Ajuntament de Molló

MODIFICACIÓ PUNTUAL **MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 10 EN RELACIÓ AL PAU 6 DE MOLLÓ**

Emplaçament: PAU 6, Molló
Promotor: Ajuntament de Molló
Redactor: Estudi Tècnic de Construcció sl

Ref. 21041
Setembre de 2021

Estudi Tècnic de Construcció
Pujada Sant Antoni, s/n. 17860 - Sant Joan Abadesses
T. 972 72 23 27/ etc@estuditecnic.cat / www.estuditecnic.cat

1. MEMÒRIA

1.1 DADES GENERALS

Objecte i iniciativa

Emplaçament

Redactor

1.2 SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

Planejament vigent i normativa de referència

Normativa del POUM vigent

Objectius

Condicions d'ordenació, d'edificació i ús

Cessions de sòl amb aprofitament

Quadre de característiques

Àmbit de la modificació

Situació urbanística actual de la zona

Estructura de la propietat

1.3 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Definició i objecte de la modificació

Justificació de la conveniència de la modificació

Marc legal d'aplicació

Ordenació i solució adoptada

Justificació qualitativa i quantitativa de les zones verdes

Proposta de normativa

Comparatiu dels paràmetres urbanístics dels POUM i de la MPOUM

Normativa del POUM modificada

Justificació Ambiental

Justificació econòmica-financera

Justificació Social

Avaluació de la mobilitat generada

Justificació protecció civil

2. ANNEXES

2.1 Fitxa cadastral

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

4. PLÀNOLS DE PLANEJAMENT

1. MEMÒRIA

1.1 DADES GENERALS

Objecte i iniciativa

L'objecte de la present és la Modificació Puntual número 10 del POUM referent al PAU 6, a iniciativa de l'Ajuntament de Molló, per tal de completar i finalitzar la urbanització del sector.

Emplaçament

Adreça: PAU 6

Municipi: Molló Codi Postal: 17868

VISTA GENERAL DE L'ÀMBIT

Redactor

Anna Verdaguer Col·legiat: 72689-3

Arquitecta

En representació de l'Empresa Estudi Tècnic de Construcció, sl

Adreça: Pujada Sant Antoni Núm.: s/n

Municipi: Sant Joan de les Abadesses Codi Postal: 17860

1.2 SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

Planejament vigent i normativa de referència

El municipi de Molló es regula mitjançant el Pla d'Ordenació Urbana Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 9 de desembre de 2009.

El pla d'ordenació urbanística municipal classifica els terrenys objecte d'aquesta MPOUM com a sòl urbà no consolidat, amb les qualificacions urbanístiques que figuren al plànol nº 03, i que són:

Zona de cas antic (Clau 1)
Sistema d'espais lliures i zones verdes (VP)
Sistema Viari (SV)

En concret el PAU 6 que és objecte d'aquesta MPOUM, es descriu a continuació:

Normativa del POUM vigent

Article 40. Polígon d'actuació urbanística número 6

1.- <u>ÀMBIT:</u>

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.- <u>OBJECTIUS:</u>

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.- <u>CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.</u>

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 m^2st/m^2s.*
- *El sostre màxim edificable serà de 2.850 m^2st.*
- *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.- <u>CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:</u>

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.- <u>CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:</u>

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 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 hídric 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.*

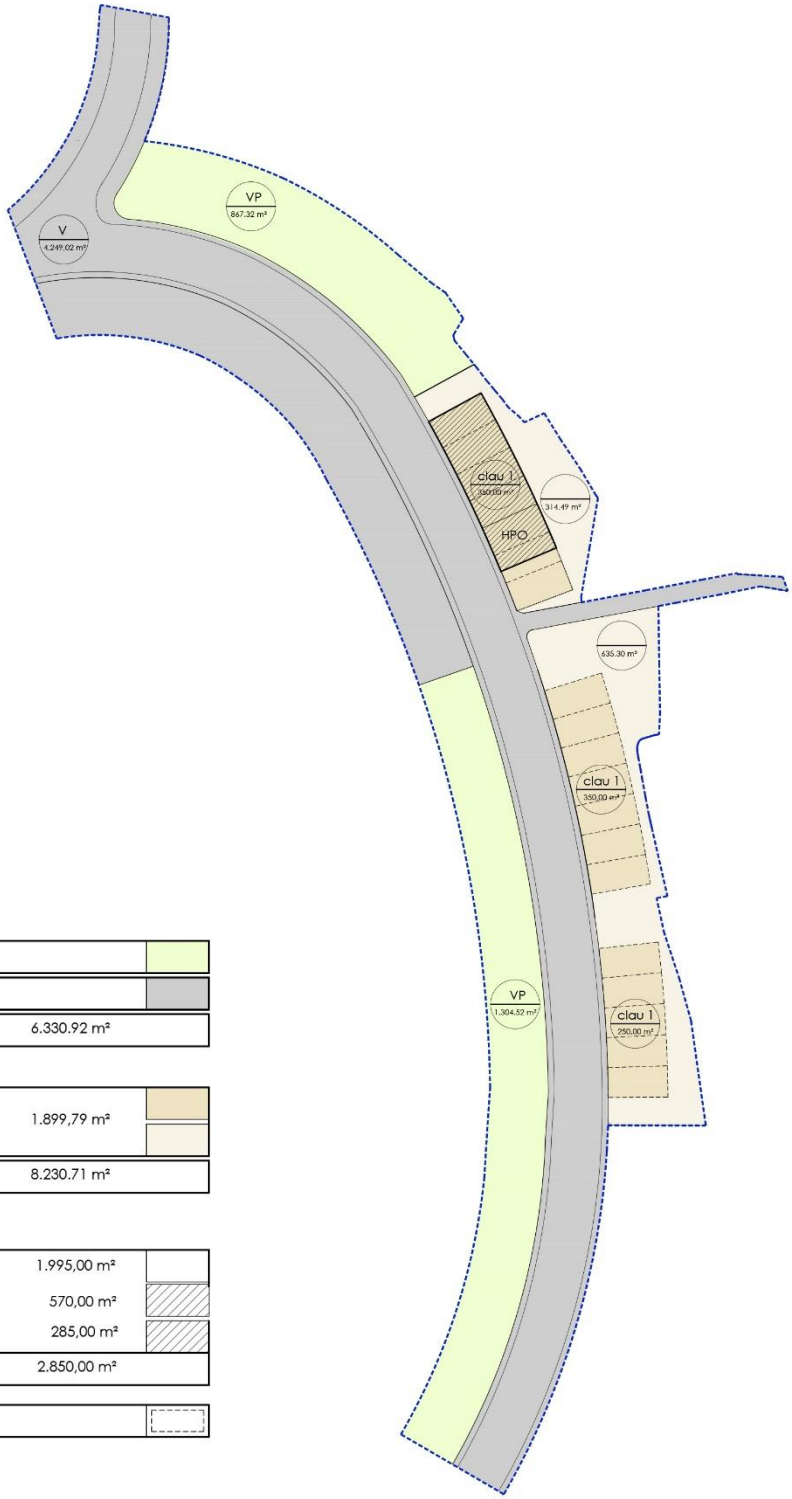
En tractar-se d'una actuació prioritària, el seu desenvolupament i execució està programada dins dels primers sis anys de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

PAU 6

Té una extensió de 8.230,71 m^2, dels quals:
1.899,79 m^2 corresponen a sòl privat, i 6.330,92 m^2 corresponen a terrenys de titularitat municipal destinats a Espais lliures i vialitat.

El polígon comprèn un sector continu situat a l'extrem de ponent del nucli de Molló, entre la plaça de la Font Vella i el polígon d'actuació urbanística número 1.

Sistema d'actuació del Polígon:
El polígon d'actuació, PAU 6, es determina com a sistema d'actuació per a aquest polígon el de Reparcel·lació amb la modalitat de cooperació (iniciativa pública).



POUM VIGENT. DELIMITACIÓ POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ

SÒL PÚBLIC

1.	(VP) ZONA VERDA	2.171,84 m²		
2.	(V) VIALITAT (propi del sector)	4.159.08 m²		
	TOTAL		6.330.92 m²	

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	950,00 m²	1.899,79 m²	
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	949,79 m²		
	TOTAL		8.230.71 m²	

SOSTRE POTENCIAL

RÉGIM LLIURE (pb+2pp)	70 %	1.995,00 m²	
HPO	20 %	570,00 m²	
HABITATGE CONCERTAT	10 %	285,00 m²	
TOTAL		2.850,00 m²	

*	GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT	

Objectius

- 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.
- La creació d'una nova façana urbana, arran de l'obertura del nou vial paral·lel al clot de la Font Vella, juxtaposada a les façanes posteriors dels edificis que afronten al carrer de la font Vella i al carrer de Sant Sebastià.
- Completar, amb l'obtenció del sòl reservat per a sistemes urbanístics i el costejament de la seva urbanització, l'estructura urbana i el teixit urbà d'un àmbit que no havia estat mai objecte de transformació urbanística, ja que sempre havia tingut la consideració de façanes posteriors. Ara passen a façanes alineades al nou vial.

Condicions d'ordenació, d'edificació i ús

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 m^2st/m^2s.
- El sostre màxim edificable serà de 2.850m^2st.
- Número màxim d'habitatges: 20.
- Densitat màxima d'habitatges: 24,30 Hab/ha.

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.

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.

Quadre de característiques

EDIFICABILITAT		Sostre màxim
Residencial:		2.850,00 m^2
Altres:		---
Total		**2.850,00 m^2**

TITULARITAT DEL SÒL	%	Superfície
Sòl Privat:	**23,08 %**	**1.899,79 m^2**
Residencial:	23,08 %	1.899,79 m^2
Sòl Públic:	**76,92 %**	**6.330,92 m^2**
Espais lliures i zona verda:	26,39 %	2.171,84 m^2
Vialitat:	50,53 %	4.159,08 m^2
Total	**100%**	**8.230,71 m^2**

Àmbit de la modificació

L'àmbit d'actuació comprèn la totalitat del polígon PAU 6 actual, de 8.230,71 m^2 de superfície, juntament amb els terrenys adjacents, la major part dels quals ja formen part dels vials, que passaran a formar part d'aquest polígon després de la modificació. Aquest polígon es troba situat a l'oest del nucli de la població, entre la Plaça de la Font Vella i el PAU 1.

Situació urbanística actual de la zona

El polígon d'actuació previst planteja la construcció d'un nou vial que uneixi l'extrem sud del Carrer de les Marrades, a tocar del PAU 1, amb el Carrer de Favars a la plaça de la Font Vella. Aquest vial ha de millorar la connectivitat entre el nucli de Molló i la zona de Can Gassiot i el veïnat de Favars, així com crear una nova façana urbana paral·lela al Clot de la Font Vella.

No obstant, actualment, el traçat d'aquest carrer es planteja, en la zona sud, molt proper al torrent, i a la zona nord amb una corba que va a buscar un punt situat molt a l'oest el Carrer de Favars. Aquestes dues zones presenten una topografia molt accidentada i amb un fort desnivell. Per aquest motiu, la infraestructura necessària per resoldre el traçat plantejat tindria un gran impacte visual i ambiental en el territori i un cost molt superior al que pot tenir si se suavitza el traçat del carrer.

Per altra banda, en el planejament actual, la zona verda del PAU 6 està dividida en dues àrees, una al nord de l'àmbit situada a l'est del vial i l'altra al sud situada a l'oest del vial. Amb la present modificació s'unificarà en una sola zona verda situada al límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable per tal que formi una transició entre ells.

Així doncs, la MPOUM del PAU 6 és l'instrument urbanístic adequat que permetrà modificar el traçat d'aquest tram del Carrer de les Marrades i resoldrà aquests problemes de topografia, integració del vial en l'entorn i la seva viabilitat econòmica.

El polígon té com a finalitat l'ordenació de la zona i determina que el sistema d'actuació serà de Reparcel·lació per cooperació.

Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat del sòl objecte de la Modificació, està composada per diversos propietaris, la identitat dels quals no cal especificar ja que no es comprèn dins dels supòsits de l'article 66 ni tampoc de l'article 99 de la Llei d'Urbanisme.

1.3 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Definició i objecte de la modificació

La present Modificació té per objecte completar i finalitzar la urbanització del polígon d'actuació número 6. Aquesta consisteix principalment en modificar el traçat del vial per tal de simplificar-lo i millorar la seva integració paisatgística, sense modificar les edificacions previstes. Això també permetrà dotar d'una zona verda continua generant un corredor verd públic al voltant del nucli urbà que generi una transició entre aquest i el Torrent de la Font.

Justificació de la conveniència de la modificació

La proposta suposa una modificació tant de la vialitat com de les zones verdes fixades pel POUM. Per altra banda, això també implica una modificació dels límits de l'àmbit del PAU 6. Per aquests motius l'instrument urbanístic a tramitar és una Modificació Puntual del POUM.

Marc legal d'aplicació

Els instruments legislatius que determinen els requeriments del tràmit urbanístic i del contingut de les Modificacions Puntuals són:

1. Llei 3/2012, de 12 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme (LUC), aprovat pel DL 1/2010, de 3 d'agost.
2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
3. Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

La Modificació Puntual proposada compleix els objectius que fixa la normativa.

Ordenació i solució adoptada

El planejament vigent genera un vial nou en el PAU 6 que connecta el sud del Carrer de les Marrades amb el Carrer de Favars. El traçat d'aquest vial marcat pel planejament vigent té un gran impacte paisatgístic pels marcats desnivells que ha de salvar. Per tot el que s'ha exposat anteriorment les modificacions adoptades són les següents:

1. Adaptació topogràfica del vial

Es proposa modificar lleugerament el traçat del vial per adaptar-lo a la topografia existent i reduir així l'impacte ambiental de la urbanització. A la zona sud del PAU 6 es desplaça el carrer fins al límit de les finques edificades adjacents a l'àmbit, per on actualment transcorre el camí existent. Així, s'aparta el vial del Torrent de la Font per tal de no afectar la seva topografia. A la zona nord de l'àmbit, també es desplaça el traçat del vial cap a l'est per tal de mantenir el traçat del camí existent i reduir així el pendent del carrer, ja que en el planejament vigent estava plantejat en una línia de fort pendent. Per això, la intersecció del nou vial amb el Carrer de Favars es porta fins a tocar de la plaça de la Font Vella.

El punt 3.4 de l'article 40 de la normativa actual del POUM especifica que *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.* Gràcies a l'adequació topogràfica d'aquesta modificació ja no existirà aquest elevat pendent transversal i, per tant, no caldrà que els promotors elaborin aquest esmentat projecte complementari de restauració ambiental de talussos i terraplens.

2. Zones verdes

La proposta unifica les dues zones verdes plantejades en el planejament vigent i disposa una sola zona verda contínua, més vinculada a l'entorn, generant un corredor verd en el límit del sòl urbà amb el no urbanitzable, entre el nou vial i el Torrent de la Font.

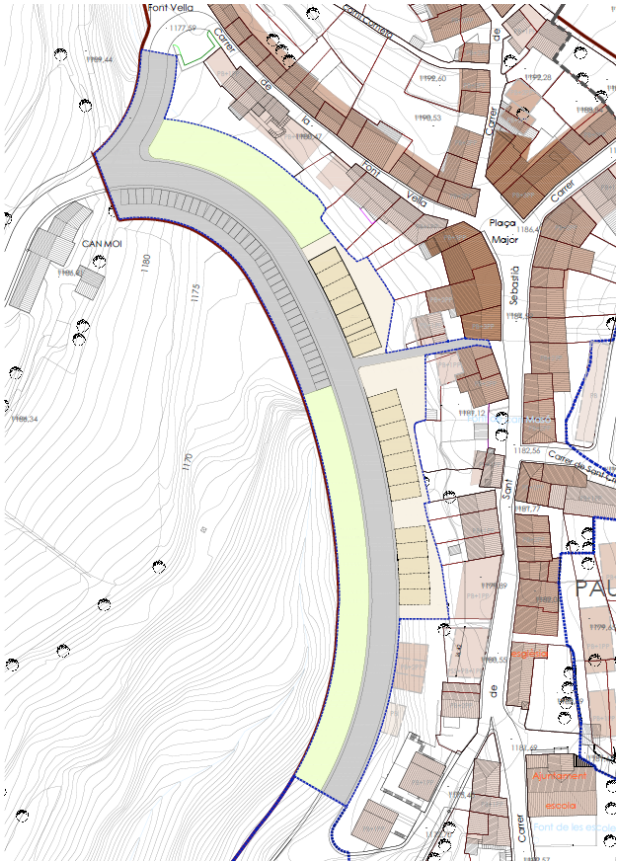
3. Aparcament

La modificació permet l'augment del nombre de places d'aparcament, la qual cosa és important en aquest punt, ja que aquest polígon, proper a la Plaça Major i al casc antic, al qual s'accedeix a través d'un carrer per a vianants, alliberarà d'aparcaments el cas antic i permetrà que en un futur aquest es pugui vianalitzar, disposant de zones d'aparcament al seu perímetre.

