

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alp

Memòria d'ordenació

Aprovació inicial

Tardor 2022



**col·lectiu
ccrs**

EQUIP REDACTOR:

COL-LECTIU CCRS

David Barreto Expósito, arquitecte, màster en urbanisme i 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, màster en projectació urbanística i en polítiques de sòl i desenvolupament urbà sostenible i postgraus en 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 Alp

AJUNTAMENT D'ALP

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

ÍNDEX

1	Introducció	7
1.1	Objecte i finalitat del poum. conveniència i oportunitat de la seva redacció	7
1.2	Adequació del POUM a la normativa legal vigent	7
1.3	Adequació a l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible	8
1.4	Adequació a les directrius de la igualtat entre les persones	9
1.5	Consulta ciutadana i suggeriments presentats durant l'exposició pública	9
1.6	Avaluació de les restriccions a l'exercici de les activitats econòmiques	10
1.7	Justificació del compliment de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu	10
1.7.1	Pel que fa als creixements proposats	10
1.7.2	Pel que fa a l'adequació de la proposta en sòl urbà i urbanitzable	15
1.7.3	Pel que fa als sistemes urbanístics	19
1.7.4	Pel que fa al sòl no urbanitzable	20
1.7.5	Pel que fa a les energies renovables	21
1.7.6	Pel que fa a la documentació i tramitació	21
1.8	Justificació del compliment de l'informe de la OTAA	22
1.9	Contingut del POUM	22
2	Objectius i criteris generals d'ordenació	23
2.1	Línies d'actuació del POUM	23
2.1.1	Definir una infraestructura local de mobilitat activa	24
2.1.2	Reconèixer els valors i la riquesa del sòl rural	26
2.1.3	La consolidació de la Vila Ceretana	28
2.1.4	Impulsar un sistema inter-modal de transport públic col·lectiu	29
2.1.5	Transitar del somni de la "Supermolina" a un sistema polaritzat	30
2.1.6	Configurar una nova façana a la Ribera d'Alp	32
2.2	Alternatives relatives als nuclis contemplades en el POUM	34
2.2.1	Escenari 1. El manteniment del planejament vigent	34
2.2.2	Escenari 2. Ajustos de les figures existents	35
2.2.3	Escenari 3. Contenció per a un creixement moderat	37
2.2.4	Resum comparatiu dels escenaris	38
3	Descripció de la proposta del POUM	41
3.1	Estructura general del municipi	41
3.1.1	Infraestructures de la mobilitat	41
3.1.2	L'ordenació dels espais lliures i equipaments	43
3.1.3	La integració de la xarxa patrimonial	55
3.2	Model de creixement urbà i el seu dimensionat	56
3.2.1	Previsions demogràfiques del POUM	57
3.2.2	L'habitatge de protecció	57
3.2.3	La racionalització de l'ús del sòl	57

3.2.4	Els àmbits d'actuació de millora dels teixits existents	58
3.2.5	Els àmbits de compleció de la trama existent	63
3.2.6	Els àmbits d'actuació de creixement	68
3.2.7	Resum numèric dels àmbits i sectors proposats	72
3.3	La classificació del sòl	73
3.3.1	Noves consideracions i alguns ajustos en el sòl urbà	73
3.3.2	Actuacions en sòl urbanitzable	80
3.3.3	El reconeixement dels valors del sòl no urbanitzable	81
3.4	La qualificació i regulació normativa del POUM	81
3.4.1	Les qualificacions del sòl	81
3.4.2	Qualificació i regulació dels sistemes	83
3.4.3	La concreció de les categories d'ordenació del sòl no urbanitzable	88
3.4.4	Qualificació i regulació de les zones en sòl urbà	97
3.5	El desenvolupament i gestió del POUM	100
3.5.1	Figures de planejament derivat	101
3.5.2	Instruments de gestió i execució urbanística	102
3.5.3	Ordenances i catàlegs	103

1 INTRODUCCIÓ

1.1 OBJECTE I FINALITAT DEL POUM. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA SEVA REDACCIÓ

El planejament vigent al municipi d'Alp és 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). Amb posterioritat es va publicar el Text refós de la Normativa Urbanística del PIC 86 l'any 2005 (en endavant TR-NUPIC), 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)

L'aprovació de diferents plans supramunicipals, el completament de part de les determinacions del PIC 86 i algunes mancances detectades pel Consistori obliguen a actualitzar el planejament municipal i formular el primer POUM del municipi. Així mateix el nou marc de legislació urbanística a Catalunya, el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, han comportat la necessitat d'afrontar la redacció d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) ajustat a la legislació vigent i a la realitat urbanística del municipi.

El primer objectiu d'aquest document, es per tant, la revisió del planejament anterior adequant-lo als nous criteris socials i mediambientals que regeixen en l'actualitat, fruit d'una major sensibilització ciutadana en la preservació del medi

ambient i en la valoració de la qualitat urbana, així com, adaptar l'ordenació urbanística a la legislació i la planificació sectorial actualment vigents.

1.2 ADEQUACIÓ DEL POUM A LA NORMATIVA LEGAL VIGENT

D'acord amb l'establert al Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquest document tindrà les característiques d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), que revisarà el planejament urbanístic anteriorment vigent al municipi (PIC 86). El POUM es redacta d'acord amb les determinacions de la *Ley 8/2007 de 28 de mayo del Suelo*, el Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, així com la legislació i normativa sectorial corresponent.

Aquest POUM s'ha redactat seguint les directrius que marca la Llei d'urbanisme (article 9) per al planejament urbanístic, i el seu Reglament (articles 5 i 7), pel que fa als riscos naturals i tecnològics, als d'inundació, i als terrenys amb pendent elevada.

1.3 ADEQUACIÓ A L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

Aquest POUM s'ha redactat seguint les directrius del desenvolupament urbanístic sostenible, i atenent al que diu l'informe ambiental en l'apartat de conclusions:

“Pel que fa les alternatives plantejades sobre el creixement urbanístic previst, des de la perspectiva de les competències de Biodiversitat i Medi Natural, l'Escenari 3 de creixement moderat seria la proposta sobre la qual caldria treballar. En aquest sentit, el manteniment de la SUP-3 i SUP-10 necessiten un major nivell de concreció per tal de poder valorar-les:

- La SUP-10 per la seva transició entre Supermolina i cap al sector de Comabella i la Tosa.
- La SUP-3 per la seva proximitat a la ribera d'Alp i la voluntat de potenciar la seva funció social.

Cal dir que aquest entorn proper a la SUP-10 és àrea de distribució de diferents espècies florístiques i faunístiques amenaçades i protegides, així com la SUP-3, que s'aproxima al principal curs fluvial del terme, el qual acull valors naturals, paisatgístics i ecològics molt importants. Davant d'aquestes circumstàncies, la ordenació i futur desenvolupament d'aquestes zones pren major importància i interpel·la a la responsabilitat municipal – en la mesura de les seves possibilitats i del seu àmbit competencial – en relació a la conservació del bon estat dels hàbitats d'aquests entorns, per tal de contribuir a evitar-ne la pèrdua i la degradació i, amb això, frenar la regressió d'espècies com el gall fer o el llangardaix pirinenc.

Pel que fa la zonificació del territori no urbà ni l'Avanç de Pla ni el DIE en fan cap proposta, de manera que es desconeix si es vol partir de la base de les claus urbanístiques del planejament vigent o replan-

tejar-les. En qualsevol cas, es considera necessari distingir amb claus pròpies els diferents entorns forestals, de prats, lleres, etc., per tal d'ajustar la regulació urbanística a les seves particularitats.

En aquest sentit és lògic intuir que els entorns naturals immediats i propers a les estacions d'esquí són els que es troben més sotmesos al risc de transformació directa o bé de rebre les conseqüències del desenvolupament/ampliació/remodelació de les mateixes, amb els potencials impactes que se'n poden derivar sobre l'hàbitat d'espècies protegides, principalment gall fer i llangardaix pirinenc. És el cas dels encontorns de Masella i Molina, és a dir, tot el sector oest-sud-oest del terme municipal.

Altres entorn com la muntanya de Saltèguet, la de Paborde i la de Llançanes semblen acusar altres possibilitats d'impacte, també relacionades amb increment d'ús públic, però molt relacionades amb la gestió forestal (obertura de pistes, arranjamant de camins, obres civils, etc.).

Pel que fa la Ribera d'Alp i les intencions de facilitar l'acostament de la ciutadania a l'entorn fluvial i explotar-ne l'ús social, cal ser curosos per tal de no fomentar la hiperfreqüentació i la massificació d'entorns d'elevat interès natural. En aquest cas, àrees d'interès faunístic per llúdriga i per l'almesquera, espècie en perill d'extinció, a més d'altres espècies pròpies dels ecosistemes fluvials i de ribera. Així, els usos permesos en aquests entorns i franges adjacents s'han de valorar per si resulten admissibles o adequats.

En resum, resulta essencial que la definició dels objectius per a cada zona o clau urbanística de sòl no urbanitzable, tingui en compte la distribució d'espècies protegides i amenaçades, així com les funcionalitats ecològiques i connectores d'aquests entorns, per tal de donar un

trasllat acurat a la normativa urbanística i la regulació d'usos."

En relació al sector del terme municipal inclòs dins la delimitació de l'ENPE Parc Natural del Cadí - Moixeró també s'ha atès a allò disposat pel seu òrgan gestor, i que s'especifica en l'Estudi Ambiental Estratègic del POUM.

1.4 ADEQUACIÓ A LES DIRECTRIUS DE LA IGUALTAT ENTRE LES PERSONES

Les diferents propostes d'aquest POUM cerquen el repartiment equitatiu entre els diferents àmbits, amb la distribució en el territori de les zones verdes i dotacions, per tal de facilitar el seu apropament a les persones.

El POUM atén especialment als recorreguts de vianants que enllacen els diferents àmbits urbans, amb les dotacions educatives i altres equipaments, i amb els parcs i jardins públics. El POUM planteja una distribució equilibrada dels equipaments, serveis i espais lliures, i estableix les bases per a desenvolupar una xarxa de vies cíviques i passeigs per a vianants, cercar d'eliminar barreres arquitectòniques i de prioritzar el confort i la seguretat amb una trama urbana i unes tipologies d'edificis que donin continuïtat als recorreguts pels barris.

1.5 CONSULTA CIUTADANA I SUGGERIMENTS PRESENTATS DURANT L'EXPOSICIÓ PÚBLICA

S'ha pretès que la redacció del POUM fos un procés àmpliament participatiu des de l'inici. Per això, al temps que s'elaboraven les tasques d'informació i anàlisi, es va elaborar un qüestionari on s'apuntaven tots els temes d'interès per a la ciutadania. Aquest es va posar a disposició de tothom per via digital a través d'un enllaç online. Atenent a les previsi-

bles dificultats tecnològiques d'algunes persones, es va plantejar també la possibilitat d'emplenar-lo i lliurar-lo físicament, a les dependències municipals amb una bústia física. A data de 13 de abril de 2022, es van obtenir un total de 127 contestes (103 online i 24 en paper).

Posteriorment, d'acord amb el disposat a l'article 8 del TRLUC, pel qual s'han de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació ciutadana en els processos urbanístics de planejament i de gestió, el 12 de gener de 2022 es va publicar l'acord del ple de l'Ajuntament d'Alp de 11 de gener de 2022 en el qual es va aprovar el document d'Avanç del POUM. Es va sotmetre aquest document a informació pública durant un termini de 30 dies hàbils. Adicionalment, es va decidir ampliar el termini d'exposició i recepció de suggeriments 30 dies hàbils més dels anteriorment esmentats.

La documentació íntegra es va poder consultar mitjançant la web municipal i a les oficines de l'Ajuntament, per tal que qualsevol persona o entitat interessada pogués formular-hi els suggeriments que considerés adients.

Durant aquest període d'informació pública s'han anat rebent, a més dels suggeriments corresponents a particulars, altres provinents d'associacions de veïns i ecologistes, així com d'entitats privades relacionades amb el sector terciari de La Molina i Masella.

Adicionalment, s'han realitzat dues jornades d'atenció ciutadana. La primera corresponent a la presentació de l'Avanç, on més d'una seixantena de veïns van tenir l'oportunitat de dir la seva en unes taules de participació. La segona, per a tots aquells veïns i entitats que ho van sol·licitar a l'Ajuntament, celebrant una jornada de reunions particulars en les dependències municipals on cadascun dels interessats va

poder explicar presencialment les seves opinions a l'equip redactor.

Tots els suggeriments recollits durant la fase d'avanç del POUM s'han considerat a l'hora d'elaborar la proposta d'ordenació, que es presenta en els propers capítols. Pot consultar-se la síntesi dels suggeriments aportats al darrer capítol de la memòria d'informació del POUM.

1.6 AVALUACIÓ DE LES RESTRICCIONS A L'EXERCICI DE LES ACTIVITATS ECONÒMIQUES

D'acord amb la Disposició final tercera de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, les modificacions dels plans urbanístics i de les ordenances municipals sobre edificació i ús del sòl no adaptats al que disposa l'article 22.1, i que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, sempre que pel contingut de la modificació sigui factible, han d'incorporar a la memòria una avaluació a l'efecte de determinar si contenen alguna restricció a l'accés, o a l'exercici de les activitats econòmiques que no compleixi les condicions exigides per la Directiva de serveis i la normativa de transposició i, si escau, eliminar-la.

El present POUM no comporta cap restricció a les activitats econòmiques pròpies de les diferents classes de sòl.

1.7 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'INFORME DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ALT PIRINEU

Els Serveis Tècnics del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya van fer un completíssim

anàlisi de la documentació de l'Avanç de POUM d'Alp.

En funció d'aquest, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu, en la sessió de 10 de octubre de 2022, ha adoptat un acord on estableix diverses directrius de cara al document d'aprovació inicial.

Per tal de justificar l'estricta compliment de totes i cadascuna d'aquestes directrius i facilitar la seva verificació, seguirem el mateix ordre i numeració de l'Informe, tot indicant com s'han ajustat, incorporat, desplegat o aclarit cadascun dels aspectes tractats, i en quin document s'explica de forma més detallada, si s'escau, aquest compliment.

1.7.1 Pel que fa als creixements proposats

1. *Caldrà que el POUM concret, respecte a les àrees especialitzades de La Molina i Masella, les actuacions ajustades a l'estratègia 2 o de canvi d'ús / reforma prevista al PTPAPA, així com les altres previsions de l'article 3.20, referents als usos turístics i els elements estratègics (pàrquings i equipaments), i l'ajust a les directrius de paisatge.*

Pel que fa a les actuacions que preveu el POUM en referència a l'Estratègia 2 del PTPAPA, l'article 3.15 de les Normes del PTPAPA estableix la següent estratègia per als nuclis de La Molina i Masella: "L'estratègia 2 o de canvi d'ús/reforma s'assenyala en aquelles àrees que caldria transformar per a què tinguin una funció en el territori que aprofiti millor, des del punt de vista de l'interès públic, els avantatges de la seva localització.(...) Les estratègies de canvi d'ús/reforma requeriran la seva concreció en el planejament urbanístic"

Una de les línies estratègiques que concreta el POUM és l'anomenada "Del Somni de la Supermolina a un sistema polaritzat" amb la que pretén definir una sèrie d'operacions per millorar la

dimensió social i ambiental del conjunt urbà de La Molina. Es basa principalment en la concentració dels usos residencials i comercials de major intensitat en els tres centres urbans dels barris de La Molina lliurant la resta de sòls periurbans de la pressió urbanitzadora.

Dintre d'aquesta línia estratègica, el present POUM planteja una sèrie d'actuacions vinculades directament a l'estratègia 2 del PTPAPA per reformar el teixit urbà, que sintetitzem a continuació:

- Reordenar els nous creixements residencials buscant solucions compactes, que minimitzin l'ocupació de nou sòl, i que cerquin de reduir al mínim les afeccions i, en la mesura del possible, els drets adquirits dels implicats en la reordenació.
- Realització d'operacions urbanístiques de reforma del teixit urbà consolidat, buscant solucions compactes que permetin la millora substancial dels vials i espais públics, així com noves oportunitats per dotar-los d'equipaments i serveis.
- Cercar possibilitats per anar adaptant La Molina a un model equilibrat entre primera i segona residència. Els nous desenvolupaments urbanístics tenen vinculada la construcció de tipologies residencials de primera residència (atenent a la tipologia, superfície mínima, qualitats...etc.).
- Fomentar el lloguer assequible durant tot l'any, mitjançant la creació d'edificis d'habitatge dotacional i de lloguer social.
- Dotar d'equipaments aquests centres urbans per tal que tant els nous habitatges de primera residència, com els de segona, trobin serveis amb facilitat.

Respecte a Masella el POUM estableix dues accions molt concretes:

- Donat que el valor del sostre hotelier en Alp és molt baix, permetre usos residencials en les claus hoteleres per tal que es puguin desenvolupar projectes mixtes d'habitatges

i petits hotels més rendibles econòmicament.

- Reordenar els PMUs existents buscant solucions compactes, que minimitzin l'ocupació del sòl, i puguin generar sòl de cessió per a equipaments públics que dotin el barri de serveis.

Pel que fa als elements estratègics de l'article 3.20 a les Normes del PTPAPA *"s'assenyala la necessitat de completar els sòls urbans o urbanitzables més consolidats i replantejar l'ordenació urbanística que tenen, buscant solucions que combinin la concentració dels aprofitaments urbanístics en models d'edificació més compactes i eficients en el consum de sòl, alliberant sòl classificat de naturalesa forestal, promovent usos turístics per damunt dels residencials i equipant el teixit d'elements estratègics com pàrquings i equipaments que permetin a aquestes dues polaritats consolidar i incrementar el paper d'activitat econòmica d'interès nacional que tenen i desestacionalitzar l'oferta."*

El present POUM preveu aquests elements estratègics per a nous equipaments i aparcaments que amplien l'oferta actual.

Pel que fa als equipaments, s'adquireix nou sòl mitjançant el desenvolupament de les figures urbanístiques plantejades pel POUM. **S'adquireixen entorn a 19.202 m² de sòl per a equipaments públics a La Molina, i 9.338 m² més a Masella** (a banda del corresponent a les estacions d'esquí com a equipaments privats). A més, **el present POUM preveu les despeses derivades de la construcció d'alguns equipaments públics** a La Molina incorporant-los dins de les actuacions aïllades del Pla. A l'Agenda i Avaluació econòmica i financera del POUM es desglossen aquestes despeses. A més a més, el POUM qualifica les estacions d'esquí d'equipament privat i determina una edificabilitat per a cada una d'elles de forma que puguin adaptar les edificaci-

ons pròpies de les estacions a les necessitats actuals.

Pel que fa als pàrquings, el POUM qualifica com a sistema viari d'aparcament algunes zones que ja s'utilitzen com a tal i preveu algunes reserves de sòl tant a Masella com a La Molina per aparcaments a la via pública, més enllà de les grans bosses d'aparcament que existeixen a les estacions.

En aquest sentit, el POUM aposta per revertir l'impacte visual d'algunes àrees d'aparcament, cobrint-les o soterrant-les, per reduir l'impacte paisatgístic que deriva dels vehicles en un entorn d'alt valor natural. Per això, **el Pla preveu el soterrament d'alguns aparcaments que permetin ampliar el nombre de places actual.** També preveu espai per a dos aparcaments d'autocaravanes, tant a La Molina com a Masella, així com la **construcció d'un edifici d'aparcaments** que permeti reubicar els corresponents a Pista Llarga, així com ampliar l'oferta actual.

2. *Pel que fa a l'àmbit de Masella, atès que l'escenari 3 planteja una reducció dels potencials fixats al PDUC per als tres àmbits del PMU, s'haurà de garantir que aquests mantenen un equilibri entre cessions i aprofitaments que assegurin la seva viabilitat econòmica, així com especificar com es distribueix aquesta reducció, en termes d'usos (habitatge i hoteler), de sostres, d'habitatge protegit, de reserves de sòl de cessió per a sòl públic i de places d'aparcament. Al sòl urbà restant, caldrà determinar la distribució de sostres, concretant el destinat a ús turístic de nova construcció, i el nombre de places d'aparcament que cal garantir dins l'àmbit de Masella.*

El present POUM manté els àmbits del PMU1 i PMU2 en la modalitat de polígons d'actuació urbanística ja que es tracta de sòls parcialment urbanitzats en con-

tinuïtat amb la resta de sòl urbà. Aquests polígons permeten acabar de consolidar el nucli de Masella. Pel que fa al PMU 2 es manté tant l'ordenació com els paràmetres urbanístics de l'àmbit, mentre que al PMU 1 el POUM estableix una nova ordenació així com unes previsions de sostre i ocupació menors, en línia amb l'estratègia del PTPAPA de minimitzar i disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades. Per aquesta mateixa raó, s'elimina el PMU3 que abasta sòls amb valors naturals (prats i boscos) i el manteniment del qual suposaria l'ocupació de més sòl.

El present POUM, tal i com fa amb la resta d'àmbits de desenvolupament del Pla, **garanteix l'equilibri entre els sòls de cessió i aprofitament, tot assegurant la viabilitat econòmica dels àmbits.** L'Agenda i Avaluació econòmica i financera del POUM inclou una justificació detallada de la viabilitat dels àmbits del Pla, entre els que es troben aquests dos de Masella.

Per altra banda, **a les fitxes urbanístiques dels àmbits de desenvolupament incloses en les Normes Urbanístiques del Pla s'especifica la distribució d'usos, sostres i percentatge d'habitatges de protecció**, així com qualsevol altra observació referent als mateixos. **Pel que fa a la concreció dels habitatges d'ús turístic a Masella, el POUM determina per a cadascun dels nuclis del municipi un percentatge màxim associat als mateixos**, assegurant en qualsevol dels casos que els habitatges permanents siguin els suficients per a donar resposta a la hipòtesi de major creixement d'Alp. En el cas del nucli de Masella no s'estableix una limitació màxima d'habitatges d'ús turístic, més enllà dels habitatges totals que permeti l'edificabilitat assignada pel Pla a cada zona.

3. *En coherència amb el PDURSNS_APA, el POUM haurà de contemplar, al SUP 3 del nucli d'Alp, la recomanació*

de reduir l'ús d'habitatge i introduir usos de serveis i turístics en una part del sostre, i preveure la necessitat d'elaborar un estudi d'inundabilitat.

A la pròpia fitxa urbanística del sector que acompanya les Normes Urbanístiques d'aquest Pla, s'especifica que s'admeten habitatges turístics amb una limitació respecte al sostre residencial previst per al sector. Així, el POUM **preveu usos turístics al SUD Ribera d'Alp seguint les recomanacions del PDURSNS de l'Alt Pirineu.**

Amb motiu de la redacció del present POUM, l'**Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya ha realitzat l'estudi d'inundabilitat** dels principals cursos d'aigua del municipi, entre els que es troba el Riu d'Alp. L'ordenació del sòl del SUD Ribera d'Alp té en compte les àrees d'inundabilitat d'aquest estudi, que s'adjunta a la documentació del present POUM, dintre dels annexos.

4. *En coherència amb el PDURSNS_APA, el POUM haurà de determinar les qualificacions dels nous sòls no urbanitzables corresponents als ja extingits PMU Font Moreu i SUP9.*

El POUM reclassifica aquests sòls com a no urbanitzables i determina la seva categoria d'acord amb els criteris d'ordenació del sòl no urbanitzable del POUM. La ordenació del sòl no urbanitzable es pot consultar al plànol d'Estructura General i Orgànica i als plànols d'ordenació del POUM. La seva regulació es determina als apartats corresponents de les Normes Urbanístiques del Pla.

5. *En el cas del SUP 10, caldrà concretar d'una banda el compliment de les determinacions referents a l'obligació de valorar l'afectació per inundabilitat i corregir, o bé l'àmbit de l'actuació, o bé els aprofitaments en conseqüència, i de l'altra el compliment de les recomanacions sobre la diversificació d'usos, els paràmetres i l'ordenació.*

Atenent a l'estudi d'inundabilitat efectuat per l'ICGC i a la redelimitació que s'efectua del sector, el POUM **deixa fora del sector la totalitat dels sòls inundables** pel torrent de Set Fonts que el sector SUP 10 del PIC sí incloïa.

Pel que fa al compliment de les recomanacions d'ordenació del sector, el POUM manté l'àmbit del SUP 10, ara anomenat SUD Pla dels Monjos, reduint l'àmbit, i reordenant el sector amb una disminució del sostre, tal i com s'indica al PDU dels Sòls No Sostenibles. **A la fitxa dels sector s'estableix l'ordenació detallada dels sòls edificables concentrant l'edificabilitat en la cota més baixa i pròxima al nucli urbà, lliurant i preservant les àrees boscoses d'edificació. El desenvolupament del sector permet obtenir una superfície important de sòl de cessió per a espais lliures que el propi Consistori ha considerat d'interès adquirir.**

En l'Agenda i Avaluació econòmica i financera del POUM es justifica la viabilitat econòmica del sector, fins i tot considerant l'operació de construir un aparcament semi-soterrat, a mode de sòcol, que amplii l'oferta actual de places. Amb tot, **el desplegament de l'àmbit és rendible econòmicament i es pot consultar en l'esmentada Agenda.**

6. *Caldrà que el POUM delimiti i identifiqui la reducció de 200 habitatges potencials a La Molina, i que justifiqui la necessitat de plantejar els dos nous àmbits de creixement proposats, tant pel que fa a l'interès públic com en termes d'estratègia i de gestió urbanística*

El present POUM redueix en 290 el nombre d'habitatges potencials a La Molina. Al gràfic de la pàgina següent es localitzen els àmbits concrets on es redueix aquest potencial, així com aquells on s'augmenta el nombre dels mateixos. Gran part de les àrees on es redueix el nombre d'habitatges potencials corresponen a àrees urbanes per desenvolupar que el POUM

Àmbit on es redueix el nº d'habitatges	Nombre habitatges	
	Planejament vigent	POUM
SUP-10	188	56
Àmbit PAU Barri Estació	36	15
Zones verdes adquirides en Barri Estació	19	0
Zona 6A del barri Sitjar passa a SNU i V	83	0
Parcel·les 8A entre UEC i Alberg a SNU	30	0
Parcel·les 6F al carrer del Pirineu a SNU	23	0
Sòl de 8C a Solana passa a SNU	35	0
Sòl de 8C a Solana passa a SNU	12	0
Parcel·les 8A entre UEC i Alberg a SNU	19	0
Total	444	71
Reducció d'habitatges potencials	373	
Àmbits on s'augmenta el nº d'habitatges		
Àmbit PAU Jardins Pista Llarga	0	64
Àmbit PAU Supermolina (8B a 5I)	6	26
Total	6	90
Augment d'habitatges potencials	84	
Balanç (reducció d'habitatges)	290	

Modificació del nombre d'habitatges a La Molina

Elaboració pròpia



reclassifica en sòl no urbanitzable i que, per tant, perden el dret d'edificar. La resta de les àrees corresponen a solars que tenien assignada una edificabilitat i que l'Ajuntament adquireix de forma directa per a mantenir el sòl lliure d'edificis, sent el POUM qui preveu la seva requalificació en sistema d'espais lliures.

La reducció en totes aquestes zones suposa uns 373 habitatges, passant dels 444 habitatges potencials, que permet el planejament existent, als 71 que preveu el present POUM.

Tenint en compte que el Pla també preveu algunes operacions per concentrar i densificar els habitatges en els centres urbans de La Molina, aquesta reducció passa a ser de 290 habitatges, ja que en aquestes àrees de densificació el guany d'habitatges és de 84 respecte al que preveia el planejament existent. Per tant, **el present POUM redueix el potencial d'habitatges de La Molina en 290 habitatges potencials**, una xifra lleugerament superior als 200 que s'exigeix a l'Informe de la CTU de l'Alt Pirineu.

1.7.2 Pel que fa a l'adequació de la proposta en sòl urbà i urbanitzable

1. *Pel que fa al nucli d'Alp, el POUM haurà de fixar els paràmetres d'ordenació del nucli històric per tal de fer possibles les actuacions de: regeneració del nucli històric mitjançant la introducció d'usos comercials d'escala adequada, de mantenir les unitats d'actuació de caràcter residencial, de crear el sistema estructurant d'espais lliures i equipaments connectats entre ells i amb la resta de sòl públic tot projectant-los cap al sòl no urbanitzable, i de resoldre els problemes de mobilitat observats.*

El present POUM fixa els paràmetres d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable del municipi i, concretament, del nucli d'Alp atenent a cadascuna de les par-

ticularitats que presenta. Aquests paràmetres queden definits en cadascun dels àmbits de desenvolupament i en cadascuna de les diferents claus urbanístiques del Pla que possibiliten les esmentades operacions de regeneració del nucli històric, de formació d'un sistema estructurant d'espais lliures i del manteniment d'algunes unitats d'actuació residencials que es consideren d'interès general. Les operacions que fan possible aquestes estratègies queden explicades més endavant en la present Memòria. No obstant, a continuació fem esment d'alguns punts clau que s'han considerat, en relació amb les operacions esmentades:

- Reconeixement de les característiques històriques del nucli d'Alp mitjançant **claus específiques per a la tipologia ceretana**.
- **Preservar els trets característics** d'aquesta tipologia al torn que es permetin **usos diversos** en planta baixa.
- Delimitació d'un **Pla Especial del casc històric**.
- Creació d'una **clau urbanística especial** que recull les particularitats d'edificacions concretes que, generalment, han tingut un valor històric.
- Aprofitar les noves operacions residencials del nucli per **adquirir sòls de cessió pública** que permeti completar el sistema d'equipaments i espais lliures del nucli.
- Relocalització o noves adquisicions de sòl públic sota una **idea global per conformar un sistema connectat d'equipaments i espais lliures** interconnectats.
- Previsió de **nous projectes d'urbanització i edificació, com a actuacions aïllades** del Pla, per tal de consolidar la xarxa esmentada en el punt anterior.

2. *El POUM haurà d'incorporar la modificació puntual del PIC en l'àmbit al sector SUP 3, que amb els mateixos criteris, s'està tramitant paral·lela-*

ment, i que tenen per objecte aconseguir espais públics a l'entorn de la ribera d'Alp i alhora classificar com a sòl no urbanitzable l'àmbit industrial previst que en cap cas s'ha desenvolupat. La concreció del potencial de sostre i densitat d'habitatges del sector, haurà de respondre a l'estratègia global de necessitats d'habitatge que s'estudia en el marc del POUM, i sobretot a la recomanació del PDUSNS de preveure també usos turístics.

El POUM manté l'àmbit del SUP 3, ara anomenat SUD Ribera d'Alp, tenint en compte que és l'únic sòl per on es podria admetre de forma enraonada un cert creixement del nucli d'Alp, sobretot pel que fa a la continuïtat amb el mateix i la topografia.

El POUM manté l'ordenació, el potencial de sostre, i el nombre d'habitatges de la proposta que, Ajuntament i propietaris, porten anys treballant de forma consensuada a través d'una Modificació Puntual del PIC. El sostre previst en aquesta proposta permet mantenir la viabilitat econòmica del sector ja que existeix una gran quantitat de sòl de cessió d'espais lliures que **ajuda a assolir l'objectiu del POUM de recuperar la Ribera d'Alp com un espai natural de lleure per a la ciutadania**. El nombre màxim d'habitatges sembla enraonat considerant que es tracta de l'única reserva de sòl per al creixement del nucli d'Alp.

Pel que fa a la previsió d'usos turístics, a la pròpia fitxa urbanística del sector s'especifica que s'admeten habitatges turístics amb una limitació percentual respecte al sostre residencial previst per al sector. Per tant, **el POUM preveu usos turístics al SUD Ribera d'Alp** seguint les recomanacions del PDUSNS de l'Alt Pirineu.

Finalment, **el POUM classifica de no urbanitzable els sòls que el SUP3 del PIC incloïa en el sector com a sòls d'ús indus-**

trial, d'acord amb l'esmentada modificació puntual del PIC.

Totes aquestes especificacions queden recollides en la fitxa urbanística del sector Ribera d'Alp, adjunta a les Normes Urbanístiques del Pla.

3. Pel que fa al nucli de La Molina, el POUM haurà de concretar els mecanismes per garantir l'esglaonament de desenvolupament de l'àrea especialitzada de la Molina proposat, tenint en compte els possibles àmbits de desenvolupament que es prevegin en sòl urbà, i el previst en sòl urbanitzable (SUD-10) amb la possible distribució, si fos necessari en polígons i/o subsectors.

L'esglaonament, no només del desenvolupament dels àmbits de La Molina, ans també de la resta de municipi, ve definit a l'Agenda i Avaluació econòmica i financera del present POUM, considerant que **tots ells es desenvolupen en dos sexennis**. Pel que fa a La Molina, es preveu el desenvolupament del PAU Barri de l'Estació en el primer sexenni per poder adquirir el sòl d'equipament on es localitzarà el nou telecabina, element clau en la regeneració dels barris de La Molina, que pot ajudar a atreure noves inversions. Aquesta operació, tindrà un efecte desencadenant per al desplegament de la resta d'àmbits previstos per al segon sexenni. Tot això es pot verificar a les fitxes dels sectors i a l'Agenda i Avaluació econòmica i financera del Pla.

Considerem que la necessitat, o no, de desenvolupar cadascun dels àmbits mitjançant subsectors vindrà determinat per l'instrument urbanístic que els desenvolupi.

4. L'aprofitament previst en el SUD-10 s'haurà situar en funció de la seva localització a les cotes més baixes de l'àmbit i de la proximitat amb els sòls urbanitzats edificats confrontants, evitant ocupar espais forestals

i garantint alhora l'obtenció equilibrada de sòl públic, que caldria situar en la major part com a transició amb el sòl no urbanitzable. Una part del sostre previst al sector, s'haurà de poder destinar a les instal·lacions de l'estació d'esquí, i en tot cas el sòl destinat a aprofitament residencial d'habitatge, s'hauria de poder implantar establint una convivència entre els aparcaments necessaris (mitjançant algun tipus de sòcol en planta baixa o semisoterrani adaptat a la topografia), amb la possibilitat d'ocupar les plantes superiors amb habitatge o usos turístics. Tot això assegurant la viabilitat econòmica del sector i sens perjudici del que en pugui resultar de la definició final de l'àmbit en funció dels estudis d'inundabilitat que requereix el PDUSNSAP.

Tal i com hem esmentat anteriorment, el POUM manté l'el SUP 10, ara anomenat SUD Pla dels Monjos, ajustant justificadament l'àmbit i el sostre, tal i com s'indica al PDU dels Sòls No Sostenibles. **A la fitxa del sector s'estableix l'ordenació detallada dels sòls edificables concentrant l'edificabilitat en la cota més baixa i pròxima al nucli urbà, tot preservant les àrees boscoses i de major pendent d'edificació. El desenvolupament del sector permet obtenir una cessió per a espais lliures d'especial interès.**

En l'Agenda i Avaluació econòmica i financera del POUM es justifica la viabilitat econòmica del sector, fins i tot considerant l'operació de construir un aparcament semi-soterrat, a mode de sòcol, que amplii l'oferta actual de places. Amb tot, **el desplegament de l'àmbit és més que rendible econòmicament, com es pot consultar en l'esmentada Agenda.**

Atenent a l'estudi d'inundabilitat efectuat per l'ICGC amb motiu del present POUM, **es deixa fora de l'àmbit la totalitat dels sòls inundables** pel torrent de Set Fonts.

5. *El document de POUM també haurà de concretar com seran les tipologies residencials previstes, les mesures estratègiques sobre l'habitatge protegit en aquest àmbit i la proposta d'activitat econòmica de fusteria de la fusta dels boscos d'Alp, en aspectes de localització, classificació i qualificació de sòl i regulació dels seus paràmetres, per tal de poder ésser valorada la seva idoneïtat.*

En les Normes Urbanístiques del present POUM es defineixen unes claus urbanístiques que **determinen les tipologies residencials concretes de cada zona.**

A més, el present POUM inclou tota la informació referent a l'estratègia d'habitatge protegit i mesures d'accés a l'habitatge, tant a la Memòria social com en aquesta Memòria d'ordenació.

A mode de síntesi, per tal de garantir l'accés a l'habitatge de grups vulnerables de la població s'han considerat les següents mesures:

- S'estableix una reserva d'**habitatge protegit (HPO) del 30% del sostre residencial als àmbits de desenvolupaments** del sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable que contenen tipologies plurifamiliars.
- El POUM preveu l'**adquisició directa de sòls** al municipi i la **construcció de diversos edificis d'habitatge dotacional** i de **lloguer assequible.**
- El POUM preveu la **compra i reforma d'algun edifici existent** per transformar-lo en habitatges **dotacionals** i de **lloguer assequible.**

La reserva de sòl per a HPO ve determinada en cadascuna de les fitxes dels sectors, en tant que l'adquisició directa de sòls i la reforma o nova construcció d'habitatges públics estan incloses com actuacions aïllades en l'Agenda i Avaluació econòmica i financera del Pla.

Finalment, el POUM identifica els valors econòmics que la gran quantitat de boscos poden aportar al municipi. Tot

i que a l'Avanç POUM es va esmentar la possibilitat d'instaurar fusteries associades, pensem que les condicions de les mateixes i la seva implantació en el territori haurien de venir definides per un estudi sectorial previ. És per això, que es considera necessari la realització d'un Pla de Gestió Forestal municipal, pla que el POUM incorpora a les actuacions aïllades en sòl no urbanitzable. **El POUM reconeix doncs el valor econòmic dels boscos, determina una categoria del sòl no urbanitzable que permeti la seva explotació (R2), i preveu la realització d'un Pla de Gestió Forestal municipal. Alhora considera la implantació de qualsevol fusteria, com la de la resta de construccions en sòl no urbanitzable, condicionada a la tramitació d'un pla especial en SNU per poder implantar-la.**

6. *Pel que fa a Masella, la reducció del potencial d'habitatges en els àmbits de PMU1, PMU2 i PMU3, també haurà de suposar una reducció proporcional de la superfície d'aquests àmbits.*

El POUM redueix el potencial d'habitatges del nucli de Masella a través de dues accions:

Per una banda, **elimina el PMU3** per considerar que és un àrea de sòl verge sense urbanitzar, de naturalesa rústica, i que la seva urbanització augmenta de forma considerable la ocupació d'un sòl amb valors naturals (inclou boscos i prats). Es tracta, d'un "fals urbà" i, per tant, la seva reclassificació en sòl no urbanitzable no té cap tipus de dificultat. Amb aquesta acció, el POUM redueix el potencial del sostre i d'habitatges a Masella en 7.000 m² i 70 habitatges.

