

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.11 EN RELACIÓ AL PAU 1
POUM DE MOLLÓ

Setembre de 2023

Agustí Vilà i Cubí Arquitectes i Associats, SLP



AJUNTAMENT DE MOLLÓ

Índex

I.- MEMÒRIA

I.I.- MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.- ANTECEDENTS
 - 1.1.-Tramitació
 - 1.2.- Planejament vigent
 - 1.3.- Àmbit
- 2.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMACIÓ D'ACORD AMB EL POUM
 - 2.1.-Característiques naturals del territori
 - 2.2.- Usos, edificacions i infraestructures existents
 - 2.3.- Estructura de la propietat del sòl

I.II.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

- 3.- OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT
- 4.- DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ
- 5.- QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES
- 6.- INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS I URBANITZACIÓ
- 7.- PLA D'ETAPES
- 8.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
- 9.- MEMÒRIA AMBIENTAL
- 10.- MEMÒRIA SOCIAL
- 11.- SISTEMA D'ACTUACIÓ
- 12.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

II.- NORMES URBANÍSTIQUES

III.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- I.1.-Localització territorial
- I.2.- Planejament vigent, alineacions i rasants
- I.3.- Planejament vigent. Zonificació
- I.4.- Sector PAU 1-Propietats i serveis existents
 - O.1.-Proposta de zonificació
 - O.2.- Alineació i rasants
 - O.3.- Xarxa viària/espais lliures-Urbanització

I. MEMÒRIA

I.I.- MEMÒRIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTS

El POUM de Molló es va aprovar definitivament en data 9 de desembre de 2009.

En data 13 de setembre de 2016 es va aprovar definitivament el Text Refós de la Modificació Puntual número 4 en realació al PAU 1 de Molló i va ser publicada en data 26 d'octubre de 2016 essent actualment vigent.

Aquesta Modificació Puntual del 2016 surgeix de la signatura d'un conveni amb la major part de propietaris del sector i tenia com a objectius principals els següents:

A) Aprovar una modificació del POUM de Molló amb els següents objectius, principalment: revisió del sistema viari per crear connexió entre el carrer de Sant Sebastià i el carrer de les Marrades, supressió d'un dels carrers transversals, reducció de les previsions d'habitatge de protecció oficial del municipi, ampliació de l'àmbit del PAU 1 fins al carrer de Sant Sebastià, i canvi de la qualificació de la parcel·la, on s'ubiquen els compactadors, de zona verda a equipament, i, en general, assegurar la viabilitat econòmica del polígon atenent als canvis en el sector immobiliari des de l'aprovació del POUM. Aquesta modificació haurà d'introduir aquells aspectes necessaris per tal de garantir la connexió viària amb el sector SUD 1, Can Julià.

B) Aprovar el canvi de sistema de gestió urbanística del PAU 1 del POUM de Molló, de compensació per cooperació, dins del termini màxim d'un any a partir de la signatura d'aquest conveni.

C) Redacció del projecte d'urbanització que haurà de ser redactat i aprovat de forma prèvia o simultània al projecte de reparcel·lació, tal com preveu l'article 125.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

D) Redacció i aprovació del projecte de reparcel·lació, que haurà de ser aprovat definitivament i inscrit en el Registre de la Propietat en un termini màxim de tres anys des de la signatura del conveni."

El desenvolupament del P.A.U. s'efectuarà pel sistema de COOPERACIÓ.

1.1.- Tramitació

D'acord amb l'art. 85 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Text consolidat del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i posteriors) en endavant TRLUC, les modificacions dels Plans d'Ordenació Municipal, es subjecten a la tramitació que indica l'esmentat article 85.

1.2.-Planejament vigent

El Planejament vigent a l'àmbit del PAU 1 és el Text Refós de la Modificació Puntual núm. 4.

1.3.-Àmbit

L'àmbit de la present MPOUM coincideix exactament amb l'àmbit del PAU 1.

“Sector discontinu que comprèn tres àmbits: a llevant, una peça de 3614,30 m², paral·lel a la carretera C-38; una petita porció de 154,48 m² a la part central de la travessera urbana de la carretera d'accés a Molló; i una tercera peça de 7.919,69 m², a l'extrem de ponent del terme, al sud-oest, que comprèn els terrenys situats entre el sector de Can Julià i el límit sud del sòl urbà del nucli.”

2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ D'ACORD AMB EL POUM

2.1.- Característiques naturals del territori

El PAU 1 incou tres àmbits, un a l'entrada de la població de Molló, en el que es distingeixen dues parts, una pràcticament plana que s'utilitza com a aparcament i una altra amb forta pendent cap a la carretera C-38. Un segon àmbit a peu de carretera d'accés a Molló ja està totalment urbanitzat i finalment, l'àmbit principal està constituït per uns terrenys agrícoles i de pastura situats a l'extrem sudoest del nucli de població. Aquest terreny presenta diferents terrasses a la part més a l'est i una forta pendent a la situada més a tocar el torrent.

2.2.- Usos, edificacions i infraestructures existents

Els sectors 2 i 3 estan parcialment urbanitzats i es destinen actualment a vialitat.

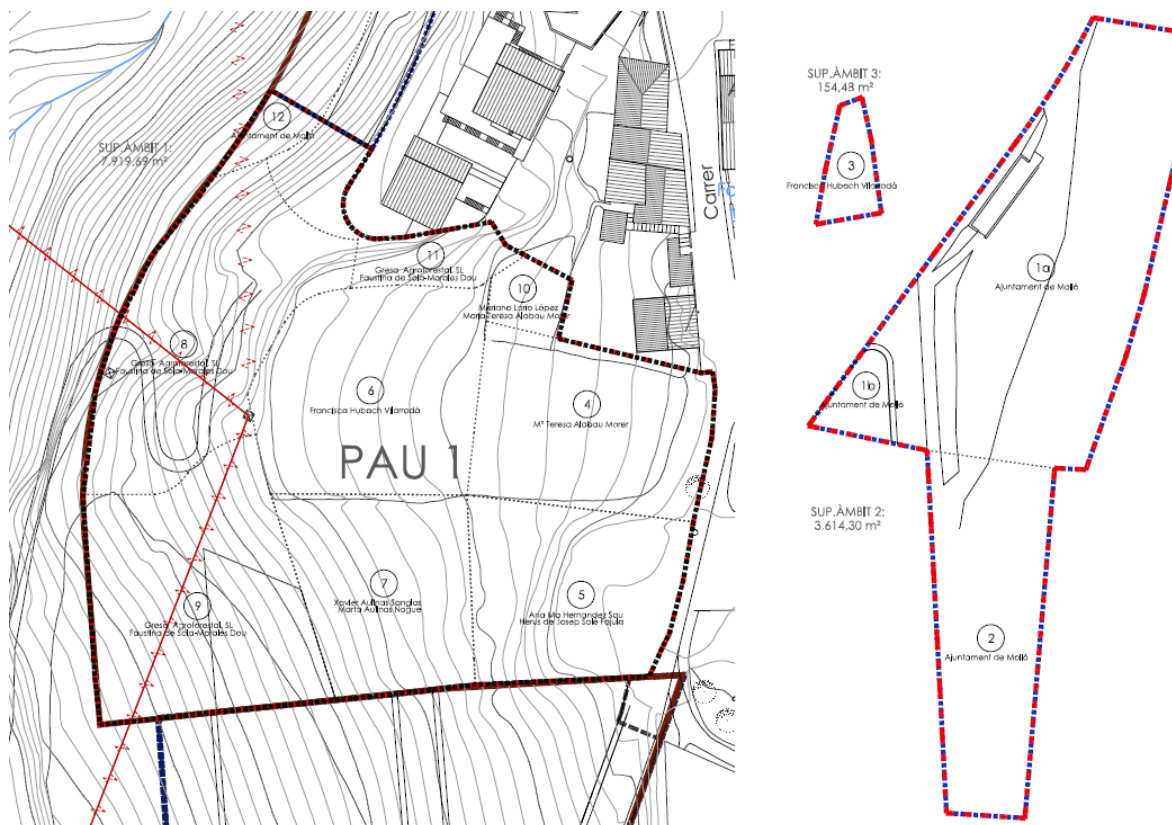
El sector 1 es destina a activitats agrícoles i de pastura.

En cap dels sectors existeixen edificacions.

Tots els sectors pengen i limiten amb la carretera d'accés al nucli de Molló a través de la qual s'efectua l'accés.

2.3.- Estructura de la propietat del sòl

L'estructura de la propietat del sòl, molt fraccionada, es representa en el plànol a continuació.



Finca	Propietari	Ref.cadastral	Superfície segons plànol
1	AJUNTAMENT DE MOLLÓ	1086606DG5808N0001AF 1087902DG5808N0001GF	2.381,36 m ²
	VIALITAT		164,61 m ²
2	AJUNTAMENT DE MOLLÓ	1086605DG5808N0001WF	1.068,33 m ²
3	FRANCISCA HUBACH VILARRODÀ	1086406DG5818N0001EK	154,48 m ²
4	MARIA TERESA ALABAU MORER	0986705DG5808N0001DF	1.092,73 m ²
5	HEREUS DE JOSÉ SOLÉ FAJULA- ANA Ma HERNANDEZ SAU	0986706DG5808N0001XF	1.027,99 m ²
6	FRANCISCA HUBACH VILARRODÀ	0986710DG5808N0001IF	1.270,55 m ²
7	XAVIER AULINAS SANGLAS-MARTA AULINAS SANGLAS	0986709DG5808N0001EF	974,91 m ²
8	GRESA AGROFORESTAL S.L. -FAUSTINA DE SOLA-MORALES DOU	17114A005001220000UH 17114A005001220001IJ	1.387,83 m ²
9	GRESA AGROFORESTAL S.L. -FAUSTINA DE SOLA-MORALES DOU	17114A005001840001IX 17114A005001840000UZ	1.471,98 m ²
10	MARIO LARIO LOPEZ- Ma TERESA ALABAU MORER	0986707DG5808N0001IF	146,35 m ²
11	GRESA AGROFORESTAL S.L. -FAUSTINA DE SOLA-MORALES DOU	17114A00500123000UW	232,53 m ²
12	AJUNTAMENT DE MOLLÓ	0984301DG5808S0001BX	112,07 m ²
	VIALITAT		202,75 m ²
TOTAL			11.688,47 m²

3.- OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT

Es fixa com a objectiu principal possibilitar la implantació d'activitat econòmica al sector, a peu del carrer de Sant Sebastià, a l'eix que forma aquest vial entre la zona esportiva, l'Hotel Calixó, l'ajuntament i el centre de la població.

