

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

Document per a l'aprovació inicial
Memòria d'ordenació
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

Ayozé 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
1.1	Objecte i finalitat del POUM. Conveniència i oportunitat de la seva revisió	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 girona	10
1.7.1	Pel que fa als creixements proposats	11
1.7.2	Pel que fa a l'adequació de la proposta, en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable	13
1.7.3	Pel que fa a la documentació i tramitació	16
1.8	Justificació del compliment de l'informe de la OTAA	17
1.9	Contingut del POUM	18
2	Objectius i criteris generals d'ordenació	19
2.1	Línies d'actuació pel futur POUM	19
2.1.1	Reconèixer la riquesa i diversitat del territori rural	20
2.1.2	De la protecció del patrimoni a posar en valor els paisatges culturals	21
2.1.3	Cap a una infraestructura verda d'escala territorial	23
2.1.4	Cap a una connectivitat més equilibrada i sostenible	24
2.1.5	Adequar Les Planes d'Hostoles a diversos escenaris de creixement	25
2.1.6	Passar del creixement a la regeneració: operacions modestes d'ajustament urbà	26
2.1.7	De les places i passeigs a una xarxa estructurada d'espais lliures	27
2.1.8	Un municipi ben equipat i amb bona qualitat de vida	28
2.1.9	Una aposta per equilibrar i maximitzar les activitats econòmiques del municipi	28
2.1.10	Del projecte al pla	30
2.1.11	Altres aspectes de caràcter transversal	31
2.2	Alternatives relatives al nucli contemplades en el POUM	33
2.2.1	Escenari 1: Manteniment del planejament vigent	33
2.2.2	Escenari 2: un creixement moderat o reduït	41
2.2.3	L'escenari 3: L'esglaonament del sòl necessari pel creixement	44
2.2.4	Resum comparatiu dels escenaris	47
2.3	Alternatives en el territori no urbà	49
2.3.1	La infraestructura verda	49
2.3.2	La ocupació del sòl no urbanitzable	56

2.3.3 Mesures per a potenciar la biodiversitat municipal	58
2.3.4 Els recursos patrimonials	59

3 Descripció de la proposta del POUM **73**

3.1 Estructura general del municipi	73
3.1.1 Infraestructures de la mobilitat	73
3.1.2 L'ordenació de la xarxa d'espais lliures i equipaments	74
3.1.3 La integració de la xarxa patrimonial	83
3.2 Model de creixement urbà i el seu dimensionat	86
3.2.1 Previsions demogràfiques del POUM	86
3.2.2 L'habitatge de protecció	86
3.2.3 La racionalització de l'ús del sòl	87
3.2.4 Els àmbits d'actuació de millora dels teixits existents	88
3.2.5 Els àmbits de compleció de la trama existent	91
3.2.6 Els àmbits d'actuació de creixement	92
3.2.7 Resum numèric dels àmbits i sectors proposats	94
3.3 La classificació del sòl	95
3.3.1 Noves consideracions i petits ajustos en el sòl urbà	95
3.3.2 Actuacions en sòl urbanitzable	99
3.3.3 El reconeixement dels valors del sòl no urbanitzable	100
3.4 La qualificació i regulació normativa del POUM	104
3.4.1 Les qualificacions del sòl	104
3.4.2 Qualificació i regulació dels sistemes	105
3.4.3 Qualificació i regulació de les zones en sòl urbà	108
3.4.4 La concreció de les categories d'ordenació del sòl no urbanitzable	112
3.5 El desenvolupament i gestió del POUM	116
3.5.1 Figures de planejament derivat	116
3.5.2 Instruments de gestió i execució urbanística	119
3.5.3 Ordenances i catàlegs	119

1 INTRODUCCIÓ

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

El planejament vigent al municipi de Les Planes d'Hostoles són les Normes Subsidiàries de planejament (en endavant NN.SS. 1998.), aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 22 de desembre de 1998. Aquestes substitueixen unes anteriors Normes Subsidiàries, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 10 de març de 1982 (en endavant NN.SS. 1982).

