

VOLUM V

POUM MOLLÓ

Document per l'aprovació provisional. Novembre 2008

CONVENIS URBANÍSTICS.



**CONVENI SOBRE
PLANEJAMENT URBANÍSTIC**
(REVISIÓ DEL POUM DE MOLLÓ, PAU núm. 1)

A Molló (El Ripollès) el dia 30 de gener de 2007

ES REUNEIXEN:

D'una banda, el senyor **LLUÍS PAIRÓ I CAROLA**, de qui s'ometen els detalls de les circumstàncies personals perquè compareix com a alcalde-president de l'Ajuntament de Molló i en el seu nom i representació en exercici de les facultats de representació que li confereix l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; assistit del senyor **JOSEP RUIZ MUÑOZ**, en la seva qualitat de secretari comissionat pel Servei d'Assistència Tècnica (SAT) del Consell Comarcal del Ripollès per a la fe pública i l'assistència jurídica a l'Ajuntament de Molló.

De l'altra, el senyor **JOAQUIM DE SOLÀ-MORALES DOU**, major d'edat, , amb DNI 02153768 actuant en representació de l'empresa GRESA AGROFORESTAL S.L i **FAUSTINA DE SOLÀ -MORALES DOU**, major d'edat veïna de Girona al C/ Carreras Peralta,6 amb DNI número 40228593 en representació de l'empresa LLAUDES S.L .

I EXPOSEN:

- I.- Que, l'empresa GRESA AGROFORESTAL S.L, amb NIF núm. B17203373 i domiciliada al Passeig de Blay,40 del municipi d'Olot és propietària del 100% de la part de la finca de Mas Julià, formada per la parcel.la 168 del polígon 5 del cadastre de rústica actual i inscrita al Registre de la propietat de Puigcerdà Tom 182, llibre 2 de Molló, foli 190, finca 169. La referència cadastral de la finca és la 17114A005001680000UM.

Que l'empresa GRESA AGROFORESTAL S.L, amb NIF núm. B.-17203373 i domiciliada al Passeig de Blay,40 del municipi d'Olot és propietària del 75 % de part de la finca de Mas Julià, formada per les parcel.las 184 i 124 del polígon 5 del cadastre de rústica actual i inscrita al Registre de la propietat de Puigcerdà Tom 1339, llibre 17 de Molló, foli 35 i finca 922. El 25% restant de la

finca és propietat de l'empresa LLAUDES S.L amb NIF núm. B.-17570789 i domiciliada al C/ Bonaventura Carreras Pera, 6, 3r-2a de Girona. La referència cadastral de les finques és la següent: 17114A005001840000UZ i 17114A005001240000UA.

La part d'aquestes finques que s'inclouen dins del polígon d'actuació urbanística núm. 1, que segons aixecament topogràfic recent tenen una superfície de 6.741,34 m², estan classificades per les normes subsidiàries de planejament fins ara vigents com a sòl no urbanitzable.

La part d'aquestes finques que s'inclouen dins del sector de sòl urbanitzable de "Can Julià", que segons aixecament topogràfic recent tenen una superfície de 121.456 m², estan classificades per les normes subsidiàries de planejament fins ara vigents com a sòl no urbanitzable.

II.- En aquests moments, l'Ajuntament de Molló està duent a terme l'elaboració del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tal com es va decidir en la sessió plenària del 22 de juny de 2005, en què es va acordar la seva formulació i es van definir els objectius i criteris generals que es pretenen assolir amb l'elaboració del nou planejament.

Els treballs preparatoris van culminar amb l'exposició pública de l'avanç de planejament i la consegüent presentació de suggeriments i alternatives de planejament, les quals van ser informades per l'equip redactor.

A continuació, el Ple de l'Ajuntament, en la sessió del dia 4 de novembre de 2005, va efectuar una valoració positiva de l'informe emès, aprovant-lo en tots els seus termes en relació als suggeriments i alternatives de planejament presentades dins del termini d'exposició pública de l'avanç de planejament; i, consegüentment va confirmar que els criteris i solucions generals de planejament que s'havien de desenvolupar en la proposta del POUM que s'aprovés inicialment fossin els que es concretaven en l'esmentat document de l'avanç de planejament.

La segona fase dels treballs de l'elaboració del planejament han conclòs amb la presentació del document del planejament per a la seva aprovació inicial. L'alternativa desenvolupada preveu diverses actuacions per tal d'executar les seves previsions, tant en el sòl urbà no consolidat, per mitjà de la delimitació dels corresponents polígons d'actuació urbanística; com en el sòl urbanitzable delimitat, amb el seu desenvolupament a través dels corresponents plans parcials urbanístics.

Una de les directrius que s'han tingut en compte a l'hora de dissenyar les actuacions ha estat el d'incorporar, en la mesura que fos possible, la concertació prèvia de les actuacions per via dels corresponents convenis urbanístics en què es concreta l'ordenació que recollirà el planejament general i els drets i deures que assumeixen els promotors de les

actuacions per tal que, de comú acord en relació als interessos públics i privats que hi concorren, l'execució del planejament sigui possible en un determinat termini.

III.- Un dels àmbits d'actuació en el sòl urbà no consolidat és el del polígon d'actuació número 1, el qual engloba dins del seu perímetre la finca que s'ha descrit en l'expositiu I d'aquest document.

A tal efecte, amb l'ànim de recollir els acords a què s'han arribat amb els propietaris en el decurs de les negociacions prèvies a la proposta inicial del POUM i facilitar-ne així la seva execució ulterior, les parts que compareixen, reconeixent-se la mútua capacitat legal per obligar-se lliurement, acorden subscriure aquest conveni en matèria de planejament, el qual té per objecte la concreció de l'ordenació urbanística i l'establiment de les condicions per a la seva execució d'acord amb els següents

PACTES

PRIMER.- Els senyors Joaquim de Solà-Morales Dou i Faustina de Solà-Morales Dou declaren conèixer i acceptar l'ordenació urbanística prevista en el POUM en tràmit respecte a les finques de la seva propietat, que formen part del present conveni, tal com es descriuen en els apartats dos i tres del present conveni i que són les que formen part dels següents polígons i sectors:

El polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 amb una superfície de 6.741,34 m².

El sector de sòl urbanitzable de Can Julià amb una superfície de 121.456 m².

SEGON.- CONCRECIÓ DE L'ORDENACIÓ DEL PLANEJAMENT GENERAL EN RELACIÓ AL POLÍGON D'ACTUACIÓ NÚM. 1 .

En la nova proposta del POUM, un dels criteris d'ordenació que s'ha seguit en el sòl urbà ha estat el de la densificació i compactació dels teixits urbans en aquells àmbits, com és aquest, que no havien estat prèviament transformats.

En conseqüència, s'ha previst una actuació urbanística amb l'objectiu de completar i transformar el model urbanístic preexistent, preveient-se un polígon d'actuació per tal de situar-hi una de les reserves importants de sòl amb destí a habitatge protegit. Les determinacions del polígon d'actuació són les que s'expressen gràficament en el plànol normatiu

d'ordenació que s'acompanya a aquest conveni com a annex núm. 1 i que les parts també signen com a prova de conformitat.

L'execució del planejament s'efectuarà pel sistema d'expropiació.

Les prescripcions normatives que regularan la seva execució seran les següents :

1.- ÀMBIT:

1.1 Inclou els terrenys situats al sud del nucli urbà, a ponent de la zona esportiva, entre el sector de sòl urbanitzable del Mas Julià i el polígon d'actuació urbanística número 2. Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.

1.2 La superfície total de l'àmbit és de 6.741,34 m².

2.- OBJECTIUS:

2.1 Aprofitar les condicions de centralitat de l'emplaçament, les bones condicions d'assolament i d'orientació geogràfica, així com la situació i dimensió de les parcel·les edificables, per situar-hi una de les reserves importants de sòl amb destí a habitatge protegit del municipi.

2.2 Assegurar, amb la reserva de vialitat, la connexió de les trames del sòl urbà existents amb la via de circumval·lació del sector del Mas Julià.

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 d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

	Sistemes	Superfície m ²	Percentatge %
Reserves de sòl públic	Espais lliures i zona verda	2413,86	35,81
	Equipaments comunitaris		
	Comunicacions (vialitat)	1975,47	29,30
	Serveis Tècnics		
		4389,33	65,11
Sòl d'aprofitament privat	Zones		
	Habitatge protegit	780	11,57
	Verd privat	1572,01	23,32
		2352,01	34,89
	Total:	6741,34	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 2359,47 m²st.
- Número màxim d'habitatges: 26.
- Densitat màxima d'habitatges: 38,57 Hab / Ha.

3.3 S'estableix una reserva del 100 % del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, per mitjà de la qualificació de tot el sòl susceptible d'aprofitament privat amb aquesta qualificació.

4. CESSIONS:

Els terrenys s'obtindran directament per expropiació als propietaris.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema d'expropiació.

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.

TERCER.- CONCRECIÓ DE L'ORDENACIÓ DEL PLANEJAMENT GENERAL EN RELACIÓ AL SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DE "CAN JULIÀ".

Aquest sector 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. Les determinacions del sector són les que s'expressen gràficament en el plànol normatiu d'ordenació que s'acompanya a aquest conveni com a annex núm. 2 i que les parts també signen com a prova de conformitat.

L'execució del planejament s'efectuarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

Les prescripcions normatives que regularan la seva execució seran les següents :

1. AMBIT:

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 121.456,00 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 Gració 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 punts 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:

Reserves de sòl públic	m ² superfície	% sobre el total
------------------------	---------------------------	------------------

Espais lliures i zona verda	53.319,20	48,02
Equipaments comunitaris	14.579,80	12,00
Serveis Tècnics	-	-
Vialitat	18.269,00	15,04
	91.168,00	75,06
Sòl d'aprofitament privat		
Residencial, zona **	30.288,00	24,94
Total:	121.456,00	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 $0,18 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{s}}$.
- El sostre màxim edificable serà de $21.862,08 \text{ m}^2$.
- El nombre màxim d'habitatges es fixa en 124.
- La densitat màxima es fixa en 10,21 habitatges/hectàrea.

3.4 Dins del sector s'estableix una reserva mínima del 20 % del sostre residencial resultant per tal de destinar-lo a la construcció d'habitatges de protecció pública.

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 es 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.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

4.1 La formulació del planejament derivat correspondrà a la iniciativa privada i el sistema d'actuació escollit per a la seva execució serà el de la reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

4.2 La gestió urbanística integrada del sector de planejament es durà a terme per mitjà de la constitució d'un únic polígon d'actuació urbanística.

4.3 Com a deure addicional dels propietaris, d'acord amb el que estableix l'article 45.1.b TRLUC; s'imposa el de costejar i executar les infraestructures hidràuliques necessàries per tal de garantir l'abastament i subministrament d'aigua potable al sector, les quals comprenen, com a mínim, la construcció d'un dipòsit d'aigua de 300 m³ per tal de garantir el subministrament del sector, així com les infraestructures de connexió amb la captació més propera amb cabal suficient per atendre les necessitats del sector.