Per altra banda, **redueix el sostre potencial del PMU1** (ara PAU Masella 1), fins i tot, el considerat pel PDUC, permetent usos residencials i turístics per igual en la totalitat d'habitatges de renda lliure. D'aquesta forma, el POUM passa de 29.000 m² de sostre i uns 200 habitatges potencials a 12.194 i 78 respec-

tivament reordenant les qualificacions proposades.

El POUM inclou totes aquestes especificacions en les fitxes urbanístiques dels àmbits de desenvolupament annexes a les Normes Urbanístiques del Pla.

7. *En Masella, el POUM haurà de concretar normativament tant en sòl urbà consolidat, com en no consolidat (àmbits de PMU) l'ordenació i els sostres determinats pel PDUC tant pel fa a la situació dels aprofitaments en relació amb el sistema de domini esquiable, així com també dels usos que s'hi puguin admetre, apart dels destinats específicament a l'explotació de l'estació d'esquí.*

El present POUM concreta normativament els paràmetres urbanístics d'ordenació i edificació, tant del sòl urbà consolidat com del no consolidat (PMUs) de Masella. Pel que fa als criteris d'ordenació d'aquests darrers, ja han quedat explicats en el punt anterior, i la seva regulació queda recollida en les fitxes urbanístiques corresponents (PAU Masella 1 i PAU Masella 2).

Pel que fa a la regulació de zones de Masella en sòl urbà consolidat, el POUM manté les condicions i paràmetres de les claus H i 31 del PDUC mitjançant la seva equivalència amb les noves claus 5g i 5a respectivament. Amb aquestes dues claus **el POUM concreta normativament l'ordenació i els sostres del sòl urbà consolidat de Masella d'acord amb l'estipulat pel PDUC**, tot mantenint els usos admesos pel mateix. L'ús especialitzat de les activitats d'esquí es concentra al voltant de l'Estació, que es qualifica com a sistema d'equipament privat adaptant les condicions i paràmetres urbanístics a les noves necessitats de la mateixa.

8. *Amb caràcter general, a la regulació de les estratègies de regeneració del sol urbà i a la regulació del sòl urbanitzable caldrà tenir en compte els criteris de perspectiva de gènere,*

que hauran de constar a la memòria social.

La memòria social del POUM incorpora els objectius i la determinació de les estratègies en matèria d'igualtat entre les persones, entre les que es troba la de gènere.

9. *El POUM haurà de concretar el model intermodal de transport públic col·lectiu proposat per tal que sigui possible la seva implantació, així com analitzar i proposar solucions respecte als problemes de trànsit de la carretera de La Molina, que, de facto, constitueix l'accés a la Cerdanya des de Barcelona i Girona per Vic.*

Des de la fase d'Avanç del POUM, es defineix **un sistema intermodal multiescalar que s'explica en capítols posteriors de la present Memòria d'ordenació**. Tenint en compte l'abast del POUM, es fa un èmfasi especial en la zona de La Molina on es preveu el sòl necessari per instaurar un **nou sistema de transport públic per cable** des de les cotes més baixes fins les estacions, com un sistema eficient que permeti connectar els veïns dels tres barris, però també als usuaris del ferrocarril amb les estacions d'esquí. El traçat d'aquest queda recollit al plànol d'Estructura General i Orgànica del POUM.

Pel que fa als problemes de trànsit de la carretera de La Molina, el POUM identifica algunes causes i incorpora mesures concretes que poden ajudar a contrarestar el seu efecte, tot i que l'Ajuntament no té competències en matèria de carreteres:

- La **implantació d'un sistema efectiu de transport públic** entre nuclis redueix el nombre de viatges en vehicle privat i part del trànsit generat per la mobilitat interna del municipi podria arribar a minimitzar-se.
- **Preveure zones d'aparcament junt a l'edifici principal d'aquest nou**

transport públic (telecabinia) el converteix en un punt intermodal on la gent pot deixar de forma fàcil i resguardada el seu vehicle i fer ús del transport públic per evitar trànsit a la carretera.

- Tindre en compte en les noves operacions de millora de la carretera al seu pas pels nuclis, **que l'amplada del vial sigui adequada per al pas de tot tipus d'autobusos**, de forma que no es generin problemes en èpoques amb alt trànsit de vehicles.

Existeixen altres mesures que queden fora de l'abast del POUM i que són competència d'organismes supramunicipals.

1.7.3 Pel que fa als sistemes urbanístics

1. *Pel que fa al sistema d'espais lliures i d'equipaments, caldrà que a tots els nous i a aquells ja previstos al municipi que no siguin de titularitat municipal, es fixi el mecanisme d'obtenir-los, demostrant la viabilitat econòmica del sector en cas de cessió o la capacitat econòmica de l'ajuntament per obtenir-los.*

El POUM defineix els mecanismes d'obtenció dels sòls qualificats com a equipaments públics i espais lliures. Pel que fa als sòls de nova adquisició, a l'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera del POUM s'especifica el mecanisme d'obtenció dels mateixos, i es justifica tant la viabilitat econòmica dels àmbits que cedeixen el sòl com la capacitat econòmica de l'Ajuntament per obtenir-los mitjançant actuacions aïllades. Els sòls de nova adquisició a través de cessió queden definits en cadascuna de les fitxes urbanístiques dels àmbits de desenvolupament incloses en les Normes Urbanístiques del POUM.

2. *Respecte al sòl destinat a sistema d'equipaments, el POUM haurà de resoldre les mancances observades a l'Avanç. D'altra banda, hauria d'analitzar la seva distribució a La*

Molina en els tres barris diferenciats i en coherència amb la voluntat del mateix Avanç de facilitar l'assentament de la població en primera residència.

Al darrer capítol de la memòria informativa es recullen les necessitats referents a equipaments detectades per els enquestats durant la fase d'Avanç.

L'adquisició dels nous sòls per a equipaments previstos pel POUM respon a aquestes necessitats i a les mancances detectades en l'Avanç. En aquest sentit, el POUM tracta de generar una distribució més equilibrada i homogènia dels equipaments, especialment a La Molina, on es preveu la construcció d'alguns equipaments per solucionar les mancances que les residències permanents tenen actualment.

3. *En relació amb el sistema de domini esquiable, el POUM haurà d'establir una regulació que, amb la visió de les modificacions sofertes a les estacions d'esquí com a conseqüència del canvi climàtic, especialment visibles a les cotes baixes i mitjanes de La Molina, resolgui de forma inequívoca totes les casuístiques observades durant els anys de vigència del PICC (ambigüitat de la regulació, duplictat de classificacions i de qualificacions, duplictat de titularitats, pública i privada, etc.), en coherència amb el PDEM i tenint en compte que la futura aprovació del Pla director de les estacions d'esquí de La Molina i Masella garantirà la visió global de què manquen aquestes espais.*

Aquesta memòria d'ordenació inclou els criteris pels quals s'estableix la nova ordenació del sòl no urbanitzable d'Alp en base a unes noves categories del sòl. Aquesta nova categorització resol definitivament els problemes associats a l'ambigüitat del planejament vigent i regula de forma clara e inequívoca el sòl no urbanitzable del municipi. Aquesta

ordenació del sòl no urbanitzable es mostra al plànol d'Estructura General i Orgànica i als plànols d'ordenació del POUM.

La especialització de part del sòl no urbanitzable del terme municipal porta al POUM a **delimitar un àrea que denomina "Àmbit Esquiable"** corresponent a l'àmbit del PDU de les Estacions d'Esquí de La Molina i Masella, dintre del qual el PDU podrà reconsiderar l'ordenació i regulació dels usos amb tal d'assolir els objectius específics que es marqui.

Mentre aquest no s'aprovi definitivament, **l'Àmbit Esquiable queda regulat per les pròpies categories del sòl no urbanitzable del POUM, que inclouen una regulació específica** per a aquest àmbit i que és coherent amb el PDEM. Aquesta regulació està basada en el manteniment del que ja existeix.

A aquesta regulació de les categories del sòl no urbanitzable s'hi suma la **requalificació de les Estacions d'Esquí com a sistemes d'equipaments privats per a les quals s'estableix una edificabilitat** ajustada a les noves necessitats de millora i ampliació.

Tot plegat, es configura un marc normatiu adaptat a la nova realitat, inequívoc i adequat per seguir desenvolupant l'activitat d'esquí dintre d'aquesta Àrea Esquiable.

1.7.4 Pel que fa al sòl no urbanitzable

1. *En general, caldrà que el Pla reculli adequadament les zones de protecció del planejament territorial de rang superior.*

La categorització del sòl no urbanitzable que estableix aquest POUM recull adequadament les zones de protecció del planejament territorial i de rang superior, sense contradir les determinacions del PTPAPA. L'ordenació resultant del Pla es pot consultar al plànol d'Estructura

General i Orgànica i als plànols d'ordenació del POUM, i la seva regulació es determina als apartats corresponents de les Normes Urbanístiques del POUM.

1.7.5 Pel que fa a les energies renovables

1. *En el context actual del Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, on els espais oberts són susceptibles d'acollir parcs fotovoltaics i eòlics, seria recomanable que el POUM regulés els àmbits i condicions per a la implantació d'aquests usos. En el context del Decret, també caldria potenciar amb totes les fórmules urbanístiques possibles la implantació de plaques fotovoltaïques a les teulades existents, a les dels nous sectors projectats, i als equipaments públics, que és on hi ha una superfície de teulada més contínua.*

Donat que la implantació d'un parc fotovoltaic segregat dels nuclis residencials és una actuació que requereix d'un estudi especialitzat per tècnics competents en matèria d'infraestructures de la energia, el present POUM condiona la implantació de parcs fotovoltaics a **la tramitació d'un pla especial en SNU per poder implantar-la.**

Pel que fa a la implantació de plaques fotovoltaïques a les teulades, les Normes Urbanístiques del present POUM inclouen un capítol específic d'estalvi i eficiència energètica amb un criteri de sostenibilitat i eco-eficiència en la edificació entre els que es troben **mesures concretes per fomentar energies renovables en edificacions** mitjançant sistemes de captació i transformació d'energia fotovoltaica. Les mesures concretes poden consultar-se en l'article 40 de les esmentades Normes Urbanístiques d'aquest POUM.

1.7.6 Pel que fa a la documentació i tramitació

1. *El POUM hauria de delimitar amb precisió les zones de risc o afectació i determinar si s'escau les mesures específiques de protecció i prevenció. En concret pel que fa a la inundabilitat, l'estudi d'inundabilitat que incorpori l'Informe Ambiental haurà de ser informat favorablement per l'administració hidràulica.*

El POUM incorpora totes les mesures derivades de l'Estudi de riscos (d'inundació, geològic o d'incendis), tant planimètrica (veure plànols), com normativa (veure títol VI, capítol V de Sistema hidrològic de les Normes Urbanístiques del POUM).

2. *Es recorda que, d'acord amb l'article 105 del Decret 305/2006 l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana és obligatòria en el cas de formulació o revisió del POUM i es pot acordar prèviament o simultàniament a la publicació de l'avanç del pla.*

Aquest POUM incorpora entre la seva documentació (veure Memòria informativa), la referència al programa de participació ciutadana que es va realitzar prèvia i simultàniament a la publicació de l'Avanç del pla, i va ser aprovat amb aquest.

3. *Indicar a l'Ajuntament que la documentació del POUM haurà d'adoptar l'estàndard de codificació sintètica i de representació gràfica de la classificació i la qualificació urbanístiques del sòl del Mapa urbanístic de Catalunya. La documentació en format digital que s'haurà de presentar als efectes de l'aprovació definitiva, ha d'incloure obligatòriament una carpeta, anomenada Estàndard del Mapa urbanístic de Catalunya, estructurada d'acord amb el model normalitzat, per facilitar*

	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	Hidrogràfic	SH	Hidràulic
	E	Equipaments	SE	Equipaments
Sòl urbà i urbanitzable	ST	Serveis tècnics	ST	Serveis tècnics
	D	Domini esquiuable	SS	Serveis i protecció
	1 (a,b)	Ceretana	R1	Nucli antic
	2 (a,b)	Suburbana	R2	Urbà tradicional
	3 (a,b,c,d)	Cases aïllades	R6	Habitatges aïllats o adossats
Sòl no urbanitzable	4 (a,b,c,d,e,f,g)	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 - Hotelera	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

l'intercanvi digital de les principals determinacions urbanístiques del pla.

Aquest POUM adopta l'estàndard de codificació sintètica i de representació gràfica de la classificació i la qualificació urbanístiques del sòl del Mapa Urbanístic de Catalunya. Les equivalències són les que es mostren a la taula adjunta.

La seva documentació en format digital inclourà una carpeta anomenada "Estàndard del Mapa urbanístic de Catalunya", estructurada d'acord amb el model normalitzat, per facilitar l'intercanvi digital de les principals determinacions urbanístiques del pla.

1.8 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'INFORME DE LA OTAA

El present POUM ha tingut en compte totes les consideracions derivades de l'informe de la OTAA. L'estudi ambiental estratègic (EAE) que acompanya a aquest POUM desenvolupa, a més a més dels continguts mínims que venen detallats en l'Annex IV de la Llei

21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental, els aspectes assenyalats en els informes rebuts per la OTAA. Remetem doncs aquest apartat a l'EAE.

1.9 CONTINGUT DEL POUM

Aquest POUM està integrat pels següents documents:

- Memòria informativa
- Memòria d'ordenació
- Normes i fitxes urbanístiques
- Estudi Ambiental Estratègic (EAE)
- Agenda i avaluació econòmica i financera + Informe de sostenibilitat econòmica
- Memòria Social
- Estudi i Avaluació de la mobilitat generada (EAMG)
- Catàleg de béns a protegir
- Catàleg de masies i cases rurals
- Atles de plànols d'informació i d'ordenació de l'Avanç
- Plànols d'ordenació urbanística
- Annexos

Taula d'equivalències entre les claus urbanístiques del POUM i les del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC)

El laboració pròpia

2 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS D'ORDENACIÓ

2.1 LÍNIES D'ACTUACIÓ DEL POUM

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

Aquest capítol cerca de presentar, de la forma més precisa i sintètica possible, un nombre acotat de línies estratègiques, que s'estimen adequades per debatre amb l'administració, els agents urbans i el

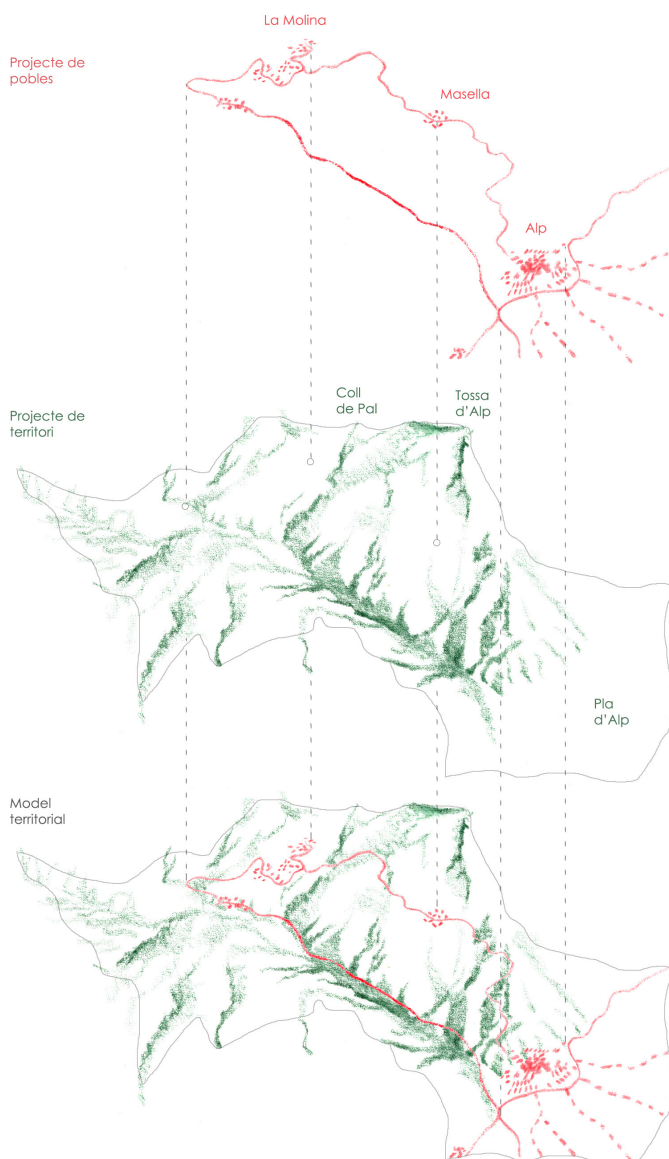
conjunt de la població com a construir un projecte de futur d'Alp.

Totes elles tenen un element en comú, el pretendre en definitiva, defensar un urbanisme més sostenible, i menen a apostar per la recuperació del patrimoni natural i construït, a regenerar els teixits, cercant operacions ajustades d'escala i ambició.

El conjunt de propostes s'estructura en sis qüestions, que anomenem "sis eixos de treball del POUM". Unes són relatives als nuclis d'Alp, La Molina, i Masella; altres al conjunt del territori municipal. Exposen sintèticament les conclusions bàsiques de l'anàlisi realitzat amb alguns suggeriments d'actuació, i s'acompanyen amb dibuixos volgutament esquemàtics, amb la intenció d'estimular un debat tant ampli i obert com convingui, per tal d'incorporar diverses sensibilitats i enriquir les fases posteriors del projecte de futur del municipi.

Els enunciats volen emfasitzar les idees fonamentals que donen sentit als sis eixos estratègics proposats, i són els següents:

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



Tots ells són conseqüència de l'anàlisi realitzada i recollida en la Memòria informativa. Tot i que la diagnosi es aborda segons àmbits temàtics i escales (de projecte territorial a projecte urbà), la major part de les qüestions tractades tenen dimensió i implicacions transversals i afecten alhora al contingut dels diversos capítols d'anàlisi.

Un Pla d'Ordenació Urbanística és un instrument amb un contingut i abast força reglats, segons una molt precisa legislació vigent, i alhora, en consonància amb documents de planejament territorial o sectorial, al que aquest s'ha d'ajustar. Tot acceptant això, volem destacar els aspectes més específics del municipi d'Alp i les línies estratègiques que

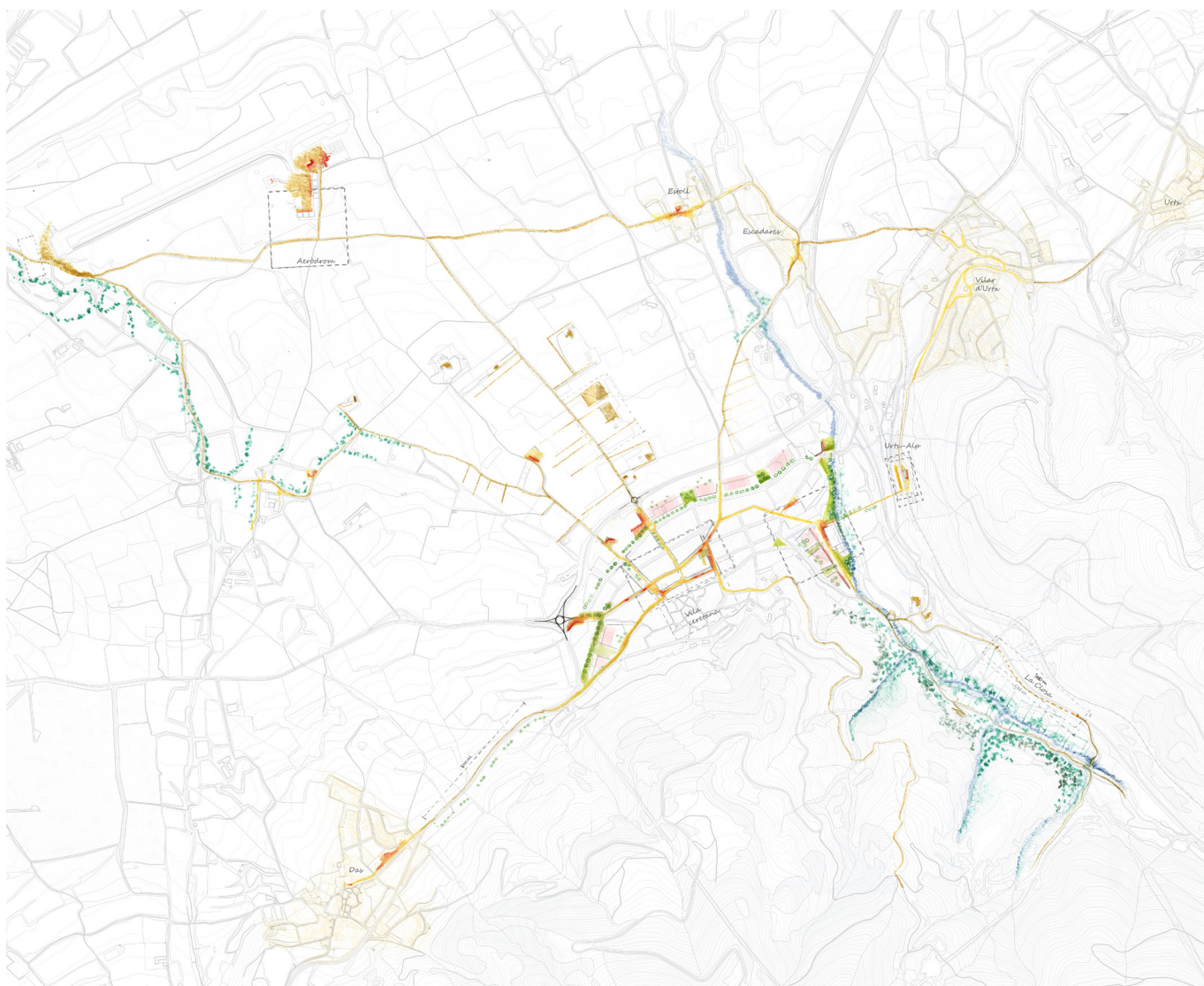
resulten de l'anàlisi i diagnosi efectuat i que creiem d'interès reforçar.

2.1.1 Definir una infraestructura local de mobilitat activa

Aquesta línia estratègica va enfocada a consolidar un sistema de vies i camins per vianants i ciclistes, que garanteixi la mobilitat activa arreu del municipi, consolidant la relació de la ciutadania amb el territori. Seguint la idea dels Senders de la Cerdanya, té com a objectiu recuperar l'ús i gaudi de diferents racons del territori.

La redacció del nou POUM suposa una magnífica oportunitat per recuperar els itineraris territorials des dels diferents nuclis poblacionals. Això permet establir

Proposta d'un sistema radi cèntric d'espais lliures connectats al nucli d'Alp
Elaboració pròpia





Proposta del POUM
per a un nou camí
per a vianants i
bicicletes entre Das
i Alp

Elaboració pròpia

una continuïtat entre activitats urbanes i rurals, incloent aquestes segones en la vida quotidiana de les persones i, sobretot, establir un sistema connectat de places, parcs, jardins i espais oberts en el conjunt del territori.

Ara bé, si fem un esforç de interpretació del que reconeix el planejament i del potencial existent, de la possibilitat de consolidar eixos cívics i equipar amb prou diversitat les places i parcs, podríem passar d'una disposició atomitzada i aparentment aleatòria de places i passeigs, a una veritable xarxa d'espais lliures, que relligui entre si elements existents i previstos, i es perllongui en una estructura de camins rurals, que esdevenen veritables eixos patrimonials.

A la memòria informativa s'esmenten les reserves de sòl per a espai lliure de cadascun dels nuclis. S'identifica en el cas d'Alp i La Molina un conjunt conformat per parcs, places i jardins integrats dins del sistema d'espais oberts territorials mitjançant uns eixos rurals que el doten d'estructura (conformats principalment pels Senders d'Alp):

Al nucli d'Alp el conjunt d'eixos i espais lliures va lligat principalment a la consolidació d'un sistema radi cèntric d'eixos cívics i camins que connecten els pols d'activitat urbana i els relacionen amb el

territori de l'entorn. Aquest sistema inclou uns eixos d'especial interès dintre del nucli que estableixen continuïtats entre els centres urbans i els camins que surten cap al territori rural. L'elecció d'aquests eixos defineix un conjunt de carrers prioritaris per a vianants i bicicletes, basant-se principalment en els que tenen més activitat comercial i en la localització dels equipaments municipals.

A La Molina, l'alta disponibilitat de sòl lliure d'edificacions i del domini esquiable obre la possibilitat de connectar els tres barris mitjançant àmbits i senders d'alt valor natural i/o social, com ara el Pla de La Perdiu, la Pista Llarga, o els Monjos. I es fa basant-se principalment en la recuperació del traçat del telecadira històric, com un transport públic i col·lectiu que pugui jugar un paper fonamental en la relació dels tres barris de La Molina.

Finalment, Masella no constitueix en sí un nucli suficientment gran per definir un sistema propi, i sembla més enraonat cercar possibilitats per connectar-se al sistema de senders locals.

El POUM planteja actuacions concretes per relacionar els espais lliures de cada nucli amb el sistema d'espais oberts de major dimensió en el territori rural. Per tant, no tracta només de complir els estàndards marcats pel PTGC, ans també



que aquests espais estiguin adequadament urbanitzats i connectats en xarxa per tal que juguin un paper estructurant en la ordenació del municipi. Són estructurants no només per la continuïtat que ofereixen entre el sòl urbà i rural, ans perquè també recullen un gran nombre d'activitats.

Sense perjudici de tot l'anterior, cal tenir en compte que Alp és un municipi que ja viu en contacte amb l'entorn rural immediat amb un sistema bastant clar de camins i grans espais oberts ocupats principalment per massa boscosa i, en menor mesura, terres de conreu, el riu i les rieres.

Assegurar el bon funcionament d'aquesta xarxa estructuradora de camins i senders garanteix una mobilitat activa, augmentant el sentit de pertinença en el territori i les terres que el componen.

2.1.2 Reconèixer els valors i la riquesa del sòl rural

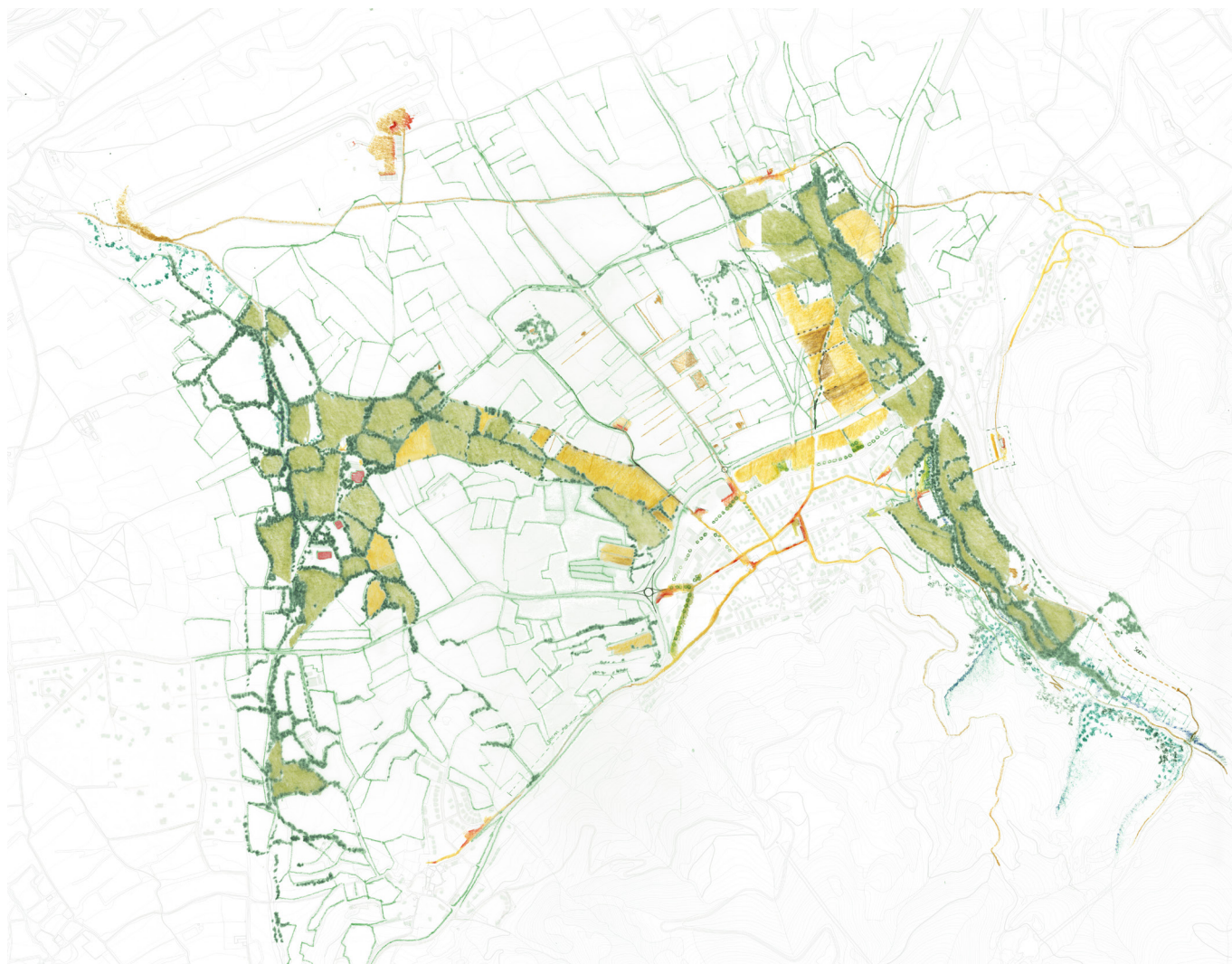
Moltes associacions locals reclamen la recuperació del sector primari i el seu empoderament per complementar el sector terciari, que ha monopolitzat l'economia del municipi. Aquesta estratègia té a veure amb el reconeixement del Pla d'Alp com un espai d'alt valor econòmic, entenent-lo com una part

d'un sistema major d'espais agro-ramaders arran la plana ceretana. Aquesta disposa d'unes dimensions i característiques molt singulars, que configuren un espai productiu d'alt valor per a tots els nuclis ceretans i, tal com s'esmenta en el Catàleg de paisatge de l'Alt Pirineu i Aran, és necessari el bon manteniment d'aquest paisatge.

El POUM extreu aprenentatges en l'ordenació del sòl rural d'alguns parcs agraris per incorporar a l'ordenació del Pla d'Alp mesures que afavoreixin el bon funcionament de les activitats agràries, tot considerant que, en el cas d'Alp, està vinculat a les ramaderes. Dintre d'aquest principi, el POUM construeix una normativa flexible, en la que tant la productivitat del sòl, com la conservació del paisatge agrari, siguin una prioritat.

Si a la ciutat som capaços de distingir entre trames diferenciades de casc antic, suburbana, cases aïllades... en base als elements bàsics que les conformen, per què ens limitem en sòl agrari a l'etiqueta agrícola? En el cas d'Alp aquesta distinció entre els diferents teixits agraris ve condicionada als elements bàsics que componen l'estructura de les closes ceretanes en contraposició als del sòl de cultius extensius. Ambdues trames agràries estan presents al municipi i cal

Proposta del POUM
per a un nou
passeig pel Turó de
la Perdiu a La Molina
Elaboració pròpia



**Elements
configuradors del
Pla d'Alp**

Elaboració pròpia

reconèixer-les per evitar la pèrdua del patrimoni agrari del municipi i de la Cerdanya.

Això implica dotar al Pla d'Alp d'estructura i el que planteja aquesta línia estratègica és tenir incidència en la preparació del sòl conreable, en els projectes de rec i drenatge, en la construcció d'accesos i en la implantació de la residència agrària en sòl rural.

Dintre d'aquest exercici tenen especial valor les closes ceretanes, com una trama rural de doble dimensió. Per una banda, la conservació de la tradicional (closes), que és patrimoni natural de la Cerdanya i, per altra, l'aprofitament de les mateixes per fomentar l'activitat ramadera i augmentar la biodiversitat dels espais agraris locals.

El POUM analitza l'evolució de les closes ceretanes en la Memòria de informació i suggereix treballar algunes qüestions per conservar-les. La normativa del POUM introdueix aspectes que milloren la capacitat dels elements configuradors per generar biodiversitat sobre els paisatges agraris.

Alguns aspectes que tracta de introduir el POUM són:

- Fomentar l'ús de construccions de pedra seca. Incentivar que els hortolans facilitin la conservació de la biodiversitat amb la construcció d'algun marge de pedra, per tal que hi puguin fer cau animals. De la mateixa forma, incloure aquelles mesures que fan compatible la restauració de l'immoble amb la presència de cavitats útils per a la fauna protegida. Les teules de



ventilació són una de les solucions per a recuperar forats perduts pels mussols en el procés de restauració de masos i edificis rurals.

- Tenint en compte que les closes són corredors biològics, cal afavorir la seva continuïtat tenint especialment en compte aquells punts on aquestes conflueixen amb infraestructures de mobilitat.
- Afavorir el manteniment de la vegetació arbustiva i arbòria dels marges agrícoles com a mesura general per potenciar una matriu agro-forestal. L'eliminació de la vegetació natural dels marges o la seva crema, impedeix la proliferació d'un important contingent faunístic que, a més, és clau en l'alimentació d'algunes espècies, tant d'ocells, com mamífers protegits. En el cas de les closes aquesta vegetació és diferència de la resta de camps de conreu ja que presenta espècies de ribera.
- Incloure la plantació d'espècies vegetals que atorguen un control biològic al seu entorn agrari. La tradició dels pagesos ha transcendit al llarg dels anys i ha deixat un llegat de tècniques força interessants. Molts pagesos opten per plantar vegetació subarbustiva que funciona com a control biològic per a les plagues.

Finalment, dintre d'aquesta línia estratègica s'inclouen també les consideracions derivades de la Guia de silvicultura del pi negre en el Pirineu, tenint en compte l'alt valor natural i social dels boscos del municipi, majoritàriament de titularitat pública. De fet, tal i com s'explicarà més endavant, el POUM preveu la redacció d'un projecte de gestió forestal per al municipi, no només per preservar i protegir els valors naturals dels boscos, ans també per millorar la convivència dels mateixos amb els nuclis urbans i l'activitat antròpica en la foresta.

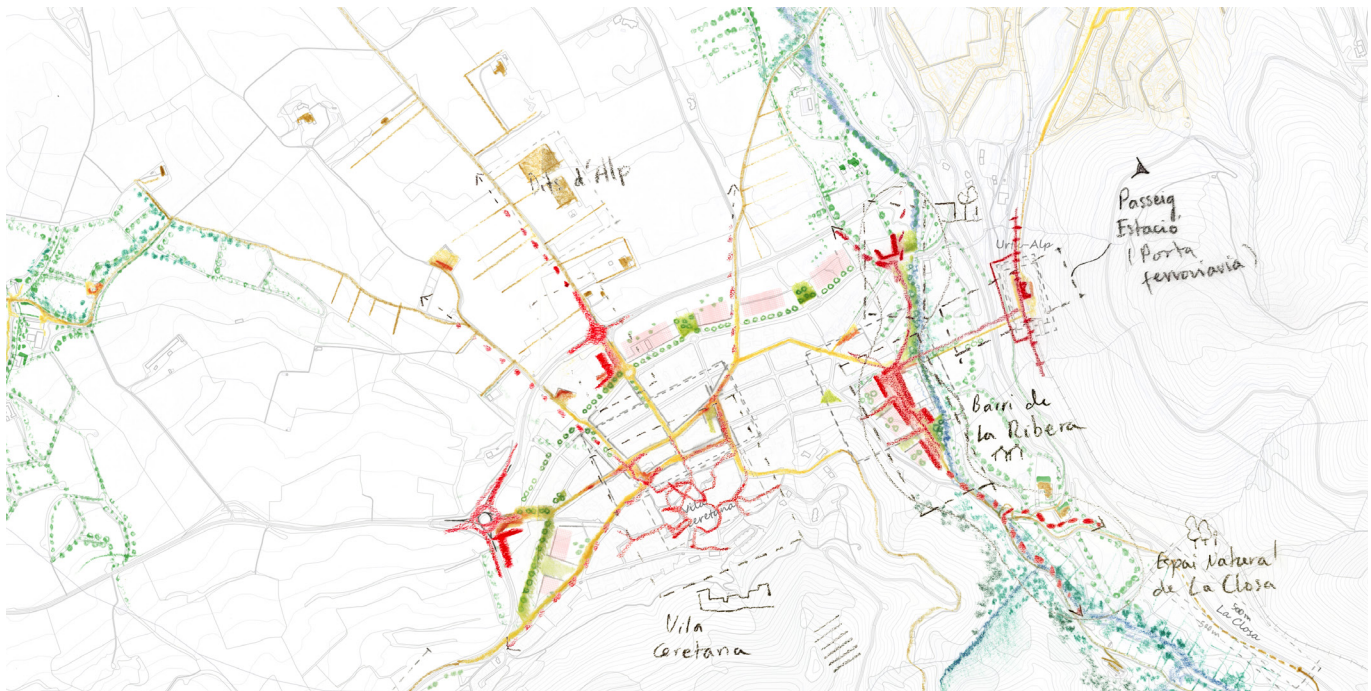
Totes aquestes mesures queden recollides al Estudi Ambiental Estratègic (a partir d'ara EAE), ja que formen part de la gestió del paisatge, més que de la seva ordenació.

2.1.3 La consolidació de la Vila Ceretana

Aquesta línia estratègica configura un paquet d'accions concretes que milloren l'activitat urbana de la vila ceretana i retornen el valor social que mai haurien de perdre els cascs dels pobles històrics.