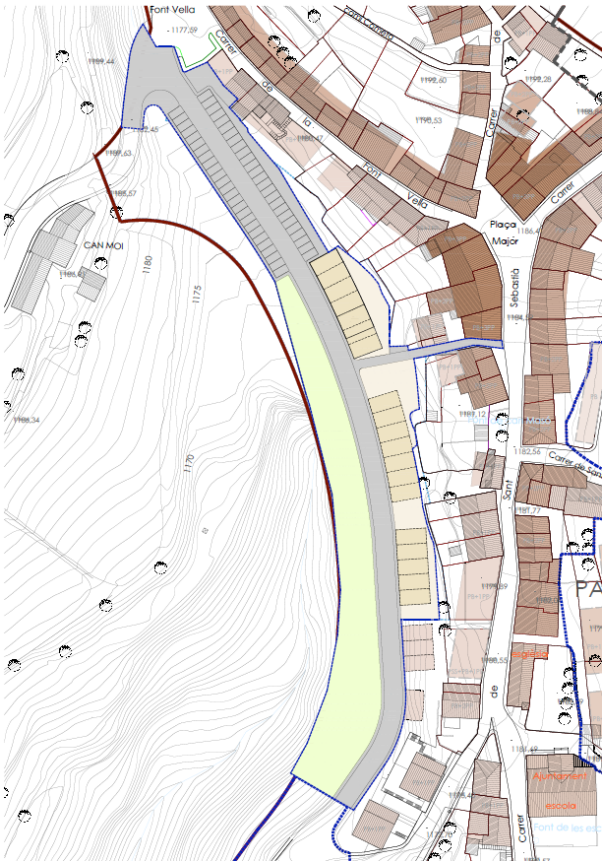
Justificació qualitativa i quantitativa de les zones verdes

La modificació proposada suposa una millora tant quantitativa com qualitativa pel que fa a les zones verdes.

Quantitativament, en l'ordenació actualment vigent, la superfície destinada a zona verda del polígon PAU 6 és de 2.171,84m^2, mentre que en l'ordenació proposada per la present modificació, la superfície destinada a zona verda passa a ser de 2.211,99 m^2.



ZONA VERDA PLANEJAMENT VIGENT



ZONA VERDA MPOUM

Per altra banda, qualitativament, la modificació proposada permet donar continuïtat al corredor verds al voltant del límit del sòl urbà i el no urbanitzable, generant una transició entre el nucli urbà i el Torrent de la Font. També s'acumula la zona verda, la qual cosa facilita el seu manteniment.

Aquesta proposta permet una millor adaptació morfològica de l'espai verd al paisatge i la topografia existents i millora molt notablement la relació entre la urbanització i l'entorn natural que l'envolta. D'aquesta manera, la zona verda pren una funció de ròtula entre el teixit urbanitzat i el medi natural existent.

Proposta de normativa

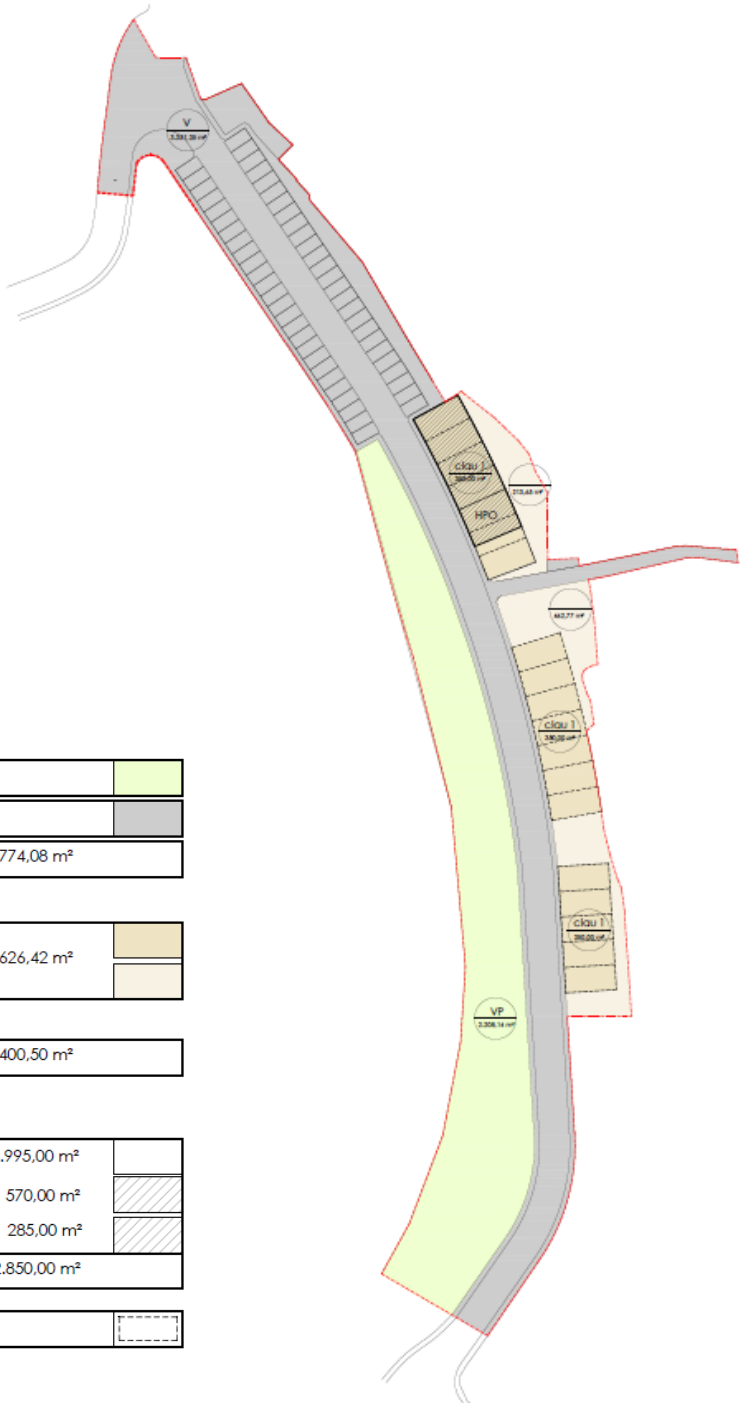
La normativa proposada a adoptar en el sector i mantenint el criteri del propi Pla d'Ordenació Municipal s'opta per mantenir les qualificacions existents en el planejament vigent:
Zona de nucli antic (Clau 1).
Zona d'habitatge de protecció pública (clau HPO)
Sistema d'espais lliures i zones verdes (VP)
Sistema Viari (SV)

El polígon d'actuació urbanística PAU 6, objecte d'aquesta Modificació Puntual, disposarà de les condicions fixades en la fitxa següent:

Nom:
PAU 6

Extensió:
7.400,50 m^2

Objectius:
El POUM de 2009 plantejava el nou vial al Carrer del Torrent de la Font Vella amb un traçat amb un marcat desnivell, la qual cosa implicava que la infraestructura per resoldre'l hagués tingut un gran impacte. En aquesta modificació s'adapta el traçat del carrer a la topografia i preexistències actuals, la qual cosa permet crear un vial amb uns pendents més suaus i un menor impacte ambiental. A la vegada, això també permet agrupar i millorar les condicions de la zona verda i crear més aparcament.



SÒL PÚBLIC

1.	(VP) ZONA VERDA	2.211,99 m²		
2.	(V) VIALITAT (propi del sector)	3.562,09 m²		
	TOTAL		5.774,08 m²	

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	950,00 m²	1.626,42 m²	
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	676,42 m²		

TOTAL	7.400,50 m²	

SOSTRE POTENCIAL

RÉGIM LLIURE (pb+2pp)	70 %	1.995,00 m²	
HPO	20 %	570,00 m²	
HABITATGE CONCERTAT	10 %	285,00 m²	
TOTAL		2.850,00 m²	

*	GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT	

Quadre de característiques:

EDIFICABILITAT		Sostre màxim
Residencial:		2.850,00 m²
Altres:		---
Total		**2.850,00 m²**

TITULARITAT DEL SÒL	%	Superfície
Sòl Privat:	**21,98 %**	**1.626,42 m²**
Residencial:	21,98 %	1.626,42 m²
Sòl Públic:	**78,02 %**	**5.774,08 m²**
Espais lliures i zona verda:	29,89 %	2.211,99 m²
Vialitat:	48,13 %	3.562,09 m²
Total	**100%**	**7.400,50 m²**

Condicions d'edificació i usos:
Les que corresponen segons la qualificació urbanística

Sistema d'actuació:
Reparcel·lació. Cooperació.

Comparatiu dels paràmetres urbanístics del POUM i de la MPPOUM

EDIFICABILITAT	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA	COMPARACIÓ
Residencial:	2.850,00 m²	2.850,00 m²	0,00 m²
Altres:	---	---	---
Total	**2.850,00 m²**	**2.850,00 m²**	**0,00 m²**

TITULARITAT DEL SÒL			
Sòl Privat:	**1.899,79 m2**	**1.626,42 m2**	**- 273,37 m²**
Residencial:	1.899,79 m²	1.626,42 m²	- 273,37 m²
Sòl Públic:	**6.330,92 m2**	**5.774,08 m2**	**-556,84 m2**
Espais lliures i zona verda:	2.171,84 m²	2.211,99 m²	+ 40,15 m²
Vialitat:	4.159,08 m²	3.562,09 m²	- 596,91 m²

Normativa del POUM modificada

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 9.550,37 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 nou vial del PAU 1, 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.

2.5 El nou traçat del carrer permetrà la integració paisatgística de la infraestructura i minimitzarà el seu impacte ambiental.

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	*2211,99*	*29,89*
	Equipaments comunitaris	*-*	*-*
	Comunicacions (vialitat)	*3.562,09*	*48,13*
	Serveis Tècnics	*-*	*-*
		5.774,08	***78,02***
Sòl d'aprofitament privat	***Zones***	***1.626,42***	***21,98***
	Total:	***7.400,50***	***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.

4.- <u>CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT</u>

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.- <u>CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ</u>

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 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 hídric i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

6.- <u>RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS</u>

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.

7.- <u>TERRENYS FORESTALS LIMÍTROFS</u>

Caldrà complir amb l'article 23 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, modificat per l'article 177.3 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, pel que fa a les sol·licituds de rompudes de terrenys forestals per a l'establiment d'usos agrícoles, tenint en compte la funcionalitat d'aquestes rompudes per a la prevenció d'incendis forestals.

Justificació Ambiental

La present Modificació Puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter ambiental.

Segons la llei bàsica estatal Llei 16/2015, de 21 de juliol, en la disposició addicional 8a, punt 6, no és objecte d'avaluació ambiental les modificacions de planejament urbanístic en sòl urbà d'acord amb el que es transcriu a continuació:

a) Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents: a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:
Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.
Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.
Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.
Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.
Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.
Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:
Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.
Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.
Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.
Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:
Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment. ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007 21/40 Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya Núm. 6920 - 24.7.2015 CVE-DOGC-A-15202109-2015
Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà

Justificació econòmica-financera

La present Modificació Puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter econòmic-financer.

Justificació Social

La present Modificació Puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter social.

Avaluació de la mobilitat generada

L'Estudi de Mobilitat del vigent POUM es considera vàlid a tots els efectes, ja que la present modificació no altera cap de les conclusions del mateix.

Aquesta modificació del POUM no està inclosa en cap dels supòsits indicats a l'art.3 del Decret 344/2006 de 19 de setembre i no és perceptiva l'elaboració d'un nou estudi de mobilitat.

Es transcriu a continuació l'esmentat article:

"Article 3 Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.

2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.

b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.

c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m2 .

b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m2 .

c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.

d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.

e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.

f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.

g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000."

Justificació protecció civil

S'inclou en els plànols la franja de protecció de 25 metres lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida.

S'inclou a la normativa la referència a l'article 23 de la Llei 6/1988 modificada per l'article 177.3 de la Llei 2/2014.

Anna Verdaguer
Arquitecta

ANNA VERDAGUER PONS / num:72689-3

Firmado digitalmente por ANNA VERDAGUER PONS / num:72689-3
Fecha: 2021.09.20 09:54:25 +02'00'

Molló, a 20 de setembre de 2021

2. ANNEXES

2.1 Fitxes cadastrals

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17114A005000660000UQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

LG ACTUACIO URBANISTICA -6 Polígono 5 Parcela 66
COROMINA. 17868 MOLLO [GIRONA]

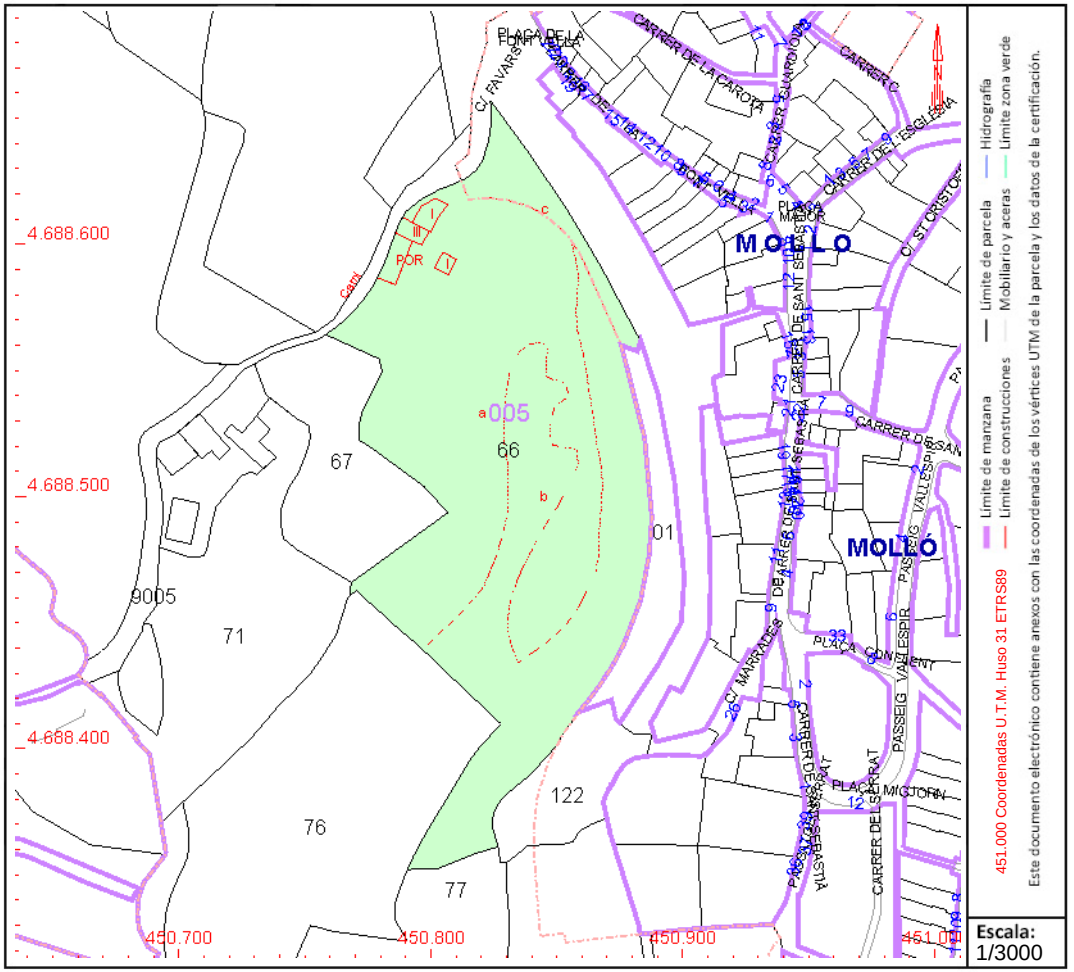
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	E- Pastos	01	11.448
b	MB Monte bajo	00	8.119
c	I- Improductivo	00	1.150

PARCELA

Superficie gráfica: 21.074 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0984301DG5808S0001BX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