4.4 Així mateix, en el cas que el preceptiu informe sectorial de l'Agència Catalana de l'Aigua així ho determini, correspon com un deure més dels propietaris del sector el de costejar al seu càrrec les infraestructures de sanejament que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud del sector, així com els que es derivin de la seva connexió amb els sistemes urbanístic generals exteriors a l'actuació urbanística.

4.5 S'estableix com a obligació de les persones propietàries la de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació, fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A aquests efectes s'estableix un termini inicial màxim de cinc anys a partir de la recepció total de les obres d'urbanització, termini que únicament serà prorrogable, per acord municipal, per un termini màxim de 5 anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat.

5. AGENDA DE LES ACTUACIONS:

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

6. QUADRE RESUM DADES URBANÍSTIQUES DEL SECTOR:

	m ²	%
Delimitació del sector:	121.456,00	100,00
Sòl susceptible aprofitament privat:	30.288,00	24,94
Estàndard reserves mínimes:		
Espais lliures:	58.319,20	48,02
Equipaments comunitaris:	14.579,80	12,00
Serveis Tècnics:	-	-
Vialitat:	18.269,00	15,04
Total sector:	121.456,00	100,00
Índex d'edificabilitat bruta m ² st/m ² s	0,18	
Sostre màxim (m ² st):	21.862,08	
Usos principals i compatibles:	Residencial	
Densitat màxima (Hab/Ha):	10,21	
Nombre màxim habitatges:	124	

QUART.- SOBRE EL PREU D'EXPROPIACIÓ PER MUTU ACORD DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚM. 1.

Els reunits pacten que l'expropiació del polígon d'actuació urbanística núm. 1, previst per l'obtenció de terrenys per l'Ajuntament per tal de construir habitatges de promoció pública, es farà pel preu de 336.375 €.

El sostre màxim edificable serà de 2.359,47 m² havent-se de destinar obligatòriament per part de l'Ajuntament a la construcció d'habitatge protegit.

CINQUÈ.- TRAMITACIÓ I INFORMACIÓ PÚBLICA DEL CONVENI.

Aquest conveni en matèria de planejament formarà part de la documentació integrant del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló i es sotmetrà a informació pública després de la seva aprovació inicial conjuntament amb aquest. Un cop aprovat definitivament el planejament general, el conveni serà susceptible de consulta pública conjuntament amb la documentació aprovada definitivament en matèria de planejament a la qual complementa.

SISÈ.- EXECUTIVITAT DEL CONVENI.

El conveni es perfecciona i obliga exclusivament a les parts des del moment de la seva aprovació pel Ple de l'Ajuntament.

No obstant això, la vigència i, per tant, executivitat del conveni resta supeditada a què sigui plenament executiu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que reculli les previsions d'aquest conveni, el qual en forma part del mateix com a documentació integrant, que es produirà amb la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i de les normes urbanístiques corresponents.

En el moment que sigui plenament executiu el planejament urbanístic, entraran en vigor i seran plenament exigibles recíprocament per les parts que els subscriuen el compliment dels pactes objecte del conveni. A partir d'aquell moment les parts queden obligades al compliment de les disposicions sobre ordenacions urbanístiques contingudes en aquest conveni i en els instruments de gestió que se'n derivin.

Entretant, fins que no es compleixi aquella condició suspensiva, aquest document no genera, jurídicament, cap deure ni obligació per les parts que pacten, més enllà del deure genèric de facilitar lleialment tot allò que sigui necessari perquè la proposta de nou planejament de l'àmbit sigui aprovada definitivament en els termes pactats per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, òrgan competent per fer-ho.

En qualsevol dels casos, si el planejament general no recollís, pels motius que siguin, l'ordenació urbanística que s'estableix en els pactes del conveni, aquest quedaria automàticament resolt i sense produir cap efecte per les parts que l'han subscrit ni originar tampoc cap dret indemnitzatori ni de rescabament per ningú.

SETÈ.- MODIFICACIONS DEL CONVENI AMB MOTIU DE LA PROMULGACIÓ DE NORMES POSTERIORIS.

Els preceptes d'aquest conveni que reproduïen drets i deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i aquells altres que facin remissions a preceptes de la legislació urbanística vigent s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el mateix sentit i abast, que els preceptes legals i reglamentaris de què porten causa, sense que això origini cap dret a indemnització ni rescabament per les parts en el cas que el nou règim sigui més restrictiu que el vigent en el moment en què sigui executiu aquest conveni.

VUITÈ.- JURISDICCIÓ COMPETENT.

El conveni té naturalesa jurídicoadministrativa i per dirimir les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció seran d'aplicació, amb exclusió de tot altre procediment, jurisdicció i fur, el procés administratiu i l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu, sotmetent-se les parts als tribunals del domicili de l'Ajuntament de Molló que fossin competents per a conèixer de les qüestions que es suscitin.

I, perquè així consti, en prova de conformitat, les parts que pacten signen un exemplar per triplicat del conveni davant meu, el secretari, que dono fe de l'acte i del seu contingut.

Alcalde Ajuntament de Molló

Joaquim de Solà Morales Dou

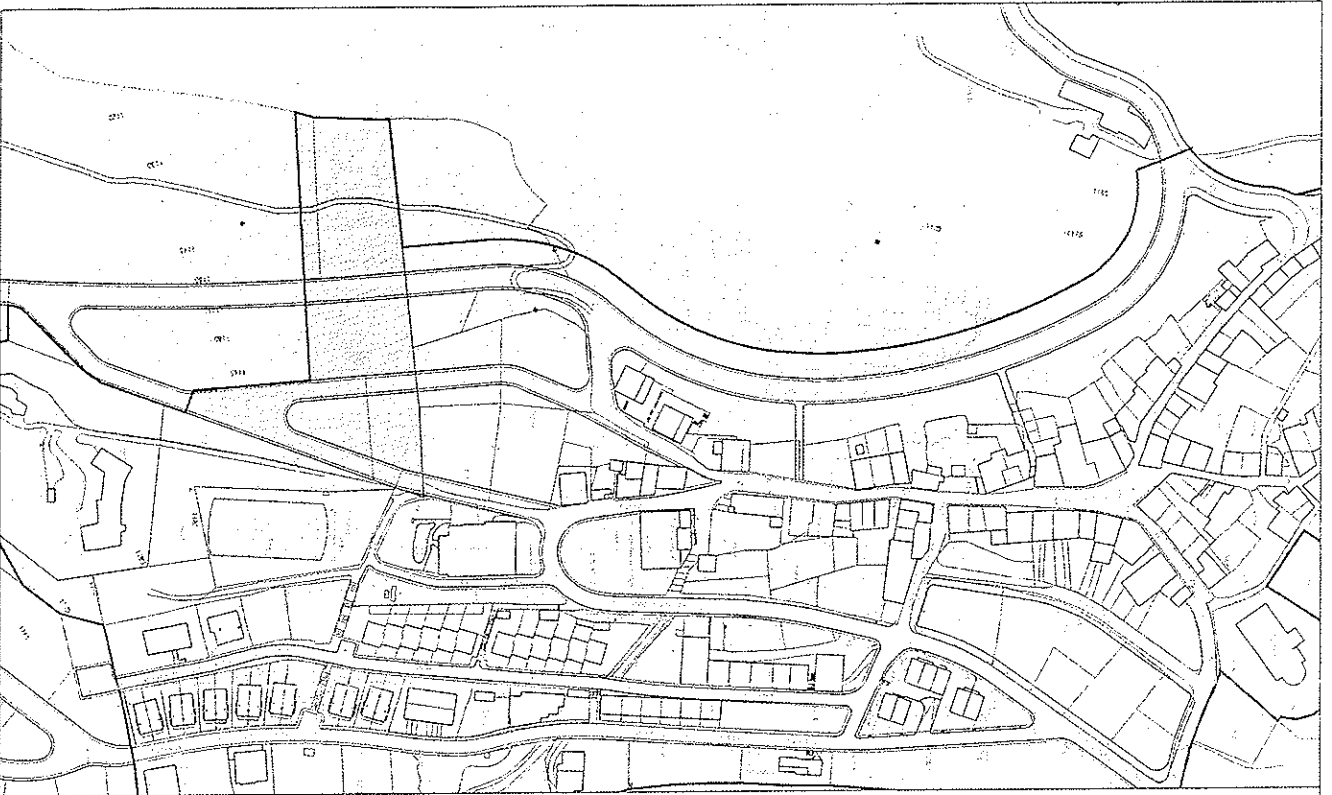
Lluís Pairó i Carola

Faustina de solà Morales Dou

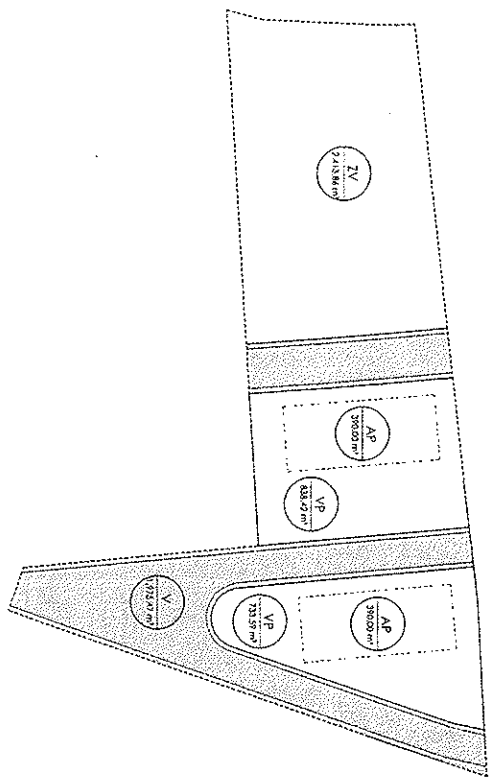
En dóna fè pública

Josep Ruiz Muñoz
Secretari Comissionat SAT Consell Comarcal del Ripollès

PD: S'acompanya, com a **documents annex del conveni**, el plànol d'ordenació (POII.3.2.) en què s'expressen gràficament les determinacions del POUM respecte al polígon d'actuació urbanística número 1 i respecte al sector de planejament en sòl urbanitzable de "Can Julià" que són objecte d'aquest conveni



STIMACIO



INDICE

SECCION: JURISDICCION: **REDA** **X**

PLAN: **4414144** **10000**

FECHA: **10/08/2011**

NO. FOLIO	DESCRIPCION	FECHA
1	PROYECTO DE PLAN	11/08/2011
2	REVISOR DE PLAN	11/08/2011
3	PROYECTO DE PLAN	11/08/2011
4	REVISOR DE PLAN	11/08/2011
5	PROYECTO DE PLAN	11/08/2011
6	REVISOR DE PLAN	11/08/2011

PLAN DE APROBACION DE PLAN

FECHA: **11/08/2011**

FECHA: **11/08/2011**

FECHA: **11/08/2011**



PLANOS DE OBRAS/ACTO PLAN DE MAIPO
 VERSO APROVACION FINAL
 POLIGONO DIMENSIONADO 1

FECHA: 11/08/2011

[Handwritten signature]

**CONVENI SOBRE
PLANEJAMENT URBANÍSTIC**
(REVISIÓ DEL POUM DE MOLLÓ, PAU núm. 4)

A Molló (El Ripollès) el dia 30 de gener de 2007

ES REUNEIXEN:

D'una banda, el senyor **LLUÍS PAIRÓ I CAROLA**, de qui s'ometen els detalls de les circumstàncies personals perquè compareix com a alcalde-president de l'Ajuntament de Molló i en el seu nom i representació en exercici de les facultats de representació que li confereix l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; assistit del senyor **JOSEP RUIZ MUÑOZ**, en la seva qualitat de secretari comissionat pel Servei d'Assistència Tècnica (SAT) del Consell Comarcal del Ripollès per a la fe pública i l'assistència jurídica a l'Ajuntament de Molló.

