

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alp

Document compresiu del POUM

Aprovació inicial

Tardor 2022



**col·lectiu
ccrs**

EQUIP REDACTOR:**COL-LECTIU CCRS**

David Barreto Expósito, arquitecte, màster en urbanisme i postgraus en SIG (co-direcció dels treballs)
Gara Barreto Expósito, graduada en belles arts i màster en producció artística
Sara Batista Hernández, enginyera tècnica industrial
Iago Choi Ko, arquitecte i diplomad en turisme
Júlia Corominas Castiñeira, ambientòloga i màster en SIG
Concepción Fernández López, bromatòloga
Pilar Llop Ripollés, arquitecta paisatgista
Ayoze Martín Castellano, enginyer tècnic d'obres públiques
Marta Molins Paronella, advocadessa, postgraus en direcció mediambiental i en dret urbanístic
Sandra Núñez Malavé, arquitecta, postgraus en urbanisme i SIG (co-direcció dels treballs)
Martín Portilla Cardona, enginyer agroambiental i del paisatge
Lorenzo Quesada Ruiz, doctor geògraf i màster en SIG
Joaquim Sabaté Bel, doctor arquitecte i economista, assessor
Gloria Sabaté Fernández, arquitecta
Xavier Seguí Garriga, arquitecte
Cristina Seseras López, gestió administrativa
Omar Sosa Garcia, doctor arquitecte (co-direcció dels treballs)
Pedro José Sosa Ramos, sociòleg
Alberto Zaragoza i Talamantes, arquitecte i màster en projectació urbanística (co-direcció dels treballs)

DESTINATARI:**AJUNTAMENT D'ALP**

Sr. Carles Adserà Guillen - alcalde
Sra. Maria Tiana Belil - regidora d'urbanisme



ÍNDEX

1 Introducció	7
1.1 Tramitació del POUM	7
2 Fase d'Avanç del POUM	9
2.1 Alternatives relatives als nuclis contemplades en l'Avanç de POUM	11
2.1.1 Escenari 1. El manteniment del planejament vigent	11
2.1.2 Escenari 2. Ajustos de les figures existents	12
2.1.3 Escenari 3. Contenció per a un creixement moderat	14
2.1.4 Resum comparatiu dels escenaris	15
2.2 La resposta ciutadana a la fase d'Avanç	16
2.2.1 Les enquestes	17
2.2.2 Taules de participació	18
2.2.3 Suggeriments	19
3 La proposta del POUM	21
3.1 Les infraestructures de la mobilitat	21
3.2 L'ordenació dels espais lliures i equipaments	22
3.3 La integració de la xarxa patrimonial	26
3.4 Model de creixement urbà i el seu dimensionat	28
3.5 Els àmbits de desenvolupament proposats	28
3.5.1 Àmbits per a la millora i condicionament de teixits existents	28
3.5.2 Els àmbits de compleció de la trama existent	33
3.5.3 Els àmbits d'actuació de creixement	37
3.6 L'habitatge de protecció i dotacional	41
3.7 El reconeixement dels valors del sòl no urbanitzable	42
3.8 La nova classificació del sòl	42
3.9 La qualificació i regulació normativa del POUM	44
3.9.1 Una nova definició de Domini esquiable	45
3.9.2 Una nova regulació de les Estacions d'esquí	46
3.10 La gestió i execució del POUM	46

1 INTRODUCCIÓ

L'objecte del present document comprensiu és donar compliment al que estableix l'article 8 de la vigent Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 2/2014, de 27 de febrer, per la Llei 3/2015, del 11 de març, i per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, d'ara endavant TRLU), al respecte de la necessitat d'exposar conjuntament amb el pla, un document comprensiu que resumeixi l'abast de llurs determinacions i identifiqui gràficament els àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic.

El planejament vigent el constitueix el Pla Intermunicipal de la Cerdanya de l'any 1986 (en endavant PIC 86), aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 17 de gener de 1986 (publicació al DOGC el 12 de març de 1986); i que compta, per al cas de la normativa urbanística, amb la publicació del Text refós de la Normativa Urbanística del Pla Intermunicipal de la Cerdanya de l'any 2005 (TR-NUPIC) i aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 27 de juliol de 2005 (publicat al DOGC el 14 de desembre de 2005).

Més de 35 anys després es planteja revisar-lo per tal d'adaptar-lo a les necessitats actuals, a la legislació urbanística vigent i al previst al planejament supra-municipal més recent.

L'aprovació inicial del POUM comporta l'obligació de l'Administració actuant (l'Ajuntament) d'acordar la suspensió preceptiva de l'atorgament de llicències en els àmbits del municipi on les noves determinacions comportin modificacions del règim urbanístic del sòl (sòl urbà consolidat, sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable).

1.1 TRAMITACIÓ DEL POUM

El procés de redacció del POUM s'esgrona en les següents etapes:

- Fase preparatòria
- Avanç
- Aprovació inicial
- Aprovació provisional
- Aprovació definitiva

En aquests moments s'inicia el tràmit de l'Aprovació inicial del POUM que permet, a partir de la seva documentació gràfica i escrita, ser avaluada per les diferents administracions i el conjunt de la ciutadania de cara a acceptar i aprovar les propostes que regiran el planejament municipal de les pròximes dècades. Cal aclarir que es tracta encara d'un document que accepta petites modificacions motivades per les alegacions que es rebin durant la fase d'exposició pública. Aquestes han d'ajudar a tancar petits aspectes que hagin pogut passar desapercebuts i que poden ser admesos de cara a la fase posterior.

2 FASE D'AVANÇ DEL POUM

Durant la fase d'Avanç del POUM es va realitzar un anàlisi i diagnòstic de forma temàtica, tenint en compte:

- **L'encaix territorial**

Amb l'objectiu de situar Alp en el seu marc territorial i valorar les seves relacions amb la resta de municipis del seu sistema funcional.

- **L'evolució històrica del municipi**

S'estudien les transformacions del sòl i de les construccions, tractant de reconèixer les característiques geogràfiques del nucli, les claus de la seva configuració i el seu paisatge.

- **El planejament urbanístic supramunicipal**

Es presenten plans i programes que poden tenir incidència en el futur POUM d'Alp, alguns de caràcter general, altres sectorials, als que s'ha necessàriament d'ajustar.

- **El planejament urbanístic municipal**

S'analitzen a fons els antecedents urbanístics del planejament municipal per tal de conèixer el que s'ha proposat anteriorment, el que ha funcionat bé, el que s'ha desplegat o s'ha quedat només en el paper i en bones intencions, i esbrinar les raons d'un resultat o un altre.

- **Les característiques de la població**

S'estudia l'evolució de la població en base a les dades dels darrers anys i s'estableixen hipòtesis de creixement en base a diferents mètodes de prognosi demogràfica.

- **L'habitatge**

S'estudia la situació actual de l'habitatge en el municipi per conèixer quina ha estat la producció dels darrers anys i el parc d'habitatges actual, el seu grau de diversitat, la suficiència d'habitatge social i avaluar la previsible

demanda en l'horitzó del Pla, i, per tant la oferta necessària per cobrir les expectatives dels diferents col·lectius.

- **Les activitats econòmiques del municipi**

S'analitzen les diferents activitats econòmiques al municipi amb l'objectiu de detectar possibles mancances que requereixin ajustos normatius afavorint un tipus o un altre d'implantació.

- **Els recursos locals**

S'analitzen els recursos naturals i culturals que ofereixen oportunitats per al desenvolupament local i s'exposen arguments que reforcen la idea de basar-se en els mateixos per dissenyar el futur del municipi.

- **La xarxa d'equipaments i espais lliures**

S'analitzen les reserves d'equipaments i espais lliures en relació als estàndards exigibles i la seva cobertura al municipi. També s'analitzen els equipaments i la seva relació amb la xarxa d'espais lliures.

- **La mobilitat i el transport**

Es sintetitza, a partir d'un conjunt de documents i dels canvis posteriors a la seva aprovació, les principals característiques de la mobilitat actual i futura al municipi (xarxa viària, de vianants, bicicletes, transport públic, trànsit actual i previsible) per fer una diagnòstic tècnica, i proposar mesures que el futur Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pugui implementar, per tal de assegurar una mobilitat sostenible i segura.

- **Els serveis urbanístics**

En l'anàlisi dels serveis urbanístics s'agrupen les diferents xarxes destinades al subministrament de recursos als ciutadans, tot prioritant

aquells que hom considera bàsiques (aigua potable, sanejament i electricitat).

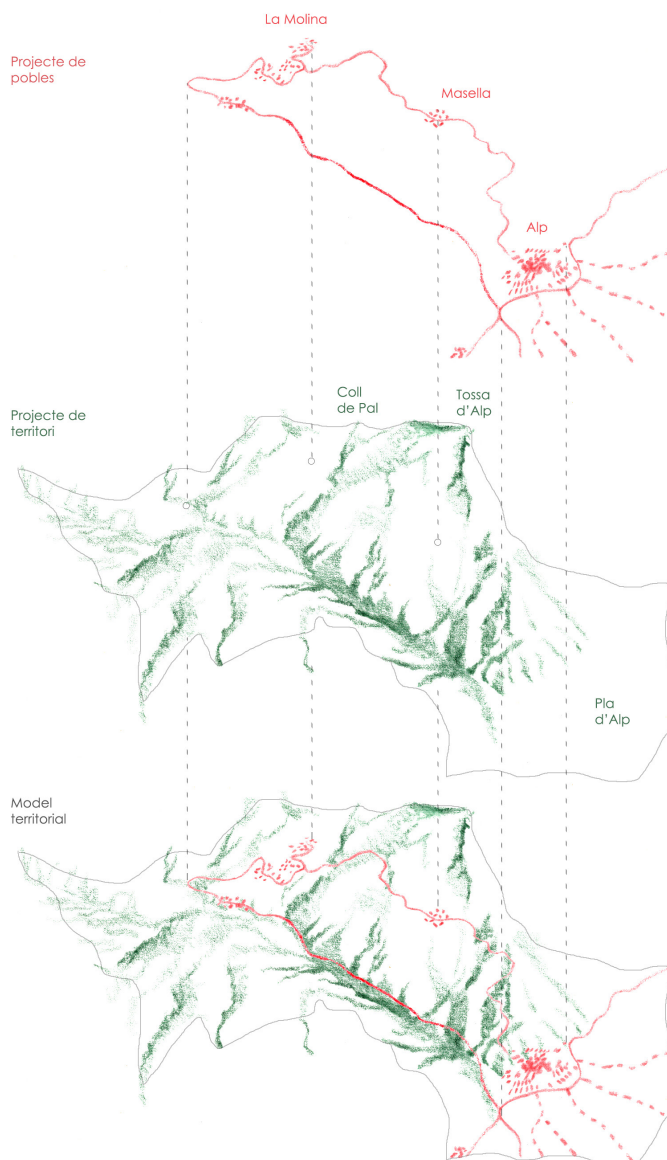
Aquest anàlisi es pot consultar a la Memòria informativa del POUM.

A partir de les consideracions fetes en la fase d'anàlisi es van definir les **principals línies estratègiques** a seguir en la redacció del POUM d'Alp, que es desenvolupen de forma detallada a la Memòria d'ordenació del POUM. A continuació, simplement les esmentem:

1. Definir una infraestructura local de mobilitat activa
2. Reconèixer els valors i la riquesa del sòl rural d'Alp
3. Consolidar la Vila Ceretana
4. Impulsar un model inter-modal de transport públic col·lectiu
5. Transitar del "Somni de la Supermolina" a un sistema polaritzat
6. Configurar una nova façana a la Ribera d'Alp

Juntament amb el document d'Avanç es va presentar el **Document Inicial Estratègic (DIE)** que vetlla perquè no es produeixi cap impacte ambiental negatiu per part de les alternatives proposades assegurant que siguin raonables i tècnica i ambientalment viables. Donat que en el DIE s'analitza detalladament tot el referent a medi ambient i que l'equip redactor es responsable de tots dos documents, es decideix incorporar les consideracions mediambientals en cadascun dels capítols de l'anàlisi i diagnòsi, de forma que el medi ambient passa a ser un tema transversal en tots ells.

A partir d'aquestes línies estratègiques es van plantejar tres hipòtesis referents a tres escenaris diferents d'evolució de la població, i com podria respondre el planejament d'Alp als diferents escenaris.



La superposició d'un projecte de territori i de poble per a Alp
Elaboració pròpia

2.1 ALTERNATIVES RELATIVES ALS NUCLIS CONTEMPLADES EN L'AVANÇ DE POUM

La nova realitat del canvi climàtic posa com mai abans de manifest la rellevància que estan adquirint i encara poden incrementar els estrats més elevats del territori. Una de les conseqüències a les que molts experts apunten és la possible mobilització de la població a cotes cada vegada més altes, generada per la regressió de la costa i l'increment de les temperatures.

Alp és un municipi que reuneix unes característiques que li confereixen capacitat per respondre a aquest escenari. És per això que les previsions de planejament no sols han d'estar basades en la tendència dels darrers anys, ans també han d'incorporar possibles demandes derivades d'aquest fenomen.

Per tal de facilitar el debat sobre el POUM d'Alp, durant la fase d'Avanç es van contemplar tres alternatives diferenciades, que van permetre discutir enraonadament avantatges i inconvenients de determinades decisions respecte al futur creixement i re-estructuració dels nuclis del municipi.

En la valoració de cadascun dels escenaris es va tindre en compte, sempre de forma orientativa, el potencial d'habitatges que podien generar i el guany d'habitants que podrien assumir amb el nombre d'habitatges plantejat. Es tracta d'hipòtesis amb unes taules que il·lustren un hipotètic potencial de cada escenari, però en cap cas representen la sol·lució definitiva del Pla (ni tan sols el de l'escenari escollit).

Es van considerar dues hipòtesis:

- La primera es considerar que es manté la tendència majoritària dels habitatges de segona residència, que ens dona un guany d'habitants mínim per al potencial d'habitatges en diferents escenaris.

- La segona és considerar que amb la nova realitat climàtica i les línies estratègiques que proposa el POUM es reequilibra la proporció entre habitatges principals i secundaris.

Tenint en compte aquestes dues hipòtesis, durant l'Avanç del POUM d'Alp es van considerar tres possibles escenaris, que van permetre discutir enraonadament avantatges i inconvenients de prendre determinades decisions respecte al futur creixement i re-estructuració dels nuclis. Es tracta d'escenaris que parteixen de respondre a l'evolució demogràfica prevista, al temps que es racionalitza l'ocupació del sòl.

Les tres alternatives persegueixen un únic model territorial, que és el que hem sintetitzat en els sis eixos estratègics anteriors. No obstant, cadascun d'ells estableix diferents possibilitats, tant per al sòl urbà consolidat, com per als àmbits de desenvolupament. Aquestes tres alternatives s'expliquen de forma detallada a la Memòria d'ordenació del POUM i passem a comentar-los també a continuació.

2.1.1 Escenari 1. El manteniment del planejament vigent

La primera alternativa que va plantejar-se el POUM és mantenir el planejament en curs. Si suposem que res canvia respecte del que està aprovat o previst, a nivell de planejament general, o respecte al derivat (plans parcials, especials i unitats d'actuació) estariem acceptant mantenir estrictament el planejament urbanístic en curs, tant les figures aprovades i desenvolupades, com les que no ho estan.

Es va avaluar de forma acurada el nombre d'habitatges potencials que generaria el planejament vigent, tant en sòl urbà consolidat, com en els àmbits de desenvolupament previstos que encara no han estat desplegats. Com s'aprecia a la taula, aquest escenari permetria un total de 1.516 nous habitatges, dels quals

Escenari 1. Manteniment del planejament vigent

Resultats orientatius per a l'escenari 1 plantejat per l'Avanç del POUM
Elaboració pròpia

	m2 sòl	m2 sostre residencial potencial	Nº habitatges	Guany d'habitants màx. (50% ppals)	Guany d'habitants min. (actual)
SUC					
Parcel·les buides Alp					
Parcel·les buides Masella			772	876	164
Parcel·les buides La Molina					
SUNC					
UA 1	7.691,66	3.845,83	38	44	8
UA 2	11.456,00	5.728,00	57	65	28
PMU1 La Masella	67.787,98	16.000,00	150	170	72
PMU2 La Masella	19.778,65	10.000,00	100	113	48
PMU3 La Masella	47.931,40	7.000,00	70	79	34
SUP					
SUP 10 Golf	377.153,50	18.920,69	188	213	91
SUP 3	69.382,17	14.000,00	140	159	68
Total	601.181,36	75.494,52	1.516	1.720	513

*Aquestes xifres son estimades. Representen casos hipotètics per il·lustrar els escenaris plantejats.

772 provenen del sòl urbà consolidat, 416 del sòl urbà no consolidat (unitats d'actuació i plans de millora urbana) i 328 de sectors de sòl urbanitzable. Considerant les dues hipòtesis esmentades entre habitatges principals i secundaris aquest escenari tindria capacitat per albergar un increment de població d'entre 513 i 1.720 persones.

Si tenim en compte que l'escenari de creixement demogràfic més alt (emigració baixa, immigració alta, mortalitat baixa i natalitat alta), suposaria un increment màxim de 295 nous habitants, arribant als 1.888 habitants l'any 2039, sembla evident que **el manteniment del planejament vigent suposa un potencial excessiu ja que sobrepassa la demanda sobradament la demanda més considerable**, amb capacitat per albergar fins 218 persones més de les previstes per a 2039. Si finalment el POUM aconsegueix canviar la tendència i equilibrar la balança entre els habitatges principals i secundaris encara es cobriria de forma més àmplia amb una capacitat per a 1.425 persones més de les previstes,

una xifra que sembla el lògica, tenint en compte que estariem doblant la població d'Alp en poc menys de vint anys. Aquest fet, derivat dels màxims i mínims que pot generar un canvi de tendència en l'habitatge, palesa de que la capacitat del POUM per albergar gent no depèn sols de la quantitat de sostre residencial, ans també de la qualitat de l'habitatge per a que pugui convertir-se en principal.