L'aprovació de diferents plans territorials, el completament de part de les determinacions de les Normes Subsidiàries i la manca de sòl industrial obliguen a actualitzar el planejament municipal. 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'un nou 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 (PGOU 87). 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 resulta essencial definir amb major precisió com s'estableix una relació d'equilibri entre aquest creixement "esglaonat" que planteja l'Escenari 3 i l'espai pròxim de XN2000 del Riu Brugent, en el tram més proper al nucli urbà actual.

De la mateixa manera cal concretar com es materialitza la idea d'anella verda que té com a eixos el riu Brugent i el torrent de Llameca i que pretén connectar un seguit d'espais lliures amb un sistema de passeigs. Cal preveure que facilitar l'accés a zones amb sensibilitat ambiental elevada pot tenir contrapartides derivades de la freqüentació, a més de tendir a una artificialització de l'espai amb la inclusió d'elements del mobiliari urbà. En aquest sentit es recorda que el riu Brugent és àrea d'interès faunístic per presència de llúdriga i que la fitxa ZEC, que identifica la llúdriga com element clau de l'espai, indica el següent pel que fa la regulació de l'ús públic:

- Avaluació de les repercussions i ordenació, si s'escau, de les activitats i usos recreatius en els trams de riu rellevants per a l'espècie [Lutra lutra]

D'altra banda, el torrent de Llameca – tot i no quedar inclòs dins la delimitació de cap espai natural protegit – es considera Àrea d'Interès Faunístic per presència de cranc de riu autòcton. La seva integració a la xarxa d'espais lliures ha

de tenir en compte aquesta sensibilitat d'hàbitat davant la potencial presència d'aquesta espècie que en el cas del riu Brugent també es considera clau.

Pel que fa la zonificació del territori no urbà en Reserva Natural, Reserva Forestal i Reserva Rural tipus 1 i el seguit de propostes per a la seva conservació i millora, des de la perspectiva de les competències de Biodiversitat i Medi Natural es consideren en positiu si bé s'entenen en un pla molt teòric i de declaració d'intencions que caldria concretar en propostes traslladables a un articulat, amb una relació d'usos admissibles i d'usos no admissibles, i la seva corresponent regulació.

Havent revisat la documentació aportada s'emet informe, des de la perspectiva de la Secció de Biodiversitat i Medi Natural, en relació al tràmit de consultes en avaluació de plans i programes referent al POUM de Les Planes d'Hostoles en el sentit exposat anteriorment."

En relació al sector del terme municipal inclòs dins la delimitació de l'ENPE Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa també s'ha atès a allò disposat pel seu òrgan gestor:

S'emet informe FAVORABLE amb la indicació que caldrà integrar correctament les determinacions de les següents normatives:

- Acord GOV/150/2014, de 4 de novembre, pel qual es declaren zones especials de conservació de la regió biogeogràfica mediterrània, integrants de la xarxa Natura 2000, se n'aprova l'instrument de gestió (DOGC 6744 de 6 de novembre de 2014)
- Decret 41/2008, de 26 de febrer, de modificació dels límits del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, de declaració de reserves

naturals parcials i de concreció topogràfica de l'àmbit territorial del Parc Natural i de les reserves naturals.

- Integrar correctament les de terminacions del Pla especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa (Acord GOV/161/2010, de 14 de setembre de 2010, pel qual s'aprova el Pla especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa. DOGC 5735 de 15 d'octubre de 2010) d'acord amb el que el propi Pla disposa en el seu article 12