Per això, el POUM proposa mantenir l'àmbit d'interès arquitectònic plantejat pel PIC i delimita un àmbit de pla especial per tal que es pugui desenvolupar un estudi detallat que determini accions

Camí de la closa dels Solans a Alp
Col·lectiu CCRS a data de Maig de 2022



Un conjunt de projectes estratègics al nucli d'Alp

Elaboració pròpia

concretes per consolidar un centre històric amb petits comerços, garantint la conservació i millora del patrimoni construït i la seva trama urbana. Algunes propostes que inclou el POUM són:

- Establir itineraris pensats principalment per als vianants, permetent a la normativa que a les edificacions per on passin s'admetin usos complementaris al residencial, tals com comerços o oficines en planta baixa.
- Crear nous aparcaments que evitin la forta presència dels cotxes aparcats als carrers.
- Elaborar un inventari dels habitatges buits per impulsar polítiques de lloguer assequible.
- Incloure ordenances específiques que ajudin a activar el mercat de venda i lloguer d'aquests habitatges buits.

2.1.4 Impulsar un sistema intermodal de transport públic col·lectiu

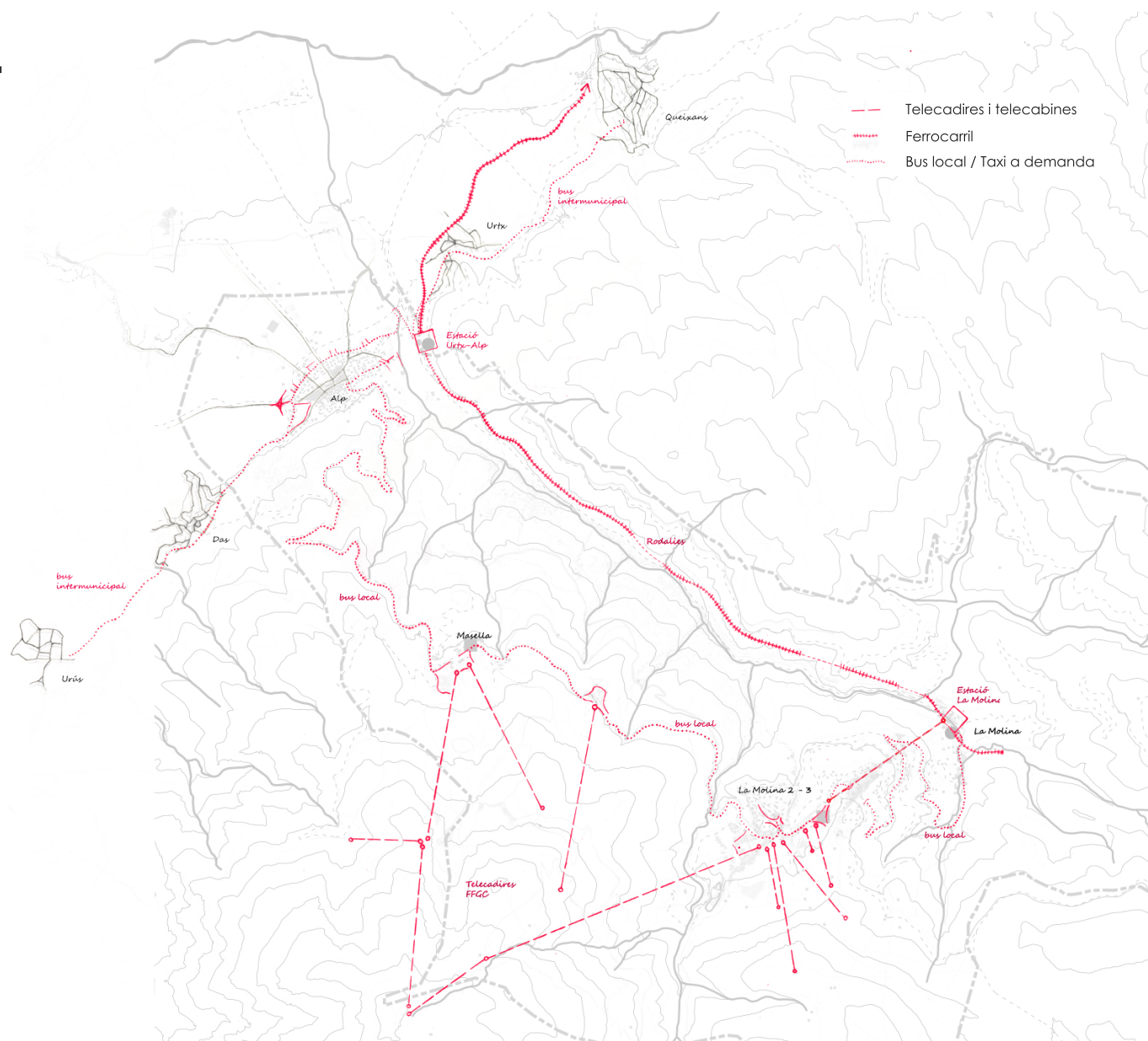
Aquesta línia estratègica va vinculada a la idea d'una mobilitat més sostenible arreu del territori, que redueixi l'emissió de gasos d'efecte hivernacle al municipi. Si bé és cert que gran part de les mesures

relacionades amb aquest eix estratègic estan fora de l'abast del POUM, també pensem que el Pla pot incloure accions concretes, que ajudin a interconnectar els diferents modes de transport al municipi.

Això passa per definir un sistema modal multiescalar on es prioritzi la mobilitat activa i el transport col·lectiu vers el vehicle privat. Aquesta estratègia té una triple dimensió:

- Millorar la connexió Alp - Catalunya, més vinculada a les millores del servei de Rodalies, fora de l'abast del POUM.
- Millorar la connexió Estació de tren - nucli, entenent que aquella esdevé una porta important d'entrada i sortida al nucli.
- Operacions de millora en la mobilitat interna dels nuclis

Aquesta estratègia passa per preveure un conjunt d'espais per a la intermodalitat vinculats als centres urbans dels diferents nuclis. El POUM planteja l'aprofitament dels buits que generen les pròpies bosses d'aparcament per fer-ho, entenent aquestes operacions com una estratègia possibilista de millorar l'existent, abans de comprometre nou sòl.



És evident que la recuperació de l'antiga línia del telecadira per a un nou telecabina com a sistema de transport públic juga un paper fonamental en aquest sistema intermodal.

2.1.5 Transitar del somni de la "Supermolina" a un sistema polaritzat

Com ja hem vist anteriorment, manca de sentit seguir estenent la taca del sòl urbanitzat de La Molina. El PDU dels sòls no sostenibles de l'Alt Pirineu desclassifica dos dels tres àmbits urbanístics plantejats pel PIC a La Molina i descriu estratègies

per reordenar l'únic creixement residencial-turístic que queda lligat a l'estació de muntanya, l'antic SUP-10 El Golf, per al qual aconsella un canvi de model i/o programa de les actuacions.

La present línia estratègica pretén recuperar aquestes consideracions per adaptar el planejament municipal a les consideracions derivades del PDU i introduir altres aspectes que millorin la dimensió social i ambiental del conjunt de La Molina.

Aquesta estratègia es desenvolupa simultàniament a la ja esmentada de configurar un eix que relacioni els tres barris

Els eixos de transport públic al municipi d'Alp
Elaboració pròpia

de La Molina, al llarg del qual hi hagin diferents intensitats d'ús. Es basa principalment en concentrar els usos de major intensitat en els centres urbans dels tres barris de La Molina lliurant a altres espais d'una pressió urbanitzadora. El POUM busca així un equilibri entre aquesta pressió del territori de muntanya i la preservació dels seus valors ecològics.

Per tal de fer-ho, es té en compte a tots els agents involucrats en el procés; propietaris, consistori i associacions veïnals. Aquest eix es fonamenta en trets comuns com els següents:

- Cercar possibilitats per anar adaptant La Molina a un model equilibrat entre primera i segona residència, intentant omplir primerament els habitatges buits, fomentant el lloguer assequible durant tot l'any, i intentant activar el mercat de venda i lloguer.
- Reordenar els nous creixements residencials cercant solucions compactes, que minimitzin l'ocupació de nou sòl, i que cerquin d'afectar mínimament en la mesura del possible, els drets adquirits dels implicats en la reordenació.
- Fomentar un ventall divers d'activitats a les estacions de muntanya com un valor afegit per fer barri.

- Evitar/mitigar la degradació ambiental de La Molina, al ser el medi natural el principal actiu del barri.

Tots aquests trets van enfocats a convertir La Molina en un barri actiu al llarg de l'any, consolidant tres pols residencials connectats, més o menys densos, que no només no suposen ja una amenaça per a l'entorn natural immediat, ans que són l'eina principal per mitigar els efectes negatius que han causat fins ara. És per això que aquest eix estratègic cerca solucions per generar noves oportunitats d'habitatge al temps que es determinen accions concretes per millorar el sistema d'espais lliures i el domini esquiable de La Molina. A continuació, s'esmenten algunes introduïdes pel POUM que poden ajudar a aconseguir el model plantejat:

- Elaboració d'un inventari dels habitatges buits per impulsar polítiques de lloguer assequible als barris de La Molina.
- Adquirir sòl en els tres barris per desenvolupar projectes d'iniciativa pública d'habitatge dotacional i de lloguer assequible.
- Incloure ordenances específiques que ajudin a activar el mercat de venda i lloguer dels habitatges buits.
- Entendre la reordenació del SUP-10 El Golf com l'oportunitat per generar un nou model residencial basat en

Transformació del
pàrquing de Pista
Llarga en una
plaça enjardinada
plantejada pel
POUM

Elaboració pròpia



tipologies de primera residència, adoptant criteris de sostenibilitat energètica i auto-abastiment en les noves construccions, i generant habitatges de protecció al barri de la Supermolina.

- Adquirir sòl per abastir els tres barris de nous equipaments que, una vegada aprovat el POUM, puguin estar vinculats a processos participatius amb la ciutadania per decidir l'ús concret dels mateixos.
- Incloure en la normativa del POUM mesures de gestió i manteniment, no sols dels vials i espais lliures, sinó també del domini esquiable de La Molina per tal de preservar l'escàs substrat vegetal format per les comunitats de prat i bosc, que acumula, reté i regula l'aigua a l'estiu, i la neu a l'hivern.
- Repensar els buits generats per les grans bosses d'aparcament en cadascun dels pols residencials com una oportunitat per renaturalitzar-

les i absorbir petits increments en la densitat residencial als mateixos.

2.1.6 Configurar una nova façana a la Ribera d'Alp

Es proposa una línia de treball basada en la recuperació del sistema d'espais oberts junt al riu d'Alp com un paisatge natural d'interès social.

Per una banda, hom considera l'antic sector PP3 com una oportunitat per generar una nova façana al riu, amb zones de lleure junt al mateix i uns pocs conjunts residencials que acabin de completar la trama urbana del nucli. Es tracta de l'únic sector de sòl urbanitzable que no ha arribat a desplegar-se durant el període de vigència del PIC. Això no obstant, existeix actualment interès per part dels propietaris en desenvolupar-lo i, per altra banda, el POUM ha de preveure la reserva necessària de sòl

Secció al Pla de la Perdiu a La Molina. La pèrdua progressiva del prat (sota) i el seu potencial (dalt)

Elaboració pròpia



per a possibles creixements. Si partim de la idea de que de forma prioritària cal fer-ho als nuclis consolidats, tot evitant l'ocupació als nuclis de muntanya, aquest espai es converteix en l'àmbit idoni. En aquest sentit, Ajuntament i els promotors ja treballen conjuntament en una proposta concreta dirigida al bon desenvolupament del sector. El POUM recull les determinacions que se'n deriven d'aquesta proposta que porta un temps estudiant-se. Aquesta operació permet generar certa oferta d'habitatge de protecció al nucli d'Alp i adquirir el sòl d'espais lliures i equipaments necessaris per desenvolupar projectes paisatgístic que generin un nou espai de lleure a l'aire lliure vinculat al Riu.

Aquest eix estratègic inclou també actuacions aïllades d'iniciativa pública

per recuperar la vessant social del Riu d'Alp. La més rellevant té a veure amb la creació d'un camí junt al mateix que comenci al Clot de Joan i acabi al Barri de l'Estació de La Molina. Projectes d'arranjament de camins s'han realitzat a molts punts del territori català i generalment han estat molt positius per a les seves comunitats. El POUM preveu l'adquisició del sòl necessari per fer l'arranjament del camí, així com les actuacions pròpies per executar-lo. Aquest camí, a més de recuperar la relació amb el riu, permet connectar tres dels elements patrimonials més importants d'Alp, com són el Mas Sant Josep, la Torre del Riu i l'estació de tren de La Molina.

Recuperació de la ribera com un espai de lleure per al poble

Elaboració pròpia



2.2 ALTERNATIVES RELATIVES ALS NUCLIS CONTEMPLADES EN EL 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 el potencial d'habitatges que podien generar i el guany d'habitants que podrien assumir amb el nombre d'habitatges plantejat.

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 el procés de redacció 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. Passem a comentar-los a continuació.

2.2.1 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) estaríem 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 desplecats. Com s'aprecia a la taula, aquest escenari permetria un total de 1.516 nous habitatges, dels quals 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

Escenari 1. Manteniment del planejament vigent					
	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	154.645,69	42.573,83	416	472	190
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	446.535,67	32.920,69	328	372	158
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

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 il·lògica, tenint en compte que estaríem 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 estaríem hipotecant molt més sòl de l'estrictament necessari per a donar cabuda als majors dels creixements previstos.

2.2.2 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 conseqüent 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 integrada 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 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.

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.

2.2.3 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 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.

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.

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 planejament 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.

2.2.4 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, 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

	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)

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 present memòria.**

3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DEL POUM

Fins al moment hem explicat els tres escenaris a partir dels quals s'ha elaborat una proposta concreta, que és la que es presenta a continuació. El plantejament d'aquests tres escenaris, que responen a models diversos de creixement del municipi, ha permès integrar els objectius del consistori i atendre a les peticions dels ciutadans manifestades en el procés de participació de l'Avanç i en diverses reunions mantingudes amb algunes entitats amb posterioritat.

En la explicació ens referirem successivament a les següents qüestions, l'estructura general del municipi, el model de creixement urbà i el seu dimensionat, la classificació i la qualificació del sòl, així com a la seva regulació normativa, i al desenvolupament i gestió d'aquest POUM.

3.1 ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPI

En aquest apartat es descriuen les directrius del POUM que afecten globalment al municipi, com ara les infraestructures de la mobilitat, l'organització d'una xarxa territorial d'espais lliures i equipaments, així com la identificació d'un conjunt d'elements patrimonials naturals i culturals.

3.1.1 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.

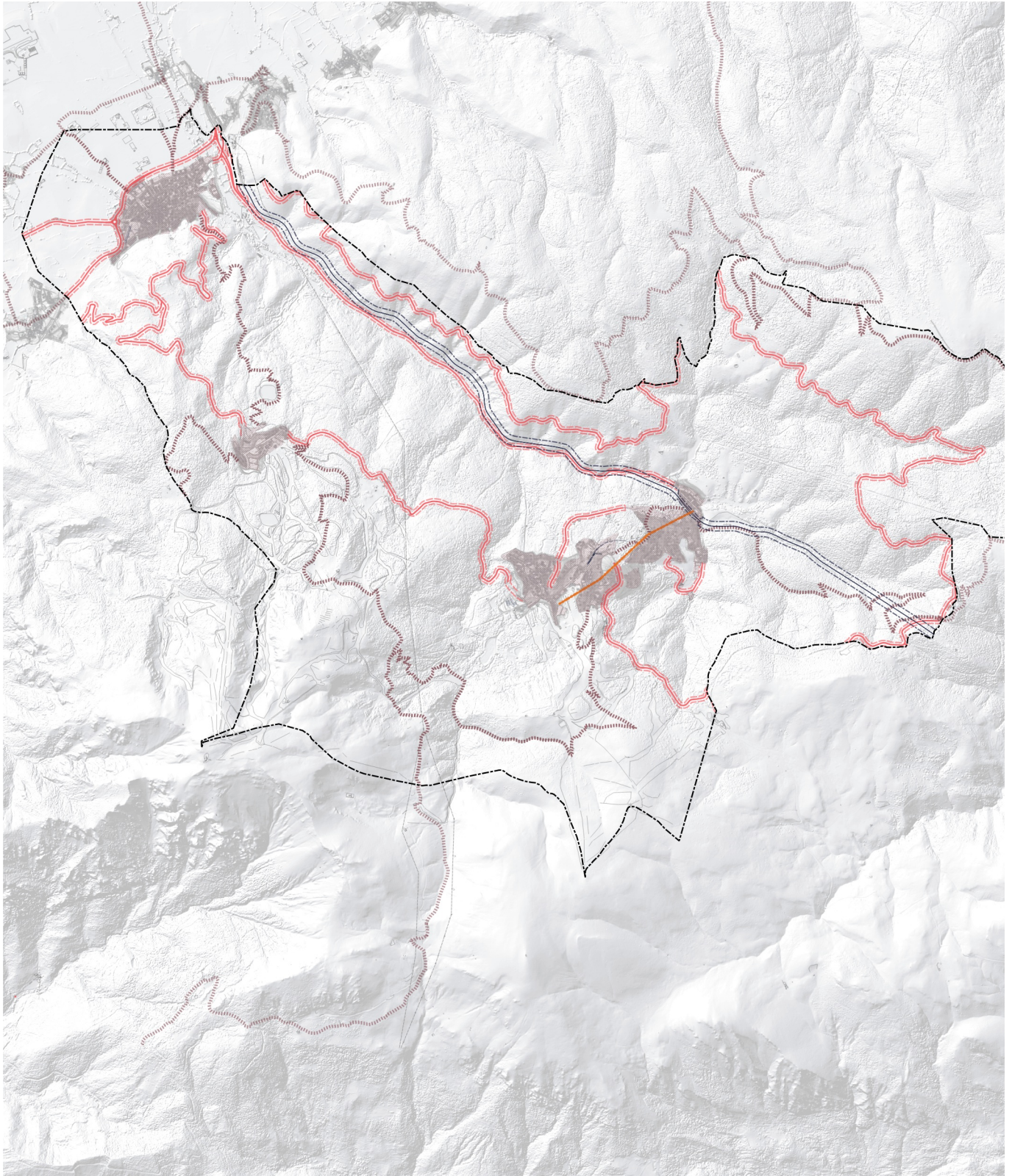
Tant en el procés participatiu, com en les reunions amb algunes entitats i associacions han sorgit temes com el desviament del trànsit de la carretera de La Molina, o la millora del servei ferroviari; fins i tot, alguna qüestió referent a nous traçats i túnels de les infraestructures de transport que no són competència del POUM, ans més bé de plans supramunicipals. A més, les propostes que faci el POUM respecte a la mobilitat local hauran d'anar en consonància amb aquesta xarxa general.

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

Pel que fa a les **carreteres**, la regulació de les mateixes s'estableix en compliment de les determinacions incloses en el PTPAPiA i del Pla de Carreteres locals de les Comarques Gironines (Pla Zonal de la Llei de Carreteres - D.L. 2/2009).

Pel que fa a la **xarxa ferroviària**, La Generalitat té competències en matèria ferroviària tant en els ferrocarrils que circulen íntegrament pel territori i sobre infraestructures pròpies de Catalunya (FGC), com en els ferrocarrils amb origen i destinació en el territori de Catalunya (Rodalies), tot que circulin sobre infraestructures de titularitat estatal.

La regulació de totes elles s'estableix en compliment de les determinacions incloses en el Pla d'infraestructures del transport de Catalunya (PITC) 2006-2026, al qual s'adapten les consideracions del present POUM.



EGO - Infraestructura de transport

- XI - Eix viari estructurant
- Xre - Camí rural estructurant
- +++ Eix de ferrocarril
- - - - Límit edificació Ferroviària
- - - - Límit edificació Carretera
- Eix de telecabinà

Estructura General
i Orgànica del
POUM d'Alp -
Infraestructures de
la mobilitat
Elaboració pròpia

Independentment a l'esmentat en matèria de carreteres i xarxa ferroviària, 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 telecabin**a 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. Per tal de fer possible aquesta infraestructura aèria, el POUM manté la reserva de sòl necessària al seu pas pels nuclis.

Finalment, el POUM incorpora a aquesta 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. Aquests camins fan accessible gran part del territori d'Alp, pel que el present POUM els reconeix com a sistema general i estableix a les Normes Urbanístiques una regulació específica esmentada "Camins rurals estructurants". Cal esmentar que 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.

La regulació dels camins rurals estructurants es pot consultar al Capítol II del Títol VI de les Normes Urbanístiques del present POUM.

3.1.2 L'ordenació dels espais lliures i equipaments

Tal i com es descriu a la Memòria informativa, si considerem el sòl qualificat de sistema d'espais lliures pel PIC amb pendents inferiors al 20%, el municipi es troba força per sota del que disposa el rati de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Tal i com també s'esmenta, segons el punt 6 de l'Article 34 de l'esmentada Llei d'Urbanisme de Catalunya,

s'accepten els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport com a espais lliures computables. El planejament vigent preveu terrenys qualificats de sistema de domini esquiable. Aquests sòls inclouen pistes d'esquí privades, franges esquiables públiques, àrees d'oci i lleure en la natura, etc. Per tant, aquests usos estarien inclosos en els supòsits que recull l'esmentada Llei, sempre i quan siguin de titularitat pública.

Tenint en compte els sòls qualificats d'espai lliure i de domini esquiable públic amb pendents inferior al 20%, la ràtio a penes es veu incrementada mantenint-se per sota de l'estàndard recomanat pel TRLUC. Ara bé, cal tenir en compte que aquesta ràtio no és d'obligat compliment en el cas d'Alp per tractar-se d'un municipi amb menys de 3.000 habitants, tal i com disposa l'article 59 de l'esmentada Llei. Per altra banda, aquesta recomanació està justificada tenint en compte que el municipi d'Alp disposa d'un entorn d'alt valor natural amb una gran quantitat de camins, senders, i espais naturals del sòl no urbanitzable a menys de 5 minuts a peu des del centre dels nuclis urbans.

En aquest context, la proposta del nou POUM augmenta el sòl qualificat d'espai lliure i redueix el sostre residencial potencial, permetent augmentar aquesta ràtio d'espai lliure. Expliquem a continuació aquests ajustos que ho fan possible.

El present POUM qualifica com a sistema d'espai lliure 228.740,34 m² de sòl, dels quals 122.091,26 tenen un pendent inferior al vint per cent. Si a aquests sòls afegim els 3.842 m² de sòl de les àrees d'oci i lleure amb pendents inferiors al 20%, **el rati passa d'11,74 (PIC) a 13,95 m² d'espai lliure cada 100 m² de sostre residencial**. Aquest increment també és degut a una important reducció del sostre potencial, que passa de 193.440,42 (PIC) a 172.204,00 m² de sostre entre els àmbits de desenvolupament i els solars buits.

Com veiem, el rati es manté encara per sota del recomanat pel TRLUC, tot i haver-se incrementat amb les estratègies del POUM. Donada la proximitat dels nuclis

44 a una rica infraestructura de camins i espais oberts a la natura, considerem que no és indispensable arribar al mínim recomanat per la Llei.

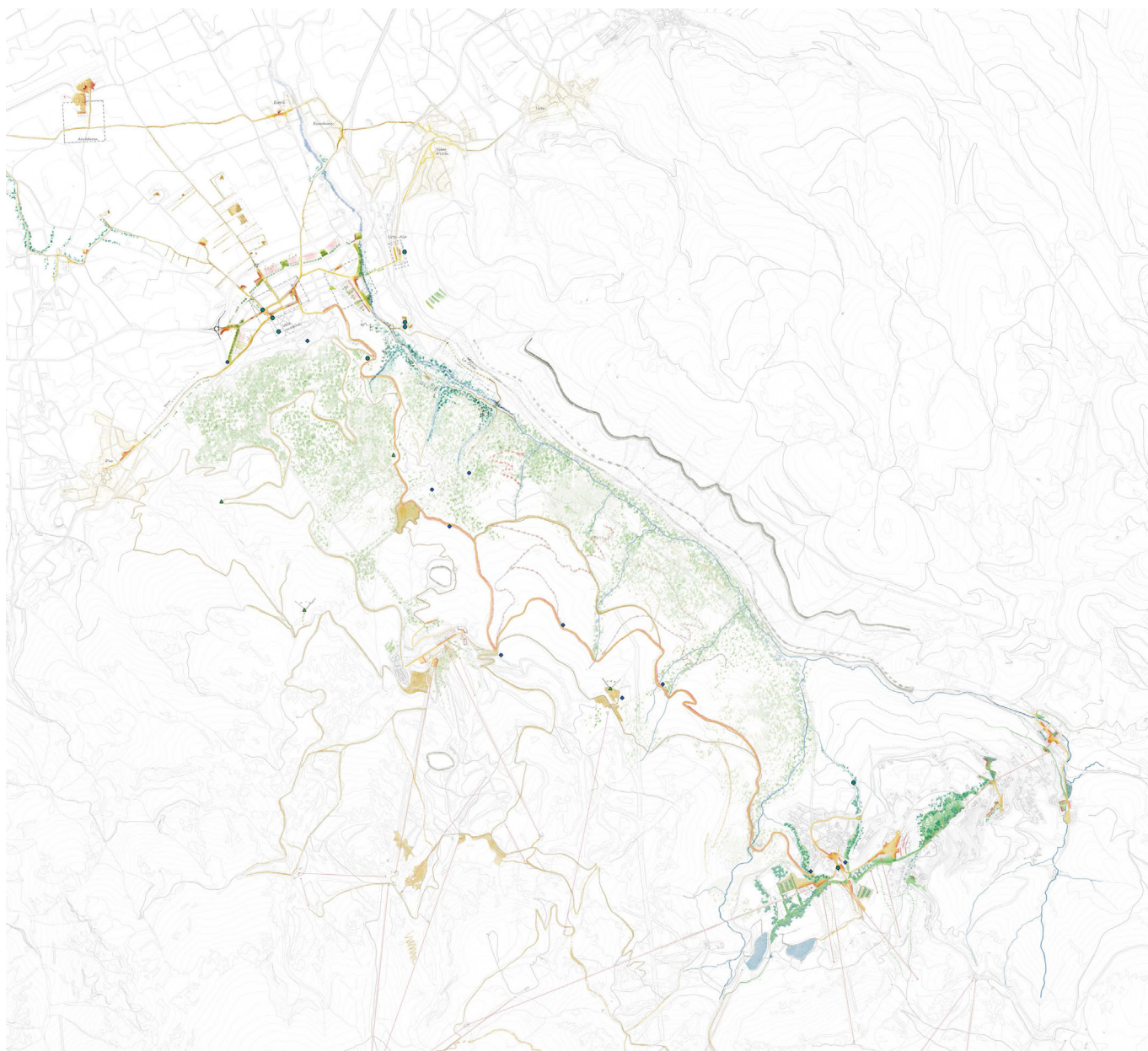
A més d'aquesta millora quantitativa, el POUM proposa una millora qualitativa del sistema d'espais lliures del municipi integrant el conjunt de parcs i jardins urbans nous i existents en la xarxa d'espais oberts territorial, afavorint les continuïtats entre el sòl urbà i rural. Passem així d'un conjunt 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. A la imatge adjunta podem veure el model territorial basat en el sistema

d'espais oberts del municipi al voltant del qual el POUM ha estat treballant per poder aconseguir la cessió d'espais lliures i preveure actuacions aïllades que consolidin aquesta xarxa.

Aquest ha estat un dels temes cabdals del POUM i varies de les figures plantejades ajuden a garantir aquesta continuïtat entre els diferents espais lliures dels nuclis. La idea general per configurar aquesta xarxa ja s'ha explicat al capítol segon d'aquesta memòria. A continuació passem a explicar breument quines són les propostes concretes en cada nucli per tal de consolidar l'idea.

Model de l'estructura general del POUM

Elaboració pròpia



Pel que fa a **Alp**, el POUM preveu l'adquisició de sòl d'espais lliures i la seva urbanització mitjançant els àmbits de desenvolupament i una sèrie d'actuacions aïllades en sòl urbà consolidat.

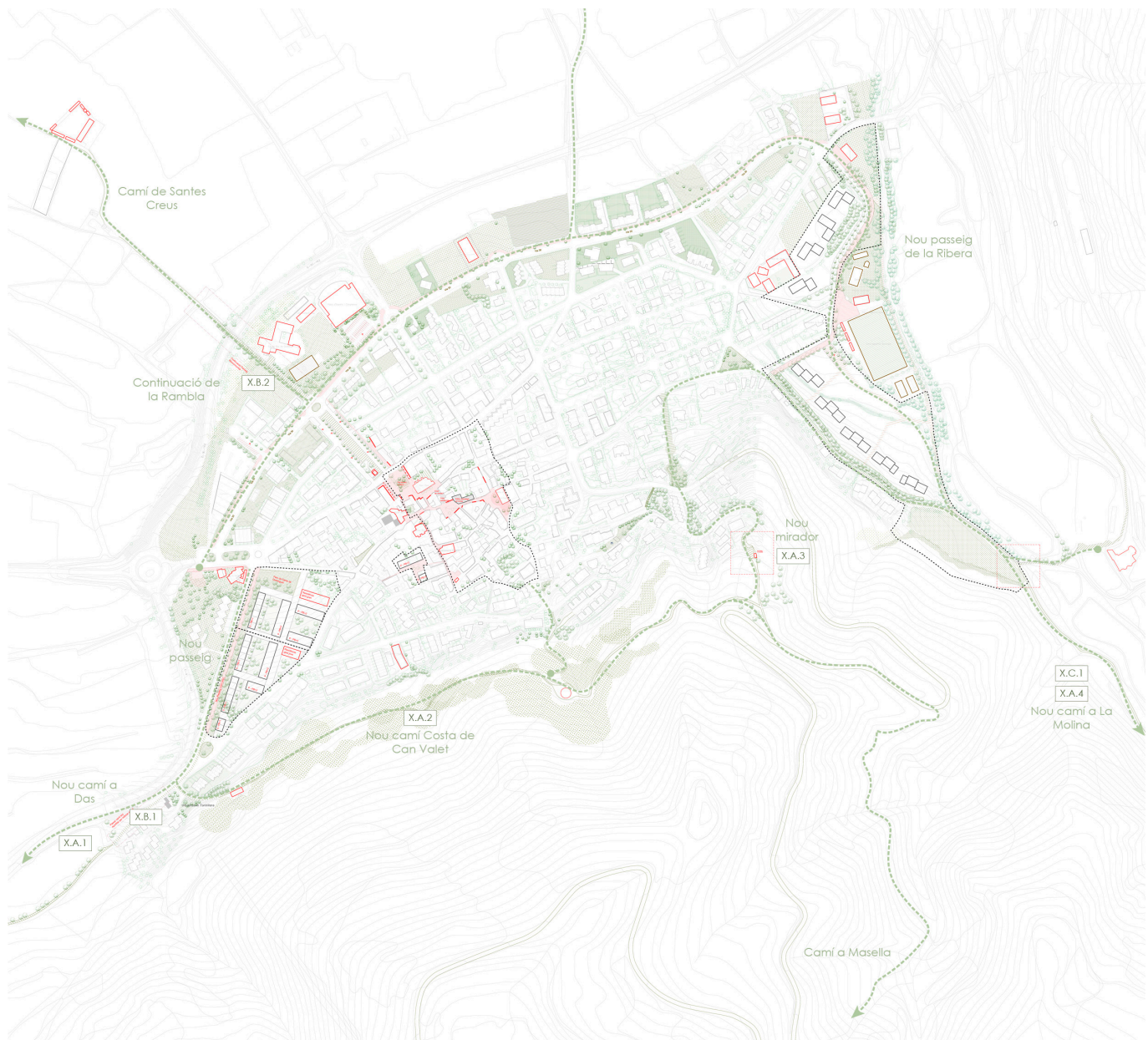
Pel que fa a les propostes dels àmbits de desenvolupament, el POUM preveu quatre figures urbanístiques en el nucli d'Alp:

- Tres d'elles tenen a veure amb la consolidació del sòl urbà existent. Per una banda, la delimitació de l'àmbit per desenvolupar un pla especial del casc antic d'Alp. Aquest Pla Especial, entre d'altres, haurà de concretar el tractament

dels estrets carrers i petites places que configuren el teixit urbà de la Vila Ceretana, així com determinar mesures addicionals a les establides pel present POUM per reduir l'impacte de l'automòbil en el paisatge urbà tradicional i fomentar l'aparició de petits comerços que ajudin a revitalitzar l'espai públic en el nucli antic. Per l'altra banda, el manteniment dels dos polígons d'actuació urbanística (PAU) a Camp de Dinguet amb els quals adquirir el sòl d'espais lliures necessari per poder realitzar un nou passeig que uneixi el nou Camí de Das amb la resta d'espais lliures del nucli.

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

Elaboració pròpia





- Finalment, el manteniment de la delimitació del sector de sòl urbanitzable a la Ribera d'Alp per poder realitzar 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.

Pel que fa als nous projectes de millora dels espais públics existents, el POUM recull una sèrie d'intervencions i nous projectes d'urbanització com a actuacions aïllades que ha d'impulsar l'Ajuntament. Aquestes actuacions venen recollides a l'Estudi Econòmic i financer del POUM i recollim a continuació les corresponents a la millora de l'espai públic:

- Realització d'un nou passeig per a vianants i bicicletes que uneixi Alp i Das. Per a aquest s'ha previst dues partides econòmiques, tant per a l'adquisició del sòl necessari, com per a la realització del mateix. Aquest camí permetrà al nucli d'Alp disposar d'una connexió segura i més amable amb el municipi veí de Das.
- Arranjament del Camí Costa de Can Vidal per tal de millorar l'oferta d'itineraris saludables del nucli. Aquesta millora permet al nucli tenir un itinerari natural i paisatgístic per una zona periurbana boscosa que permet endinsar-se en la natura sense allunyar-se del nucli urbà.

Proposta del POUM per al nou passeig de Camp Dominguet dels PAU Camp Dominguet 1 i 2.

Elaboració pròpia

Proposta del POUM per al nou camí Costa de Can Vidal

Elaboració pròpia





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

Elaboració pròpia

- 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 des d'on surt el Camí de Santes Creus que porta al cementiri. Com a resultat, es consolidarà un eix que recull un gran nombre de fites per als veïns d'Alp.

Proposta del POUM
per a la continuació
de la Rambla de la
Mancomunitat

Elaboració pròpia

- Pacificació d'alguns carrers i avingudes per fer compatible la circulació dels vehicles motoritzats i bicicletes.

Les imatges que acompanyen aquest apartat il·lustren l'imaginari dels futurs projectes de millora dels espais lliures del poble, però en cap cas representen la solució final dels mateixos. Cal que els futurs dissenys d'aquests espais estiguin fonamentats en una àmplia participació ciutadana, per tal que responguin a les necessitats reals dels veïns. En qualsevol cas, queda fora de l'abast del POUM la definició d'aquests projectes. En l'Estudi Econòmic i financer es preveu una



reserva econòmica per tal d'executar aquests projectes sense comprometre la capacitat econòmica de l'Ajuntament.

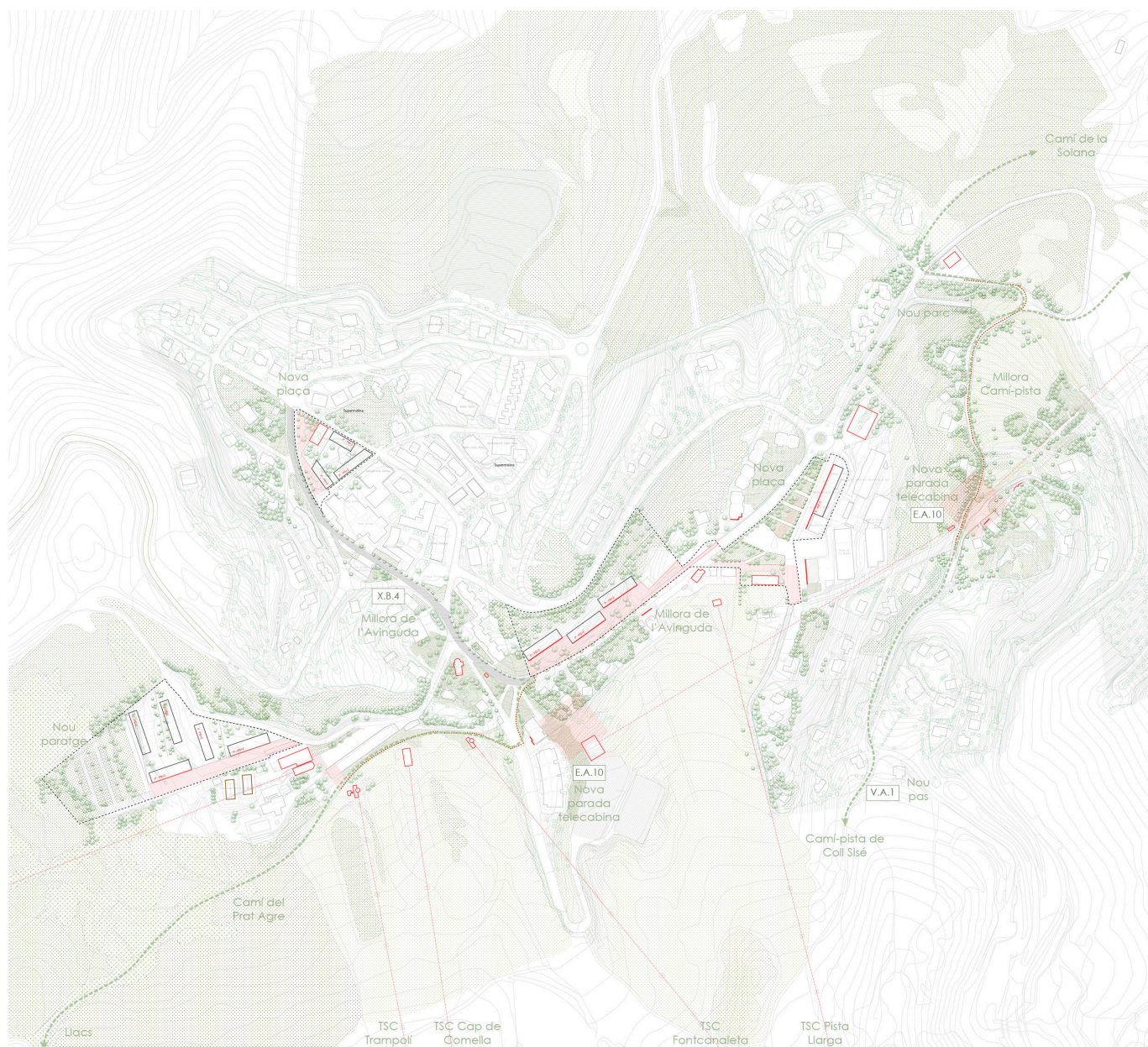
Pel que fa al nucli de **La Molina** les actuacions de millora i nova creació d'espais lliures també estan composades per actuacions incloses en àmbits de desenvolupament i actuacions aïllades d'iniciativa pública.