És evident, que el manteniment del planejament vigent és excessiu i que amb el mateix estariem hipotecant molt més sòl de l'estrictament necessari per a donar cabuda als majors dels creixements previstos.

2.1.2 Escenari 2. Ajustos de les figures existents

Aquest segon escenari recull les iniciatives aprovades o en curs, suggerint però, ajustos en força d'elles, que les facin coherents amb el projecte de futur d'Alp defensat en aquest POUM, i que permetin esglaonar la posta en joc del sòl necessari, en funció de l'ocupació de l'existent, del creixement de la població,

i de la consegüent demanda d'habitatge.

Això suposa aprofitar la redacció del POUM per establir una programació seqüencial de les figures de planejament, i els mecanismes adequats per incentivar la urbanització i disposició dels solars adequats per construir els habitatges necessaris.

Per tal de definir aquest escenari es plantegen una sèrie de decisions claus:

- Mantenir certes figures de planejament (tant de sòl urbà com urbanitzable), reajustant-les, de forma que permetin construir de forma esglaonada part de la xarxa d'espais lliures i d'equipaments a través d'una cooperació públic-privada amb els agents implicats, cercant en la mesura de lo possible, que l'Ajuntament no tingui que fer front de forma integral als projectes d'urbanització.
- Els ajustos en les figures que es mantenen, així com la creació de les noves, estaran basades en el principi de racionalització de l'ocupació del sòl, hipotecant aquell estrictament necessari per a aconseguir els objectius desitjats.

- Impulsar una major diversitat de les tipologies residencials, sobretot pel que fa a La Molina i Masella, re-equilibrant el percentatge d'habitatges principals vers els secundaris.
- Deixar obert l'escenari a introduir nous polígons d'actuació en sòl urbà que permetin anar construït els eixos cívics, les places i les zones de lleure per a la ciutadana, així com a resoldre temes concrets que siguin prioritaris per a l'Ajuntament.

Els ajustos en les figures de planejament existent ajuden a redefinir els nous barris per adaptar-los a les previsions del POUM, així com a adquirir els sòls de cessió que ajudin a construir el model desitjat. Ara bé, tot i reduir considerablement el nombre d'habitatges respecte al Escenari 1, **segueix donant com a resultat un nombre excessiu dels mateixos, amb més d'un miler d'habitatges nous per al 2039.** Segons la més baixa de les hipòtesis d'ocupació parlem d'una capacitat màxima per allotjar un miler d'habitants més, molt lluny de les previsions que el present POUM estableix.

Això ens mena a pensar que el POUM ha de plantejar ajustos no sols en els àmbits

Escenari 2. Reserves per a un creixement alt

	m2 sòl residencial	m2 sostre residencial potencial	Nº habitatges	Guany d'habitants màx. (50% ppals)	Guany d'habitants min. (actual)
SUC					
Parcel·les buides Alp					
Parcel·les buides Masella			772	876	164
Parcel·les buides La Molina					
SUNC					
UA 1	7.691,66	3.845,83	38	44	6269
UA 2	11.456,00	5.728,00	57	65	28
PMU1 La Masella *			30	34	14
PMU2 La Masella *			30	34	14
PMU3 La Masella *			30	34	14
SUP					
SUP 10 Golf *			75	85	36
SUP 3 *			60	68	29
Total			1.093	1.063	244

*Aquestes xifres son estimades. Representen casos hipotètics per il·lustrar els escenaris plantejats.

de desenvolupament, ans també en el propi sostre potencial que resta per executar en sòl urbà "suposadament" consolidat. I és en aquesta línia on paga la pena plantejar un tercer escenari que passem a explicar a continuació.

2.1.3 Escenari 3. Contenció per a un creixement moderat

En els darrers anys el debat sobre la quantitat de sòl necessària per abastir les previsions de creixement dels diferents municipis ha anat relacionat amb la determinació de major o menor quantitat de sòl urbanitzable. Les estratègies de contenció del creixement que s'han vingut aplicant han estat centrades en la reducció dels sòls urbanitzables amb el que s'ajustava el nombre d'habitatges a les noves previsions al temps que s'apostava per una menor ocupació del sòl, considerat ara com un dels recursos amb més valor dels que es disposa.

Com hem explicat, la situació a Alp planteja un doble repte. No sols ajustar els àmbits de desenvolupament per adaptar-los a les previsions del POUM per 2039, ans també **atendre a tot un munt de parcel·les en sòl urbà consolidat que,**

en realitat, no recullen la condició de solar per no haver estat urbanitzades.

El nombre d'habitatges que avui dia el planejament vigent permet construir en sòl urbà consolidat suposa entorn al 50% del potencial total del municipi (uns 772 habitatges dels 1.516), de forma que per a qualsevol de les hipòtesis de creixement (alta, mitja i baixa) ja cobriria les necessitats. Per tant, el que planteja el present escenari es obrir un debat sobre aquells sòls inclosos en sòl urbà que no tinguin la condició de solar i que puguin ser re-classificats, per tal de minimitzar l'ocupació del sòl i evitar generar un nombre innecessari d'habitatges.

Aquest tercer escenari recull doncs les iniciatives aprovades o en curs, suggerint però, ajustos en força d'elles, i al temps, considerant una reducció raonable del sòl urbà consolidat derivada de la re-classificació d'algunes de les parcel·les que constitueixen un "fals urbà".

Amb això, el nombre màxim d'habitatges potencials es reduiria de forma considerable respecte als escenaris anteriors.

Aquest escenari manté la capacitat per generar projectes catalitzadors a

Escenari 3. Contenció per a un creixement moderat					
	m2 sòl residencial	m2 sostre residencial potencial	Nº habitatges	Guany d'habitants màx. (50% ppals)	Guany d'habitants min. (actual)
SUC					
Parcel·les buides Alp					
Parcel·les buides Masella			572	649	122
Parcel·les buides La Molina					
SUNC					
			130	148	63
PAU 1 - La Molina*			20	23	10
PAU 2 - La Molina*			20	23	10
PMU1 La Masella*			30	34	14
PMU2 La Masella*			30	34	14
PMU3 La Masella*			30	34	14
SUP					
			135	153	65
SUP 10 Golf *			75	85	36
SUP 3 *			60	68	29
Total			837	950	250

*Aquestes xifres son estimades. Representen casos hipotètics per il·lustrar els escenaris plantejats.

través dels ajustos de les figures existents o el plantejament de noves, però, a diferència dels anteriors, s'augmenta la capacitat per racionalitzar l'ocupació del sòl i reduir l'excessiva oferta d'habitatges en el municipi.

Pel que fa a reajustar les figures existents o generar-ne de noves, s'adquireix el sòl de cessió necessari per poder construir la xarxa d'espais lliures i equipaments proposada pel POUM. Així per exemple, la creació de nous polígons d'actuació urbanística a La Molina pot ajudar a construir el sistema d'espais lliures que acompanyi la recuperació del telecadira, al llarg del qual hi han diferents intensitats d'ús. També la re-definició del sector SUP10 del PIC esdevé una oportunitat per definir un nou pol veïnal amb noves tipologies d'habitatge i zones de lleure que funcionin com una porta al territori, com a punt de trobada de molts veïns i visitants del parc natural i les estacions d'esquí. A Alp, el manteniment del sector SUP3 del PIC permet adquirir sòl per recuperar la relació amb el riu, així com connectar la trama de carrers urbans amb algun dels camins territorials que surten des de la Ribera. En aquest sentit ja s'està treballant amb propostes que el POUM haurà d'incorporar.

Pel que fa a la capacitat per racionalitzar, una mica més si s'escau, l'ocupació del sòl, aquest escenari planteja l'oportunitat de recuperar sòls malmesos, al torn que es preserven aquells que amb el plantejament vigent quedaven a l'espera de ser edificats. Així, s'obre l'oportunitat de recuperar la matriu mediambiental conformada per prats d'alta muntanya i zones boscoses, un paisatge del que depèn la qualitat i quantitat de neu durant l'hivern. Un exemple pot ser el Pla dels Monjos o Masella, on els sòls de cessió d'espais lliures de les diferents figures atorguen l'oportunitat no tan sols de recuperar el paisatge endogen que un dia van tenir, ans també de generar portes als camins territorials.

2.1.4 Resum comparatiu dels escenaris

Per tal d'establir una comparativa entre els escenaris, a l'Avanç del POUM es van realitzar unes taules sobre el potencial d'habitatges que es podria preveure en cadascun d'ells, tenint en compte diferents hipòtesis de reducció del potencial dels diferents àmbits, fins i tot del propi sòl urbà consolidat.

Tenint en compte que són xifres hipotètiques per a cadascun dels escenaris, en sòl urbà consolidat els escenaris primer i segon plantegen el manteniment del seu potencial amb 772 habitatges, mentre que el tercer el redueix a 572. Els dos primers escenaris tindrien així un excedent de 130 habitatges per sobre dels necessaris per a les previsions de creixement màxim, mentre que el tercer necessita del desenvolupament d'alguna figura en sòl urbà no consolidat, o de sòl urbanitzable per poder satisfer possibles futures demandes (és, de fet, l'únic escenari on pren sentit definir figures urbanístiques que amplien l'oferta d'habitatge). Ja només amb els habitatges que podrien construir-se en sòl urbà no consolidat es cobriria sobradament la nova demanda amb un excedent de 60 habitatges, que augmentaria fins als 195, si contem els derivats d'un sòl urbanitzable ajustat. A la taula de la pàgina següent es recullen els excedents que generaria cadascun dels escenaris proposats en funció de les figures plantejades.

Com veiem, qualsevol escenari sobrepassa el nombre d'habitatges necessari per al creixement previst. La diferència entre el primer i els altres dos rau en que, tant en el segon com en el tercer, el creixement es fa de manera esglaonada, és a dir, procedint a impulsar les iniciatives de planejament, la seva urbanització i execució dels habitatges i serveis necessaris de forma ajustada en el temps, en funció de l'increment de la població i de la demanda d'habitatges. Ambdós permeten, al mateix temps,

	Diferència any 2039 respecte al 2019 (habitants)	Habitatges necessaris per al creixement (21% ppals: tendència actual)	Habitatges necessaris per al creixement (50% ppals)	Potencial sòl urbà consolidat - excedents del 2039 respecte a 2019*	Potencial sòl urbà consolidat i no consolidat - excedents del 2039 respecte a 2019*	Potencial sòl urba i urbanitzable - excedents del 2039 respecte a 2019*
Escenari 1	+308	642	271	+772	+546	+874
Escenari 2	+308	642	271	+130	+316	+451
Escenari 3	+308	642	271	-70	+60	+195

* Excedents sobre el nombre d'habitatges necessaris més desfavorable (21% ppals)

anar proposant les tipologies en funció de les demandes del mercat en cada moment.

Ara bé, es valora més positivament el tercer dels escenaris, no tan sols per la seva clara aposta per limitar els creixements plantejats pel PIC, ans per ajustar la classificació de sòls urbans que no s'han consolidat durant la vigència del mateix, més tenint en compte que es parteix d'un planejament molt desajustat i que existeixen propietaris que han fet esforços i adquirit drets que convé respectar.

Aquestes xifres són estimades i representen casos hipotètics que il·lustren els escenaris plantejats en l'Avanç del POUM en funció de la reducció d'habitatges que s'aplica en cada cas. Han servit per marcar la línia de tendència del POUM que presentem en capítols posteriors, i **no representen en cap cas la proposta definitiva del Pla. El còmput detallat del potencial d'habitatges proposat pel POUM es pot consultar en els capítols**

següents, i més concretament en el capítol 3 de la Memòria d'ordenació del POUM.

2.2 LA RESPOSTA CIUTADANA A LA FASE D'AVANÇ

Durant la fase d'exposició pública del document d'avanç s'ha realitzat una sèrie d'activitats relacionades amb aquestes consultes a la ciutadania. En primer lloc, prèvia presentació pública del document d'Avanç, s'han realitzat unes **TAULES DE PARTICIPACIÓ** on mig centenar de persones han participat amb propostes i suggeriments al POUM. En segon lloc, s'han realitzat consultes ciutadanes mitjançant un senzill **QÜESTIONARI** on s'apunten temes que s'han considerat cabals per a la construcció d'un projecte consensuat i per a la pròpia redacció del POUM. Aquesta enquesta s'ha posat a disposició de tothom per via digital a través d'un enllaç a formularis de Google. També s'ha ofert a qui vulgui emplenar-lo i lliurar-lo físicament, un lloc adequat on fer-ho, amb una BÚSTIA física al consistori.



S'han obtingut, a data de 13 de abril de 2022, un total de 127 contestes (103 online i 24 en paper).

Les qüestions relatives a la metodologia emprada es detalla a la memòria informativa on s'inclou un capítol específic d'aquest procés participatiu, amb els resultats obtinguts del mateix.

2.2.1 Les enquestes

De tots els enquestats, mig centenar ha deixat suggeriments que hem intentat recollir, endreçar i agrupar. A continuació sintetitzem gran part dels suggeriments aportats per la ciutadania:

Pel que fa a la **mobilitat**:

- *Mantenir els trànsits motoritzats segregats dels itineraris per a vianants o bicicletes als camins de muntanya.*
- *Són diverses les peticions per **millorar la comunicació i el transport públic entre La Molina i Masella amb Alp i Puigcerdà**. Alguns suggereixen la creació de nous camins o la millora dels espais per a vianants en les carreteres actuals.*
- *Reduir el trànsit i reestructurar el sistema d'aparcaments a la Supermolina donats els problemes en èpoques hivernals.*
- *Endreçar les àrees d'aparcament d'autocaravanes i motorhome a La Molina.*
- *Limitar les circulacions de cotxes pel centre del poble.*

Pel que fa a les **activitats econòmiques**:

- *Potenciar, més si cap, el turisme.*
- *Diversificar l'economia del poble amb el sector primari i secundari.*
- *Millorar la gestió de la muntanya atenent a les experiències en països amb condicions semblants.*
- *Cuidar les empreses petites del poble i considerar-les de forma equitativa respecte a les més grans.*
- *Són diverses les peticions per **protegir el petit comerç del poble**.*
- *Contemplar les activitats esportives*

com un motor econòmic al poble, de forma que caracteritzi la identitat econòmica del mateix.

Pel que fa a l'**habitatge**:

- *Creació d'habitatge de protecció per millorar l'accés a l'habitatge.*
- *Són diverses les peticions per **regular el lloguer** al poble donats els preus excessius.*
- *Generar més pisos de temporada per als treballadors.*
- *Són varies les peticions que aposten per l'**habitatge social encarat als joves** del poble.*
- *Són diversos els suggeriments que advoquen per **reequilibrar la proporció entre primera i segona residència** al poble, especialment a La Molina.*

Pel que fa a **equipaments i serveis**:

- *Creació d'un gran parc a la Supermolina de oci i lleure a l'aire lliure.*
- *Creació d'un espai municipal de treball de coworking al poble per a la gent que teletreballa. Un grup de gent jove s'ofereix a gestionar-ho.*
- *Creació d'un espai municipal de temps lliure per a nens i gent gran per als dies de mal temps.*
- *Creació d'horts urbans*
- *Creació d'un skatepark*
- *Potenciar l'esport al poble amb senders senyalitzats, zones de calistènia, gimnàs a l'aire lliure, pistes de pàdel, recorreguts saludables...etc.*

Pel que fa a l'**entorn natural**:

- *Cuidar el patrimoni natural, especialment a La Molina, i evitar seguir tallant arbres per generar més residències.*
- *Evitar construir més cases que acaben per degradar l'ecosistema i els prats d'alta muntanya.*

Pel que fa al **model i els sòls de creixement**:

- *Reduir l'ocupació del sòl natural*

- Atenció a les ampliacions de les pistes i la seva repercussió amb les reserves d'aigua.

En general, s'observa una preocupació generalitzada pel barri de La Molina, per sobre dels altres dos nuclis poblacionals del municipi. La construcció de noves cases i pisos vinculats directament amb els esports de neu ha generat un context on els preus del lloguer i l'accés a l'habitatge preocupa fortament als veïns que hi viuen o volen viure al municipi. És per això que **recuperar l'equilibri entre primera i segona residència i crear mecanismes per millorar l'accés a l'habitatge** ha estat un dels temes cabals del POUM.

Sense dubte, aquest ha estat un dels temes que més ha importat als enquestats. No obstant, també es deriva d'aquesta consulta ciutadana un fort consens en altres qüestions com són la incorporació de serveis i dotacions als nuclis de muntanya, l'equilibri entre explotació dels recursos i la preservació del medi natural, l'ajust del sòl urbanitzable actual a un dimensionat més rigorós, fomentar la millora ambiental i econòmica del Pla agrari d'Alp i, finalment, millorar la connexió entre Alp i els nuclis de muntanya per itineraris segurs.

Idea global per recuperar la relació entre nuclis mitjançant un nou telecabina
Elaboració pròpia

El POUM tracta de recollir no sols aquestes voluntats ans també totes aquelles derivades dels suggeriments que s'han anat rebent posteriorment a aquesta

jornada i que passem a comentar breument en el capítol següent.