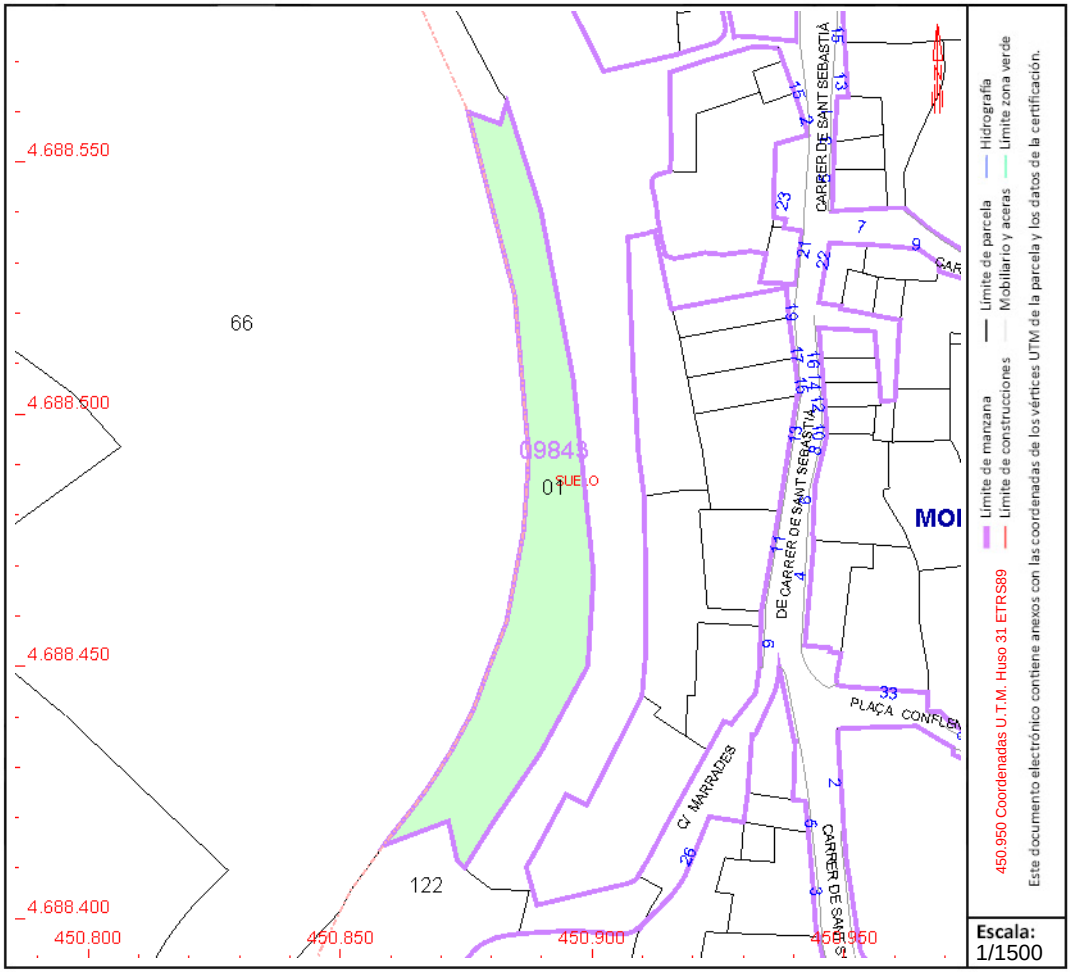
Localización:

CL FONT VELLA Suelo
17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.856 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0987809DG5808N0001SF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

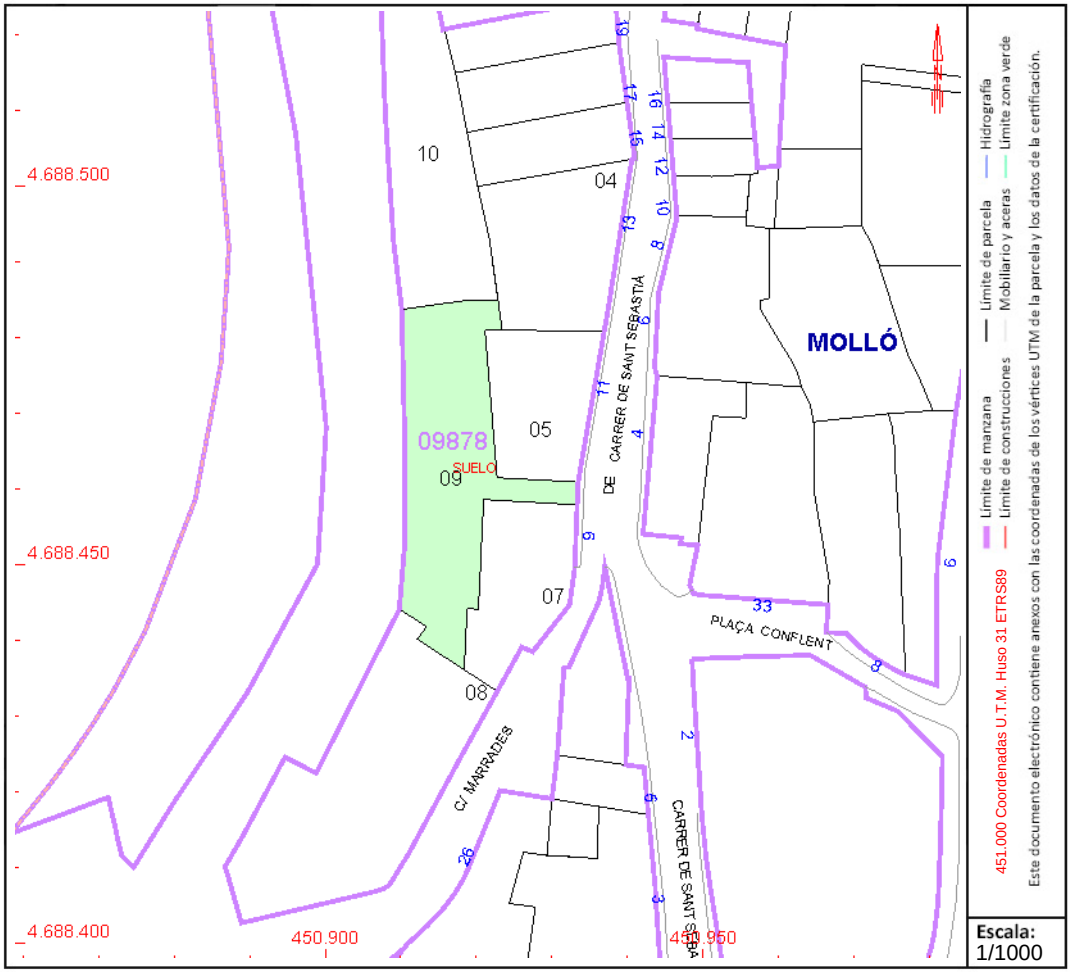
Localización:

CL FONT VELLA Suelo
17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 526 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0987810DG5808N0001JF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

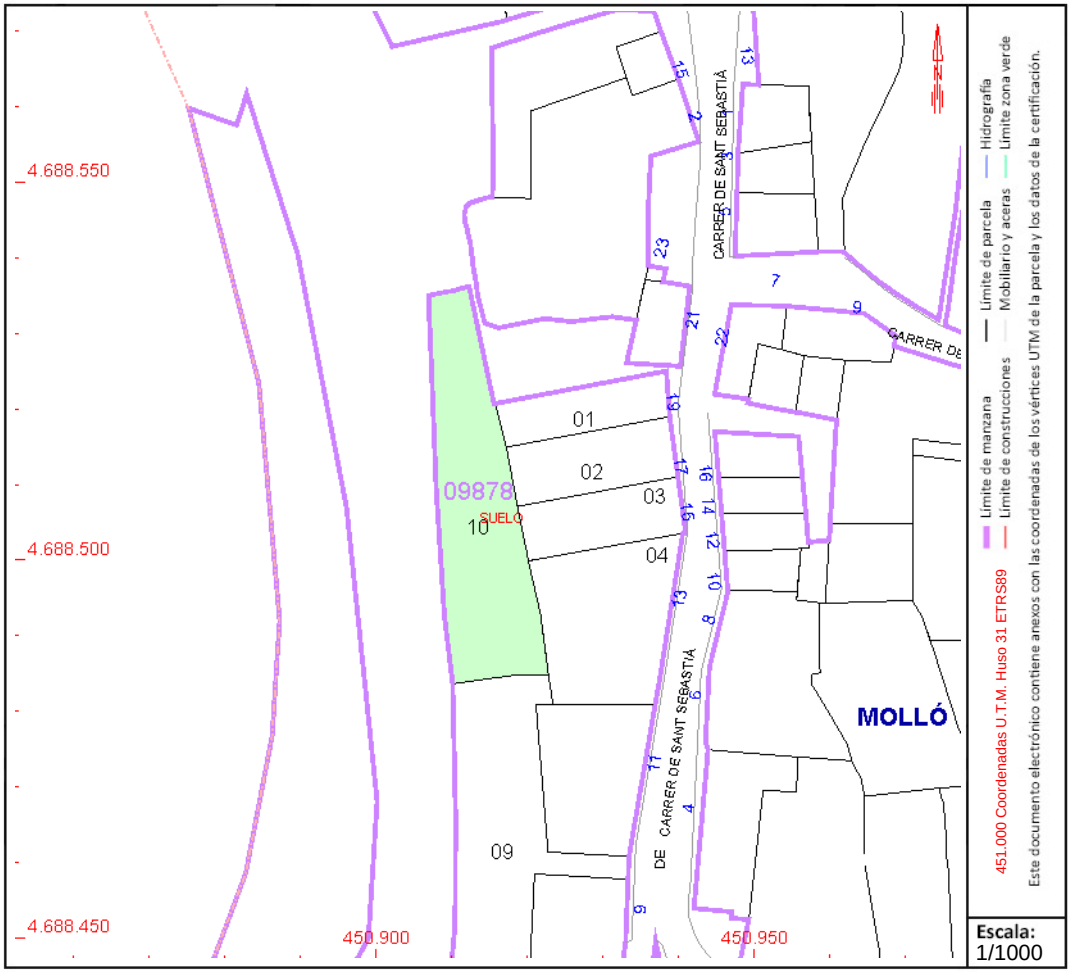
Localización:

CL FONT VELLA Suelo
17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 503 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0988905DG5808N0002OG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL FONT VELLA 5 Es:1 Pl:00 Pt:01

17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 70 m2

Año construcción: 1900

Construcción

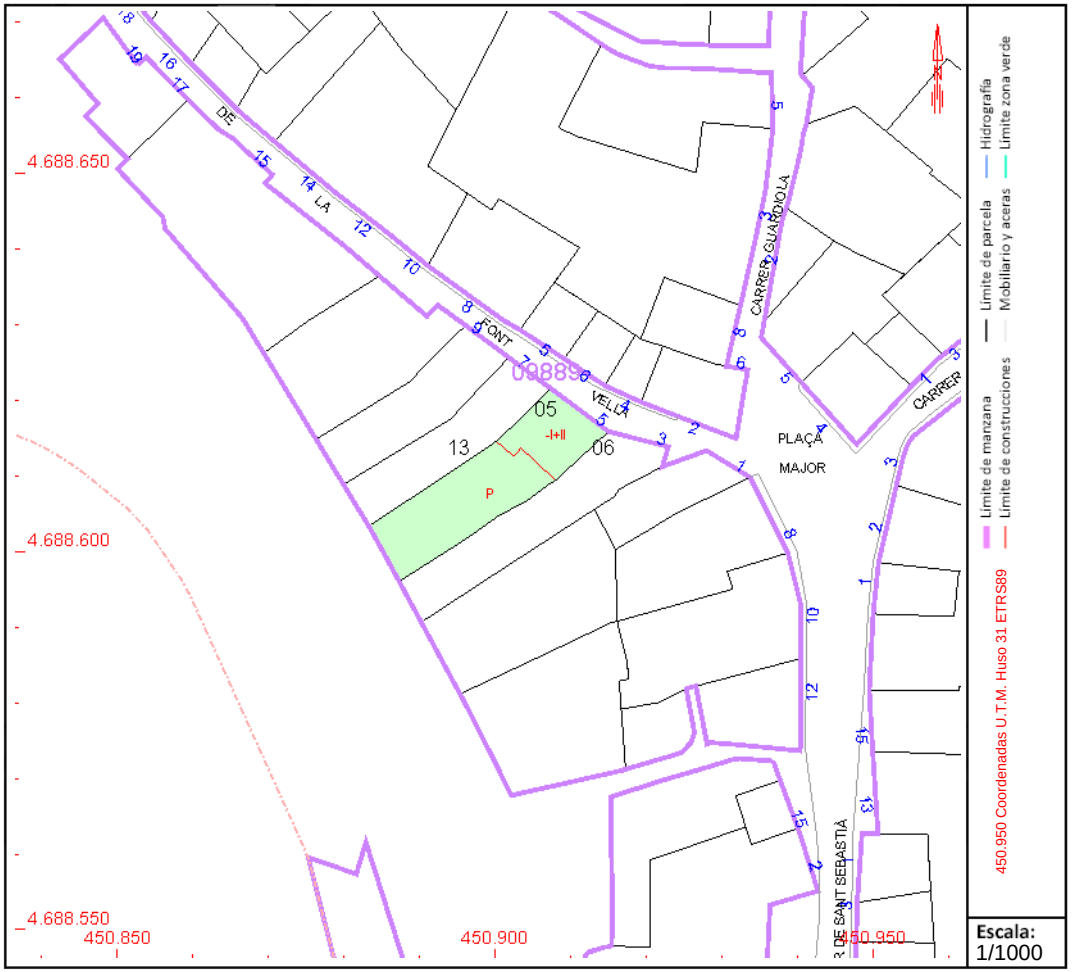
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	70

PARCELA

Superficie gráfica: 280 m2

Participación del inmueble: 20,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0988905DG5808N0003PH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL FONT VELLA 5 Es:1 Pl:01 Pt:01

17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 70 m2

Año construcción: 1900

Construcción

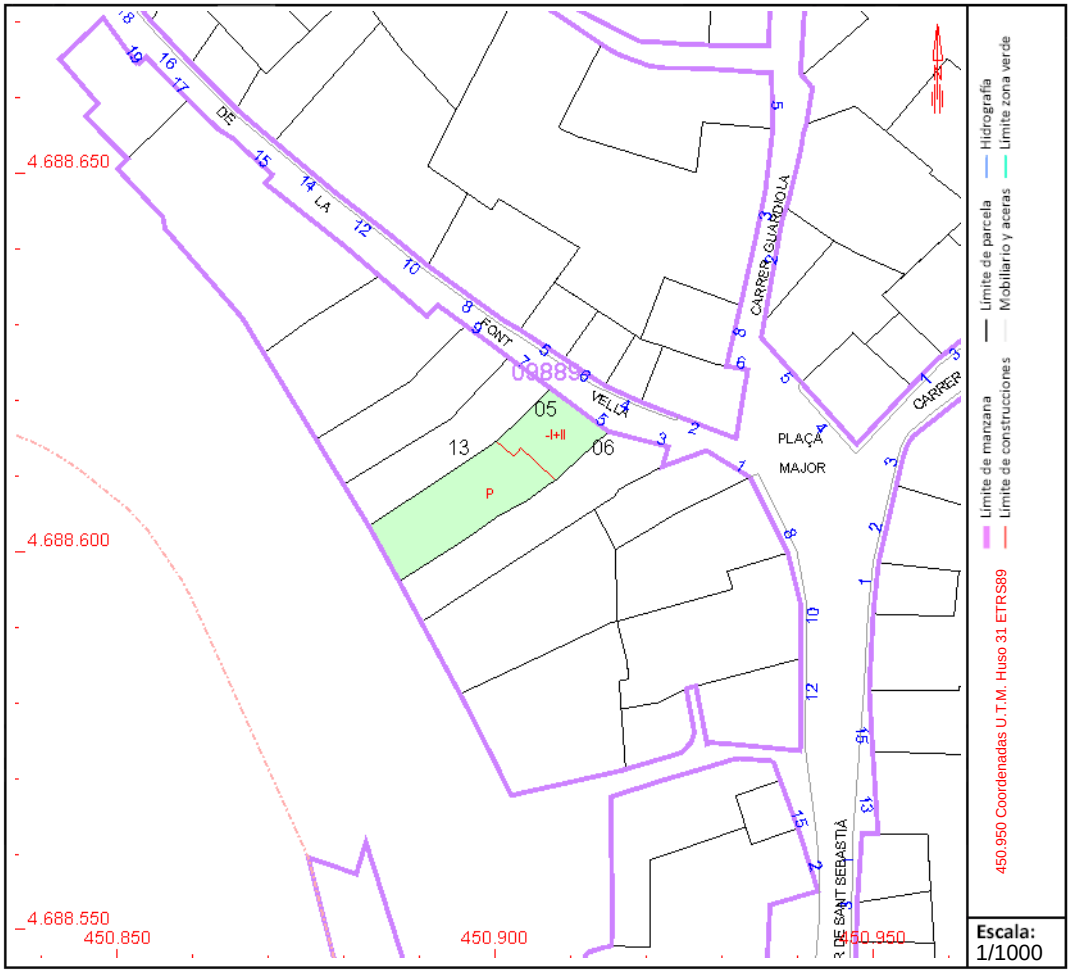
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/01	70

PARCELA

Superficie gráfica: 280 m2

Participación del inmueble: 20,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0988905DG5808N0004AJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL FONT VELLA 5 Es:1 Pl:02 Pt:01

17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 70 m2

Año construcción: 1900

Construcción

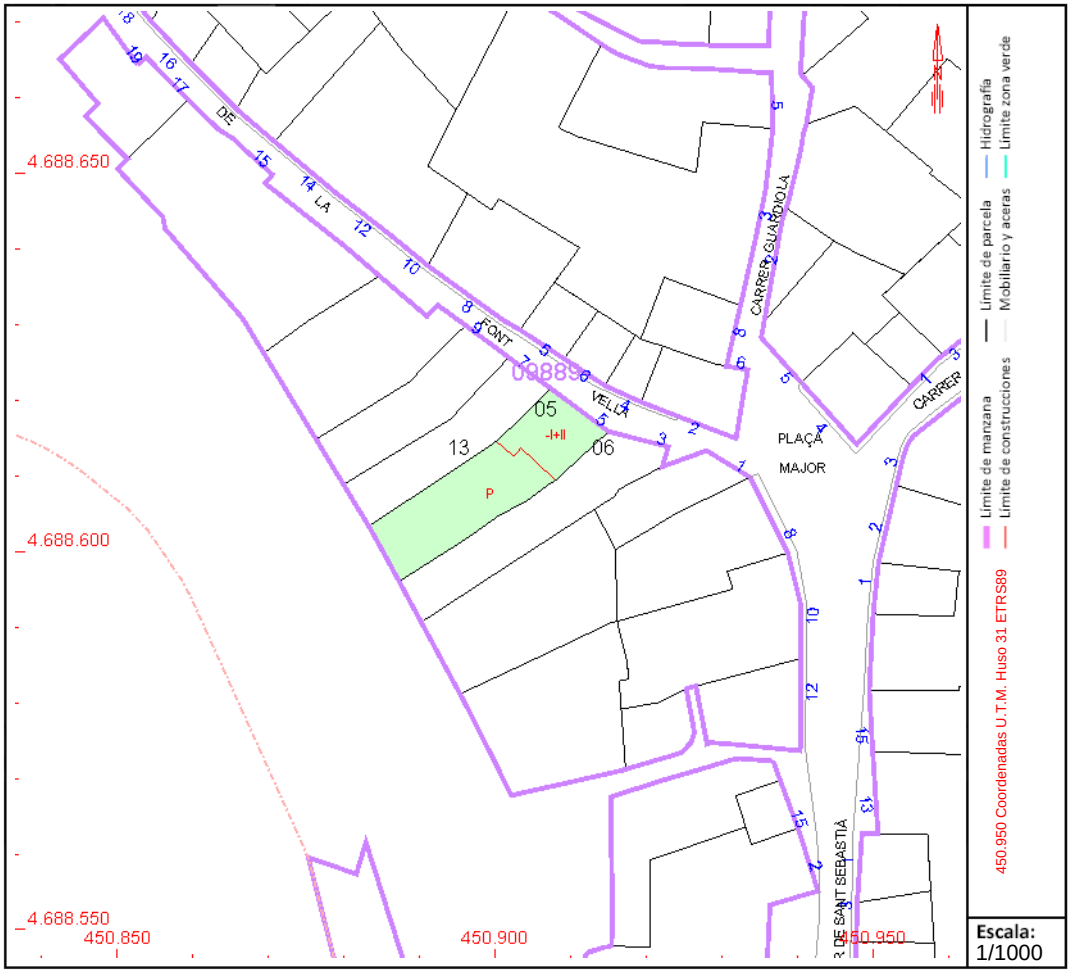
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/02/01	70

PARCELA

Superficie gráfica: 280 m2

Participación del inmueble: 20,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0988905DG5808N0005SK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL FONT VELLA 5 Es:1 Pl:03 Pt:01

17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Almacén,Estac.