De l'altra, el senyor **MARTÍ MAGRET I SALA**, major d'edat, casat en règim de separació de béns, amb DNI 40 596 981 i amb domicili al Passeig de la Muralla número 2, de Camprodon (Girona); i el senyor **JOAN MAGRET I SALA**, major d'edat, casat en règim de separació de béns, amb DNI 40 600 014 i amb domicili a la carretera de Sant Joan número 2, de Camprodon (Girona); els quals actuen en el seu propi nom i representació.

I EXPOSEN:

I.- Que, segons s'acredita, els senyor Martí i Joan Magret Sala són propietaris, per meitats i en proindivís, de la finca que es descriu en el Registre de la Propietat tal com segueix:

"Solar para edificar, sito en el término municipal de Molló, de cabida cuatrocientos ochenta metros cuadrados y linda al Norte, en una línea de diez metros, con calle en proyecto de siete a ocho metros de anchura, que da entrada a la finca des de la carretera de Molló a Camprodon; al Este y al Oeste, en una línea de cuarenta y ocho metros, con calles en proyecto de siete metros de

ancho cada una de ellas y por el Sur, en una línea de diez metros, con resto de la finca matriz".

Està inscrita en el tom 330, llibre 5 de Molló, foli 137, finca registral 432, inscripció 3^a del Registre de la Propietat de Ripoll.

La referència cadastral que identifica la finca és, segons acrediten els propietaris amb la còpia del rebut del darrer IBI municipal, la 1086507DG5818N0001HK.

Aquesta finca, que segons aixecament topogràfic recent té una superfície de 500 m², està classificada per les normes subsidiàries de planejament fins ara vigents com a sòl urbà i qualificada com a zona d'edificació agrupada.

II.- En aquests moments, l'Ajuntament de Molló està duent a terme l'elaboració del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tal com es va decidir en la sessió plenària del 22 de juny de 2005, en què es va acordar la seva formulació i es van definir els objectius i criteris generals que es pretenen assolir amb l'elaboració del nou planejament.

Els treballs preparatoris van culminar amb l'exposició pública de l'avanç de planejament i la consegüent presentació de suggeriments i alternatives de planejament, les quals van ser informades per l'equip redactor.

A continuació, el Ple de l'Ajuntament, en la sessió del dia 4 de novembre de 2005, va efectuar una valoració positiva de l'informe emès, aprovant-lo en tots els seus termes en relació als suggeriments i alternatives de planejament presentades dins del termini d'exposició pública de l'avanç de planejament; i, consegüentment va confirmar que els criteris i solucions generals de planejament que s'havien de desenvolupar en la proposta del POUM que s'aprovés inicialment fossin els que es concretaven en l'esmentat document de l'avanç de planejament.

La segona fase dels treballs de l'elaboració del planejament han conclòs amb la presentació del document del planejament per a la seva aprovació inicial. L'alternativa desenvolupada preveu diverses actuacions per tal d'executar les seves previsions, tant en el sòl urbà no consolidat, per mitjà de la delimitació dels corresponents polígons d'actuació urbanística; com en el sòl urbanitzable delimitat, amb el seu desenvolupament a través dels corresponents plans parcials urbanístics.

Una de les directrius que s'han tingut en compte a l'hora de dissenyar les actuacions ha estat el d'incorporar, en la mesura que fos possible, la concertació prèvia de les actuacions per via dels corresponents convenis urbanístics en què es concreta l'ordenació que recollirà el planejament general i els drets i deures que assumeixen els promotors de les actuacions per tal que, de comú acord en relació als interessos públics i privats que hi concorren, l'execució del planejament sigui possible en un determinat termini.

III.- Un dels àmbits d'actuació en el sòl urbà no consolidat és el del polígon d'actuació número 4, el qual inclou dins del seu perímetre la totalitat de la finca que s'ha descrit en l'expositiu I d'aquest document.

A tal efecte, amb l'ànim de recollir els acords a què s'han arribat amb els propietaris en el decurs de les negociacions prèvies a la proposta inicial del POUM i facilitar-ne així la seva execució ulterior, les parts que compareixen, reconeixent-se la mútua capacitat legal per obligar-se lliurement, acorden subscriure aquest conveni en matèria de planejament, el qual té per objecte la concreció de l'ordenació urbanística i l'establiment de les condicions per a la seva execució d'acord amb els següents

P A C T E S

PRIMER.- Concreció de l'ordenació en el planejament general.

El règim urbanístic de la finca identificada en l'antecedent I venia determinat per les normes subsidiàries fins ara vigents, que la classificaven com a sòl urbà i la qualificaven dins d'aquest com a zona d'edificació agrupada. En aquesta zona la parcel·la mínima s'estableix en 500 m² de superfície i 25 metres lineals de façana mínima, fixant-se l'edificabilitat neta sobre parcel·la en 1m² st/m²s; de tal manera que sobre la finca s'hi podien construir 500 metres de sostre.

Ara, en la nova proposta del POUM, un dels criteris d'ordenació que s'ha seguit en el sòl urbà ha estat el de la densificació i compactació dels teixits urbans en aquells àmbits, com és aquest, que no havien estat prèviament transformats.

En conseqüència, s'ha previst una actuació urbanística que dona lloc un augment de l'edificabilitat per canvi de qualificació urbanística, passant dels 500 m² de sostre, que el planejament fins ara vigent permetia construir sobre la parcel·la, a una edificabilitat neta sobre parcel·la màxima de 1305,00 m² de sostre, d'acord amb la proposta d'ordenació del nou planejament, les determinacions de la qual són les que s'expressen gràficament en el plànol normatiu d'ordenació (PO II.2.5) que s'acompanya a aquest conveni com a document annex núm. 1 i que les parts també signen com a prova de conformitat amb les mateixes.

A tal efecte s'ha delimitat un polígon d'actuació urbanística als únics efectes de cedir el 10 % de l'aprofitament de l'actuació i d'urbanitzar les zones verdes i espais lliures resultants.

L'execució del planejament s'efectuarà pel sistema d'actuació de la reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica (iniciativa privada) en què els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen al seu càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel pla d'ordenació urbanística municipal.

SEGON.- Cessions de terrenys.

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per aquesta actuació urbanística es concretarà en les cessions de terrenys, obligatòries i gratuïtes, següents:

- a) En tractar-se de terrenys que, pel fet d'incloure's en un polígon d'actuació urbanística, esdevindran classificats com a sòl urbà no consolidat, els propietaris –en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament– cediran a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

Això es concreta amb la cessió de 60 m² de sòl sobre dels quals s'hi poden construir 180 m² de sostre, d'ús residencial. L'emplaçament d'aquest sòl ja es localitza directament en el plànol normatiu d'ordenació que s'acompanya a aquest conveni i al qual abans s'ha fet referència.

- b) Així mateix, els propietaris cediran, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit d'actuació urbanística.

En concret, com a sistema urbanístic d'espais lliures les dues porcions de terreny que s'identifiquen en el plànol al qual s'ha fet referència, de superfície 30 m² i 35 m², respectivament.

TERCER.- Obligacions d'urbanització.

En compliment dels deures propis dels propietaris de sòl urbà no consolidat, inclòs dins del polígon d'actuació urbanística, aquests assumeixen l'obligació de costejar íntegrament al seu càrrec la urbanització dels espais lliures de l'àmbit, d'acord amb les característiques que, de comú acord amb l'Ajuntament, es reflectiran en el corresponent projecte d'urbanització, que es tramitarà i aprovarà ulteriorment com a document independent del planejament general.

En qualsevol cas, de comú acord, s'exhimeix totalment a l'Ajuntament de Molló de la participació en el cost de les càrregues d'urbanització del polígon d'actuació urbanística.

QUART.- Concreció i característiques del polígon d'actuació urbanística.

Amb l'objectiu de gestionar de forma integrada l'actuació urbanística prevista es delimitarà un polígon d'actuació urbanística, que s'identificarà en els documents del POUM com a PAU número 4, l'àmbit territorial del qual és el que es reflecteix gràficament en el plànol normatiu al qual abans s'ha fet referència i que s'acompanya a aquest conveni.

Les prescripcions normatives que regularan la seva execució seran les següents:

1.- ÀMBIT:

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

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

2.- OBJECTIUS:

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

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

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

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

	Sistemes	Superfície m ²	Percentatge %
Reserves de sòl públic	Espais lliures i zona verda	65	13,00
	Equipaments comunitaris		
	Comunicacions (vialitat)		
	Serveis Tècnics		
		65	13,00
Sòl d'aprofitament privat	Zones		
	Zona d'edificació agrupada	435	87,00
	Verd privat		
		435	87,00
	Total:	500	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 2,61 m²st/m²s.
- El sostre màxim edificable serà de 1.305,00 m²st.
- Número màxim d'habitatges: 15
- Densitat màxima d'habitatges: 300 Hab/ha.

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. Això es concreta amb la cessió de 60 m² de sòl sobre dels quals s'hi poden construir 180 m² de sostre, d'ús residencial.

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.

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

CINQUÈ.- Tramitació i informació pública del conveni.

Aquest conveni en matèria de planejament formarà part de la documentació integrant del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló i es sotmetrà a informació pública després de la seva aprovació inicial conjuntament amb aquest. Un cop aprovat definitivament el planejament general, el conveni serà susceptible de consulta pública conjuntament amb la documentació aprovada definitivament en matèria de planejament a la qual complementa.

SISÈ.- Executivitat del conveni.

El conveni es perfecciona i obliga exclusivament a les parts des del moment de la seva aprovació pel Ple de l'Ajuntament.

No obstant això, la vigència i, per tant, executivitat del conveni resta supeditada a què sigui plenament executiu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que reculli les previsions d'aquest conveni, el qual en forma part del mateix com a documentació integrant, que es produirà amb la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i de les normes urbanístiques corresponents.

En el moment que sigui plenament executiu el planejament urbanístic, entraran en vigor i seran plenament exigibles reciprocament per les parts que els subscriuen el compliment dels pactes objecte del conveni. A partir d'aquell moment les parts queden obligades al compliment de les disposicions sobre ordenacions urbanístiques contingudes en aquest conveni i en els instruments de gestió que se'n derivin.

Entretant, fins que no es compleixi aquella condició suspensiva, aquest document no genera, jurídicament, cap deure ni obligació per les parts que pacten, més enllà del deure genèric de facilitar lleialment tot allò que sigui necessari perquè la proposta de nou planejament de l'àmbit sigui aprovada definitivament en els termes pactats per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, òrgan competent per fer-ho.