Atenent a les actuacions en les cotes més altes de La Molina el POUM delimita cinc àmbits de desenvolupament que ajuden a millorar de forma considerable la qualitat dels espais públics. Es tracta

de quatre polígons d'actuació urbanística més un sector de sòl urbanitzable.

En primer lloc, 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 esquiable que travessa el nucli. Aquests dos polígons garanteixen la connexió

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





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

Elaboració pròpia

dels barris existents amb la nova parada del telecabina mitjançant aquest itinerari paisatgístic que s'ha anat perdent amb el pas del temps.

En segon lloc, el POUM delimita dos polígons d'actuació més en sòl urbà consolidat. Si els primers dos tenien una clara vocació per aconseguir espais lliures poc antropitzats vinculats a la natura (camins, franges esquiables...etc.) aquests segons pretenen tot el contrari: una millora de la condició urbana de certs espais públics existents, fins i tot de la urbanització de nous espais que millorin la xarxa d'espais lliures del nucli. Així, el PAU de Pista Llarga inclou el pàrquing com un espai d'opor-

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

Elaboració pròpia

tunitat per convertir-lo en un gran espai enjardinat que concentri espais de descans, joc i esdeveniments al servei dels veïns i visitants. Aquesta reurbanització de l'espai públic s'estén per l'Avinguda de la Supermolina cap a la Plaça dels Pirineus configurant un tram d'eix cívic amb més espai per als vianants i incloent la possibilitat d'albergar comerços i serveis en plantes baixes. El quart i darrer polígon d'actuació urbanística configura el final d'aquest eix cívic amb la creació de 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.





Finalment, el POUM delimita una última figura de planejament corresponent a l'actual sector de sòl urbanitzable SUP 10 El Golf incorporant però força canvis en l'ordenació i paràmetres urbanístics del mateix. Pel que fa als espais lliures, amb el desenvolupament d'aquest sector s'aconsegueix, entre d'altres, recuperar més de la meitat del àmbit que fins ara era considerat edificable com un nou paratge natural que, segons l'època de l'any, pugui incloure un aparcament per a autocaravanes. A més, l'ordenació detallada del PAU posa en valor l'espai entre les edificacions de l'Estació i els nous habitatges com un espai d'oportunitat per concentrar activitats i serveis a peu de pistes.

Cal fer esment que força d'aquestes millores d'espai públic venen acompanyades per una sèrie d'actuacions aïllades que les complementen i que passem a explicar a continuació:

- 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 a 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.

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

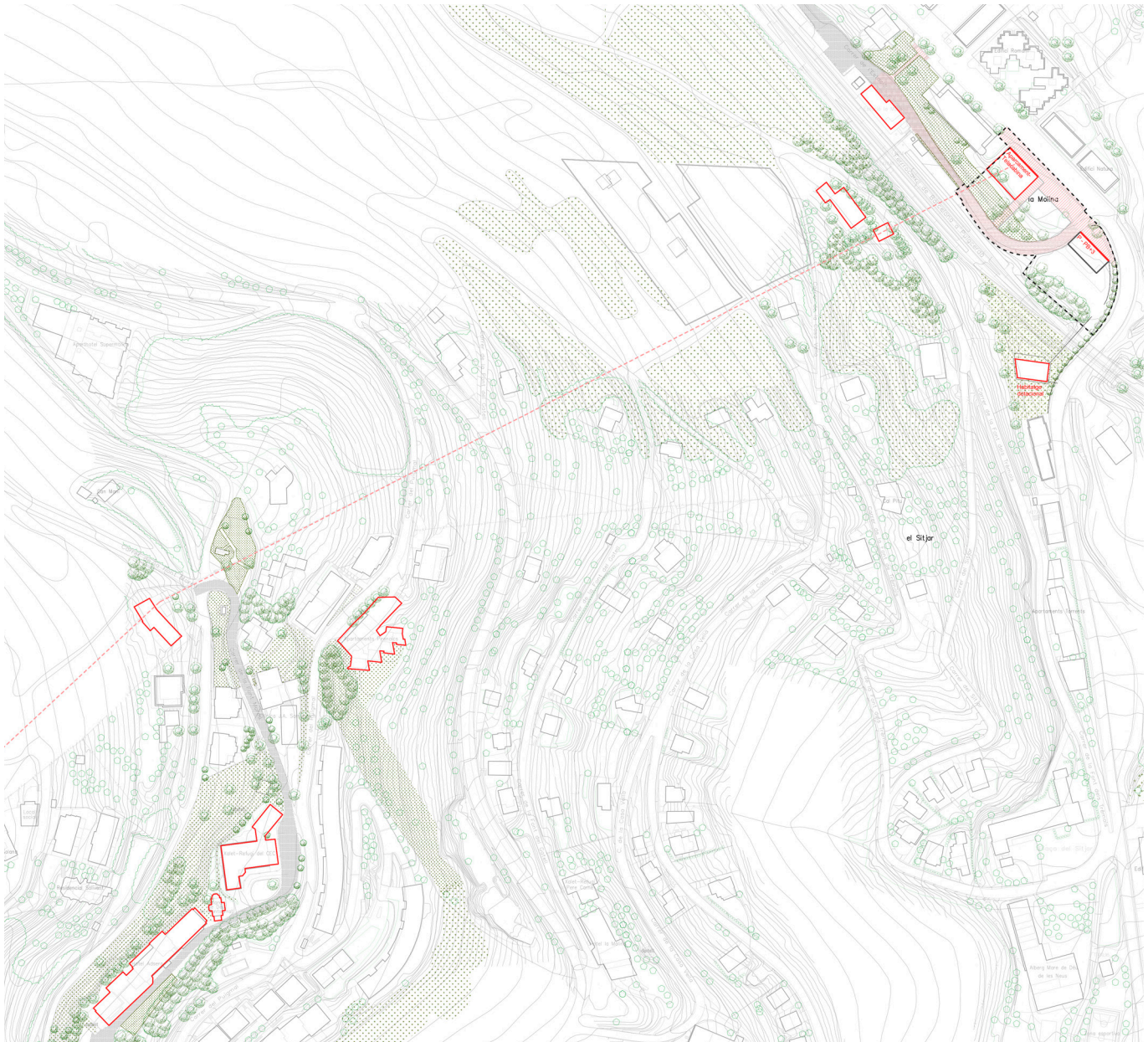
Elaboració pròpia

Totes aquestes actuacions configuren tot un grapat d'actuacions que el POUM proposa per a la configuració i millora d'una xarxa interconnectada d'espais lliures a les cotes més altes de La Molina.

Atenent ara a les propostes que fa el POUM per a les cotes més baixes, i, més concretament al **Barri de l'Estació**, trobem una sèrie d'actuacions molt més acotades que les anteriors.

El POUM preveu la delimitació del PAU Barri de l'Estació que permet la instal·lació del nou telecadira i la millora dels espais públics al seu voltant. Aquesta millora està conformada per 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.

Més enllà d'aquestes millores, l'Ajuntament preveu l'adquisició directa d'alguns sòls inundables dintre del nucli urbà per tal de preservar el sòl de ser



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

edificat i mantenir les característiques pròpies d'un espai natural de l'aigua que inclogui el verd dintre del nucli urbà.

Finalment, pel que fa al nucli de les cotes intermèdies, es vol emfasitzar el gran valor patrimonial d'alguns edificis que es localitzen aquí com a construccions tradicionals ceretanes. El vial que condueix a totes aquestes edificacions (Carrer de Pere Adserà i Plaça del Xalet) és de titularitat privada i ha estat decisió del Consistori mantenir aquesta condició, tot i que des del punt de vista de l'espai públic seria molt interessant poder adquirir-lo i millorar la seva condició d'eix cívic

que visibilitzi el patrimoni construït de La Molina, més si s'escau, tenint en compte que ara contarà amb una magnífica porta d'entrada, tant per a veïns com per a visitants (parada telecabina).

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.

Mitjançant totes aquestes propostes el POUM avança cap a un sistema d'espais lliures interconnectat per al que no només reverteix en una millora quantita-

tiva, ans també qualitativa, permetent una distribució més homogènia i unes places i parcs renovats.

Tal i com hem comentat, aquest grup d'actuacions no només conformen una xarxa interconnectada d'espais lliures dintre de cada nucli, ans també enllacen amb un sistema territorial de camins que els connecta als grans espais oberts del territori.

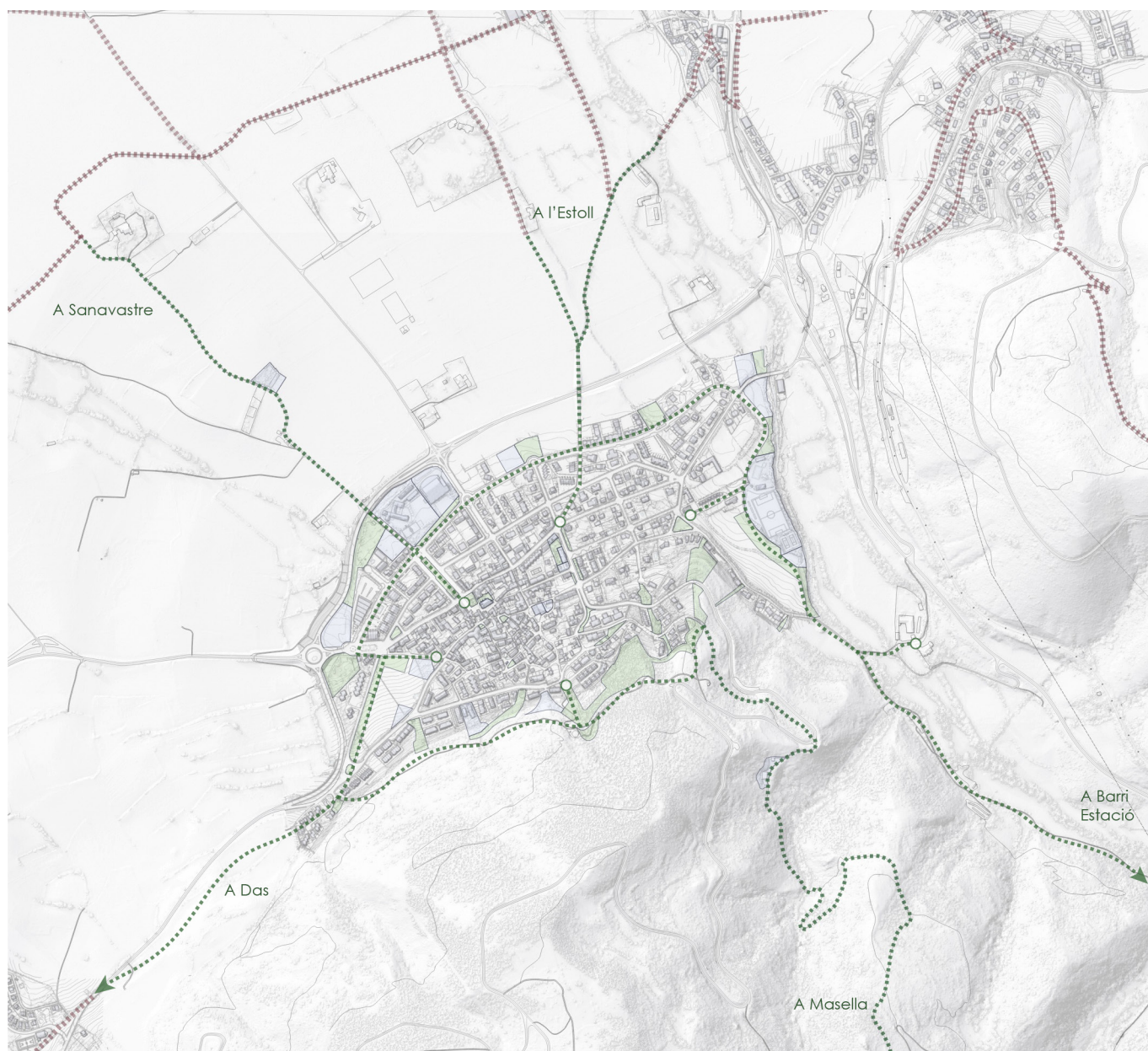
En el nucli d'Alp el POUM acaba consolidant el sistema radicèntric del que ja disposa. La creació del nou camí a Das, l'arranjament del camí de Costa de Can Valet, la continuació de la Rambla de la

Mancomunitat i el nou Camí junt al Riu en direcció al Barri de l'Estació ajuden a consolidar el esquema que mostra la imatge adjunta.

En La Molina, l'eix configurador principal recau en el camí-pista que baixa des de Quatre Camins per Coll Sisé i continua pel Turó de la Perdiu fins al Barri del Sitjar. Aquest eix s'ha fet servir històricament per comunicar els tres nivells de la Molina, bé com una franja esquiable-caminable, bé com a franja de flux de bestiar a l'estiu. Amb el pas del temps i la pressió urbanística a La Molina aquest itinerari s'ha vist constantment obstaculitzat. Mitjançant

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

Elaboració pròpia



les actuacions esmentades del POUM, es garanteix que aquest itinerari d'animals i persones es vegi lliure d'obstacles i que, des de diferents punts dels nuclis urbans es tingui accés al mateix. Aquest POUM, a més de les actuacions esmentades, qualifica aquest itinerari com a camí rural estructurant, dotant-lo d'una regulació normativa que garanteix el compliment a la legislació sectorial aplicable i la seva conservació i funcionalitat.

La configuració de la xarxa interna abans esmentada té en compte els camins rurals estructurants connectant-se mitjançant portes als mateixos, com és el

cas del nou parc que genera el PAU Turó de la Perdiu o la transformació del pàrquing de Pista Llarga que planteja el PAU Jardins de Pista Llarga.

Pel que fa a Masella, es reconeix normativament el sender de la Cerdanya 737 com a camí rural estructurant. Al seu pas pel nucli es localitza sòl d'espais lliures i equipaments per tal que es puguin desenvolupar actuacions que conformin una vertadera porta al territori.

Tant el nucli de Masella com el de Supermolina inclouen, a més, les respectives estacions d'esquí que també esdevenen portes al territori i, més concretament, a

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

Elaboració pròpia



un munt d'espais oberts esportius amb un alt valor econòmic i social.

Aquesta xarxa d'espais lliures s'ha configurat, a més, com una xarxa equipada que connecti els equipaments nous i existents de cadascun dels nuclis.

En les imatges adjuntes, podem observar la relació directa que s'estableix entre equipaments i espais lliures, configurant un veritable sistema d'equipaments i espais lliures interconnectats.

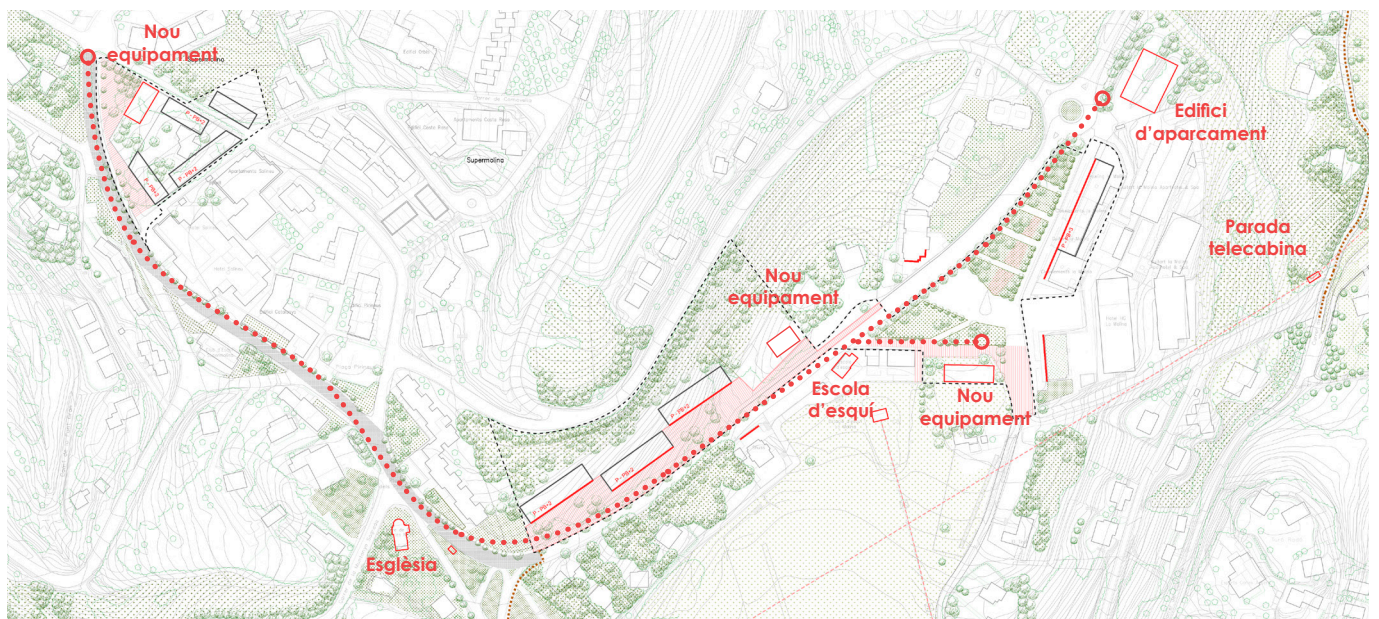
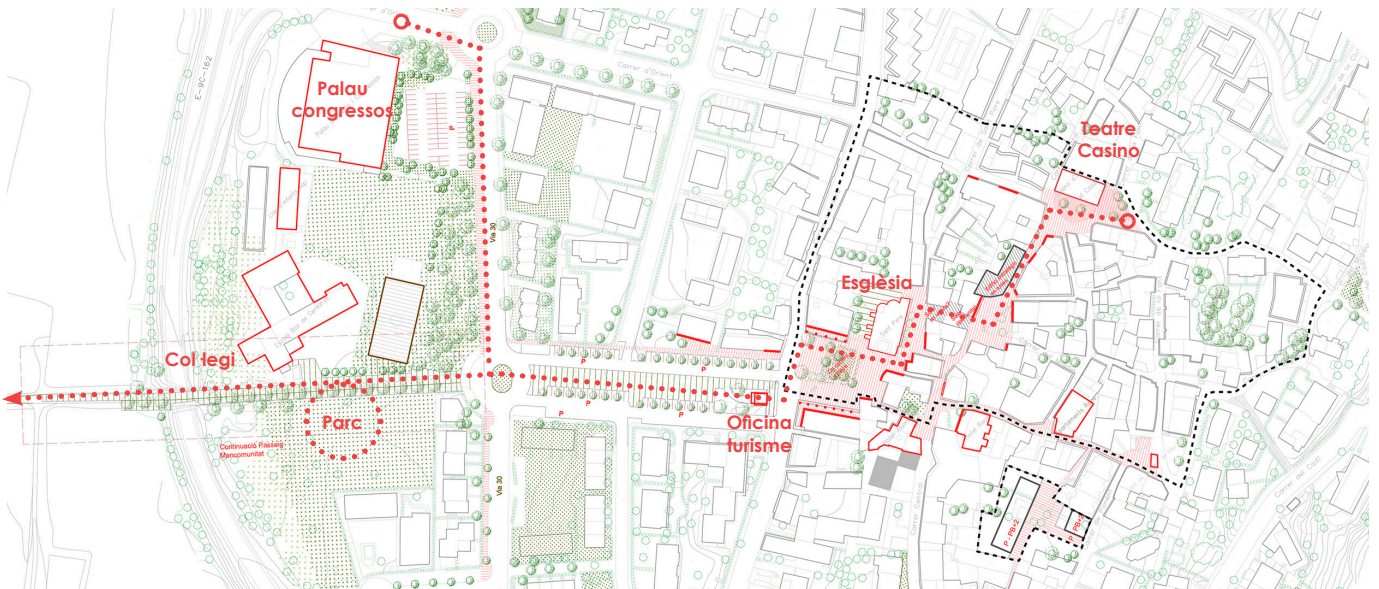
Cal, a més a més, verificar quines han estat les repercussions del POUM en les **ràtios d'equipaments** del municipi.

El POUM qualifica 210.341,92 m² de sòl per a equipaments. En aquests s'inclouen 13.392,96 m² de sòl per a equipaments docents, 89.160,22 m² de sòl per a esportius, i 330 m² de sostre per a sanitaris i assistencials.

Tenint en compte el potencial d'habitants que el POUM preveu, resultarien unes ràtios que estarien per sobre dels mínims exigits pel 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, tot i que no és l'Ajunta-

Un sistema equipat d'espais lliures. Relació entre equipaments i espais lliures del POUM

Elaboració pròpia



Ràtios equipaments - POUM

	(2,27 hab./hab.)	(0,48 hab./hab.)
Potencial d'habitants per al 2039 (2,27 hab./hab.)	3.034	1.941
Superfície de sòl qualificat d'equipament docent		13.392,96
Superfície de sòl qualificat d'equipament esportiu		89.160,22
Superfície de sostre d'equipament sanitari		330,00
Superfície de TOT el sòl qualificat d'equipament		210.341,92
Rati d'equipament docent (m2 sòl/hab.)	4,41	6,90
Ràtio d'equipament esportiu (m2 sòl/hab.)	29,39	45,94
Ràtio d'equipament sanitari (m2 sostre/hab.)	0,11	0,17
Ràtio de sòl qualificat d'equipament (m2 sòl/hab.)	69,33	108,39

Ràtios d'equipaments segons les noves qualificacions del POUM

Elaboració pròpia

ment qui es faria càrrec (recordem que els equipaments sanitaris corresponen a administracions d'orde superior). Donat que el nucli d'Alp ja disposa d'un consultori i vista la greu mancança de dotacions al nucli de La Molina, sembla raonable localitzar aquest equipament sanitari en alguna de les reserves de sòl per a equipaments sense ús determinat que preveu el POUM a La Molina, com, per exemple, en el sòl per a equipaments del PAU Supermolina. No obstant, és interessant que la decisió estigui finalment vinculada a un procés participatiu, per tal de detectar quina seria la ubicació més adient, en funció de la demanda real del nucli de La Molina,

3.1.3 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·lec-

tiva incorporar per a l'aprovació definitiva.

Com és habitual, 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. Els criteris de catalogació d'aquests i la metodologia emprada s'explica de forma detallada a la memòria del Catàleg de béns a protegir del POUM. Així doncs, el present apartat es centra en explicar la integració d'aquest conjunt d'elements patrimonials en la xarxa d'espais lliures.

En aquesta línia, el projecte patrimonial al nucli d'Alp ha estat un tema cabdal al POUM, entenent-lo com una oportunitat per vincular els elements patrimonials a la xarxa d'espais lliures del municipi. En aquest esforç per fer visible i posar en valor el patrimoni local es diferencien dues escales:

- La rural, on la xarxa de camins i senders públics representa l'estructura bàsica. Dintre d'aquesta predominen les masies i cases rurals.
- La urbana, on l'experiència cultural es desenvolupa a les àrees urbanes



del poble. Aquí destaca la qualitat de l'espai públic o l'accessibilitat als elements, així com la recuperació dels mateixos a través de la transformació. En aquest sentit destaquem la importància de recuperar el patrimoni com un bé actiu del poble i com a eina per activar els barris. De fet, ja s'estan realitzant projectes per recuperar patrimoni construït com és el cas del Casino d'Alp, que ha finalitzat les seves obres recentment convertint-lo en un teatre municipal.

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.
- **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.

El projecte patrimonial al nucli d'Alp

Elaboració pròpia

3.2 MODEL DE CREIXEMENT URBÀ I EL SEU DIMENSIONAT

Tal i com s'explica a la Memòria social del present POUM, segons les projeccions de creixement demogràfic i l'anàlisi del parc d'habitatges actual i el seu potencial en sòl urbà consolidat, no hi ha problemes greus pel que fa al nombre d'habitatges o al preu dels mateixos.

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, siguin de lliure mercat o amb algun tipus de protecció, té en consideració les expectatives de creixement del nombre de llars, incloent l'escenari de major creixement.

La proposta d'aquest POUM arriba als 612 habitatges nous distribuïts en dotze Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) i dos sectors de sòl urbanitzable (SUD).

3.2.1 Previsions demogràfiques del POUM

De la comparació dels resultats dels tres mètodes emprats pel POUM, explicats a la Memòria informativa, es dedueix un escenari baix de decreixement amb 1.531 habitants per a 2039, i un escenari alt de creixement de 1.888 habitants.

És més que possible que no s'assoleixi ni un decreixement ni un creixement d'aquestes dimensions, però el present POUM ha d'estar preparat per cobrir, si s'escau, les necessitats derivades d'aquest creixement màxim en termes d'oferta residencial, espais lliures, i dotacions.

3.2.2 L'habitatge de protecció

Com s'ha comentat a la Memòria social, 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. Bona mostra d'això és que tres quartes parts dels habitatges d'Alp són de segona residència. Aquest fet, tal i com es desprèn dels processos participatius realitzats al llarg de la redacció del POUM, causa un greu problema d'accés a l'habitatge per a la gent jove, que força vegades decideix marxar del municipi cercant alternatives més econòmiques.

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.

Pel que fa a aquesta necessitat d'habitatge protegit, tal i com es remarca a la Memòria social del present POUM, segons la informació disponible a l'àrea d'Habitatge del Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya, el nombre d'habitatges de protecció oficial construïts al municipi des de l'any 2002 és de només 12, tots ells iniciats l'any 2008 i acabats l'any 2012.

Per contra, sobre l'existència de lloguer social, segons l'informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya del 2021 publicat per la Generalitat, el nombre d'habitatges llogats a través de la xarxa de mediació per a lloguer social vigent a desembre de 2021 a tota la Cerdanya és de 40, dels quals 20 han estat formalitzats en els darrers dos anys. D'aquesta realitat es dedueix, doncs, que **sí que hi ha una demanda creixent d'habitatge social a la comarca, però hi ha un dèficit d'oferta d'HPO.**

És per tot l'anterior que **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 d'aquests àmbits podria arribar a generar fins a **179 nous habitatges de protecció** que podria donar cabuda fins a 406 persones.

3.2.3 La racionalització de l'ús del sòl

Com hem vist a la Memòria informativa, Alp té molt més sòl compromès, del que precisarà pels propers anys.

Una de les conclusions que es deriven de l'anàlisi és que 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.

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.

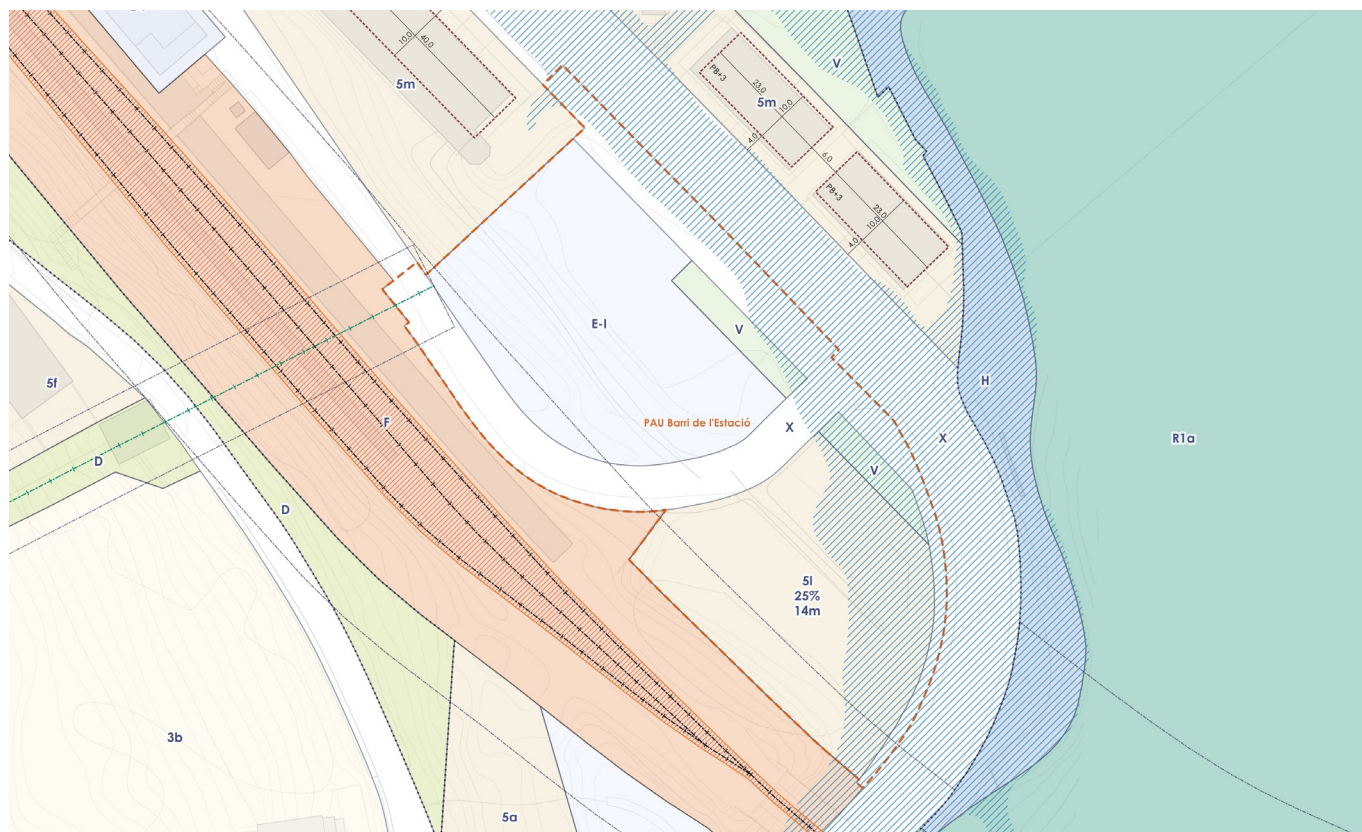
3.2.4 Els àmbits d'actuació de millora dels teixits existents

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

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 te-

Qualificacions del
PAU Barri de l'Estació
Elaboració pròpia



lecabina, 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

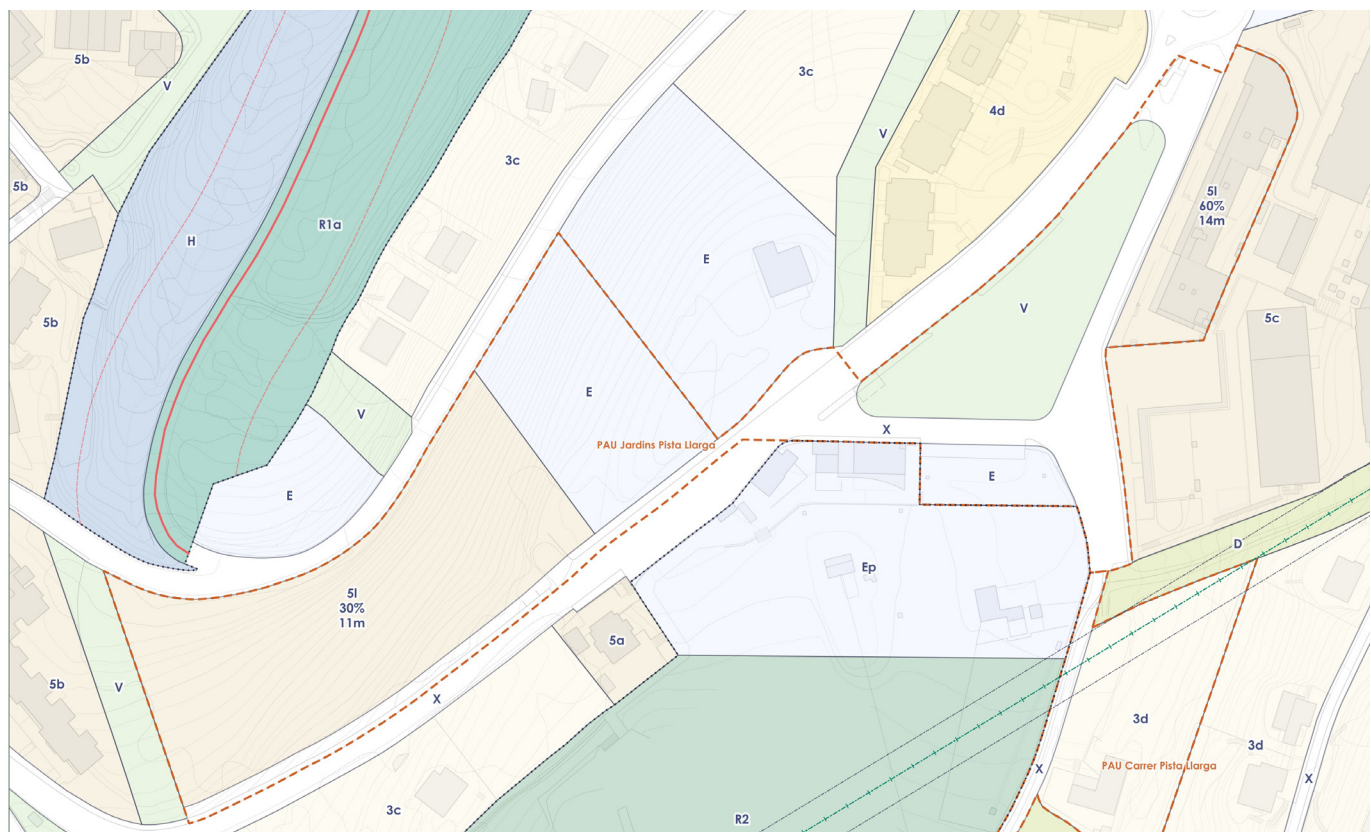
per generar una nova plaça enjardinada amb equipaments i oferta de primera residència, així com per millorar la urbanització d'un tram de l'avinguda donant més espai per al vianant.

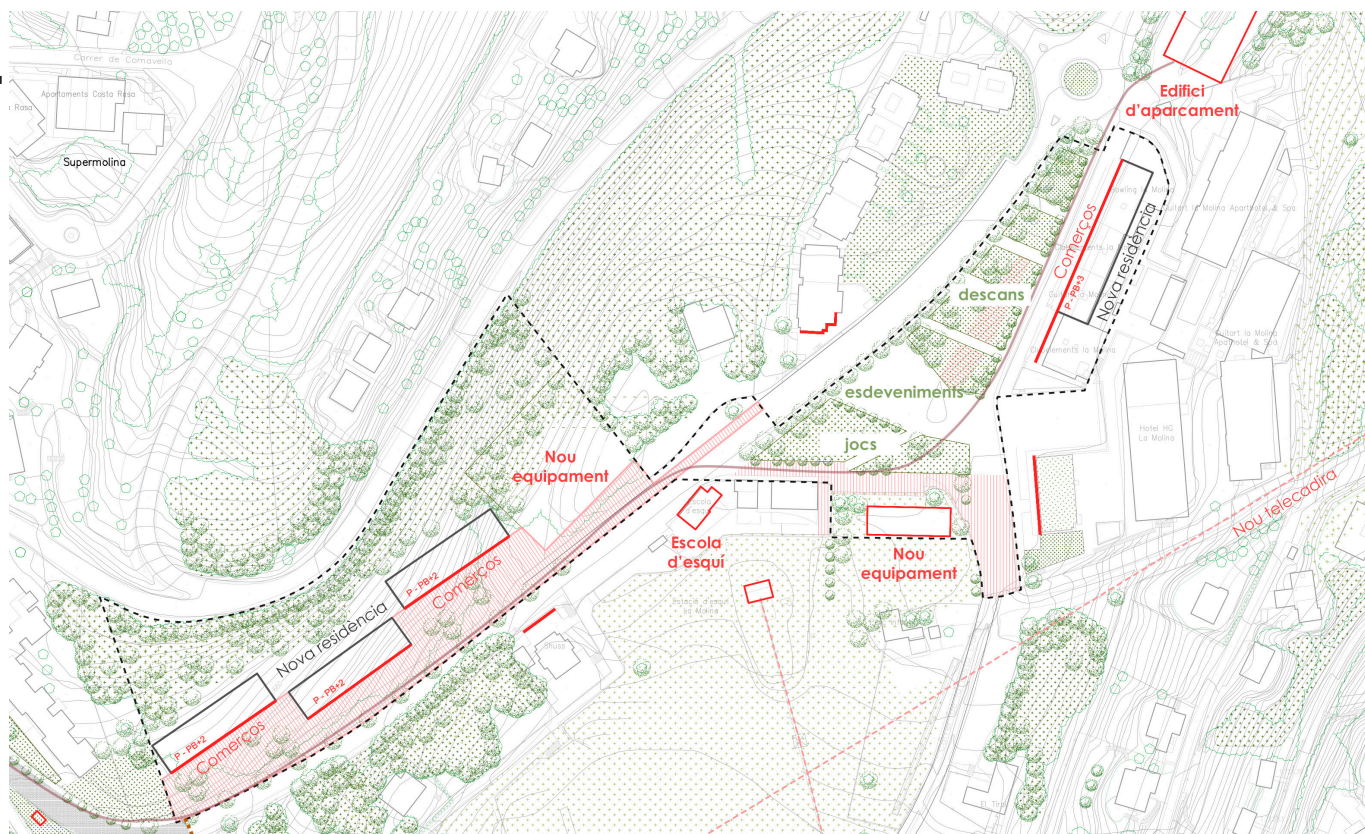
Els objectius generals són diversos: l'obtenció de sòl per a nous equipaments públics, el reequilibri entre residència i activitats hoteleres, o la millora de l'espai públic per als vianants.