Superficie construida: 70 m2

Año construcción: 1900

Construcción

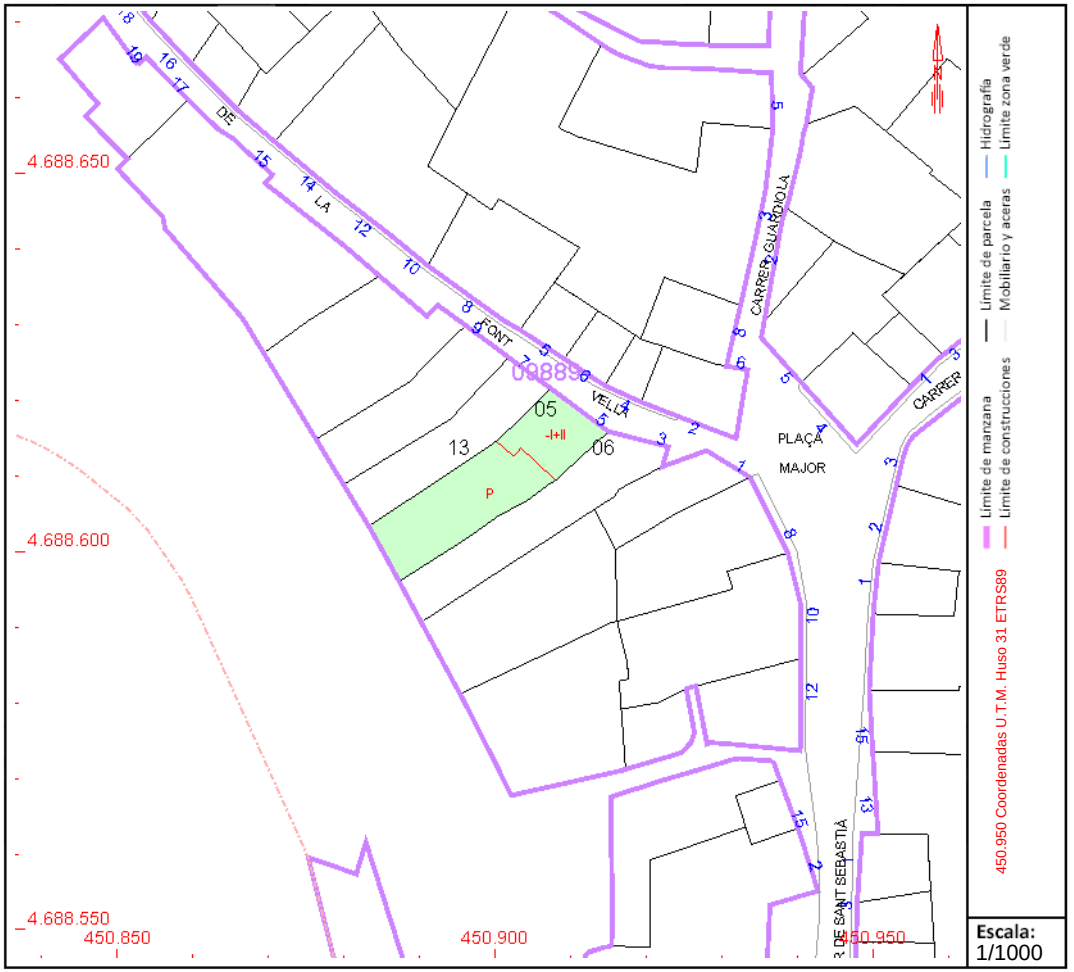
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/03/01	70

PARCELA

Superficie gráfica: 280 m2

Participación del inmueble: 20,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0988905DG5808N1001YS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL FONT VELLA 5 Es:1 Pl:SS Pt:01

17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Almacén,Estac.

Superficie construida: 70 m2

Año construcción: 1900

Construcción

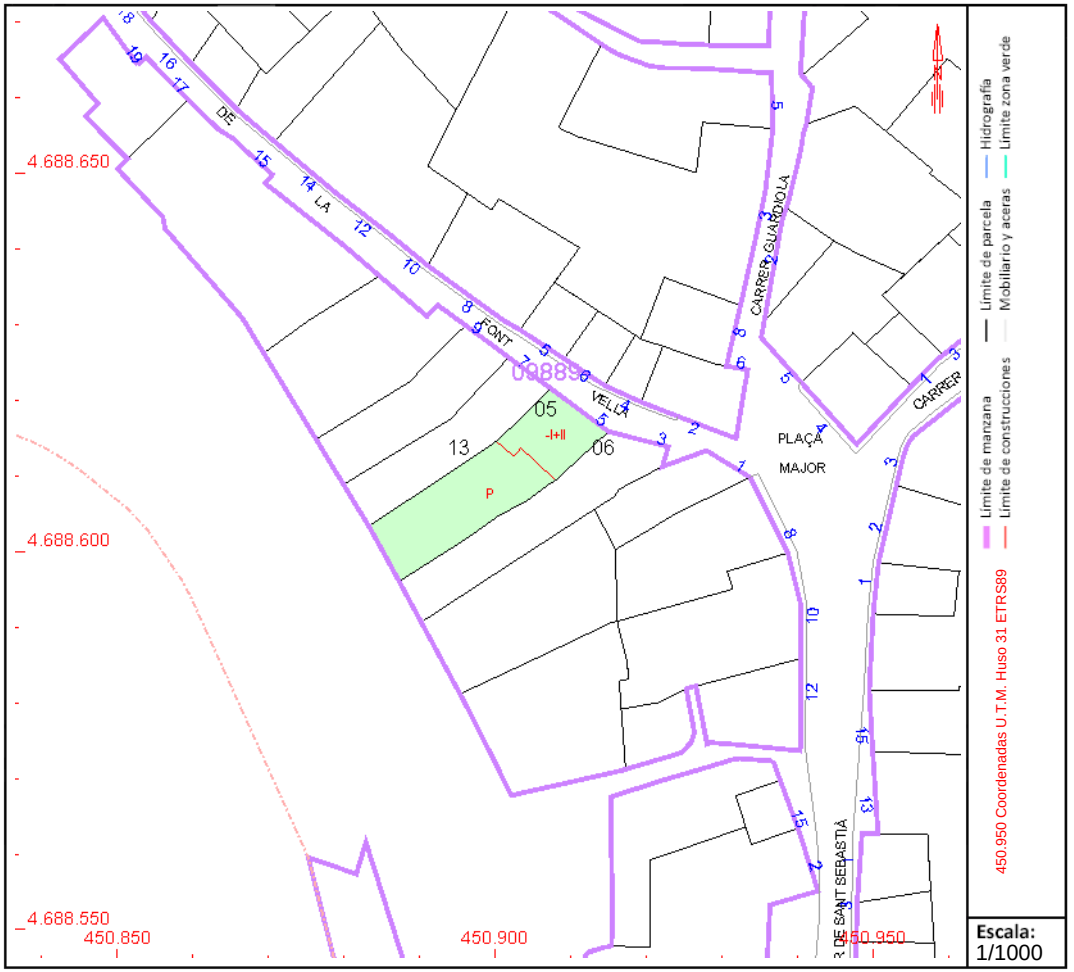
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/SS/01	70

PARCELA

Superficie gráfica: 280 m2

Participación del inmueble: 20,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0988906DG5808N0001JF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL FONT VELLA 3 Es:1 Pl:00 Pt:01
17868 MOLLO [GIRONA]

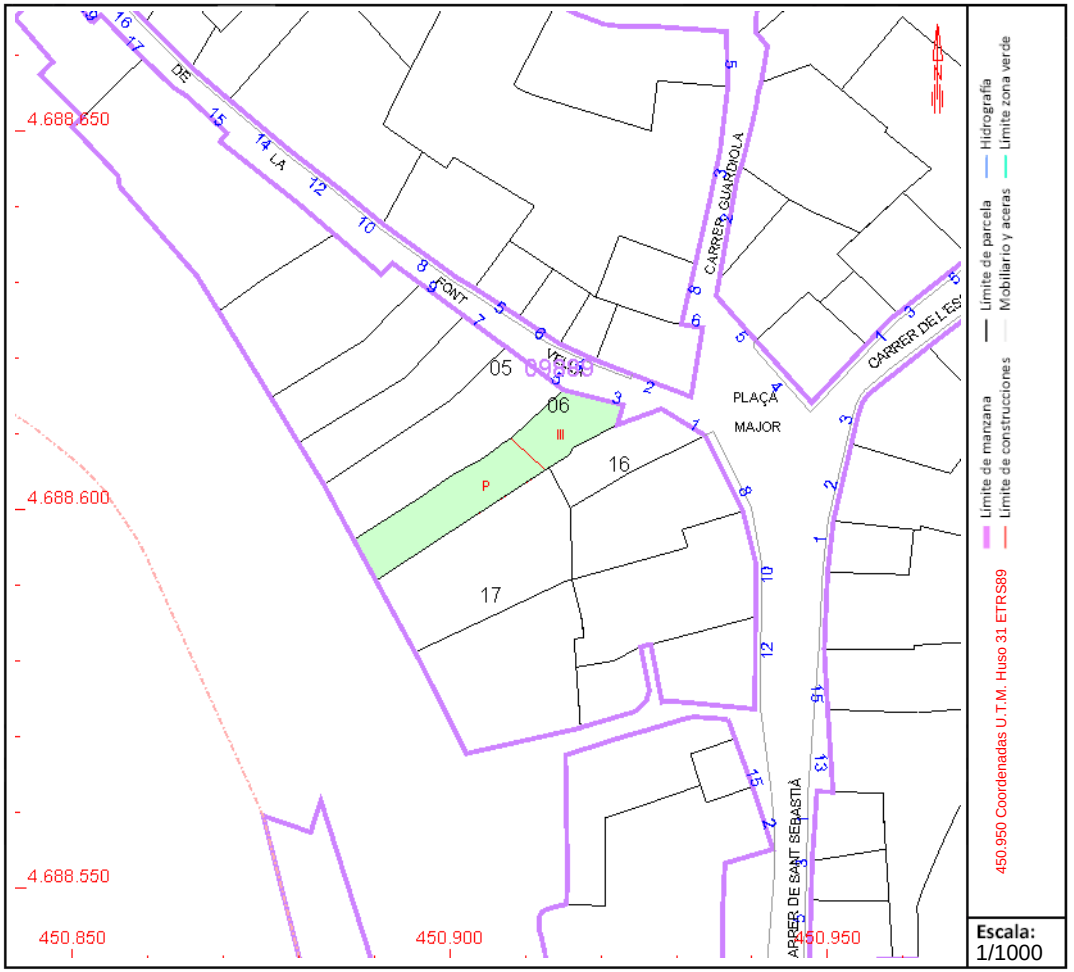
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 116 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	116

PARCELA

Superficie gráfica: 237 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0988906DG5808N0002KG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL FONT VELLA 3 Es:1 Pl:01 Pt:01

17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 116 m2

Año construcción: 1900

Construcción

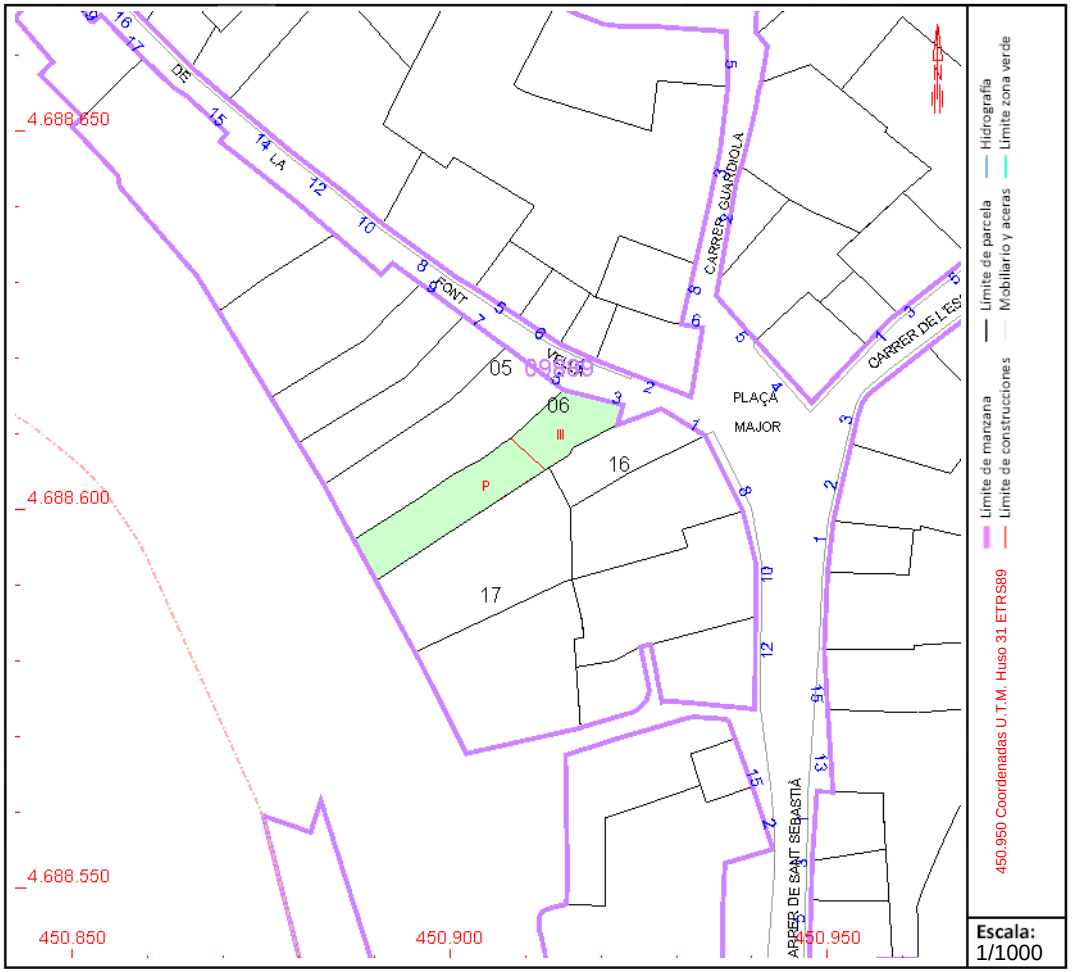
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/01	116

PARCELA

Superficie gráfica: 237 m2

Participación del inmueble: 50,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0988914DG5808N0001HF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ MAJOR 13

17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Almacén,Estac.