En qualsevol dels casos, si el planejament general no recollís, pels motius que siguin, l'ordenació urbanística que s'estableix en els pactes del conveni, aquest quedaria automàticament resolt i sense produir cap efecte per les parts que l'han subscrit ni originar tampoc cap dret indemnitzatori ni de rescabament per a ningú.

SETÈ.- Modificacions del conveni amb motiu de la promulgació de normes posteriors.

Els preceptes d'aquest conveni que reproduïen drets i deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i aquells altres que facin remissions a preceptes de la legislació urbanística vigent s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el mateix sentit i abast, que els preceptes legals i reglamentaris de què porten causa, sense que això origini cap dret a indemnització ni rescabament per les parts en el cas que el nou règim sigui més restrictiu que el vigent en el moment en què sigui executiu aquest conveni.

VUITÈ.- Transmissió de finques i deures urbanístics.

La transmissió de les finques incloses dins de l'àmbit del polígon d'actuació no modificarà la situació del propietari de les mateixes respecte de les obligacions derivades de la legislació urbanística

aplicable i dels pactes d'aquest conveni. En qualsevol cas, en el supòsit de transmissió de finques per qualsevol causa o títol, la nova persona titular se subroga en els drets i deures urbanístics del propietari anterior i amb els compromisos que, per mitjà d'aquest conveni, ha acordat amb l'Ajuntament, ja que aquests han estat objecte de publicitat per raó de l'aprovació del conveni com a part integrant d'un instrument de planejament, en aquest cas el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

NOVÈ.- Jurisdicció competent.

El conveni té naturalesa jurídicoadministrativa i per dirimir les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció seran d'aplicació, amb exclusió de tot altre procediment, jurisdicció i fur, el procés administratiu i l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu, sotmetent-se les parts als tribunals del domicili de l'Ajuntament de Molló que fossin competents per a conèixer de les qüestions que es suscitin.

I, perquè així consti, en prova de conformitat, les parts que pacten signen un exemplar per triplicat del conveni davant meu, el secretari, que dono fe de l'acte i del seu contingut.

Per l'Ajuntament, l'alcalde
Lluís Pairó i Carola

Per la propietat,
Martí i Joan Magret Sala

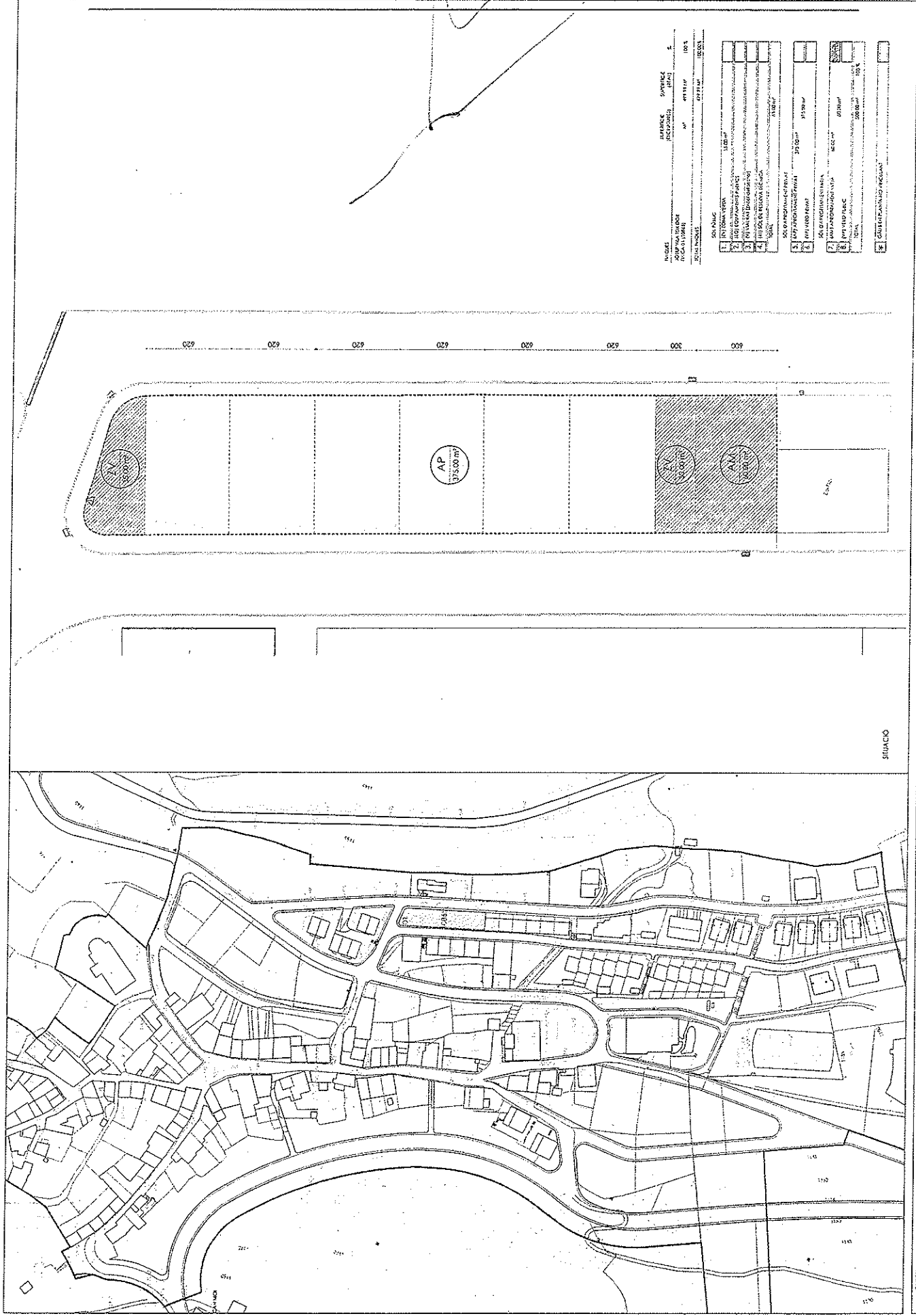



En dono fe pública,

El secretari,
Josep Ruiz i Muñoz



PD: S'acompanya, com a document annex del conveni, el plànol normatiu d'ordenació (PO II.2.5) en què s'expressen gràficament les determinacions del POUM respecte al polígon d'actuació urbanística número 4 que són objecte d'aquest conveni



INDICE	SUPERFICIE (m²)	SUPERFICIE (m²)	PERCENTATGE (%)
1. SUP. TOTAL VEGUEU	31.000	31.000	100%
2. SUP. TOTAL PERMUTABLE	10.000	10.000	32%
3. SUP. TOTAL D'EDIFICACIÓ	10.000	10.000	32%
4. SUP. TOTAL DE TERRENYA DE MÉS	10.000	10.000	32%
5. SUP. TOTAL DE TERRENYA DE MÉS	10.000	10.000	32%
6. SUP. TOTAL DE TERRENYA DE MÉS	10.000	10.000	32%
7. SUP. TOTAL DE TERRENYA DE MÉS	10.000	10.000	32%
8. SUP. TOTAL DE TERRENYA DE MÉS	10.000	10.000	32%
9. SUP. TOTAL DE TERRENYA DE MÉS	10.000	10.000	32%
10. SUP. TOTAL DE TERRENYA DE MÉS	10.000	10.000	32%

FOLIO 17/00




PLANOS D'ORDENACIÓ URBANA DE MOLLÓ
 VERSIÓ APROVACIÓ INICIAL
 POLÍGON D'EDIFICACIÓ 4

MOLLÓ, 17/00/0
 GIRONA, 17/00/0

CARTEL·LA

CONVENI SOBRE
PLANEJAMENT URBANÍSTIC
(REVISIÓ DEL POUM DE MOLLÓ, PAU núm. 3)

A Molló (El Ripollès) el dia 30 de gener de 2007

ES REUNEIXEN:

D'una banda, el senyor **LLUÍS PAIRÓ I CAROLA**, de qui s'ometen els detalls de les circumstàncies personals perquè compareix com a alcalde-president de l'Ajuntament de Molló i en el seu nom i representació en exercici de les facultats de representació que li confereix l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; assistit del senyor **JOSEP RUIZ MUÑOZ**, en la seva qualitat de secretari comissionat pel Servei d'Assistència Tècnica (SAT) del Consell Comarcal del Ripollès per a la fe pública i l'assistència jurídica a l'Ajuntament de Molló.

De l'altra,

El senyor **JOSEP MARIA FREIXA SUNYER**, major d'edat, casat en règim de separació de béns, amb el DNI número 40 596 666-X i amb domicili al carrer Joan Maragall número 49, 1r, de Girona; el qual actua en el seu propi nom i representació.

La senyora **MARIA UBACH VILA**, major d'edat, casada en règim de separació de béns, amb el DNI número 90 000 735-X i amb domicili al carrer Guardiola número 17 de Molló, la qual actua en el seu propi nom i representació.

I EXPOSEN:

I.- Que, segons s'acredita, el senyor **JOSEP MARIA FREIXA I SUNYER** és propietari en ple domini de les finques que es descriuen en el Registre de la Propietat tal com segueix:

Maria Ubach

- A) Hort anomenat de "*Cal Modoix*" en el terme de Molló, de tres àrees i sis centiàrees, si bé segons aixecament topogràfic recent s'ha comprovat que té una superfície real de dos àrees, cinquanta una centiàrees, equivalents a dos-cents cinquanta-un metres quadrats. AFRONTA: Nord, pati de Francesc Hubach; Sud i Oest, amb prat de Teresa Vila; i Est, amb el carrer Sant Sebastià.

Està inscrita en el tom 244, llibre 3 de Molló, foli 189, finca registral 270, inscripció 2^a del Registre de la Propietat de Ripoll.

Lliure de càrregues i de gravàmens; així com d'arrendataris i ocupants.

La referència cadastral que identifica la finca és, segons acrediten els propietaris amb la còpia del rebut del darrer IBI municipal, la 0987805DG5809N0001XI.

En el planejament fins ara vigent, l'esmentada finca es trobava classificada com a sòl urbà, zona de casc antic.

- B) Part de baix de la carretera de l'hort dit de "Can Cardona", en terme de Molló, de quatre àrees, quinze centiàrees, si bé segons aixecament topogràfic recent s'ha comprovat que té una superfície real de tres àrees, deu centiàrees, equivalents a tres-cents deu metres quadrats. AFRONTA: Nord, hort de Gabriel Masdéu; Sud, camí del Mas Ginestera; Est, terres de Ramon Fàbrega; i Oest, ramal de carretera que condueix al poble de Molló.

Està inscrita en el tom 244, llibre 3 de Molló, foli 191, finca registral 271, inscripció 2^a del Registre de la Propietat de Ripoll.

Lliure de càrregues i de gravàmens; així com d'arrendataris i ocupants.