Article 12. Articulació amb el planejament municipal

- Els plans urbanístics l'àmbit d'ordenació dels quals afecti el d'aquest Pla especial han d'incorporar les seves determinacions i justificar degudament el seu compliment.
- En concret, la zonificació i els altres àmbits específics d'ordenació a què fa referència el títol III d'aquestes Normes, i també les seves respectives regulacions i les delimitacions contingudes en els plànols d'ordenació corresponents, han de ser transposats als plans d'ordenació urbanística municipal com a base comuna de l'ordenació del sòl no urbanitzable en els diversos municipis.
- Els plans d'ordenació urbanística municipal i, si és el cas, el seu planejament derivat podran desenvolupar i detallar l'ordenació comuna a què fa referència el punt anterior mitjançant la creació de subzones, normativa complementària, els catàlegs de masies i cases rurals i de béns protegits i altres determinacions anàlogues. Les disposicions corresponents no podran substituir les d'aquest Pla especial ni comportar en relació amb aquest Pla nivells de

protecció inferior dels valors a què fa referència l'article 1 d'aquestes Normes.

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 dins del nucli 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 per la ciutat.

1.5 CONSULTA CIUTADANA I SUGGERIMENTS PRESENTATS DURANT L'EXPOSICIÓ PÚBLICA

S'ha pretès que, malgrat les restriccions imposades per la pandèmia, 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 substituir la proposta inicial de fer itineraris participatius pels diferents barris per 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. Però atenent a les previsibles dificultats

10

d'algunes persones, es va plantejar també la possibilitat d'emplenar-lo i lliurar-lo físicament, en determinats llocs d'afluència quotidiana on fer-ho de forma segura, amb bústies físiques repartides pel municipi. Es van obtenir un total de 73 respostes, els quals resultats poden consultar-se al capítol 12 de la memòria d'Informació.

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 10 d'agost de 2020 es va publicar l'acord del ple de l'Ajuntament de Les Planes d'Hostoles de 28 de juliol de 2020 en el qual es va aprovar el document d'Avanç del POUM. Es va sotmetre aquest document a informació pública durant un termini de 45 dies.

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 es van rebre sis suggeriments de particulars. Les respostes als suggeriments s'han tingut en compte al elaborar la proposta d'ordenació, i poden consultar-se en el document "Informe d'aportacions i propostes ciutadanes al POUM Les Planes d'Hostoles" inclòs en els annexes.

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

governos 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 GIRONA

Els Serveis Tècnics del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya fan un completíssim anàlisi de la documentació de l'Avanç de POUM de Les Planes d'Hostoles.

En funció d'aquest la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 19 de novembre de 2020, 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. Es considera que en base als càlculs de l'extensió urbana màxima exposats, l'alternativa 3 del document d'Avanç, que proposa una extensió màxima d'unes 23,20 ha, supera l'admissible i entra en contradicció amb l'estratègia de creixement moderat proposada pel PTPCG. Demana que es mantinguin en règim de sòl no urbanitzable nous terrenys destinats a sectors industrials, excepte el corresponent a l'àmbit Angelats, que haurà d'ajustar la seva superfície, d'acord amb les consideracions fetes a la valoració territorial.

Aquest POUM desplega efectivament l'estratègia de creixement moderat proposada pel PTPCG a partir de l'alternativa 3 del document d'Avanç, reduint fins i tot la oferta aleshores plantejada. A continuació es mostra el càlcul efectuat per demostrar que no es supera la extensió màxima admissible.

La fórmula per al creixement moderat (art. 3.7) inclosa en el PTPCC (Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines) estableix una superfície màxima de referència per a l'àrea urbana del municipi:

$$E = 30 \times A \times f / 100$$

A = superfície de càlcul de l'àrea urbana existent (inclou només el SUC majorment residencial).

f = factor de correcció per a nuclis de petita correcció

Quan A sigui inferior a 50 ha s'aplica un factor de correcció

$$f = (18 + A - 0,005 \times A^2) / (A + 5) = 1,06$$

La superfície de l'àrea urbana existent a considerar en el càlcul (A) s'ha de determinar de la manera següent: s'ha de comptabilitzar tots els sòls consolidats o urbanitzats en la data d'aprovació definitiva del pla territorial, corresponents a trames urbanes d'ús dominant

residencial o mixt amb una presència significativa d'habitatge, incloent-hi tota la superfície viària, de zones verdes i d'equipaments integrats o associats a aquestes trames, que formen part dels àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions assenyalats en els plànols d'ordenació.