Superficie construida: 63 m2

Año construcción: 1975

Construcción

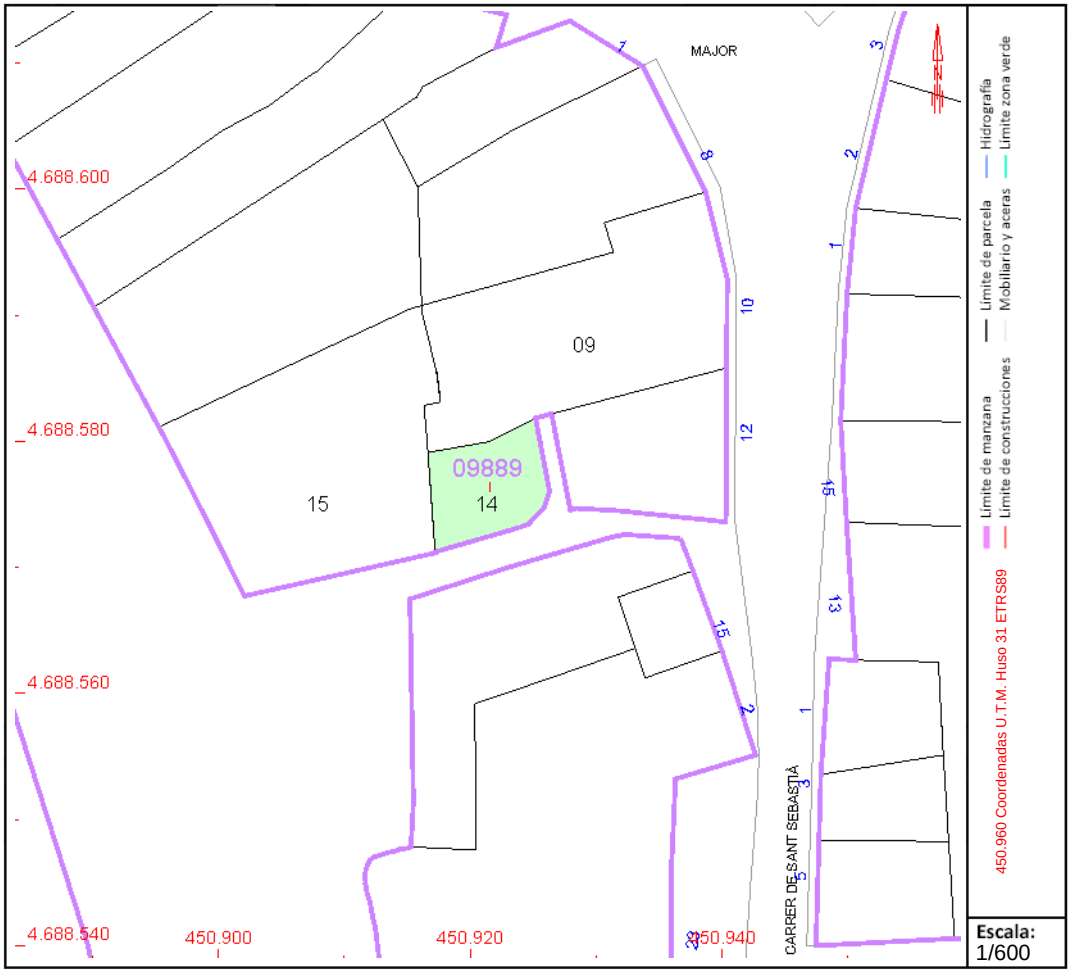
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	63

PARCELA

Superficie gráfica: 69 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0988915DG5808N0001WF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

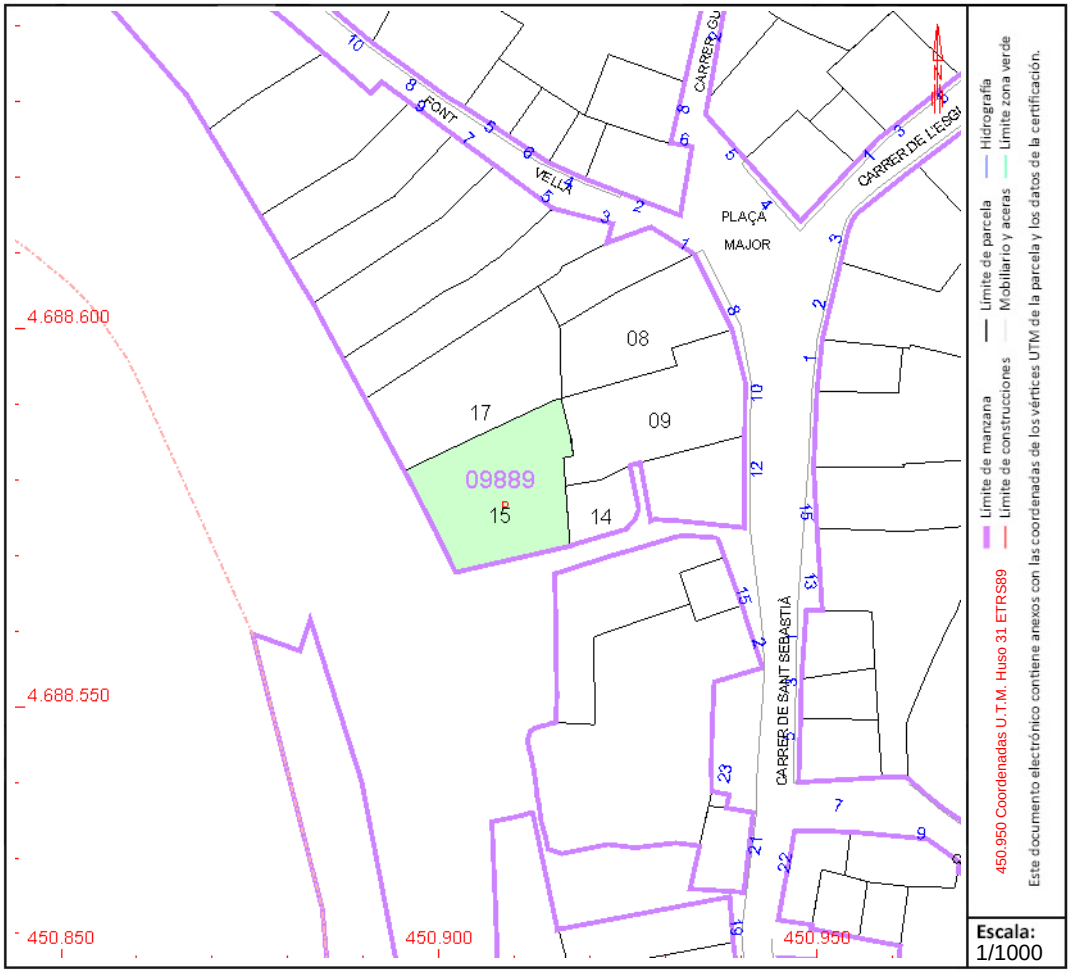
Localización:

CL M POLIGONO 1 Suelo
17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 327 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0988917DG5808N0001BF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

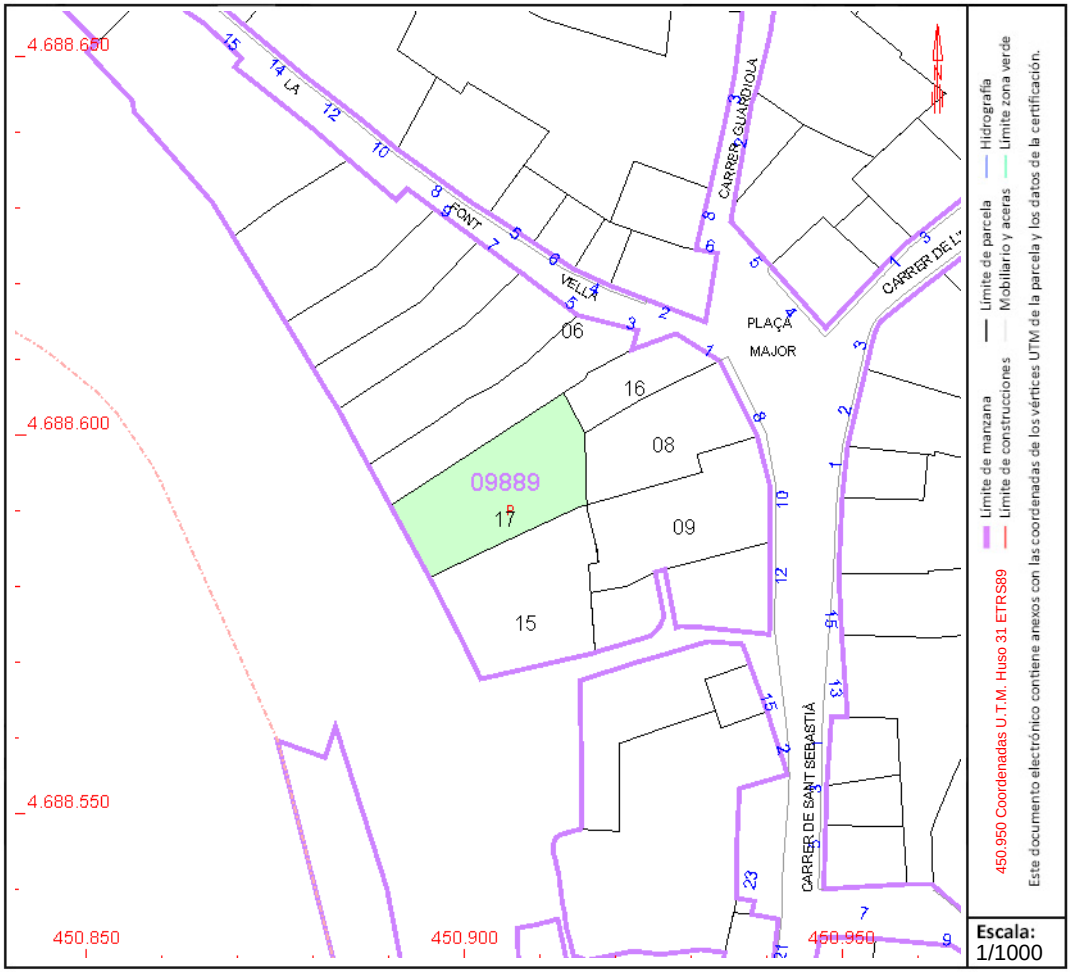
Localización:

CL FONT VELLA Suelo HORT DE CASA
17868 MOLLO [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

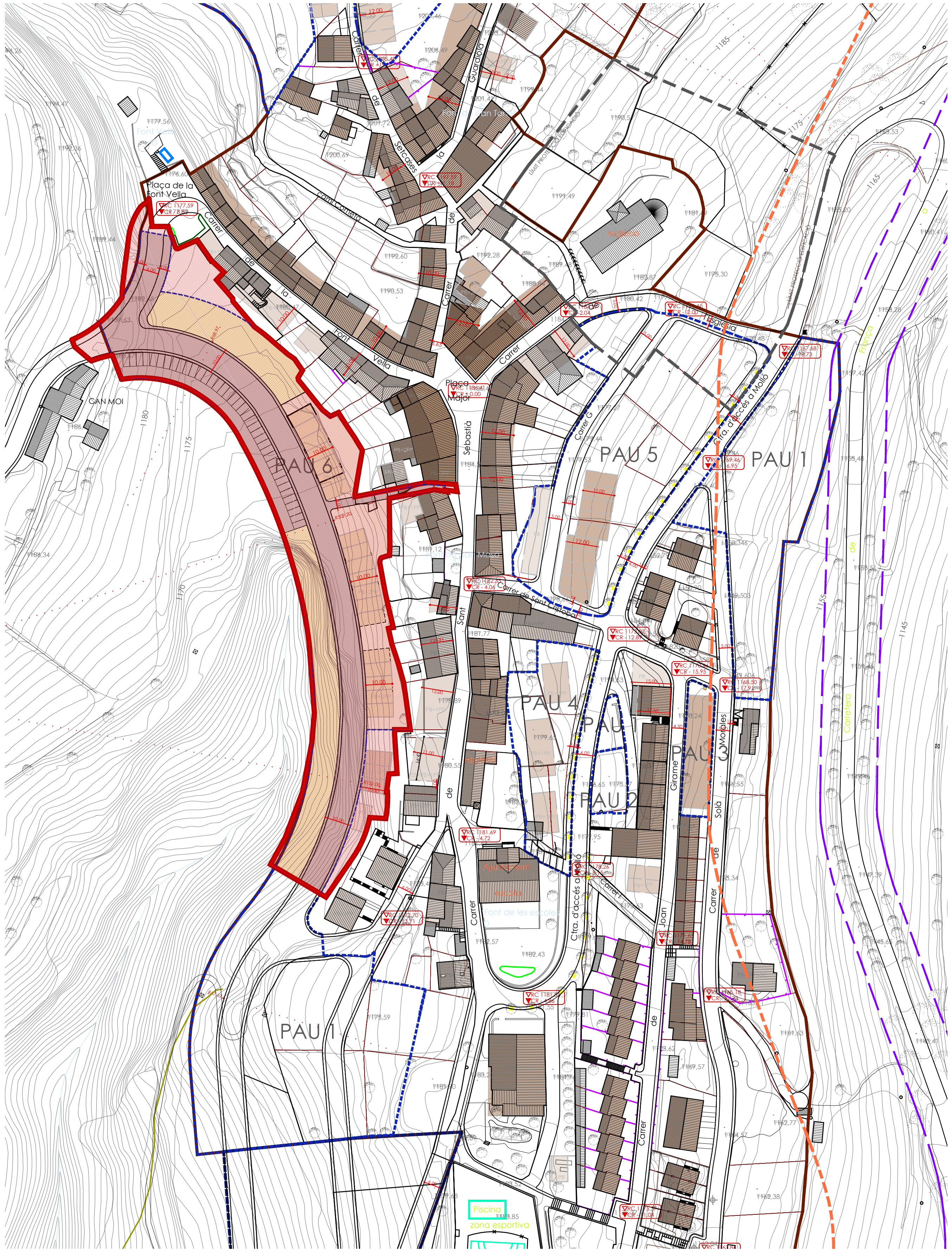
Superficie gráfica: 326 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 31 de Agosto de 2021

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



Ajuntament de Molló

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
MPPOUM 6. PAU 9 DE MOLLÓ

Ajuntament de Molló
Ref. 21041

1.1 SITUACIÓ. ÀMBIT

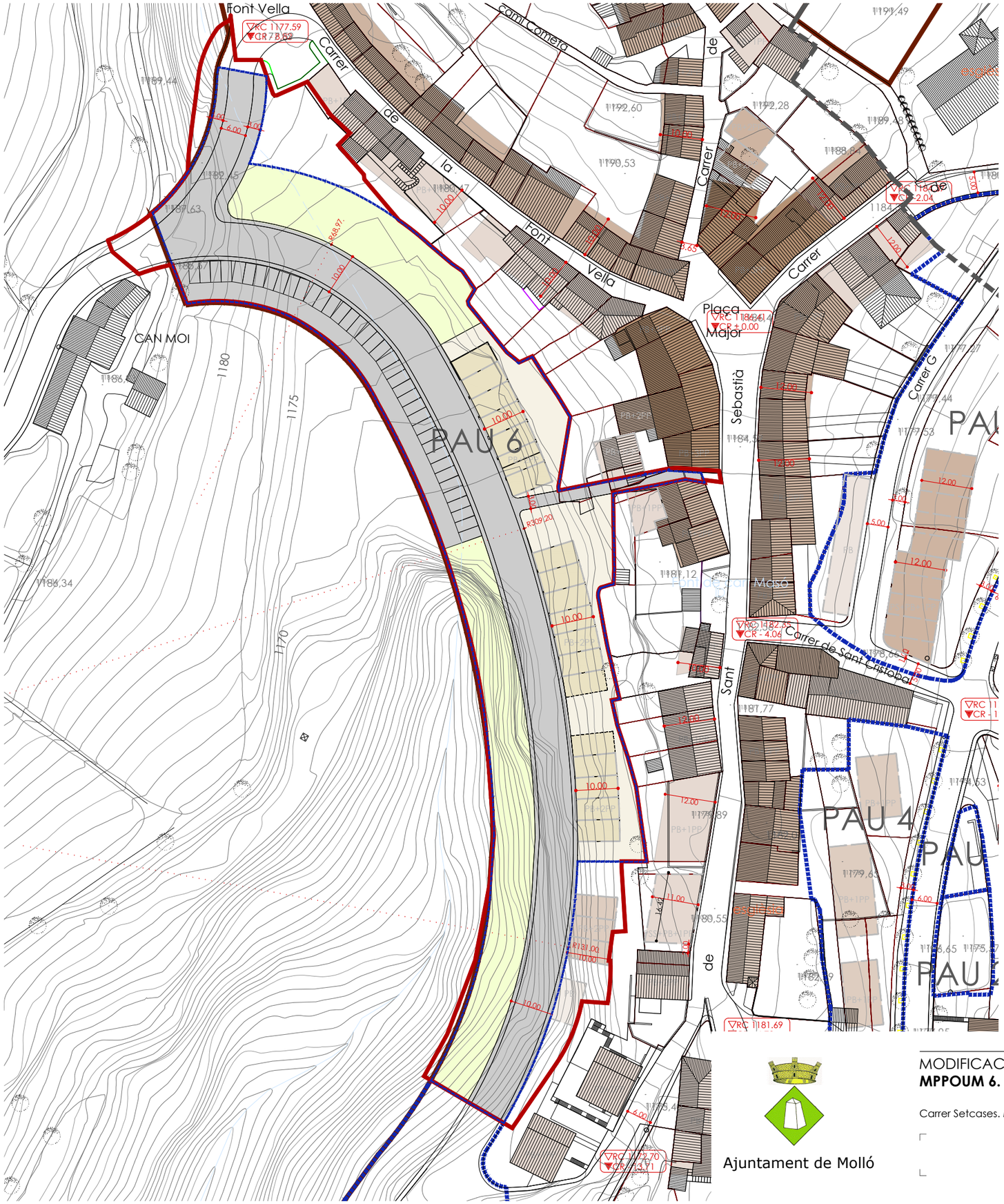
Carrer Setcases. Molló

Juliol de 2021

Anna Verdaguer Pons. Arquitecta

Escala: 1/500 - A3

Estudi Tècnic de Construcció
17860 - Sant Joan Abadesses
T. 972 72 23 27
etc@estuditecnic.cat
www.estuditecnic.cat