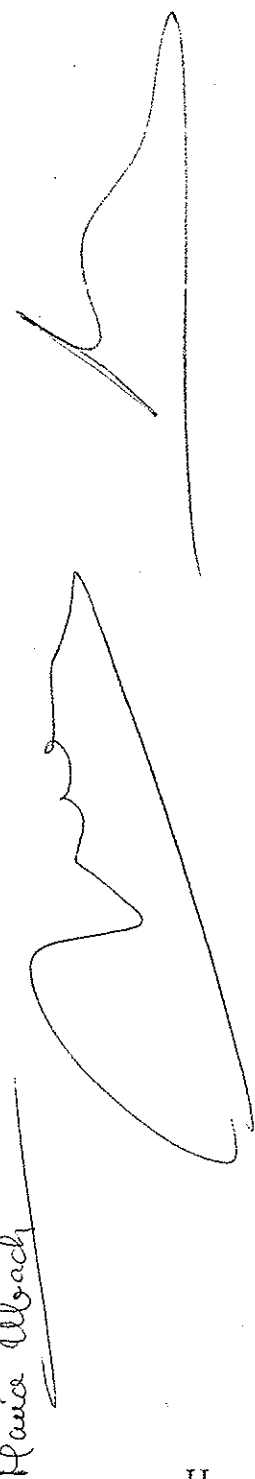
La referència cadastral que identifica la finca és, segons acrediten els propietaris amb la còpia del rebut del darrer IBI municipal, la 1086405DG5818N0001JK.

En el planejament fins ara vigent, l'esmentada finca es trobava classificada com a sòl urbà, zona d'eixample; si bé en la proposta inicial del POUM els terrenys estan classificats com a sòl urbà no consolidats i, com a tals, inclosos en la seva totalitat en el polígon d'actuació urbanística discontinu número 3.

II.- I la senyora **MARIA UBACH VILA** és propietària en ple domini de la totalitat de la finca següent:

RÚSTICA, avui URBANA: camp anomenat de la "Doma", en terme de Molló, avui carrer Guardiola, sense número, de 3 mesurons, o sigui

Francis Ubach



vint-i-dues àrees, cinquanta centiàrees, indivisible. Limita: a l'Est, amb camí a Espinavell i hort de José Pagés; al Sud, amb hort de Paladio Maragall; a l'Oest, amb camí de Setcases; i al Nord, amb terres de Jaime Sau.

Està inscrita en el tom 330, llibre 5 de Molló, foli 11, finca registral 380, inscripció 2^a del Registre de la Propietat de Ripoll.

Lliure de càrregues i de gravàmens; així com d'arrendataris i ocupants.

La referència cadastral que identifica la finca és la 0990713DG5809N0001JH.

Fins ara la finca estava classificada com a sòl urbà i inclosa en la zona de casc antic; si bé en la proposta inicial del POUM els terrenys estan classificats com a sòl urbà no consolidats i, com a tals, inclosos en la seva totalitat en el polígon d'actuació urbanística discontinu número 3.

III.- En aquests moments, l'Ajuntament de Molló està duent a terme l'elaboració del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tal com es va decidir en la sessió plenària del 22 de juny de 2005, en què es va acordar la seva formulació i es van definir els objectius i criteris generals que es pretenen assolir amb l'elaboració del nou planejament.

Els treballs preparatoris van culminar amb l'exposició pública de l'avanç de planejament i la consegüent presentació de suggeriments i alternatives de planejament, les quals van ser informades per l'equip redactor.

A continuació, el Ple de l'Ajuntament, en la sessió del dia 4 de novembre de 2005, va efectuar una valoració positiva de l'informe emès, aprovant-lo en tots els seus termes en relació als suggeriments i alternatives de planejament presentades dins del termini d'exposició pública de l'avanç de planejament; i, consegüentment va confirmar que els criteris i solucions generals de planejament que s'havien de desenvolupar en la proposta del POUM que s'aprovés inicialment fossin els que es concretaven en l'esmentat document de l'avanç de planejament.

IV.- La segona fase dels treballs de l'elaboració del planejament han conclòs amb la presentació del document del planejament per a la seva aprovació inicial. L'alternativa desenvolupada preveu diverses actuacions per tal d'executar les seves previsions, tant en el sòl urbà no consolidat, per mitjà de la delimitació dels corresponents polígons d'actuació urbanística; com en el sòl urbanitzable delimitat, amb el seu

Haica Woady

desenvolupament a través dels corresponents plans parcials urbanístics.

Una de les directrius que s'han tingut en compte a l'hora de dissenyar les actuacions ha estat el d'incorporar, en la mesura que fos possible, la concertació prèvia de les actuacions per via dels corresponents convenis urbanístics en què es concreta l'ordenació que recollirà el planejament general i els drets i deures que assumeixen els promotors de les actuacions per tal que, de comú acord en relació als interessos públics i privats que hi concorren, l'execució del planejament sigui possible en un determinat termini.

IV.- El règim urbanístic de les finques descrites en l'expositiu I havia motivat que l'interessat que subscriu el conveni hagués sol·licitat una modificació puntual del planejament amb l'objectiu d'aconseguir un major perímetre regulador de l'edificació. Ara, amb motiu de l'elaboració del nou POUM ha tornat a sol·licitat que es concedeixi a les seves finques un determinat sostre edificable.

A tal efecte, amb l'ànim de recollir els acords a què s'han arribat amb els propietaris que compareixen en el decurs de les negociacions prèvies a la proposta inicial del POUM i facilitar-ne així la seva execució ulterior, les parts que compareixen, reconeixent-se la mútua capacitat legal per obligar-se lliurement, acorden subscriure aquest conveni en matèria de planejament, el qual té per objecte la concreció de l'ordenació urbanística i l'establiment de les condicions per a la seva execució d'acord amb els següents

P A C T E S

PRIMER.- Concreció de l'ordenació en el planejament general.

La finca que s'ha identificat en l'antecedent expositiu I A) estava qualificada, dins del sòl urbà, com a zona de casc antic per les vigents normes subsidiàries de planejament.

Ara, en la nova proposta del POUM, un dels criteris d'ordenació que s'ha seguit en el sòl urbà ha estat el de la densificació i

Manca al·legació

compactació dels teixits urbans en aquells àmbits, com és aquest, que no havien estat prèviament transformats.

En conseqüència, si bé es manté la qualificació de zona de casc antic s'ha previst una ordenació del perímetre regulador que defineix l'edificació de la finca d'acord amb els següents paràmetres bàsics:

- En el solar es permetrà construir-hi en planta baixa i dues plantes pis. La superior ho podrà ser en forma de dúplex, de manera que podrà construir-se un altell amb comunicació interior amb l'habitatge del qual en formi part.
- El sostre màxim edificable serà de 181,37 m² per planta, més 115,50 corresponents a l'altell, resultant un total de 659,61 m², tal com es grafia en el plànol que s'acompanya a aquest conveni.
- L'ús admès serà el residencial, unifamiliar o plurifamiliar. No es preveu cap reserva de sostre per a habitatge protegit o de règim concertat, de tal manera que es podrà destinar en la seva integritat a renda lliure.
- L'alçada reguladora màxima serà la que, sota forjat, es grafia en el plànol que s'acompanya a aquest conveni i al qual s'ha fet repetida referència.
- La resta de condicions de l'edificació seran les pròpies de la qualificació de la finca, la zona de casc antic.

SEGON.- Reserva de terrenys per a sistema urbanístic d'espais lliures i cessió a l'Ajuntament.

La finca que s'ha descrit en l'antecedent expositiu I B) s'ha reservat en la proposta inicial del POUM per a sistema urbanístic d'espais lliures i zones verdes del municipi, la qual es troba inclosa dins del polígon d'actuació urbanística número 3, discontinu físicament, que es delimita en la proposta inicial del POUM.

La propietària de la resta dels terrenys inclosos dins de l'esmentat polígon d'actuació número 3, excepte el que es reserva per a espai lliure i zona verda, és la senyora **MARIA UBACH VILA**.

Per tal de facilitar la gestió i l'execució urbanística de l'esmentat polígon d'actuació el senyor **JOSEP MARIA FREIXA SUNYER**,

Maria Ubach

com a propietari de la finca descrita en l'antecedent expositiu I B) es compromet a vendre-la a la senyora **MARIA UBACH VILA**, pel preu de 60.000 € (seixanta mil euros), en el termini dels tres mesos següents des de la data de l'aprovació definitiva del POUM per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

I, al seu torn, la senyora **MARIA UBACH VILA** es compromet de manera fefaent en aquest acte a adquirir l'esmentada finca al senyor **JOSEP MARIA FREIXA SUNYER** per l'import indicat i en els terminis assenyalats, de tal manera que esdevindrà propietària única de tots els terrenys inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística número 3 (discontínu) que delimita la proposta inicial del planejament.

TERCER.- Exempció de costos i despeses-

Totes les despeses derivades de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda dels terrenys als quals fa referència l'apartat anterior, inclosa plusvàlua municipal, aniran a càrrec exclusiu de la persona compradora.

QUART.- Tramitació i informació pública del conveni.

Aquest conveni en matèria de planejament formarà part de la documentació integrant del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló i es sotmetrà a informació pública després de la seva aprovació inicial conjuntament amb aquest. Un cop aprovat definitivament el planejament general, el conveni serà susceptible de consulta pública conjuntament amb la documentació aprovada definitivament en matèria de planejament a la qual complementa.

Maria Ubach

CINQUÈ.- Executivitat del conveni.

El conveni es perfecciona i obliga exclusivament a les parts des del moment de la seva aprovació pel Ple de l'Ajuntament.

No obstant això, la vigència i, per tant, executivitat del conveni resta supeditada a què sigui plenament executiu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que reculli les previsions d'aquest conveni, el qual en forma part del mateix com a documentació integrant, que es produirà amb la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i de les normes urbanístiques corresponents.

En el moment que sigui plenament executiu el planejament urbanístic, entraran en vigor i seran plenament exigibles recíprocament per les parts que els subscriuen el compliment dels pactes objecte del conveni. A partir d'aquell moment les parts queden obligades al compliment de les disposicions sobre ordenacions urbanístiques contingudes en aquest conveni i en els instruments de gestió que se'n derivin.

Entretant, fins que no es compleixi aquella condició suspensiva, aquest document no genera, jurídicament, cap deure ni obligació per les parts que pacten, més enllà del deure genèric de facilitar lleialment tot allò que sigui necessari perquè la proposta de nou planejament de l'àmbit sigui aprovada definitivament en els termes pactats per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, òrgan competent per fer-ho.

En qualsevol dels casos, si el planejament general no recollís, pels motius que siguin, l'ordenació urbanística que s'estableix en els pactes del conveni, aquest quedaria automàticament resolt i sense produir cap efecte per les parts que l'han subscrit ni originar tampoc cap dret indemnitzatori ni de rescabament per ningú.

SISÈ.- Transmissió de finques i deures urbanístics.

La transmissió de les finques incloses dins de l'àmbit del polígon d'actuació no modificarà la situació del propietari de les mateixes respecte de les obligacions derivades de la legislació urbanística aplicable i dels pactes d'aquest conveni. En qualsevol cas, en el supòsit de transmissió de finques per qualsevol causa o títol, la nova persona titular se subroga en els drets i deures urbanístics del propietari anterior i amb els

Clauca Wbadly

compromisos que, per mitjà d'aquest conveni, ha acordat amb l'Ajuntament, ja que aquests han estat objecte de publicitat per raó de l'aprovació del conveni com a part integrant d'un instrument de planejament, en aquest cas el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

SETÈ.- Jurisdicció competent.