Per aconseguir aquest objectiu prioritari cal ubicar els habitatges de protecció a un altre indret dins del mateix àmbit.

Així mateix es fixa com a segon objectiu ampliar la capacitat d'aparcament de vehicles.

4.- DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ

Estructura viària

No es modifica l'estructura bàsica viària dels 3 àmbits, si be a l'àmbit 1 s'amplia la superfície viària per la creació de nous aparcaments de vehicles.

Ordenació de l'edificació

Es conserva l'ordenació de l'edificació en tots els seus termes si be s'ubica l'HPO a la parcel·la més a l'oest dividit en dos volums per millorar l'adaptació al paisatge urbà sense la creació d'una barrera edificada en el seu límit.

Infraestructura verda

No es modifica.

5.- QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

PAU 1 - ORDENACIÓ ACTUAL			
ÀMBIT TOTAL		11.688,47 m²	
Sòl Privat	%	Superfície	
	33,95%	3.967,93 m²	
Edificabilitat	m ² /m ²	Sostre màxim	
	0,3611	4221,00 m²/s	
Sòl Públic	%	Superfície	
	66,05%	7.720,54 m²	
	Espais Lliures	36,93%	4.316,82 m ²
	Vialitat	28,26%	3.303,72 m ²
	Equip.	0,00%	0,00 m ²
Serv. Tècnics	0,86%	100,00 m ²	

	SÒL PÚBLIC	ÀMBIT 1	ÀMBIT 2	ÀMBIT 3	TOTAL	
1.	(VP) ZONA VERDA	2.013,35 m ²	2.303,47 m ²		4.316,82 m ²	
2.	(E) EQUIPAMENTS PÚBLICS					
3.	(V) VIALITAT (propri del sector)	1.838,41 m ²	1.310,83 m ²	154,48 m ²	3.303,72 m ²	
4.	(ST) SÒL DE RESERVA TÈCNICA	100,00 m ²			100,00 m ²	
TOTAL		3.951,76 m ²	3.614,30 m ²	154,48 m ²	7.720,54 m ²	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT						
5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	240,00 m ²			1.487,00 m ²	
	(clau 2) APROFITAMENT PRIVAT	1.247,00 m ²				
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	2.480,93 m ²			2.480,93 m ²	
TOTAL		3.967,93 m ²			3.967,93 m ²	
TOTAL PAU1		7.919,69 m ²	3.614,30 m ²	154,48 m ²	11.688,47 m ²	
SOSTRE POTENCIAL						
	RÈGIM LLIURE (pb+1pp i pb+2pp)	70,00 %			2.964,00 m ²	
	HPO	20,00 %			847,60 m ²	
	HABITATGE CONCERTAT	10,00 %			423,80 m ²	
TOTAL					4.235,40 m ²	

PAU 1 - PROPOSTA D'ORDENACIÓ		
ÀMBIT TOTAL		11.688,47 m²
Sòl Privat	%	Superfície
	32,25%	3.769,83 m²
Edificabilitat Residencial	m ² /m ²	Sostre màxim
	0,3611	4.221,00 m²/s
Sòl Públic	%	Superfície
	67,75%	7.918,64 m²
	Espais Lliures	4.316,82 m ²
	Vialitat	3.501,82 m ²
	Equip.	0,00 m ²
Serv. Tècnics	0,86%	100,00 m ²

SÒL PÚBLIC		ÀMBIT 1	ÀMBIT 2	ÀMBIT 3	TOTAL	
1.	(VP) ZONA VERDA	2.013,35 m ²	2.303,47 m ²		4.316,82 m ²	
2.	(E) EQUIPAMENTS PÚBLICS					
3.	(V) VIALITAT (propl del sector)	2.036,51 m ²	1.310,83 m ²	154,48 m ²	3.501,82 m ²	
4.	(ST) SÒL DE RESERVA TÈCNICA	100,00 m ²			100,00 m ²	
TOTAL		4.149,86 m ²	3.614,30 m ²	154,48 m ²	7.918,64 m ²	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT						
5.	(clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	240,00 m ²			1.487,00 m ²	
	(clau 2) APROFITAMENT PRIVAT	1.247,00 m ²				
6.	AREA LLIURE EDIFICACIÓ	2.282,83 m ²			2.282,83 m ²	
TOTAL		3.769,83 m ²			3.769,83 m ²	
TOTAL PAU1		7.919,69 m ²	3.614,30 m ²	154,48 m ²	11.688,47 m ²	
SOSTRE POTENCIAL						
	RÉGIM LLIURE (pb+1pp i pb+2pp)	70,00 %			2.954,70 m ²	
	HPO	30,00 %			1.266,30 m ²	
TOTAL					4.221,00 m ²	

		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA		COMPARACIÓ	
SÒL PÚBLIC							
sistemes	Espais Lliures	4.316,82	m ²	4.316,82	m ²	+0,00	m ²
		36,93%		36,93%		0,00%	
	comunicacions	3.303,72	m ²	3.501,82	m ²	+198,10	m ²
	(vialitat)	28,26%		29,96%		1,69%	
	serveis tècnics	100,00	m ²	100,00	m ²	0,00	m ²
		0,86%		0,86%		0,00%	
	TOTAL	7.720,54	m²	7.918,64	m²	+198,10	m²
		66,05%		67,75%		1,69%	
SÒL PRIVAT							
zones		3.967,93	m ²	3.769,83	m ²	-198,10	m ²
		33,95%		32,25%		-1,69%	
	TOTAL	11.688,47	m²	11.688,47	m²	0,00	m²
		100,00%		100,00%		0,00%	
	Edificabilitat bruta maxima	0,3611		0,3611		0,0000	
		m ² st/m ² sol		m ² st/m ² sol		m ² st/m ² sol	
	Sostre màxim	4.221,00	m ²	4.221,00	m ²	0,00	m ²
	Densitat màxima d'habitatges	29,09	h/Ha	29,09	h/Ha	0,00	h/Ha
	Nº Màxim d'habitatges	34	h	34	h	0	h

6.- INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS I URBANITZACIÓ

Xarxa d'aigua

Actualment al sector no hi ha cap canonada d'aigua, però sí als carrers de Sant Sebastià i de les Marrades.

Xarxa de sanejament

La xarxa de sanejament existent discorre pel carrer de Sant Sebastià.

Caldran bombes d'impulsió per evaquar les aigües brutes d'aquest àmbit.

Subministrament elèctric

Existeix en aquest àmbit una torre elèctrica de la que surten tres línies en direcció nord, sud i oest.

Subministrament gas

Es disposa de subministrament de gas al carrer de Sant Sebastià.

7.- PLA D'ETAPES

Es fixa una sola etapa pel desenvolupament immediat del PAU 1.

8.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Aquest estudi té per objecte determinar la viabilitat econòmica de l'actuació, a partir d'establir el valor de repercussió de les obres d'urbanització sobre el m² edificable en els diferents usos que estableix la present Modificació Puntual.

El valor de les obres d'urbanització s'estableix a partir del projecte d'urbanització de 2017 actualitzat.

El resum del pressupost és el següent:

DESPESES D'URBANITZACIÓ

1	TREBALLS PREVIS	4.979,48 €
2	ENDERROCS	1.411,09 €
	MURS DE FORMIGÓ	24.945,27 €
3	MOVIMENT DE TERRES	32.435,62 €
4	SANEJAMENT	31.957,84 €
5	PLUVIALS	23.967,11 €
6	AIGUA POTABLE	14.370,18 €
7	DESVIAMENT LINIA AERIA EXISTENT	52.385,28 €
8	SUBMINISTRAMENT EN BT	82.765,35 €
9	TELECOMUNICACIONS	14.116,64 €
10	GAS	1.381,52 €
11	ENLLUMENAT PÚBLIC	23.105,83 €
12	PAVIMENTACIÓ	100.820,71 €
13	SENYALITZACIÓ	2.635,02 €
14	PARTIDES COMPLEMENTARIES	16.500,00 €
TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL		427.776,94 €
	13% Despeses Generals	55.611,00 €
	6% Benefici Industrial	25.666,62 €
SUBTOTAL		509.054,56 €
	21% iva	106.901,46 €
TOTAL PRESSUPOST GENERAL		615.956,02 €

DESPESES DE GESTIÓ

	TOPOGRAFÍA	968,00 €
	REGISTRE DE LA PROPIETAT	540,97 €
	HONORARIS TÈCNICS	15.730,00 €
	DIRECCIO OBRA D'URBANITZACIO	5.929,00 €
	REDACCIÓ ESTUDI DE SEGURETAT I SALUT	2.964,50 €
	SEGURETAT I SALUT	2.964,50 €
	INSCRIPCIO AL REGISTRE DE LA PROPIETAT	500,00 €
	HONORARIS MP 11 I REVISIO REPARCEL.LACIO I URBANITZACIO	8.000,00 €

TOTAL GESTIÓ 37.596,97 €

TOTAL DESPESES 653.552,99 €

Aquest valor d'urbanització s'ha de repartir sobre els m2 de sostre nets, que seran els següents:

Edificabilitat bruta	4.221,00	m ² s
-10 % cessió aprofitament	-422,10	m ² s
<hr/>		
SOSTRE REPERCUTIBLE	3.798,90	m²s

En conseqüència, la repercussió serà:

$$653.552,99 \text{ €} / 3.798,90 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{172,04 \text{ €} / \text{m}^2}$$

Repercussió que es considera assumible dins del mercat immobiliari local.

No cal incloure la separata que determina l'art.99.1.a del TRLU comparativa de la rendibilitat de l'operació, ja que no està en cap dels supòsits que estableix l'esmentat article.

9.- MEMÒRIA AMBIENTAL

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

El projecte d'Urbanització actualitzat, requerirà de l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.

10.- MEMÒRIA SOCIAL

Quantificació de les reserves mínimes obligatòries

Les reserves mínimes obligatòries per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, d'acord amb l'article 66.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, són les que consten en els quadres d'aquest epígraf desglossats per classe de sòl.

Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries per a habitatges protegits, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que es refereix l'article 40.2 del Reglament de la Llei 10/2004.