Ajuntament de Molló

PAU 6

SÒL PÚBLIC

1.	(VP) ZONA VERDA	2.171,84 m²		
2.	(V) VIALITAT (propi del sector)	4.159,08 m²		
	TOTAL		6.330,92 m²	

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	950,00 m²	1.899,79 m²	
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	949,79 m²		
	TOTAL		8.230,71 m²	

SOSTRE POTENCIAL

RÉGIM LLIURE (pb+2pp)	70 %	1.995,00 m²	
HPO	20 %	570,00 m²	
HABITATGE CONCERTAT	10 %	285,00 m²	
TOTAL		2.850,00 m²	

*	GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT	

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
MPPOUM 6. PAU 9 DE MOLLÓ

Ajuntament de Molló
Ref. 21041

Carrer Setcases. Molló

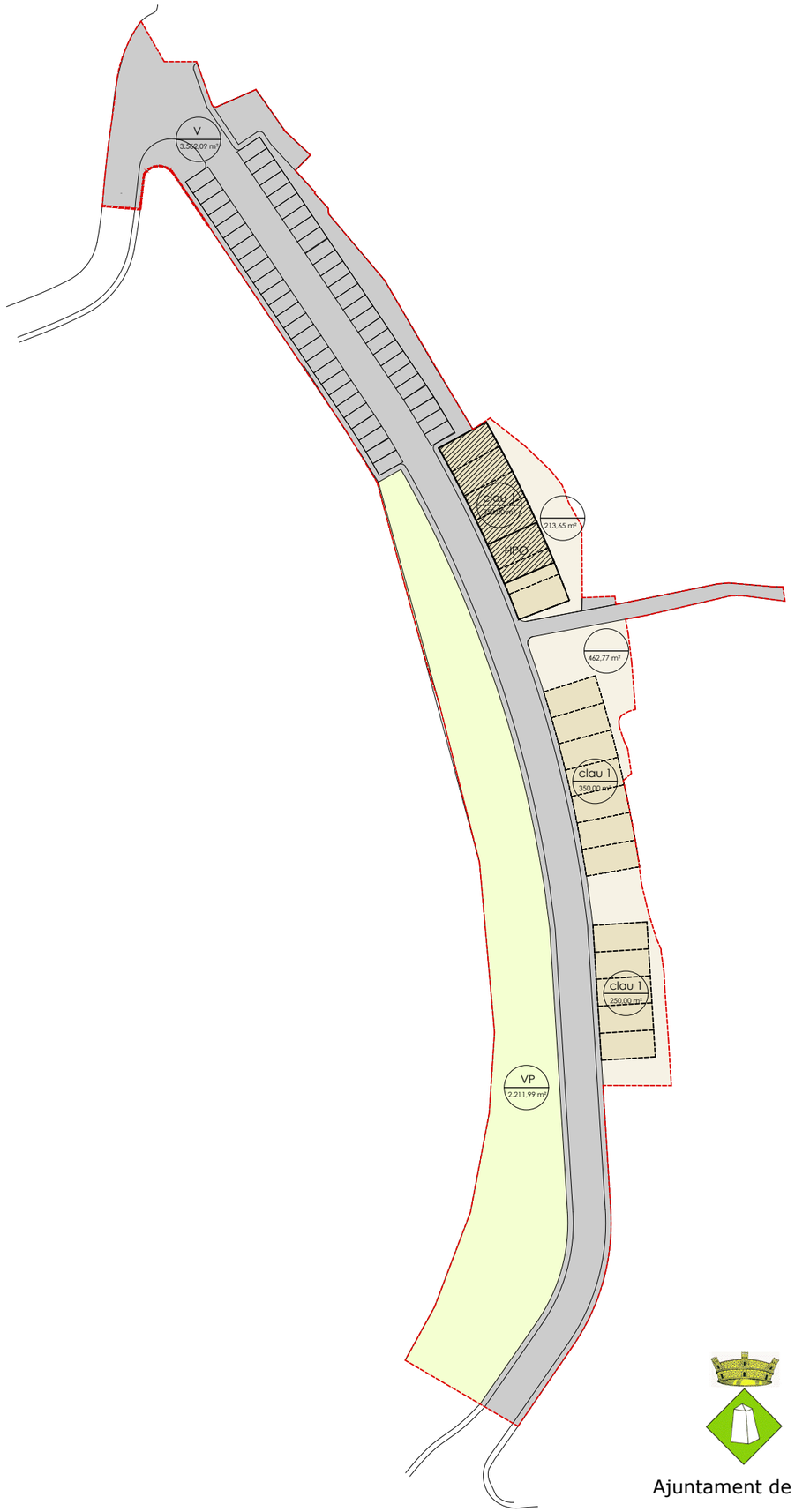
Juliol de 2021

Anna Verdaguer Pons. Arquitecta

2.1 PLANEJAMENT VIGENT

Escala: 1/1000 - A3

Estudi Tècnic de Construcció
17860 - Sant Joan Abadesses
T. 972 72 23 27
etc@estuditecnic.cat
www.estuditecnic.cat



Ajuntament de Molló

PAU 6. PROPOSTA MODIFICACIÓ

SÒL PÚBLIC

1.	(VP) ZONA VERDA	2.211,99 m²		
2.	(V) VIALITAT (propi del sector)	3.562,09 m²		
	TOTAL		5.774,08 m²	

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	950,00 m²	1.626,42 m²	
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	676,42 m²		

TOTAL	7.400,50 m²

SOSTRE POTENCIAL

RÉGIM LLIURE (pb+2pp)	70 %	1.995,00 m²	
HPO	20 %	570,00 m²	
HABITATGE CONCERTAT	10 %	285,00 m²	
TOTAL		2.850,00 m²	

*	GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
MPPOUM 6. PAU 9 DE MOLLÓ

Carrer Setcases. Molló

Ajuntament de Molló
Ref. 21041

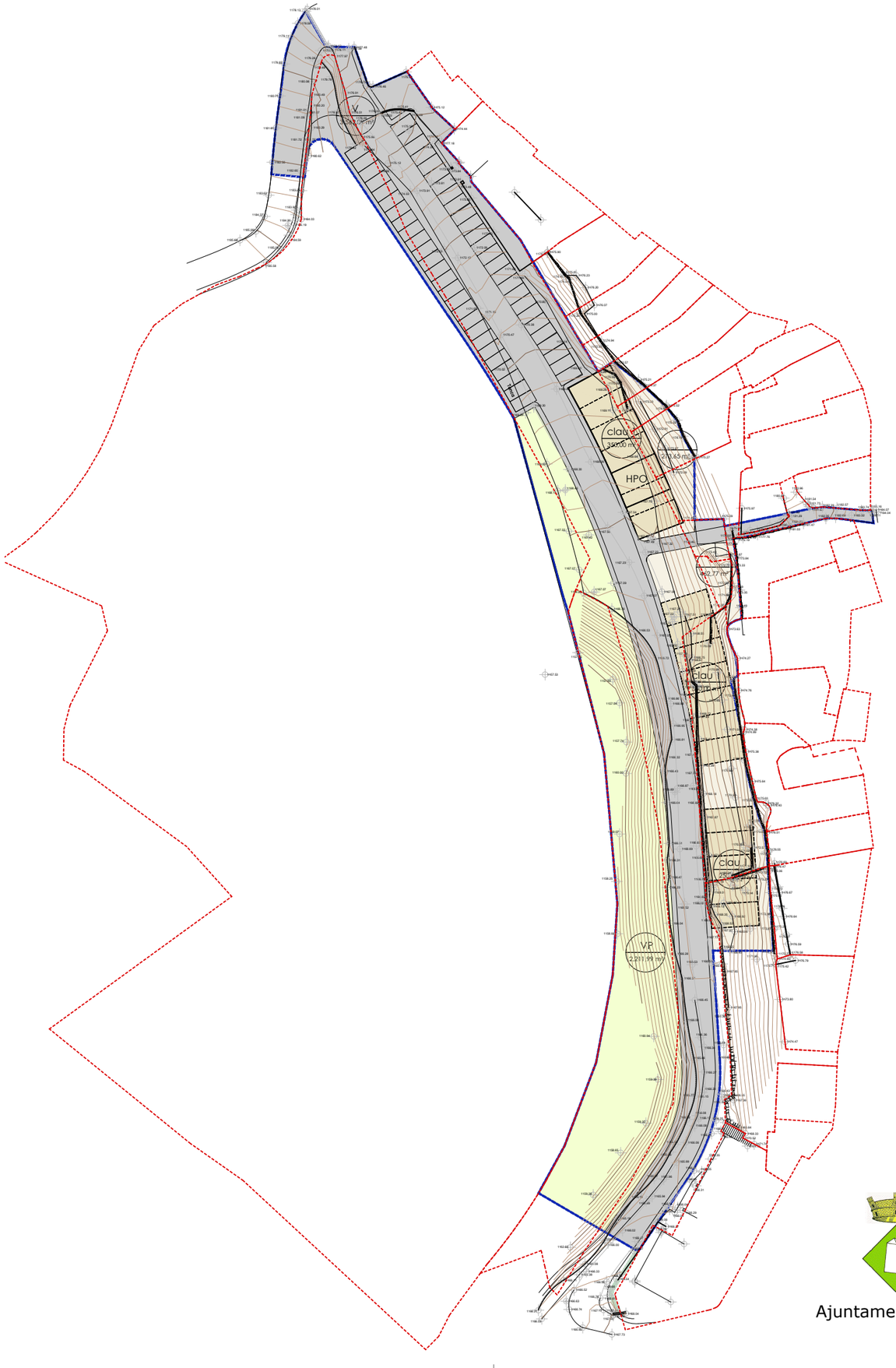
Juliol de 2021

Anna Verdaguer Pons. Arquitecta

3.1 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Escala: 1/1000 - A3

Estudi Tècnic de Construcció
17860 - Sant Joan Abadesses
T. 972 72 23 27
etc@estuditecnic.cat
www.estuditecnic.cat



PAU 6

SÒL PÚBLIC

1.	(VP) ZONA VERDA	2.211,99 m²		
2.	(V) VIALITAT (propi del sector)	3.562,09 m²		
	TOTAL		5.774,08 m²	

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	950,00 m²	1.626,42 m²	
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	676,42 m²		
	TOTAL		7.400,50 m²	

SOSTRE POTENCIAL

RÉGIM LLIURE (pb+2pp)	70 %	1.995,00 m²	
HPO	20 %	570,00 m²	
HABITATGE CONCERTAT	10 %	285,00 m²	
TOTAL		2.850,00 m²	

*	GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT	

Ajuntament de Molló

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
MPPOUM 6. PAU 9 DE MOLLÓ

Carrer Setcases. Molló

Ajuntament de Molló
Ref. 21041

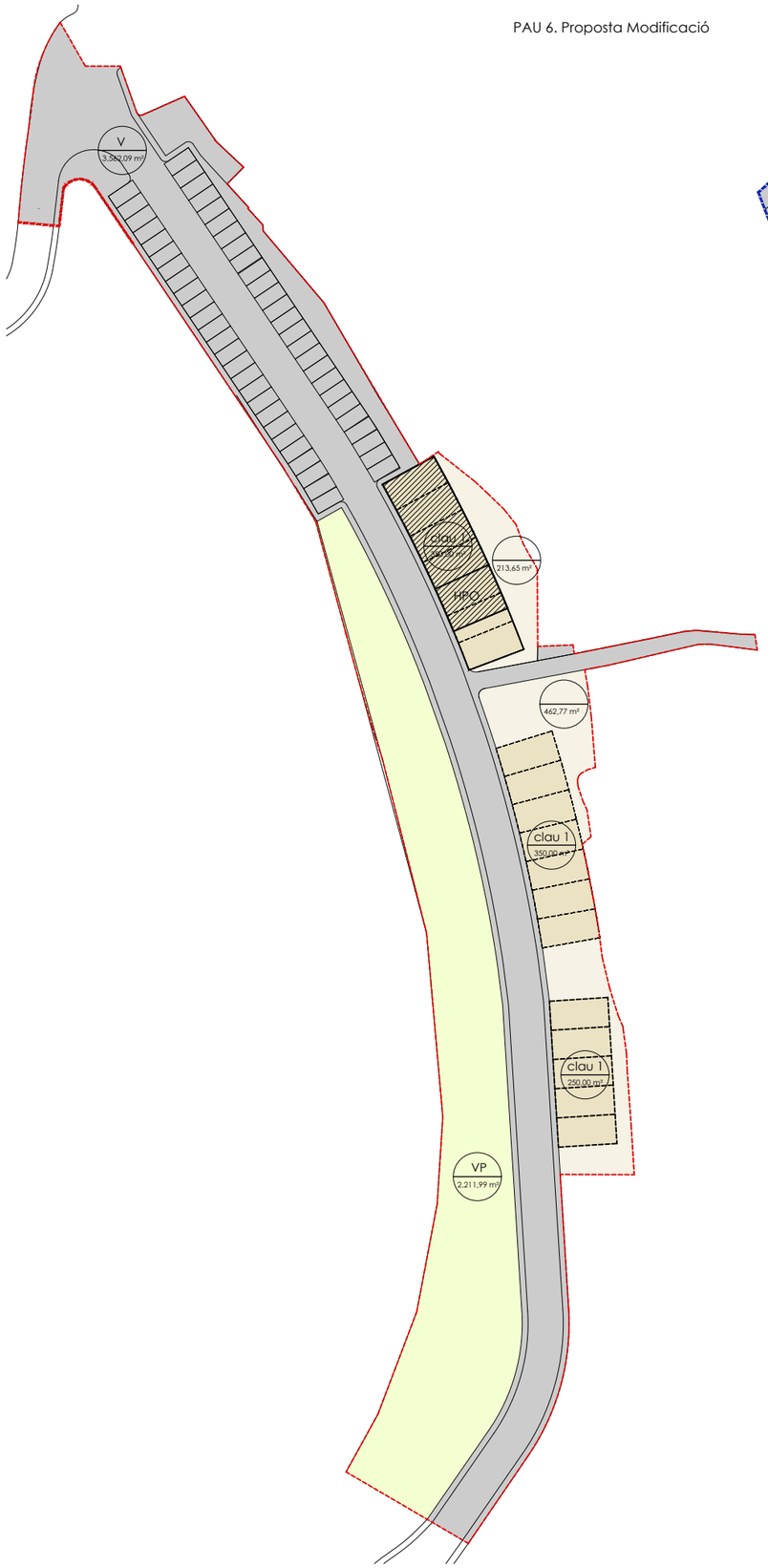
Juliol de 2021

Anna Verdaguer Pons. Arquitecta

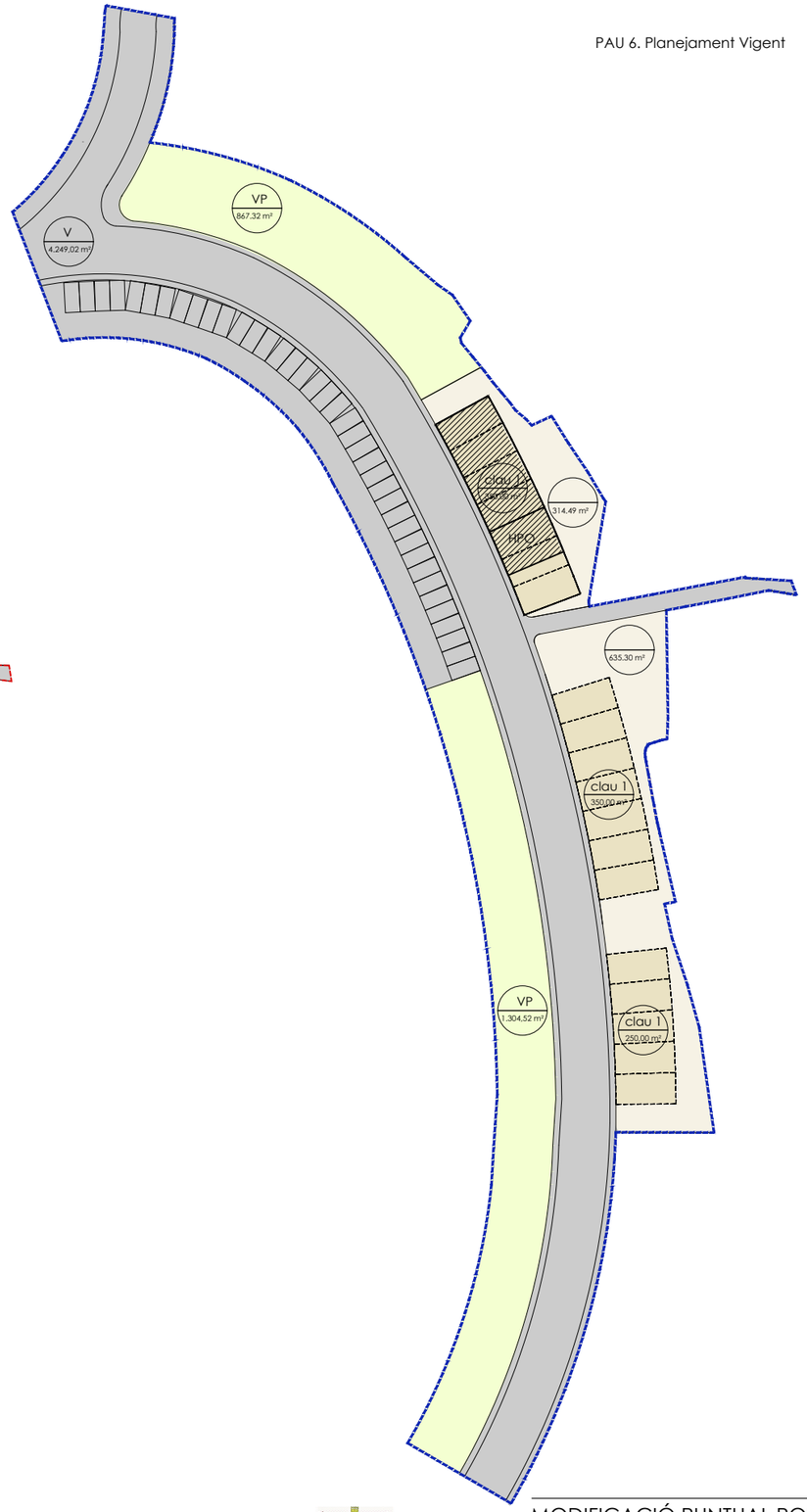
3.2 PROPOSTA ORDENACIÓ
TOPOGRÀFIC I FINQUES
Escala: 1/1000 - A3

