

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Les Planes d'Hostoles

Document per a l'aprovació inicial
Document comprensiu del POUM
Estiu 2021

EQUIP REDACTOR:



COL-LECTIU CCRS

David Barreto Expósito, arquitecte, màster en urbanisme i postgraus en SIG (co-direcció dels treballs)
Gara Barreto Expósito, graduada en belles arts i màster en producció artística
Sara Batista Hernández, enginyera tècnica industrial
Isabel Castiñeira Palou, doctora arquitecta, assessora
Iago Choi Ko, arquitecte i diplomad en turisme
Miquel Corominas Ayala, doctor arquitecte, assessor
Júlia Corominas Castiñeira, ambientòloga i màster en SIG
Pilar Llop Ripollès, arquitecta paisatgista
Ayoze Martín Castellano, enginyer tècnic d'obres públiques
Marta Molins Paronella, advocadessa, postgraus en direcció mediambiental i en dret urbanístic
Pedro Monzón Mendoza, enginyer tècnic d'obres públiques i graduat en enginyeria civil
Sandra Núñez Malavé, arquitecta, postgraus en urbanisme i SIG (co-direcció dels treballs)
Martín Portilla Cardona, enginyer agroambiental i del paisatge
Lorenzo Quesada Ruiz, doctor geògraf i màster en SIG
Joaquim Sabaté Bel, doctor arquitecte i economista, assessor
Gloria Sabaté Fernández, arquitecta
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)

ENS DESTINATARI:



AJUNTAMENT DE
LES PLANES D'HOSTOLES

AJUNTAMENT DE LES PLANES D'HOSTOLES

Josep Arnau i Arnau, regidor d'urbanisme, obres públiques, camins, agricultura i pesca
Joan Carles i Roqué, arquitecte del Consell Comarcal de La Garrotxa
Eduard Llorà i Cullet, alcalde i responsable de mobilitat, governació, recursos humans, entitats, consum i suport a urbanisme
Isidre Lluçà Sabarich, secretari interventor
Ester Peracaula Baró, tècnica d'administració general
Rafel Planas Mayolas, arquitecte tècnic de l'Ajuntament

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	7
2. TRAMITACIÓ DEL POUM	7
3. FASE D'AVANÇ DEL POUM	7
4. LES HIPOTESIS CONTEMPLADES EN L'AVANÇ DEL POUM	9
5. LA RESPOSTA CIUTADANA A LA FASE D'AVANÇ	18
6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DEL POUM	19
6.1. Les infraestructures de la mobilitat	19
6.2. L'ordenació de la xarxa d'espais lliures i equipaments	20
6.3. La integració de la xarxa patrimonial	22
6.4. Model de creixement urbà i el seu dimensionat	23
6.5. Els àmbits d'actuació urbanística proposats	25
6.6. L'habitatge de protecció	30
6.7. El reconeixement dels valors del sòl no urbanitzable 29	
6.8. La classificació del sòl	32
6.9. La qualificació i regulació normativa del POUM	33
6.10. La gestió i execució del POUM	34

DOCUMENT COMPRESIU DEL POUM

1. INTRODUCCIÓ

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

El planejament vigent el constitueixen les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 22 de desembre de 1998.

Transcorreguts 22 anys es planteja revisar-les per tal d'adaptar-les a les necessitats actuals, a la legislació urbanística vigent i al previst al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

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

2. TRAMITACIÓ DEL POUM

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

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

En aquests moments s'inicia el tràmit de l'Aprovació inicial del POUM que permet, a partir de la seva documentació gràfica i escrita, ser avaluada per les diferents administracions i el conjunt de la ciutadania de cara a acceptar i aprovar les propostes que regiran el planejament municipal de les pròximes dècades.

3. FASE D'AVANÇ DEL POUM

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

- **L'encaix territorial**

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

- **L'evolució històrica del municipi**

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

- **El planejament urbanístic supramunicipal**

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

• **El planejament urbanístic municipal**

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

• **Les característiques de la població**

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

• **L'habitatge**

S'estudia la situació actual de l'habitatge en el municipi per conèixer quina ha estat la producció dels darrers anys i el parc d'habitatges actual, el seu grau de diversitat, la suficiència d'habitatge social i avaluar la previsible demanda en l'horitzó del Pla, i, per tant la oferta necessària per cobrir les expectatives dels diferents col·lectius.

• **Les activitats econòmiques del municipi**

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

• **Els recursos locals**

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

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

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

• **La mobilitat i el transport**

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

Municipal pugui implementar, per tal de assegurar una mobilitat sostenible i segura.

• **Els serveis urbanístics**

En l'anàlisi dels serveis urbanístics s'agrupen les diferents xarxes destinades al subministrament de recursos als ciutadans, tot prioritant aquells que hom considera bàsiques (aigua potable, sanejament i electricitat).

A partir de les consideracions fetes en la fase d'anàlisi es van definir les principals línies estratègiques a seguir en la redacció del POUM de Les Planes d'Hostoles, que es desenvolupen de forma detallada a la memòria justificativa del POUM.

Aquestes es diferencien entre les que fan referència al conjunt del territori i al nucli urbà, però totes elles tenen dimensió i implicacions transversals i són:

Projecte de territori

1. Reconèixer la riquesa i diversitat del territori rural
2. De la protecció del patrimoni a posar en valor els paisatges culturals
3. Cap a una infraestructura verda d'escala territorial
4. Cap a una connectivitat més equilibrada i sostenible

Projecte de ciutat

5. Adequar Les Planes d'Hostoles a diversos escenaris de creixement
6. Passar del creixement a la regeneració: operacions modestes d'ajust urbà
7. De les places i passeigs a una xarxa estructurada d'espais lliures
8. Un municipi ben equipat i amb bona qualitat de vida
9. Una aposta per equilibrar i maximitzar les activitats econòmiques del municipi
10. Del projecte al pla
11. Alguns altres aspectes de caràcter transversal

Juntament amb el document d'Avanç es va presentar el **Document Inicial Estratègic (DIE)** que vetlla perquè no es produeixi cap impacte ambiental negatiu per part de les alternatives proposades assegurant que siguin

raonables i tècnica i ambientalment viables. Donat que en el DIE s'analitza detalladament tot el referent a medi ambient i que l'equip redactor es responsable de tots dos documents, es decideix incorporar les consideracions mediambientals en cadascun dels capítols de l'anàlisi i diagnòsi, de forma que el medi ambient passa a ser un tema transversal en tots ells.

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

4. LES HIPOTESIS CONTEMPLADES EN L'AVANÇ DEL POUM

Per tal de facilitar el debat es va incloure en fase d'Avanç tres alternatives diferenciades, que han de permetre discutir enraonadament avantatges i inconvenients de prendre determinades decisions respecte al futur creixement i re-estructuració del nucli.

Escenari 1: El manteniment del planejament vigent

Aquest escenari planteja que res canvia respecte del que està aprovat o previst, ja sigui en el planejament general, o en el derivat (plans parcials, especials i unitats d'actuació) estarien acceptant mantenir estrictament el planejament urbanístic en curs, tant les figures aprovades i desenvolupades, com les que no ho estan.

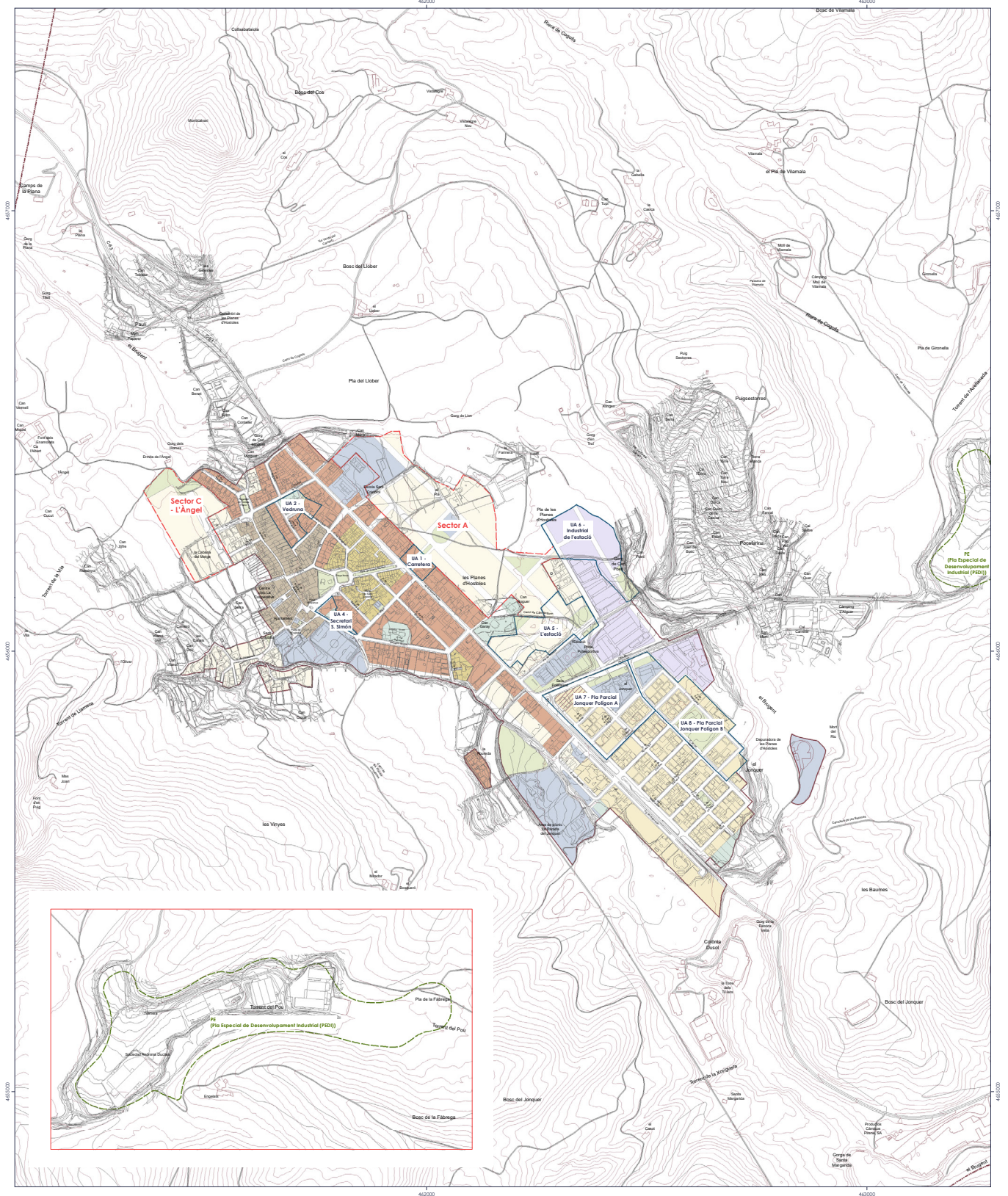
Escenari 2: Un creixement moderat o reduït

Aquest segon escenari parteix d'un creixement moderat de la població, segurament més versemblant, on no caldrà, per tant, impulsar les figures de planejament que encara no han estat desplegades. Sí es mantenen, però, aquelles on s'ha produït una inversió per part dels seus propietaris (redacció documents i urbanització).

Escenari 3: L'esglaonament del sòl necessari pel creixement

Aquest tercer escenari recull les iniciatives aprovades o en curs, suggerint però, ajustos en força d'elles, que les facin coherents amb el projecte de futur de Les Planes d'Hostoles defensat en aquest Avanç, i que permetin esglaonar la posta en joc del sòl necessari en funció de l'ocupació de l'existent i del creixement de la població, i consegüent demanda d'habitatge.