Quadre de reserves mínimes MP Actual

Àmbit	Superfície m2	Edif. Bruta (m ² st/m ² s)	m ² sostre residencial	habitatges totals (ut)	Densitat (Hab/Ha)	Reserva Hpo (m ² st)	Reserva Hpo (%)	Reserva Hpo (ut)
PAU 1	11.688,47	0,3624	4.235,40	34	29,94	1271,40	30	14

Quadre de reserves mínimes MP Proposada

Àmbit	Superfície m2	Edif. Bruta (m ² st/m ² s)	m ² sostre residencial	habitatges totals (ut)	Densitat (Hab/Ha)	Reserva Hpo (m ² st)	Reserva Hpo (%)	Reserva Hpo (ut)
PAU 1	11.688,47	0,3611	4.221,00	34	29,09	1266,3	30	14

11.- SISTEMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació puntual determina que el PAU 1 es desenvolupi pel sistema de COOPERACIÓ regulat pels articles 139 a 151 del TRLU.

12.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

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

La 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.

L'Arquitecte,

Agustí Vilà i Cubí

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Es modifica l'art. 35 del POUM en el següent sentit:

Article 35. Polígon d'actuació urbanística número 1.

1.- ÀMBIT:

1.1 Sector discontinu que comprèn tres àmbits: a llevant, una peça de 3614,30 m², paral·lel a la carretera C-38; una petita porció de 154,48 m² a la part central de la travessera urbana de la carretera d'accés a Molló; i una tercera peça de 7.919,69 m², a l'extrem de ponent del terme, al sud-oest, que comprèn els terrenys situats entre el sector de Can Julià i el límit sud del sòl urbà del nucli. Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/500.

1.2 La superfície de l'àmbit, discontinua físicament, és de 11.688,47 m².

2.- OBJECTIUS:

2.1 Obtenir, com a sòl reservat per a sistemes urbanístics, una important àrea d'aparcament per a vehicles paral·lela a la carretera C-38, just a l'entrada de la vila, per tal de fomentar l'accés peatonal al nucli i evitar els col·lapses per falta de zones d'aparcament.

2.2 Obtenir, com a sòl reservat per a sistemes urbanístics, una petita porció de sòl reservat per a aparcaments, en un lloc cèntric i de fàcil accés.

2.3 Dur a terme, en l'extrem de ponent, d'una actuació urbanística integrada amb l'objectiu de completar el teixit urbà en un àmbit que no havia estat objecte prèviament de transformació urbanística; així com la creació de nous sistemes de comunicacions (vialitat) que connectin, per ponent del nucli, la plaça de la Font Vella amb el nou sector de sòl urbanitzable del Mas Julià.

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

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

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície m ²	Percentatge %
	Espais lliures i zona verda	4.316,82	36,93 %
	Equipaments comunitaris	-	-
	Comunicacions (vialitat)	3.501,82	29,96%
	Serveis tècnics	100	0,86 %
		7.918,64	67,75 %
Sòl d'aprofitament privat	Zones	3.769,83	32,25 %
	Total	11.688,47	100,00

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

- Zona de Nucli Antic Clau 1 i Zona d'Eixample Clau 2. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual són les que es determinen en les normes urbanístiques del POUM.

- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,3611 m²st/m²s.

- El sostre màxim edificable serà de 4.221,00 m²st.

- Número màxim d'habitatges: 34

- Densitat màxima d'habitatges: 29,09 h/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.

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 Hpo), tal com es reflecteix en els respectius plànols d'ordenació que expressen gràficament les determinacions de les normes urbanístiques en aquest aspecte.

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

4.- CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:

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

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de cooperació, en què els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries.

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

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

5.4 El projecte d'urbanització que s'elabori per a l'execució del planejament en aquest àmbit haurà de ser informat favorablement per l'Agència Catalana de l'Aigua.

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 dos anys de vigència de la present modificació del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

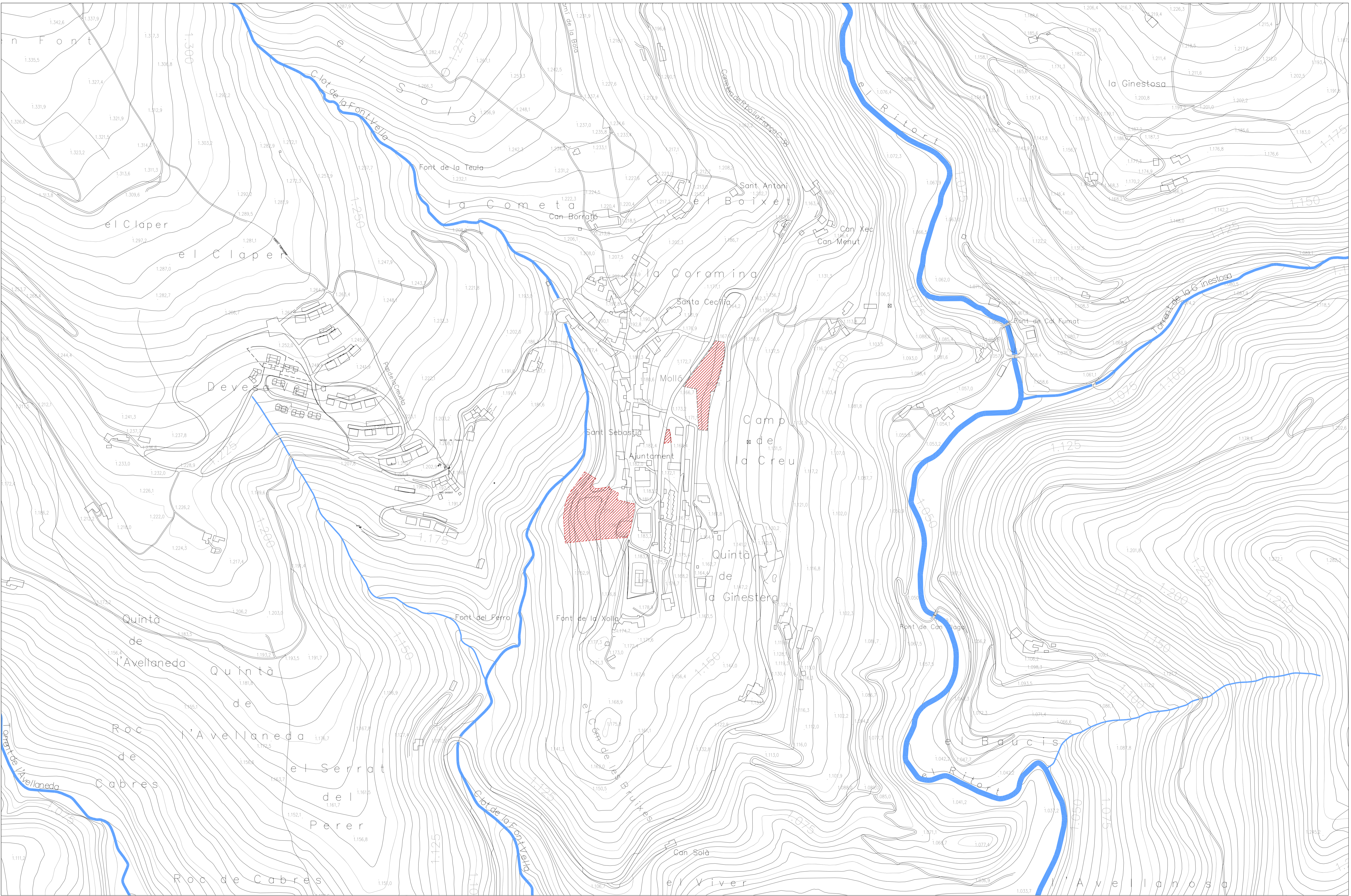
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1.- SITUACIÓ
- I.2.- PLANEJAMENT VIGENT. ALINEACIÓ I RASANTS
- I.3.- PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ
- I.4.- SECTOR PAU 1 _PROPIETATS I SERVEIS EXISTENTS

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

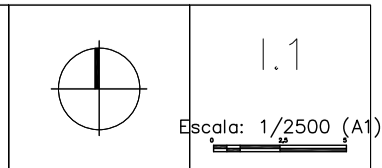
- O.1.- PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ
- O.2.- ALINEACIONS I RASANTS. PROPOSTA DELIMITACIÓ PAU 1
- O.3.- XARXA VIÀRIA/ESPAIS LLIURES-URBANITZACIÓ