Estudi Tècnic de Construcció
17860 - Sant Joan Abadesses
T. 972 72 23 27
etc@estuditecnic.cat
www.estuditecnic.cat

PAU 6. Proposta Modificació



PAU 6. Planejament Vigent



PAU 6. PROPOSTA MODIFICACIÓ

SÒL PÚBLIC

1.	(VP) ZONA VERDA	2.211,99 m²		
2.	(V) VIALITAT (propi del sector)	3.562,09 m²		
	TOTAL		5.774,08 m²	

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	950,00 m²	1.626,42 m²	
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	676,42 m²		
	TOTAL		7.400,50 m²	

SOSTRE POTENCIAL

RÉGIM LLIURE (pb+2pp)	70 %	1.995,00 m²	
HPO	20 %	570,00 m²	
HABITATGE CONCERTAT	10 %	285,00 m²	
TOTAL		2.850,00 m²	

*	GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT	

PAU 6. PLANEJAMENT VIGENT

SÒL PÚBLIC

1.	(VP) ZONA VERDA	2.171,84 m²		
2.	(V) VIALITAT (propi del sector)	4.159,08 m²		
	TOTAL		6.330,92 m²	

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	950,00 m²	1.899,79 m²	
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	949,79 m²		
	TOTAL		8.230,71 m²	

SOSTRE POTENCIAL

RÉGIM LLIURE (pb+2pp)	70 %	1.995,00 m²	
HPO	20 %	570,00 m²	
HABITATGE CONCERTAT	10 %	285,00 m²	
TOTAL		2.850,00 m²	

*	GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT	

Ajuntament de Molló

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
MPPOUM 6. PAU 9 DE MOLLÓ

Carrer Setcases. Molló

Ajuntament de Molló
Ref. 21041

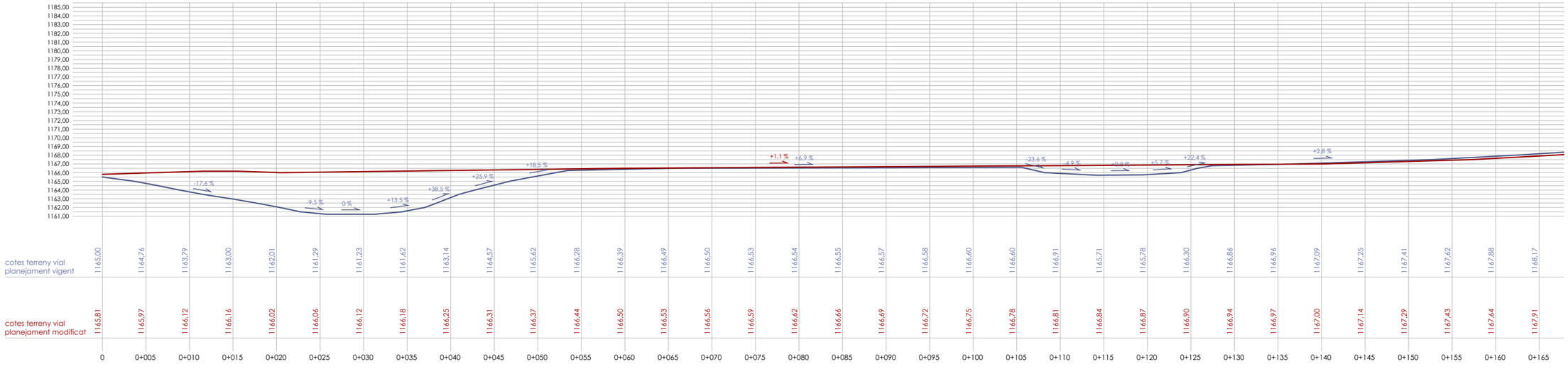
Juliol de 2021

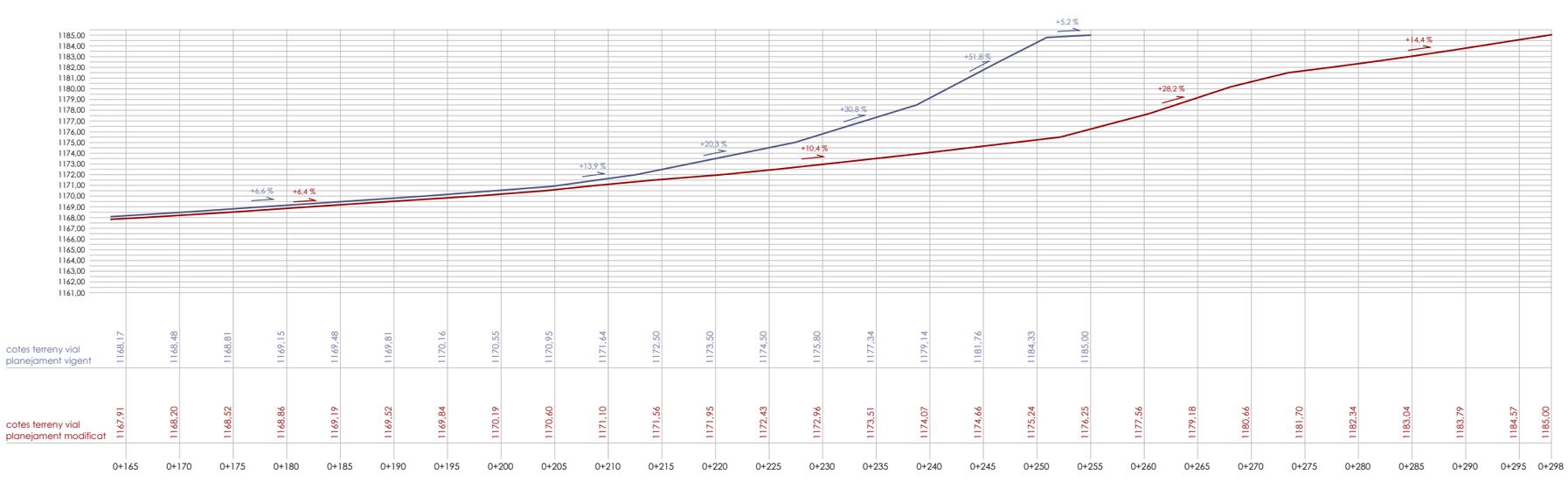
Anna Verdaguer Pons. Arquitecta

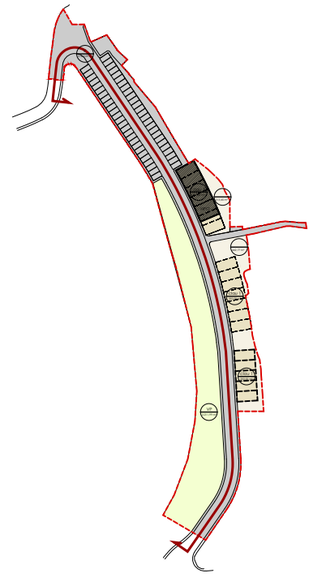
3.3 PLANEJAMENT MODIFICAT - VIGENT

Escala: 1/1000 - A3

Estudi Tècnic de Construcció
17860 - Sant Joan Abadesses
T. 972 72 23 27
etc@estuditecnic.cat
www.estuditecnic.cat







Ajuntament de Molló

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
MPPOUM 6. PAU 9 DE MOLLÓ

Carrer Setcases. Molló

Ajuntament de Molló
Ref. 21041

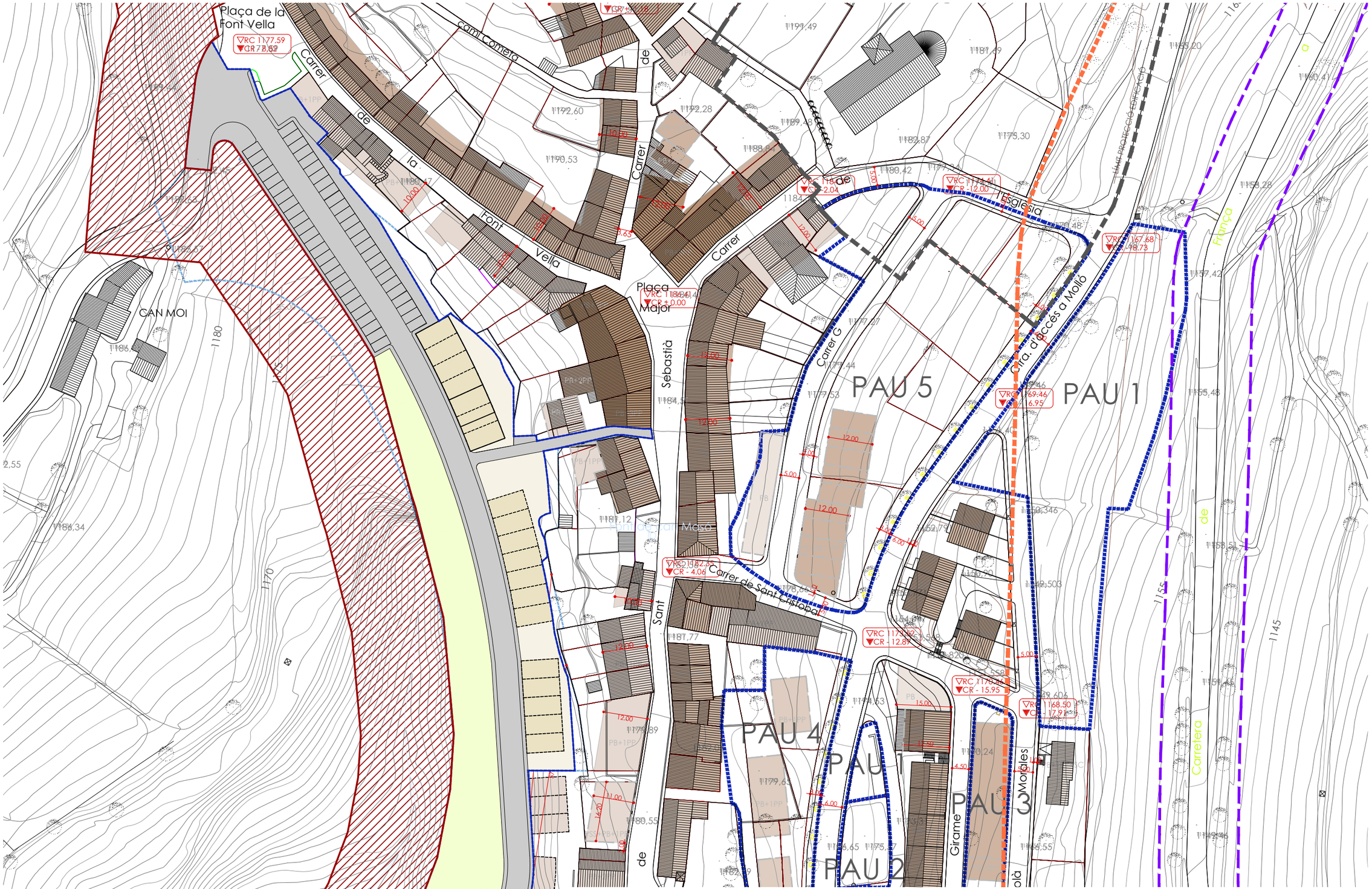
Juliol de 2021

Anna Verdaguer Pons. Arquitecta

3.4 PERFILS LONGITUDINALS

Escala: 1/1000 - A3

Estudi Tècnic de Construcció
17860 - Sant Joan Abadesses
T. 972 72 23 27
etc@estuditecnic.cat
www.estuditecnic.cat



Ajuntament de Molló

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
MPPOUM 6. PAU 9 DE MOLLÓ

Carrer Setcases. Molló

Ajuntament de Molló
Ref. 21041

Juliol de 2021

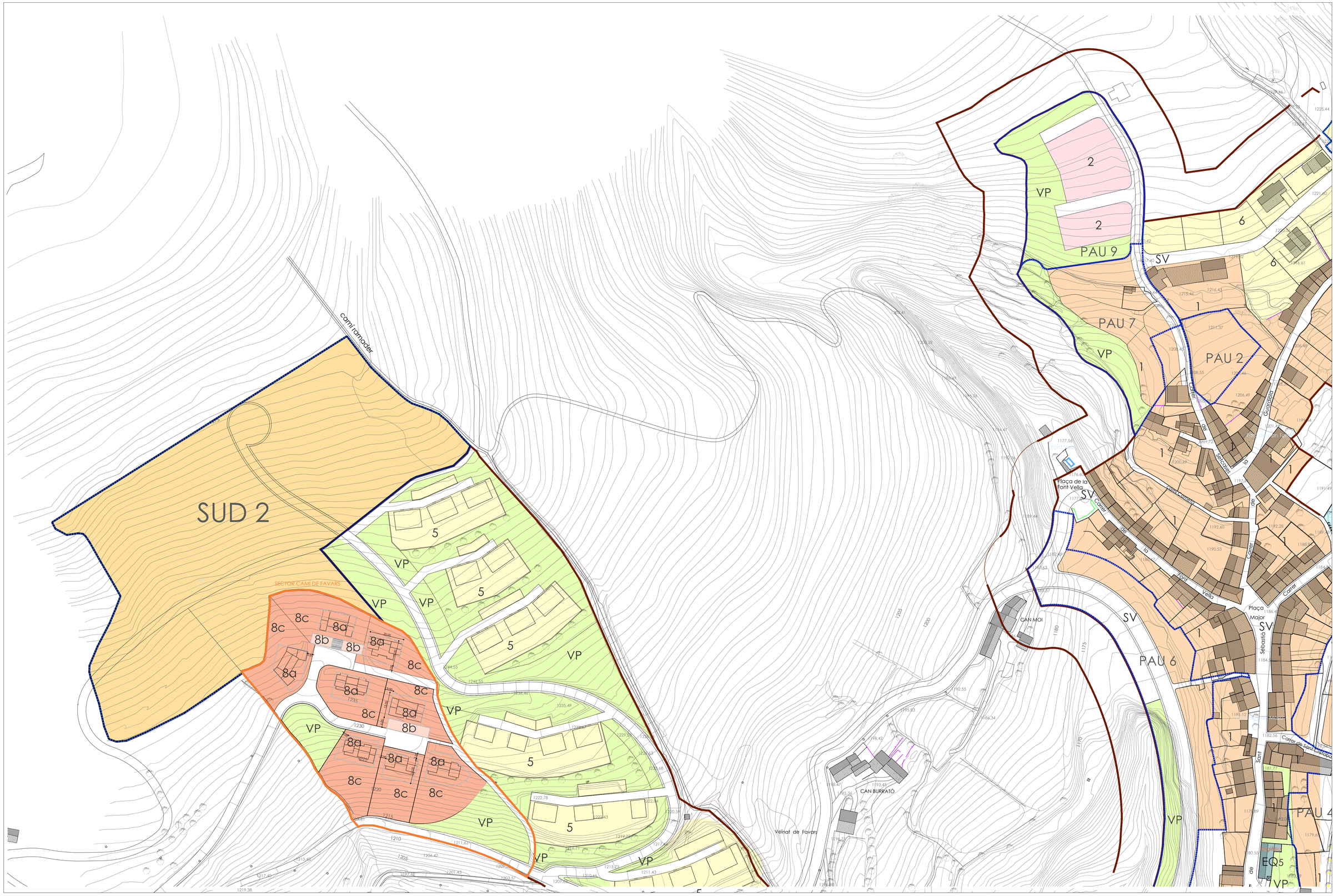
Anna Verdaguer Pons. Arquitecta

3.5 FRANJA DE PROTECCIÓ

Escala: 1/1000 - A3

Estudi Tècnic de Construcció
17860 - Sant Joan Abadesses
T. 972 72 23 27
etc@estuditecnic.cat
www.estuditecnic.cat

4. PLÀNOLS DE PLANEJAMENT



ZONES DE SÒL URBÀ					
CLAU 1 NUCLI ANTIC	CLAU 4 RAVALS	CLAU 8 Can Gassiot 8a / 8b	SISTEMES D'ESPAIS OBERTS		
CLAU 2 EIXAMPLE	CLAU 5 CASES AGRUPADES	CLAU 9 Favars	HI SISTEMA HIDROGRÀFIC	PS PROTECCIÓ SISTEMES	
CLAU 3 NUCLI COMPACTE	CLAU 6 CASES AÏLLADES		VP SISTEMA ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES	TA SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	
	CLAU 7 INDUSTRIAL		SV SISTEMA VIARI		

SISTEMES D'EQUIPAMENTS

CLAU EQ	EQ3 ADMINISTRATIU	EQ5 CULTURAL-SOCIAL-RELIGIÓS	SUD SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
EQ1 ESPORTIU I RECREATIU	EQ4 SANITARI-ASSISTENCIAL	EQ6 CEMENTIRI	LÍMIT TERME MUNICIPAL
EQ2 DOCENT	EQ7 NOVA CREACIÓ	EQ9 TRANSPORT	LÍMIT SÒL URBÀ
	EQ8 PROVEÏMENT	EQ10 AMBIENTALS	LÍMIT SÒL URBANITZABLE

AJUNTAMENT DE MOLLÓ.