2.2.3 Suggeriments

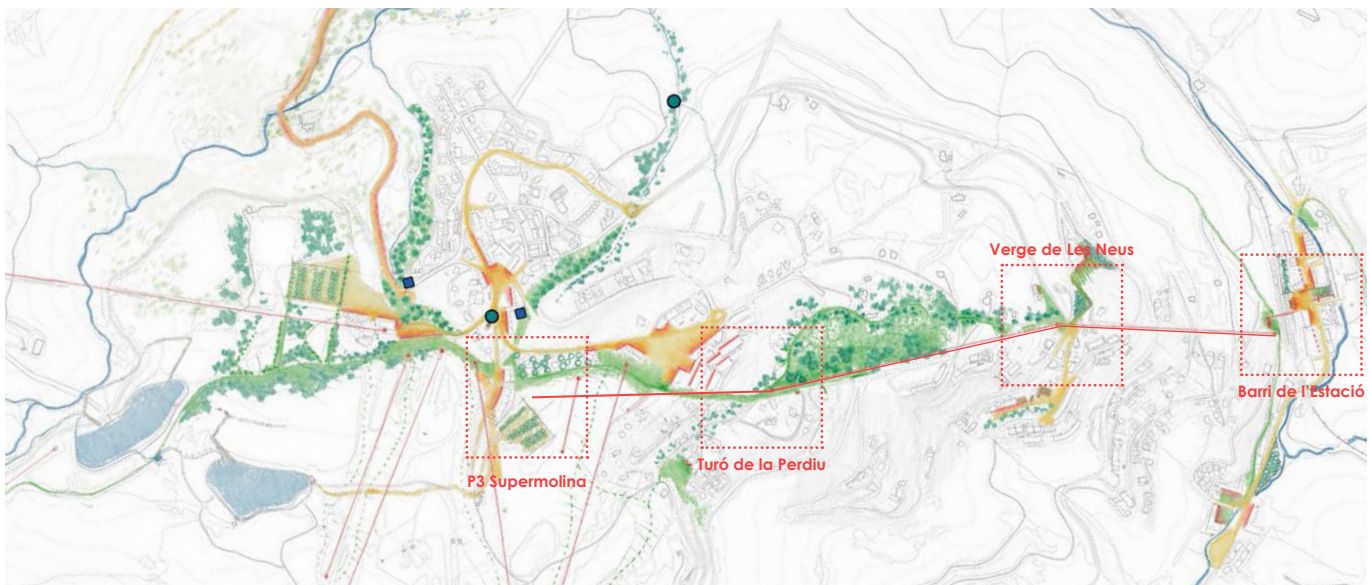
Durant la fase d'exposició de l'Avanç s'han rebut poc menys d'una quinzena de suggeriments entrats per registre a l'Ajuntament que també han estat considerats per a l'elaboració del present document d'Aprovació Inicial del POUM.

Aquests han estat analitzats per l'equip redactor amb la voluntat de incorporar-les al POUM, en el cas que s'hagin considerat raonables. Tot i que alguna d'elles és molt concreta i respon a interessos més particulars, el POUM ha tractat d'incorporar-les tenint en compte que prima l'interès col·lectiu per damunt del individual

A continuació es fa una breu síntesi de les propostes rebudes:

- Pel que fa a la mobilitat en La Molina, un dels temes recorrents ha estat la **disposició d'un transport públic efectiu pensat per als residents**, que connecti els tres nuclis – Barri de l'Estació, Verge de Les Neus i la Supermolina. En aquest sentit el POUM incorpora la previsió d'un nou telecabina.

Per altra banda, també ha estat un tema recurrent en les propostes la **millora quantitativa i qualitativa de l'espai per a vianants** als carrers. En aquest sentit, el POUM preveu



operacions públiques i privades amb la intenció d'augmentar la proporció d'espai per al vianant en els principals eixos dels nuclis, així com per millorar la qualitat dels existents.

- Pel que fa a la revitalització de les activitats econòmiques al municipi, les propostes es centren en **fomentar l'activitat turística durant tot l'any** com a base per recuperar els petits comerços i serveis que La Molina hauria de tenir per atreure gent a viure. En aquest sentit, el POUM tracta d'incorporar algunes de les peticions realitzades per les Estacions d'Esquí mantenint un equilibri entre la preservació i explotació del domini esquiable. Per altra banda, el POUM incorpora algunes limitacions en planta baixa per tal que no proliferin els habitatges en les mateixes i que augmenti l'oferta de locals comercials al municipi. Finalment, per tal de fomentar un turisme més vinculat a la natura, el POUM inclou un catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable en les que es permeten usos d'allotjament turístic rural.

El POUM també aposta per consolidar una estructura clara per a les activitats agro-ramaderes del municipi. Dintre d'aquestes mesures s'incorporen aspectes com el reconeixement dels itineraris ramaders preveient espais per a donar continuïtat als recorreguts del bestiar, minimitzant les barreres i com a base d'una gestió sostenible del sòl esquiable en èpoques estivals.

- Altres propostes tenen que veure amb la **millora del Barri de l'Estació**. En aquest sentit, el POUM preveu una figura de planejament que pot ajudar a generar un nou pol social d'interès, així com preveu l'adquisició de sòls per desenvolupar operacions d'interès públic per a habitatge dotacional i millora dels espais públics.
- Pel que fa a la **regulació d'aparcaments**, el POUM fa especial atenció en les autocaravanes preveient el sòl necessari per a generar punts d'aparcament per a les mateixes i concentrar-les. Per

altra banda, el POUM delimita dos àmbits d'actuació on planteja dues grans operacions per augmentar l'oferta dels aparcaments.

- Pel que fa a la **protecció de la identitat de La Molina**, el POUM determina mesures molt concretes dirigides a preservar la identitat de la mateixa. Es redacta un catàleg de béns a protegir on s'inclouen els elements naturals i culturals que l'Ajuntament ha considerat d'interès protegir, així com un catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable on s'inclouen construccions tradicionals que ajuden a mantenir la identitat de La Molina. Aquests catàlegs podran ser completats una vegada aprovat inicialment el POUM amb les aportacions que facin els ciutadans, sempre i quan es pugui justificar el valor cultural o natural de l'element. Dintre d'aquest paquet el POUM considera la preservació del sòl corresponent al domini esquiable dels nuclis urbans com a patrimoni natural dels veïns de La Molina. En aquest sentit, el Pla preserva aquests sòls de ser urbanitzats.

Les **propostes referents a parcel·les concretes** s'han considerat a l'hora de establir les qualificacions i condicions de l'edificació sobre les mateixes, acceptant total o parcialment aquelles que s'han considerat raonables i desestimant les que per algun motiu no s'ha considerat adequat incorporar-les.

3 LA PROPOSTA DEL POUM

Després d'haver valorat els tres escenaris i avaluar els suggeriments i propostes de la ciutadania, s'ha elaborat una proposta definitiva, que es la que es presenta a continuació.

En la explicació del present document comprensiu ens referirem a les qüestions que s'han considerat clau en l'elaboració del POUM, que estaran degudament desenvolupades en les memòries informativa i d'ordenació del POUM. Aquestes tenen que veure amb:

- Les infraestructures de la mobilitat
- L'ordenació de la xarxa d'espais lliures i equipaments
- La integració de la xarxa patrimonial
- Model de creixement urbà i el seu dimensionat
- Els àmbits d'actuació urbanística proposats
- L'habitatge de protecció
- El reconeixement dels valors del sòl no urbanitzable
- La classificació del sòl
- La qualificació i regulació normativa del POUM
- La gestió i execució del POUM

Proposta del POUM
per al nou passeig
per a vianants i
bicicletes Urús-Das-
Alp

Elaboració pròpia

3.1 LES INFRAESTRUCTURES DE LA MOBILITAT

Pel que fa a les infraestructures de la mobilitat cal deixar d'inici ben clar que el POUM només pot abastir aquelles infraestructures d'abast municipal.

Tant en el procés participatiu, com en les reunions amb algunes entitats i associacions han sorgit temes com el desviament del trànsit de la carretera de La Molina, o la millora del servei ferroviari; fins i tot, alguna qüestió referent a nous traçats i túnels de les infraestructures de transport que no són competència del POUM, ans més bé de plans supramunicipals.

En l'Estructura General i Orgànica del POUM es recull les infraestructures de mobilitat, tant les que ja estan en ús, com les que tenen un projecte aprovat definitivament si s'escau.

El POUM planteja una sèrie de propostes pel que fa a noves infraestructures de mobilitat sostenible (per a vianants o en transport públic):

- El POUM preveu un nou mode de transport intern a La Molina per tal de relacionar els tres barris. Aquest



consisteix en la realització d'un **nou telecabina** amb parades en els barris de l'estació, la Verge de Les Neus, Turó de la Perdiu, i la Supermolina. Aquest nou transport, de caràcter públic, s'integra com un element clau en l'Estructura General i Orgànica per ser d'interès general, no només per la totalitat dels veïns del barri ans també pels visitants de les estacions d'esquí.

- El POUM incorpora a l'Estructura General i Orgànica del municipi la **xarxa de camins públics** que fins ara, tot i estar inventariats, no han format part del planejament i d'una regulació normativa específica per als mateixos.
- El POUM preveu la reserva de sòl i econòmica per ampliar aquesta xarxa amb un nou **camí junt al riu** que connecti el nucli d'Alp amb el barri de l'Estació.
- El POUM reconeix dins d'aquesta xarxa un nou **camí Urús-Das-Alp** que connecti els tres pobles a mode de via Verda.

3.2 L'ORDENACIÓ DELS ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

La proposta del POUM no només augmenta els ratís d'espais lliures per habitant ans que també proposa una millora qualitativa del sistema d'espais

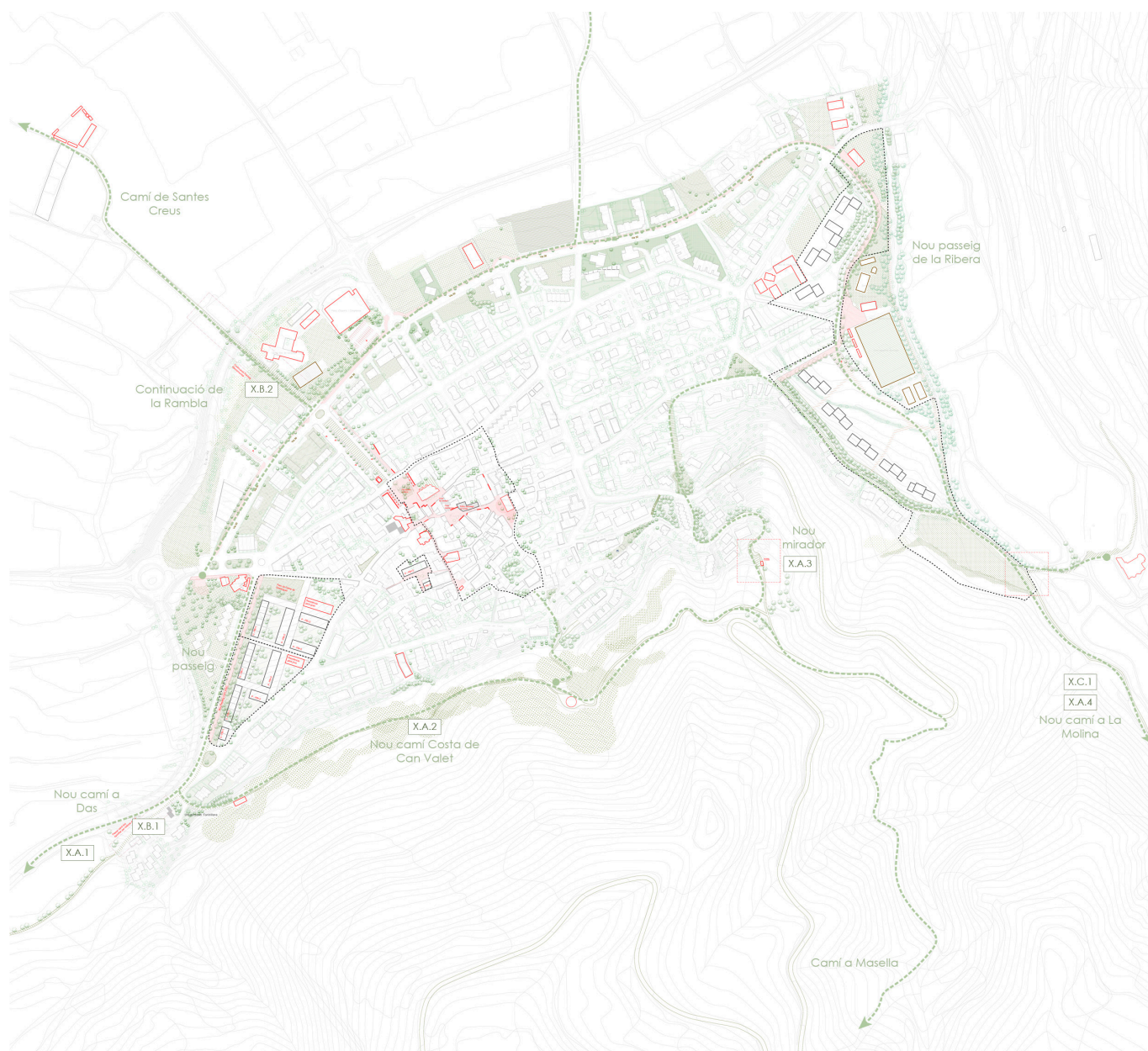
lliures del del municipi integrant el conjunt de parcs i jardins urbans nous i existents en la xarxa d'espais oberts territorial, afavorint les continuïtats entre el sòl urbà i rural. Passem així d'un conjunt de parcs i jardins aïllats a una xarxa estructurada d'espais lliures municipal, que des de l'inici ha estat una de les línies estratègiques del POUM.

Així doncs, tant els àmbits de desenvolupament proposats com certes actuacions aïllades d'iniciativa municipal ajuden a reconnectar les zones verdes dels nuclis i a garantir certa continuïtat entre parcs, places, i jardins. A continuació ho veiem per nuclis:

Pel que fa a **Alp**, el POUM preveu que els àmbits de desenvolupament proposats cedeixin gratuïtament el sòl i urbanitzin places, parcs i jardins per a la ciutadania. També planteja una sèrie d'actuacions aïllades d'iniciativa municipal que ajudi a configurar un sistema de espais lliures en xarxa:

- La delimitació de l'àmbit per desenvolupar un Pla Especial del casc antic d'Alp, que haurà de concretar el **tractament dels estrets carrers i petites places de la Vil·la Ceretana** entre d'altres.
- El manteniment dels dos polígons d'actuació urbanística (PAU) a Camp de Dominguet qui es faran càrrec de generar un **nou passeig** que uneixi el nou Camí de Urús-





Xarxa d'espais lliures proposada pel POUM al nucli d'Alp. Àmbits i projectes de millora.

Elaboració pròpia

Das-Alp amb la resta d'espais lliures interns del nucli.

- El manteniment de la delimitació del sector de sòl urbanitzable a la Ribera d'Alp qui es farà càrrec de generar **una gran zona d'oci i lleure a l'aire lliure junt al Riu d'Alp** al voltant de l'actual àrea esportiva de la piscina i el camp de futbol.
- Realització del **nou passeig per a vianants i bicicletes** que uneixi Urús, Das, i Alp.
- **Arranjament del Camí Costa de Can Vidal** per tal de millorar l'oferta d'itineraris saludables del nucli. Realització d'un nou mirador a l'inici i final d'aquest Camí de Costa de

Can Vidal que permeti visibilitzar l'alt valor de la Plana Ceretana des d'un punt privilegiat.

- Urbanització de la **continuació de la Rambla de la Mancomunitat fins a l'Escola**, per tal d'acabar de consolidar un eix cívic que connecti la gran bossa d'equipaments amb el casc tradicional de la Vila Ceretana, al torn que es genera una veritable porta a la Plana agrària.
- Si s'escau, la pacificació d'alguns carrers i avingudes per fer compatible la circulació dels vehicles motoritzats i bicicletes.



Pel que fa al nucli de **La Molina** les actuacions de millora i nova creació d'espais lliures també estan composades per actuacions incloses en àmbits de desenvolupament i actuacions aïllades d'iniciativa pública:

- El POUM delimita dos polígons d'actuació urbanística (PAU) en els turons Rodó i de La Perdiu de nom homònim. El primer permet **lliurar el camí de Coll Sisé del trànsit rodat i mantenir el seu ús històric com a camí-pista** per als veïns mitjançant la creació d'un vial alternatiu pel turó Rodó. El segon li dona continuïtat i millora la condició de camí-pista del carrer estàndard establint una continuïtat amb la resta de domini

esquiuable que travessa el nucli. Aquests dos polígons garanteixen la connexió dels barris existents amb la nova parada del telecabinia mitjançant aquest itinerari paisatgístic que s'ha anat perdent amb el pas del temps.

- El POUM delimita el PAU de Pista Llarga que inclou la **transformació del pàrquing com un espai d'oportunitat per convertir-lo en un gran espai enjardinat** que centri espais de descans, joc i esdeveniments al servei dels veïns i visitants. Inclou la reurbanització de part de l'Avinguda de la Supermolina cap a la Plaça dels Pirineus.

Proposta del POUM per al nou camí Costa de Can Vidal
Elaboració pròpia

Proposta del POUM per adaptar el carrer estàndard al seu nou paper com un camí-pista
Elaboració pròpia





Xarxa d'espais lliures proposada pel POUM a les cotes superiors de La Molina. Àmbits i projectes de millora.
Elaboració pròpia

- El POUM delimita el PAU Supermolina per generar **dues places noves equipades** que eixamplen l'espai disponible de l'Avinguda per als vianants, generant espais de descans i joc junt als nous equipaments.
- El POUM delimita el SUP Pla dels Monjos amb el qual s'aconsegueix, entre d'altres, recuperar més de la meitat del àmbit que fins ara era considerat edificable com **un espai enjardinat** que, si s'escau, pugui incloure un **aparcament per a autocaravanes**.
- El POUM preveu la delimitació del PAU Barri de l'Estació que permet la **instal·lació del nou telecadira i l'eixamplament de la vorera de l'Avinguda**, donant més espai als vianants i les terrasses dels locals, la reurbanització d'un tram del carrer de l'Estació, des de l'Avinguda fins la pròpia Estació i, finalment, la millora de la vorera de l'Avinguda fins passar per sota la via ferroviària.
- La **reurbanització de part de l'Avinguda Supermolina** entre el PAU Supermolina i PAU Jardins de Pista Llarga per tal de donar continuïtat a l'eix cívic, donant més espai al vianant.



- La creació d'un **pas a nivell** que permeti l'encreuament del camí-pista de Coll Sisé amb un vial.
- La creació de **parades del telecabin** al Turó de la Perdiu i a l'aparcament 3 de La Molina, amb la creació de camins i espais públics que els connectin amb la trama urbana existent.

Pel que fa a **Masella**, cal esmentar que constitueix una unitat tan petita que no té sentit parlar d'una xarxa interna ans més bé de preveure unes bones connexions amb la xarxa territorial, com així s'ha fet, preveient els espais necessaris.