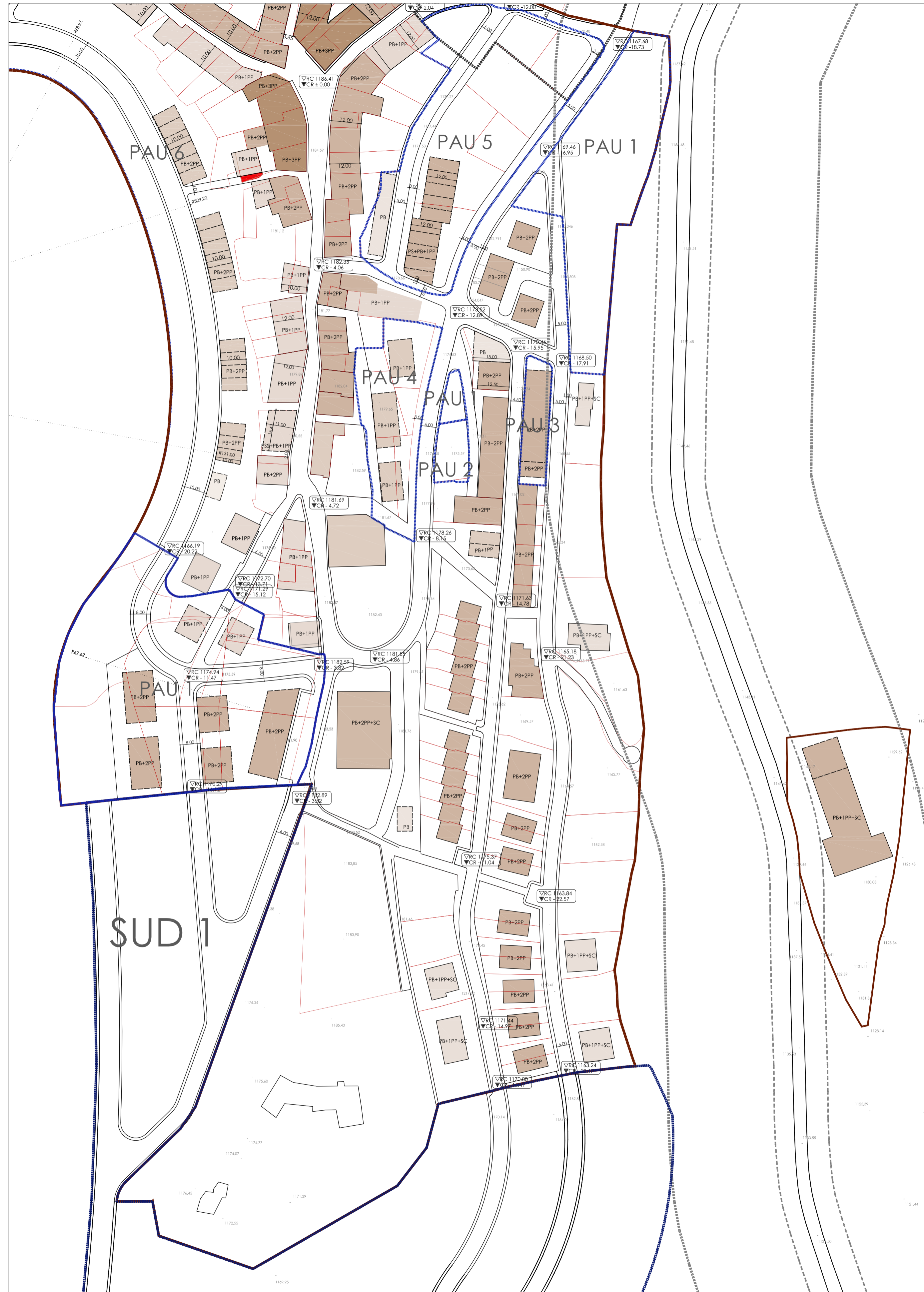
AJUNTAMENT DE MOLLÓ
 promotor
 AGUSTI VILÀ CUBI
 arquitecte redactor



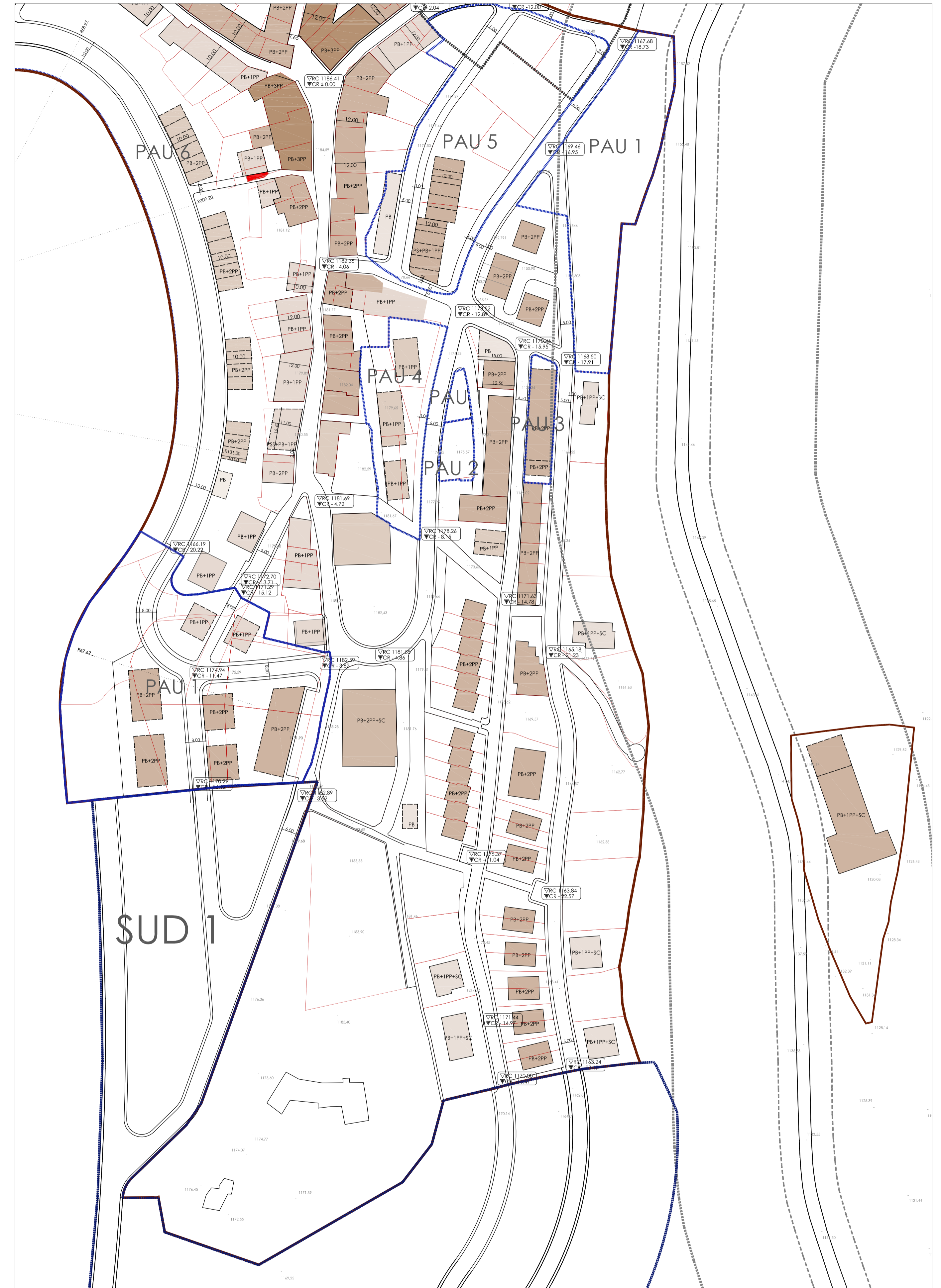
MODIFICACIÓ PUNTUAL N°11 EN RELACIÓ AL PAU 1
 MOLLÓ, AGOST 2023
 LOCALITZACIÓ TERRITORIAL