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

Qualificacions del
PAU Jardins de Pista
Llarga
Elaboració pròpia





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 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.

Ordenació indicativa (no vinculant) del PAU Jardins de Pista Llarga

Elaboració pròpia



Qualificacions del PAU Supermolina

Elaboració pròpia

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.

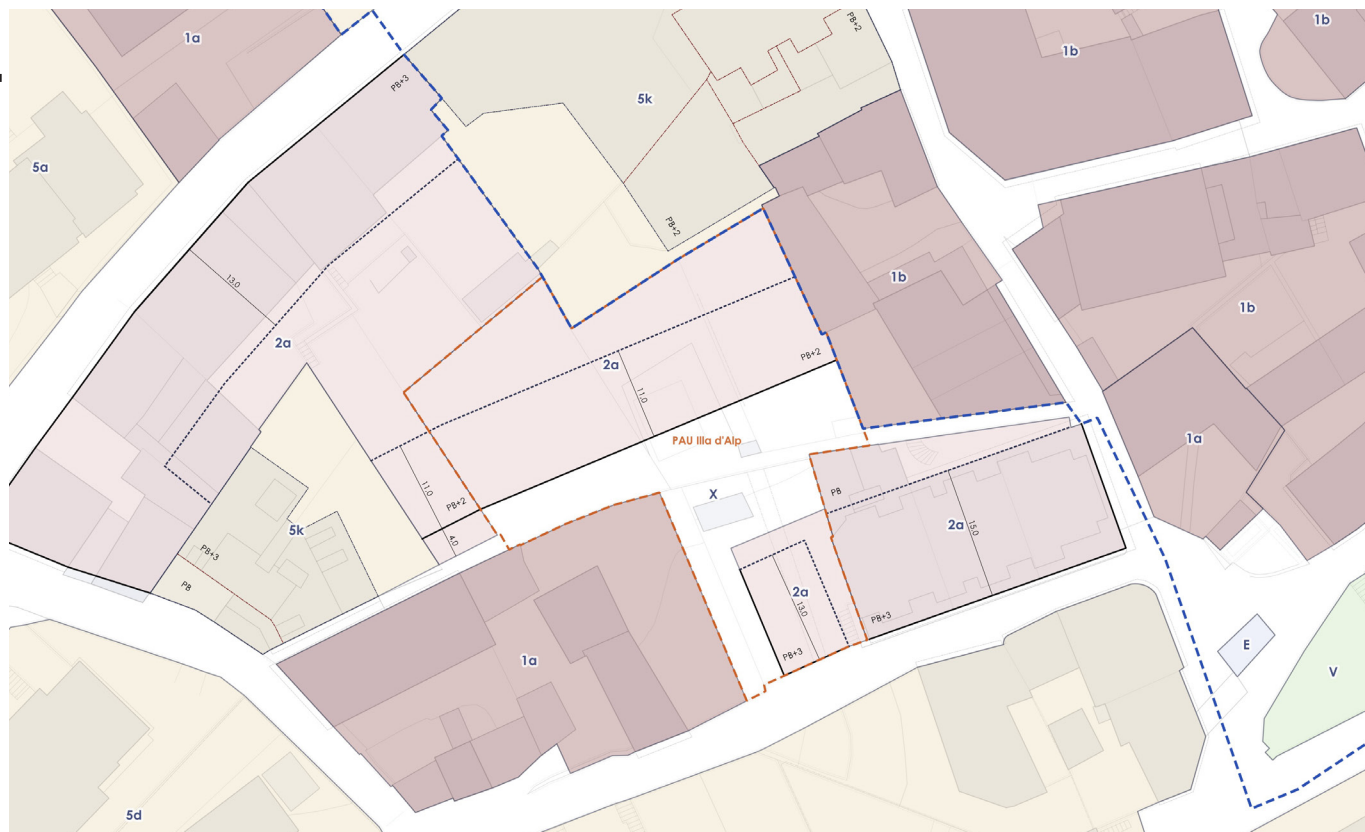
Aquest àrea presenta l'oportunitat de millorar el teixit urbà existent en els següents aspectes:

- 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 mancomunat 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 me-

canismes 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.

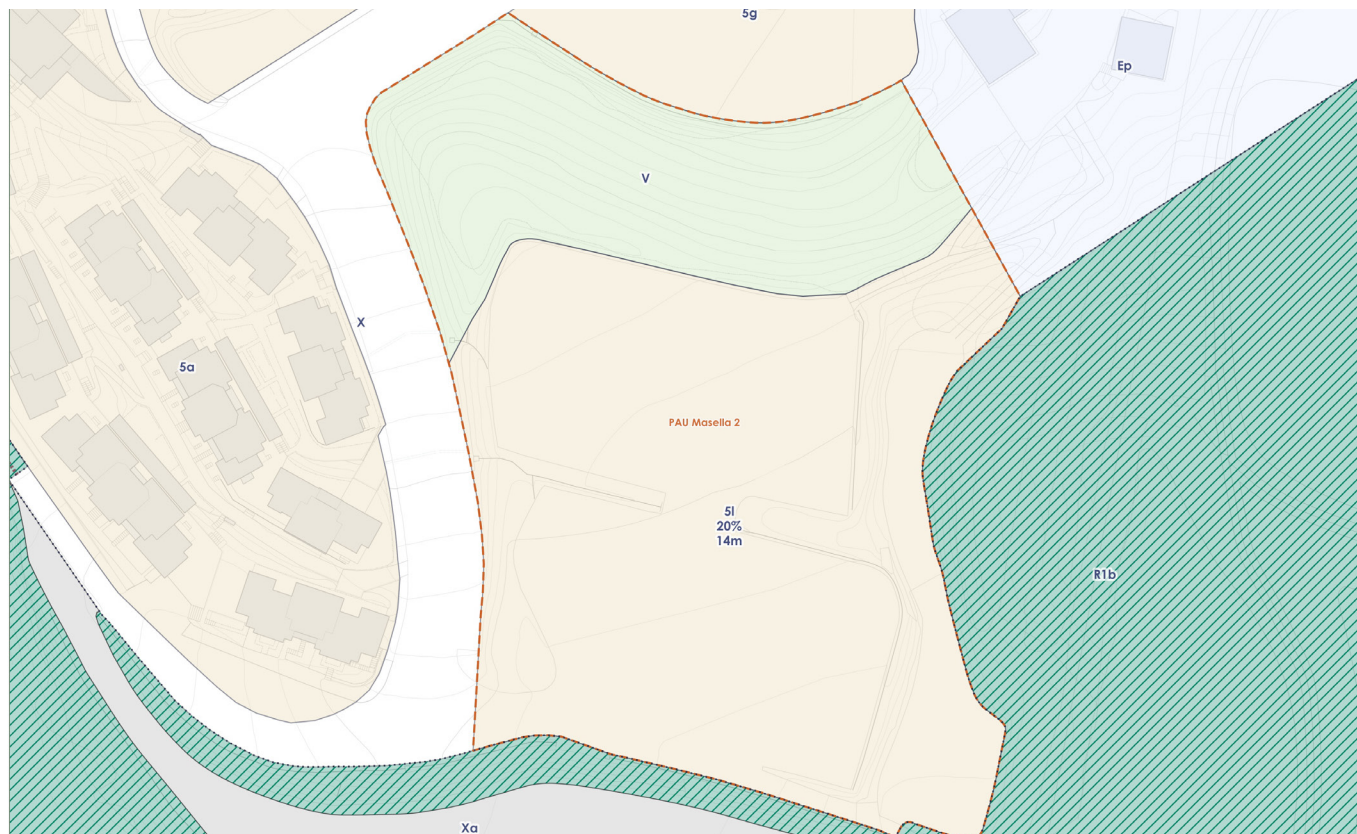
El nou polígon reajusta la extensió edificable a la realitat urbanitzada, preveient una hipotètica transformació de la bossa d'aparcaments en una zona residencial, mantenint una proporció raonable de sòl per a aparcaments. Es considera així la opció de mantenir l'edificabilitat del sòl ja antropitzat,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

Qualificacions del PAU Illa d'Alp

Elaboració pròpia



Qualificacions del PAU Masella 2

Elaboració pròpia

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.

3.2.5 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.

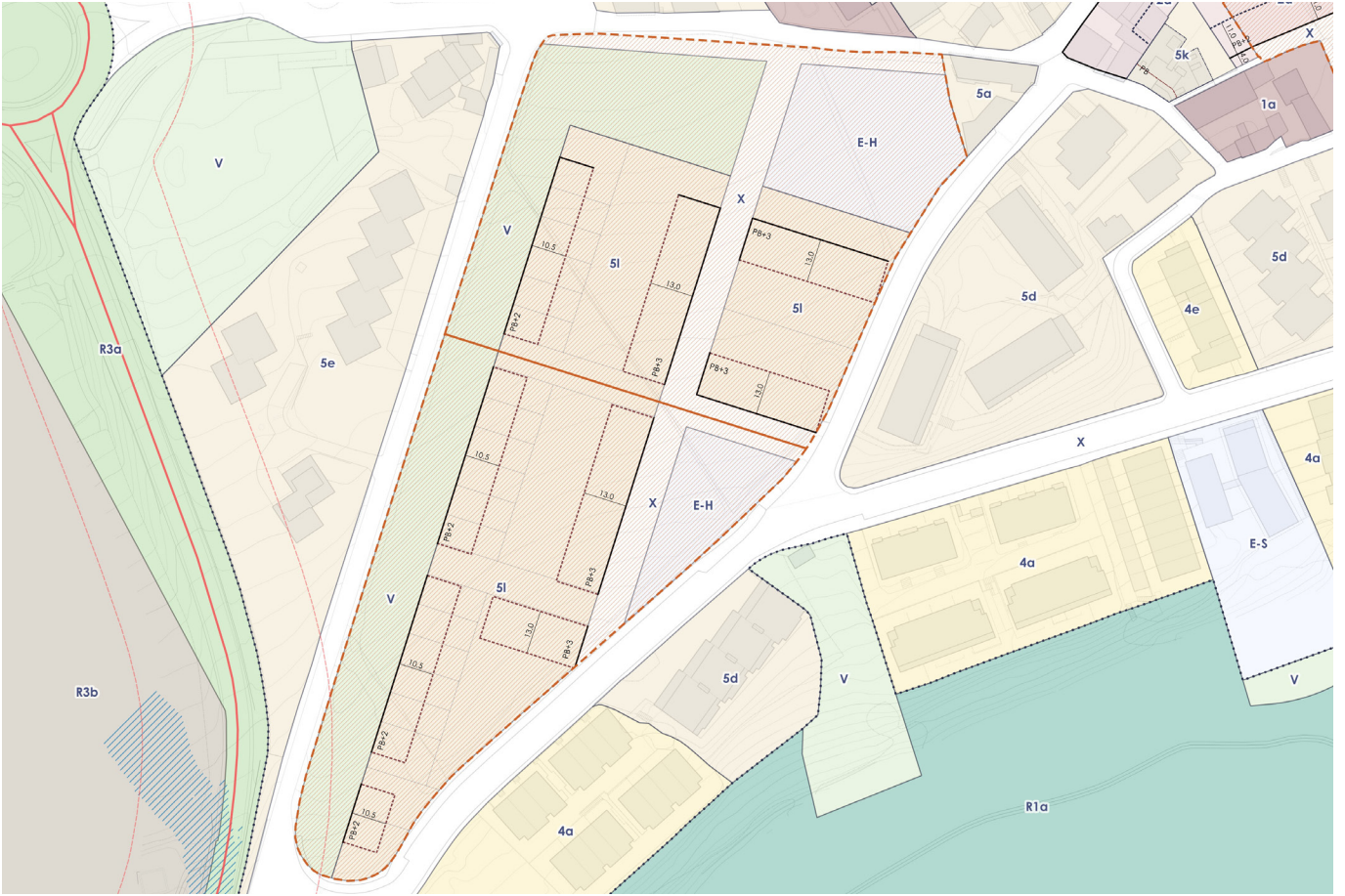
Pel que fa a equipaments, permet adquirir el sòl per ubicar un edifici d'habitatges dotacionals per a gent jove.

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.



Dalt. Qualificacions dels PAUs Can Dominguet Nord i Sud

Sota. Ordenació indicativa (no vinculant) dels PAUs Can Dominguet Nord i Sud
 Elaboració pròpia



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.

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 telecabinna 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



Ordenació indicativa dels espais oberts del PAU Turó de la Perdiu
Elaboració pròpia



Transformació del carrer estàndard en un passeig tipus camí-pista
Elaboració pròpia

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 hotel·ler 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 sí 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

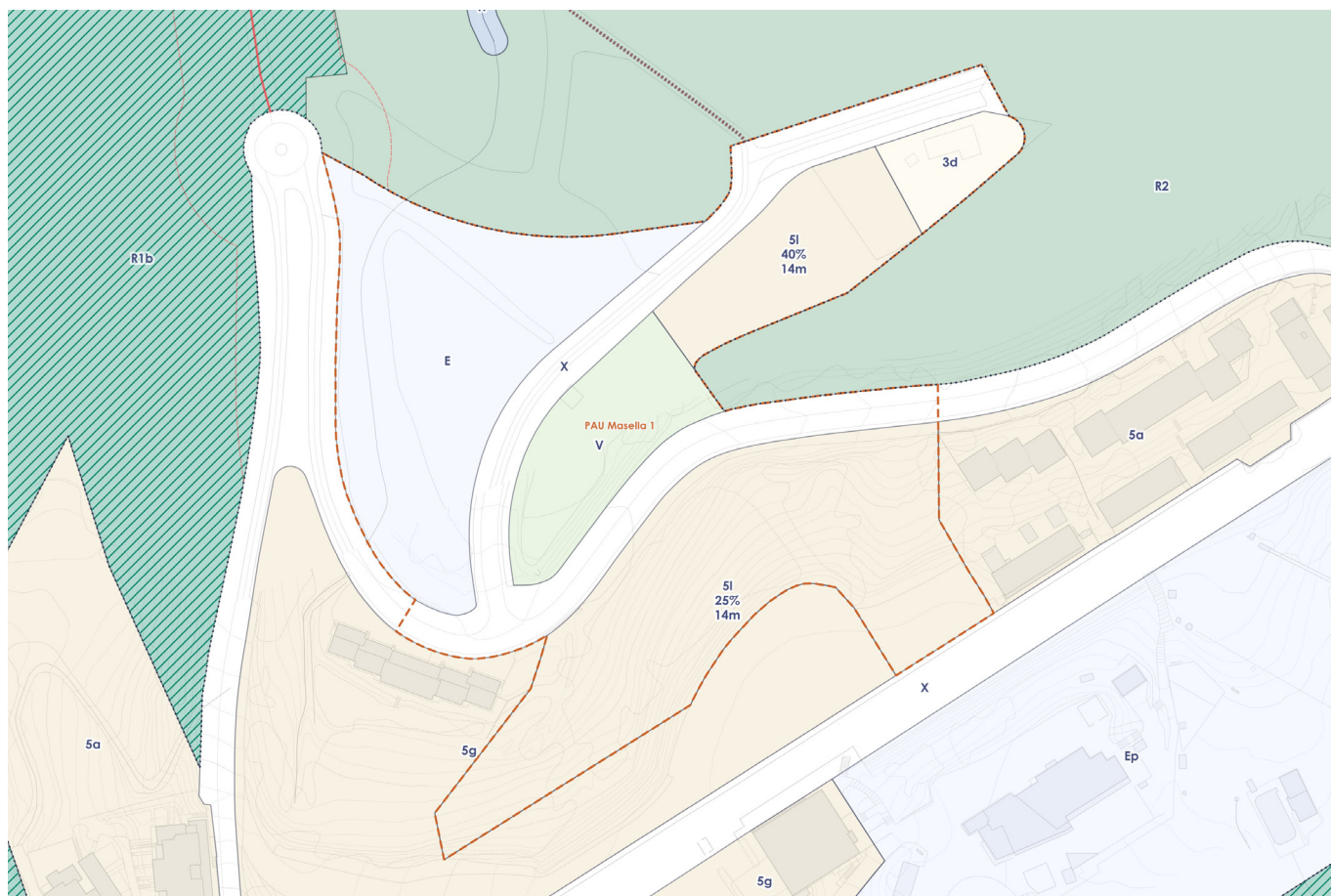
determinat percentatge de les inversions de la estació de Masella, tal i com indica el propi PDU de La Cerdanya.

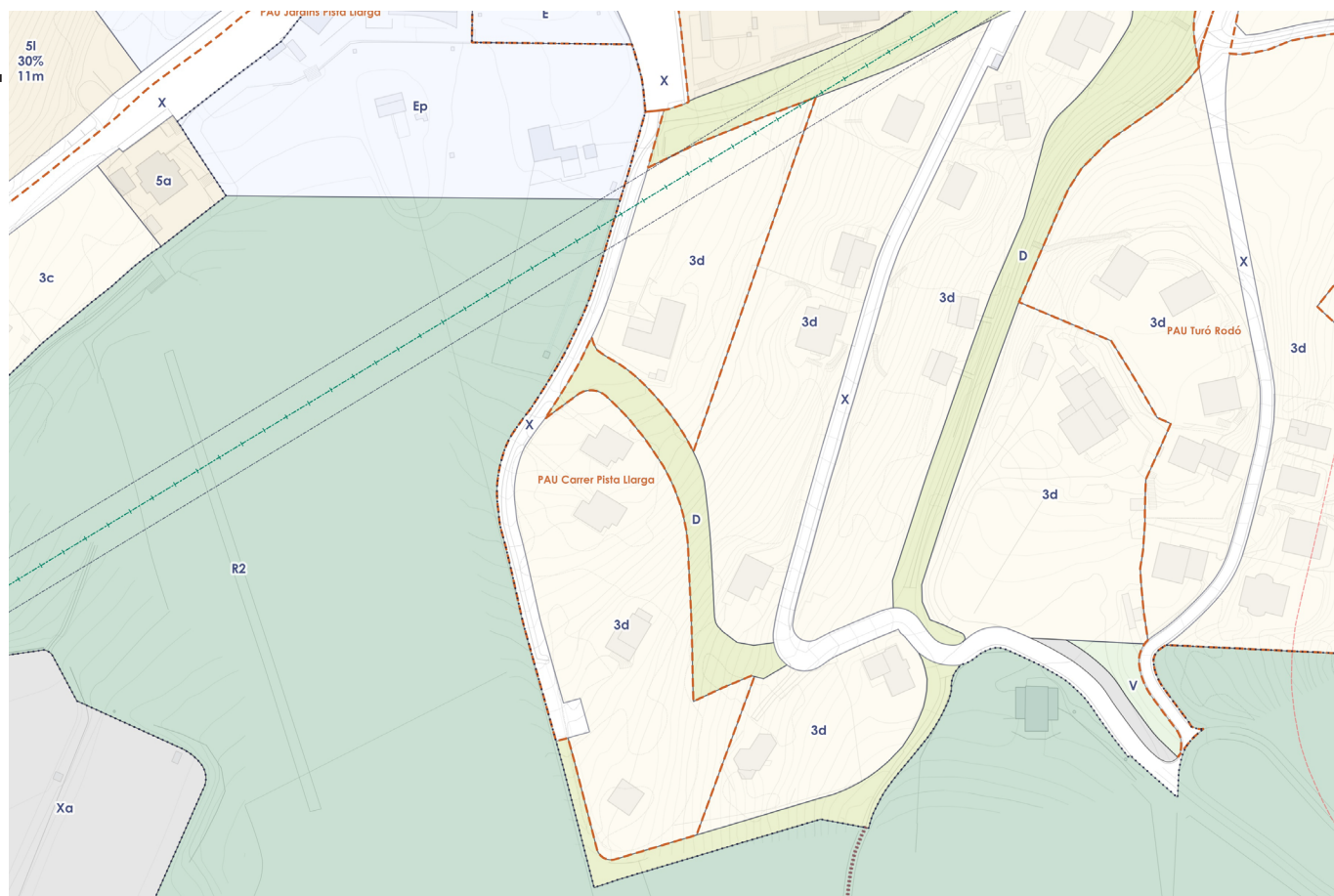
No obstant, el POUM incorpora certes modificacions per tal que, si algun dia es desenvolupa l'àmbit, es faci sota uns criteris de racionalització del sòl i possibilitant la creació d'habitatges permanents.

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

Qualificacions del
PAU Masella 1
Elaboració pròpia





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 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 esquiuable.

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.

3.2.6 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

Qualificacions del PAU Carrer Pista Llarga

Elaboració pròpia

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

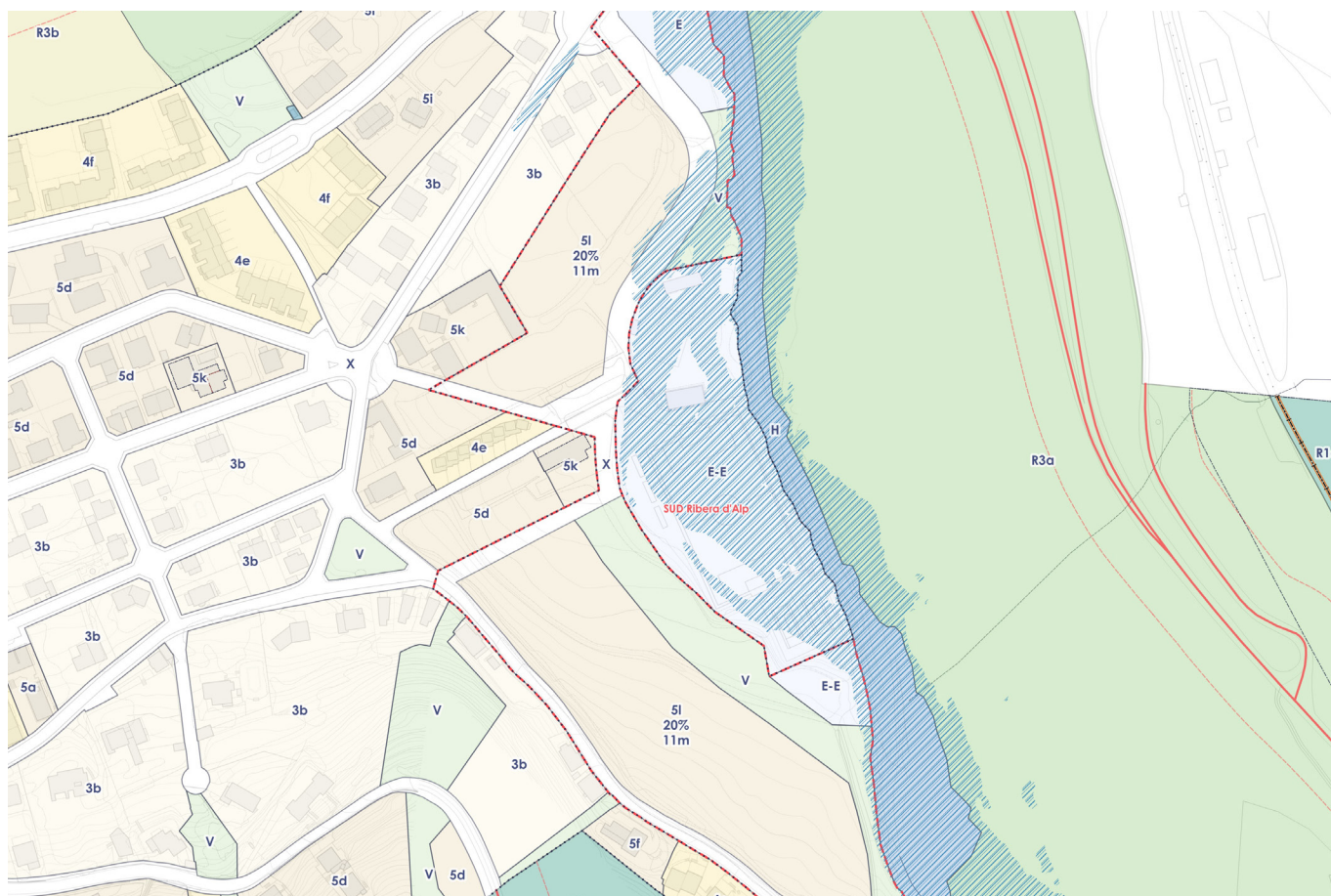
document de modificació puntual del pla on es proposa exhaurir el sostre residencial previst i eliminar el sostre industrial, deixant aquest últim com a sòl no urbanitzable. Aquesta modificació puntual incorpora una proposta de urbanització dels vials i de les edificacions en l'àmbit.

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

Qualificacions del
SUD Ribera d'Alp
Elaboració pròpia





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 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.

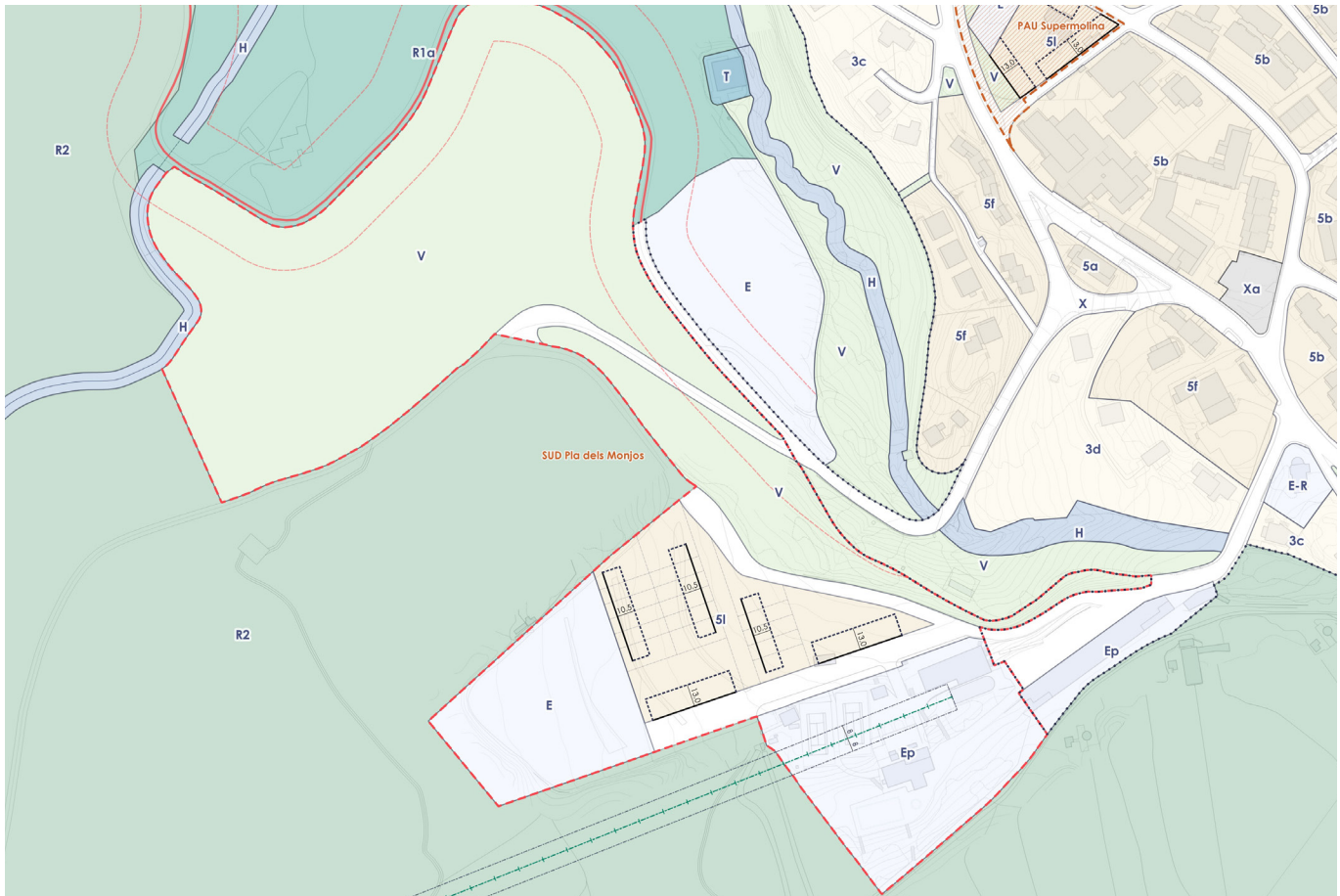
El POUM determina els paràmetres d'ús, ocupació i alçada màxima per a les àrees edificables, tot basant-se en l'actual proposta que, propietaris i Ajuntament, venen treballant des de fa temps amb la Modificació puntual del PIC.

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

Imatges de l'àmbit del SUD Ribera d'Alp realitzades en el document de la MP del PIC

GGV Arquitectura



**Qualificacions del
SUD Pla dels Monjos**
Elaboració pròpia

al mateix; traslladar a aquest sector la normativa i els criteris ambientals i paisatgístics del planejament territorial i urbanístic vigent (particularment del Pla Territorial 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.

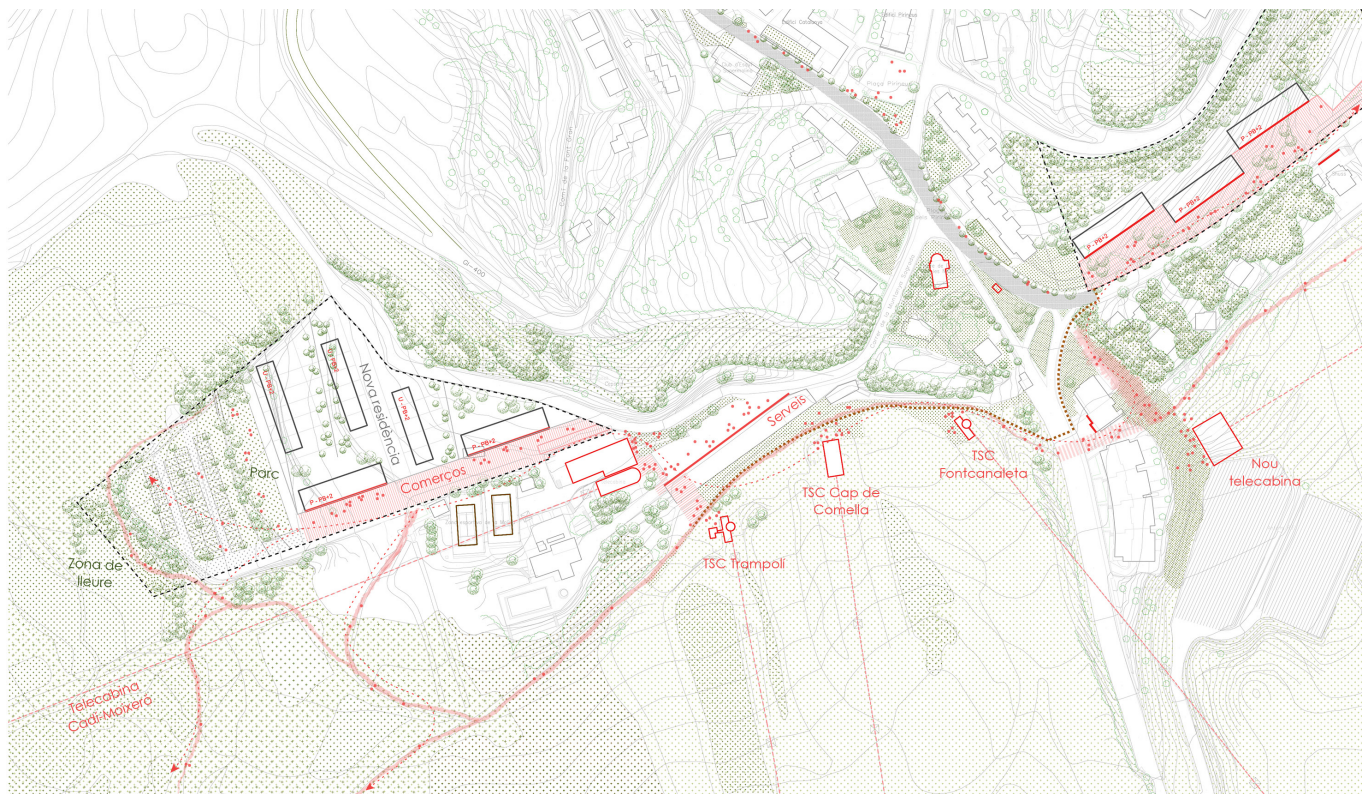
Es correspon amb el sector SUP10 El Golf del PIC per al qual s'està redactant paral·lelament un document de modificació puntual del PIC, aprovat inicialment on es remet a les determinacions que establirà aquest POUM, que redueix l'àmbit i reordena el sostre del sector, seguint les directrius del PDU 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 les pròpies estacions, acaben reduint la disponibilitat de places per als automòbils.

3.2.7 Resum numèric dels àmbits i sectors propoats

En la creació dels àmbits de desenvolupament es prioritza la millora i compleció dels teixits existents front a la nova ocupació de sòl.

A continuació, fem una breu síntesi d'algunes dades remarcables dels polígons i sectors propoats pel nou POUM:

- Front al greu problema d'accés a l'habitatge que hi ha al municipi, s'ha considerat oportú establir una reserva mínima d'habitatge de protecció oficial (HPO) del 30% a tots els àmbits en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable. El desenvolupament dels mateixos **pot arribar a generar fins a 213 unitats d'habitatges** a preu assequible.

- El **total d'habitatges de nova implantació previst als àmbits de desenvolupament del POUM és de 612**, concentrant quasi la meitat d'ells al SUD Ribera d'Alp i PAU Masella 2, que, conjuntament, suposen més de la meitat d'aquests.

- Aquests habitatges **donen cabuda a un total d'entre 296 i 1.389 habitants**.

La primera xifra correspon al cas que es mantingués la proporció actual d'habitatges permanents respecte als secundaris (0,48 hab/hab). La segona correspondria al cas que es considerés que tots els habitatges nous són permanents (2,27 hab/hab). Resta evident que amb aquestes dades, sols amb el potencial d'habitatges dels àmbits de desenvolupament, hi ha una oferta més que suficient per donar cabuda als 1.888 habitants previstos en 2039 en la més optimista de les hipòtesis de projecció demogràfica.

- Els àmbits de desenvolupament plantejats pel POUM suposen la **consolidació i millora de 223.889 m² de sòl urbà**, i una reserva de **151.741 m² de sòl urbanitzable**, dedicant-se dins d'aquest darrer, un 50% a espais lliures. La superfície total dels àmbits és de 375.630 m² de sòl.

Ordenació física del SUD Pla dels Monjos i la seva integració en el sistema d'espais de La Supermolina

Elaboració pròpia

Resum	Sostre total (m²)	Sostre residencial (m²)	Nombre màxim d'habitatges nous	% HPO	Nombre d'habitatges HPO	Superfície total àmbit (m²)
PAU Camp de Dominguet Sud	8.426	7.328	46	30	21	11.074
PAU Camp de Dominguet Nord	8.701	6.959	58	30	20	13.224
PAU Barri de l'Estació	1.050	1.050	7	30	2	5.473
PAU Turó Rodó	5.816	5.816	9	0	0	21.216
PAU Jardins Pista Llarga	10.485	6.435	64	30	19	28.672
PAU Carrer Pista Llarga	3.588	3.588	4	0	0	13.413
PAU Supermolina	3.732	2.488	24	30	7	5.763
PAU El Sitjar	2.143	2.143	5	0	0	8.538
PAU Illa d'Alp	1.438	1.438	14	0	0	1.464
PAU Turó de la Perdiu	13.949	13.949	20	0	0	58.918
PAU Masella 1	12.194	12.194	78	30	30	35.978
PAU Masella 2	10.000	10.000	100	30	30	20.157
SUD Ribera d'Alp	14.000	14.000	140	30	28	54.498
SUD Pla dels Monjos	8.798	8.798	43	30	22	97.243
Total/mitjana	104.319,12	96.184,62	612		179	375.629,64

Quadre-resum dels àmbits de desenvolupament del POUM

Elaboració pròpia

3.3 LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

D'acord amb l'article 25 del TRLU, els plans d'ordenació urbanística classifiquen tot el seu territori municipal en tres classes de sòl: urbà, no urbanitzable i urbanitzable.

3.3.1 Noves consideracions i alguns ajustos en el sòl urbà

Pel que fa referència al sòl urbà, el POUM d'Alp classifica com a tal aquell sòl que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics (xarxa viària que permet l'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica) o bé està comprés en àrees consolidades per l'edificació al menys en dues terceres parts de la seva superfície edificable.