Pel que fa als equipaments, tenint en compte el potencial d'habitants que el POUM preveu, resultarien unes ràtios que estarien per sobre dels mínims exigits per la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). Només la ràtio del sanitari-assistencial estaria lleugerament per sota d'aquesta exigència i és per això que **el POUM preveu una partida per a la construcció d'un nou equipament sanitari**.

Per tant, el POUM no només proposa diferents mecanismes per a adquirir sòl de cessió gratuïta per a nous equipaments al municipi, ans que també preveu reserves econòmiques per a la construcció dels més necessaris.

3.3 LA INTEGRACIÓ DE LA XARXA PATRIMONIAL

El POUM dona cobertura legal a la preservació del patrimoni, i contribueix fonamentalment en l'impuls de posar-lo en valor i aprofitar-ho en benefici de la ciutadania. No tan sols reconeix els elements patrimonials catalogats pels inventaris i catàlegs existents, ans que incorpora algun més, que s'ha considerat d'importància per a la identitat local. En aquest sentit paga la pena aprofitar l'aprovació inicial del Pla per acabar d'incorporar algun element més que no hagi estat detectat o que sigui de voluntat col·lectiva incorporar per a l'aprovació definitiva.

El POUM inclou un Catàleg de béns a protegir on s'inclouen al voltant d'uns setanta elements arquitectònics, arqueològics, paleontològics, socioculturals, etnològics, naturals, paisatgístics, així com alguns conjunts arquitectònics d'interès. Per a cadascun d'ells s'ha elaborat una fitxa amb dades bàsiques, la localització exacta, el nivell de protecció, i una descripció del bé.

A continuació s'esmenten algunes iniciatives del POUM per impulsar el patrimoni cultural i natural del poble:

- Elaboració d'un **catàleg detallat de béns locals a protegir** que haurà de revisar-se i ampliar-se a mesura que es vagi tenint més coneixement dels mateixos.

Proposta del POUM per a la transformació del pàrquing de Pista Llarga en una Plaça enjardinada

Elaboració pròpia



El projecte patrimonial al nucli d'Alp

Elaboració pròpia

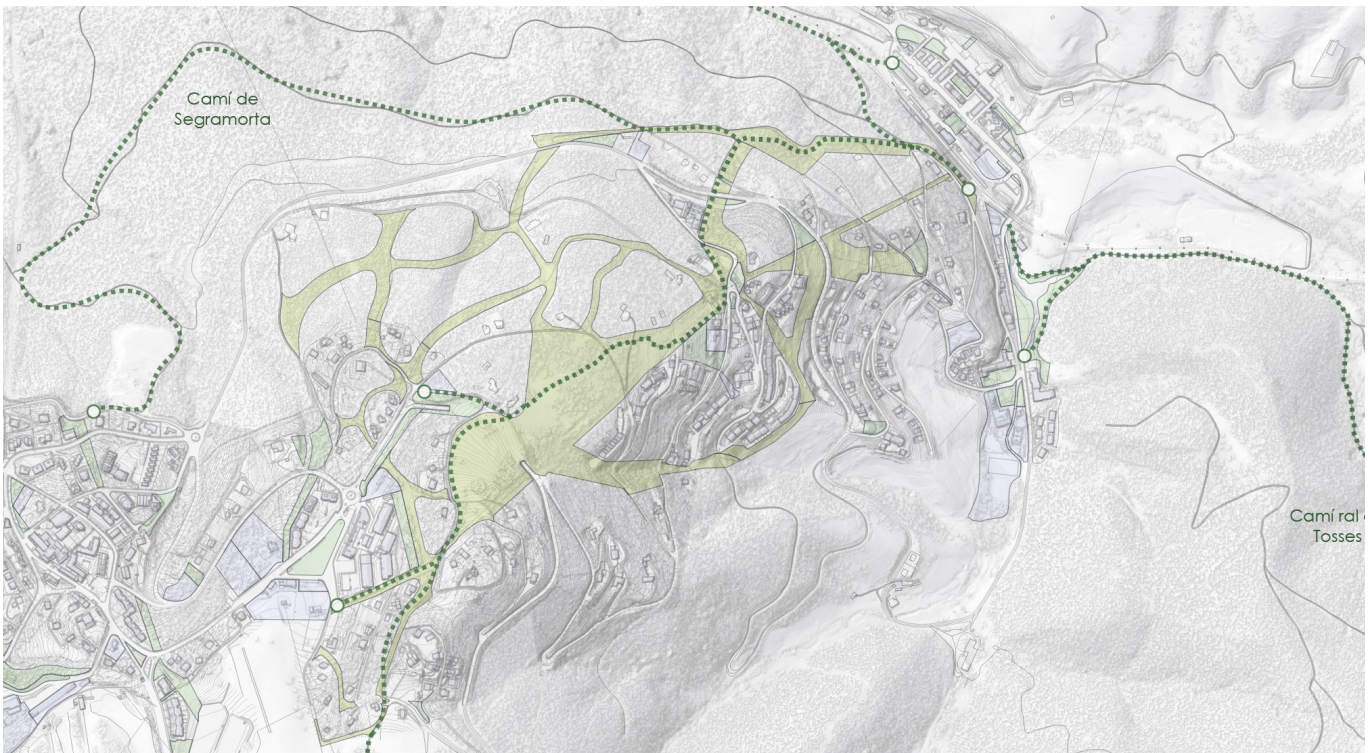
El sistema d'equipaments i espais lliures de La Molina en el sistema de camins territorials del municipi.

Elaboració pròpia

- **Passar de l'inventariat de camins i senders públics a la seva integració en l'estructura general i orgànica del municipi** amb una regulació normativa específica, com són els "camins rurals estructurants" (Xre) i "altres camins rurals" (Xra), per tal de garantir l'accessibilitat i visibilitat del conjunt d'elements patrimonials repartits pel sòl rural (jaciments, entorns naturals...etc.)
- **Definició d'un pla especial de la Vil·la Ceretana** amb l'objectiu de

millorar i revitalitzar el conjunt urbà tradicional, que inclou totes aquelles construccions ceretanes, portals i fonts històriques que cal preservar.

- Mitjançant el sistema de domini esquiable i diferents operacions aïllades d'iniciativa municipal **garantir la continuïtat i la preservació del sòl de domini esquiable** entre barris urbans que són patrimoni natural de La Molina.



3.4 MODEL DE CREIXEMENT URBÀ I EL SEU DIMENSIONAT

El projecte residencial del POUM es basa en la consolidació dels teixits existents i aposta per un model de contenció més que d'extensió. La proposta que fa el POUM per la provisió de nous habitatges, té en consideració les expectatives de creixement del nombre de llars, incloent l'escenari de major creixement.

A la Memòria informativa es demostra que Alp té molt més sòl compromès del que precisarà pels propers anys. Per tant, no cal estendre la taca urbanitzada, ans més aviat generar petits ajustos dintre de la existent amb l'objectiu d'evitar la retenció de sòl, entenent-lo com un dels recursos més valuosos dels que es disposa.

És per això que el POUM parteix de tres principis bàsics al voltant dels quals es prenen les decisions bàsiques per als àmbits de desenvolupament proposats:

- **Reduir part del sòl hipotecat per al creixement**, ja que l'actual es considera excessiu per a les previsions de creixement establertes pel POUM. Això comporta certa reducció dels sectors de sòl urbanitzable del PIC.
- **Prima la contenció front a l'extensió**. Cal veure per tant la condició dels sòls urbans consolidats, com especialment, els no consolidats, per determinar polígons d'actuació urbanística que millorin certs teixits o deslloriguen àmbits incomplets.
- **Revisar les condicions del sòl que el PIC classifica com a urbà consolidat** i contemplar la reclassificació d'aquelles àrees que no disposen ni tan sols d'una mínima urbanització.

La proposta d'aquest POUM permet un màxim de 612 habitatges nous distribuïts en dotze Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) i dos Sectors de sòl Urbanitzable Delimitat (SUD). A aquests, cal afegir els 388 habitatges nous que es poden fer en solars existents a sòl consolidat, lliures de càrregues. Per tant, **el potencial del present POUM és de vora un miler habitatges nous**. En comparació, el planejament vigent tenia, com hem vist,

un potencial de 1.805 habitatges nous. Per tant, **el potencial de nous habitatges es redueix entorn a un 45% respecte al planejament vigent**.

Considerant les dues ràtios de 0,48 (manteniment de la tendència actual entre primera i segona residència) i 2,27 (que tots els nous habitatges foren de primera residència) habitants/habitatge, podem calcular que aquests 1.000 habitatges potencials previstos donen cabuda a 296 i 1.390 habitants nous respectivament.

Tal i com es detalla a les memòries del Pla, el potencial màxim de població prevista és de 1.888 habitants, és a dir, l'increment de població més optimista per al període estudiat seria de 295 habitants.

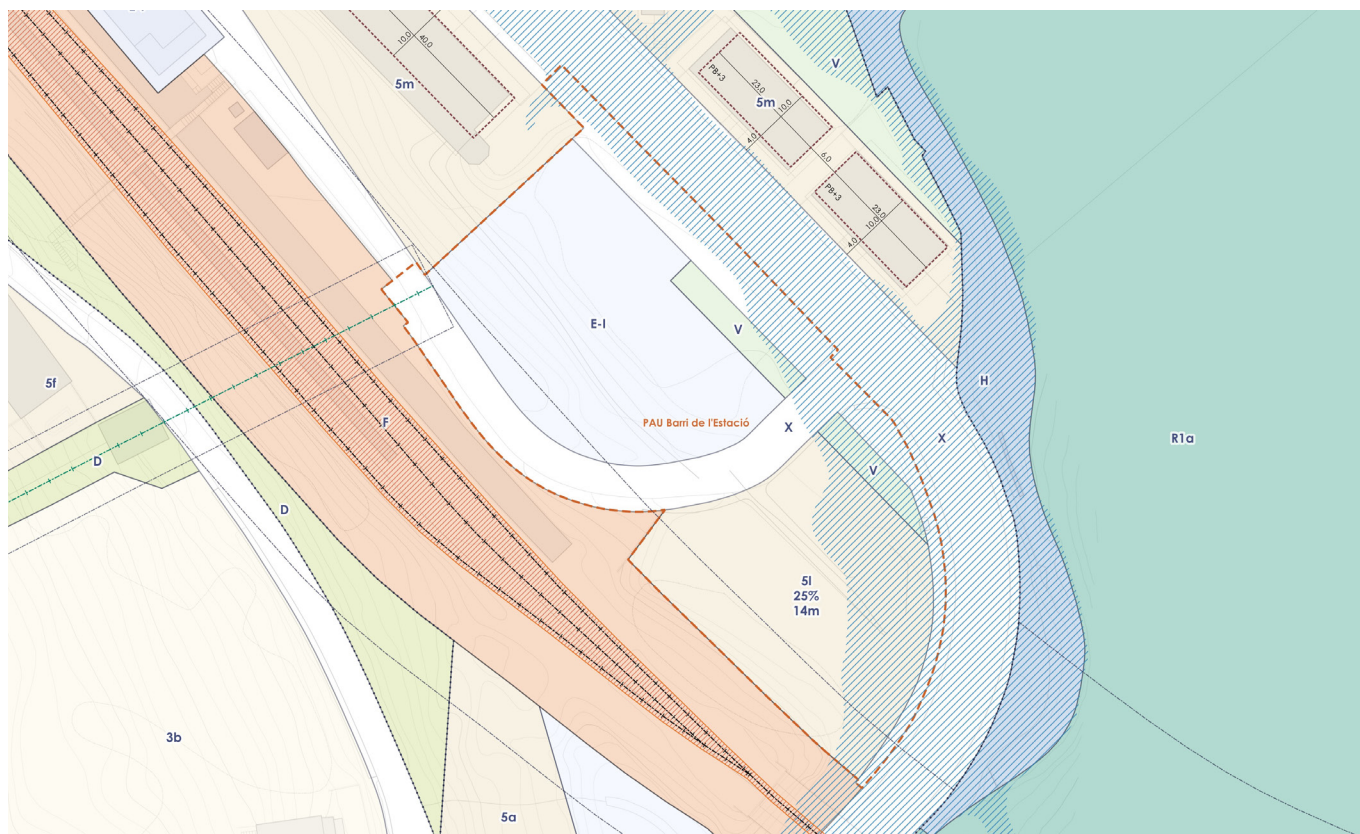
Per tant, el model proposat pel POUM respon a la voluntat de reduir el potencial de creixement d'Alp per ajustar-se a la realitat. I alhora manté un potencial de creixement suficient per donar resposta al creixement poblacional en la hipòtesi desfavorable que es mantingui la ràtio d'habitatge de segona residència actual.

3.5 ELS ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT PROPOSATS

Les decisions preses pel POUM respecte als diferents polígons i sectors proposats es recullen a continuació, tot diferenciant tres tipus. Per una banda, aquells que tenen que veure amb la millora i condicionament de teixits existents, per altra els que completen una trama inacabada i, finalment, els que tenen que veure amb les reserves de sòl per absorbir futurs creixements.

3.5.1 Àmbits per a la millora i condicionament de teixits existents

Dins dels àmbits que tenen com a objectiu la millora i condicionament de teixits existents trobem els següents:



Qualificacions del PAU Barri de l'Estació

Elaboració pròpia

PAU Barri de l'Estació

El desplegament del polígon PAU Barri de l'Estació té com un dels seus objectius l'obtenció del sòl per equipaments i espais lliures i una sèrie de millores en la trama urbana existent, com ara la localització en el barri d'un edifici per al telecabina, que connecti els tres barris de La Molina i que incorpori una oferta addicional de places d'aparcament per al Barri.

- També la millora de l'espai públic corresponent a la vorera de la carretera, en un context on ja s'està desenvolupant un projecte de millora de les voreres del barri de la Estació.
- Igualment s'associa una petita oferta d'habitatges de primera residència i HPO a l'operació del telecabina per atreure gent al barri.

Aquest polígon suposa una oportunitat per revitalitzar el barri de l'Estació, convertint-lo en la porta d'entrada per a un gran nombre d'usuaris de les estacions d'esquí. S'espera que la major afluència

de gent generada per la implantació del telecabina atregui l'interès de petits comerços i que es recuperi part de l'activitat comercial del nucli.

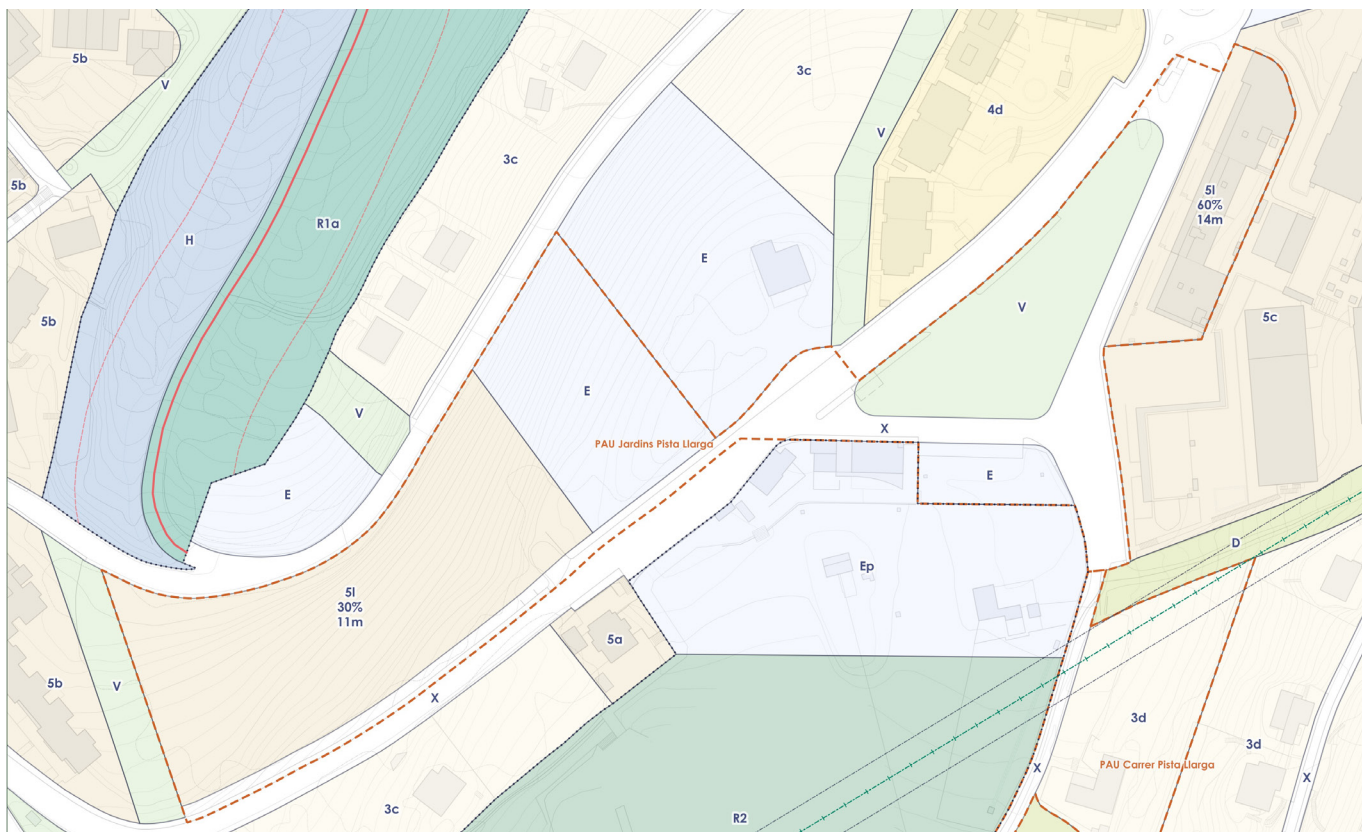
PAU Jardins de Pista Llarga

Aquest polígon delimita l'àmbit de transformació del pàrquing de Pista Llarga per generar una nova plaça enjardinada amb equipaments i oferta de primera residència, així com per millorar la urbanització d'un tram de l'avinguda donant més espai per al vianant.