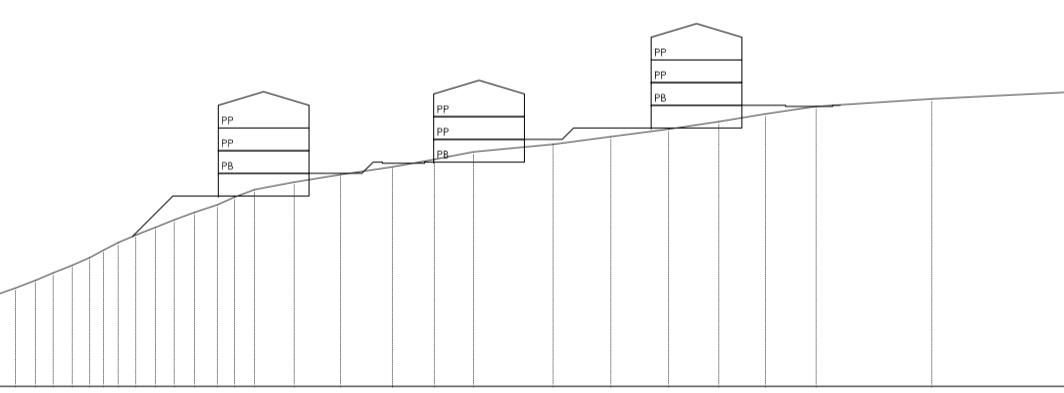
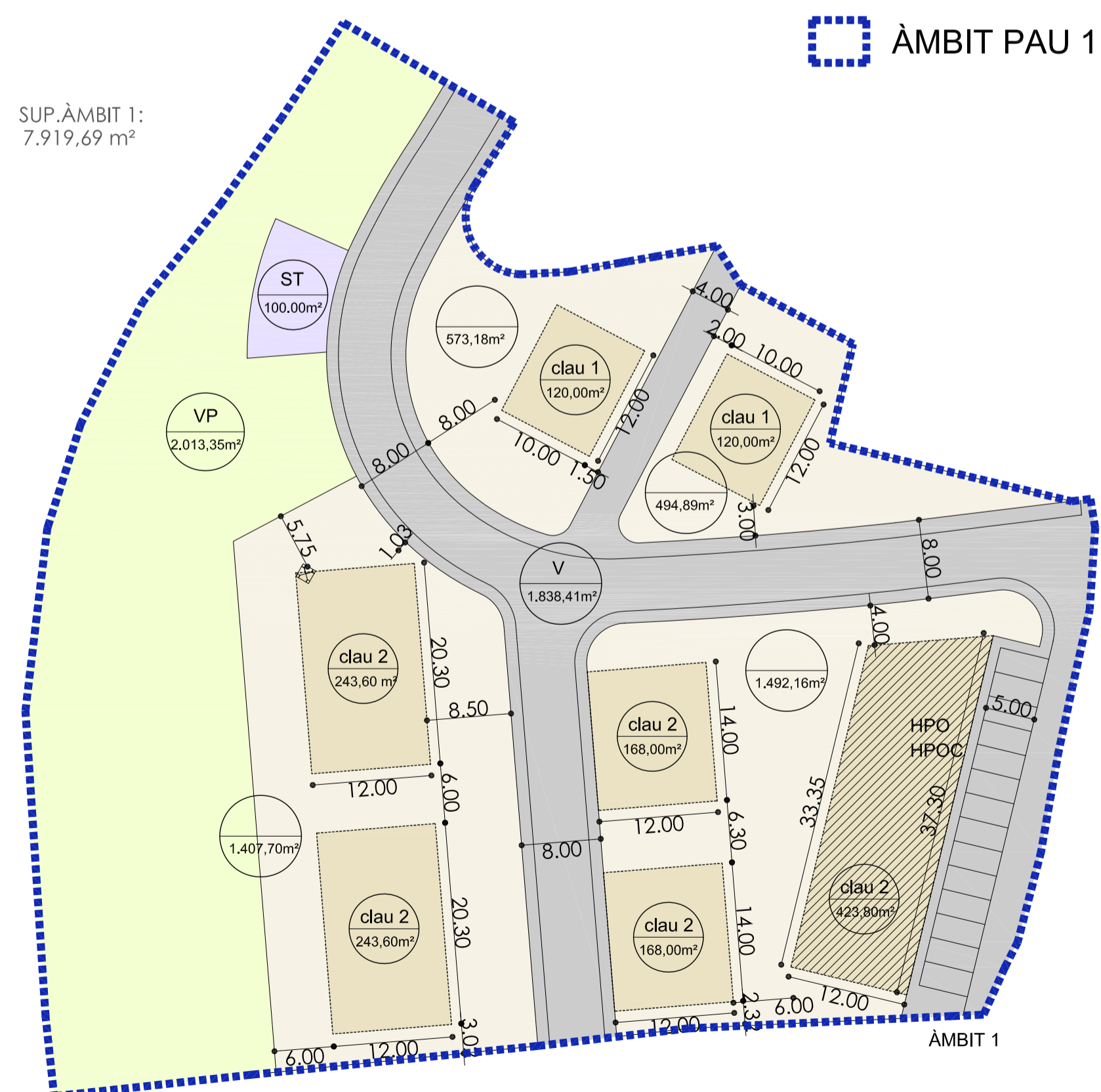
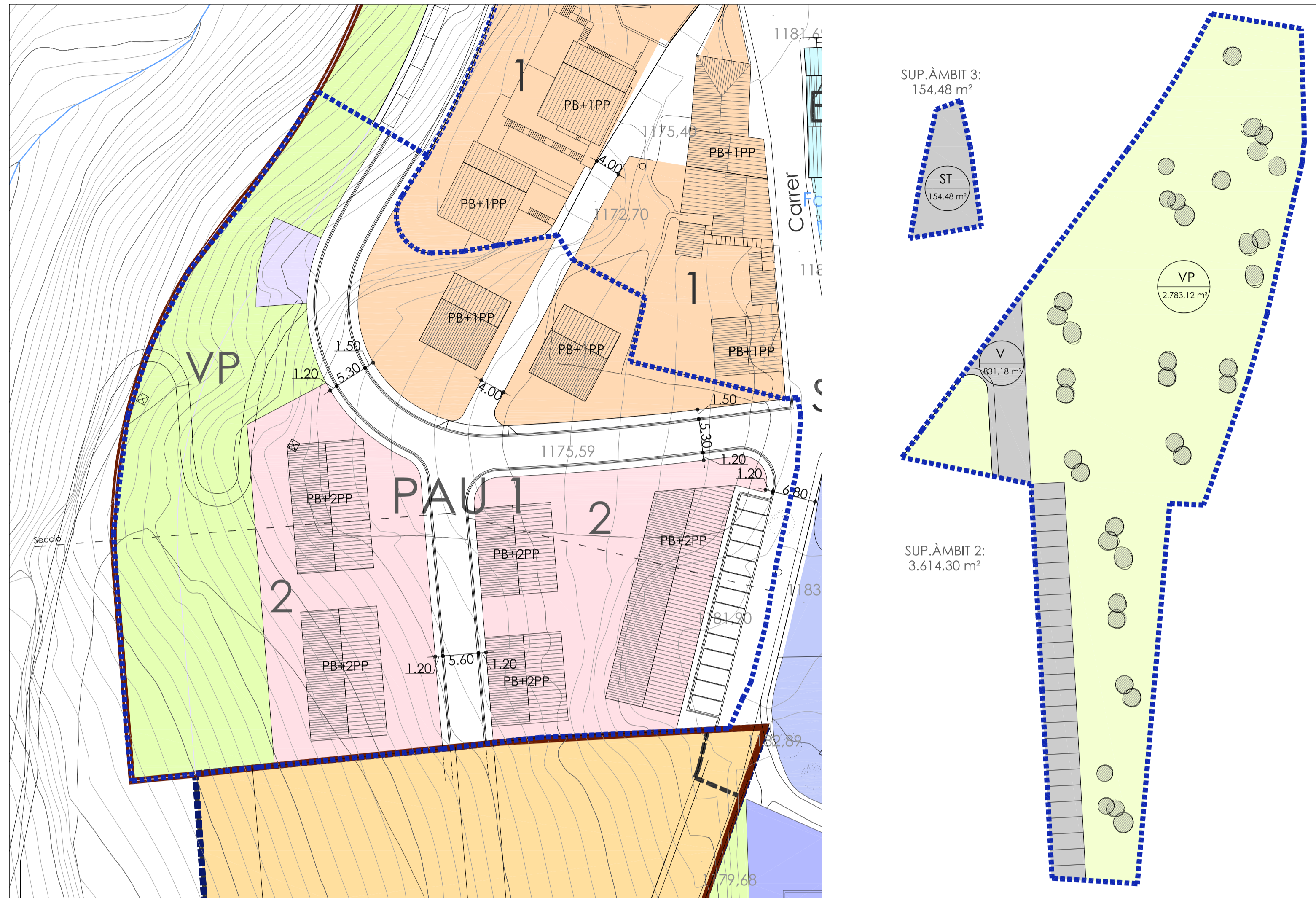
ALINEACIONS I RASANTS. POUM VIGENT



ALINEACIONS I RASANTS. CONSIDERADES



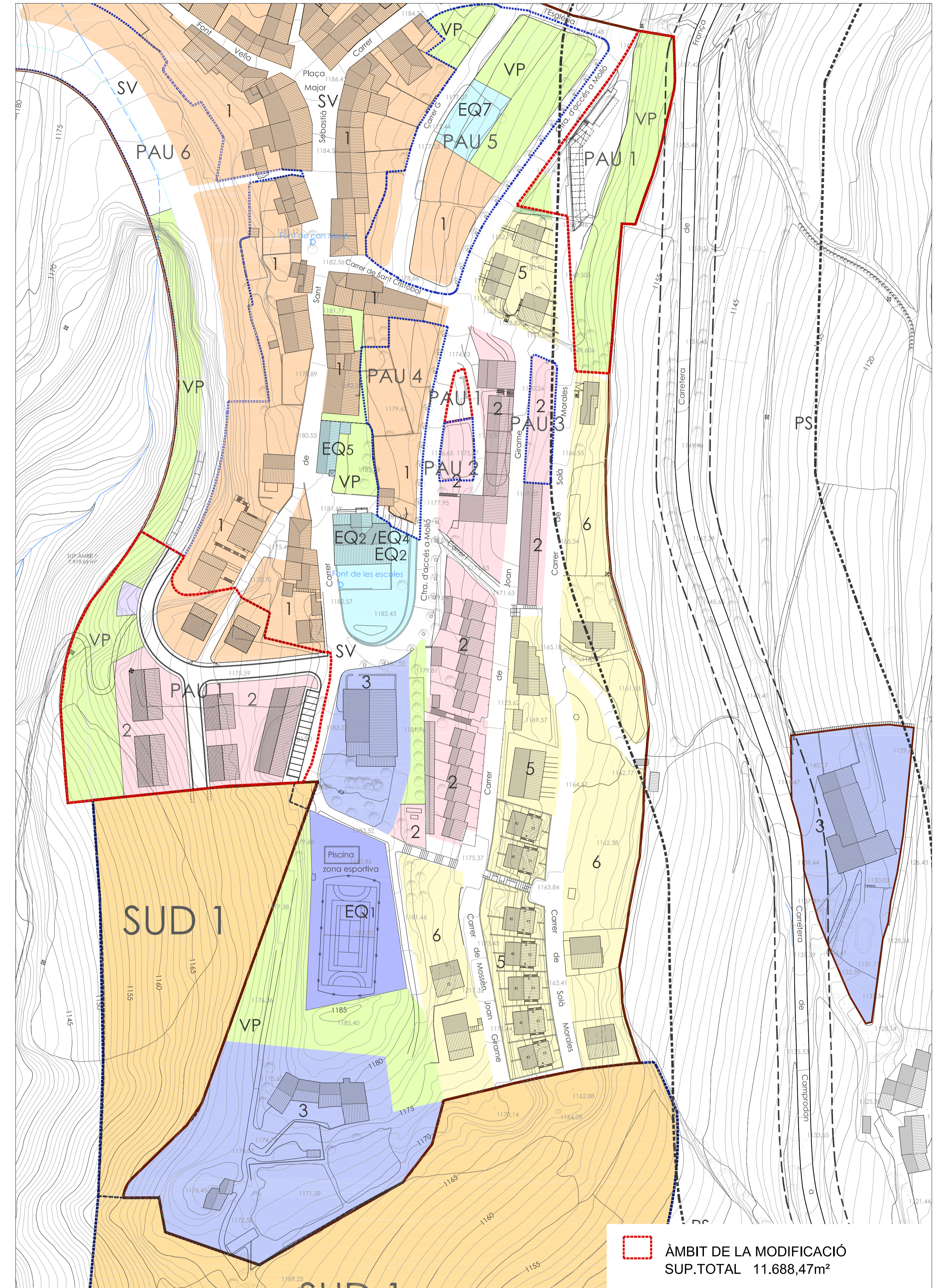
ORDENACIÓ PAU 1 VIGENT (1-500)



PAU 1 - ORDENACIÓ ACTUAL	
ÀMBIT TOTAL	11.688,47 m²
Sòl Privat	33,95% Superfície 3.967,93 m²
Edificabilitat	m²/m² 0,3611 Sostre màxim 4221,00 m²/s
Residencial	0,3611 4221,00 m²/s
Sòl Públic	66,05% Superfície 7.720,54 m²
Espais Lliures	36,93% 4.316,82 m²
Vialitat	28,26% 3.303,72 m²
Equip.	0,00% 0,00 m²
Serv. Tècnics	0,86% 100,00 m²