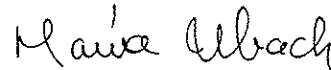
El conveni té naturalesa jurídicoadministrativa i per dirimir les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció seran d'aplicació, amb exclusió de tot altre procediment, jurisdicció i fur, el procés administratiu i l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu, sotmetent-se les parts als tribunals del domicili de l'Ajuntament de Molló que fossin competents per a conèixer de les qüestions que es suscitin.

I, perquè així consti, en prova de conformitat, les parts que pacten signen un exemplar per triplicat del conveni davant meu, el secretari, que dono fe de l'acte i del seu contingut.

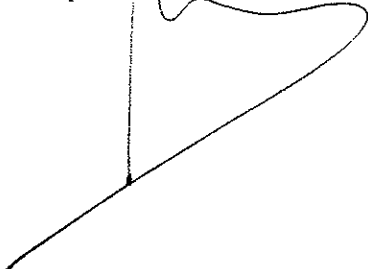
L'alcalde,
Lluís Pairó Carola

El Sr.
Josep Maria Freixa Sunyer

La Sra.
Maria Ubach Vila



En dono fe pública, el secretari
Josep Ruiz Muñoz





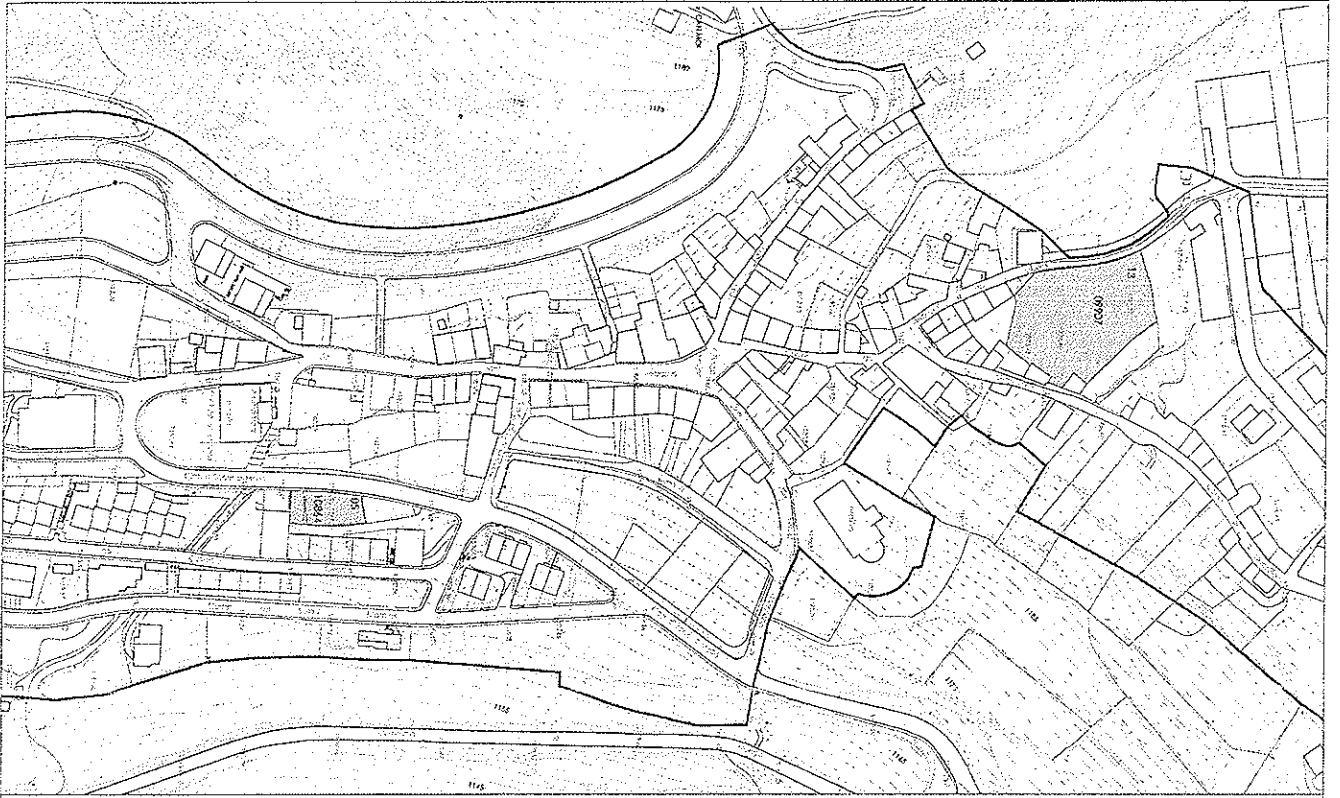
- ABRIL 2018
1. PLANTAS DE OBRA
 2. PLANTAS DE OBRA
 3. PLANTAS DE OBRA
 4. PLANTAS DE OBRA
 5. PLANTAS DE OBRA
 6. PLANTAS DE OBRA
 7. PLANTAS DE OBRA
 8. PLANTAS DE OBRA
 9. PLANTAS DE OBRA
 10. PLANTAS DE OBRA
 11. PLANTAS DE OBRA
 12. PLANTAS DE OBRA
 13. PLANTAS DE OBRA
 14. PLANTAS DE OBRA
 15. PLANTAS DE OBRA
 16. PLANTAS DE OBRA
 17. PLANTAS DE OBRA
 18. PLANTAS DE OBRA
 19. PLANTAS DE OBRA
 20. PLANTAS DE OBRA
 21. PLANTAS DE OBRA
 22. PLANTAS DE OBRA
 23. PLANTAS DE OBRA
 24. PLANTAS DE OBRA
 25. PLANTAS DE OBRA
 26. PLANTAS DE OBRA
 27. PLANTAS DE OBRA
 28. PLANTAS DE OBRA
 29. PLANTAS DE OBRA
 30. PLANTAS DE OBRA
 31. PLANTAS DE OBRA
 32. PLANTAS DE OBRA
 33. PLANTAS DE OBRA
 34. PLANTAS DE OBRA
 35. PLANTAS DE OBRA
 36. PLANTAS DE OBRA
 37. PLANTAS DE OBRA
 38. PLANTAS DE OBRA
 39. PLANTAS DE OBRA
 40. PLANTAS DE OBRA
 41. PLANTAS DE OBRA
 42. PLANTAS DE OBRA
 43. PLANTAS DE OBRA
 44. PLANTAS DE OBRA
 45. PLANTAS DE OBRA
 46. PLANTAS DE OBRA
 47. PLANTAS DE OBRA
 48. PLANTAS DE OBRA
 49. PLANTAS DE OBRA
 50. PLANTAS DE OBRA
 51. PLANTAS DE OBRA
 52. PLANTAS DE OBRA
 53. PLANTAS DE OBRA
 54. PLANTAS DE OBRA
 55. PLANTAS DE OBRA
 56. PLANTAS DE OBRA
 57. PLANTAS DE OBRA
 58. PLANTAS DE OBRA
 59. PLANTAS DE OBRA
 60. PLANTAS DE OBRA
 61. PLANTAS DE OBRA
 62. PLANTAS DE OBRA
 63. PLANTAS DE OBRA
 64. PLANTAS DE OBRA
 65. PLANTAS DE OBRA
 66. PLANTAS DE OBRA
 67. PLANTAS DE OBRA
 68. PLANTAS DE OBRA
 69. PLANTAS DE OBRA
 70. PLANTAS DE OBRA
 71. PLANTAS DE OBRA
 72. PLANTAS DE OBRA
 73. PLANTAS DE OBRA
 74. PLANTAS DE OBRA
 75. PLANTAS DE OBRA
 76. PLANTAS DE OBRA
 77. PLANTAS DE OBRA
 78. PLANTAS DE OBRA
 79. PLANTAS DE OBRA
 80. PLANTAS DE OBRA
 81. PLANTAS DE OBRA
 82. PLANTAS DE OBRA
 83. PLANTAS DE OBRA
 84. PLANTAS DE OBRA
 85. PLANTAS DE OBRA
 86. PLANTAS DE OBRA
 87. PLANTAS DE OBRA
 88. PLANTAS DE OBRA
 89. PLANTAS DE OBRA
 90. PLANTAS DE OBRA
 91. PLANTAS DE OBRA
 92. PLANTAS DE OBRA
 93. PLANTAS DE OBRA
 94. PLANTAS DE OBRA
 95. PLANTAS DE OBRA
 96. PLANTAS DE OBRA
 97. PLANTAS DE OBRA
 98. PLANTAS DE OBRA
 99. PLANTAS DE OBRA
 100. PLANTAS DE OBRA

FINCA I A)

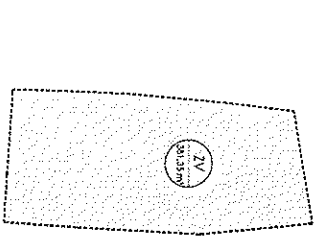
SOSTRE:

PLANTA BAIXA	181,37 m²
PLANTA PRIMERA	181,37 m²
PLANTA SEGONA	115,50 m²
PLANTA SOTA COBERTA	659,41 m²
TOTAL	

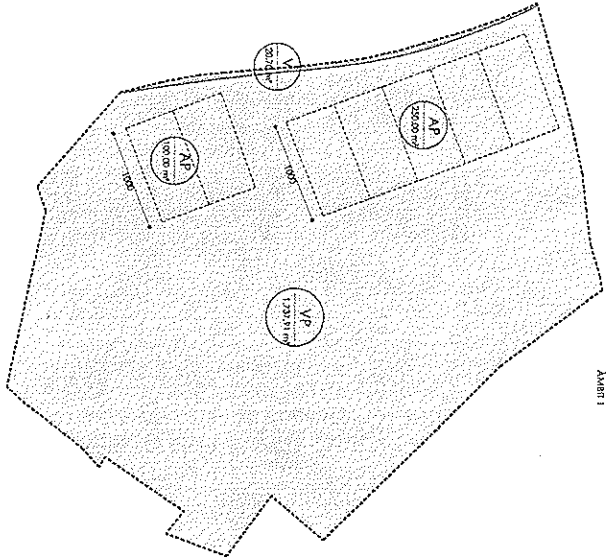
Hania Albadly



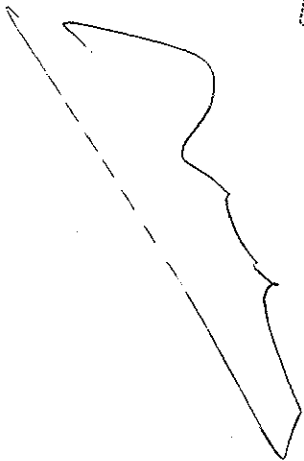
UNICAO



Lote 2



Lote 1



Plano Albergue

Lote 1		Lote 2		Lote 3	
1	Área Total	123.11 m²	20.135 m²	200.00 m²	100.00 m²
2	Área Útil	100.00 m²	10.000 m²	100.00 m²	100.00 m²
3	Área de Reserva	23.11 m²	10.135 m²	100.00 m²	0.00 m²
4	Área de Circulação	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
5	Área de Estacionamento	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
6	Área de Serviços	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
7	Área de Recreação	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
8	Área de Outros	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
9	Área de Reserva Legal	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
10	Área de Reserva Especial	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
11	Área de Reserva Ambiental	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
12	Área de Reserva Cultural	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
13	Área de Reserva Social	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
14	Área de Reserva Econômica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
15	Área de Reserva Política	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
16	Área de Reserva Religiosa	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
17	Área de Reserva Científica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
18	Área de Reserva Artística	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
19	Área de Reserva Histórica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
20	Área de Reserva Patrimonial	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
21	Área de Reserva Monumental	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
22	Área de Reserva Cultural	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
23	Área de Reserva Social	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
24	Área de Reserva Econômica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
25	Área de Reserva Política	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
26	Área de Reserva Religiosa	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
27	Área de Reserva Científica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
28	Área de Reserva Artística	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
29	Área de Reserva Histórica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
30	Área de Reserva Patrimonial	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
31	Área de Reserva Monumental	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
32	Área de Reserva Cultural	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
33	Área de Reserva Social	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
34	Área de Reserva Econômica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
35	Área de Reserva Política	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
36	Área de Reserva Religiosa	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
37	Área de Reserva Científica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
38	Área de Reserva Artística	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
39	Área de Reserva Histórica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
40	Área de Reserva Patrimonial	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
41	Área de Reserva Monumental	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
42	Área de Reserva Cultural	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
43	Área de Reserva Social	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
44	Área de Reserva Econômica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
45	Área de Reserva Política	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
46	Área de Reserva Religiosa	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
47	Área de Reserva Científica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
48	Área de Reserva Artística	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
49	Área de Reserva Histórica	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
50	Área de Reserva Patrimonial	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

ASSESSORIA TÉCNICA

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS
VERSÃO APROVAÇÃO FINAL
POLÍCIA DA URBANIZAÇÃO 3

PROJ. S.S.S.
2010/11/20

**CONVENI SOBRE
PLANEJAMENT URBANÍSTIC**
(REVISIÓ DEL POUM DE MOLLÓ,
Pla especial urbanístic "Les Bernedes")

A Molló (El Ripollès) el dia 30 de gener de 2007

ES REUNEIXEN:

D'una banda, el senyor **LLUÍS PAIRÓ I CAROLA**, de qui s'ometen els detalls de les circumstàncies personals perquè compareix com a alcalde-president de l'Ajuntament de Molló i en el seu nom i representació en exercici de les facultats de representació que li confereix l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; assistit del senyor **JOSEP RUIZ MUÑOZ**, en la seva qualitat de secretari comissionat pel Servei d'Assistència Tècnica (SAT) del Consell Comarcal del Ripollès per a la fe pública i l'assistència jurídica a l'Ajuntament de Molló.

De l'altra, el senyor **ANTONI SOLÉ FAJULA**, major d'edat, casat en règim de separació de béns, amb DNI 40 600 632-C i amb domicili al carrer Quintà 11, de Llanars (Girona);

Actua en aquest acte en nom i representació de la societat de responsabilitat limitada anomenada **PATRIMONIAL SOLSA SL**, amb domicili social al carrer Quintà número 11 de Llanars (Girona) i amb CIF B-17913401.

Les seves facultats de representació deriven de la seva condició de Conseller Delegat amb totes les facultats del Consell d'Administració, càrrec pel qual fou nomenat en l'acord fundacional de la societat, tal com s'acredita amb l'escriptura de constitució de la societat limitada atorgada amb data 26 de juliol de 2006 davant del notari de Sabadell senyor José Antonio García Vila amb el número 3047 del seu protocol.

Assegura l'interessat que les facultats de representació en virtut de les quals actua en aquest acte no li han estat suspeses ni revocades o modificades i que la societat que representa subsisteix sense limitació de capacitat.

I EXPOSEN:

I.- Que, segons s'acredita, l'esmentada societat és propietària, per títol d'aportació no dinerària d'un dels socis fundadors, de la finca que es descriu en el Registre de la Propietat tal com segueix:

"Manso heredad "Las Barnedas", antes Sellarés, en el término municipal de Molló. Formado de:

- a) *Una extensión de terreno yermo y matojo de doce hectáreas, veintitrés áreas y ocho centiáreas, con la casa de unos setenta metros cuadrados en mal estado, era y tres huertos. Sobre parte de los mismos existe una edificación plurifamiliar aislada formada por cinco apartamentos adosados tipo dúplex, con una total superficie construida de 463,50 m² y útil de 366,70 m².*

Linda, en conjunto, al Este, con el río Ritort; al Sur, con tierras de Paladio Pagés y de esta herencia; al Oeste, con camino de Espinavell y tierras procedentes del Manso Vidal y otras del Manso Burgas".

- b) *Otra, de treinta y siete áreas cincuenta centiáreas. Linda: al Este y al Sur, con tierras de Juan Monells; al Oeste, con las de Francisco Soler y al Norte, con tierras de esta herencia.*

Està inscrita en el Registre de la Propietat de Ripoll, llibre 4, tom 279, foli 102, finca 307, inscripció 5a.

La referència cadastral que identifica la finca és la 52160003DG2051B0022LX.

Les edificacions de les Barnedes, en les quals s'hi du a terme una activitat de turisme rural, estan identificades i incloses en el catàleg específic de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació de Molló, aprovat definitivament com a pla especial urbanístic per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 27 d'abril de 2005.

II.- En aquests moments, l'Ajuntament de Molló està duent a terme l'elaboració del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tal com es va decidir en la sessió plenària del 22 de juny de 2005, en què es va acordar la seva formulació i es van definir els objectius i criteris generals que es pretenen assolir amb l'elaboració del nou planejament.

Els treballs preparatoris van culminar amb l'exposició pública de l'avanç de planejament i la consegüent presentació de suggeriments i alternatives de planejament, les quals van ser informades per l'equip redactor.

A continuació, el Ple de l'Ajuntament, en la sessió del dia 4 de novembre de 2005, va efectuar una valoració positiva de l'informe emès, aprovant-lo en tots els seus termes en relació als suggeriments i alternatives de planejament presentades dins del termini d'exposició pública de l'avanç de planejament; i, consegüentment va confirmar que els criteris i solucions generals de planejament que s'havien de desenvolupar en la proposta del POUM que s'aprovés inicialment fossin els que es concretaven en l'esmentat document de l'avanç de planejament.

La segona fase dels treballs de l'elaboració del planejament han conclòs amb la presentació del document del planejament per a la seva aprovació inicial. L'alternativa desenvolupada preveu diverses actuacions per tal d'executar les seves previsions, tant en el sòl urbà no consolidat, per mitjà de la delimitació dels corresponents polígons d'actuació urbanística; com en el sòl urbanitzable delimitat, amb el seu desenvolupament a través dels corresponents plans parcials urbanístics.

Una de les directrius que s'han tingut en compte a l'hora de dissenyar les actuacions ha estat el d'incorporar, en la mesura que fos possible, la concertació prèvia de les actuacions per via dels corresponents convenis urbanístics en què es concreta l'ordenació que recollirà el planejament general i els drets i deures que assumeixen els promotors de les actuacions per tal que, de comú acord en relació als interessos públics i privats que hi concorren, l'execució del planejament sigui possible en un determinat termini.

III.- En el sòl no urbanitzable, una de les activitats que es vol potenciar, perquè es considera que és d'interès general per al municipi, és la dels establiments de turisme rural i de lleure per tal de promoure el coneixement i el gaudiment de l'alta qualitat paisatgística de Molló i dels seus paratges.

En aquest sentit, el règim d'ús del sòl no urbanitzable, admet com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les construccions destinades a les activitats de turisme rural, que exigeixen en tot cas la prèvia aprovació d'un pla especial urbanístic.

A tal efecte, el POUM ha previst la compatibilitat d'aquestes actuacions en determinats indrets, prèvia aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les construccions destinades al turisme rural. Un dels llocs on s'ha previst que s'hi puguin desenvolupar noves construccions destinades a les activitats pròpies de turisme rural és al paratge de les Bernedes, que s'ha identificat en l'expositiu primer d'aquest conveni.

Per tal de fer possible aquest objectiu, el POUM delimita un àmbit a desplegar pel corresponent pla especial urbanístic i estableix els criteris d'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions.

Així doncs, amb l'ànim de recollir els acords a què s'han arribat amb els propietaris en el decurs de les negociacions prèvies a la proposta inicial del POUM i facilitar-ne així la seva execució ulterior, les parts que compareixen, reconeixent-se la mútua capacitat legal per obligar-se lliurement, acorden subscriure aquest conveni en matèria de planejament, el qual té per objecte la concreció de l'ordenació urbanística i l'establiment de les condicions per a la seva execució d'acord amb els següents

PACTES

PRIMER.- Concreció de l'ordenació en el planejament general.

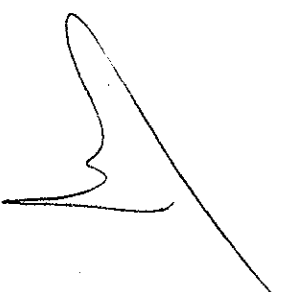
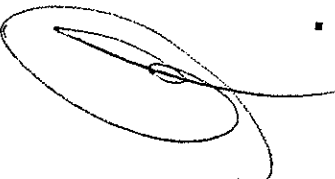
La finca que s'ha identificat en l'antecedent i està classificada com a sòl no urbanitzable i, dins d'aquest, qualificada com a zona de valor agrícola. En estar les construccions de les Bernedes incloses en el catàleg municipal de masies i cases rústiques, el POUM admet en aquest indret les construccions destinades a activitats de turisme rural com les que pretén dur a terme la societat que subscriu el conveni per tal d'ampliar les que ja actualment té en funcionament.


Així, per tal de fer-ho possible, en la proposta d'aprovació inicial del POUM, entre les determinacions pròpies del sòl no urbanitzable s'inclourà la previsió de la formulació d'un pla especial urbanístic a l'àmbit de "Les Bernedes" per tal d'establir l'ordenació i les condicions d'implantació de les esmentades actuacions per a l'ampliació de l'activitat de turisme rural.

SEGON.- Determinacions del pla especial urbanístic "Les Bernedes".

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:

- L'àmbit serà el que es delimita en el plànol que s'acompanya a aquest conveni com a document annex número 1

- 
- 
- L'emplaçament de les noves construccions es situarà en la ubicació que s'assenyala en el plànol al qual s'ha fet referència abans, el qual formarà part dels plànols normatius d'ordenació complementaris a les normes urbanístiques i, com a tal, de compliment obligatori.
 - 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.
 - 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), compromís que la societat promotora assumeix en aquest conveni com una condició més per a l'execució del pla especial urbanístic.
 - Les alçades i la resta de paràmetres urbanístics es concretaran en el pla especial urbanístic.
 - El pla especial haurà d'incorporar entre la seva documentació un estudi d'impacte paisatgístic i d'integració paisatgística.
 - 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 sexenis 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.