Els objectius generals són diversos: l'obtenció de sòl per a nous equipaments públics, el reequilibri entre residència i activitats hoteleres, o la millora de l'espai públic per als vianants.

El desenvolupament d'aquest àmbit pot revertir en una millora substancial del teixit urbà existent: en els següents aspectes

- Millora del paisatge urbà de Pista Llarga traslladant l'aparcament a un nou edifici de pàrquing junt



a la rotonda d'entrada. Aquest aparcament ajuda a reduir el trànsit intern del nucli i es situa a uns 150 metres dels remuntadors de Pista Llarga.

- Millora de la condició de la plaça de Pista Llarga amb nous espais de descans, jocs i esdeveniments.
- Millora de la urbanització de l'avinguda, cercant més espai per als vianants cap a la plaça dels Pirineus, de forma que es pugui transformar la condició de carretera en la d'un eix cívic.
- Afavorir l'activitat urbana d'aquest eix cívic mitjançant una normativa que fomenti els comerços en les plantes baixes dels nous desenvolupaments.
- L'adquisició de sòl per a equipaments i la posterior construcció dels mateixos afavoreix un teixit urbà més viu. La incorporació d'algunes dotacions públiques i la millora de l'espai públic afavorirà una major mobilitat interna del nucli i disminuirà la necessitat de agafar el cotxe per cercar serveis.

Aquestes operacions de millora del teixit existent s'inclouen en les despeses a càrrec d'aquest polígon d'actuació urbanística (PAU).

Per tal de fer viable l'operació i atreure certa massa crítica de gent que faci ús quotidià d'aquests serveis el PAU inclou dues zones edificables corresponents al sòcol comercial de Pista Llarga i als solars buits davant de l'Escola d'esquí al llarg de l'Avinguda Supermolina.

Pel que fa a la primera, el polígon planteja la possibilitat de completar el sòcol comercial amb la construcció d'alguna planta més (fins 14 metres d'alçada reguladora màxima incloent el sòcol), sempre condicionat a que vagin destinades a habitatge de primera residència, tant lliure com de protecció oficial.

Pel que fa a la segona, es tracta d'uns solars que encara no han estat edificats i que amb el nou PAU passarien a ser d'ús residencial, cercant també tipologies

Qualificacions del PAU Jardins de Pista Llarga

Elaboració pròpia



Qualificacions del PAU Supermolina

Elaboració pròpia

plurifamiliars de primera residència amb comerços en les plantes baixes.

D'aquesta forma, passem d'un espai exclusiu per a l'aparcament envoltat d'usos comercials i turístics a una plaça equipada per al descans, jocs i esdeveniments envoltada d'usos mixtes, dotacionals, residencials, turístics i comercials. Tot conformant una porta al territori a peu de pistes.

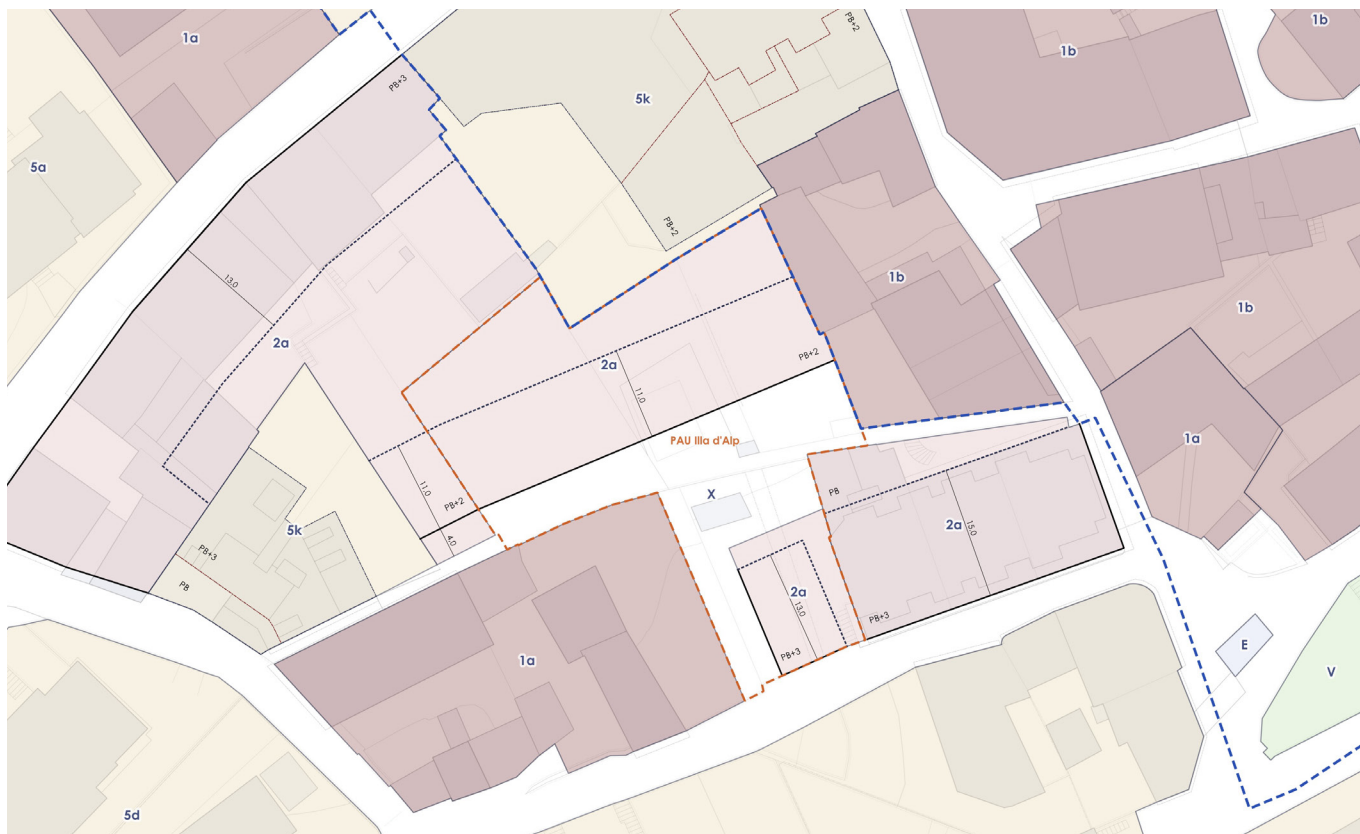
PAU Supermolina

El polígon PAU Supermolina delimita un àrea on incrementar la densitat d'habitatges a la Supermolina, així com obtenir sòl per un equipament veïnal, ja que a la Supermolina no existeixen dotacions públiques. L'operació permet adquirir el sòl de cessió per a espais lliures junt a la carretera permetent eixamplar la vorera i afavorir els usos comercials als baixos dels edificis.

Aquest àrea presenta l'oportunitat de millorar el teixit urbà existent en els següents aspectes:

- Millora de la urbanització de l'Avinguda cercant més espai per als vianants, fins i tot noves places cap a la mateixa, de forma que es pugui convertir la condició de carretera en la d'un eix cívic.
- Adquisició del sòl per a construir un nou equipament tot just al centre neuràlgic de la Supermolina, la qual no disposa a prop de cap servei ni dotació pública.
- Fomentar l'activitat econòmica en les plantes baixes dels nous edificis per tal de dotar el teixit residencial de més serveis i comerços quotidians.

Aquesta operació serveix per avançar cap a un ús més eficient del sòl, evitant ocupar nou sòl i reubicant la nova oferta d'habitatge en sòl ja ocupat. Es tracta d'una única gran parcel·la ocupada per una sola casa aïllada localitzada en el centre de la Supermolina. El POUM reconeix aquest àmbit com un punt estratègic per augmentar la densitat residencial de la Supermolina amb una nova oferta d'habitatges permanents.



A diferència que en els anteriors, el POUM estableix una ordenació detallada d'aquest àmbit fixant les alineacions, les profunditats i l'altura dels volums edificables. Aquests volums configuren una illa tancada amb pati interior de forma que donen front a la via pública i disposin d'espai lliure privat o mancomanat al seu interior.

PAU Illa d'Alp

El desplegament del polígon PAU Illa d'Alp té com a objectiu resoldre l'accés des de la via pública a quatre parcel·les que han quedat a l'interior d'illa. Es resol l'accés pel carrer de Ponent amb una via en cul de sac i es defineix l'ordenació de dues zones edificables que es corresponen amb les parcel·les existents.

Aquest polígon millora el teixit urbà existent, en tant que resol un problema d'accessibilitat d'unes parcel·les en sòl urbà consolidat, garantint l'espai suficient en matèria de prevenció d'incendis.

PAU Masella 2

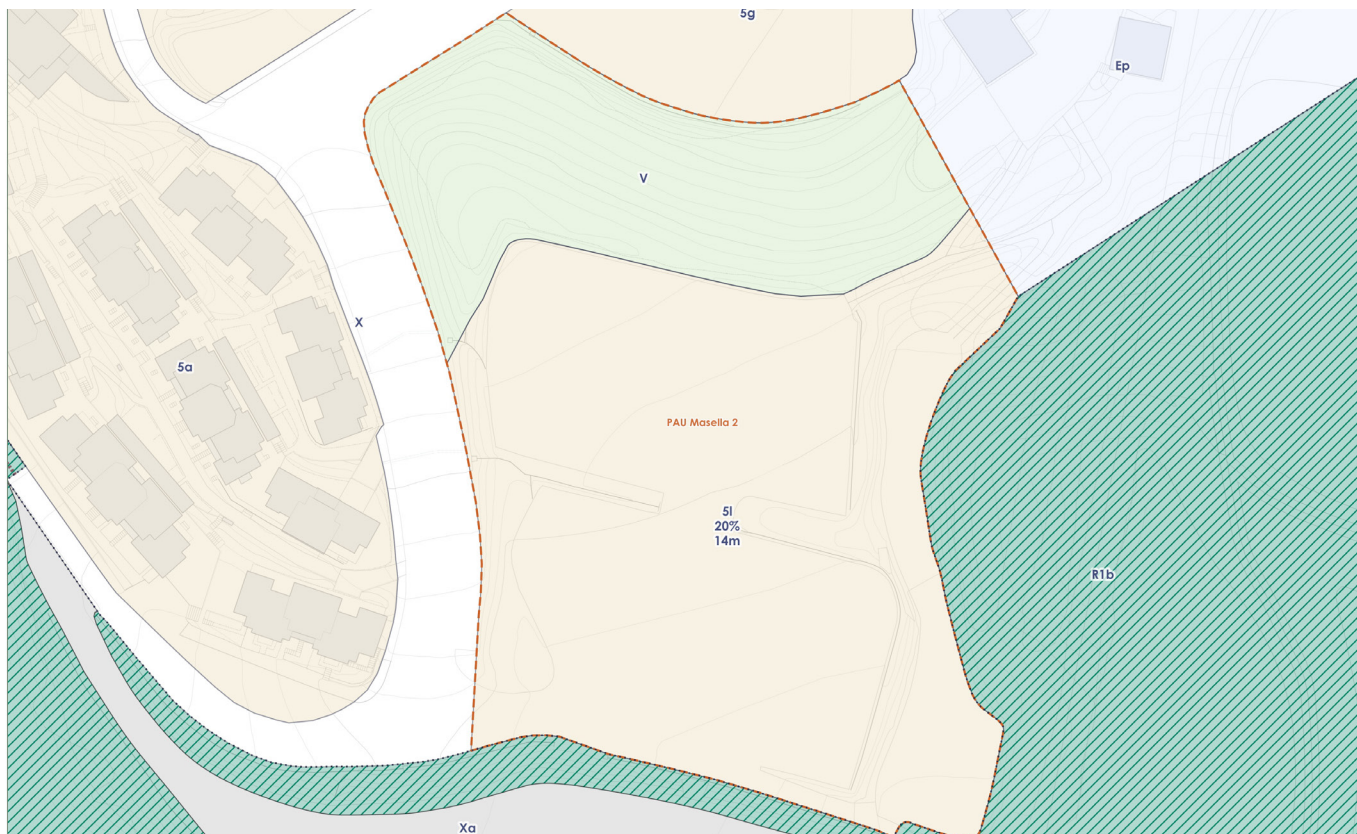
Aquest polígon no és prioritari per a assolir els objectius del POUM. Això no obstant, el POUM manté la delimitació del PMU-2 del PIC i del més recent PDU de la Cerdanya, introduint ajustos en la delimitació de la zona edificable. Donat que es tracta de sòl ja urbanitzat, el POUM estableix les condicions de l'àmbit per tal de que estiguin previstos els mecanismes necessaris per donar resposta a una hipotètica demanda.

Es tracta d'un àmbit on s'ha executat una gran bossa d'aparcament en superfície, ocupant la totalitat del sòl que es preveia al PIC com a residencial.

El nou polígon reajusta la extensió edificable a la realitat urbanitzada, preveient una hipotètica transformació de la bossa d'aparcaments en una zona residencial, mantenint una proporció raonable de sòl per a aparcaments. Es considera així la opció de mantenir l'edificabilitat del sòl ja antropitzat, valorant el soterrament o

Qualificacions del PAU Illa d'Alp

Elaboració pròpia



Qualificacions del
PAU Masella 2
Elaboració pròpia

cobertura del aparcament per construir habitatges al sobre.

El desenvolupament del sector milloraria el teixit urbà existent, en tant que la gran bossa asfaltada de l'aparcament es convertiria en una àrea residencial amb espais col·lectius i zones verdes.

El POUM manté el sostre màxim que li assigna el PDU de la Cerdanya així com el percentatge del sostre residencial que ha d'anar destinat a habitatges de protecció pública.

Tot l'esmentat va vinculat a l'acompliment d'un determinat percentatge de les inversions de l'Estació de Masella.

3.5.2 Els àmbits de compleció de la trama existent

Aquest grup recull els àmbits que completen la trama urbana existent o part de la urbanització de la mateixa. Dins d'aquest grup trobem els següents àmbits d'actuació:

PAU Camp de Dominguet Sud

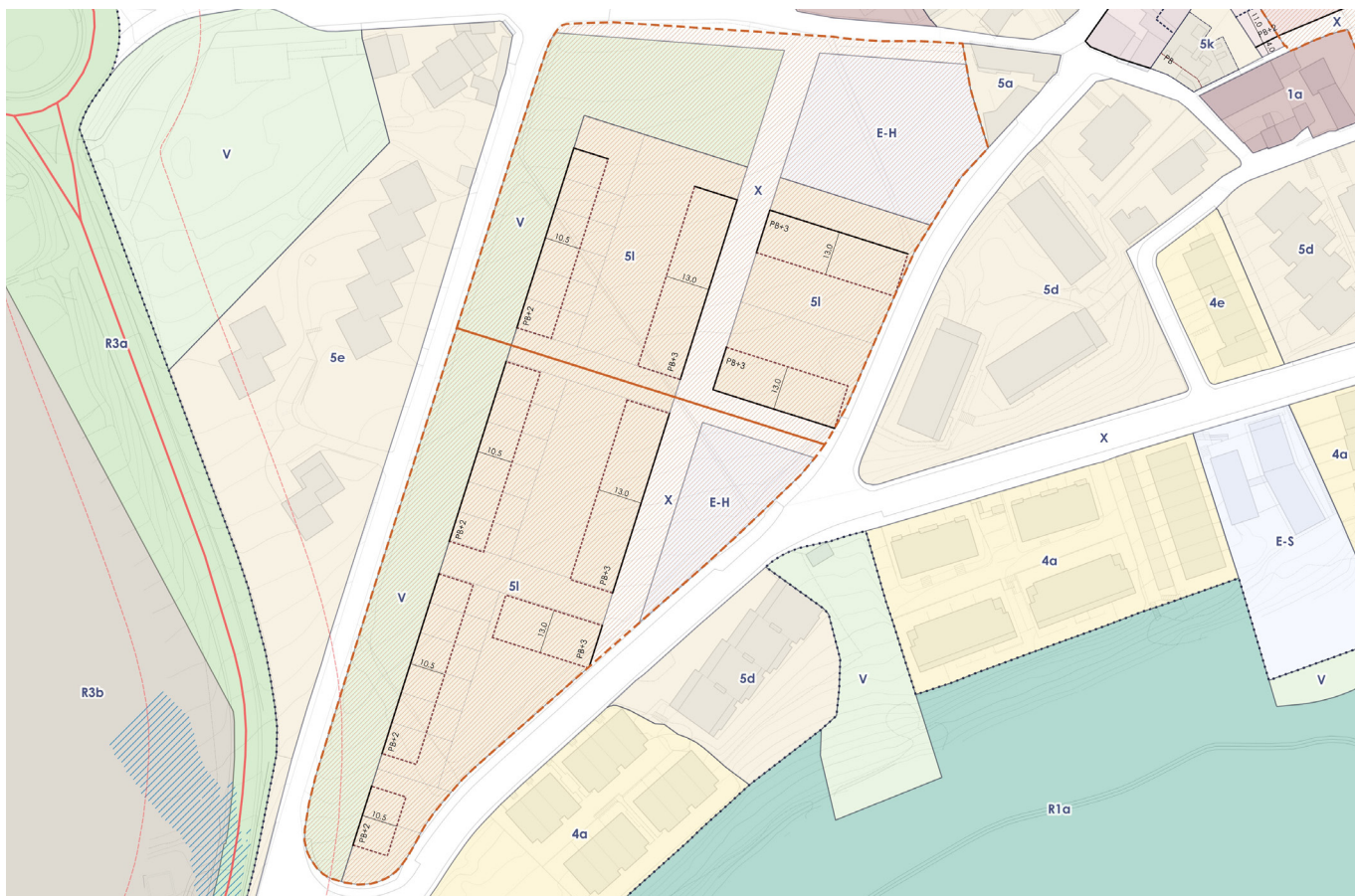
El desplegament del polígon PAU Camp de Dominguet Sud ordena l'àmbit sud de l'esmentat Camp de Dominguet. Té com a objectiu la compleció de la trama urbana del nucli d'Alp en aquest àmbit residencial, permetent adquirir el sòl públic necessari per a nous espais lliures i equipaments.