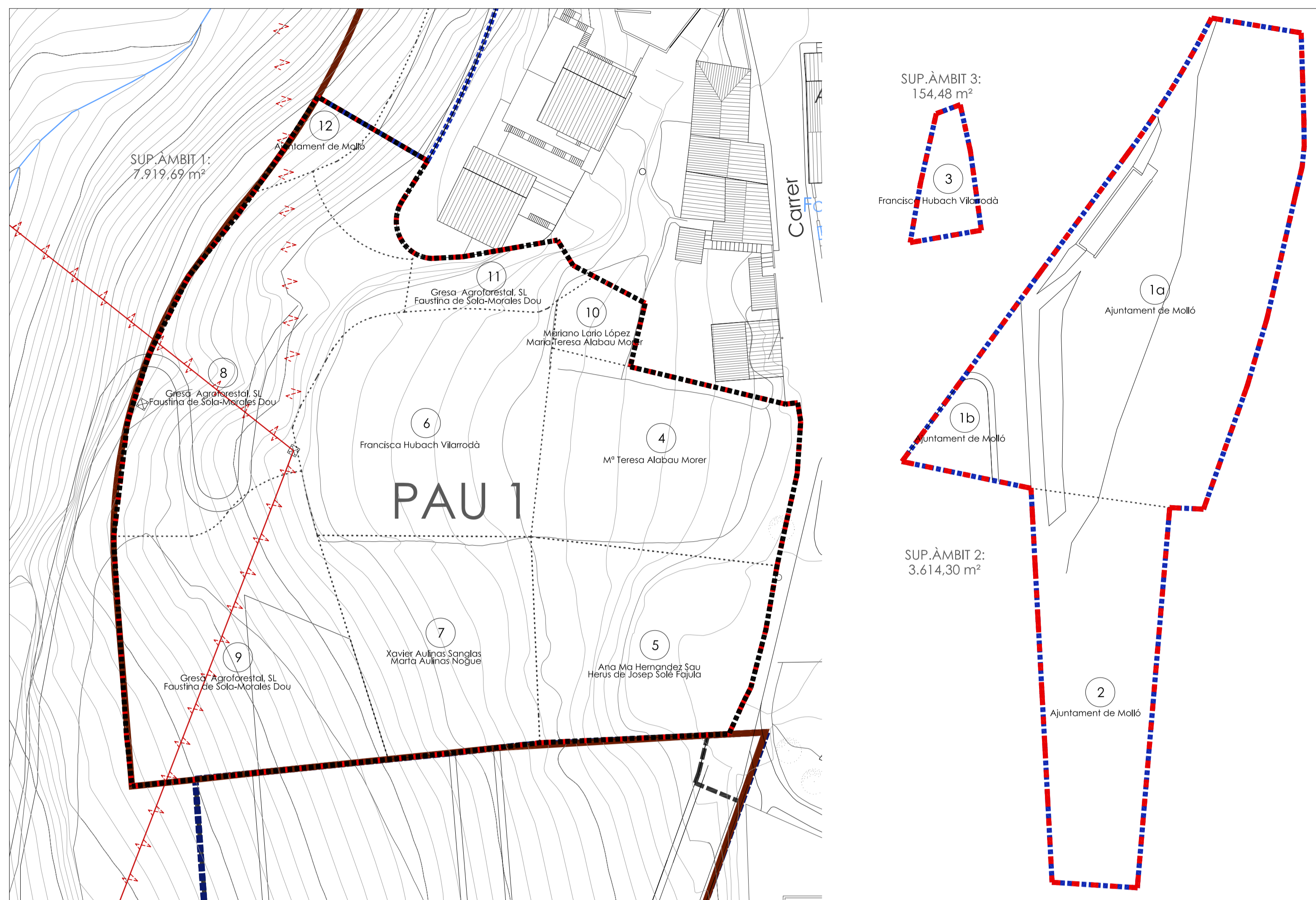
	ÀMBIT 1	ÀMBIT 2	ÀMBIT 3	TOTAL
1. (VP) ZONA VERDA	2.013,35 m²	2.303,47 m²	154,48 m²	4.316,82 m²
2. (E) EQUIPAMENTS PÚBLICS				
3. (V) VIALITAT (propri del sector)	1.838,41 m²	1.310,83 m²	154,48 m²	3.303,72 m²
4. (ST) SÒL DE RESERVA TÈCNICA	100,00 m²			100,00 m²
TOTAL	3.951,76 m²	3.614,30 m²	154,48 m²	7.720,54 m²
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT				
5. (clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	240,00 m²			240,00 m²
(clau 2) APROFITAMENT PRIVAT	1.247,00 m²			1.247,00 m²
6. ÀREA LLIBRE EDIFICACIÓ	2.480,93 m²			2.480,93 m²
TOTAL	3.967,93 m²			3.967,93 m²
TOTAL PAU1	7.919,69 m²	3.614,30 m²	154,48 m²	11.688,47 m²
SOSTRE POTENCIAL				
RÈGIM LLIBRE (pb+1pp) (pb+2pp)	70,00%			2.964,00 m²
HPO	30,00%			1.271,40 m²
TOTAL				4.235,40 m²

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ (1-1000)



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
SUP.TOTAL 11.688,47m²

PROPIETATS SEGONS CADASTRE (1-500)



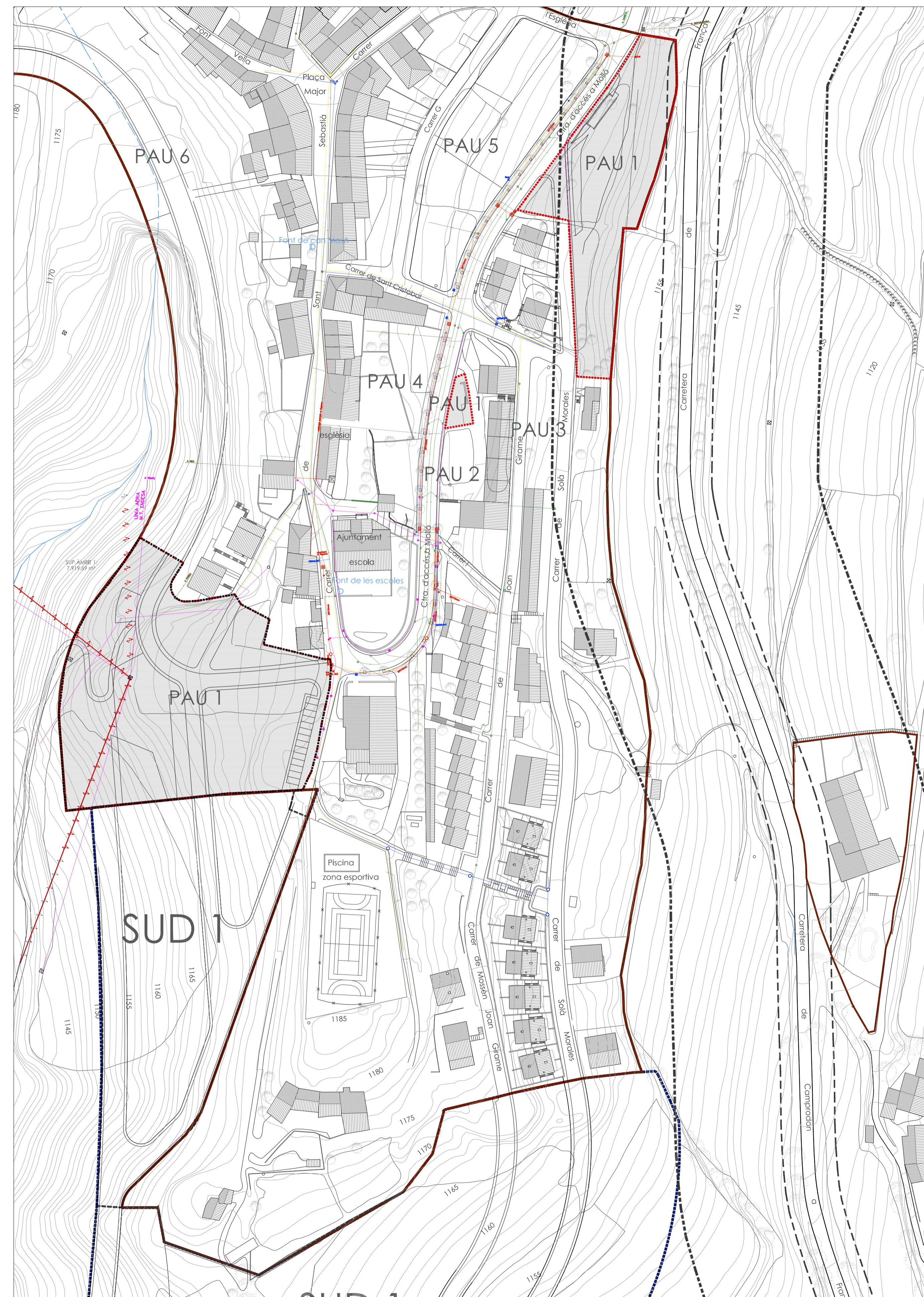
 ÀMBIT PAU 1 VIGENT
 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Finca	Propietari	Superfície segons plànol
1	AJUNTAMENT DE MOLLÓ	2.381,36 m ²
	VIALITAT	164,61 m ²
2	AJUNTAMENT DE MOLLÓ	1.068,33 m ²
3	FRANCISCA HUBACH VILARRODÀ	154,48 m ²
4	MARIA TERESA ALABAU MORER	1.092,73 m ²
5	HEREUS DE JOSÉ SOLÉ FAJULA- ANA Ma HERNANDEZ S	1.027,99 m ²
6	FRANCISCA HUBACH VILARRODÀ	1.270,55 m ²
7	XAVIER AULINAS SANGLAS-MARTA AULINAS SANGLAS	974,91 m ²
8	GRESA AGROFORESTAL S.L. -FAUSTINA DE SOLA-MOR/	1.387,83 m ²
9	GRESA AGROFORESTAL S.L. -FAUSTINA DE SOLA-MOR/	1.471,98 m ²
10	MARIO LARIO LOPEZ- Ma TERESA ALABAU MORER	146,35 m ²
11	GRESA AGROFORESTAL S.L. -FAUSTINA DE SOLA-MOR/	232,53 m ²
12	AJUNTAMENT DE MOLLÓ	112,07 m ²
	VIALITAT	202,75 m ²
TOTAL		11.688,47 m²