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



Classificació del sòl

- Sòl urbanitzable
- Sòl urbà

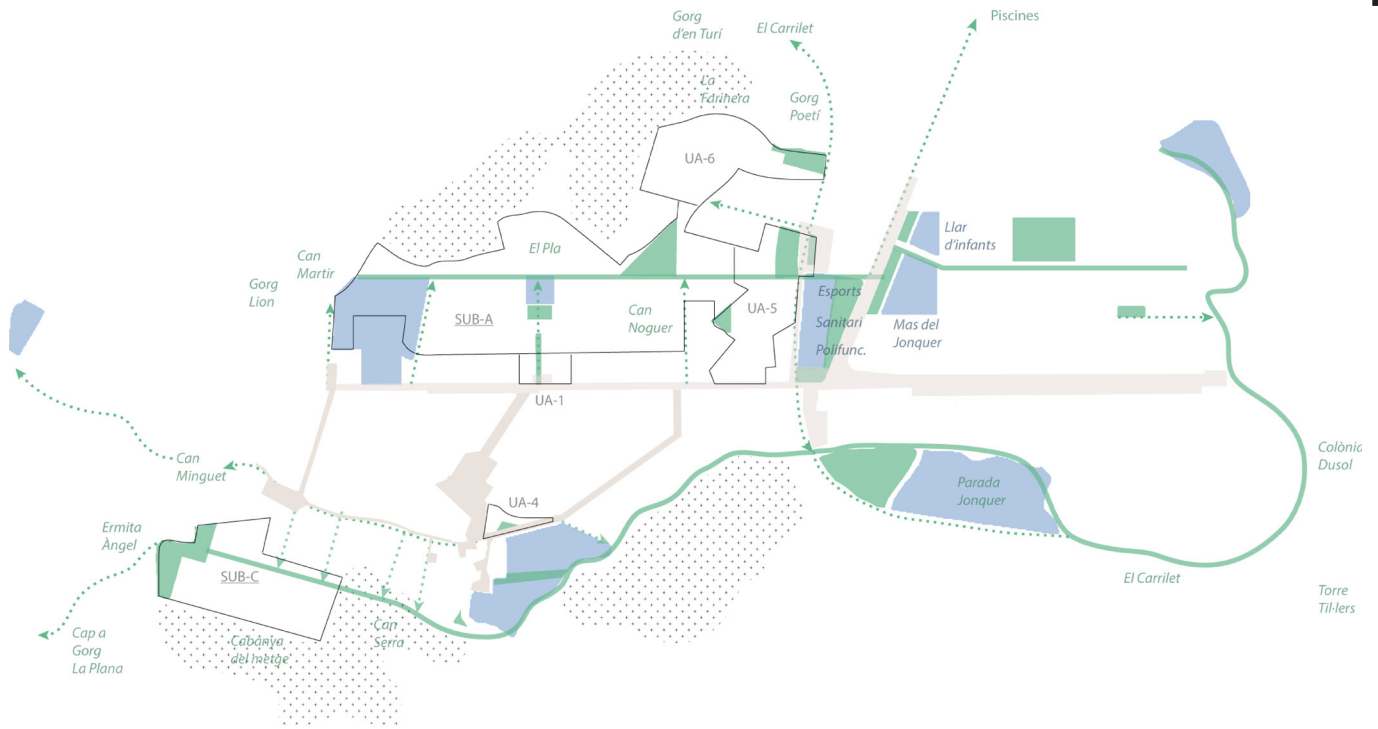
Altres signes convencionals

- Límit de terme municipal

Figures de planejament

- Unitat d'actuació
- Pla especial

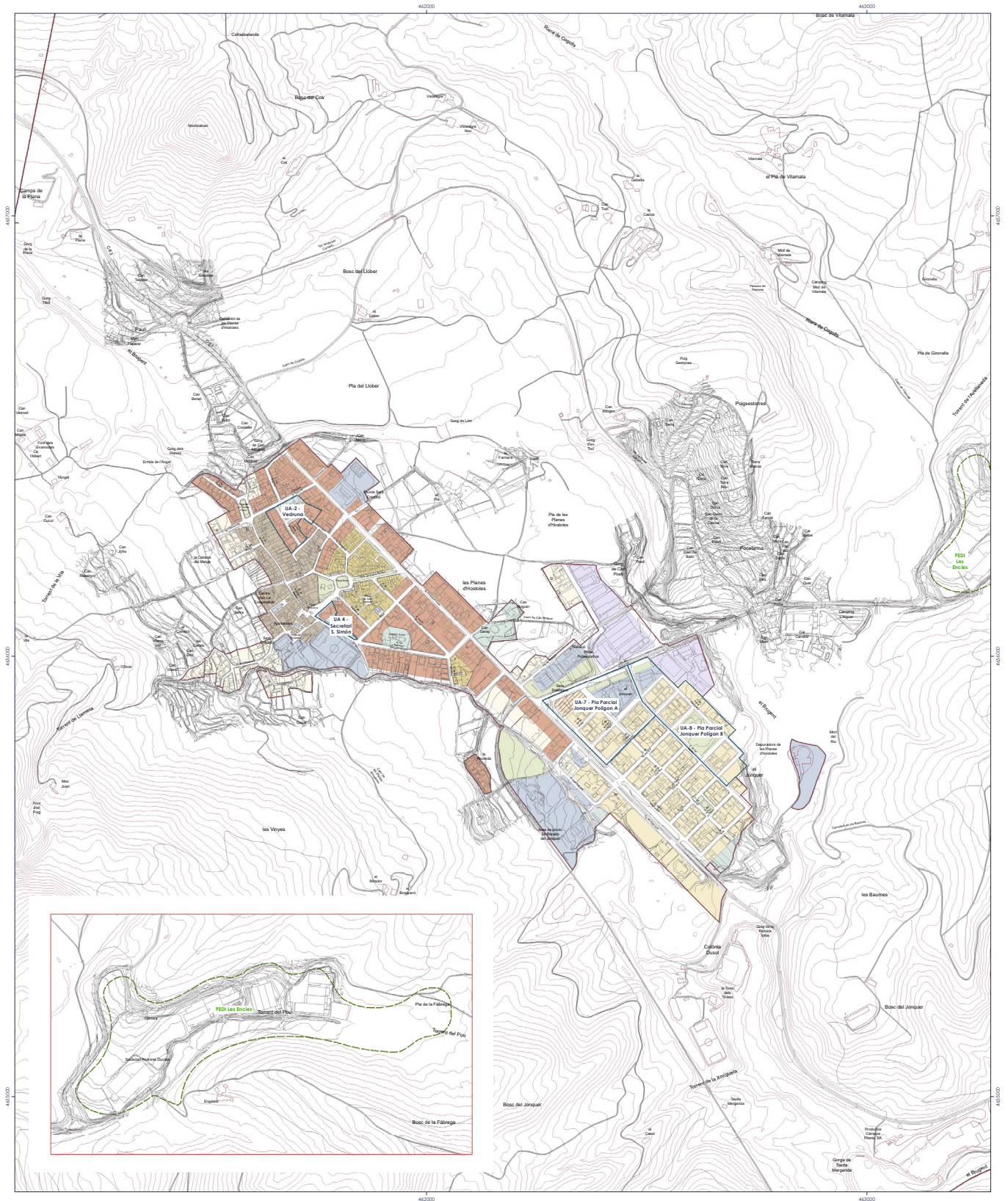
Escenari 1. El manteniment del planejament vigent



Escenari 1. El manteniment del planejament vigent

Dalt: Sistema d'equipaments i espais lliures

Sota: Sistema de vials



Classificació del sòl

Sòl urbà

Altres signes convencionals

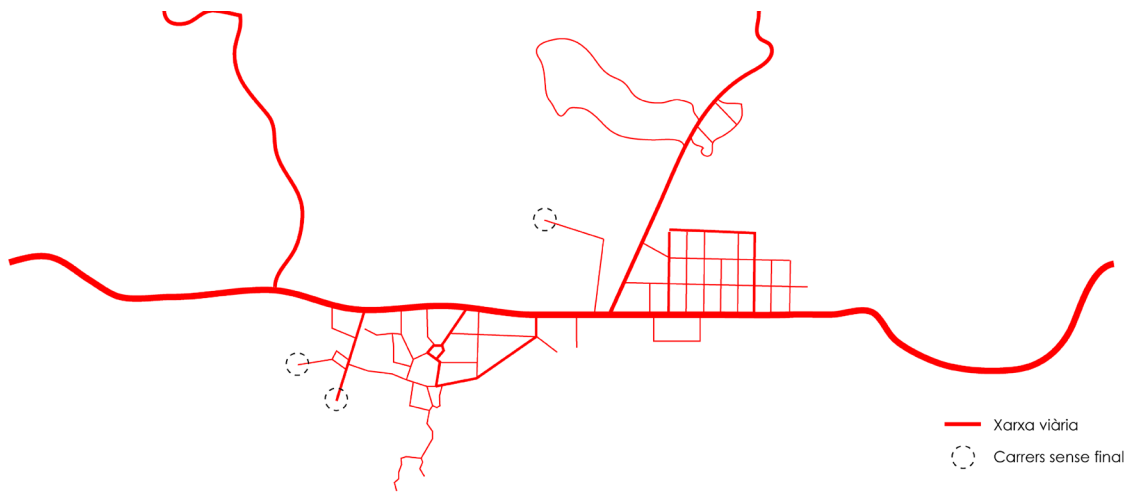
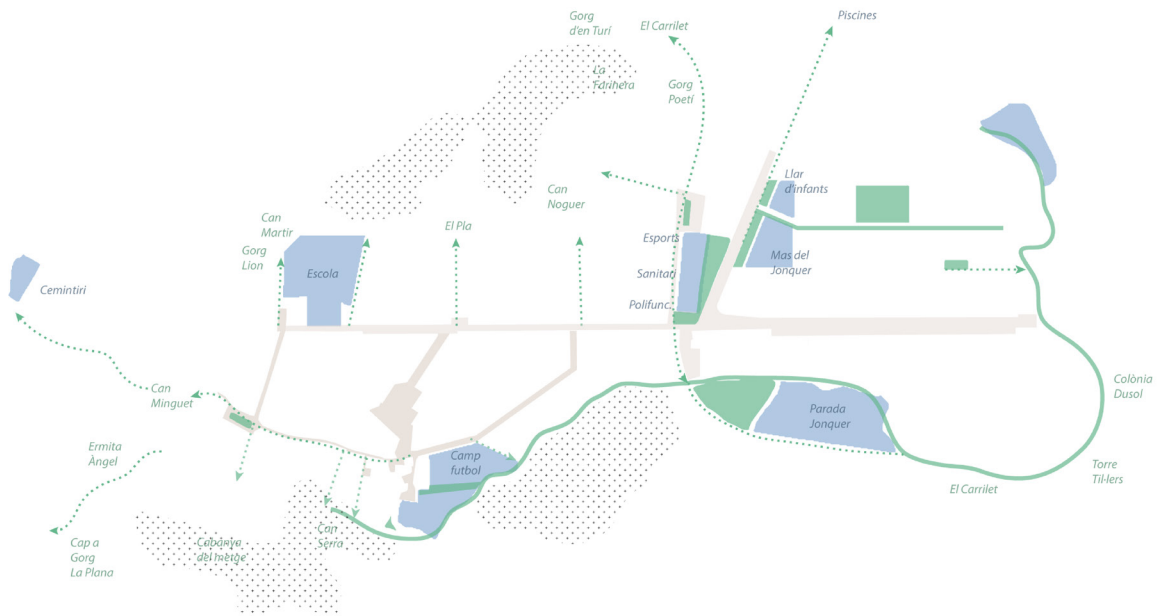
Límit de terme municipal

Figures de planejament

Unitat d'actuació

Pla especial

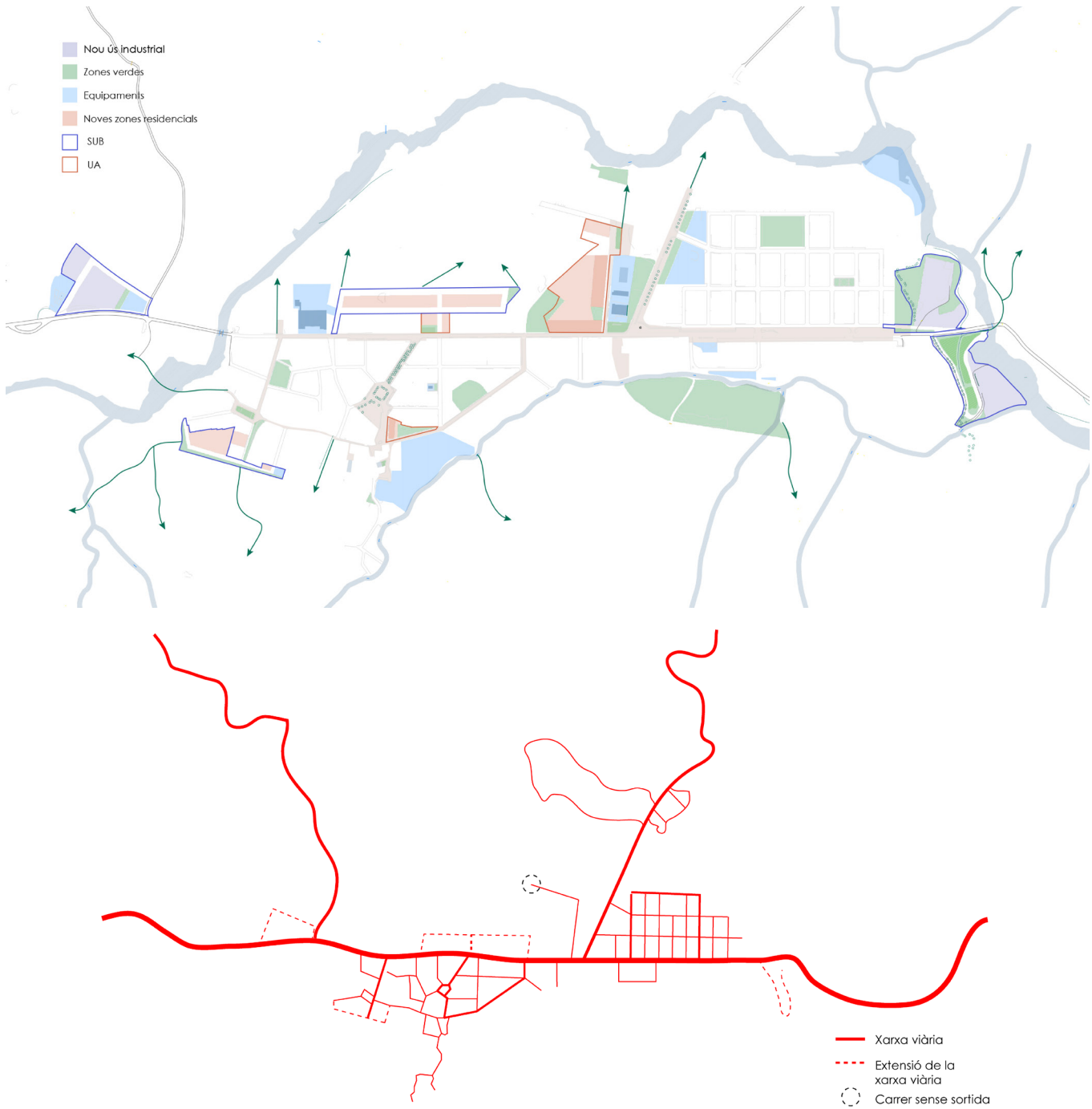
Escenari 2. Un creixement moderat o reduït