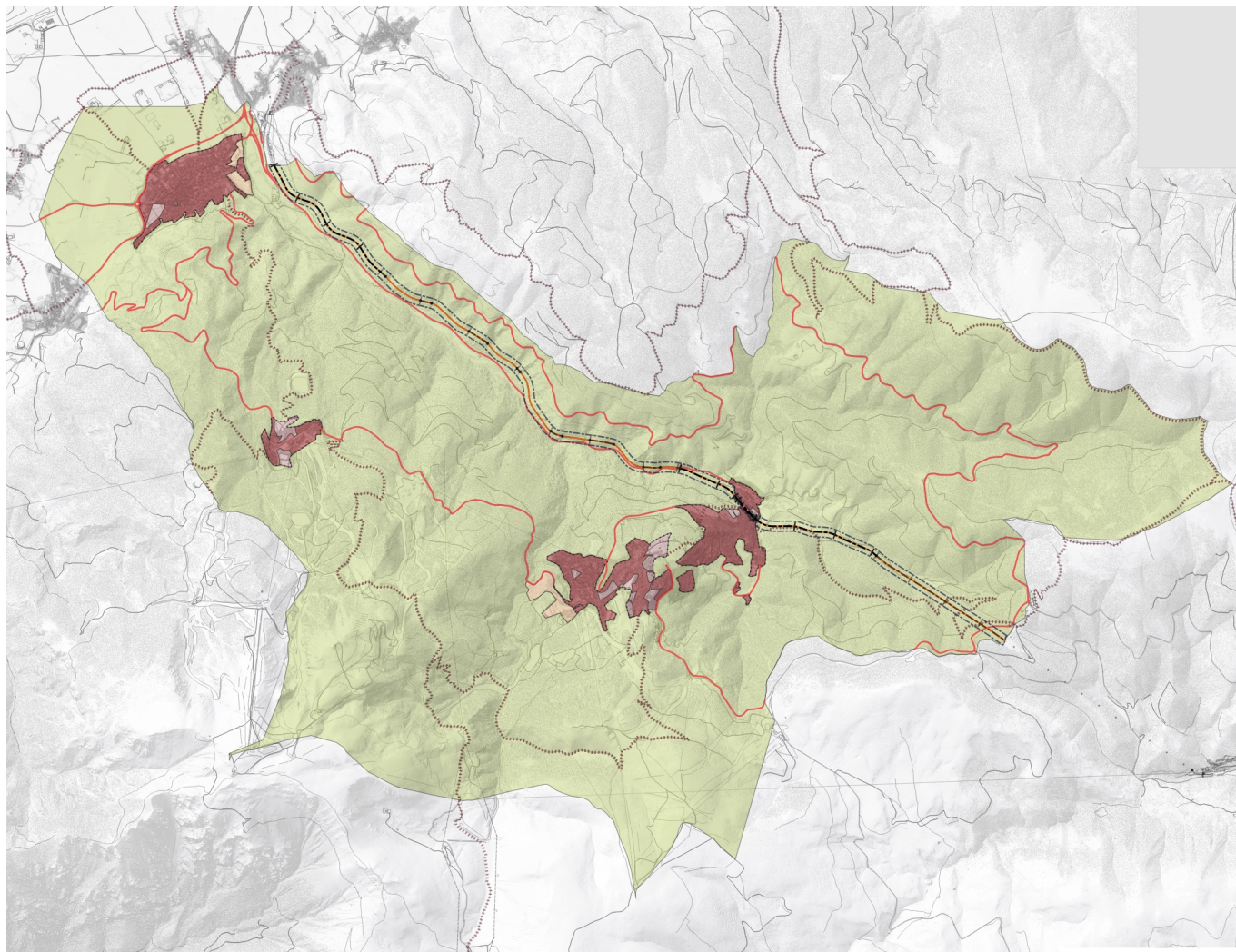
Segons l'establert en la Llei d'urbanisme de Catalunya, en el sòl urbà es diferencia entre el consolidat i el no consolidat. La diferència substancial entre les dues categories està en la possibilitat d'exigir cessions d'aprofitament en aquells terrenys que siguin classificats de

sòl urbà no consolidat en els termes establerts en la legislació urbanística, fet que fa equiparar aquesta categoria amb els sòls classificats d'urbanitzables.

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

En aquest POUM s'ha partit de la classificació de sòl que estableix el Pla Inter municipal de la Cerdanya (PIC), així com dels planejaments supramunicipals aprovats posteriorment que tenen afecció en aquesta classificació del sòl. 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.



En primer lloc, El **Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPiA)** fou aprovat el 25 de juliol de 2006 i reconeix la Molina com un àrea especialitzada residencial, al peu de les pistes d'esquí assignant-li una estratègia específica de canvi d'ús i reforma. Assenjala aquelles àrees que cal transformar per tal que aprofitin millor, des del punt de vista de l'interès públic, els avantatges de la seva localització (Normes d'ordenació territorial, article 3.15, apartat 3, lletra b).

Concretament, per a la Molina, estableix literalment les determinacions específiques següents (Normes d'ordenació territorial, article 3.20): "S'assenjala la necessitat de completar els sòls urbans o urbanitzables més consolidats i replan-tejar l'ordenació urbanística que tenen, buscant solucions que combinin la con-

centració dels aprofitaments urbanístics en models d'edificació més compactes i eficients en el consum de sòl, **alliberant sòl classificat de naturalesa forestal ...**"

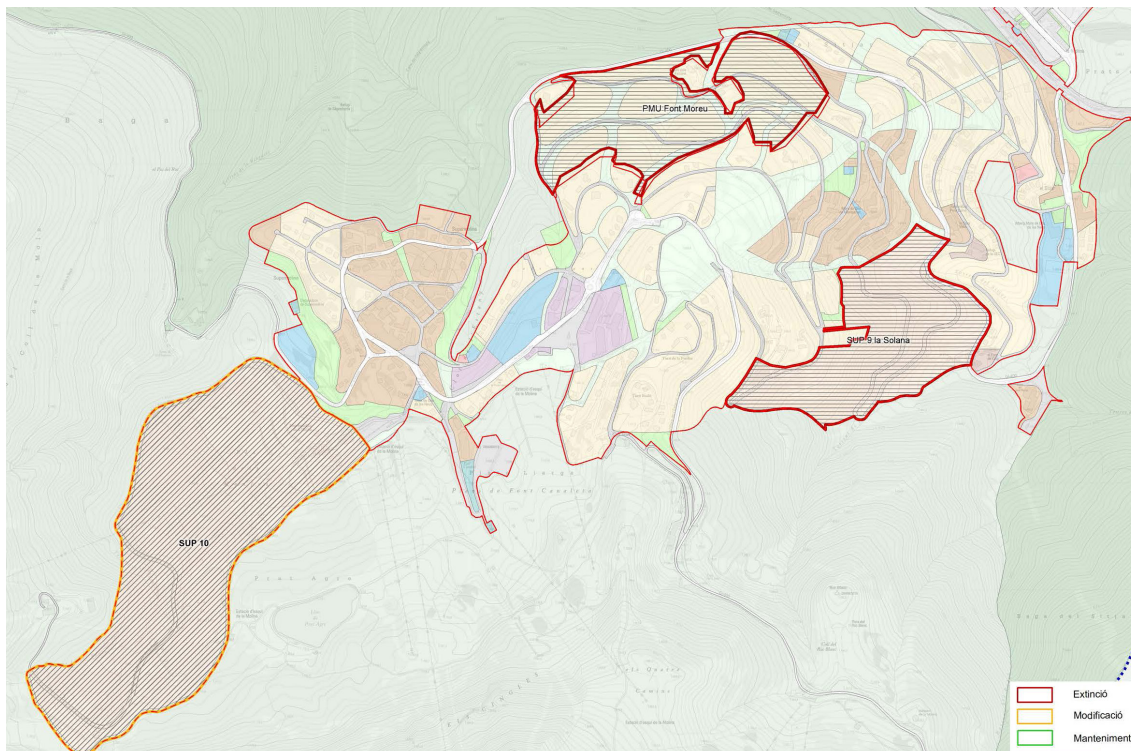
En segon lloc, el **Pla Director Urbanístic dels sòls no sostenibles de l'Alt Pirineu**, aprovat en la sessió del 24 de juliol de 2020, proposa **desclassificar els sòls del sector PMU Font Moreu** i classificar-los com a sòl no urbanitzable. També proposa la **desclassificar els sòls del sector SUP-9 la Solana** i deixar-los en règim de sòl no urbanitzable. Finalment, pel que fa al SUP 10 Golf del PIC, s'introdueix la recomanació de **reduir el sector i modificar els seus paràmetres** en el marc del planejament municipal i determina que el planejament general ha de valorar l'afectació per inundabilitat, i si cal, reduir l'àmbit del sector, tot exclouent els sòls afectats

Classificació del sòl

- SUC
- SUNC
- SUD
- SNU

Classificació del sòl del POUM

Elaboració pròpia



Afeccions en la classificació del sòl del PIC a La Molina segons planejament supramunicipal aprovat posteriorment

Font: PDU dels sòls no sostenibles de l'Alt Pirineu

per inundabilitat de flux preferent. A l'esquema s'observa l'afectació que el PDUSNSAP suposa sobre el PIC.

El present POUM, donant compliment a totes aquestes directrius d'ordre superior:

- **Reclassifica els sòls de l'àmbit PMU Font Moreu i del sector SUP-9 La Solana del PIC deixant-los en règim de sòl no urbanitzable.** Això suposa la reducció directa d'unes 16,7 ha. de sòl urbà i de 15,7 ha. de sòl urbanitzable respectivament.
- **Redelimita l'àmbit SUP-10 El Golf reduint-lo de 37,7 ha. fins a 9,7 ha.** reclassificant prop de 20 hectàrees com a sòl no urbanitzable, el que inclou els sòls inundables corresponents al torrent de la Ringueta.

En aquesta redelimitació del sector s'inclouen sòls boscosos d'interès per els seus valors naturals.

Una vegada incorporades les directrius del planejament superior, el POUM introdueix ajustos en la classificació del sòl derivats de qüestions diverses.

Primerament, utilitza una base cartogràfica molt més actualitzada que la del PIC, el que permet refondre tota la in-

formació del planejament vigent sobre aquesta, fet que justifica mínimes desviacions en el còmput de superfícies. Però la major diferència ha estat marcada per una sèrie de decisions que han portat a la re-delimitació del sòl urbà en alguns punts concrets, tant al nucli d'Alp com al nucli de La Molina i Masella.

La primera i 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.** Tots els terrenys existents es troben, a efectes legals, en situació bàsica de sòl, que pot ser, d'acord amb la legislació estatal, rural o urbanitzat. La distinció entre sòl en situació bàsica de rural i urbanitzat parteix d'una dada fàctica o real: la transformació per la urbanització. Es troba en la situació de sòl urbanitzat l'integrat de manera legal i efectiva a la xarxa de dotacions i serveis propis dels nuclis de població. La resta del sòl està en situació fàctica i jurídica bàsica de rural.

En aquest marc jurídic, el POUM analitza la situació bàsica del sòl del municipi el que permet justificar el manteniment o no, de certs sòls de règim urbà que es troben en situació bàsica rural.

Atès el potencial d'habitatges del pla-nejament vigent en solars buits, paga la pena fer l'exercici de localitzar els sòls urbans que encara no han estat transformats i que tenen un grau d'urbanització quasi nul. És el tret que diferencia el segon i tercer escenari plantejats a l'Avanç del POUM i que, en la present fase d'aprovació inicial, es tradueix en una proposta concreta que passem a sintetitzar a continuació.

La totalitat dels sòls urbans que encara no han iniciat la seva transformació es localitza a La Molina. A la imatge es poden localitzar **els sòls urbans que el POUM reclassifica com a no urbanitzables al no haver estat transformats fins ara**. Aquests sòls es corresponen generalment amb àrees forestals que, amb

l'aprovació d'aquest Pla, podran ser preservades de ser urbanitzades evitant ocupar sòl de forma innecessària.

Dintre d'aquest sòl reclassificat també trobem parcel·les amb construccions rurals que, majoritàriament, es corresponen amb cases unifamiliars aïllades en medi rural. Aquestes construccions es troben segregades del nucli urbà i s'accedeix a través de camins rurals sense urbanitzar. Moltes d'elles ni tan sols disposen dels serveis urbanístics bàsics. És evident que es tracta de cases rurals que, sense perjudici de poder mantenir el seu ús actual, no poden seguir considerant-se urbanes. El POUM permet mantenir el seu ús 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. Podran sol·licitar igualment llicències d'obra amb les consideracions que

Sòls urbans reclassificats en SNU pel POUM
Elaboració pròpia





Cases rurals que s'inclouen en el catàleg de masies i cases rurals del POUM

Elaboració pròpia

el TRLUC determini en els articles 50 i 51, referents a la reconstrucció o rehabilitació de les edificacions en sòl no urbanitzable. 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.

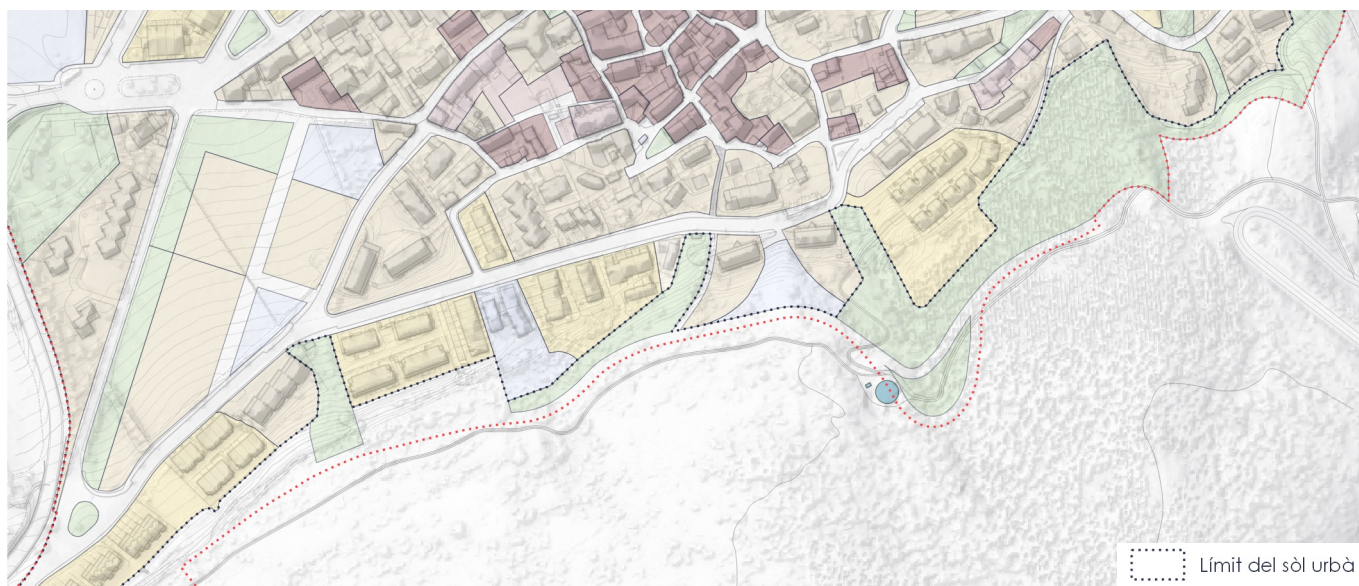
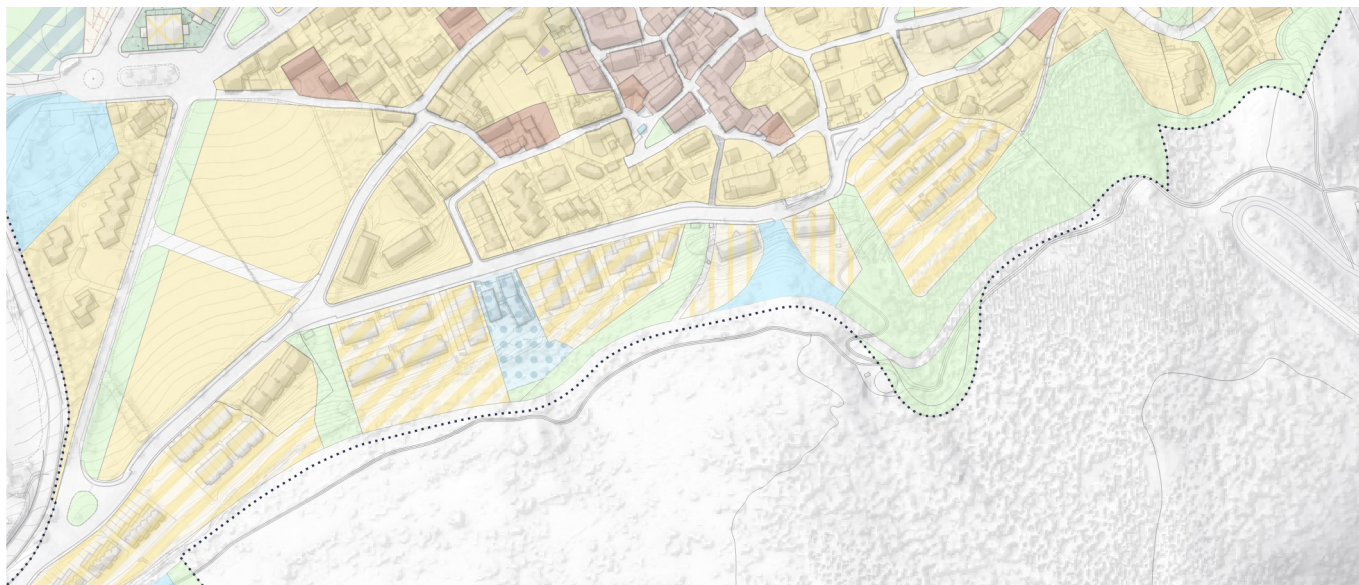
El POUM inclou entorn a una desena d'aquestes cases en el catàleg de masies i cases rurals, i reclassifica més d'11,8 ha. del sòl urbà en sòl no urbanitzable. Això permet preservar una important part de sòl forestal d'una transformació urbanística, reduint el potencial de La Molina en 150 habitatges.

La segona de les decisions té a veure amb la reclassificació de grans espais oberts

del sistema d'espais lliures boscosos i del domini esquiable en sòl urbà a sòl no urbanitzable.

Pel que fa al nucli d'Alp, es reajusta la totalitat del límit sud del nucli atenent tant a la consolidació del sòl urbanitzable programat pel PIC, ja desplegat, com al sòl qualificat d'espai lliure. Per una banda, s'actualitza el límit de sòl urbà del PIC pel sòl corresponent als plans parcials desplegats. Per altra banda, el sòl qualificat d'espais lliures en aquest límit sud correspon als talussos boscosos de la Costa de Can Valet i el Bosquet que, com s'ha optat per deixar-los com a bosc, el POUM manté com a sistema d'espais lliures, però en sòl no urbanitzable.

Pel que fa al nucli de La Molina, el pla-nejament fins ara vigent inclou la totalitat de les franges del domini esquiable que estan properes al nucli en el sòl urbà. El POUM reclassifica tots aquests sòls en

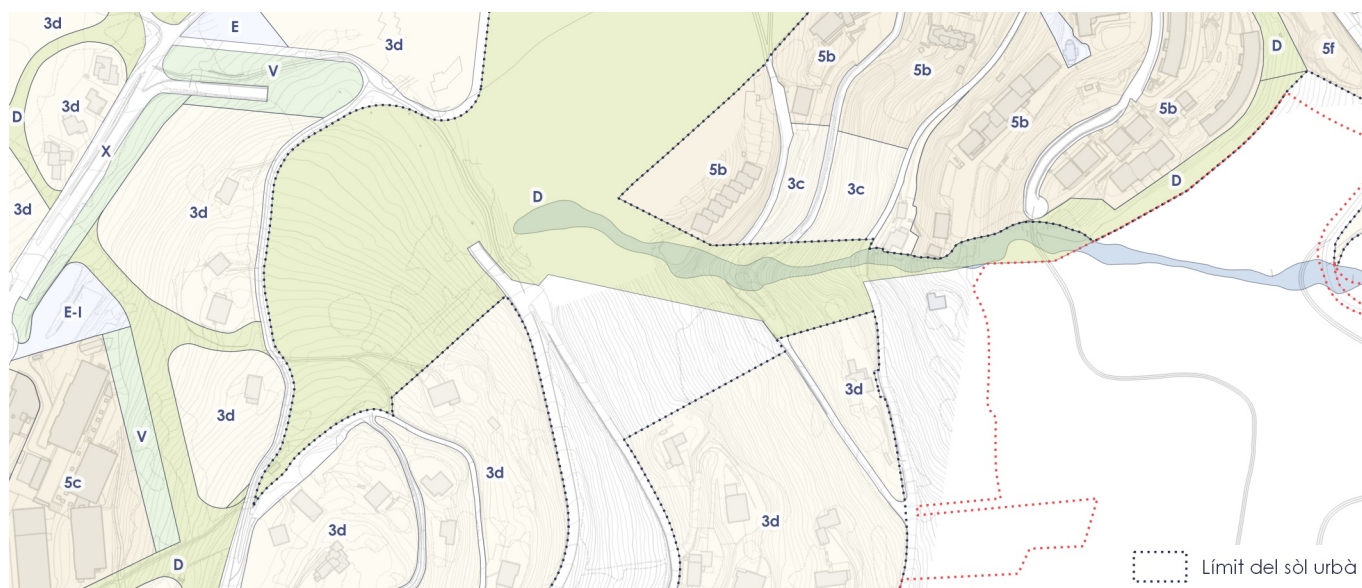
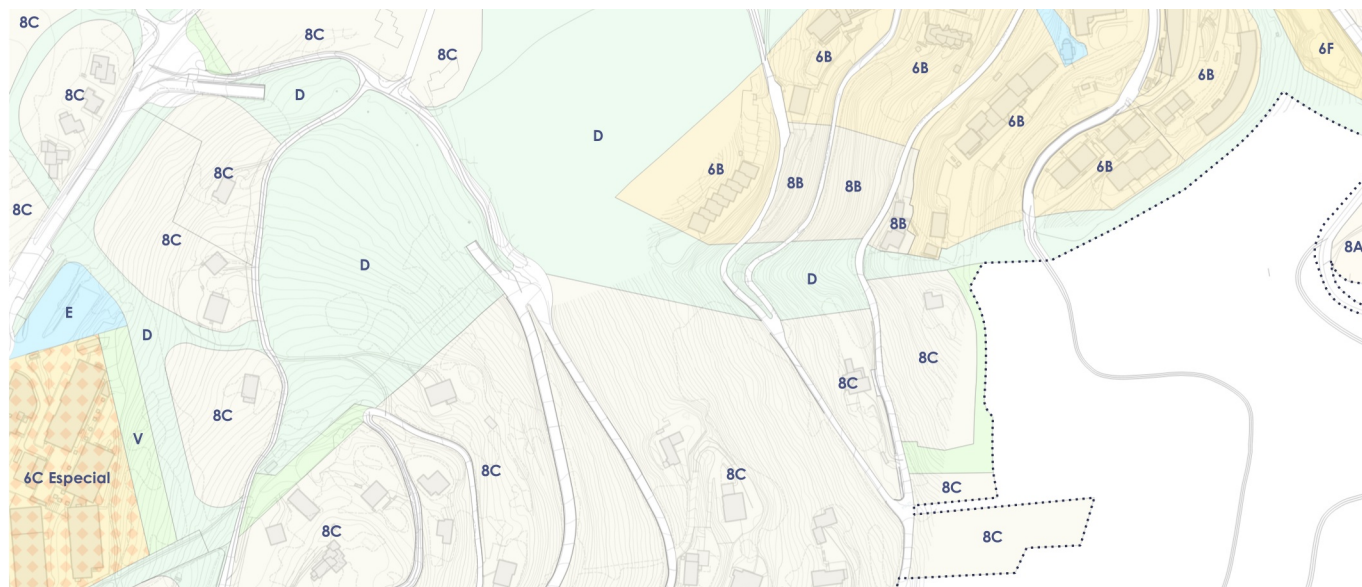


sòl no urbanitzable, ja que es tracta de grans espais oberts del territori que, tot i estar a tocar dels diferents barris, tenen entitat suficient per considerar-los grans espais oberts del territori rural. Un exemple és el Turó de la Perdiu que, fins ara, ha estat classificat com a sòl urbà, quan es tracta d'un espai natural de prat d'alta muntanya amb un alt valor ambiental per connectar el territori a banda i banda de La Molina. A les imatges de la pàgina següent es pot comprovar com el present POUM reclassifica els sòls tant del Turó de la Perdiu com de la major part del torrent del Sitjar com a sòl no urbanitzable.

Aquesta mateixa justificació és aplicable a molts altres casos de La Molina on s'ha considerat que aquests sòls eminentment rurals s'han de mantenir al marge del desplegament urbanístic.

Pel que fa a Masella, tant el PIC com els instruments de planejament aprovats posteriorment, preveuen tres àmbits de sòl urbà no consolidat. Dos d'ells mostren certa continuïtat amb la part més consolidada del nucli urbà, però un d'ells, el PMU-3 (PIC), es troba força separat del nucli urbà i inclou sòls que pertanyen a boscos i pistes d'esquí. Per aquests motius, el POUM manté els dos primers àmbits

Ajustos en la delimitació del sòl urbà d'Alp.
Dalt: Planejament vigent (2021).
Sota: POUM d'Alp
El laboració pròpia



Ajustos en la delimitació del sòl urbà de La Molina. Dalt: Planejament vigent (2021). Sota: POUM d'Alp

Elaboració pròpia

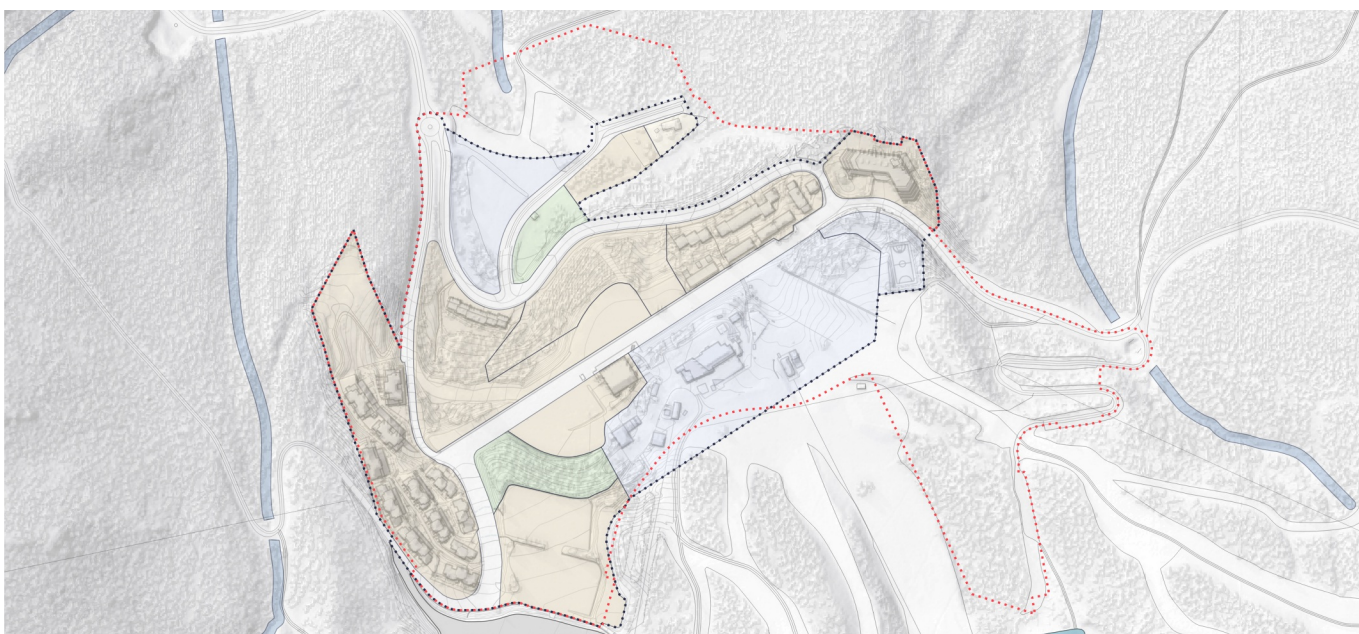
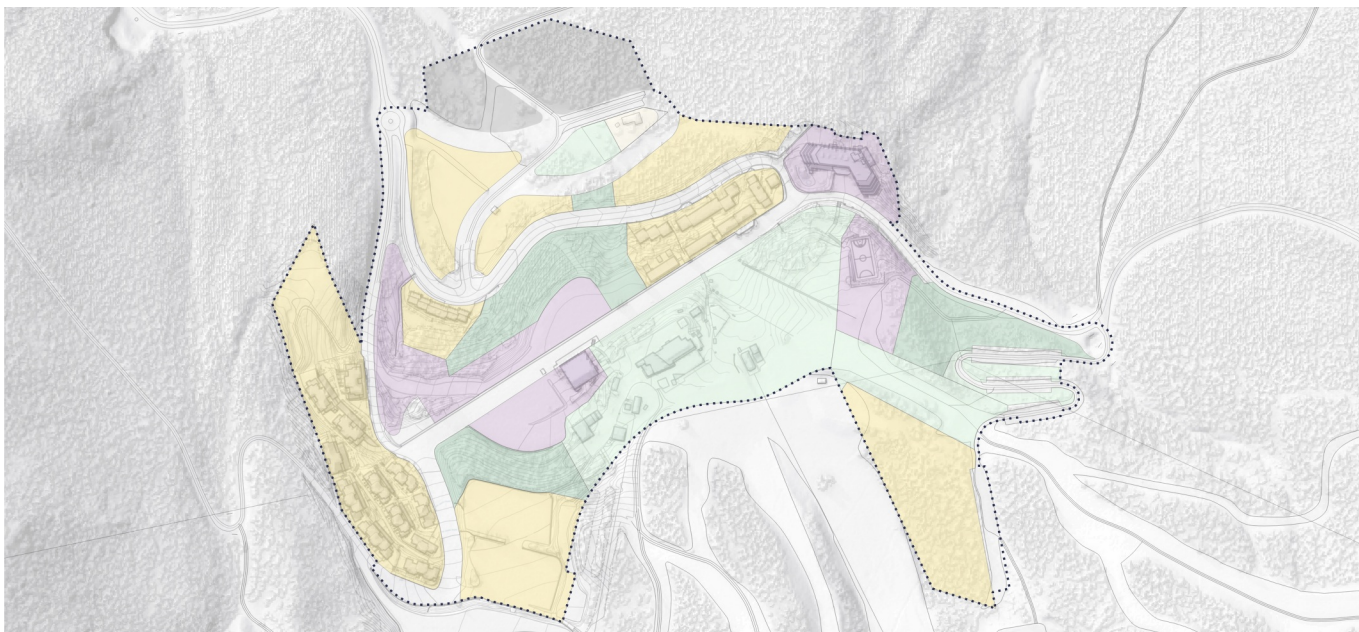
però reclassifica el sòl corresponent al PMU-3 del PIC com a sòl no urbanitzable, ja que considera que la transformació d'aquest àmbit suposa una ocupació innecessària de sòl forestal, més tenint en compte el potencial d'habitatges dels altres dos àmbits i que en 35 anys cap dels tres s'ha arribat a desenvolupar.

Aquesta reclassificació suposa un canvi substancial en la delimitació del sòl urbà de Masella que passa de tenir 28,6 ha a 118,3. Això vol dir que **l'aprovació del present POUM allibera 10,3 ha de sòl forestal i de prat de ser transformat a Masella.**

A la pàgina següent es mostra gràficament la reducció d'aquest sòl urbà, que inclou tant àrees de sòl consolidat com no consolidat.

Finalment, el POUM realitza petits ajustos derivats tant de l'adaptació a la cartografia més actualitzada com del planejament a la realitat construïda.

A la taula comparativa podem observar que **el POUM redueix 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.

Paga la pena remarcar, una vegada més, la importància que se li ha donat al present POUM a revisar la situació bàsica del sòl, i concretament al ja considerat urbà. Ha resultat ser el mecanisme que més sòl en situació rural ha permès preservar de la transformació urbanística. No només per reduir l'ocupació de sòl amb un alt valor ecològic ans també per centrar la proposta del POUM en les

operacions de "canvi d'ús i reforma" urbana que el PTP exigeix assolir en el cas de La Molina.

3.3.2 Actuacions en sòl urbanitzable

Constitueix el sòl urbanitzable aquells terrenys que, d'acord amb el que

Ajustos en la delimitació del sòl urbà de Masella. Dalt: Planejament vigent (2021). Sota: POUM d'Alp

El laboració pròpia

	POUM	Plan. Vigent
Sòl urbà (SU)	180,7	234,0
Sòl urbanitzable (SUD)	15,2	44,7
Sòl no urbanitzable (SNU)	4.207,0	4.124,3
Total	4.402,9	4.402,9

estableix l'article 3 del TRLUC, el POUM consideri necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, i els terrenys que els plans directors urbanístics delimitin com a àrees residencials estratègiques, o com a sectors d'interès supramunicipal.

Per garantir el creixement de la població, el POUM delimita dos sectors residencials. La rellevància que tenen aquests sectors per al municipi no rau només en generar els habitatges que donin cabuda a futures demandes, ans també de poder obtenir el sòl de cessió per a espais lliures i equipaments que permetin configurar el sistema d'equipaments i espais lliures del municipi.

Atenent al Refós de planejament realitzat l'any 2021 amb motiu de la redacció d'aquest POUM, el manteniment del planejament vigent suposaria una reserva de 44,7 ha de sòl urbanitzable, corresponents als sectors SUP-3 i SUP-10 del PIC 86. Per als mateixos sectors, el present POUM preveu 15,2 ha de sòl urbanitzable reduint notòriament la seva reserva de sòl en 29,5 ha.

3.3.3 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.

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. Els criteris que porten al POUM a ordenar aquest sòl no urbanitzable queden recollits en el apartat següent.

3.4 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.

3.4.1 Les qualificacions del sòl

El desplegament de les figures de planejament derivat que s'han redactat i aprovat al llarg dels 35 anys des de que es va aprovar el PIC l'any 1986 ha generat alguna determinació particular referida tant a l'ordenació de les condicions d'edificació, com als sistemes.

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. Així mateix, el present POUM 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

	Codi POUM	Descripció	Codi MUC	Descripció
	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	-	-
Sistemes	Xa	Aparcaments	SXa	Aparcament
	V	Espais lliures	SV	Espais lliures públics
	H	Hidrològic	SH	Hidràulic
	E	Equipaments	SE	Equipaments
	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
	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

urbanística. La relació de codis és la que es mostra en la taula.

A continuació esmentem de forma sintètica com s'ha procedit a anomenar les claus urbanístiques del PIC 86 i del planejament derivat tramitat a través de les noves qualificacions, on es respecten, sempre que es pugui, aquelles categories que han configurat una certa fesomia, pròpia del municipi:

- Pel que fa a la qualificació dels sistemes les Normes Urbanístiques del PIC 86 diferencia entre sistema de xarxa viària (C), xarxa ferroviària (B), espais verds públic (V), equipaments comunitaris (E), instal·lacions per a serveis tècnics (S), canals, lleres i embassaments (-), i domini esquiable (D). Aquests es corresponen amb les qualificacions del POUM corresponents a sistema viari (X), ferroviari (F), espais lliures (V), equipaments (E), serveis tècnics (ST), hidrològic (H), i domini esquiable (D) respectivament.
- Respecte a la regulació del sòl urbà, les Normes del PIC diferencien entre Ceretana A (2), Ceretana B (3), Volumetria específica (-), Eixample (5), residencial plurifamiliar (6), residencial entre mitgeres (7), unifamiliar aïllada (8), ordenació existent (9), i verd privat (10). El POUM

estableix un criteri d'ordenació basat en aquestes claus, però amb un criteri una mica diferent que fa que sigui difícil establir una correlació amb les anteriors, a excepció de les qualificacions tradicionals ceretanes que es corresponen amb les claus Ceretana 1a i Ceretana 1b. La clau de Verd Privat (10) desapareix ja que fa referència a jardins privats amb edificacions o sense que poden incloure's, segons el cas, en alguna de les claus del sòl urbà.

- Finalment, les categories del sòl no urbanitzable contemplades en les Normes del PIC diferencien entre sòl d'aprofitament agrícola i ramader (12), sòl lliure permanents (13), i sòl forestal (14). L'aprovació posterior al PIC de planejament supramunicipal amb afeccions rellevants en SNU i les casuístiques observades durant els anys de vigència del PIC (ambigüitat de la regulació, duplictat de classificacions i de qualificacions, duplictat de titularitats, pública i privada, etc.) ha portat al POUM a considerar unes categories del sòl que, tot i semblar equivalents per la seva nomenclatura, tenen força diferències de concepte.

El canvi de criteri en la ordenació tant del sòl urbà com del no urbanitzable que fa el POUM respecte al PIC comporta la

Taula d'equivalència entre les claus del POUM i les estàndard del MUC

El laboració pròpia

necessitat d'explicar més detalladament els arguments pel qual s'estableixen les claus urbanístiques que es presenten a continuació:

- **Sistemes:**

- Viari (X)
- Ferroviari (F)
- Espais lliures (V)
- Hidrològic (H)
- Equipaments (E)
- Serveis tècnics (T)
- Domini esquiuable (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 aprovat posteriorment. Passem doncs a explicar detingudament cadascuna d'aquestes claus.

3.4.2 Qualificació i regulació dels sistemes

La nova qualificació i regulació dels sistemes parteix de la idea d'organitzar els elements que configuren l'estructura del territori incorporant aquells que el PIC fins ara vigent no tenia prevists.

El sistema Viari (X)

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir

un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.

Dintre d'aquest grup el POUM diferencia entre:

- Eixos estructurants (X1), que compren el conjunt de carreteres actuals o futures, fonamentals per a l'estructura urbana que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents nuclis, i s'inclouen dins del sistema general. Inclou doncs tant el viari bàsic territorial com l'urbà.
- Viari bàsic (X2), que compren el conjunt de carrers i vies d'abast local de titularitat municipal i que presenten un paper important en les comunicacions internes del municipi.
- Viari cívic (Xc), que compren aquells carrers amb una especial vocació per a la relació dels vianants i que poden presentar unes condicions de disseny i tractament diferenciades de la resta de la trama viària.
- Camins rurals estructuradors (Xre), que compren els camins i vies rurals que ajuden a conformar l'estructura bàsica de relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable.
- Altres camins rurals (Xra), que compren els camins i vies rurals que tot i no conformar l'estructura bàsica són de titularitat municipal.
- Aparcaments (Xa), que correspon als àmbits destinats a l'estacionament de vehicles.

El sistema ferroviari (F)

El sistema ferroviari compren aquells sòls ocupats per les línies de ferrocarril existents, en projecte o previstes pel futur, les franges de terreny a cada costat de la plataforma fins la distància i amb els criteris i condicions establertes per la normativa sectorial aplicable, així com també les instal·lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària.

El sistema d'espais lliures (V)

El sistema d'espais lliures comprèn el sòl que es destina a totes aquelles activitats de repòs, esbarjo i relació social que la població pugui desenvolupar en espais no edificats, de lliure accés per als vianants. S'inclouen també aquells espais delimitats entre vies de comunicació o canalitzacions de rieres i torrents amb característiques d'espais enjardinats. El POUM diferencia, d'acord amb les consideracions del TRLUC, els sistemes de caràcter general i de caràcter local. Els espais lliures generals són aquells que s'han considerat fonamentals per a garantir l'accés a espais lliures de la ciutadania, mentre que els segons completen la xarxa global del municipi.