Pel que fa als espais lliures, juntament amb el PAU Camp de Dominguet Nord, permet la realització d'un passeig verd que doni continuïtat al nou camí Urús-Alp cap al propi casc antic d'Alp.

Pel que fa a equipaments, permet adquirir el sòl per ubicar un edifici d'habitatges dotacionals per a gent jove.

PAU Camp de Dominguet Nord

El desplegament del polígon PAU Camp de Dominguet Nord ordena l'àmbit nord de l'esmentat Camp de Dominguet. Té com a objectiu la compleció de la trama urbana del nucli d'Alp en aquest àmbit residencial, tot permetent adquirir el sòl



públic necessari per a nous espais lliures i equipaments.

Pel que fa als espais lliures, juntament amb el PAU Camp de Dominguet Sud, permet la realització d'un passeig verd que dona continuïtat al nou camí Urús-Alp cap al casc antic d'Alp.

Pel que fa a equipaments, permet adquirir el sòl per ubicar una residència de gent gran per al poble.

Tant el PAU Camp Dominguet Sud com el Nord permeten completar un gran buit no urbanitzat dintre del sòl urbà consolidat del nucli d'Alp. El POUM determina per a cadascun d'ells l'ordenació detallada fixant les alineacions, les profunditats, i l'altura dels volums edificables. Aquesta ordenació genera illes obertes.

PAU Turó Rodó

El desplegament del polígon PAU Turó Rodó té com a objectiu l'arranjament del carrer Turó Rodó i el seu perllongament

fins al carrer Turó de la Perdiu, definint un vial continu d'accés als habitatges existents i alliberant el carrer Coll Sisé de trànsit rodat mantenint el seu caràcter de camí-pista.

Anteriorment hem explicat la importància de donar continuïtat a l'eix territorial conformat pel camí-pista de Coll Sisé cap al Turó de la Perdiu. Com s'observa a la imatge, el desenvolupament d'aquest àmbit és fonamental per garantir el flux de persones i animals pel camí-pista, ja que possibilita lliurar-la de trànsit rodat mitjançant la reurbanització i adequació del carrer Turó Rodó.

Aquest àmbit entra dintre del grup d'àmbits de compleció perquè té l'objectiu de completar la urbanització de l'esmentat carrer, permetent garantir l'amplada mínima necessària per prevenció d'incendis (TINSCI) del vial d'accés als habitatges, que actualment no compleix.

Qualificacions dels PAUs Can Dominguet Nord i Sud

Elaboració pròpia



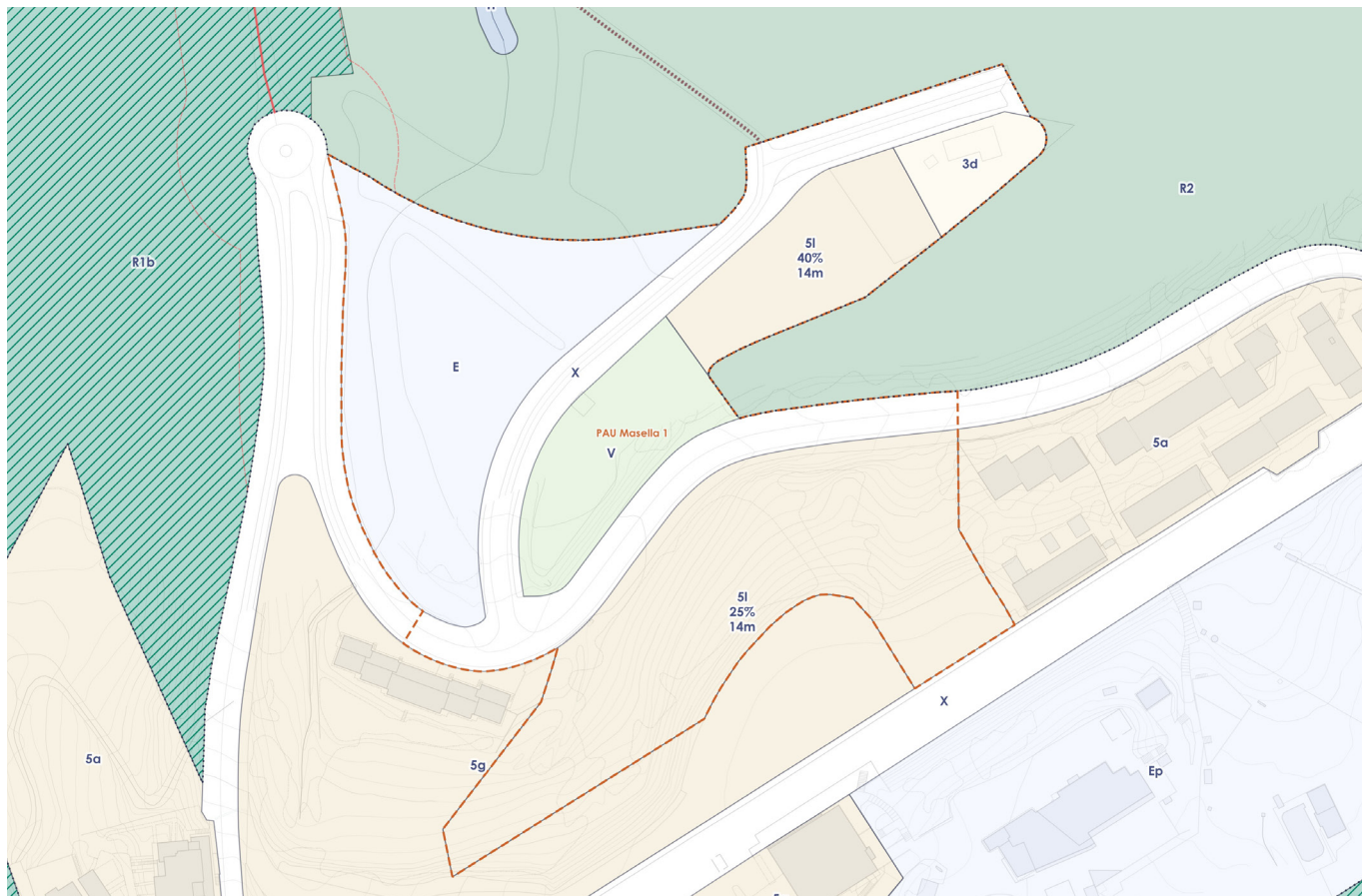
PAU Turó de la Perdiu

El desplegament del polígon PAU Turó de La Perdiu té com a objectiu acabar de consolidar l'àmbit de sòl urbà ocupat per un conjunt de cases aïllades sense comprometre la imatge paisatgística del mateix. Es tracta d'una operació que, per una banda, permet completar els serveis urbanístics al llarg del carrer estàndard que dona accés a les cases, i per l'altra, adquirir sòl de cessió per equipar el barri amb un equipament i amb una zona de lleure que dona accés al Turó de La Perdiu, com un espai obert d'alt valor cultural, ecològic i paisatgístic de La Molina.

Pel que fa a l'arranjament del carrer estàndard, cal fer especial menció a les condicions d'urbanització que el POUM determina per acabar d'urbanitzar-lo, amb uns paràmetres alternatius respecte les formes convencionals d'obres d'urbanització, dotant-lo dels serveis urbans i adequant-lo al seu ús com a "camí-pista" amb ús social i agropecuari (veure imatge a sota).

Es tracta d'un cas molt particular on fer compatible el sòl urbà amb l'ús paisatgístic i agropecuari del sòl, garantint unes condicions mínimes per tal de que les cases aïllades tinguin accés i serveis urbanístics, al mateix temps que la mateixa via pugui ser utilitzada tant pels veïns que es desplacin amb esquís quan hi hagi neu i a peu la resta del temps, com pels ramats que pugen des del Pla fins a les cotes altes ajudant a mantenir les pistes d'esquí. Localment funcionarà com una mena de passeig que uneix dos barris passant per la parada del nou telecàbina i el nou parc amb equipament.

Pel que fa a generar una porta al Turó de la Perdiu, el desenvolupament de l'àmbit permet adquirir sòl per a crear un gran parc públic que serveixi com un espai d'entrada al Turó de la Perdiu convertint-se en un espai obert de referència on els veïns poden passejar, descansar



i divertir-se a la natura. Junt a aquest, s'ubica un nou equipament que doti al barri de serveis públics.

PAU Masella 1

Es tracta del manteniment del PMU 1 previst pel PIC amb una sèrie de modificacions que afecten principalment la delimitació de l'àmbit i la reubicació i sostre dels sòls edificables.

El nucli de Masella s'ha consolidat com un petit nucli hoteler i de pisos de segona residència associats a la pràctica de l'esquí, fent que molt poca gent visqui allà durant tot l'any (a diferència de La Molina, on si que hi viu un gran nombre de persones). Aquesta especialització fa que el POUM consideri aquest àmbit com a no prioritari i que el seu desenvolupament vagi vinculat a l'acompliment d'un determinat percentatge de les inversions de la estació de Masella, tal i com indica el propi PDU de La Cerdanya.

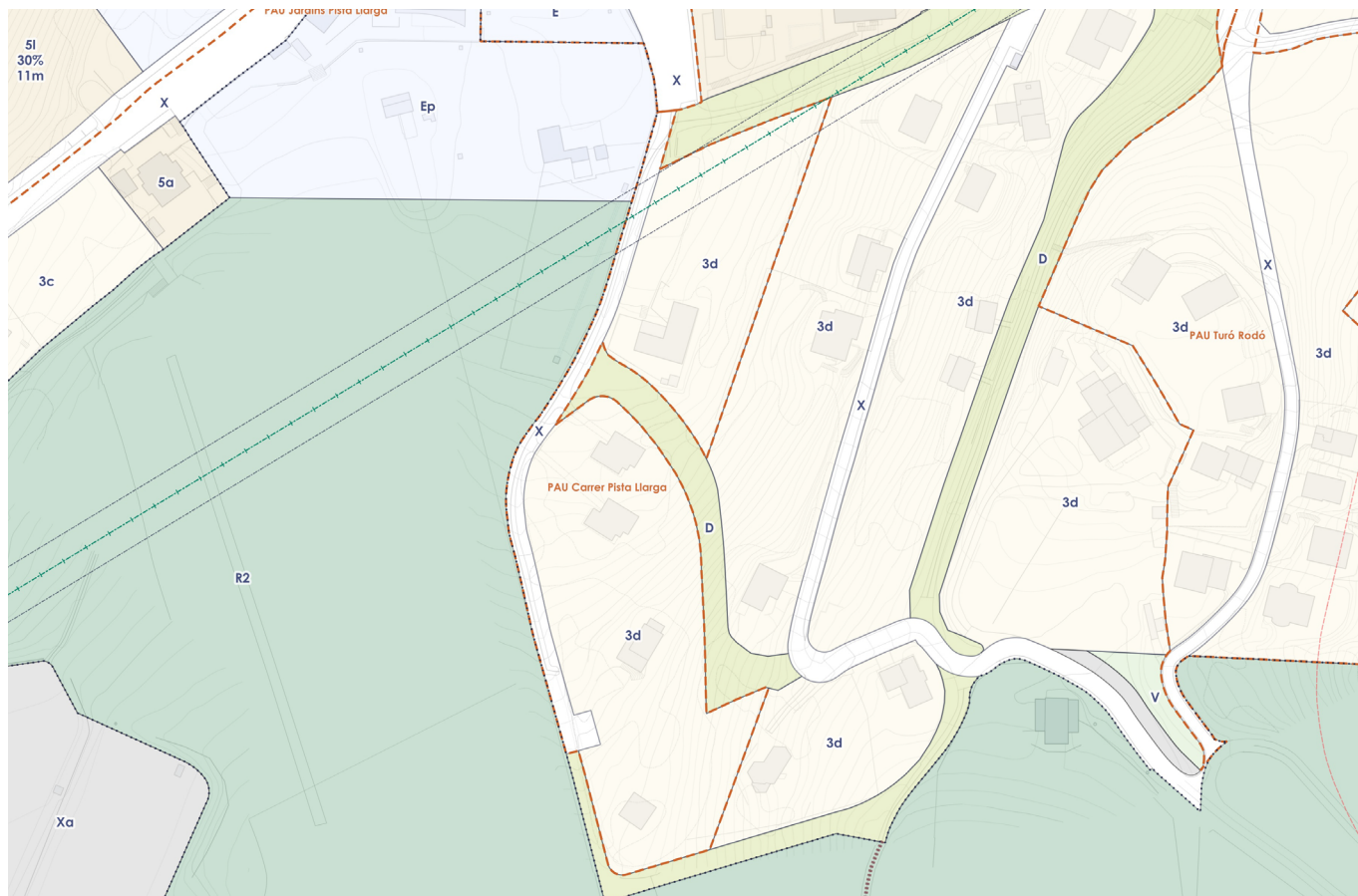
No obstant, el POUM incorpora certes modificacions per tal que, si algun dia es desenvolupa l'àmbit, es faci sota uns criteris de racionalització del sòl i possibilitant la creació d'habitatges permanents.

Per una banda, es treu de l'àmbit la part corresponent als pàrquings previstos a la zona nord, evitant que proliferi un model d'aparcament basat en la ocupació excessiva de sòl. Per altra banda, es concentra l'edificabilitat del àmbit en les parcel·les pròximes al sòl ja consolidat, evitant la segregació del teixit urbà, i millorant el tractament de les seves franges cap al bosc.

El POUM redueix considerablement el sostre màxim que li assigna el PDU de la Cerdanya i manté el percentatge del sostre residencial que ha d'anar destinat a habitatges de protecció oficial.

Aquest polígon es considera dintre del grup d'àmbits que ajuden a la compleció

Qualificacions del PAU Masella 1
Elaboració pròpia



Qualificacions del PAU Carrer Pista Llarga

Elaboració pròpia

urbana, ja que el seu desenvolupament acaba de completar la urbanització dels sòls inclosos.

PAU Carrer Pista Llarga

El desplegament del PAU Carrer Pista Llarga té com a objectiu completar la urbanització del carrer Pista Llarga i dotar d'accés des del vial al conjunt de parcel·les urbanes que, actualment, accedeixen pel domini esquiable.

Completa la trama urbana existent amb la realització del nou vial en *cul-de-sac* mantenint les condicions urbanístiques de les parcel·les actuals, que participaran proporcionalment en les despeses d'urbanització del vial.

PAU El Sitjar

El desplegament del polígon PAU El Sitjar té com a objectiu donar compliment a la normativa de prevenció d'incendis i executar les obres d'un cul de sac

amb 12,50 m de radi per tal que, en cas d'incendi, el camió dels bombers pugui maniobrar. Es deixa fora el carrer perquè, tot i estar parcialment urbanitzat, manté una amplada de pas adequada.

3.5.3 Els àmbits d'actuació de creixement

Finalment, es preveu la reserva de sòl necessària per a nous creixements, tant al nucli d'Alp, com al de La Molina, amb l'objectiu de disposar del sòl necessari per poder respondre a l'escenari de major demanda d'habitatge dels propers quinze anys.

En el cas de que fossi necessari, el POUM prioritza l'extensió de la taca urbanitzada al nucli d'Alp, ja que la repercussió d'aquesta transformació del sòl tindria un impacte paisatgístic i ambiental menor que en els nuclis d'alta muntanya. És, per això, que la major part del sòl de reserva per al creixement s'ubica en el nucli

d'Alp, mantenint el sector SUP3 del PIC, i en una proporció menor al nucli de La Molina, mantenint el SUP10 el Golf amb modificacions en la seva delimitació i en el seu sostre.

SUD Ribera d'Alp

El desplegament del sector SUD Ribera d'Alp té com a objectiu la recuperació del sistema d'espais oberts junt al riu d'Alp com un paisatge natural d'interès social. Es tracta de l'únic sector de sòl urbanitzable que no ha arribat a desplegar-se durant el període de vigència del PIC i un dels pocs espais cap on podria créixer el nucli d'Alp en un escenari d'alt creixement de la població.