Escenari 2. Un creixement moderat o reduït

Dalt: Sistema d'equipaments i espais lliures

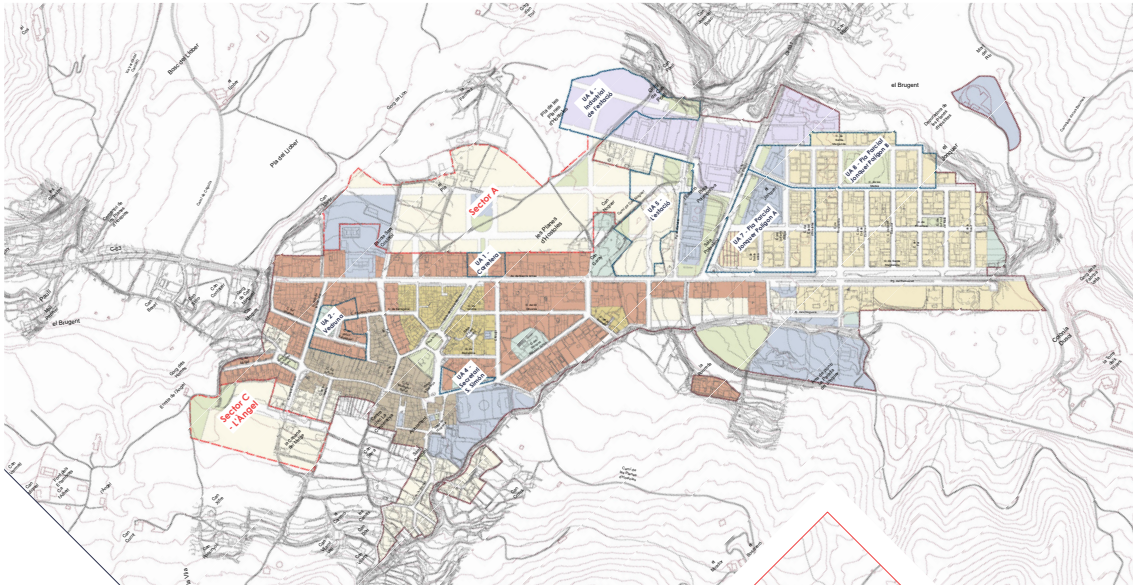
Sota: Sistema de vials



Escenari 3.
L'esglaonament del sòl necessari per al creixement

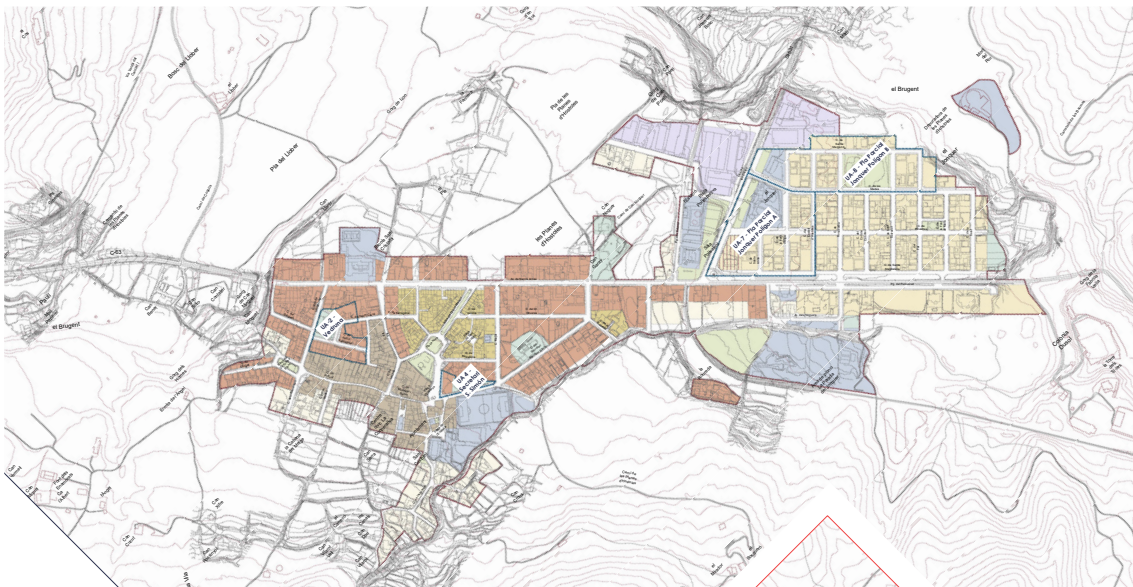
Dalt: Sistema d'equipaments i espais lliures

Sota: Sistema de vials



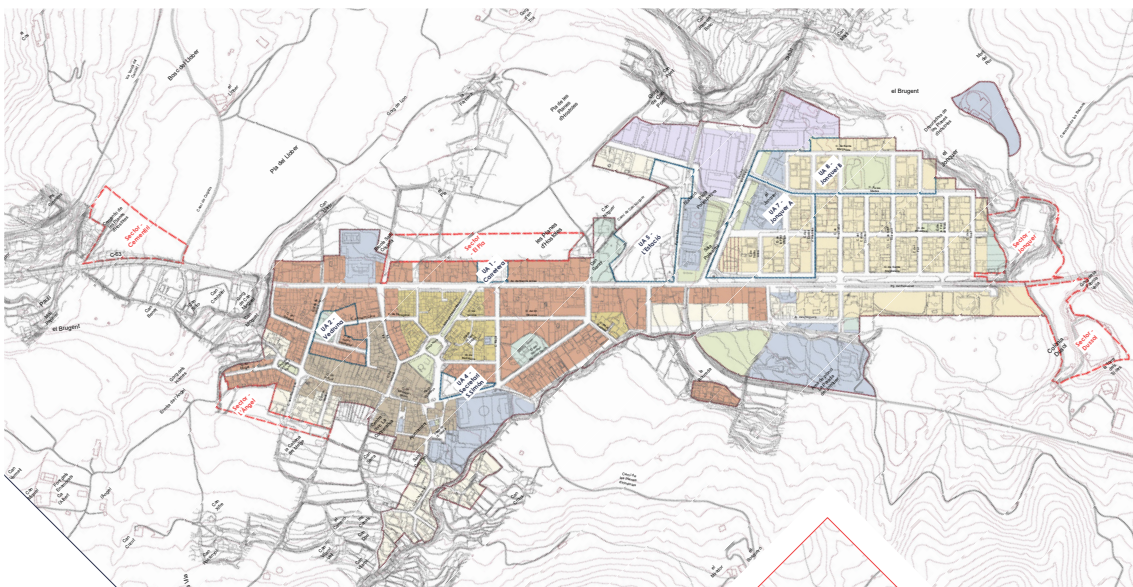
Escenari 1. El manteniment del planejament vigent

Col·lectiu CCRS



Escenari 2. Un creixement moderat o reduït

Col·lectiu CCRS



Escenari 3. L'esglaonament del sòl necessari per al creixement

Col·lectiu CCRS

Comparació dels tres escenaris i la hipòtesi de partida del POUM

Com s'observa a les taules, el primer dels escenaris està clarament sobredimensionat, el segon, tot i reduir notablement la extensió del creixement previst, també presenta un excedent molt elevat per a la població calculada en una hipòtesi d'evolució enraonada.

El tercer dels escenaris permetria, com els altres, acollir abastament la demanda d'habitatges en la hipòtesi, segurament exagerada, de màxim creixement demogràfic. Tanmateix la diferència rau en fer-ho 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. Permetria, al mateix temps, anar proposant les tipologies en funció de les demandes del mercat en cada moment. És per això, que sembla a priori, el que reuneix millors condicions i el que suposa la base de partida per desenvolupar la proposta del POUM.

Taula 1. Excedents d'habitatges segons l'escenari

Taula 2. Comparativa de les previsions dels tres escenaris segons els àmbits de desenvolupament que cadascun d'ells planteja

Col·lectiu CCRS

	Diferència any 2038 respecte al 2018 (habitants)	Habitatges necessaris per al creixement	Potencial sòl urbà consolidat - Excedents del 2038 respecte 2018	Potencial sòl urbà consolidat i no consolidat - Excedents del 2038 respecte 2018	Potencial sòl urbà urbanitzable - Excedents del 2038 respecte 2018
Baix	-140	0	+220	+287	+514
Mitjà	72	40	+180	+247	+474
Alt	341	188	+32	+99	+326

ESCENARI 1

Figura de planejament	Sup (m2)	Claus	Sòl resid. (m2s)	Edif. neta (m2t/m2s)	Sostre resid. (m2t)	Potencial Habitatges	Potencial Habitants	Tipologia característica
U.A.1 Carretera	3.232,99	Sub	2338,45	1,8	4209,21	9	16	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
U.A.2 Vedruna	7.825,83	Sub		desplegada		6	10	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
U.A.4 Secretari S.Simón	2.262,47	Sub	744,77	1,8	1340,59	12	21	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
U.A.5 L'Estació	19.614	A2	12.548,24	0,8	10038,59	46	82	Residencial unifamiliar aïllada
U.A.7 Jonquer A	29.214,38	EJ-II, EJ-II-RC		desplegada		9	16	Residencial unifamiliar
U.A.8 Jonquer B	30.024,16	EJ-II		desplegada		18	32	Residencial unifamiliar
Sector SUB A El Pla	81.233,45	Sub, A	48.028,22	0,64	30738,06	176	316	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
Sector SUB C L'Àngel	27.546,72	A1, A2 i Sub	25.036,40	1,2; 0,8; 0,5	14.632,44	51	91	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
Total						327	584	
			Nou sòl ind. (m2s)		Nou sostre ind. (m2t)			
U.A.6 Industrial de l'Estació PEDI Les Encies	19.895 133.430,64	I	14.066,19	2	28.132,39	-	-	Industrial aïllada Industrial

ESCENARI 2

Figura de planejament	Sup (m2)	Claus	Sòl resid. (m2s)	Edif. neta (m2t/m2s)	Sostre resid. (m2t)	Potencial Habitatges	Potencial Habitants	Tipologia característica
U.A.2 Vedruna	7.825,83	Sub		desplegada		6	10	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
U.A.7 Jonquer A	29.214,38	EJ-II, EJ-II-RC		desplegada		9	16	Residencial unifamiliar
U.A.8 Jonquer B	30.024,16	EJ-II		desplegada		18	32	Residencial unifamiliar
Total						33	58	

ESCENARI 3

Figura de planejament	Sup (m2)	Claus	Sòl resid. (m2s)	Edif. neta (m2t/m2s)	Sostre resid. (m2t)	Potencial Habitatges	Potencial Habitants	Tipologia característica
U.A.1 Carretera	3.232,99	Sub	2338,45	1,8	4209,21	9	16	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
U.A.2 Vedruna	7.825,83	Sub		desplegada		6	10	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
U.A.4 Secretari S.Simón	2.262,47	Sub	744,77	1,8	1340,59	12	21	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
U.A.5 L'Estació	19.614	A2	12.548,24	0,8	10038,59	46	82	Residencial unifamiliar aïllada
U.A.7 Jonquer A	29.214,38	EJ-II, EJ-II-RC		desplegada		9	16	Residencial unifamiliar
U.A.8 Jonquer B	30.024,16	EJ-II		desplegada		18	32	Residencial unifamiliar
Sector SUB A El Pla	18.298,00	Sub, A	7.609,64	1,8	13.697,35	45	81	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
Sector SUB C L'Àngel	7.562,04	Sub	3.833,20	1,8	6.899,76	46	82	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
Total						191	340	
			Nou sòl ind. (m2s)		Nou sostre ind. (m2t)			
Sector industr. SUB Cementiri	19.895	I	14.066,19	2	28.132,39	-	-	Industrial aïllada
Sector industr. SUB La Majem	16.426,13	I	6.949,09	2	13.898,18	-	-	Industrial aïllada
Sector industr. SUB Jonquer PEDI Les Encies	16.781,62 133.430,64	I	9.146,13	2	18.292,26	-	-	Industrial aïllada Industrial
Total								60.322,83

5. LA RESPOSTA CIUTADANA A LA FASE D'AVANÇ

Hom desitja que la redacció del nou Pla General del municipi sigui un procés àmpliament participatiu des de l'inici. Per això es va considerar convenient preguntar a tota la ciutadania, al temps que s'elaboraven les tasques d'informació i anàlisi de alternatives, els aspectes clau que el futur Pla General hauria d'abordar. S'havia programat fer-ho sobre el terreny, en recorreguts conjunts en els diferents barris, però la pandèmia ens va forçar a realitzar una primera etapa utilitzant un senzill QÜESTIONARI on s'apunten temes que han estat d'interès per a la ciutadania.