Dins dels espais lliures podem trobar:

- Sistema de parcs i jardins urbans, format per petits espais de relació i convivència ciutadana dintre de cadascun dels nuclis d'Alp. Estan pensats per acollir graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitjana o alta i que habitualment requereixen actuacions de manteniment i neteja. En el cas de La Molina, poden ser també franges de sòl erm que relacionin les diferents cotes dels carrers per als vianants.
- Zones de lleure periurbanes i grans espais oberts, associats a entorns naturals. Inclou espais oberts de grans dimensions destinats a l'esbarjo de la població, amb components de vegetació més vulnerables a l'activitat humana. Dintre d'aquest grup podem trobar espais oberts junt a lleres i torrents que, no només poden convertir-se en espais de lleure i descans amb valor social, ans també ajuden a millorar la condició del sistema hidrològic, que és precisament el que expliquem a continuació.

El sistema hidrològic (H)

S'inclouen en el sistema hidrològic la llera del Riu d'Alp, la llera dels torrents, i els espais laterals dels anteriors que cons-

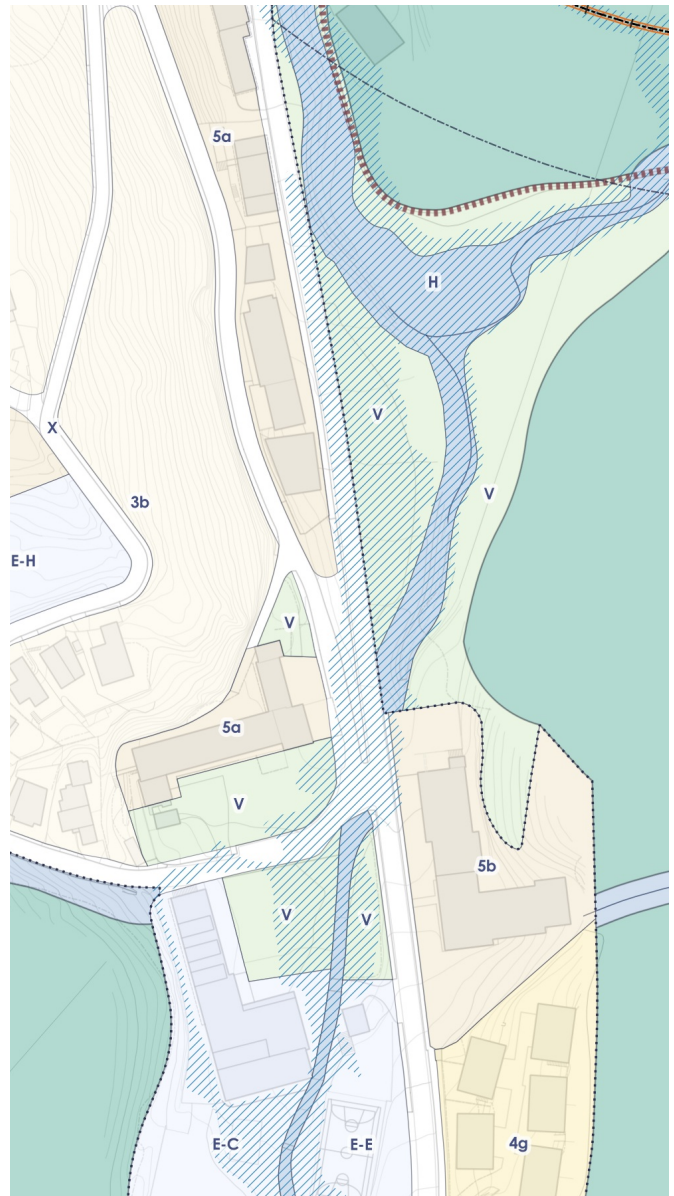
titueixen el seu curs i llits delimitats com a mínim per la línia de cota d'inundació de l'avinguda en el període d'inundació de 10 anys (Real Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic i Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, pel qual es modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic). En els casos que aquest no estigui definit amb precisió, es delimiten seguint els criteris físics (àmbit delimitat), topogràfics (talussos murs) i ambientals (vegetació de ribera) i amb una amplada de com a mínim 5 metres, que tindran sempre un caràcter provisional fins la delimitació definitiva realitzada per l'Administració competent.

A banda de la seva funció hidrogràfica, el sòl qualificat com a sistema hidrològic presenta interès en relació al paisatge del municipi, al potencial com a connector biològic i al manteniment de la biodiversitat no sols al poble ans de la salut ambiental de la Cerdanya. Una de les novetats que inclou el POUM respecte al PIC és una major definició dels espais dels torrents, on s'ha passat de reconèixer l'eix de les lleres a delimitar el sòl conformat per les mateixes. Tot això, ha estat possible a l'estudi d'inundabilitat efectuat per l'ICGC en motiu de la redacció del POUM que ha permès definir al màxim el sistema hidrològic del municipi.

La definició de sòl per a aquest sistema té com a objectiu la conservació de la capacitat hidrològica de les lleres del riu d'Alp, dels torrents de la Foa, del Sitjar, de la Ringueta, de Set Fonts, de la Baga, de la Coma d'Esquiú, de la Font Tosca i del Carboner Mort, de Reller i Berenguera, del Clotar, de les Deveses, i el de Font Trillans, del barranc de Pedró, així com de la vegetació associada i de la funció de corredor ecològic dels mateixos.

El sistema d'equipaments (E)

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics o privats,



La definició del sistema hidrològic del POUM. Esq: PIC 86. Dre: POUM

Elaboració pròpia

de caràcter docent, sanitari-assistencial, esportiu, religiós, cementiris i de serveis funeraris, cultural-social, administratiu i altres equipaments que siguin d'interès públic o social.

Tenen consideració de sistemes generals aquells equipaments al servei del conjunt de la població i que apareixen recollits en el plànol d'Estructura general i orgànica del territori d'aquest POUM. Tenen consideració de sistemes locals la resta d'equipaments d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat teixit urbà.

El POUM distingeix els següents tipus d'equipaments:

- Cultural-social (E-C)

- Docent (E-D)
- Esportiu (E-E)
- Cementiris i serveis funeraris (E-F)
- Habitatge dotacional (E-H)
- Infraestructures (E-I)
- Administratiu (E-A)
- Religiós (E-R)
- Sanitari-assistencial (E-S)
- Sense ús determinat (E)

Aquest POUM assigna en els plànols de Zonificació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable, un o varis usos concrets als diferents equipaments. Tot i això, donat que les necessitats amb el pas del temps

poden canviar, aquells que són de titularitat pública sense ús determinat (E), es podran destinar a qualsevol ús dels previstos a l'apartat anterior.

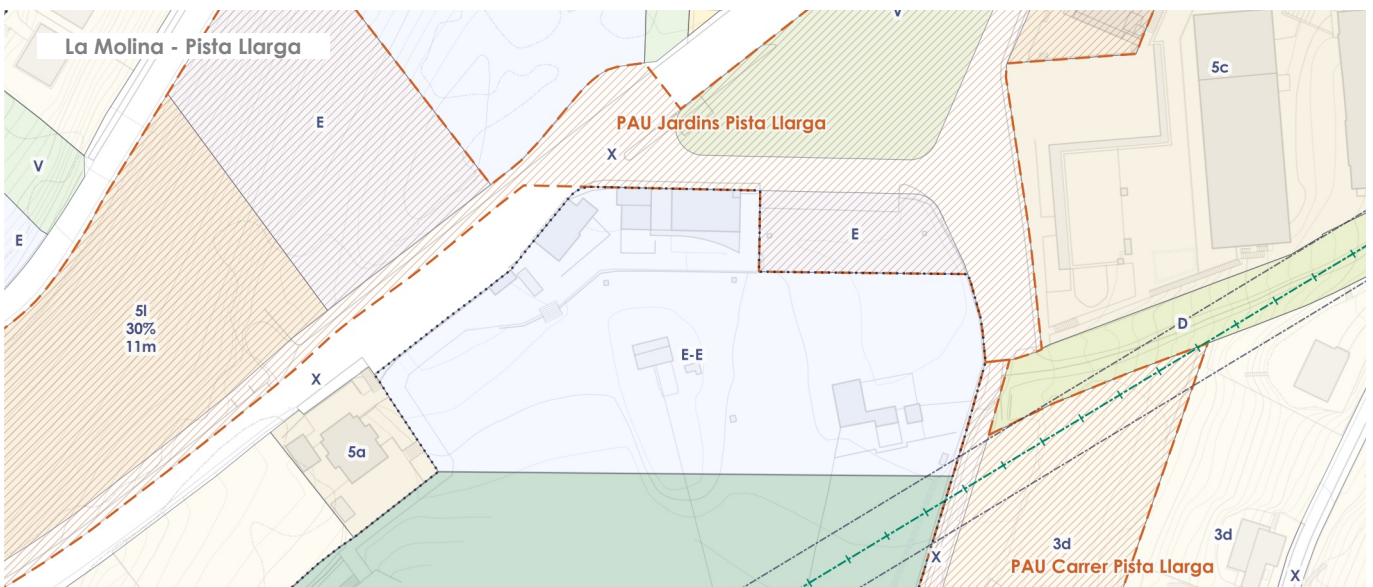
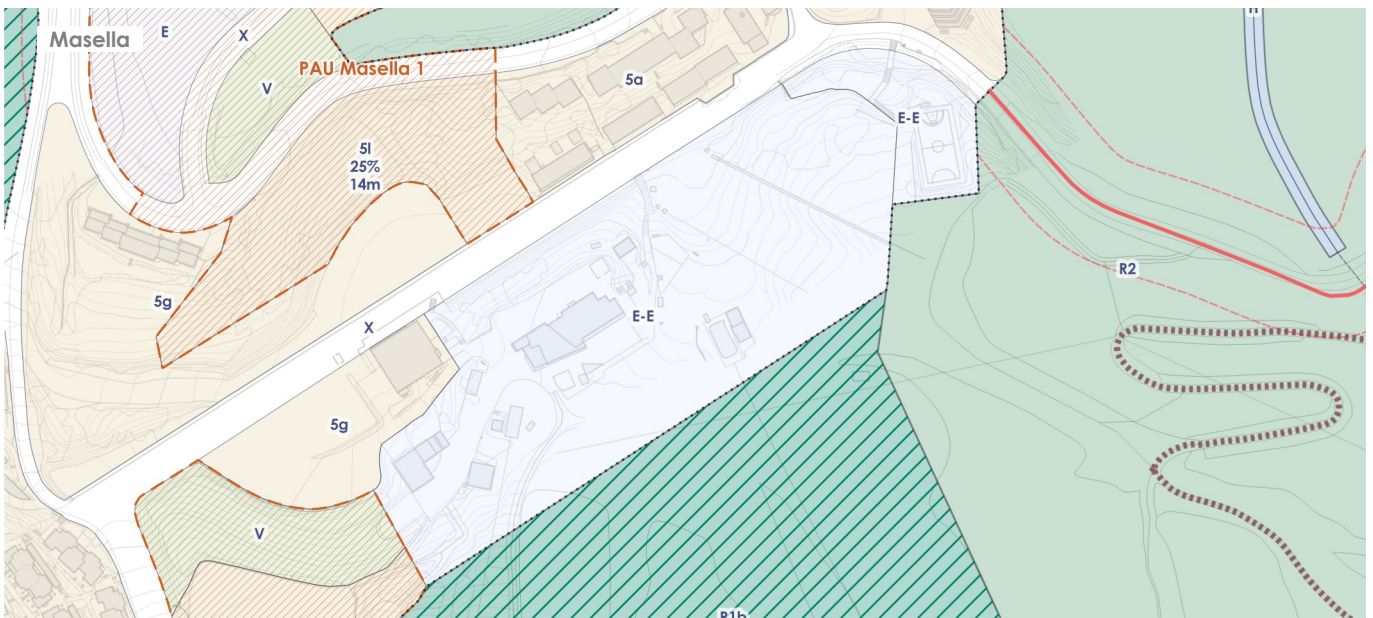
El present POUM també distingeix els equipaments públics dels privats. En aquest sentit, el POUM planteja un canvi en la forma de regular les estacions d'esquí respecte al PIC. Fins ara, les construccions que conformen el conjunt d'oficines, serveis, restaurants...etc. de les estacions d'esquí han format part del sòl de domini esquiable i, a cadascuna de les empreses que gestionen el seu domini esquiable se li atorga un màxim de sostre

que es distribueix entre les diferents estacions. Després d'algunes reunions amb les Estacions de La Molina i Masella, una de les peticions més repetides va ser la necessitat d'ampliar aquest màxim de sostre ja que les necessitats de les estacions després de tants anys des de que es va aprovar el PIC han evolucionat i són necessàries algunes ampliacions de les instal·lacions existents per tal de competir econòmicament amb altres estacions.

El present POUM qualifica el sòl dels conjunts edificats de les estacions d'esquí de sistema d'equipaments privats i, a

Qualificacions del POUM per a les estacions d'esquí de La Molina i Masella

Elaboració pròpia



cadascun dels sòls, li assigna una edificabilitat màxima. Per tal d'assignar aquesta edificabilitat màxima l'equip redactor ha sol·licitat un informe de necessitats a cadascuna de les estacions d'esquí per tal que es puguin donar totes aquestes operacions de millora, sempre i quan estigui justificat i no es malgasti més sòl amb valors naturals. A data de l'aprovació inicial d'aquest POUM encara no s'ha rebut cap dels informes sol·licitats la qual cosa fa que el POUM hagi assignat l'edificabilitat que els hi pertocaria a cadascuna de les parcel·les tenint en compte el sostre reflectit en el Cadastre per a cadascuna de les Estacions. Aquesta edificabilitat podrà ajustar-se després de l'aprovació inicial sempre i quan cadascuna de les Estacions justifiqui la seva necessitat mitjançant l'esmentat informe de necessitats.

El sostre màxim que surti de l'aplicació del corresponent coeficient d'edificabilitat es referirà exclusivament al sòl de la parcel·la qualificada de sistema d'equipament privat. Les construccions corresponents al manteniment de pistes i infraestructures de les mateixes se consideren actuacions en sòl no urbanitzable i es regularan com qualsevol altra actuació autoritzada en sòl no urbanitzable.

Serveis tècnics (T)

Correspon a les dotacions necessàries per al correcte funcionament de les infraestructures urbanes i serveis tècnics (producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, així com emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport), incloent les construccions complementàries a les mateixes, així com les estacions de servei o benzineres.

El POUM parteix dels sòls qualificats com a sistema d'instal·lacions per a serveis tècnics del PIC i afegeix aquells on, posteriorment a l'aprovació del PIC,

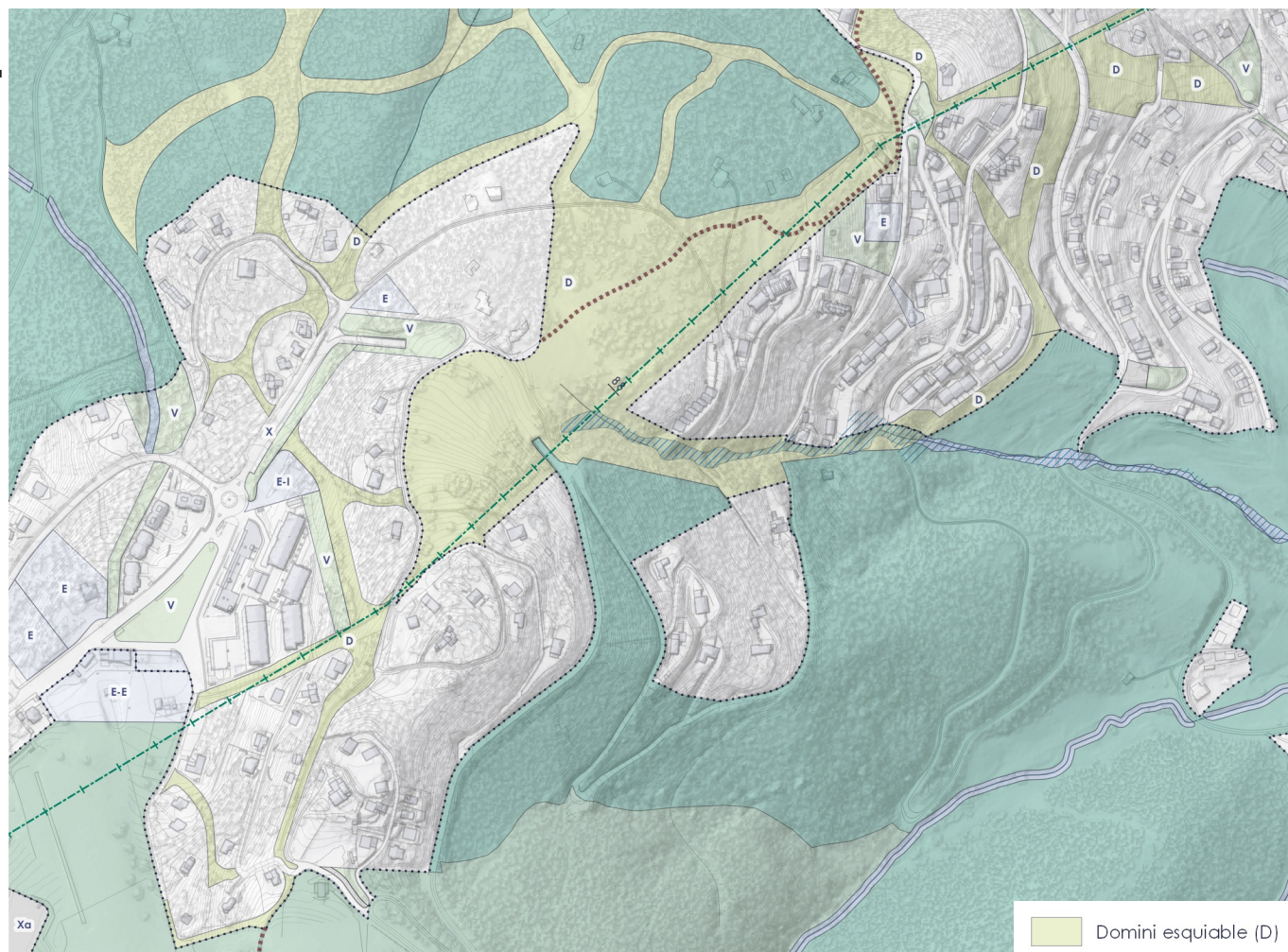
s'han construït instal·lacions que formen o poden formar part del conjunt de serveis tècnics del municipi. Un exemple ha estat la incorporació dels embassaments d'aigua de les pistes d'esquí. També s'han incorporat alguns sòls on es preveu traslladar alguna infraestructura tècnica, com és el cas de les antenes del Pla agrari.

Domini esquiable (D)

El sistema de domini esquiable comprèn el sòl que es destina a la mobilitat que la població pugui desenvolupar amb esquís o modes similars per espais no edificats i de lliure accés, assegurant la comunicació entre els nuclis, principalment entre els barris de La Molina. Comprèn sòls pròxims als nuclis que poden albergar infraestructures de transport per cable com ara remuntadors, telecadires i telecabines.

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. 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.

Per tant, el sistema de Domini esquiables 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 que passem a explicar a continuació.



3.4.3 La concreció de les categories d'ordenació del sòl no urbanitzable

A més dels establerts a l'article 32 de la LUC, constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys que aquest POUM preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic.

Com ja s'ha esmentat anteriorment, en un medi natural tant específic i sensible com el d'alta muntanya amb un document de planejament tant antic, resulta indispensable replantejar tant l'ordenació del sòl no urbanitzable com la regulació

dels usos, preservant-lo d'aquells que no són compatibles amb la conservació i gestió del territori.

Per a resoldre algunes de les problemàtiques actuals i, sobretot, millorar la integració del SNU en el conjunt municipal, el nou POUM planteja una ordenació del medi rural basada en els següents objectius:

- En primer lloc, es considera essencial **garantir un sòl no urbanitzable continu**, que permeti potenciar les dinàmiques territorials i permeabilitzar les barreres, amb la intenció de garantir la connectivitat ecològica.
- En segon lloc, es planteja reordenar les activitats econòmiques existents, o crear noves alternatives per a diversificar i desvincular l'estacionalitat de l'economia. Per això, és important **reconèixer el potencial productiu del sòl no urbanitzable** i promoure una gestió

Sistema de domini esquiable (D) del POUM a La Molina

Elaboració pròpia

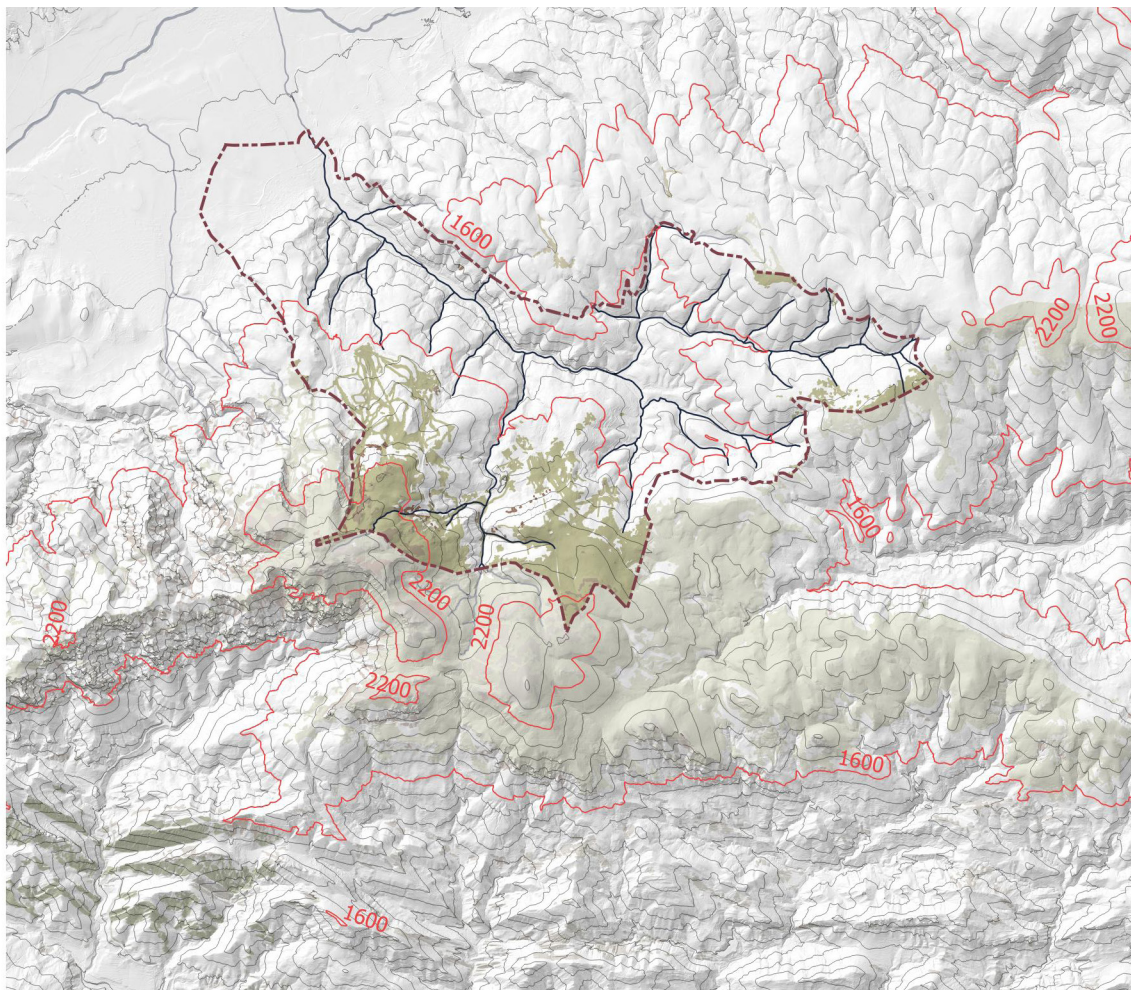
— 2200 m.s.n.m.

■ Prat d'alta muntanya

■ Roquissar

■ Turberas

■ Tarteres



Identificació d'àrees homogènies en el SNU d'Alp

Elaboració pròpia

sostenible per part dels agents territorials.

- Finalment, es proposa **compatibilitzar l'ús social del sòl no urbanitzable, respectant la capacitat del medi i el patrimoni**, tant natural com paisatgístic i cultural.

Per tal de complir amb aquests objectius, l'ordenació del SNU que planteja el present POUM parteix de la **identificació d'àrees homogènies** que, per les seves característiques intrínseques o els usos actuals, presenten una sèrie d'oportunitats i/o problemes que poden ser tractats des de la planificació municipal i la normativa urbanística.

Mitjançant l'anàlisi de les característiques del sòl rústic del terme municipal s'han identificat unes àrees amb problemàtiques i oportunitats comunes que permeten simplificar l'ordenació

del sòl no urbanitzable. Aquestes àrees presenten una sèrie de característiques intrínseques diferenciables i distintives entre si les quals permeten definir d'una forma més acurada les claus urbanístiques que les regulin. En el present apartat s'esmenten els trets principals d'aquestes àrees homogènies i s'explica quin han estat els criteris per definir la normativa que reguli el sòl rural d'Alp.

Es detecten tres tipus d'àrea homogènia: les àrees de naturalesa forestal, les de producció agropecuària i les d'interès econòmic.

- El SNU de naturalesa forestal:

El present POUM reconeix gairebé la meitat del terme municipal com a sòl de naturalesa forestal. És necessari distingir que, a efectes d'ordenació del SNU, es

considera que aquesta àrea homogènia està formada per tots els espais ocupats per arbres, arbustos, matolls i prats que no estiguin relacionats amb la producció agrícola i els seus patrons associats (closa ceretana, bocage, sèquies de reg plantades, etc.).

Considerant l'extensió del sòl de naturalesa forestal, la seva situació geogràfica i la seva importància ecològica, és imprescindible que el POUM proposi una ordenació basada en els valors ambientals i productius de les diferents cobertes forestals. Per tal de determinar aquests valors i delimitar el sòl de naturalesa forestal, s'ha realitzat una anàlisi i inventari dels espais protegits, dels hàbitats, dels riscos geològics, del pendent i de la presència de pistes forestals, així com d'altres infraestructures de comunicació no pavimentades. El POUM parteix de la idea que per a protegir la coberta forestal és necessari conservar, ordenar i regular les activitats permeses en el SNU; particularment en quant a les activitats turístiques relacionades amb el domini esquiable i l'explotació silvícola. És necessari entendre la coberta forestal des de la seva protecció, gestió i potencial de reactivació econòmica.

D'una banda, es pot categoritzar el sòl forestal amb una protecció local, amb l'objectiu de procurar la conservació dels valors ecològics a través de la gestió sostenible del territori i la regulació de la pressió antròpica, a fi d'aconseguir un equilibri amb els recursos del medi natural. És el cas d'aquelles zones protegides, hàbitats d'interès comunitari i altres espais de valor ecològic; on la gestió és una eina de conservació. D'altra banda, es pot categoritzar el sòl forestal de manera que la gestió del territori es realitzi a través d'activitats productives i extractives controlades, que permetin controlar plagues, malalties o riscos, com els incendis forestals.

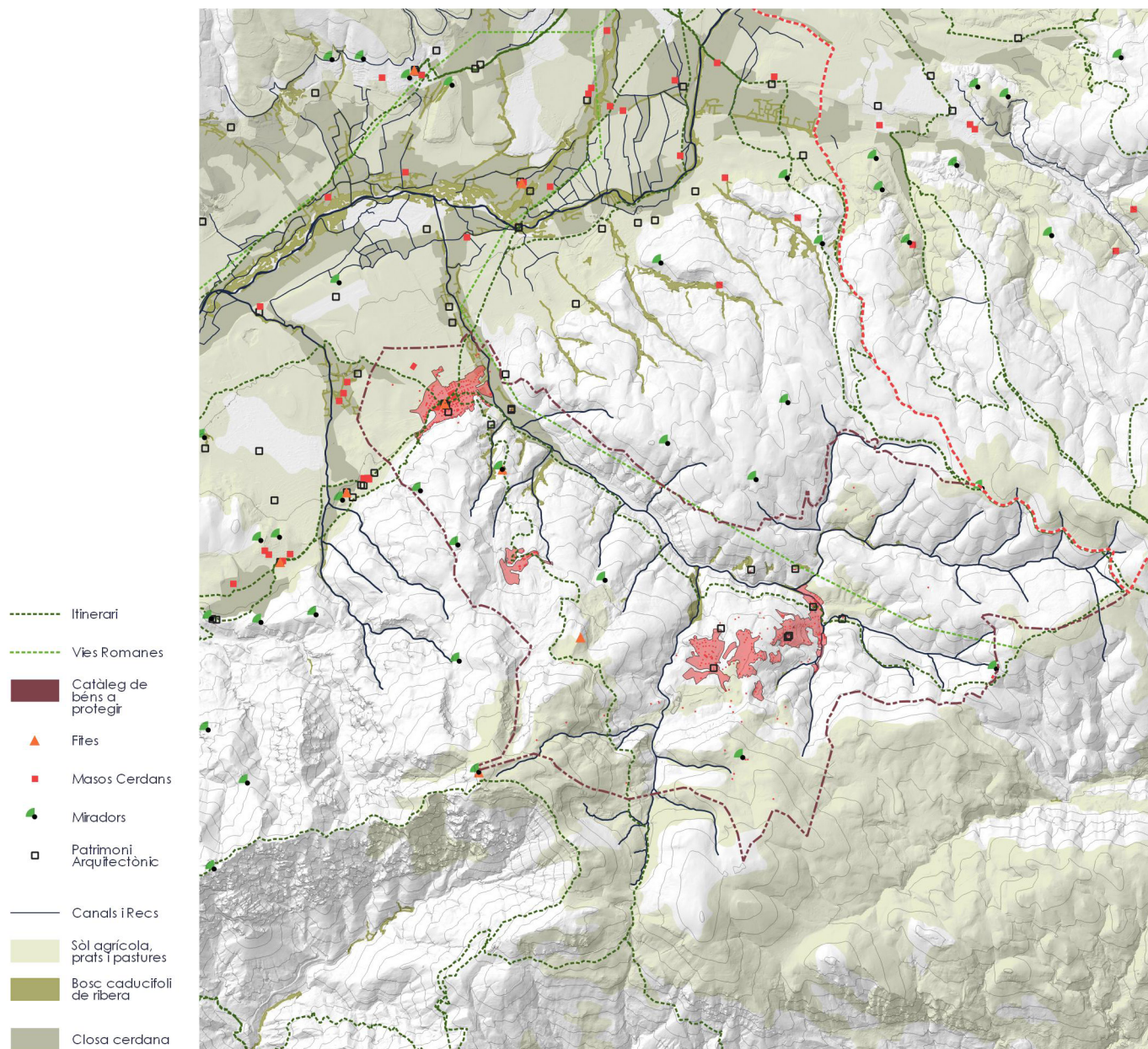
- El sòl no urbanitzable de producció agropecuària:

Les poblacions d'alta muntanya han d'adoptar un nou model alimentari per tal de fer front als efectes derivats de la crisi climàtica i de la dinàmica socio-econòmica actual. És important tenir en compte que la reducció dels recursos naturals (aigua, sòl, etc.) i l'increment de les interrupcions i dels costos del sistema, tant comercial com logístic, posa en risc a aquelles poblacions que disposen de poc sòl productiu, o que es troben mal comunicades. Aquest risc va ser particularment evident durant els períodes de sequera o durant la crisi provocada per la COVID-19, on els recursos essencials per a l'alimentació i la salut humana van començar a escassejar o encarir-se.

El nou POUM d'Alp és una oportunitat única per a fer un pas cap a un sistema que garanteixi la sobirania alimentària i la regeneració de l'economia a través de la gestió del territori. Aquesta oportunitat va en línia amb els objectius de l'urbanisme actual, que promouen la reconstrucció dels vincles ecològics, socials i metabòlics. Tornar a connectar a les persones, els espais i les dinàmiques amb valor natural i agrícola és vital per a resoldre algunes de les problemàtiques que avui dia afecten el municipi.

En aquest tipus d'àrea homogènia es consideren aquells terrenys que actualment tenen un valor productiu i els que potencialment podrien millorar la rendibilitat i la gestió del sòl no urbanitzable. Es reconeix el valor dels camps de cereal extensius, el sistema de la closa ceretana (incloent-hi els prats de sega), els d'alta muntanya i la coberta forestal, amb les condicions necessàries per al seu aprofitament.

La configuració del model territorial té el potencial de reconstruir aquests vincles, però és important reflexionar sobre les funcions i els objectius que el sòl no urbanitzable pot tenir en el futur del sistema



Patrimoni Cultural d'Alp

Font: Elaboració pròpia a partir del PTPAPA i Catàleg de Paisatge de l'Alt Piñineu i Aran.

alimentari d'Alp. En aquest sentit, un dels principals temes abordats pel POUM és la creació d'un escenari de suport a les activitats agràries i forestals que garanteixi tant la conservació, com la connexió del sòl productiu. Dins del sòl de producció agropecuària s'inclouen els camps agrícoles abandonats que presenten una coberta d'espècies pioneres o matolls amb baix grau de densitat arbustiva. Igual que els camps extensius de secà o els prats d'alta muntanya, la conservació dels camps abandonats és estratègica per a generar noves activitats econòmiques i promoure una matriu forestal he-

terogènia formada per espais forestals densos i espais oberts ben distribuïts.

- El sòl no urbanitzable d'interès econòmic:

El sòl no urbanitzable d'Alp conté un dels motors econòmics més importants de tota la Cerdanya: l'àmbit esquiable d'Alp 2500. Tal com s'ha esmentat anteriorment, el canvi de paradigma socioeconòmic del municipi ha afavorit l'establiment d'una activitat fonamentada en l'esport d'alta muntanya. L'estacionalitat i la concentració, tant espacial com temporal de l'activitat antròpica generada per les pistes d'esquí, provoca

un deteriorament palpable de les característiques tant paisatgístiques com ecològiques d'una de les zones més sensibles de l'alta muntanya. En aquest sentit, els prats suposen una zona estratègica per als serveis ecosistèmics i per contra, les pedreres són zones considerades especialment vulnerables als esfondraments, les allaus i altres riscos geològics.

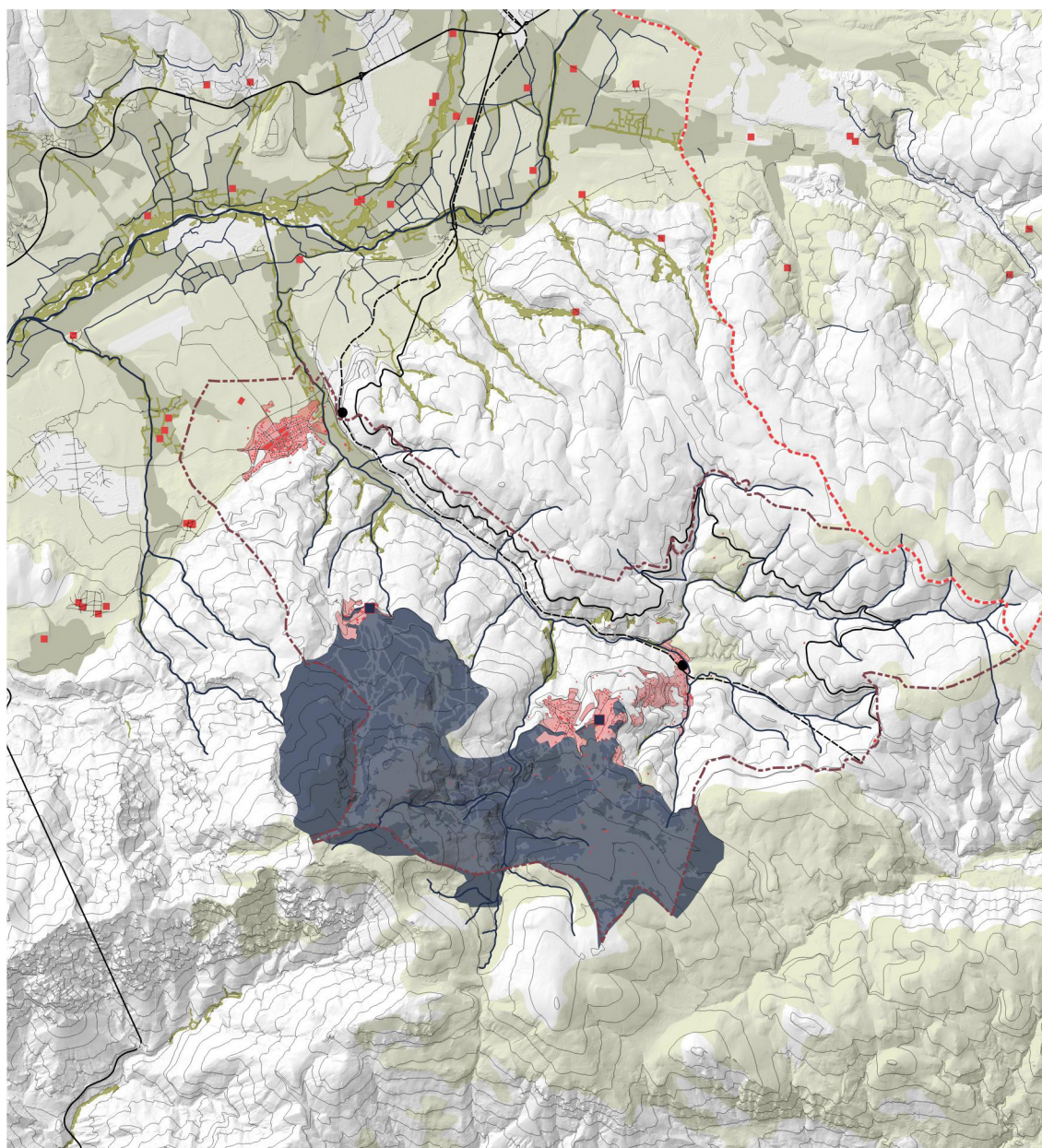
L'Estudi Ambiental Estratègic del Pla Director Urbanístic de les Estacions de la Molina i Masella és responsable de plantejar una nova delimitació per al domini esquiable. Avui en dia, el pla encara no ha estat aprovat definitivament,

per la qual cosa resulta necessari reprendre el procés urbanístic que delimiti de manera inequívoca una activitat que actualment és incompatible amb la conservació del medi natural.