Es correspon amb el sector SUP3 del PIC per al qual s'ha redactat recentment un document de modificació puntual del pla on es proposa exhaurir el sostre residencial previst i eliminar el sostre industrial, deixant aquest últim com a sòl no ur-

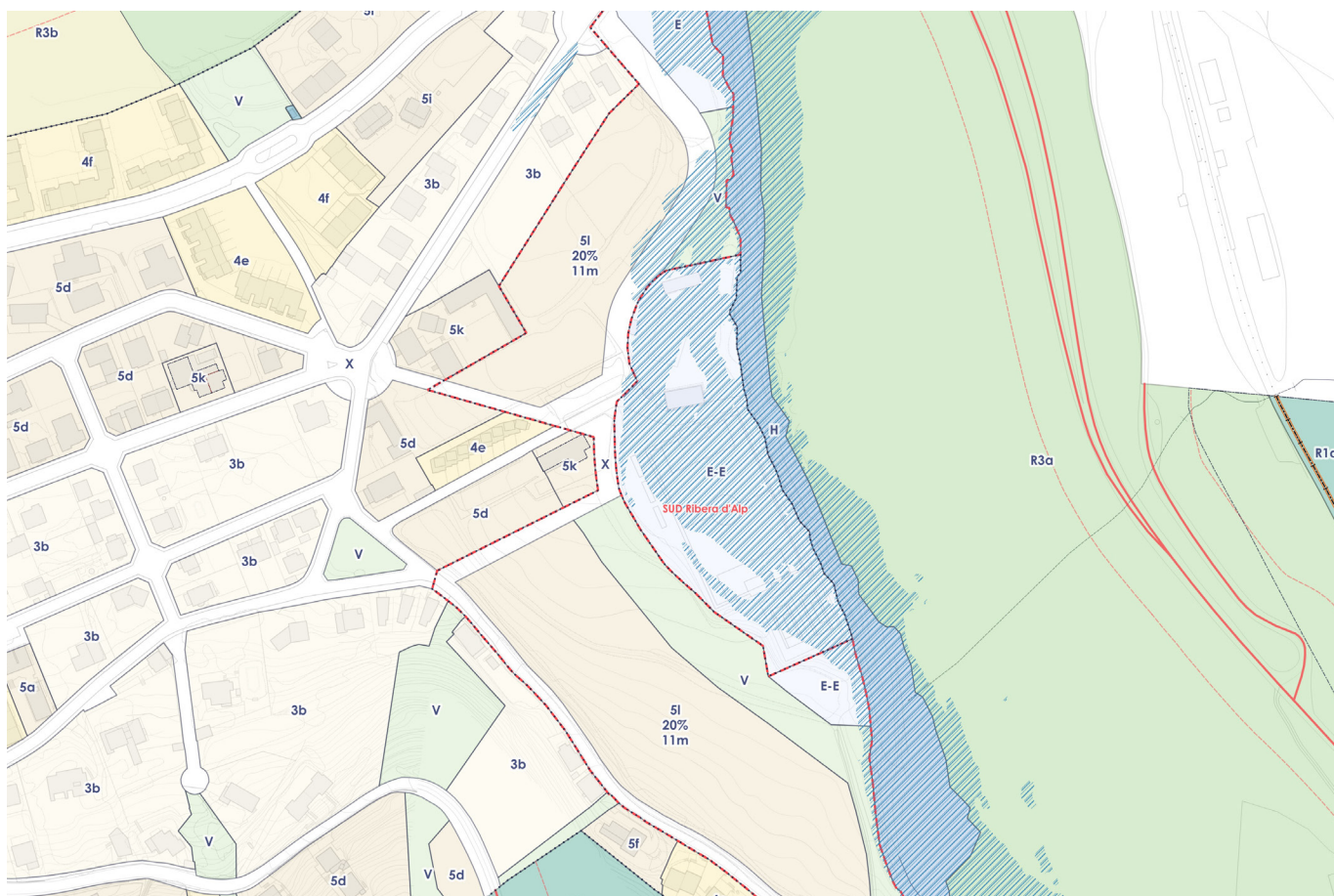
banitzable. Aquesta modificació puntual incorpora una proposta de urbanització dels vials i de les edificacions en l'àmbit.

Seguint les recomanacions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu, el POUM recull les consideracions d'aquest document i respecta l'ordenació del mateix, mantenint els paràmetres urbanístics fixats.

De la mateixa manera, s'incorporen les recomanacions de la CTU de l'Alt Pirineu al admetre usos turístics en el sector i habitatges turístics amb un màxim del 30% del sostre residencial del sector.

Cal esmentar que, tot i que aquesta modificació puntual del PIC justifica la no obligatorietat de mantenir una reserva d'habitatge de protecció oficial, el present POUM inclou una reserva mínima d'HPO del 30% del sostre residencial donat el greu problema d'accés a l'habitatge per als grups vulnerables del municipi. En l'Estudi econòmic i

Qualificacions del
SUD Ribera d'Alp
Elaboració pròpia





financer del Pla es demostra la viabilitat econòmica d'aquest sector.

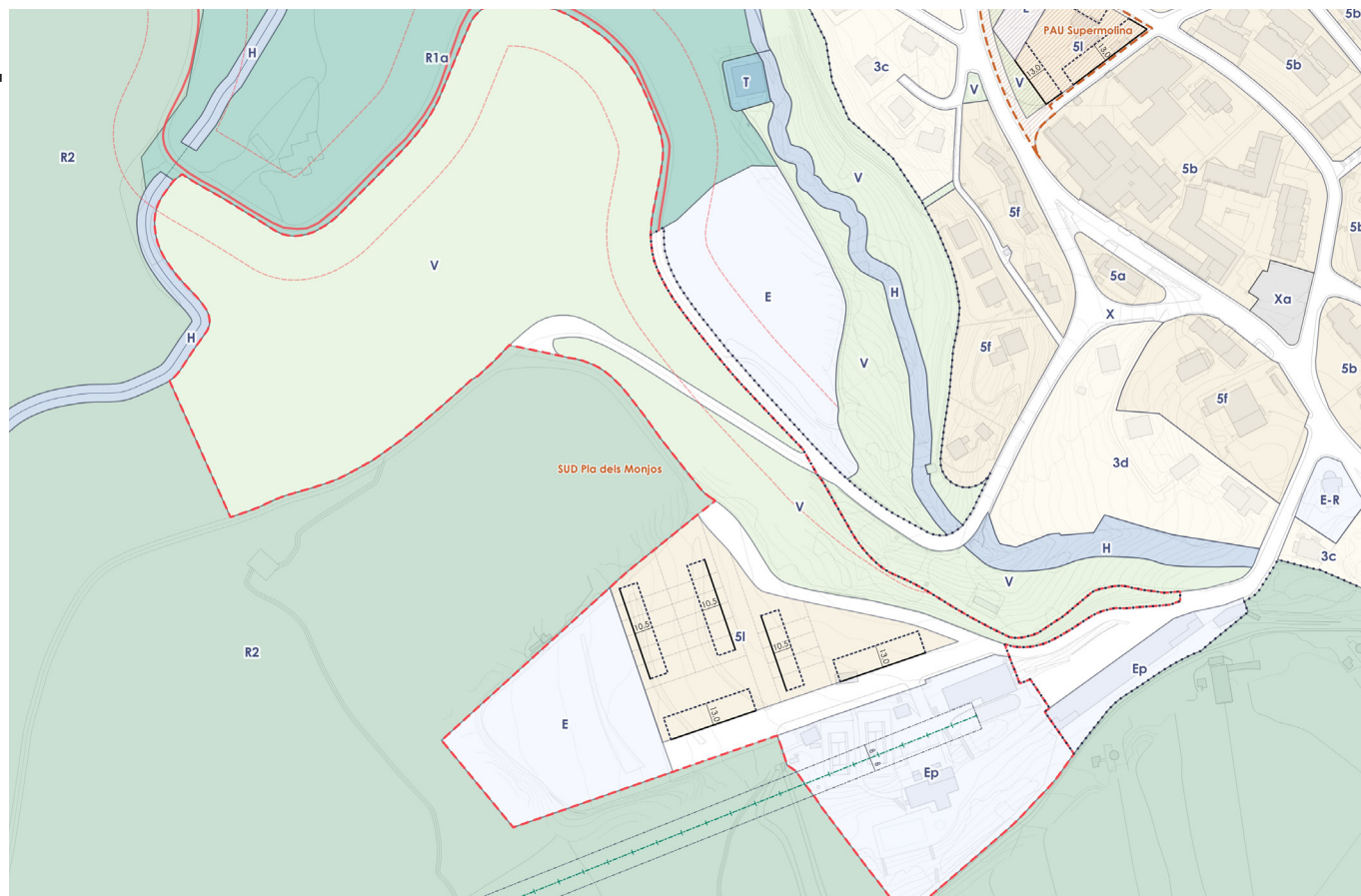
El seu desenvolupament permetrà generar fins a 28 habitatges a un preu assequible i també obtenir el sòl d'espais lliures per generar tot un àrea d'oci i lleure en el front del riu d'Alp, mantenint els valors del paisatge de ribera i incloent un programa d'usos compatible amb aquest entorn d'alt valor natural.

El POUM determina els paràmetres d'ús, ocupació i alçada màxima per a les àrees edificables, tot basant-se en l'actual proposta que, propietaris i Ajun-

tament, venen treballant des de fa temps amb la Modificació puntual del PIC.

SUD Pla dels Monjos

El desplegament del sector SUD Pla dels Monjos té com a objectius principals mantenir les condicions de viabilitat i sostenibilitat econòmica del sector existent; donar compliment a les determinacions i les disposicions del PDU dels sòls no sostenibles de l'Alt Pirineu i Aran respecte al mateix; traslladar a aquest sector la normativa i els criteris ambientals i paisatgístics del planejament territorial i urbanístic vigent (particularment del Pla Terri-



torial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran, del Pla Director Urbanístic de la Cerdanya i del Pla Director Urbanístic dels sòls no sostenibles de l'Alt Pirineu); i finalment obtenir els espais lliures en zones boscoses confrontants.

Es correspon amb el sector SUP10 El Golf del PIC per al qual s'està redactant paral·lelament un document de modificació puntual del PIC, aprovat inicialment on es remet a les determinacions que establirà aquest POUM, que redueix l'àmbit i reordena el sostre del sector, seguint les directrius del PDU dels Sòls No Sostenibles. S'estableix l'ordenació detallada dels sòls edificables concentrant-los en la cota més baixa i pròxima al nucli urbà, preservant àrees boscoses i destinant part del sòl fins ara edificable a espais lliures. El desenvolupament d'aquest àmbit permet obtenir una extensió de terrenys boscosos d'especial interès pels seus valors naturals.

Aquesta operació implica una transformació del pàrquing del Telecabina Cadí-Moixeró. La solució que s'adopta, seguint les recomanacions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en l'Informe rebut a l'Avanç POUM, és la de construir un aparcament semi-soterrat, a mode de sòcol, que amplii l'oferta actual de places, i permeti edificar a sobre un conjunt residencial.

El POUM recull les consideracions d'aquell document i determina els paràmetres concrets que s'hauran de respectar en el desenvolupament del sector, ordenant directament el mateix. A la fitxa urbanística es determinen les alineacions, profunditats i alçades dels volums edificables.

Dintre del sòl de cessió per a espais lliures s'admet la possibilitat que quedi integrat un aparcament d'autocaravanes per a La Molina, amb una capacitat estimada de seixanta places. Aquest aparcament permetrà evitar la presència d'aquests vehicles de gran dimensió, que, segons

Qualificacions del SUD Pla dels Monjos
Elaboració pròpia

les pròpies estacions, acaben reduint la disponibilitat de places per als automòbils.

3.6 L'HABITATGE DE PROTECCIÓ I DOTACIONAL

Tal i com es recull a la Memòria social del POUM, a Alp existeix una exigència legal pel que fa a la reserva d'habitatges de protecció oficial (HPO), ja que el nou POUM arriba a generar més de 200 habitatges de nova implantació.

La creació d'aquest tipus d'habitatge és l'eina emprada per garantir l'accessibilitat de molts grups socials vulnerables (com persones dependents o gent jove) a l'habitatge, ja que estableix un preu màxim de venda raonable. Més si s'escau en un municipi com Alp, on el preu de mercat del sostre residencial es molt alt degut a la pressió turística que generen les estacions d'esquí a l'hivern.

El nou POUM preveu una sèrie d'actuacions per tal de revertir aquesta situació, generant oportunitats per crear habitatges de protecció i una oferta d'habitatge assequible, tant al nucli d'Alp com al de La Molina. Aquesta nova oferta permet als grups socials més vulnerables d'Alp accedir a l'habitatge al preu estipulat per l'Oficina d'habitatge de la Generalitat, que actualment es troba en 1.498,72 €/m² sostre en règim general, molt per sota del preu de mercat actual dels pisos a Alp, que es troba entre 2.100 i 2.700 €/m² sostre segons l'estudi de

mercat efectuat.

La forma que te el POUM de generar aquesta nova oferta d'habitatge assequible és, per una banda, mitjançant les reserves mínimes d'HPO dels àmbits de desenvolupament que planteja. Per l'altra, adquirint sòl i impulsant projectes d'edificació per fer habitatges dotacionals de lloguer social.

Pel que fa als primers, el POUM estableix una reserva mínima per a HPO del 30% del sostre residencial en cadascun dels àmbits de desenvolupament en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable que disposi de la tipologia plurifamiliar. El desenvolupament del POUM generaria fins a **179 nous habitatges de protecció que podria donar cabuda fins a 406 persones**, repartits entre els següents àmbits:

- PAU Barri de l'estació
- PAU Jardins Pista Llarga
- PAU Masella 1 i 2
- PAU Supermolina
- PAU Turó de La Perdiu
- SUD Pla dels Monjos
- SUD Ribera d'Alp

Pel que fa a l'habitatge dotacional, el POUM preveu la reserva econòmica necessària que podran construir les administracions en sòl d'equipament dotacional, amb reserves de sòl per aquests usos repartides per tot el municipi, amb un total de sòl reservat de 6.537 m²,

Habitatges nous, lliures i de protecció oficial, de cada àmbit de desenvolupament urbanístic

Elaboració pròpia

Àmbit	Sostre residencial (m ²)	Nombre màxim d'habitatges nous	Nombre màxim d'habitants (rati 0,48)	Nombre màxim d'habitants (rati 2,27)	%HPO	Sostre HPO (m ²)	Nombre d'habitatges HPO
PAU Camp de Dominguet Sud	7.328 m ²	46	22	104	30	2.198	21
PAU Camp de Dominguet Nord	6.959 m ²	58	28	132	30	2.088	20
PAU Barri de l'Estació	1.050 m ²	7	3	16	30	236	2
PAU Turó Rodó	5.816 m ²	9	4	20	0	0	0
PAU Jardins Pista Llarga	6.435 m ²	64	31	145	30	1.931	19
PAU Carrer Pista Llarga	3.588 m ²	4	2	9	0	0	0
PAU Supermolina	2.488 m ²	24	12	54	30	746	7
PAU El Sitjar	2.143 m ²	5	2	11	0	0	0
PAU Illa d'Alp	1.438 m ²	14	7	32	0	0	0
PAU Turó de la Perdiu	13.949 m ²	20	10	45	0	0	0
PAU Masella 1	12.194 m ²	78	38	177	30	3.037	30
PAU Masella 2	10.000 m ²	100	48	227	30	3.000	30
SUD Ribera d'Alp	14.000 m ²	140	68	318	30	2.800	28
SUD Pla dels Monjos	8.798 m ²	43	21	98	30	2.241	22
Total/mitjana	96.185 m²	612	296	1.389		18.278	179

Noves promocions d'Habitatge Dotacional	Tipus	Sostre	Habitatges
Edifici lloguer social al Barri Sifjar	Obra nova	600 m ²	6
Edifici lloguer social Camp de Dominguet	Obra nova	660 m ²	6
Edifici habitatge dotacional Av. Pirineus (nucli d'Alp)	Obra nova	800 m ²	8
Reforma d'habitatge dotacional al Barri Estació	Reforma	640 m ²	6
Reforma d'habitatge dotacional vora el Casino (nucli d'Alp)	Reforma	424 m ²	4
Reforma d'habitatge dotacional vora l'Ajuntament (nucli d'Alp)	Reforma	347 m ²	3
Total		3.471	33

en el qual es podran aconseguir fins a 33 nous habitatges dotacionals, dels quals 20 seran de nova construcció.

Habitatges dotacionals previstos

Elaboració pròpia

3.7 EL RECONeixEMENT DELS VALORS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Constitueixen els sòls no urbanitzables aquells terrenys que el planejament classifica com a tals pels seus valors natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus; o per estar subjectes a les limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

La superfície total de sòl no urbanitzable d'aquest POUM és de 4.207 ha equivalent al 95,6% de la extensió del terme municipal. Com ja s'ha esmentat anteriorment, amb l'aprovació del present POUM es pot arribar a lliurar més de 80 ha de sòl rural de la seva transformació urbanística.

No obstant, el present POUM no només es centra en reduir l'ocupació del sòl ans també en millorar qualitativament el conjunt d'espais oberts del territori. És per això que, en un medi natural tant específic i sensible com el d'Alta muntanya, resulta indispensable replantejar tant l'ordenació del sòl no urbanitzable com la regulació dels usos, preservant-los d'aquells que no són compatibles amb la conservació i gestió del territori. Així, durant el període de vigència del PIC han hagut molts problemes en el sòl no urbanitzable per manca d'una regulació clara. En l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest POUM, s'identifiquen àrees homogènies en el territori que contenen elements pròpis del sòl rural necessaris en matèria de biodiversitat, alimentació i energia. Els criteris que porten al POUM a ordenar aquest sòl no urbanitzable queden

recollits en la Memòria d'ordenació del POUM, així com en l'Estudi Ambiental Estratègic del mateix.

3.8 LA NOVA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

El conjunt de sòl classificat pel POUM com a sòl urbà té una extensió de 180,7 ha, el que representa el 4,1% de tot el terme municipal. Dintre d'aquest, 158,4 ha corresponen al sòl urbà consolidat i 22,4 ha al sòl urbà no consolidat.

Classificació del sòl (POUM)	Superfície (ha.)
Sòl no urbanitzable (SNU)	4.207,0
Sòl urbà consolidat (SUC)	158,4
Sòl urbà no consolidat (SUNC)	22,4
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	15,2
Total general	4.402,9

Les superfícies esmentades responen a una sèrie d'ajustos que s'han anat realitzant des de que el PIC fou aprovat definitivament l'any 1986 i que es detallen a la Memòria d'ordenació del POUM.

Una vegada incorporades les directrius del planejament superior, el POUM introdueix ajustos en la classificació del sòl derivats de qüestions diverses que es poden consultar a la Memòria d'Ordenació.

La més rellevant de les decisions, tal i com s'ha esmentat en l'apartat d'objectius i criteris generals d'ordenació del POUM, ha estat realitzar una revisió exhaustiva de la situació bàsica del sòl, independentment de la classificació del sòl que te assignada pel PIC. És a



Sòls urbans reclassificats en SNU pel POUM a La Molina

Elaboració pròpia

dir, el POUM localitza els sòls urbans que encara no han estat transformats i que tenen un grau d'urbanització quasi nul, i els reclassifica com a no urbanitzables al no haver estat transformats fins ara. Amb això, permet preservar més d'una desena d'hectàrees de sòl forestal i reduir el potencial d'habitatges de La Molina en 150 unitats.

Dintre d'aquest sòl reclassificat trobem parcel·les amb construccions rurals que, majoritàriament, es corresponen amb cases unifamiliars aïllades en medi rural. El POUM entén que el principal valor d'aquestes cases es, precisament, el seu caràcter rural i que el manteniment tant de les mateixes, com de les parcel·les confrontants no edificades en sòl urbà, originaria una transformació de l'entorn rural cap a un barri urbà més de La Molina. Perdrien, per tant, el valor afegit que tenen respecte a altres cases de La Molina. **El POUM permet mantenir el seu ús residencial mitjançant la seva integració en el Catàleg de masies i cases rurals** en sòl no urbanitzable

que forma part de la documentació bàsica del POUM i estableix la regulació urbanística d'aquests habitatges en sòl no urbanitzable.