Donades les circumstàncies esmentades es va posar l'enquesta a disposició de tothom per via digital a través d'un enllaç a Google. També es va oferir a qui vulguessi emplenar-lo i lliurar-lo físicament, un lloc adequat on fer-ho, amb BÚSTIES físiques repartides pel municipi. La resposta va ser d'un total de 73 contestes (31 online i 42 en paper).

Les qüestions relatives a la metodologia emprada es detalla a la memòria informativa on s'inclou un capítol específic d'aquest procés participatiu, amb els resultats obtinguts del mateix. Recollim a continuació els principals comentaris que la ciutadania va fer del document d'Avanç:

Medi natural, espai públic i infraestructura verda

- Tenir cura de l'espai públic (neteja i manteniment), la natura i els elements patrimonials
- Presència excessiva de cotxes (Rambla Dolors Moreno)
- Incrementar els senders i itineraris saludables
- Millorar l'accessibilitat de l'espai públic
- Fomentar el gaudi de l'entorn natural i els seus recursos
- Reduir el turisme dels gorgs i millorar el seu accés.
- Tindre cura del medi natural i fomentar la biodiversitat
- Flexibilitzar els usos en sòl rural

Activitats econòmiques

- Un comerç molt feble. Fomentar més comerç local.
- Potenciar el sector secundari i terciari
- Potenciar el turisme rural
- Construir una plataforma d'alimentació local
- Aprofitar les visites per generar economia local

Habitatge

- Evitar barris marginals
- Apostar per vivendes unifamiliars

Participació

- Fomentar la participació durant tot el procés del POUM

Equipaments

- Tenir més en compte la gent jove i no només la gent gran
- Major manteniment dels equipaments (camp de futbol)
- L'Habitatge social com a element catalitzador
- Generar certa atracció d'altres municipis a través dels equipaments esportius

Desenvolupament urbà

- Apostar per un poble més compacte
- Atreure gent jove per a viure a Les Planes
- Permetre la construcció de nous habitatges unifamiliars a Pocafarina
- Establir la reserva de sòl urbanitzable de forma sostenible i baix l'interès general del poble

Mobilitat

- Apostar per una mobilitat sostenible
- Treure dels entorns naturals motos i activitats sorolloses

Tots aquests suggeriments han estat avaluats i, si s'escau, incorporats en el procés de desenvolupament del document del POUM que passem a explicar a continuació.

6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DEL POUM

Després d'haver valorat els tres escenaris s'ha elaborat una proposta definitiva, que es 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.

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

- Les infraestructures de la mobilitat
- L'ordenació de la xarxa d'espais lliures i equipaments
- La integració de la xarxa patrimonial
- Model de creixement urbà i el seu dimensionat
- Els àmbits d'actuació urbanística proposats
- L'habitatge de protecció

- El reconeixement dels valors del sòl no urbanitzable
- La classificació del sòl
- La qualificació i regulació normativa del POUM
- La gestió i execució del POUM

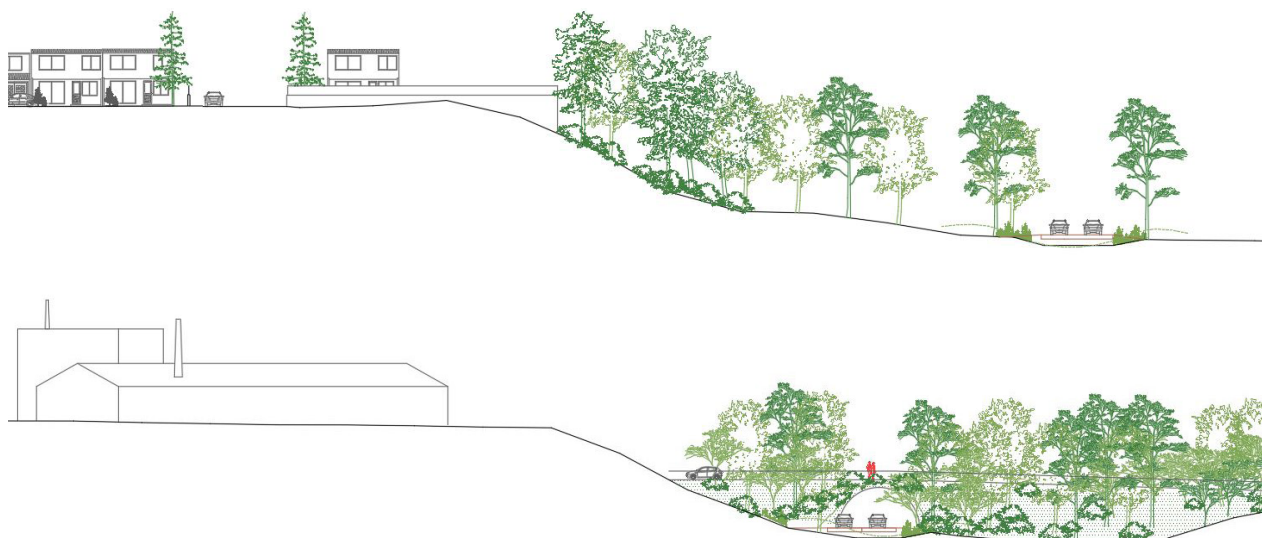
6.1. Les infraestructures de la mobilitat

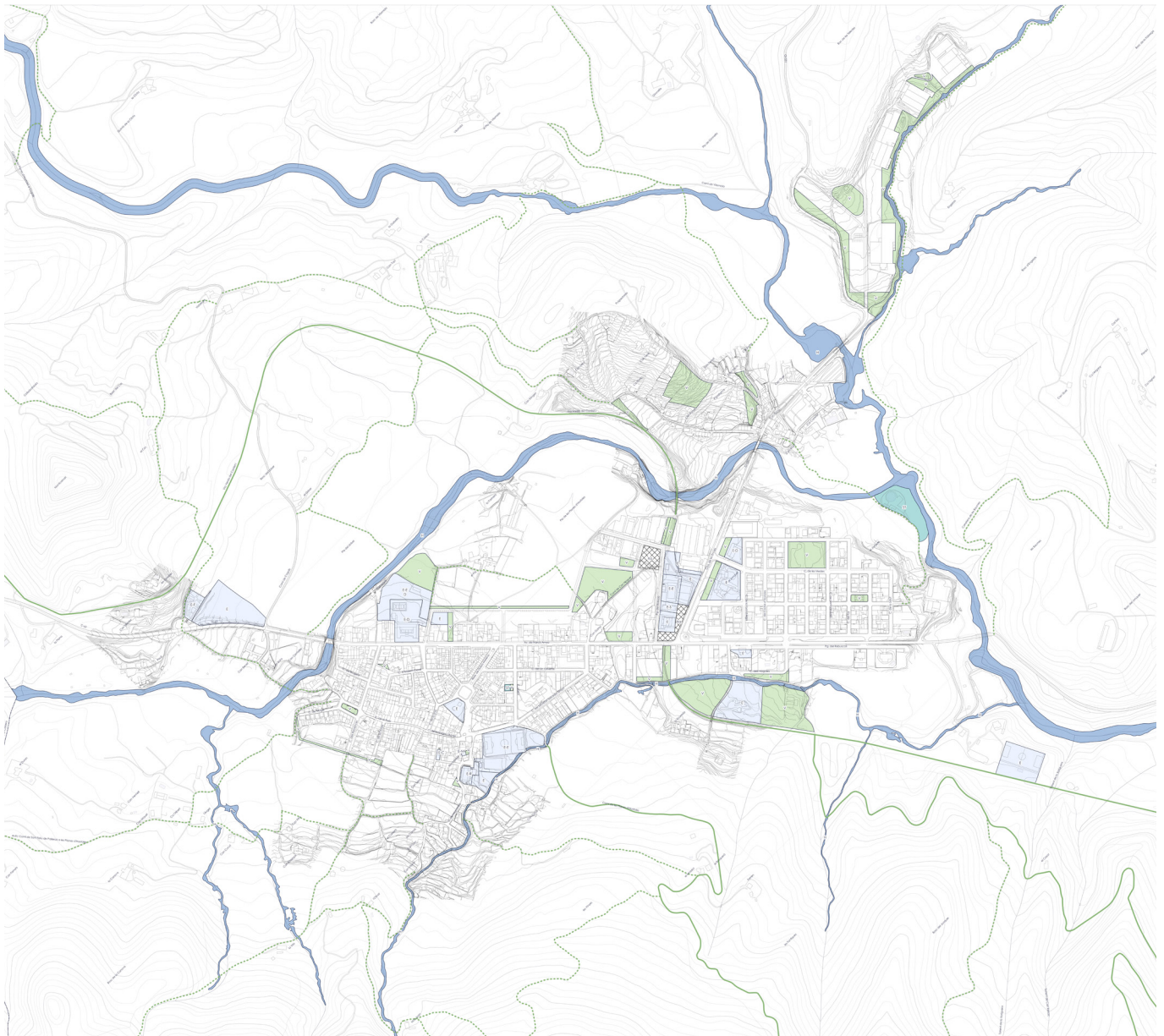
El POUM no proposa cap nova carretera. La regulació de les mateixes s'estableix en compliment de les determinacions incloses en el PTPCG i del Pla de Carreteres locals de les Comarques Gironines.

Tanmateix, un tema cabdal ha estat construir de forma conjunta una decisió respecte a la variant prevista pel PTPCG. El municipi queda ben connectat amb la resta dels seu sistema funcional a través de la carretera C-63. La construcció dels túnels de Bracons ha suposat una clara disminució del trànsit al llarg de la mateixa i l'Ajuntament considera inadequada la traça de la variant proposada per les considerables afeccions que aquesta suposa en un àmbit amb especials valors ambientals. Ara bé, tot complint amb les previsions del PTPCG, es manté una reserva de traçat i es proposen algunes

Suggeriments per a la variant

Col·lectiu CCRS





naturals i culturals del municipi.

- Periurbana, on es localitzen àrees naturals d'escala intermèdia que constitueixen el límit entre el nucli consolidat i l'espai rural.
- Petites peces d'espai lliure, parcs, jardins i places que conformen els espais de significació, convivència i relació ciutadana dintre del nucli.

A la memòria informativa, s'explica que el municipi es troba força per sota del rati establert per la Llei d'Urbanisme com a estàndard mínim d'espais lliures. Amb aquesta proposta, el POUM preveu cobrir-ho fins i tot tenint en compte les previsions de creixement més extremes.

Pel que fa als equipaments, una qüestió cabdal és la seva relació amb la xarxa d'espais lliures. El POUM parteix de la idea que el sistema d'equipaments municipals ha d'anar vinculat a aquesta xarxa. El POUM no sols busca ampliar l'oferta d'equipaments, ans fonamentalment

generar una adequada interconnexió entre els mateixos mitjançant la xarxa d'espais lliures del municipi.

6.3. La integració de la xarxa patrimonial

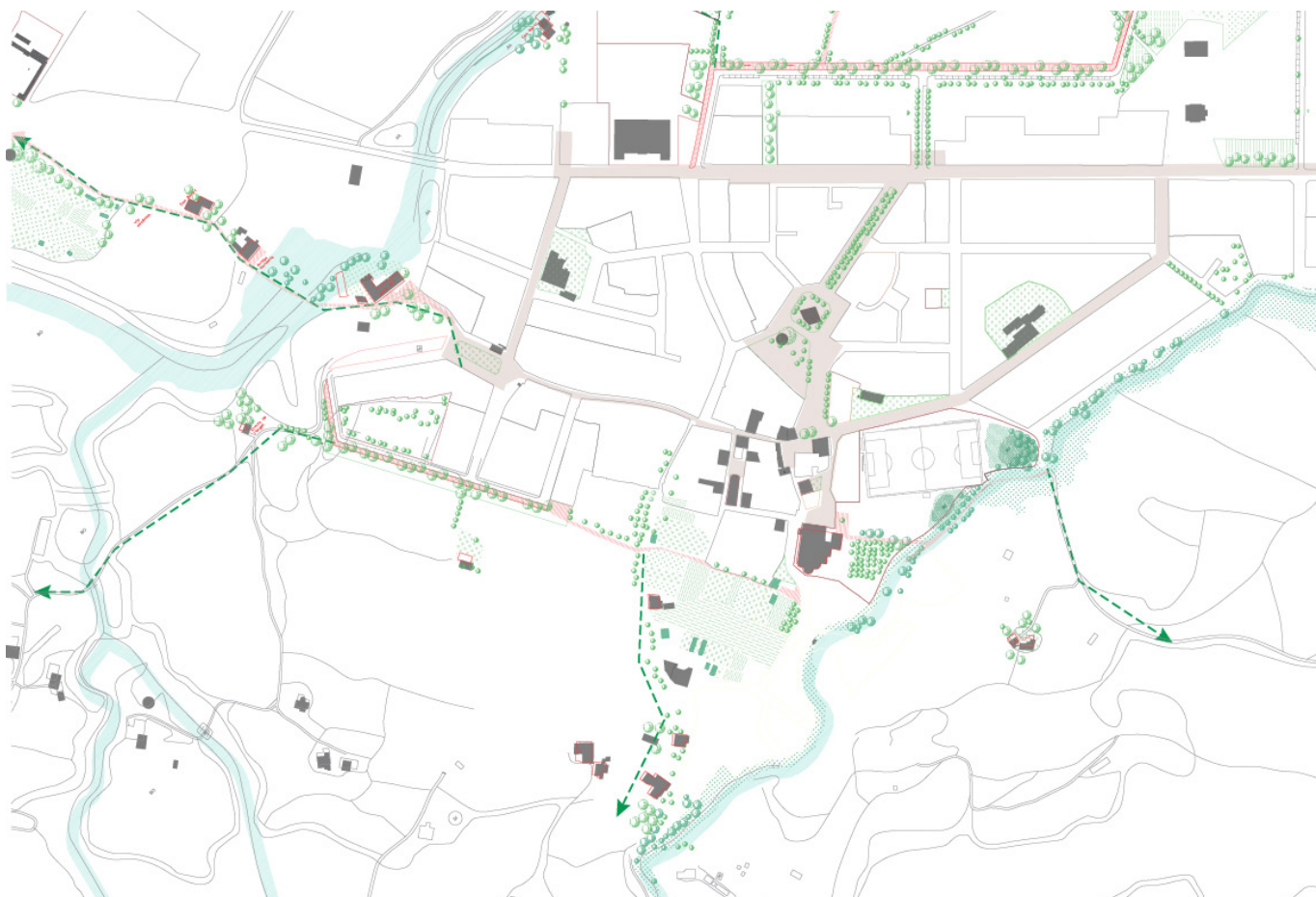
El POUM dona cobertura legal a la preservació del patrimoni, i contribueix fonamentalment en l'impuls de posar-lo en valor i aprofitar-ho en benefici del poble. No tan sols reconeix els elements patrimonials catalogats pels inventaris i catàlegs existents, ans que incorpora algun més, que s'ha considerat d'importància per a la identitat local.