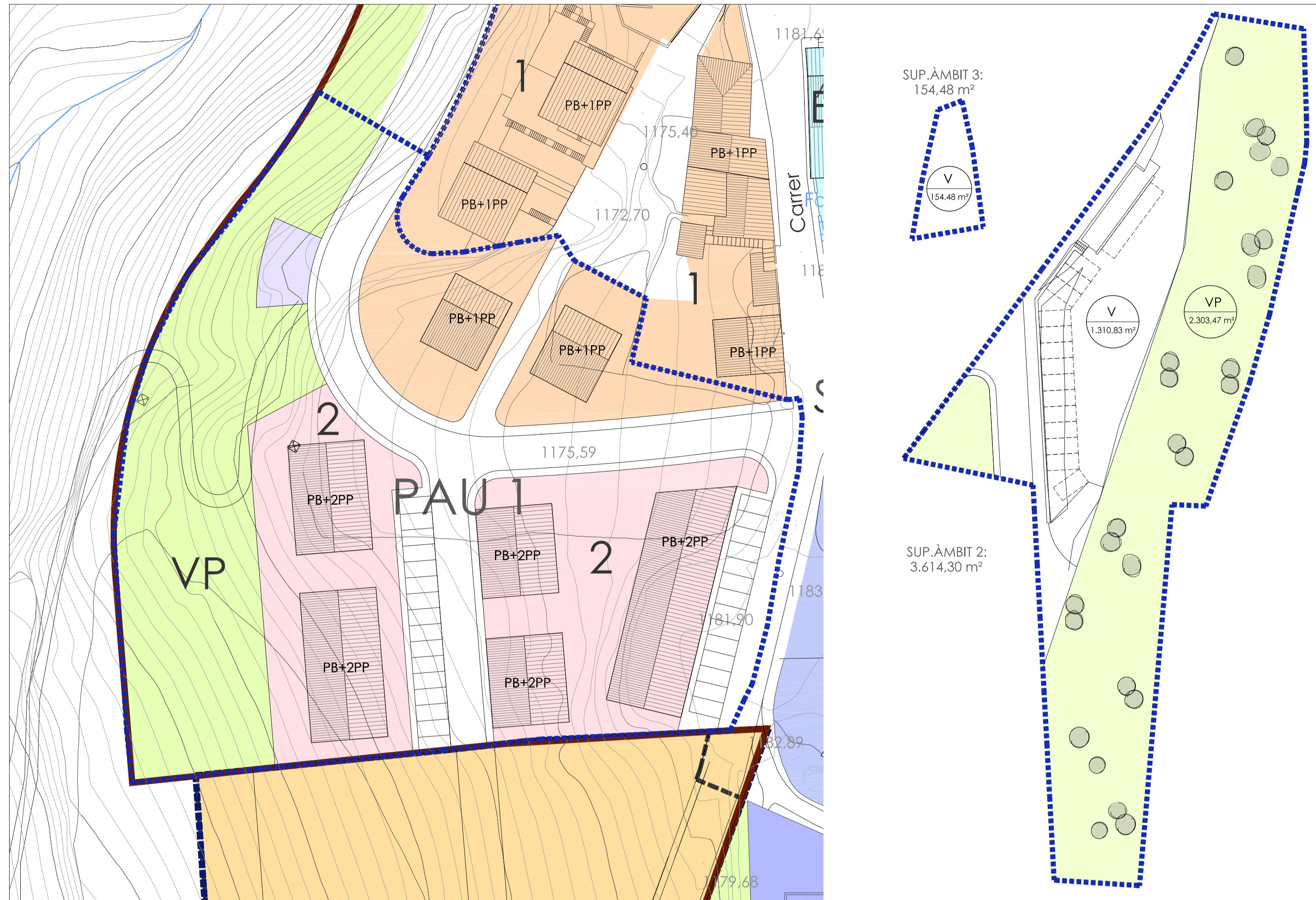
XARXES DE SERVEIS

- Xarxa subministrament aigua
- Xarxa sanejament pluvials
- Xarxa clavagueram
- Xarxa gas
- Xarxa enllumenat públic
- Xarxa escomesa electrica i telefonía

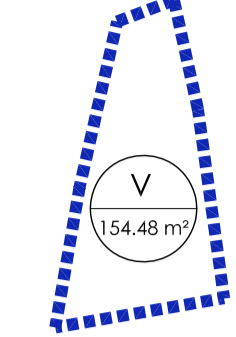
SERVEIS EXISTENTS (1-1000)



PROPOSTA ORDENACIÓ PAU 1 (1-500)