Aquesta decisió, junt a altres que es poden consultar a la Memòria d'Ordenació d'aquest Pla, han permès que el POUM redueixi considerablement el sòl urbà i urbanitzable amb un conseqüent augment del sòl classificat de no urbanitzable. **El sòl urbà passa de 234 ha a 180,7 ha, el sòl urbanitzable de 44,7 ha a 15,2 i, finalment, el sòl no urbanitzable passa de 4.124,3 ha a 4.207.** Tot plegat suposa lliurar més de 80 ha de sòl que, amb el manteniment del planejament vigent pot ser transformat.

3.9 LA QUALIFICACIÓ I REGULACIÓ NORMATIVA DEL POUM

La redacció del POUM ha servit per poder revisar, actualitzar i ajustar les determinacions gràfiques del planejament municipal i derivat aprovat sobre les noves bases cartogràfiques. Això deriva en un nou document de regulació molt més precís, permetent introduir nous criteris de gestió i un desenvolupament del Pla d'acord a les necessitats actuals del municipi.

Aquest refós normatiu i la necessària relectura de les qualificacions del planejament vigent han comportat la definició d'una nova organització de les qualificacions del sòl, estructurada en base a la morfologia pròpia de cada teixit i les diferents maneres de regular l'establiment de les condicions pròpies i característiques de cada qualificació en les que es divideix el sòl.

S'estableixen les següents claus urbanístiques:

- **Sistemes:**

Viari (X)

Ferrovitari (F)

Espais lliures (V)

Hidrològic (H)

Equipaments (E)

Serveis tècnics (T)

Domini esquiable (D)

- **Sòl urbà:**

Ceretana (1)

Suburbana (2)

Cases aïllades (3)

Conjunt unitari (4)

Volumetria específica (5)

- **Sòl no urbanitzable:**

Interès natural (R1)

Interès forestal (R2)

Interès agropecuari (R3)

Amb aquest llistat de 15 claus urbanístiques es simplifica tot un conjunt de més de quaranta claus urbanístiques que sumen entre el PIC i el planejament derivat vigent.

Per a aquestes, el present POUM també estableix una relació amb la codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl del Mapa Urbanístic de Catalunya (d'ara endavant "MUC"), per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística. La relació de codis és la que es mostra en la taula.

	Codi POUM	Descripció	Codi MUC	Descripció
Sistemes	X	Viari	SX	Viari
	X1	Eixos estructurants	SX1	Eixos estructurants
	X2	Viari bàsic	SX2	-
	Xc	Viari cívic	-	-
	Xre	Camins rurals estructuradors	-	-
	Xra	Altres camins rurals	-	-
	Xa	Aparcaments	SXa	Aparcament
	V	Espais lliures	SV	Espais lliures públics
	H	Hidrològic	SH	Hidràulic
	E	Equipaments	SE	Equipaments
Sòl urbà i urbanitzable	ST	Serveis tècnics	ST	Serveis tècnics
	D	Domini esquiable	SS	Serveis i protecció
	1	Ceretana	R1	Nucli antic
	2	Suburbana	R2	Urbà tradicional
	3	Cases aïllades	R6	Habitatges aïllats o adossats
	4	Conjunt unitari	R4	Ordenació oberta
	5 (a,b,d,e,f,h,i,j,k,l,m,n)	Volumetria específica - Residencial	R4	Ordenació oberta
5 (c,g)	Volumetria específica - Hoteler	A2	Serveis	
Sòl no urbanitzable	R1	Interès natural	N3	Protecció reglada
	R2	Interès forestal	N2	Protecció local
	R3a	Interès agropecuari - Closa i prats	N2	Protecció local
	R3b	Interès agropecuari - Camps extensius	N1	Ordinari

Aquesta codificació i la justificació de les seves especificacions es detalla a la memòria justificativa del POUM.

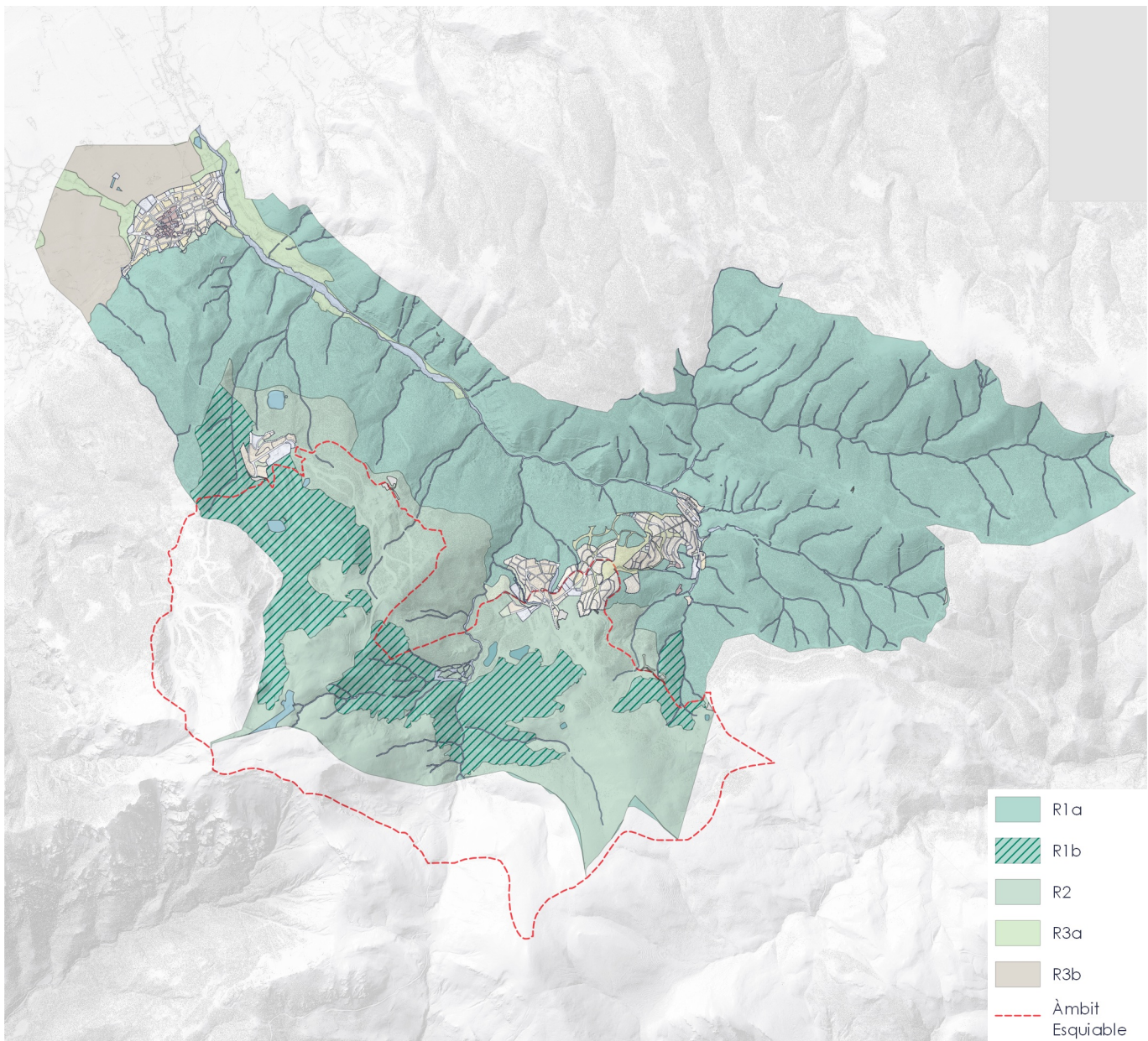
Paga la pena esmentar un tema que suposa un canvi substancial en la regulació del sòl del municipi:

3.9.1 Una nova definició de Domini esquiable

El sistema de Domini esquiable del present POUM canvia substancialment la concepció del Domini esquiable definit pel PIC. Fins ara, el PIC qualificava de domini esquiable tant les franges esquiables que creuen els nuclis urbans com la totalitat del territori municipal que

pertany i és gestionat per les estacions d'esquí per al seu ús esportiu (domini esquiable Alp2500). És aquí on radica una diferència substancial entre el PIC i el nou POUM, ja que aquest darrer qualifica de **sistema de domini esquiable** única i exclusivament les franges esquiables que relacionen els diferents barris de La Molina, entenent-les com un sistema d'espais oberts que són herència d'un mode de mobilitat històric a La Molina. Sense perjudici de que es pugui seguir referint al mateix com a Domini Esquiable d'Alp2500 (tal i com tradicionalment s'ha fet), aquest passa a ser reconegut al POUM com a "Àmbit Esquiable d'Alp 2500" entenent aquest com l'àmbit de sòl afectat per l'activitat econòmica

Categories del SNU
del POUM d'Alp
Elaboració pròpia



46 generada per l'explotació de les estacions d'esquí.

Per tant, el sistema de Domini esquiable del present POUM exclou la totalitat del sòl privat explotat per les estacions d'esquí, que passa a estar regulat per les categories pròpies del sòl no urbanitzable.

3.9.2 Una nova regulació de les Estacions d'esquí

El canvi en la regulació del sòl no urbanitzable i en la definició del nou sistema de domini esquiable comporta una nova forma de regular les estacions d'esquí.

El PIC estableix una superposició del fins ara domini esquiable a les categories del sòl no urbanitzable. Aquesta condició ha generat força problemes en la regulació del sòl no urbanitzable d'Alp, sobretot pel que fa als sòls del propi àmbit esquiable Alp2500. Fins i tot estableix uns límits de sostre per a les estacions que ha resultat ser insuficient a mesura que han passat els anys.

El POUM suposa una oportunitat per a les estacions d'esquí en tant que respon a les necessitats que se'n deriven de la millora de la infraestructura existent i possibles ampliacions dels edificis de serveis. No obstant, canvia substancialment la forma de regular les mateixes.

Tant **els edificis de peu de pista de Masella com de La Molina passen a tenir la qualificació de sistema d'equipaments privats**. Per a aquests sòls s'estableix un coeficient d'edificabilitat neta actualitzat permetent operacions moderades de millora i ampliació de les instal·lacions i serveis a les pistes. Aquests paràmetres poden consultar-se a la Normativa Urbanística del POUM. Les actuacions en la resta de sòl de l'Àmbit esquiable es regularan com qualsevol altra actuació pròpia del sòl no urbanitzable del municipi, i atenent a l'estipulat pel TRLUC per a aquestes.

3.10 LA GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM

El POUM ha suposat una oportunitat per avaluar la necessitat de mantenir certes figures de planejament i instruments que han estat definits en un context social, econòmic i climàtic molt diferent a l'actual, molts d'ells bloquejats durant el temps de vigència del PIC.

L'adaptació del model urbanístic d'Alp a aquest nou context ha portat al POUM a treballar sobre unes figures de planejament i instruments molt concrets amb l'objecte de reformar teixits urbans existents i desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions del mateix.




Aquest POUM determina una única figura de planejament derivat, la creació de catàlegs i la delimitació d'alguns instruments de gestió i execució que comentem breument.

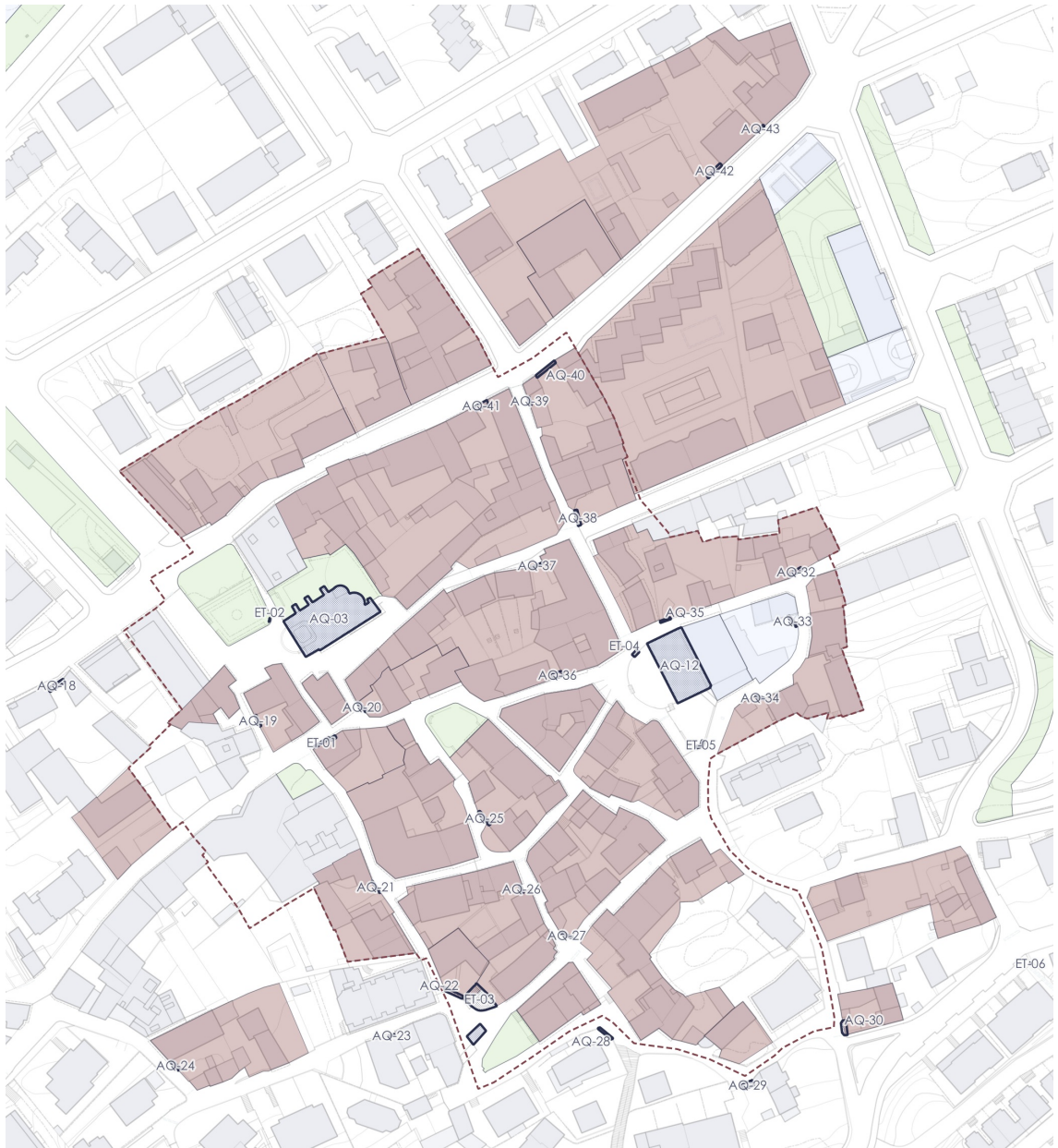
El Pla inclou **un únic pla especial urbanístic corresponent al Pla Especial de la Vila Ceretana**. Es correspon amb l'Àmbit d'Interès Arquitectònic delimitat pel PIC al nucli d'Alp.

El POUM determina la necessitat de redactar aquest pla especial urbanístic per tal que es pugui realitzar un estudi específic que recuperi i preservi el patrimoni i el paisatge urbà envers a futures intervencions.

El seu àmbit inclou gran part del sòl qualificat amb la clau 1 amb edificis tradicionals ceretans així com una gran part dels elements patrimonials que formen part del Catàleg de béns a protegir del nucli d'Alp. Tots ells conformen un conjunt arquitectònic i urbà suficientment rellevant com per que es pugui desenvolupar aquest pla especial.

L'execució del planejament es realitza mitjançant la gestió urbanística integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

-  Límit del PEU Vila Ceretana
-  Clau 1. Ceretana
-  Element catalogat



Àmbit del PEU Vila Ceretana del POUM
Elaboració pròpia

Aquest POUM inclou dotze polígons d'actuació (PAU) i dos sectors de planejament (SUD) per tal de fer-ho:

Polígons d'actuació urbanística:

- PAU Camp de Dominguet Sud
- PAU Camp de Dominguet Nord
- PAU Barri de l'Estació
- PAU Turó Rodó
- PAU Jardins Pista Llarga
- PAU Carrer Pista Llarga
- PAU Supermolina
- PAU El Sitjar

- PAU Illa d'Alp
- PAU Turó de la Perdiu
- PAU Masella 1
- PAU Masella 2

Sectors en sòl urbanitzable:

- SUD Ribera d'Alp
- SUD Pla dels Monjos

La totalitat dels àmbits de desenvolupament plantejats pel POUM s'estipula que sigui per iniciativa privada i que el sistema d'actuació en cadascun dels sectors sigui per compensació.

- 48 De tots ells, és prioritari per al Consistori impulsar el PAU Barri de l'Estació per tal d'adquirir el sòl de cessió d'equipaments per al nou telecabina, que pot desencadenar en un major interès en desenvolupar la resta d'àmbits de La Molina i es revitalitzi el teixit urbà de la mateixa. També s'ha considerat en el primer sexenni el desenvolupament del PAU Illa d'Alp, així com el sector urbanitzable de la Ribera d'Alp ja que els propietaris han mostrat un interès real en els últims anys en tramitar sendes modificacions del PIC per poder desenvolupar cadascun dels àmbits.

L'aprofitament públic que es preveu rebre del desenvolupament d'aquests tres àmbits en el primer sexenni comporta una major capacitat de l'Ajuntament per poder executar actuacions aïllades previstes pel POUM, com ara la reurbanització d'alguns carrers, l'adquisició d'habitatges per a lloguer social, la creació de nous camins per a vianants i bicicletes...etc. Totes aquestes actuacions en sòls no inclosos en cap àmbit de desenvolupament es poden consultar a l'estudi econòmic i financer del present Pla.