El projecte patrimonial 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.

Les iniciatives més rellevants del POUM per impulsar el patrimoni cultural i natural

La integració del patrimoni cultural en la xarxa d'espais lliures

Col·lectiu CCRS



del poble són:

- Elaboració d'un catàleg detallat de béns locals a protegir
- La regulació normativa específica dels "camins rurals estructurants" (Xre) i "altres camins rurals" (Xra), com a eina per garantir l'accessibilitat i visibilitat dels elements patrimonials repartits pel sòl rural.
- Definició de dos plans especials als nuclis rurals de Cogolls i Les Encies per regular i flexibilitzar els usos als mateixos com a punts estratègics per al turisme rural.
- Definició d'un pla especial a la Colònia Dussol amb l'objectiu de recuperar de forma activa aquest conjunt arquitectònic

Com es pot observar l'aposta del POUM rau principalment en la construcció d'aquesta xarxa de places i zones verdes

equipades que integra els elements referencials de la identitat d'un poble ple de valors que el present POUM vol visibilitzar.

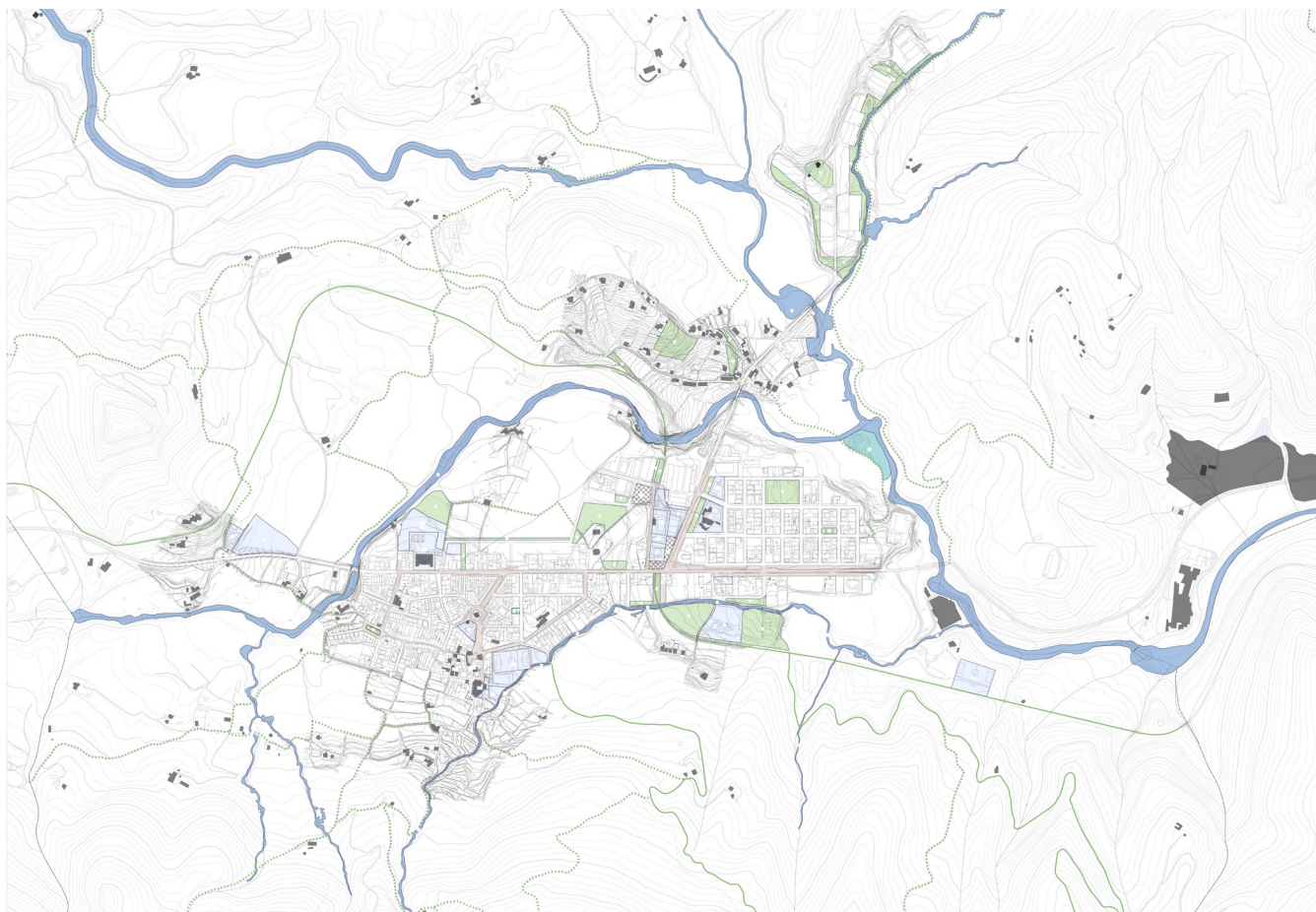
6.4. Model de creixement urbà i el seu dimensionat

El projecte residencial del POUM es basa en la consolidació dels teixits existents i aposta per un model de completió 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.

Les Planes d'Hostoles te molt més sòl hipotecat del que precisarà pels propers quinze anys. La conclusió clau és que segurament no cal estendre la taca urbanitzada ans generar petits ajustos dintre de la existent amb l'objectiu

Béns patrimonials associats a la xarxa d'espais lliures territorial

Col·lectiu CCRS



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 pren el conjunt de decisions per als àmbits de desenvolupament proposats:

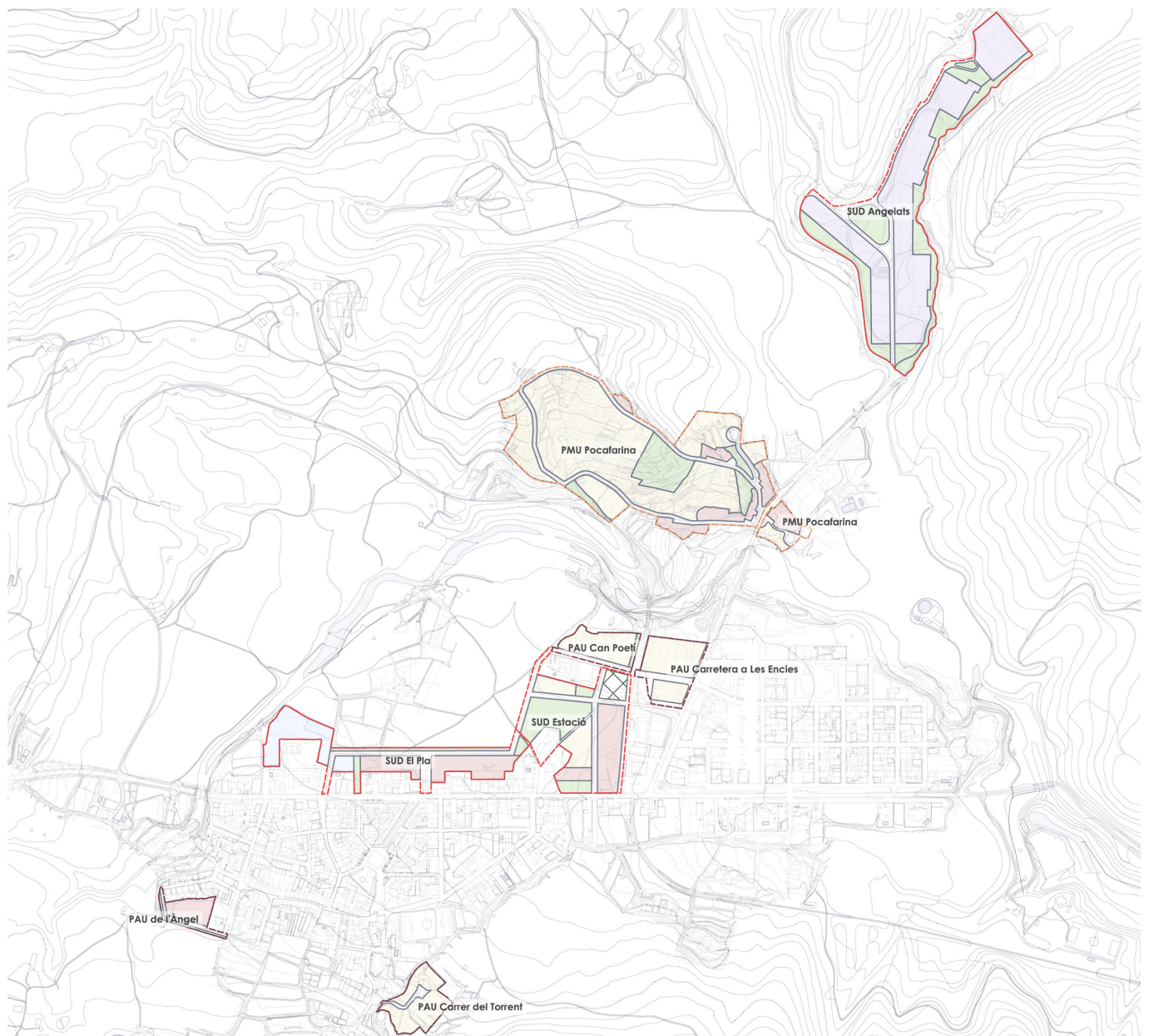
- Prima la compleció front a l'extensió. Cal veure per tant la condició dels sòls urbans consolidats i, especialment, els no consolidats, per determinar polígons d'actuació urbanística que milloren certs teixits o deslloriguen àmbits incomplets.
- Revisar les condicions d'algunes

unitats d'actuació de les NN.SS. i avaluar si realment han de continuar com a sòl urbà, ja que algunes no disposen encara ni de urbanització

- Reduir el sòl hipotecat per al creixement, ja que l'actual es considera excessiu per a les previsions de creixement establides pel POUM.

La proposta d'aquest POUM arriba als 177 habitatges distribuïts entre quatre Polígons d'Actuació Urbanística (PAU), dos sectors de sòl urbanitzable (SUD) i un Pla de Millora Urbana (PMU).

Polígons i sectors de planejament proposats pel POUM
Col·lectiu CCRS



Les decisions preses pel POUM respecte als diferents polígons i sectors proposats es recullen a la memòria justificativa diferenciant tres tipus d'actuacions. Per una banda, aquelles 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 la reserva de sòl per absorbir futurs creixements o per impulsar nous àmbits d'activitat econòmica.

considera un barri més del poble amb un gran nombre d'habitatges implicats.

Amb aquesta figura el POUM pretén, en primer lloc, millorar la inserció ambiental del barri dins del municipi amb una nova xarxa de recollida d'aigües i la regulació de les edificacions, per tal d'evitar l'aparició d'un nombre descontrolat d'habitatges; en segon lloc, millorar els serveis urbanístics d'enllumenat i d'urbanització dels carrers per garantir unes mínimes condicions als veïns de Pocafarina.