MODIFICACIÓ POUM DE MOLLÓ NÚM. 10

PLANEJAMENT VIGENT
QUALIFICACIÓ DEL SÒL.

MP 10
PO II 1.4
Escala : 1 / 1000

ALINIACIONS											
1.	ALINIACIÓ PB		3.	ALINIACIÓ PB+1PP+SC		6.	ALINIACIÓ PB+3PP		9.	COTA TERRENY	1164.51
2.	ALINIACIÓ PB+1PP		4.	ALINIACIÓ PB+2PP		7.	ALINIACIÓ PROJECTADA GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT		10.	RC. COTA RASANT CARRER CR. COTA REFERÈNCIA	VRC 1206.80 CR +24.14
			5.	ALINIACIÓ PB+2PP+SC		8.	CADASTRE		11.	FORA D'ORDENACIÓ	

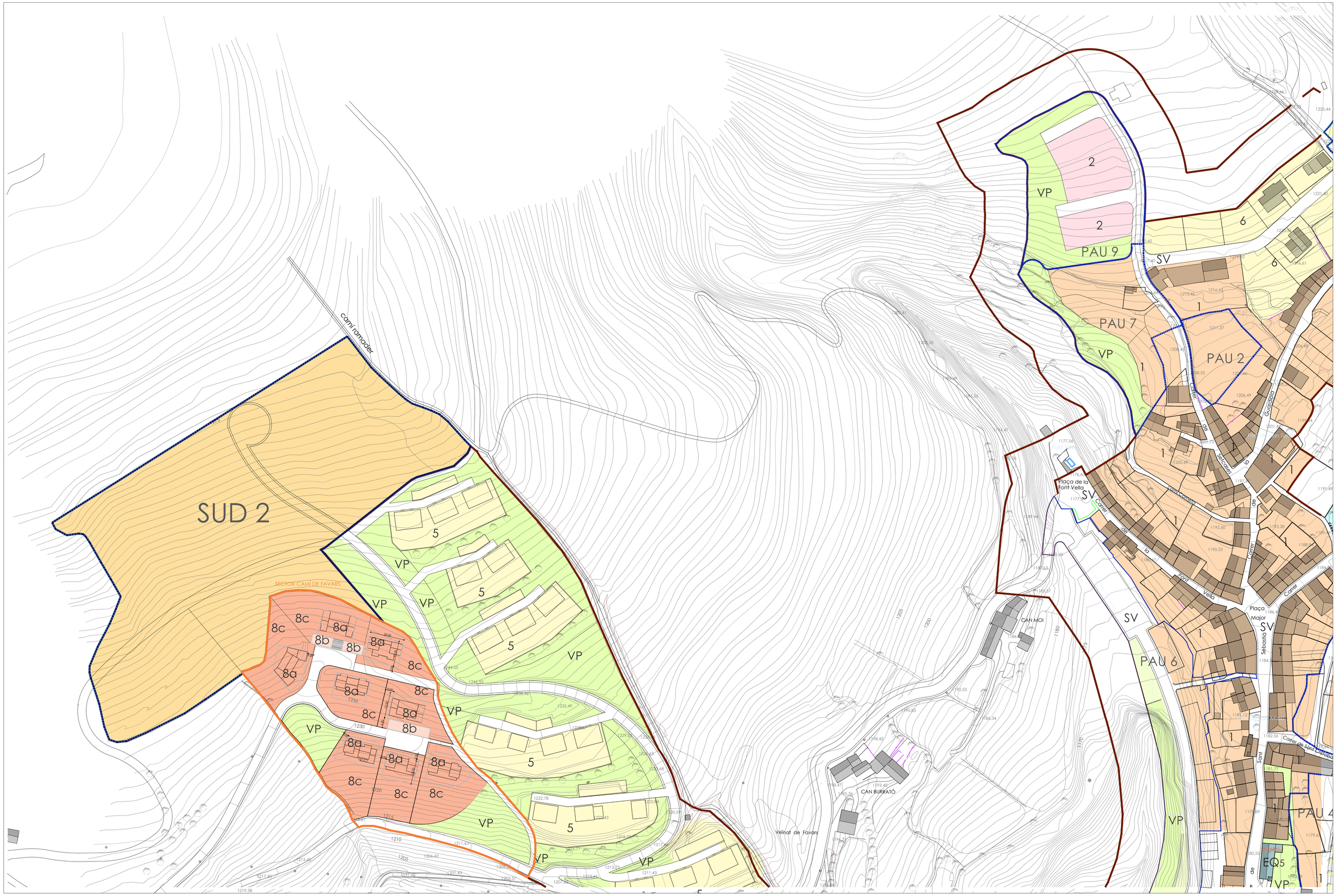
	LÍMIT TERME MUNICIPAL	
	LÍMIT SÒL URBÀ	
	LÍMIT SÒL URBANITZABLE	
PS	PROTECCIÓ DE SISTEMES	

AJUNTAMENT DE MOLLÓ.

MODIFICACIÓ POUM DE MOLLÓ NÚM. 10

PLANEJAMENT VIGENT
ALINIACIONS, RASANTS I VOLUMS EDIFICABLES.

MP 10
PO II 2.4
Escala : 1 / 1000



ZONES DE SÒL URBÀ

CLAU 1	NUCLI ANTIC
CLAU 2	EIXAMPLE
CLAU 3	NUCLI COMPACTE
CLAU 4	RAVALS
CLAU 5	CASES AGRUPADES
CLAU 6	CASES AÏLLADES
CLAU 7	INDUSTRIAL
CLAU 8	Can Gassiot 8a / 8b
CLAU 9	Favars

SISTEMES D'ESPAIS OBERTS

HI	SISTEMA HIDROGRÀFIC
VP	SISTEMA ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES
SV	SISTEMA VIARI
PS	PROTECCIÓ SISTEMES
TA	SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

SISTEMES D'EQUIPAMENTS

CLAU EQ	
EQ1	ESPORTIU I RECREATIU
EQ2	DOCENT
EQ3	ADMINISTRATIU
EQ4	SANITARI-ASSISTENCIAL
EQ7	NOVA CREACIÓ
EQ8	PROVEÏMENT
EQ5	CULTURAL-SOCIAL-RELIGIÓS
EQ6	CEMENTIRI
EQ9	TRANSPORT
EQ10	AMBIENTALS

SUD	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
	LÍMIT TERME MUNICIPAL
	LÍMIT SÒL URBÀ
	LÍMIT SÒL URBANITZABLE

AJUNTAMENT DE MOLLÓ.

MODIFICACIÓ POUM DE MOLLÓ NÚM. 10

QUALIFICACIÓ DEL SÒL.

MP 10
PO II 1.4
Escala : 1 / 1000

ALINIACIONS

1.	ALINIACIÓ PB	
2.	ALINIACIÓ PB+1PP	
3.	ALINIACIÓ PB+1PP+SC	
4.	ALINIACIÓ PB+2PP	
5.	ALINIACIÓ PB+2PP+SC	
6.	ALINIACIÓ PB+3PP	
7.	ALINIACIÓ PROJECTADA GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT	
8.	CADASTRE	
9.	COTA TERRENY	1164,51
10.	RC. COTA RASANT CARRER CR. COTA REFERÈNCIA	▽RC+1186.41 ▼CR ± 0.00
11.	FORA D'ORDENACIÓ	

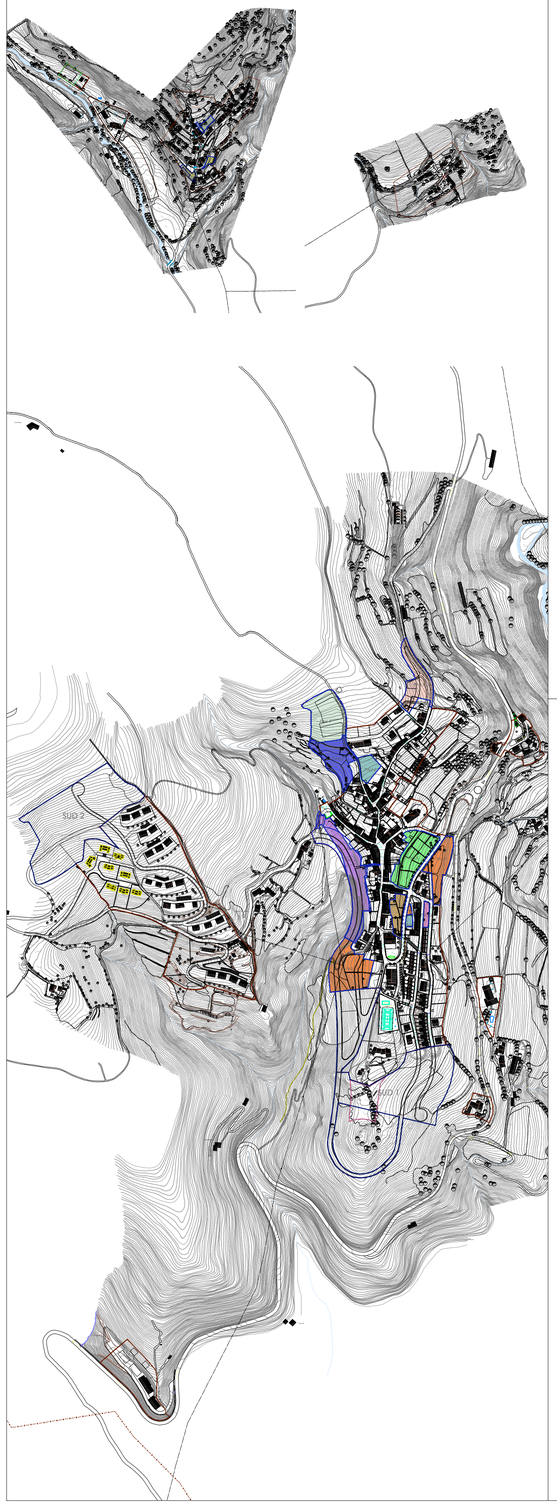
	LÍMIT TERME MUNICIPAL
	LÍMIT SÒL URBÀ
	LÍMIT SÒL URBANITZABLE
PS	PROTECCIÓ DE SISTEMES

AJUNTAMENT DE MOLLÓ.

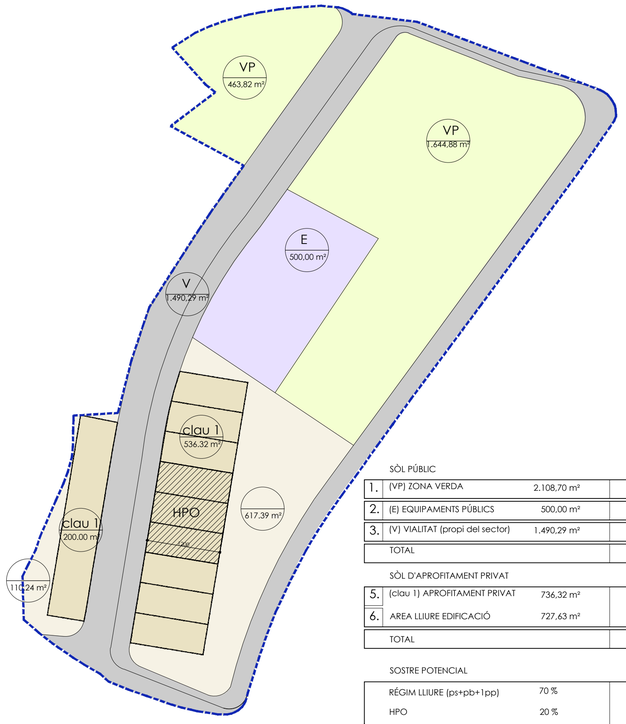
MODIFICACIÓ POUM DE MOLLÓ NÚM. 10

ALINIACIONS, RASANTS I VOLUMS EDIFICABLES.

MP 10
PO II 2.4
Escala : 1 / 1000



PAU 5



SÒL PÚBLIC

1.	(VP) ZONA VERDA	2.108,70 m²		
2.	(E) EQUIPAMENTS PÚBLICS	500,00 m²		
3.	(V) VIALITAT (propi del sector)	1.490,29 m²		
	TOTAL		4.098,99 m²	

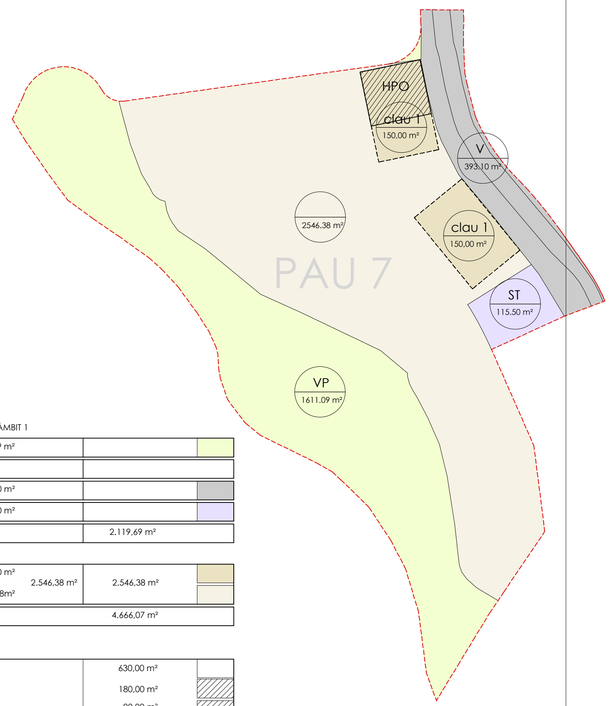
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	736,32 m²	1.463,95 m²	
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	727,63 m²		
	TOTAL		5.562,94 m²	

SOSTRE POTENCIAL

RÉGIM LLIURE (ps+pb+1pp)	70 %	1.266,27 m²	
HPO	20 %	361,79 m²	
HABITATGE CONCERTAT	10 %	180,90 m²	
TOTAL		1.808,96 m²	

PAU 7



SÒL PÚBLIC ÀMBIT 1

1.	(VP) ZONA VERDA	1.611,09 m²		
2.	(E) EQUIPAMENTS PÚBLICS			
3.	(V) VIALITAT (propi del sector)	393,10 m²		
4.	(ST) SÒL DE RESERVA TÈCNICA	115,50 m²		
	TOTAL		2.119,69 m²	

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	300,00 m²	2.546,38 m²	2.546,38 m²
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	2.146,38m²		
	TOTAL			4.666,07 m²

SOSTRE POTENCIAL

RÉGIM LLIURE (PS+PB+1PP)	70 %	630,00 m²	
HPO	20 %	180,00 m²	
HABITATGE CONCERTAT	10 %	90,00 m²	
TOTAL		900,00 m²	

*	GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT	

PAU 6

SÒL PÚBLIC

1.	(VP) ZONA VERDA	2.211,99 m²	
2.	(V) VIALITAT (propi del sector)	3.562,09 m²	
	TOTAL		5.774,08 m²

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	950,00 m²	1.626,42 m²	
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	676,42 m²		
	TOTAL			7.400,50 m²

SOSTRE POTENCIAL

RÉGIM LLIURE (pb+2pp)	70 %	1.995,00 m²	
HPO	20 %	570,00 m²	
HABITATGE CONCERTAT	10 %	285,00 m²	
TOTAL		2.850,00 m²	

*	GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT	

POLÍGONS D'ACTUACIÓ

PAU 1	PAU 3	PAU 6	PAU 9
PAU 2	PAU 4	PAU 7	PAU 10
	PAU 5	PAU 8	PAU 11

LÍMIT PAU

GÀLIB EN PLANTA NO VINCULANT

AJUNTAMENT DE MOLLÓ.

MODIFICACIÓ POUM DE MOLLÓ NÚM. 9

DELIMITACIÓ POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ
PAU 5 - PAU 6 - PAU 7

MP 10
PO II 3.2

Escala : 1 / 500