Aquesta especialització del sòl no urbanitzable porta al POUM a delimitar un àrea que denomina "Àmbit Esquiable" corresponent a l'àmbit del PDU de les Estacions d'Esquí de La Molina i Masella, dintre del qual el PDU podrà reconsiderar l'ordenació i regulació dels usos amb tal d'assolir els objectius específics que es marqui.

Patrimoni Econòmic d'Alp

Font: Elaboració pròpia a partir del PTPAPA i Catàleg de Paisatge de l'Alt Pirineu i Aran.



Patrimoni econòmic

- Alp
- Frontera
- Orografia
- Hidrologia
- Urbà
- Edificacions
- Carreteres secundàries
- Estacions ferroviàries
- Ferrocarril
- Carreteres primàries
- Estacions d'esquí
- Àmbit esquiable
- Masos cerdans
- Canals i Recs
- Sòl agrícola, prats i pastures
- Bosc caducifoli de ribera
- Closa cerdana

Mentre aquest no s'aprovi definitivament, l'"Àmbit Esquiable" queda regulat per les pròpies categories del sòl no urbanitzable del POUM que inclouen una regulació específica per a aquest àmbit i que és coherent amb el Pla Director de les Estacions de Muntanya. Aquesta regulació està basada amb el manteniment del que ja existeix.

A continuació es defineixen i descriuen les categories del sòl no urbanitzable del present POUM, que deriven d'aquest anàlisi d'àrees homogènies. Les determinacions legals de les mateixes es recullen en la Normativa Urbanística del Pla.

Sòl d'interès natural (R1a)

El POUM inclou com a sòl no urbanitzable d'interès natural aquells sòls amb protecció especial definits en el PTPAPA que, pel seu important valor ecològic, ambiental i paisatgístic, s'han de protegir de l'acció urbanitzadora. En aquesta clau urbanística s'inclou l'àmbit del parc natural "Serres del Cadi-el Moixeró", els hàbitats d'interès comunitari i els sòls vulnerables o afectats pels riscos geològics més freqüents en l'alta muntanya.

Per a delimitar la zona d'interès natural s'utilitza el sòl de protecció especial del PTPAPA, la cartografia del pla especial d'interès natural a Catalunya (Generalitat de Catalunya), la dels hàbitats d'interès comunitaris (Generalitat de Catalunya) i la dels hàbitats a Catalunya (ICGC).

Per a mantenir els valors del paisatge d'alta muntanya i de les seves poblacions, resulta imprescindible generar un model econòmic compatible amb la conservació del medi natural, que destaquï els seus valors i que sigui una eina per a neutralitzar la pèrdua de biodiversitat i els efectes de la crisi climàtica. Aquesta clau (R1a) té com a objectiu **garantir tant la conservació, com la connectivitat dels espais protegits i d'alt valor ecològic** per a donar sentit morfo-

lògic als hàbitats; de tal manera que es mantinguin les superfícies mínimes necessàries per a sostenir les comunitats d'espècies endèmiques, autòctones i pròpies del domini biogeogràfic. Així mateix, aquesta clau pretén frenar el deteriorament causat per l'activitat antròpica en l'alta muntanya a través de la regulació i ordenació dels usos permesos.

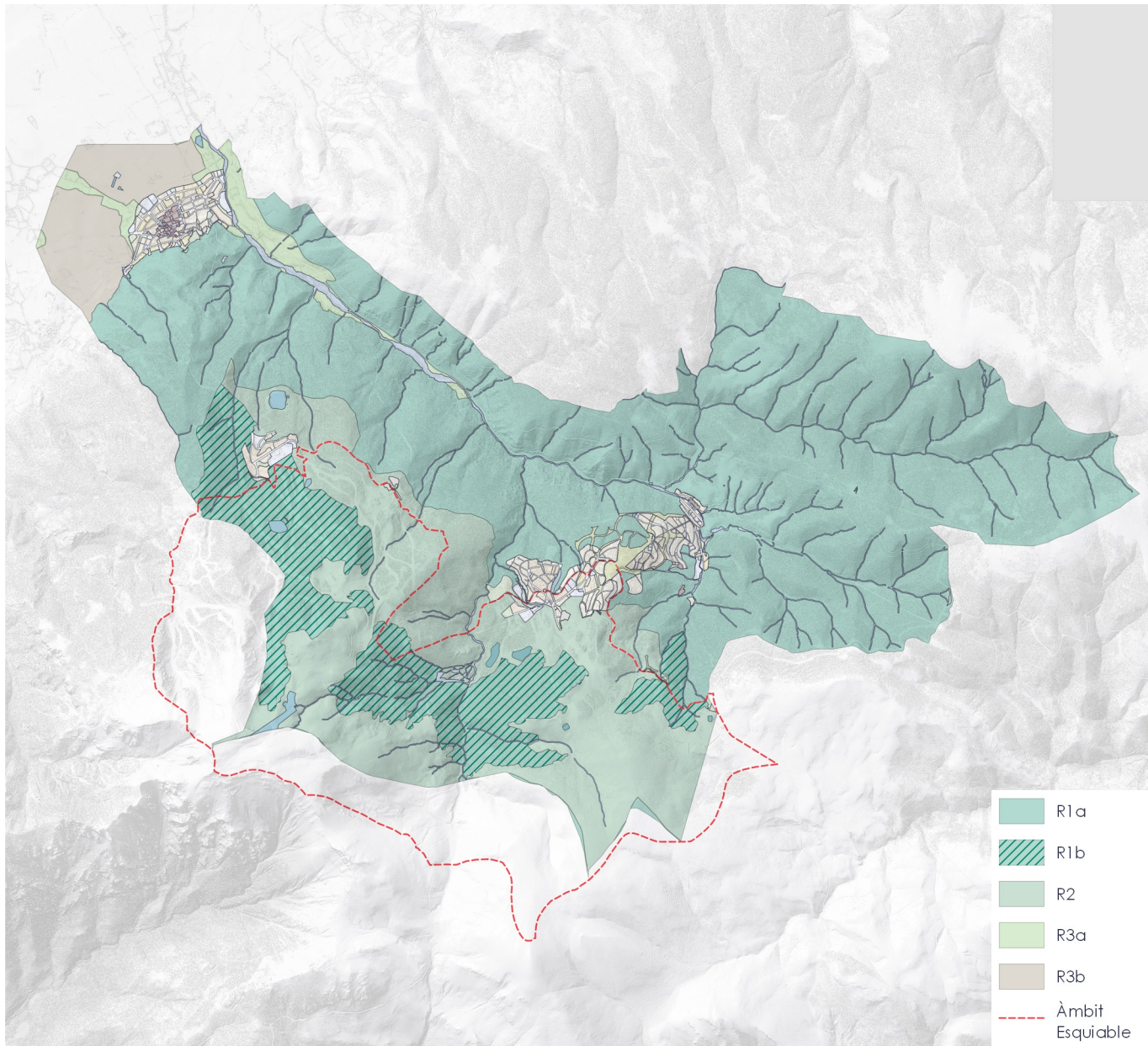
És important considerar que, actualment, el parc natural no té un pla de protecció aprovat, per la qual cosa el règim urbanístic de la clau R1a queda regulada pel que s'estableix en l'article 2.6 del PTPAPA i els punts 4 i 6 del article 47 del TRLUC i la normativa els plans sectorials aplicables.

Sòl d'interès natural en l'Àmbit Esquiable (R1b)

El POUM inclou com a sòl no urbanitzable d'interès natural en l'Àmbit Esquiable els sòls que, malgrat el seu destacable valor ecològic, ambiental i paisatgístic, el PTPAPA categoritza com a sòls de protecció territorial i que es troben en la seva major part dintre de l'Àmbit Esquiable definit pel PDU de les Estacions d'Esquí de La Molina i Masella. En aquesta clau urbanística s'inclouen els hàbitats d'interès comunitari i els sòls vulnerables o afectats pels riscos geològics més freqüents en l'alta muntanya situats dins del sòl de protecció territorial.

Per a delimitar la zona d'interès natural en l'Àmbit Esquiable s'utilitza el sòl de protecció territorial del PTPAPA, la cartografia del pla especial d'interès natural a Catalunya (Generalitat de Catalunya), la dels hàbitats d'interès comunitaris (Generalitat de Catalunya), la dels hàbitats a Catalunya (ICGC), i els esquemes del PDU d'estacions d'alta muntanya.

A més dels objectius establerts en el sòl d'interès natural R1a, la clau R1b també té com a objectiu frenar el deteriorament dels hàbitats enfront del creixement del Àmbit Esquiable i de la infraestructura associada als esports d'hivern. Així, als terrenys inclosos en la clau R1b



Categories del SNU del POUM d'Alp
Elaboració pròpia

es permeten tant les activitats i els usos associats a l'esport d'hivern com el manteniment de la infraestructura existent, però es condiciona qualsevol nou creixement a la redacció del PDU de les estacions d'esquí de La Molina i Masella, que hauria de considerar els valors del sòl detectats pel present POUM.

La clau R1b del present POUM queda regulada pel que s'estableix en l'article 2.6 del PTPAPA, els punts 4 i 6 del article 47 del TRLUC i la normativa dels plans sectorials aplicables i els articles condicionants del POUM en relació a les activitats, usos i infraestructura de l'Àmbit Esquiable.

Sòl d'interès forestal (R2)

El POUM qualifica com a sòl no urbanitzable d'interès forestal els terrenys ocupats per una coberta forestal que, pel seu valor ambiental, paisatgístic i econòmic s'han de protegir de l'acció urbanitzadora. Aquests terrenys es corresponen amb els sòls de protecció territorial definits pel PTPAPA. S'inclouen com a zona d'interès forestal els boscos, els matolls i les cobertes herbàcies que no figuren en les claus R1a o R1b i que no tenen un valor destacable per a l'activitat agropecuària a Alp. Entre aquests hàbitats s'inclou-

uen els hàbitats d'interès comunitari no prioritari.

Per a delimitar la zona d'interès forestal s'utilitza el sòl de protecció territorial del PTPAPA, la cartografia del sistema d'espais oberts del PTPAPA i els esquemes del PDU d'estacions d'alta muntanya.

El seu objectiu és compatibilitzar la gestió tradicional del territori i els objectius de conservació ecològica amb el potencial econòmic de les estacions d'esquí i del seu Àmbit Esquiabile. Aquesta clau reconeix la necessitat d'ordenar i jerarquitzar els usos i activitats permeses en l'alta muntanya per a desestacionalitzar el model econòmic actual i distribuir, tant espacialment com temporalment, la pressió antròpica sobre el medi natural.

La clau R2 queda regulada pel que s'estableix en l'article 2.8 del PTPAPA, l'article 47 del TRLUC i la normativa els plans sectorials aplicables i els articles condicionants del POUM en relació a les activitats, usos i infraestructura del domini esquiabile.

Tant la clau R1b com la R2 es troben incloses en l'Àmbit Esquiabile i a les Normes Urbanístiques del present POUM s'inclou una regulació específica pel que fa als usos esportius d'alta muntanya. Aquesta regulació, tal i com s'ha esmentat anteriorment, es fonamenta en la idea de poder mantenir les pistes d'esquí i les infraestructures associades existents. Donat que l'estudi especialitzat d'aquesta activitat econòmica és objecte del planejament sectorial, qualsevol altre tipus d'operació que no sigui de millora o manteniment de l'existent haurà de estar condicionat a l'aprovació del nou PDU de les Estacions d'Esquí de La Molina i Masella.

Sòl d'interès agropecuari (R3)

Malgrat la reduïda superfície cultivable dins del terme municipal d'Alp, el POUM inclou com a sòl d'interès agro-

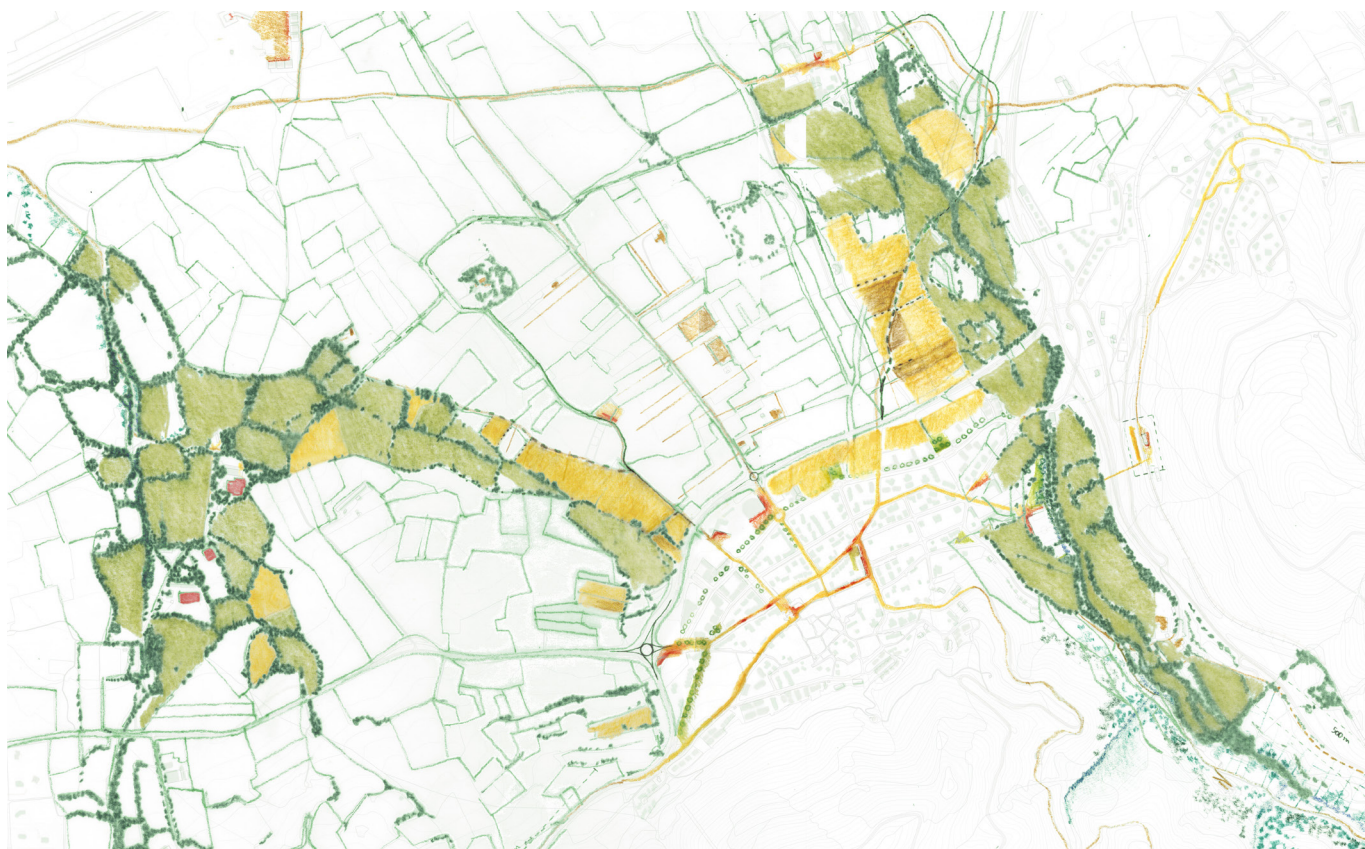
pecuari terrenys que, pel seu potencial productiu, valor ecològic i paisatgístic, s'han de protegir de l'acció urbanitzadora. Aquests terrenys es corresponen principalment amb els àmbits de la closa ceretana i el Pla d'Alp.

Per a delimitar la zona d'interès natural s'utilitza el sòl de protecció especial del PTPAPA (valor agrícola), la cartografia del sistema d'espais oberts del PTPAPA, la cartografia del pla especial d'interès natural a Catalunya (Generalitat de Catalunya), la dels hàbitats d'interès comunitaris (Generalitat de Catalunya) i la dels hàbitats a Catalunya (ICGC).

Donades les diferències morfològiques entre el sòl agropecuari de la plana cerdana i els cultius extensius, s'estableixen dues subclaus amb un marc normatiu adaptat als objectius plantejats per a cadascuna d'elles. Mitjançant la diferenciació normativa d'aquestes dues subzones, el POUM no sols pretén reconèixer les diferents exigències del medi agrícola, sinó també introduir el que s'estableix pel Catàleg de Paisatge de l'Alt Pirineu i Aran, amb el propòsit de fer front a la regressió dels sistemes de producció i gestió tradicional del territori. Així mateix, aquestes subclaus, pretenen protegir el patrimoni natural i construït del patró agrícola compost per la closa cerdana i generar un nexa amb la població que permeti aconseguir un model turístic sostenible que valori les qualitats paisatgístiques i culturals del territori.

- Sòl d'interès agropecuari. Closa ceretana (R3a)

Té com a objectiu protegir el patró agrícola de la closa ceretana així com compatibilitzar les activitats i els usos, tant de caràcter productiu com socioeconòmic, que es duen a terme en aquest sòl. Partint de la premissa que la closa ceretana esta composta per parcel·les summament irregulars, resulta imprecís definir una superfície de parcel·la



mínima. Per això per a complir les finalitats descrites anteriorment, el POUM protegeix normativament els elements i usos més característics d'aquests àmbits agrícoles segons el Catàleg de Paisatge: cultius allargats de prats de sega, prats d'alta muntanya, marges o tanques de vegetació arbòria, camins estructurants, murs de pedra i masies i pasturatge transhumant. La protecció dels elements i usos esmentats anteriorment pretén evitar la unió i expansió de parcel·les de cultiu extensiu de secà enfront del deteriorament del patró agrícola.

- Sòl d'interès agropecuari. Cultius extensius (R3b)

La subclau R3b pretén conservar la productivitat del cultiu herbaci extensiu i compatibilitzar les activitats socioculturals en aquest àmbit. En aquesta zona, s'estableix una dimensió de parcel·la mínima ajustada a les Unitats Mínimes de Cultiu establertes pel Decret 168/1983 de 12 d'abril, pel qual es fixen unitats

mínimes per a cultius de secà i extensiu. Així mateix, es planteja una protecció i regularització tant del patrimoni cultural associat al mitjà agrícola, com dels camins territorials que connecten als nuclis rurals.

Síntesi de les categories del sòl no urbanitzable d'Alp

Com a síntesi, el POUM preveu unes 4.207 ha de sòl no urbanitzable en el que trobem: 2.410,3 ha de sòl d'interès natural, 498,8 ha d'interès natural en l'Àmbit Esquiuable, 890,9 ha d'interès forestal, 79,1 ha d'interès agropecuari de closa ceretana, i 170,7 ha d'interès agropecuari de cultius extensius. La resta de terrenys en sòl no urbanitzable corresponen als sistemes en aquest règim de sòl (hidrològic, serveis tècnics, espais lliures... etc.).

Reconeixement de la trama històrica de la Closa Ceretana a Alp

Elaboració pròpia

3.4.4 Qualificació i regulació de les zones en sòl urbà

El POUM parteix del refós realitzat de l'anterior regulació normativa i, al mateix temps, cerca una nova estructura zonal que, mantenint la màxima interrelació possible amb les zones actuals i la seva nomenclatura, defineixi una estructura ordenada i lògica.

Per a cadascuna de les diferents zones del sòl urbà, el pla preveu la regulació de l'edificació en base a les característiques tipològiques de l'edificació existent, i d'acord amb els objectius que s'estableixen per a cada zona, que serà per regla general els de manteniment de les mateixes característiques formals i el de foment de la rehabilitació de l'edificació existent.

Aquest POUM classifica les noves claus urbanístiques en tres tipus, atenent a la tipologia de l'edificació existent en sòl urbà:

Ordenació segons alineació de vial: És el tipus d'ordenació en què l'edificació es regula en relació al carrer al que fa front, establint bàsicament la seva alçada i profunditat edificable. Aquest POUM reconeix les següents zones d'ordenació segons alineació de vial:

- Ordenació tradicional ceretana (clau 1)
- Suburbana (clau 2)

Ordenació per edificació aïllada: És el tipus d'ordenació en què l'edificació es regula en relació a la seva parcel·la, establint la seva posició i ocupació en funció de la superfície i resta de característiques de la mateixa:

- Cases aïllades (clau 3)

- Conjunt unitari (clau 4)

Ordenació específica: Es tracta d'un tipus d'ordenació en què l'edificació es determina generalment a través d'un Estudi de Detall, mitjançant un coeficient d'edificabilitat. Generalment es corresponen amb els diferents graus d'edificació residencial aïllada plurifamiliar (clau 6) que establia el PIC86:

- Volumetria específica (clau 5)

A continuació expliquem cadascuna de les noves claus urbanístiques que el present POUM determina en sòl urbà.

Ordenació tradicional ceretana (clau 1)

Correspon, tant al tipus d'ordenació tradicional de la Comarca que ha configurat la forma de l'edificació en agregats rurals històrics (1a), com a una tipologia que s'ha desenvolupat per adaptació de la tradicional ceretana (1b), quan l'era es feia innecessària, configurant la edificació pròpia del teixit més antic d'Alp i que per motius d'unitat i coherència tipològica, han de conservar el caràcter de l'àmbit en què s'enquadren. Poden derivar de les actuals claus 2, 3 i 3P del PIC i posteriors.

Suburbana (clau 2)

Compren edificacions arreglerades de baixa o mitja alçada, en illes generalment tancades. Es reconeixen dues subzones (claus 2a i 2b).

Reuneix característiques equiparables a les claus 5 i 7B del PIC i planejament derivat.

Tant les claus Tradicional Ceretana (1) com Suburbana (2) configuren gran part de la trama urbana més antiga d'Alp,

Paràmetres reguladors de les subzones de la clau 1 del POUM

Elaboració pròpia. Taula corresponent a les NNUU del present POUM

Subzona	Parcel·la mínima (m ²)	Amplada mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Alçada reguladora màxima (ml)	Plantes (nº)	Separació a partions (ml)	Densitat hab./ha
1a	400	6	-	1,3	8,75	PB+2	-	50
1b	125	6	-	2	8,75	PB+2	-	80



caracteritzada per l'ordenació de la edificació alineada a vial. És per això que, en el PAU Illa d'Alp, el present POUM planteja la nova edificació en base a una tipologia Suburbana, mantenint la tipologia edificatòria del teixit residencial que l'envolta.

Cases aïllades (clau 3)

Comprèn aquelles àrees configurades seguint el model de ciutat jardí, generalment d'habitatge unifamiliar en construccions aïllades, les quals característiques varien segons les quatre subzones (3a, 3b, 3c, i 3d) que el POUM identifica.

Reuneix característiques equiparables a les claus residencial unifamiliar aïllada (clau 8) del PIC i planejament derivat.

Tipologia d'ordenació tradicional ceretana (Clau 1b) a la Travessera de la Font, nucli d'Alp

Col·lectiu CCRS
setembre de 2021

Conjunt unitari (clau 4)

Comprèn parcel·les on s'han aixecat un grup de construccions amb un projecte únic i una notable regularitat, característica que es vol mantenir. El POUM reconeix 7 subzones corresponents a les diferents claus dels plans parcials i estudis de detall que els van desenvolupar.

L'objectiu d'aquesta nova clau és mantenir la unitat formal que configuren

Subzona	Parcel·la mínima (m ²)	Amplada mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Alçada reguladora màxima (ml)	Plantes (nº)	Separació a partions (ml)	Densitat hab./ha
2a	-	6	-	1,5	9,5 ó 12,5	PB+2 ó PB+3	-	40
2b	250	5	40	0,5	9	PB+2	-	40

Paràmetres reguladors de les subzones de la clau 2 i 3 del POUM

Elaboració pròpia.
Taula corresponent a les NNUU del present POUM

Clau	Subzona	Parcel·la mínima (m ²)	Amplada mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Alçada reguladora màxima (ml)	Plantes (nº)	Separació a partions (ml)	Densitat hab./ha
3- Cases aïllades	3a	200	6	40	0,7	8,5	PB+1	2	50
	3b	400	16	25	0,4	8,5	PB+1	3 i 4 (vial)	25
	3c	800	16	25	0,25	8,5	PB+1	3 i 6 (vial)	10
	3d	1000	6	20	0,3	8,5	PB+1	2 (vial), 3 (laterals)	10



Conjunt unitari conformat pel grup d'edificacions a l'Avinguda de la Tossa d'Alp

Col·lectiu CCRS
setembre de 2021

aquestes agrupacions d'edificis com un valor afegit dins la trama urbana dels nuclis.

Volumetria específica (clau 5)

Compren generalment peces que s'han desplegat amb un projecte homogeni o s'han de desenvolupar necessàriament mitjançant un Estudi de Detall. Es reconeixen catorze subzones que reuneixen característiques equiparables a un gran nombre de claus del PIC i del planejament derivat.

En aquesta clau s'inclouen sòls amb característiques molt particulars. És per això que paga la pena esmentar breument quines són les especificitats que han portat al present POUM a determinar les subzones següents.

Pel que fa a les subzones 5a a la 5f, corresponen amb els diferents graus d'edificació residencial aïllada plurifamiliar (clau 6) que estableix el PIC86.

Pel que fa a la subzona 5g, correspon a la clau hotelera de Masella (H) que estableix el PIC86.

Paràmetres reguladors de les subzones de la clau 4 del POUM

Elaboració pròpia.
Taula corresponent a les NNUU del present POUM

Subzona	Parcel·la mínima (m ²)	Amplada mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Alçada reguladora màxima (m)	Plantes (nº)	Separació a partions (m)	Densitat hab./ha
4a	1400	20	30 (PB+1), 15 (P2)	0,45	10	PB+2	2	30
4b	800	20	30 (PB+1), 15 (P2)	0,66	9	PB+2	3 i 4 (vial)	60
4c	1000	18	20	0,35	8,5	PB+2	3 i 6 (vial)	30
4d	400	14	50 (PB+1), 30 (P2)	1	11	PB+2	2 (vial), 3 (laterals)	60
4e	800	18	30 (PB+1), 15 (P2)	0,5	11	PB+2	3 i 4 (vial)	50
4f	1100	20	30 (PB+1), 15 (P2)	0,4	9	PB+2	3 i 6 (vial)	30
4g	400	16	25	0,4	9	PB+2	2 (vial), 3 (laterals)	30

Pel que fa a les subzones 5h, 5i, 5j, i 5n corresponen a les claus residencials del planejament derivat SUP-5, SUP-4, SUP-8, i SUP-7 respectivament, aprovats amb posterioritat al PIC86.

Pel que fa a la subzona 5k, correspon a edificis singulars on la regulació urbanística ve determinada per l'edificació existent a data de l'aprovació inicial del present POUM. Reuneix característiques equiparables a la clau 9A d'edificis singulars del PIC98 que representen casos molt puntuals.

La subzona 5l correspon a nous àmbits de transformació on han de regir les condicions d'edificació, densitats i usos que li assigni la fitxa urbanística corresponent,

amb les condicions particulars que el POUM pugui determinar per a cadascun dels àmbits

Finalment, la subzona 5m correspon a la clau 9C Semiurbana Extensiva del Pla Parcial Barri de l'Estació i els paràmetres queden regulats al plànol d'Ordenació Física del POUM.

3.5 EL DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL POUM

Amb una alta consolidació dels entorns urbans, i un alt nivell de dotacions i serveis ja assolits i amb una cultura urbanística extensa en tot allò que fa referència a l'ordre i a la normalització reglada del

Subzona	Parcel·la mínima (m ²)	Amplada mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Alçada reguladora màxima (ml)	Plantes (nº)	Separació a parts (ml)	Densitat hab./ha
5a	400	14	50 (PB+1), 30 (P2)	1	11	PB+2	2	100
5b	800	14	40	0,85	11	PB+2	3	150
5c	800	18	35 (PB+1), 18 (P2)	0,755	11	PB+2	4	hotelera
5d	800	18	30 (PB+1), 15 (P2)	0,5	11	PB+2	5 (vial) i 4 (resta)	50
5e	1000	23	30	0,4	11	PB+2	6 (blocs) i 3 (resta)	40
5f	1000	18	20	0,35	8,5	PB+2	5 (vial) i 4 (resta)	29
5g	600	18	70	7,84	18	PB+5	50% altura i 1 (vial)	hotelera
5h	580	11	30 (PB+1), 15 (P2)	0,413	11	PB+2	3	18
5i	1100	20	30 (PB+1), 15 (P2)	0,4	9	PB+2	4 (vial) i 3 (resta)	29
5j	800	20	30 (PB+1), 15 (P2)	0,66	9	PB+2	-	59
5k	Existent	14	40	Existent	9	PB+2	Existent	100
5l	Nous àmbits de transformació: en aquestes àrees han de regir les condicions d'edificació, densitats i usos que li assigni la fitxa urbanística corresponent, amb les condicions particulars que el POUM pugui determinar per a cadascun dels àmbits							
5m	Els paràmetres queden regulats al plànol d'Ordenació Física i són els corresponents al Pla Parcial Barri de l'Estació del PIC							
5n	1500	20	30 (PB+1), 20 (P2)	0,672	8,5	PB+2	2 (vial), 3 (laterals)	60

Paràmetres reguladors de les subzones de la clau 5 del POUM

Elaboració pròpia. Taula corresponent a les NNUU del present POUM

procés constructiu de la ciutat, l'atenció a la gestió esdevé una eina clau en l'avaluació de les capacitats de portar a terme el present POUM.

A Alp aquesta atenció ha d'anar enfocada a plantejar noves alternatives menys expansives en el camp de l'habitatge i apostar per resoldre temes tan cabdals, com la reforma dels teixits residencials existents i de la qualitat dels seus espais de convivència. Tot això en un context climàtic, on és urgent preservar els valors naturals dels ecosistemes per tal de construir un projecte comú en el que es prioritzi la qualitat de vida de la població per sobre del creixement.

És per això, que 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.

3.5.1 Figures de planejament derivat

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

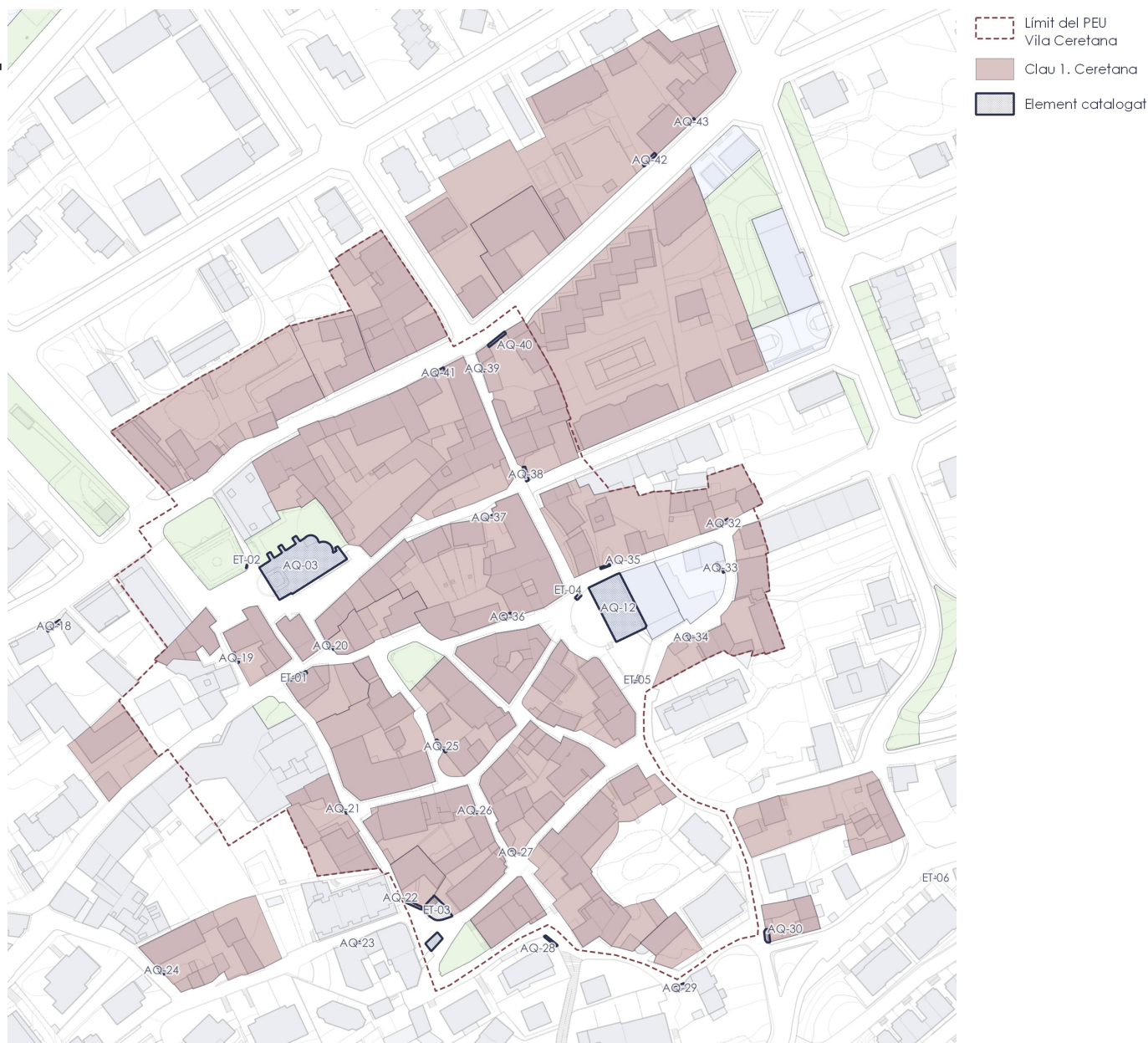
estudi específic que recuperi i preservi el patrimoni i el paisatge urbà envers a futures intervencions.

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.

La superfície d'aquest àmbit és de poc més de 4 hectàrees. No obstant, el pla especial urbanístic podrà delimitar un àmbit més extens que inclogui altres sòls urbans associats al conjunt patrimonial, amb l'objectiu d'establir criteris d'intervenció i/o ordenació.

L'objecte d'aquest pla especial urbanístic és:

- Establir directrius i accions per la millora del tractament del sistema viari i accessibilitat, com ara crear àrees de prioritat de vianants, eliminar barreres arquitectòniques, enterrat de xarxes...etc.
- Establir directrius i accions per la millora del sistema d'espais lliures del nucli tradicional, com ara determinar criteris d'uniformitat dels diferents espais lliures, millorar la qualitat i el nivell d'urbanització...etc.
- Establir directrius i accions per a la incorporació d'equipaments i dotacions que ajudin a augmentar l'interès del conjunt patrimonial.
- Establir mecanismes per reequilibrar el percentatge d'habitatges permanents i de segona residència.
- Establir petits ajustos en la regulació de l'edificació inclosa en l'àmbit de manera que, sense deixar de contemplar la substitució, es respectin el caràcter i les tipologies tradicionals del nucli antic. Algun exemple seria establir els mecanismes i la normativa específica per garantir la conservació i rehabilitació de béns conformadors del paisatge del nucli



tradicional, protegir les volumetries generals de les edificacions per tal de conservar la proporció dels carrers, identificar les tipologies primitives...etc.

- Completar, si s'escau, el catàleg de béns a protegir que el present POUM incorpora a la documentació del Pla en l'àmbit corresponent al pla especial urbanístic.

Es altament recomanable que el Pla Especial inclogui un inventari d'immobles desocupats i estableixi mecanismes per fomentar oportunitats d'accés a l'habitatge, sobretot pel que fa als grups vulnerables de la població.

3.5.2 Instruments de gestió i execució urbanística

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.

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

Àmbit del PEU Vila Ceretana del POUM
Elaboració pròpia

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

Donat que ja s'han comentat els objectius i principals trets de cadascun d'aquests instruments, en el present apartat s'emfasitzen els trets més importants pel que fa a la gestió d'alguns d'aquests instruments.

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 sòl no inclosos en cap àmbit de desenvolupament es poden consultar a l'estudi econòmic i financer del present Pla.

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.

3.5.3 Ordenances i catàlegs**Ordenances**

L'Ajuntament d'Alp, d'acord amb l'article 71.2 i amb la legislació de règim local, pot aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

Catàleg de béns a protegir del POUM

Aquest POUM, d'acord amb l'art. 59 del TRLUC, incorpora un Catàleg de béns a protegir, que inclou tots els béns que el Pla recull i destaca com a representatius del patrimoni arquitectònic, històric, urbanístic i ambiental del municipi, així com les àrees arqueològiques. Es fonamenta en criteris de desenvolupament urbanístic sostenible, basats en la utilització racional del territori i del medi ambient.

Aquest concepte, definit en l'article 3 del TRLUC comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals.

Aquest Catàleg ha permès revisar i actualitzar la relació de béns d'interès del municipi d'Alp, verificant i refonent les dades dels diversos inventaris i de les diferents fonts d'informació disponibles. D'altra banda ha possibilitat revisar

el nivell de protecció dels béns amb protecció urbanística.

Catàleg de masies i cases rurals

D'acord amb l'article 50.2 del TRLU, aquest POUM incorpora el corresponent Catàleg de masies i cases rurals, en el que es relacionen les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, i es justifiquen les raons que en determinen la preservació o la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 del TRLU.

Cal esmentar que no existeix cap catàleg de masies i cases rurals previ per al municipi d'Alp i que el catàleg que incorpora el POUM serà el primer document aprovat que estableixi una relació d'habitatges en sòl no urbanitzable que podran seguir mantenint el seu ús d'acord a l'estipulat en el mateix.

D'acord amb el que determina l'article 47.3 del TRLU, aquest catàleg inclou les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

Terrones

Col·lectiu CCRS
maig de 2022