6.5. Els àmbits d'actuació urbanística proposats

- **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:

PMU Pocafarina

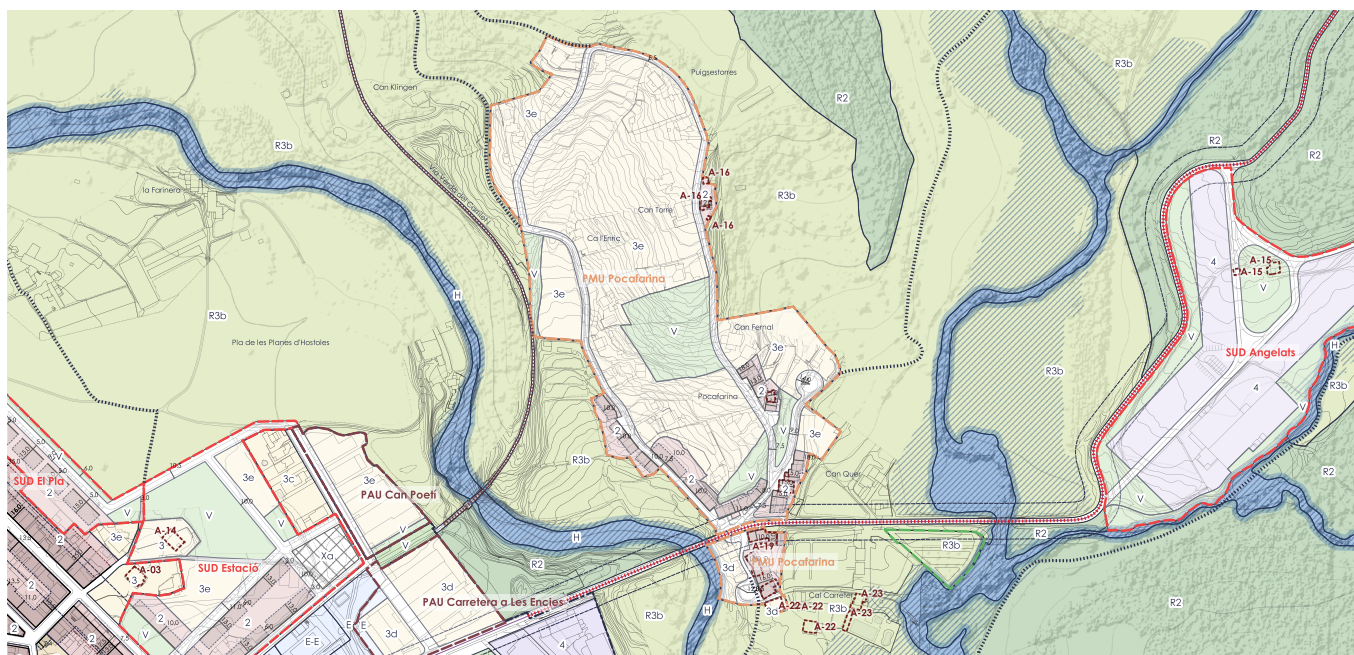
Aquest pla de millora urbana té com a objectiu principal regularitzar la situació de la urbanització de Pocafarina. La determinació d'aquest PMU porta implícit el reconeixement de l'àmbit com un sòl urbà no consolidat ja que es

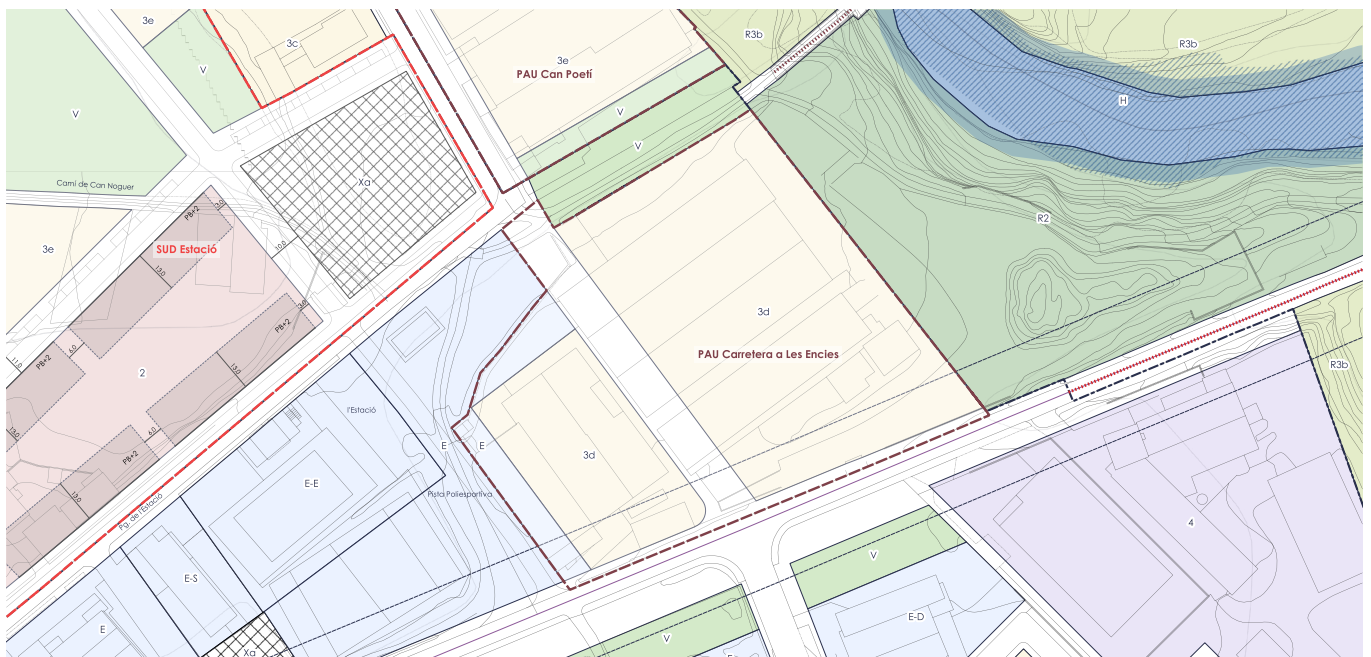
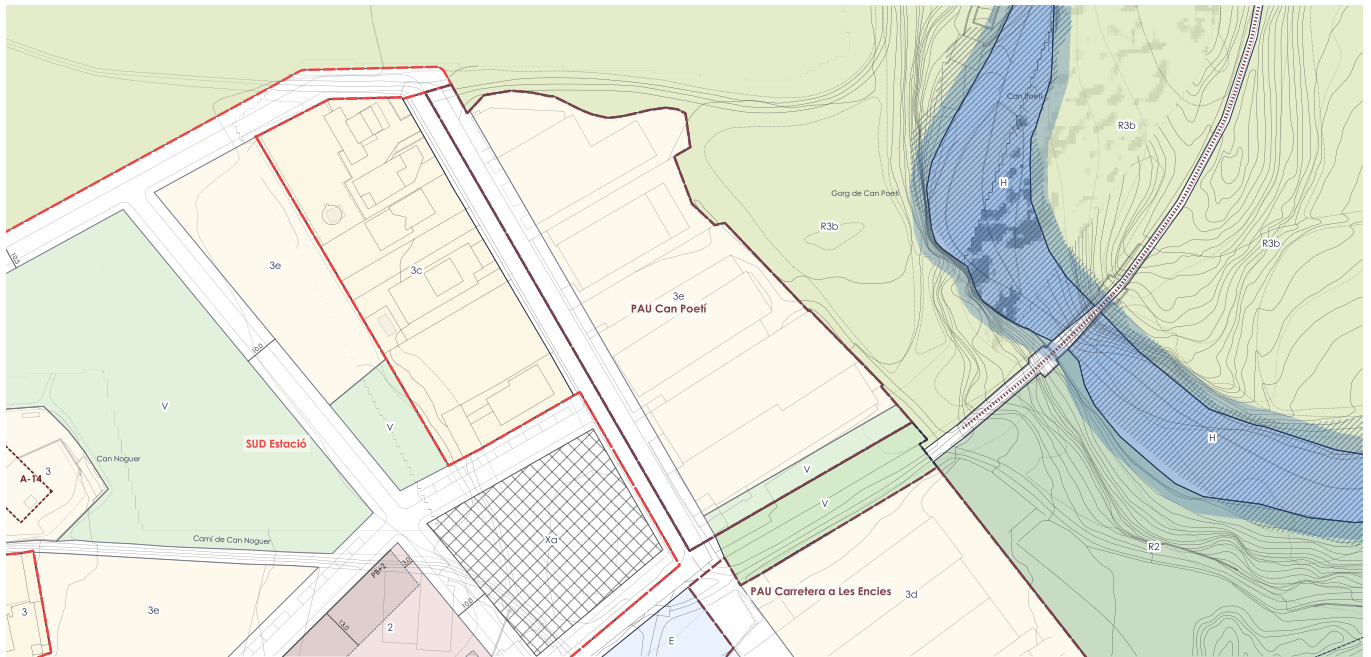
PAU Can Poefí

Aquest polígon d'actuació urbanística té com a objectiu principal preveure una futura transformació del teixit industrial en residencial. Al seu torn permet urbanitzar part del carrer per generar un recorregut per a vianants que connecti el nou passeig periurbà del Pla amb la via verda del Carrilet.

Amb això, es busca millorar un teixit on existeixen certes incompatibilitats, sobretot pel que fa als sorolls generats pels tallers. Aquest teixit transforma un teixit de naus aïllades en cases aïllades unifamiliars no sols seguint la tipologia existent, ans rebaixant la densitat

PMU Pocafarina
Col·lectiu CCRS





d'habitatges, per tractar-se d'una zona periurbana prop d'un espai d'interès natural (Riu Brugent).

PAU Carretera a les Encies

Aquest polígon d'actuació urbanística té com a objectiu principal transformar aquesta part del teixit industrial en residencial. A l'igual que el PAU Can Poetí el desplegament d'aquest polígon va vinculat al del sector SUD Angelats que genera el sòl industrial adequat per

poder traslladar l'activitat industrial.

Aquesta figura també permet adquirir els sòls per completar el paquet d'equipaments existent, així com perllongar el carrer de les Medes fins el Passeig Estació. Aquesta connexió de vials permet generar un recorregut alternatiu a l'Avinguda Narcís Arnau per connectar el Jonquer amb el Pla i l'Escola.

PAU Carrer del Torrent

Aquest polígon d'actuació urbanística

PAU Can Poetí (dalt),
PAU Carretera a les
Encies (sota)

Col·lectiu CCRS

té com a objectiu principal completar la urbanització del carrer que dona accés als habitatges existents, així com de dotar al conjunt de cases aïllades dels serveis urbanístics mínims.

- **Els àmbits de compleció de la trama existent**

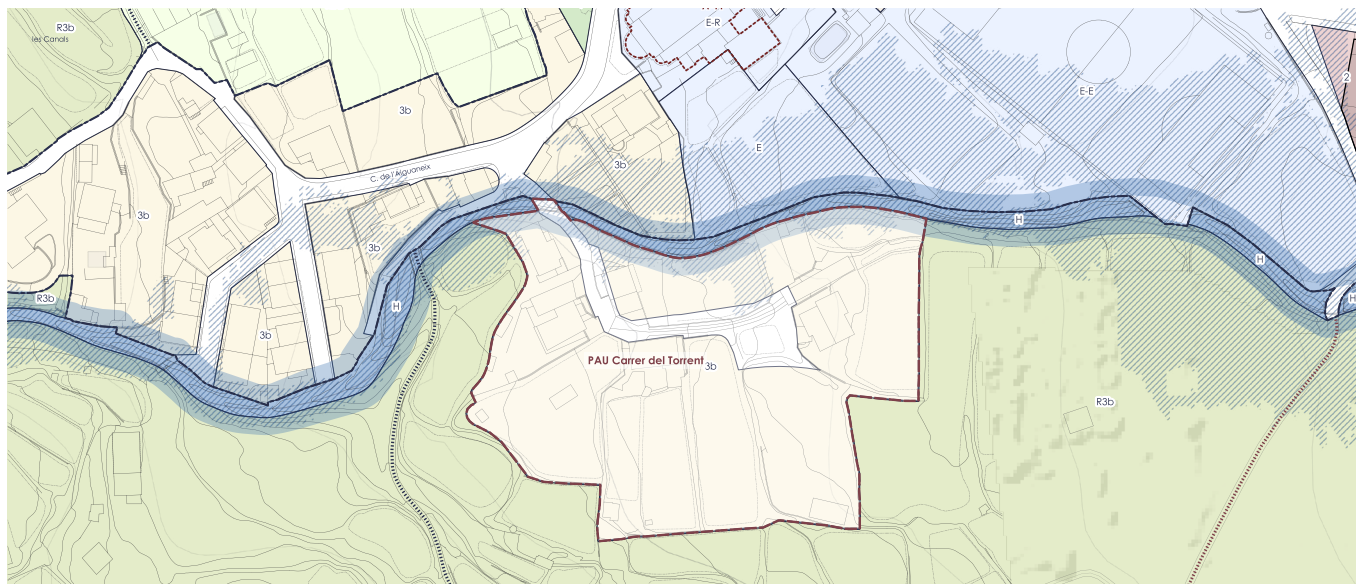
Dins d'aquest grup trobem els següents àmbits d'actuació:

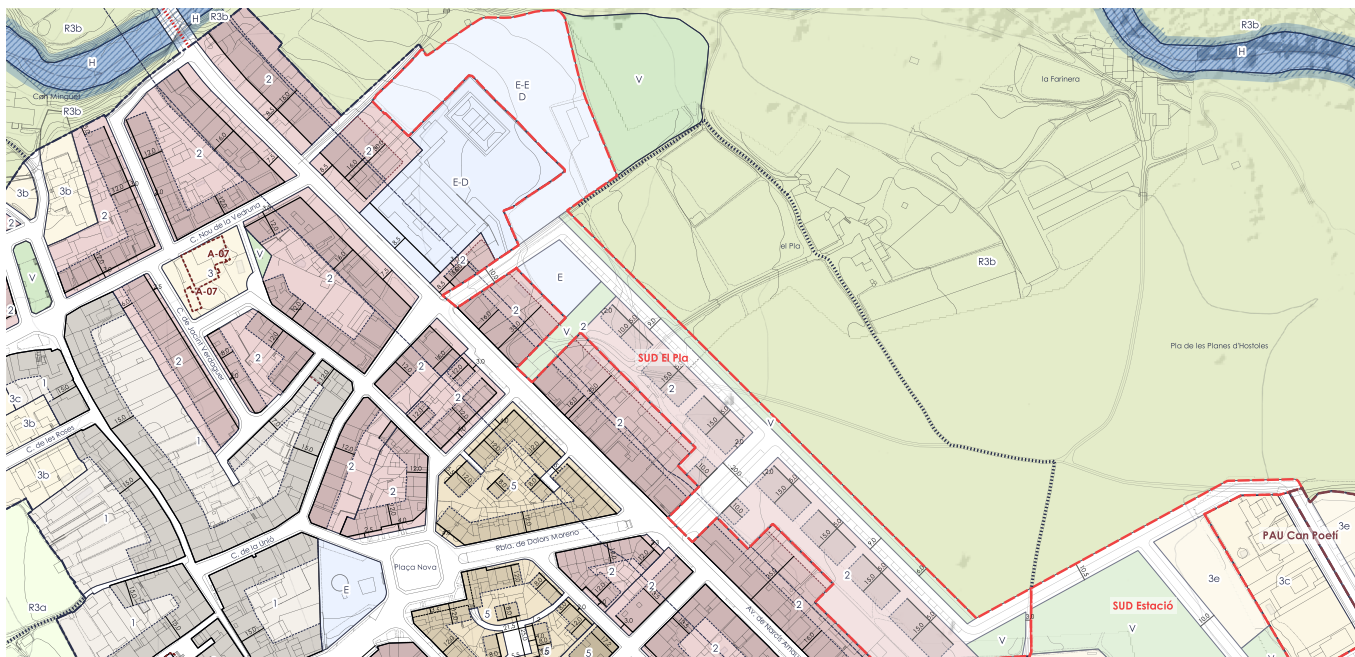
PAU de l'Àngel

Aquest polígon d'actuació urbanística deriva del sector C de les NN.SS. El POUM considera excessiu el sòl hipotecat per

aquest sector i decideix reduir-lo fins aconseguir una operació estrictament de compleció de l'illa conformada pels carrers de l'Àngel i dels Remences donant-los sortida (actualment no en tenen) i configurant un passeig periurbà cap al samontà del parc natural de Collsacabra. Aquest passeig periurbà permet construir part de l'Anella Verda del municipi mitjançant el sòl de cessió per a sistemes. La generació d'aquesta franja d'espai lliure serveix per limitar el creixement del sòl urbà cap a aquest espai natural, preservant així el paisatge d'horta petita junt al samontà del PEIN Collsacabra.

PAU Carrer del
Torrent (dalt)
PAU de l'Àngel
(sota)
Col·lectiu CCRS





SUD del Pla

Aquest sector de sòl urbanitzable deriva del sector A de les NN.SS. El POUM considera que aquest sector hipoteca una dimensió excessiva de sòl i el redueix en un 67% de la seva superfície. El manteniment d'una petita part rau en l'oportunitat de completar les illes que, per una banda configuren la façana nord-est de l'Avinguda Narcís Arnau i, per l'altra, suposen la façana del poble cap al paisatge agrari del Pla. És, per tant, una actuació per reconstruir la façana al Pla, actualment composta per petits magatzems i solars amb runes.

Al seu torn, genera una alternativa per connectar el nucli antic amb la zona del Jonquer mitjançant la creació d'una façana residencial suburbana.

- **Els àmbits d'actuació de creixement**

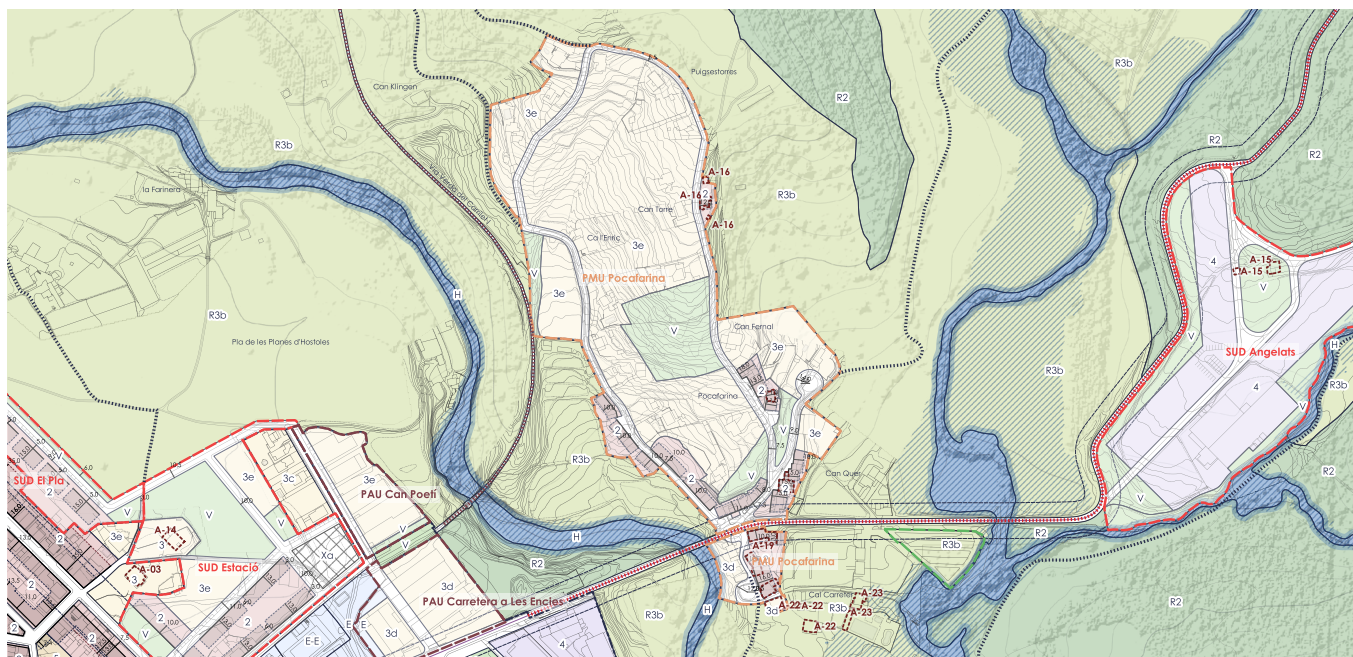
Finalment, el POUM preveu una reserva de sòls per a nous creixements que tenen com a objectiu respondre a un hipotètic creixement en la demanda d'habitatge i de sòl d'activitats econòmiques.

SUD Estació

Aquest sector parteix de l'antiga UA-5 prevista per les NN.SS. com l'àmbit més idoni per absorbir futurs creixements del poble.

Es converteix en una actuació d'extensió del sòl urbà que permet completar la trama viària, actualment amb molt carrers sense sortida, generant un recorregut alternatiu a l'Avinguda Narcís Arnau per connectar l'Escola amb el Jonquer.

Es genera així, un petit barri de nova creació amb una gran accessibilitat als serveis i equipaments del poble, molt a prop del centre d'atenció primària, dels camps poliesportius, del centre polifuncional, i molt ben connectat amb l'escola; un barri que manté la tipologia més característica del nucli urbà (suburbana). El POUM permet el manteniment de les construccions existents incloses que podran sol·licitar llicències de manteniment i/o conservació de l'existent. Ara bé, qualsevol nova construcció haurà d'ajustar-se als paràmetres establerts pel



POUM.

SUD Angelats

Aquest sector permet ordenar un àmbit que actualment disposa d'activitats industrials autoritzades en sòl no urbanitzable i que les NN.SS. delimiten com a pla especial de desenvolupament industrial (PEDI), el qual mai ha arribat a desplegar-se i el consistori reconeix com a prioritari per poder generar nous llocs de treball al municipi. Aquest és el motiu pel qual és l'única figura que es contempla dins del primer quadrienni del POUM, que, a més, vindrà impulsada pel propi Ajuntament.

Les Normes Urbanístiques del POUM

garanteixen que les naus existents són compatibles per tal d'assegurar la integració de les mateixes en la nova ordenació, a les quals s'afegiran totes aquelles que vinguin del sòl urbà consolidat i aquelles de nova creació.

Resum numèric dels àmbits i sectors proposats

Els 177 habitatges previstos donen cabuda a 319 nous habitants. Aquesta dada és quelcom inferior als 341 habitants previstos segons la més alta de les projeccions poblacionals per cohorts. No obstant, el nombre de parcel·les i habitatges buits en el sòl urbà consolidat, així com el potencial en els nuclis rurals, assegurin la capacitat del POUM per

RESUM	HABITATGES
PAU - L'Àngel	12
PAU - Can Poetí	8
PAU - Carrer del Torrent	4
SUD - Estació	42
SUD - El Pla	45
PMU - Pocafarina	55
SUD - Angelats	0
PAU - Carretera de les Encies	11
Total habitatges de nova implantació	177

garantir l'habitatge per a la màxima de les expectatives de creixement.

6.6. L'habitatge de protecció

Tot i que el municipi de Les Planes d'Hostoles es troba fora d'obligació de generar habitatge de protecció, la creació d'aquest 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.

Tanmateix, la realitat socioeconòmica que viuen alguns petits municipis genera un fenomen singular. La demanda d'habitatge pot ser tant reduïda que el mercat immobiliari ofereix un valor de venda molt per sota de l'estipulat per a l'habitatge protegit. A través de l'estudi de mercat efectuat pel POUM s'ha pogut verificar que Les Planes d'Hostoles es troba entre aquests. La creació d'un alt percentatge d'HPO per part del POUM crearia un efecte contraproduent de forma que seria més econòmic adquirir un habitatge lliure, que un de protecció. Sumat a això, tal i com s'explica a la Memòria social, la demanda d'habitatge protegit a Les Planes ha estat molt reduïda en els darrers anys.

No obstant l'anterior, els processos socioeconòmics canvien amb el pas del temps, i el POUM ha de preveure una possible activació del mercat immobiliari, més encara tenint en compte l'actual tendència a desplaçar-se als pobles, per la millora en la qualitat de vida que ofereixen.

Tots aquests motius porten Donat que a tot l'anterior sumem que Les Planes d'Hostoles es troba exempt de generar un mínim d'HPO (no supera els 200 habitatges de nova creació), el POUM acaba per no incloure massa habitatges protegits en els nous àmbits de desenvolupament, però sí manté una mínima reserva de sostre per a HPO front a un hipotètic increment en la demanda.

Com veiem a la taula s'ha reservat un percentatge major d'HPO en àmbits que ja són urbans aprofitant les tipologies de casa en filera corresponent a la clau 2 del present POUM. Aquests percentatges son del 30% i del 15% en el SUD de l'Àngel i en Pocafarina respectivament. Tanmateix, es fa una reserva menor al sectors de sòl urbanitzable, entorn al 8%, als sectors de l'Estació i del Pla.

El POUM estableix així una reserva de

Resum numèric dels àmbits i sectors proposats
Col·lectiu CCRS

RESUM	SOSTRE RESIDENCIAL (m²)	TOTAL D'HABITATGES	% HPO	SOSTRE HPO (m²)	% HPO (per m² de sostre)	HABITANTS	HPO*	% HPO (per nombre d'habitatges)
PAU - L'Àngel	2.736	12	30%	821	30%	22	8	68%
PAU - Carretera de les Encies	3.300	11	0%	0	0%	20	0	0%
PAU - Can Poetí	2.880	8	0%	0	0%	14	0	0%
PAU - Carrer del Torrent	3.000	4	0%	0	0%	7	0	0%
SUD - Angelats	0	0	0%	0	0%	0	0	0%
SUD - Estació	13.461	42	8%	1.077	8%	76	11	26%
SUD - El Pla	11.086	45	8%	887	5%	81	9	20%
PMU - Pocafarina	16.890	55	15%	2.533	15%	99	25	46%
Total/mitja	53.353	177	30,09%	5.318	9,97%	319	53	30,09%

*Considerant un habitatge tipus de 100 m²

53 habitatges d'HPO entre els polígons i sectors de planejament.

6.7. El reconeixement dels valors del sòl no urbanitzable

En l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest POUM, s'identifiquen els denominats "recursos ambientals estratègics" que es corresponen amb els elements necessaris en matèria de biodiversitat, alimentació i energia que atorguen la capacitat de regenerar l'economia local al temps que ajuda al poble a mitigar els efectes del canvi climàtic i a adaptar-se a aquesta nova era. Aquest reconeixement permet al POUM detectar en el sòl no urbà àmbits amb un gran valor natural (boscs i aigües), altres amb una gran capacitat per produir aliments (sòls agrícoles) i, finalment, àrees amb un alt contingut cultural (nuclis rurals i colònies industrials).