SUP. ÀMBIT 3:
154,48 m²



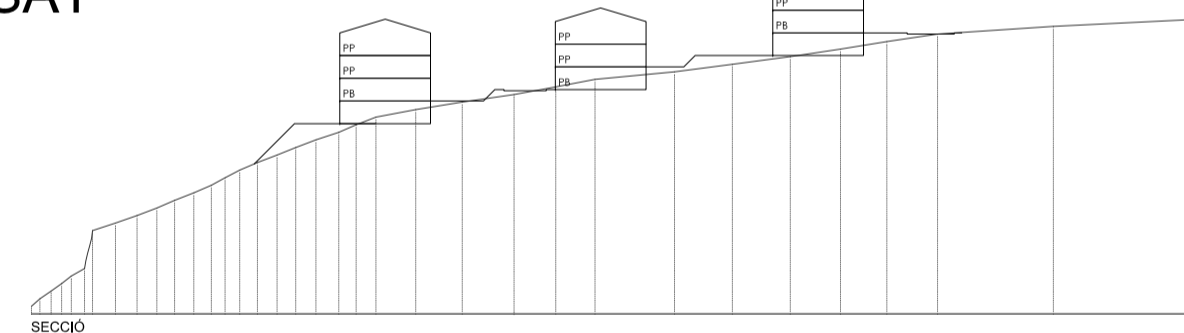
V 1.310,83 m²

VP 2.303,47 m²

SUP. ÀMBIT 2:
3.614,30 m²

ÀMBIT PAU 1 PROPOSTAT

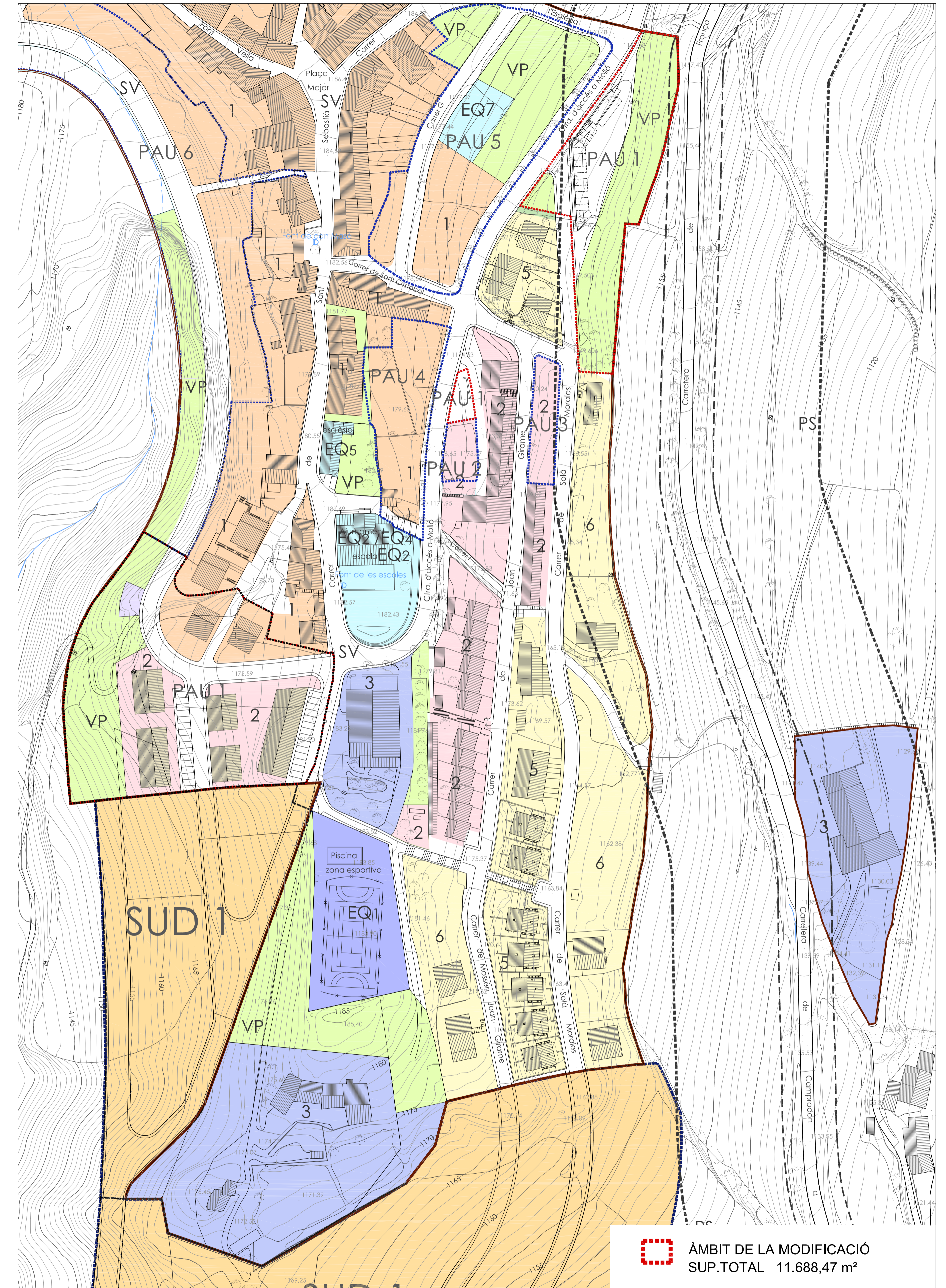
SUP. ÀMBIT 1:
7.919,69 m²



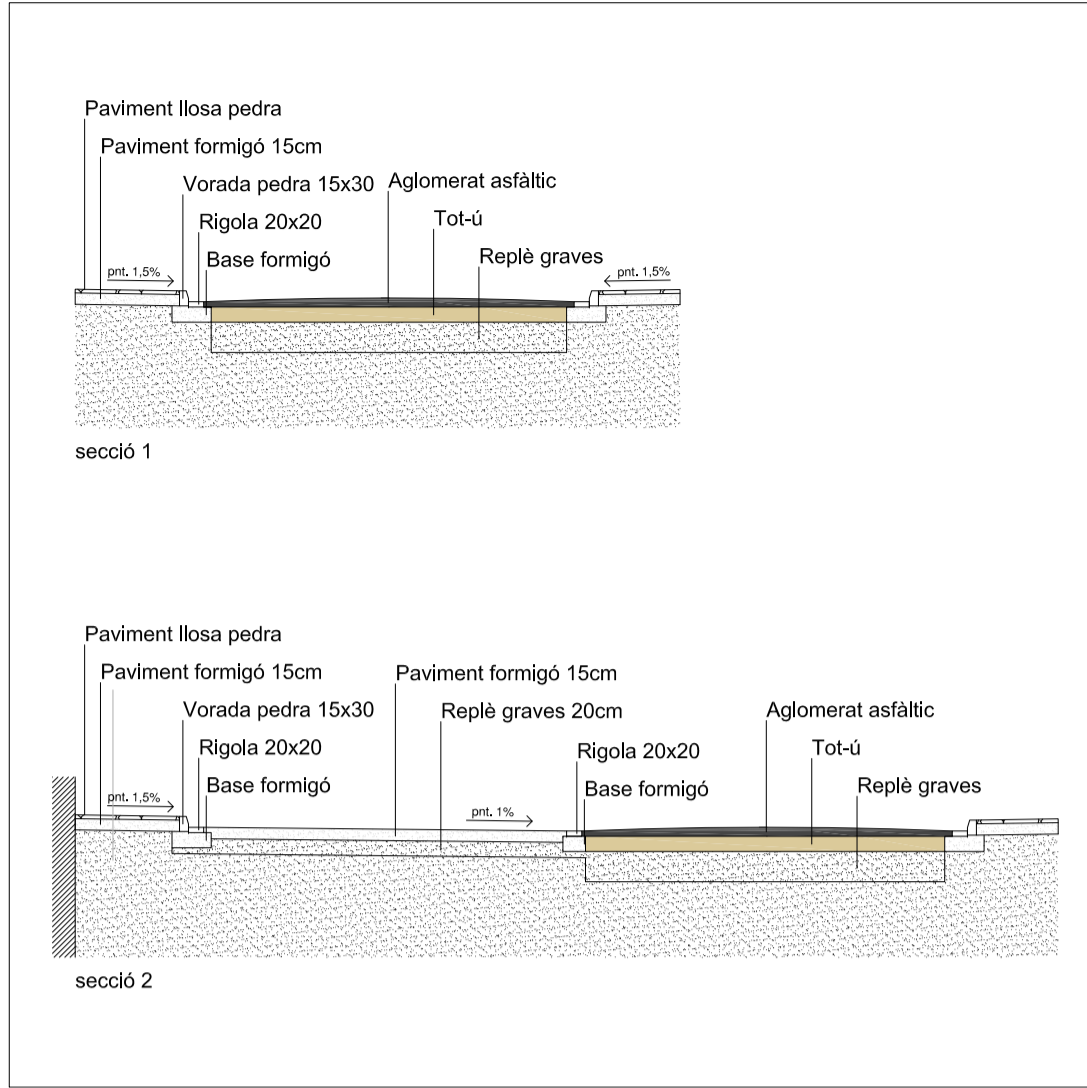
PAU 1 - PROPOSTA D'ORDENACIÓ			
ÀMBIT TOTAL		11.688,47 m²	
Sòl Privat	%	32,25%	Superfície
			3.769,83 m²
Edificabilitat	m²/m²	0,3611	Sostre màxim
Residencial			4.221,00 m²/s
Sòl Públic	%	67,75%	Superfície
			7.918,64 m²
Espais Lliures		36,93%	4.316,82 m²
Vialitat		29,96%	3.501,82 m²
Equip.		0,00%	0,00 m²
Serv. Tècnics		0,86%	100,00 m²

	ÀMBIT 1	ÀMBIT 2	ÀMBIT 3	TOTAL
SÒL PÚBLIC				
1. (VP) ZONA VERDA	2.013,35 m²	2.303,47 m²	154,48 m²	4.316,82 m²
2. (E) EQUIPAMENTS PÚBLICS				
3. (V) VIALITAT (propri del sector)	2.036,51 m²	1.310,83 m²	154,48 m²	3.501,82 m²
4. (ST) SÒL DE RESERVA TÈCNICA	100,00 m²			100,00 m²
TOTAL	4.149,86 m²	3.614,30 m²	154,48 m²	7.919,64 m²
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT				
5. (clau 1) APROFITAMENT PRIVAT	240,00 m²			1.487,00 m²
6. (clau 2) APROFITAMENT PRIVAT	1.247,00 m²			2.282,83 m²
7. ÀREA LLUIRE EDIFICACIÓ	2.282,83 m²			3.769,83 m²
TOTAL PAU1	7.919,69 m²	3.614,30 m²	154,48 m²	11.688,47 m²
SOSTRE POTENCIAL				
REGIM LLUIRE (pb+1pp i pb+2pp)	70,00%			2.954,70 m²
HPO	30,00%			1.266,30 m²
TOTAL				4.221,00 m²

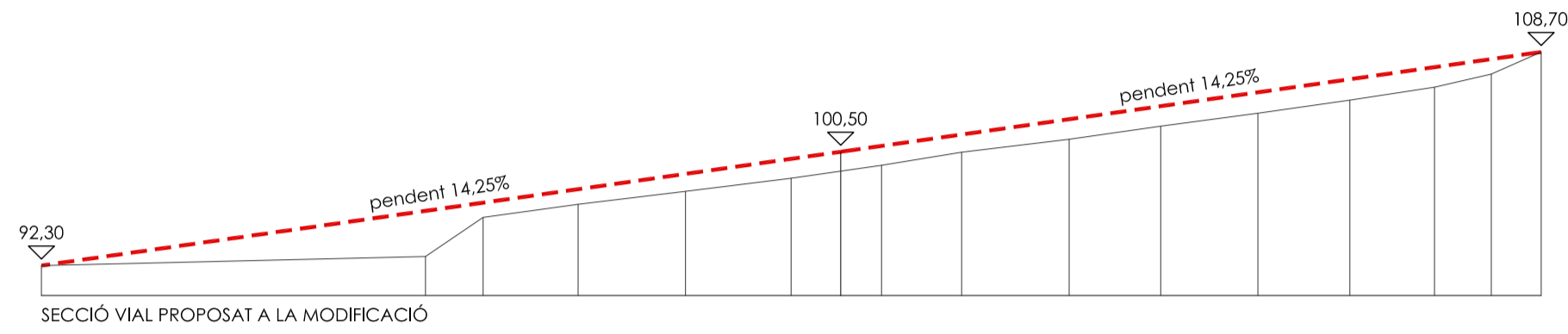
PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ (1-1000)



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
SUP.TOTAL 11.688,47 m²

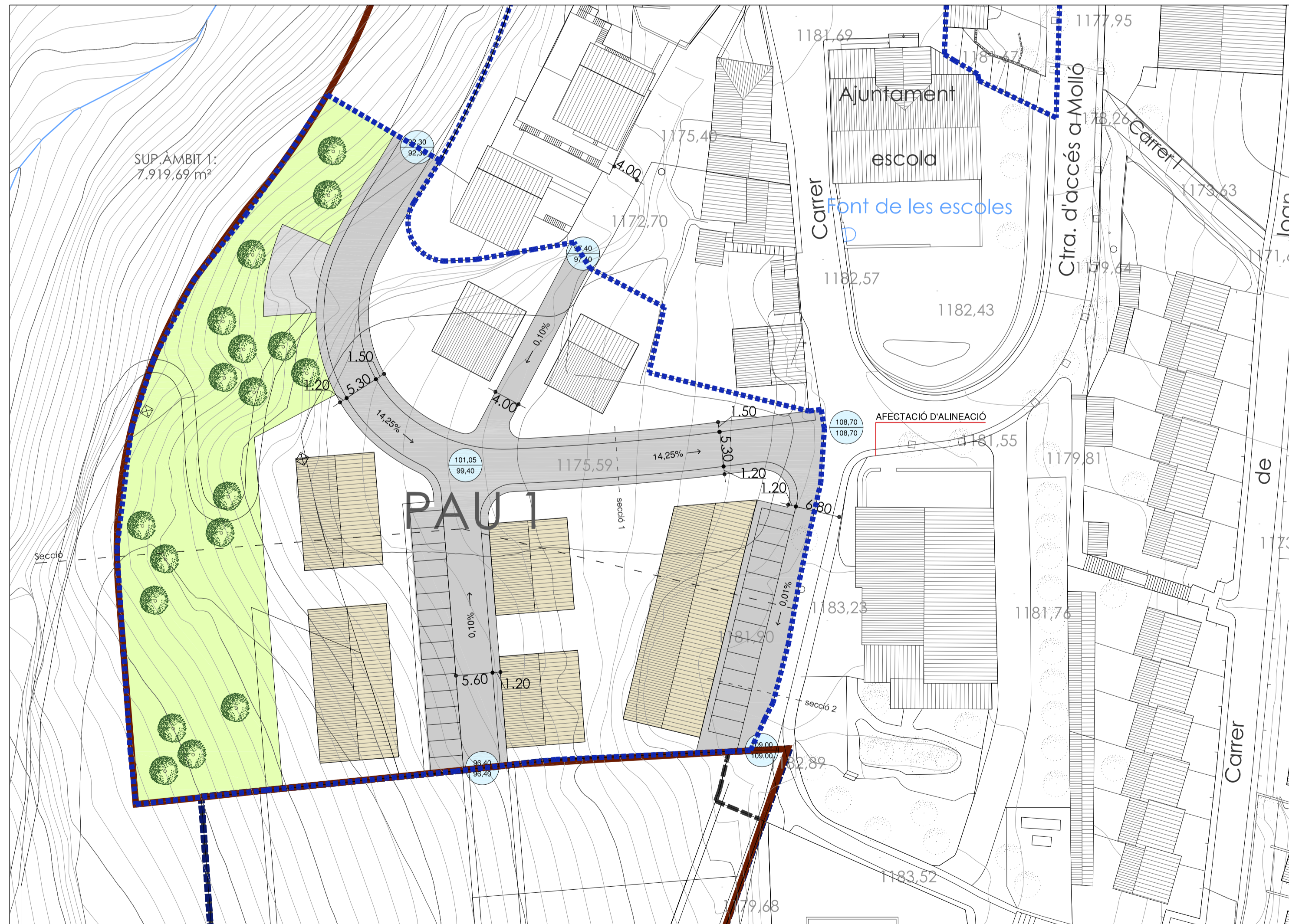


SECCIÓNS TIPUS VIAL



SECCIÓ VIAL PROPOSAT A LA MODIFICACIÓ

XARXA VIÀRIA/ESPais LLIURES - URBANITZACIÓ



XARXA VIÀRIA/ESPais LLIURES - URBANITZACIÓ