Segon.- Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics de comunicacions (vialitat).

L'àmbit del pla especial llinda amb la carretera C-38 per mitjà d'un camí que hi mena. Una de les previsions de l'estudi de mobilitat que acompanya el POUM és el de la millora dels accessos al sector nord del casc urbà de Molló des de la C-38, des de Can Burgas fins a la cruïlla amb la carretera de França. Aquesta actuació es farà encara més necessària quan a la finca de Can Bernedes s'hi inauguri el parc d'animals del Pirineu i s'ampliï l'activitat de turisme rural tal com es pretén amb la formulació del pla especial objecte d'aquest conveni. En aquest sentit, el POUM preveu una afectació de terrenys, a banda i banda del camí que mena de la C-38 al cementiri, per a l'eixamplament de la vialitat fins a aconseguir una amplada constant de 6 metres de calçada.

La societat mercantil que subscriu aquest conveni és propietària de les dues finques rústiques situades per sobre i per sota de la via, les quals es troben afectades en una franja paral·lela a la carretera de reserva viària per a l'eixamplament de la carretera. En concret, es tracta de la parcel·la 56, del polígon 6 de rústica (referència cadastral 17114A006000560000UX) i de la parcel·la 55, del polígon 5 de rústica, (referència cadastral 17114A006000550000UD).

De mutu acord, les parts pacten que en execució del pla especial urbanístic, es cedirà, gratuïtament, una superfície de **723,12 m²** de les esmentades finques que el POUM afecta com a reserva viària amb l'objectiu d'eixamplar el vial que connecta la C-38 amb el nord del nucli urbà de Molló, tal com es grafia en el plànol que s'acompanya a aquest conveni i al qual s'ha fet repetida referència.

Aquesta cessió es formalitzarà, simultàniament, amb la tramitació del pla especial, mitjançant acta administrativa atorgada per les persones propietàries i l'Ajuntament.



TERCER.- Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics (equipaments comunitaris).

Així mateix, en la proposta inicial del POUM s'ha previst una ampliació de la reserva d'equipaments comunitaris al voltant del cementiri municipal, en una faixa de terrenys paral·lela al camí del cementiri, d'una superfície de 1527,21 m², tal com es grafia en el plànol que s'acompanya a aquest conveni.

Els terrenys que s'ha previst afectar per a reserva d'equipaments comunitaris es troben situats en el sòl no urbanitzable, en el polígon 6 parcel·la 56 de rústica, identificada amb la referència cadastral 17114A006000560000UX.

Aquests terrenys són propietat de la societat que subscriu el conveni, la qual ha ofert a l'Ajuntament la cessió gratuïta de la part d'aquests terrenys que es troba afectada per a sistemes urbanístics en execució del pla especial urbanístic de Les Bernedes.

Com en el cas anterior, aquesta cessió es formalitzarà simultàniament amb la tramitació del pla especial mitjançant acta administrativa atorgada per les persones propietàries i l'Ajuntament.



QUART.- Tramitació i informació pública del conveni.

Aquest conveni en matèria de planejament formarà part de la documentació integrant del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de

Molló i es sotmetrà a informació pública després de la seva aprovació inicial conjuntament amb aquest. Un cop aprovat definitivament el planejament general, el conveni serà susceptible de consulta pública conjuntament amb la documentació aprovada definitivament en matèria de planejament a la qual complementa.

CINQUÈ.- Executivitat del conveni.

El conveni es perfecciona i obliga exclusivament a les parts des del moment de la seva aprovació pel Ple de l'Ajuntament.

No obstant això, la vigència i, per tant, executivitat del conveni resta supeditada a què sigui plenament executiu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que reculli les previsions d'aquest conveni, el qual en forma part del mateix com a documentació integrant, que es produirà amb la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i de les normes urbanístiques corresponents.

En el moment que sigui plenament executiu el planejament urbanístic, entraran en vigor i seran plenament exigibles recíprocament per les parts que els subscriuen el compliment dels pactes objecte del conveni. A partir d'aquell moment les parts queden obligades al compliment de les disposicions sobre ordenacions urbanístiques contingudes en aquest conveni i en els instruments de gestió que se'n derivin.

Entretant, fins que no es compleixi aquella condició suspensiva, aquest document no genera, jurídicament, cap deure ni obligació per les parts que pacten, més enllà del deure genèric de facilitar lleialment tot allò que sigui necessari perquè la proposta de nou planejament de l'àmbit sigui aprovada definitivament en els termes pactats per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, òrgan competent per fer-ho.

En qualsevol dels casos, si el planejament general no recollís, pels motius que siguin, l'ordenació urbanística que s'estableix en els pactes del conveni, aquest quedaria automàticament resolt i sense produir cap efecte per les parts que l'han subscrit ni originar tampoc cap dret indemnitzatori ni de rescabament per ningú.

SISÈ.- Modificacions del conveni amb motiu de la promulgació de normes posteriors.

Els preceptes d'aquest conveni que reproduïen drets i deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i aquells altres que facin remissions a preceptes de la legislació urbanística vigent s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el mateix sentit i abast, que els preceptes legals i reglamentaris de què porten causa, sense que això origini cap dret a indemnització ni rescabament per les parts en el cas

que el nou règim sigui més restrictiu que el vigent en el moment en què sigui executiu aquest conveni.

SETÈ.- Transmissió de finques i deures urbanístics.

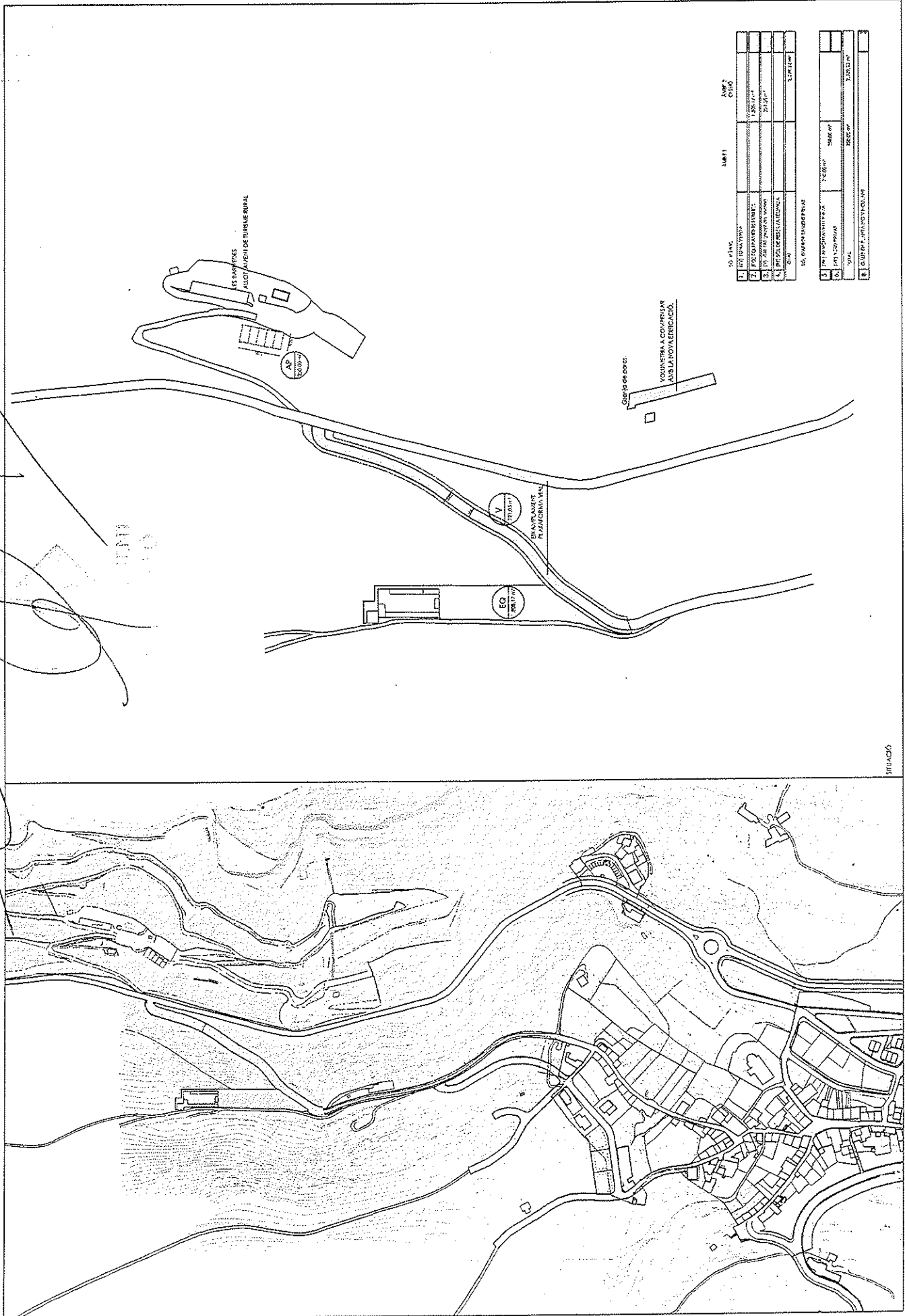
La transmissió de les finques incloses dins de l'àmbit del polígon d'actuació no modificarà la situació del propietari de les mateixes respecte de les obligacions derivades de la legislació urbanística aplicable i dels pactes d'aquest conveni. En qualsevol cas, en el supòsit de transmissió de finques per qualsevol causa o títol, la nova persona titular se subroga en els drets i deures urbanístics del propietari anterior i amb els compromisos que, per mitjà d'aquest conveni, ha acordat amb l'Ajuntament, ja que aquests han estat objecte de publicitat per raó de l'aprovació del conveni com a part integrant d'un instrument de planejament, en aquest cas el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

VUITÈ.- Jurisdicció competent.

El conveni té naturalesa jurídicoadministrativa i per dirimir les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció seran d'aplicació, amb exclusió de tot altre procediment, jurisdicció i fur, el procés administratiu i l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu, sotmetent-se les parts als tribunals del domicili de l'Ajuntament de Molló que fossin competents per a conèixer de les qüestions que es suscitin.

I, perquè així consti, en prova de conformitat, les parts que pacten signen un exemplar per triplicat del conveni davant meu, el secretari, que dono fe de l'acte i del seu contingut.

PD: S'acompanya, com a **document annex del conveni**, el plànol d'ordenació (**PO II.4**) en què s'expressen gràficament les determinacions del POUM respecte al pla especial urbanístic que són objecte d'aquest conveni



NO. D'INC.	AMF 1	AMF 2
1. ENTORRATONAT		
2. FORTIFICACIÓ DE MURS	1.550,77 m ²	
3. 10' DE AMPLIACIÓ DE VIGNETRA	271,57 m ²	
4. 10' DE AMPLIACIÓ DE VIGNETRA	0 m	2.279,14 m
10. OBRES D'OBRES PAVES		
5. 10' DE AMPLIACIÓ DE VIGNETRA	7.200 m ²	5000 m ²
6. 10' DE AMPLIACIÓ DE VIGNETRA	7000 m ²	2.200 m ²
7. 10' DE AMPLIACIÓ DE VIGNETRA		