Pel que fa als primers, destaca la gran quantitat de boscos, tant de muntanya com de ribera. El POUM parteix de la idea que, més important que protegir els boscos, és que es duguin a terme activitats productives de caràcter sostenible. Si existeix activitat, ja sigui de turisme o d'agricultura sostenible, es manté viu el territori. És per això que es proposa una protecció activa dels boscos.

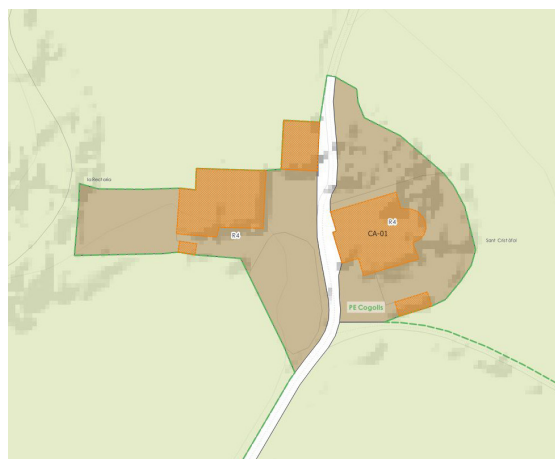
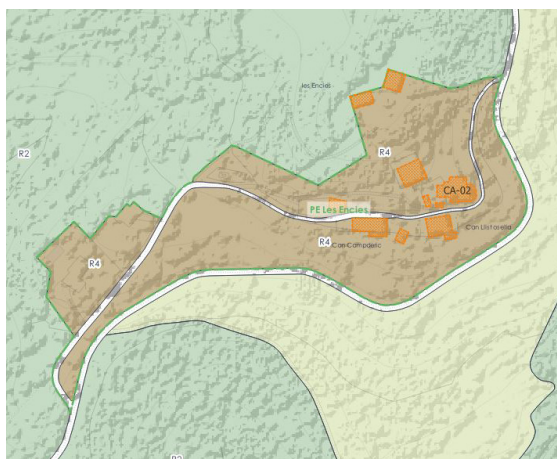
El segon dels temes cabdals del POUM

ha estat afavorir la creació d'un escenari que doni suport als espais de l'alimentació a través dels camins i la infraestructura verda del municipi.

Dintre d'aquesta iniciativa el POUM estableix la creació d'un rati mínim d'uns 50 m² de sòl agrícola per persona, el qual el municipi compleix sobradament. També assegura la interconnexió dels espais productius agrícoles amb el reconeixement normatiu dels camins rurals sobre els quals es suporti una distribució de fluxos del sistema alimentari municipal. Finalment, la Normativa del POUM permet nous usos en sòl agrari que afavoreixen el manteniment de la producció en aquest tipus de sòl.

Per últim, el POUM reconeix de forma específica el sòl rústic que conformen certs conjunts del patrimoni cultural del municipi. És el cas dels nuclis rurals conformats per el conjunt de antigues masies al voltant de les seves respectives ermites fundacionals. El POUM delimita d'una forma precisa cadascun d'aquests nuclis i determina una clau especial amb les condicions específiques per als mateixos. També és el cas de la Colònia Dussol per a la qual el POUM permet usos compatibles obrint un ventall de possibilitats per que es pugui mantenir un dels elements patrimonials més representatius del municipi i evitar la decadència del mateix.

Nova delimitació dels nuclis rurals d'Encies i Cogolls
Col·lectiu CCRS



6.8. La classificació del sòl

Pel que fa al sòl urbà, el POUM classifica com a tal una extensió de 56,3 ha, el que representa el 1,5% de tot el terme municipal i, dintre d'aquest, 44,2 ha tenen la consideració de sòl urbà consolidat i 12,1 ha corresponen al sòl urbà no consolidat. En aquest POUM s'ha partit de la classificació de sòl que estableixen les NN.SS. de 1998 on el sòl urbà tenia una extensió de 54 ha. Aquesta variació en la superfície del sòl urbà del POUM respecte a les NN.SS. respon a una sèrie de qüestions:

- L'utilització d' una base cartogràfica molt més actualitzada que la de les NNSS
- La definició del SUD Estació com a sòl urbanitzable, quan les NNSS el classificaven dins del sòl urbà.
- La decisió de incloure Pocafarina com a sòl urbà no consolidat del municipi.
- Petits ajustos del límit del sòl urbà

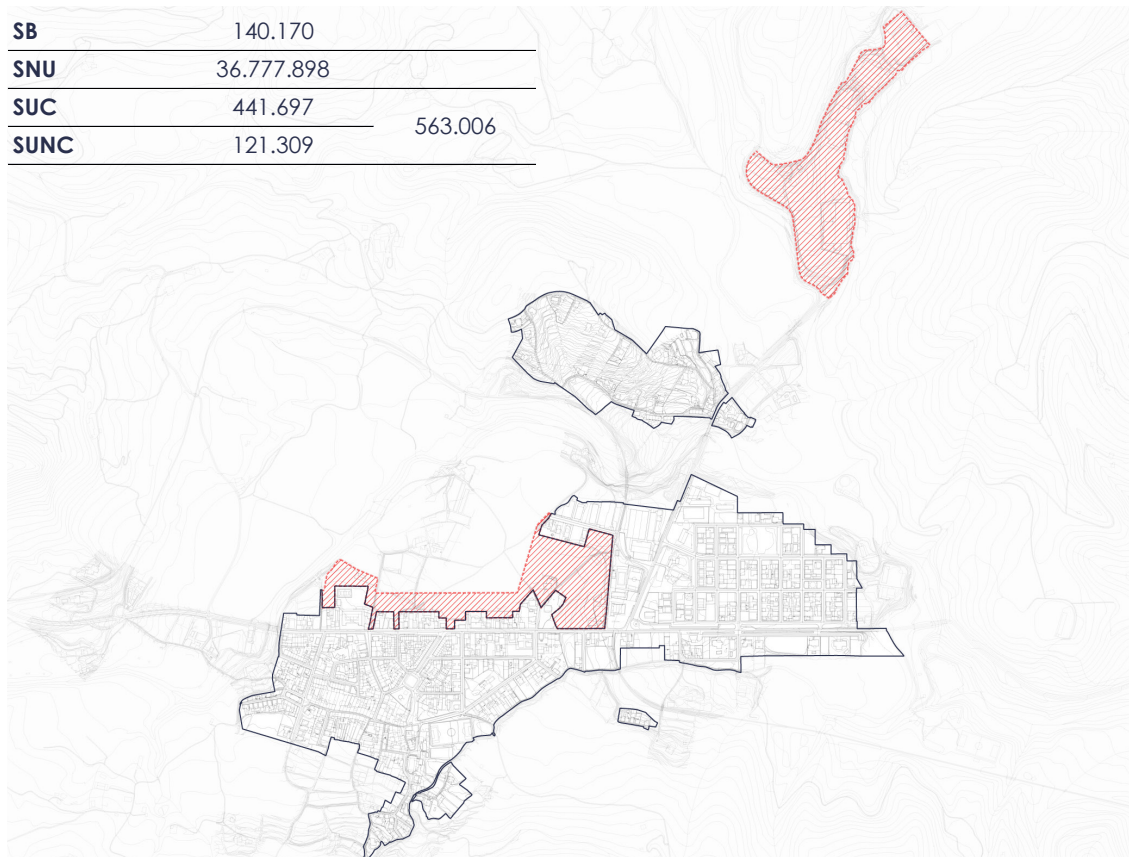
Pel que fa al sòl urbanitzable, el POUM delimita dos sectors residencials i un

d'activitats econòmiques. La rellevància que tenen aquests sectors per al municipi no rau només en generar més habitatges, ans de poder obtenir el sòl de cessió per a espais lliures i equipaments que permetin configurar la part nord de l'Anella verda. Pel que fa al d'activitats econòmiques, respon a la necessitat de donar un espai adequat als tallers inclosos dins del sòl urbà, així com de generar certa oferta de sòl per a noves activitats al municipi.

El POUM ha reduït de forma considerable la superfície hipotecada de sòl per a nous creixements respecte a les NN.SS ja que s'han suprimit figures i s'han retallat d'altres que estenien el sòl urbà.

Finalment, La superfície total de sòl no urbanitzable d'aquest POUM és de 3.678 ha equivalent al 98% de la extensió del terme municipal. Totes les decisions i actuacions proposades pel POUM han anat dirigides a preservar la totalitat d'aquest sòl, tal i com s'ha explicat en l'aoartat anterior.

SB	140.170	
SNU	36.777.898	
SUC	441.697	563.006
SUNC	121.309	



6.9. La qualificació i regulació normativa del POUM

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

Aquest refós normatiu i la necessària relectura de les qualificacions de les NN.SS 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.

Per una banda, aquest 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 urbanística. Per l'altra, també es relacionen les noves claus urbanístiques amb les anteriors de les NN.SS.

Relació de claus urbanístiques POUM - MUC

Codi POUM	Descripció	Codi MUC	Descripció
Sistemes			
X	Viari	SX	Viari
V	Espais lliures	SV	Espais lliures públics
H	Hidrològic	SH	Hidràulic
E	Equipaments	SE	Equipaments
ST	Serveis tècnics	ST	Serveis tècnics
Sòl urbà i urbanitzable			
1	Casc antic	R1	Nucli antic
2	Suburbana	R2	Urbà tradicional
3	Cases aïllades	R6	Habitatges aïllats o adossats
4	Naus aïllades	A1-A2-A3	Industrial, Serveis i Logística
5	Volumetria específica	R4	Ordenació oberta
Sòl no urbanitzable			
R1	Interès natural (PEIN)	N3	Protecció reglada
R2	Interès forestal	N2	Protecció local
R3	Interès agrari	N1	Ordinari
R4	Nuclis rurals	N4	Activitat autoritzada
R5	Colònies industrials	N4	Activitat autoritzada

Relació de claus urbanístiques POUM - NN.SS

Codi POUM	Descripció	Qualificació de les NN.SS
Sistemes		
X	Viari	Comunicacions
V	Espais lliures	Parcs i jardins
H	Hidrològic	-
E	Equipaments	Equipaments
ST	Serveis tècnics	Infraestr.de serveis tècnics
Sòl urbà i urbanitzable		
1	Casc antic	Casc antic
2	Suburbana	Suburbana
3	Cases aïllades	Zona aïllada
4	Naus aïllades	Zona industrial
5	Volumetria específica	Ordenació específica
Sòl no urbanitzable		
R1	Interès natural (PEIN)	Reserva natural
R2	Interès forestal	Reserva forestal
R3	Interès agrari	Zona rural tipus 1
R4	Nuclis rurals	Zona rural tipus 3
R5	Colònies industrials	-

Pel que fa a la qualificació dels sistemes les NN.SS. diferencien entre sistema de comunicacions, sistema de infraestructura de serveis tècnics, sistema de parcs i jardins i sistema d'equipaments i dotacions comunitàries. Aquests es corresponen amb les qualificacions del POUM corresponents a viari (X), serveis tècnics (ST), espais lliures (V) i equipaments (E) respectivament.

Respecte a la regulació del sòl urbà, les NN.SS. diferencien entre Casc antic, Suburbana, Zona aïllada, Zona Industrial, Ordenació específica, i Verd Privat. Aquestes qualificacions es corresponen de forma general amb les claus de Casc antic (1), Suburbana (2), Cases aïllades (3), Naus aïllades (4), i Volumetria específica (5) respectivament. La clau de Verd Privat desapareix ja que fa referència a jardins privats amb edificacions o sense que poden incloure's, segons el cas, en alguna de les claus anteriors.

Finalment, les categories del sòl no urbanitzable contemplades en les NN.SS. diferencien entre zona de Reserva Natural, Reserva forestal, Zona rural tipus 1, Zona rural tipus 2 (Puigsestortes), Zona rural tipus 3 (Encies i Cogolls) i Zona de Servitut i Protecció. Aquestes es corresponen amb les categories del POUM d'Interès Natural (R1), d'Interès Forestal (R2), d'Interès Agrari (R3), i Nuclis Rurals (R4) respectivament. Desapareixen les claus de Zona Rural tipus 2 (Puigsestortes) ja que aquesta urbanització passa directament a sòl urbà no consolidat, i la de Servitud i Protecció, que amb la nova legislació aquest sòl passa a estar integrat en el de sistemes. A més a més, el POUM introdueix la clau Colònies Industrials (R5) per la Colònia Dussol.

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

6.10. La gestió i execució del POUM

En el cas del POUM de Les Planes d'Hostoles, l'atenció en la gestió del POUM 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 qualitat dels espais de convivència del poble. Tot això en un context climàtic on es urgent preservar els recursos naturals dels que es disposa per tal de construir un projecte comú en el que prime la qualitat de vida de la població per sobre del creixement de la mateixa.

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 tot el temps de vigència de les NN.SS.

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

Aquest POUM determina algunes figures de planejament derivat, la creació i manteniment de catàlegs i la delimitació d'alguns instruments de gestió i execució:

- Figures de planejament derivat:

El Pla inclou un pla de millora urbana i tres plans especials urbanístics:

- PMU Pocafarina
- PEU del nucli rural de Cogolls
- PEU del nucli rural de Les Encies
- PEU de la Colònia Dussol

- Instruments de gestió i execució urbanística:

El POUM inclou quatre polígons d'actuació i tres sectors de planejament per tal de fer-ho:

- PAU Carrer del Torrent