En la determinació de l'àrea urbana existent es poden comptabilitzar els sòls urbanitzats no edificats i els sòls en procés d'urbanització que en l'any d'aprovació del Pla territorial es trobaven en procés d'urbanització avançada i clarament perceptible sobre el terreny. També, en casos excepcionals, es poden comptabilitzar les peces de sòl no urbanitzable contigües a l'àrea urbana i ocupades per edificacions plenament integrades a la vida urbana –com per exemple un equipament, una masia reconvertida a l'ús hotelier, etc.– que es classifiquin com a sòl urbà i que, per tant, no computen com a extensió urbana.

En el moment d'aprovació del PTPCG el planejament municipal vigent a Les Planes d'Hostoles ja eren les NNSS, i per tant, ens remetem a la superfície del sòl urbà consolidat que determinen les mateixes.

En aquest sentit hem fet servir les dades derivades de la cartografia del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC) on s'obté un valor per a "A" de 540.260,01 m² de sòl urbà consolidat existent. Donat que aquesta xifra es lleugerament superior a 50 Ha no s'ha d'aplicar cap factor de correcció pel que la fórmula per al creixement moderat quedaria:

$$E = 30 \times 540.260,01 / 100$$

$$E = 162.078 \text{ m}^2$$

Addicionalment, segons el que disposa el PTPCG al seu article 3.7.5 la superfície d'extensió pot ser augmentada en un 25% en cas de generar un nou sector segregat d'activitats econòmiques. Per tant, per al nou valor d'E, aquest 25% podria generar fins a 40.519,5 m²

12

addicionals destinats a una possible nova àrea industrial de Les Planes.

Si comparem aquesta xifra amb la superfície dels sòls urbanitzables derivats del nou POUM veiem que encara hi ha marge per a arribar a aquest límit, ja que el POUM disposa d'uns 140.170 m² de sòl urbanitzable corresponent a dos sectors de sòl urbanitzable residencial (El Pla amb 2,6 ha, Estació amb 3,6 ha) i industrial (Angelats amb 7,8 ha). Només es qualifica l'àmbit Angelats destinat a activitats econòmiques, i, tal i com demana l'Informe de la Comissió ajusta la seva superfície, d'acord amb les consideracions fetes a la valoració territorial, i atenent a que, tal i com diu l'Informe, es considera preferible i prioritari assumir aquest àmbit (Angelats) com a extensió -encara que de forma discontinua- destinada a àrea especialitzada per a activitats econòmiques, enfront a altres àmbits discontinus en els quals es posen en joc terrenys agrícoles, sense cap preexistència d'activitat industrial, com és el cas del sector SUB Cementiri.

Per tant, encara resten unes 6,2 ha fins al límit de 16,2 + 4 ha respectant l'estratègia de creixement moderat proposada pel PTPCG.

Finalment, paga la pena tenir en compte que gran part dels sòls urbanitzables plantejats pel POUM és considerat actualment a les NNSS com a sòl urbà consolidat i que, després d'haver comprovat la naturalesa de certs àmbits qualificats com a urbans però sense urbanitzar, es decideix excloure'ls i classificar-los com a sectors de sòl urbanitzable. Aquest motiu fa que encara sigui menor l'impacte dels nous sòls d'extensió plantejats pel POUM, fent servir una figura urbanística normalment associada als creixements urbans per consolidar teixits incomplets.

2. Es valora positivament l'alternativa 3 perquè no només té una visió mesurada de la resposta que cal donar a les necessitats del municipi, sinó perquè proposa un esglaonament, o sigui, que preveu una execució gradual i ordenada del planejament. El POUM haurà de concretar els mecanismes per garantir que aquest esglaonament es pugui formalitzar i adequar a la realitat, tenint en compte la mateixa classificació del sòl (distingint entre urbanitzable delimitat i no delimitat), les condicions que es puguin fixar en el pla d'etapes, l'assoliment de l'anella verda, etc.

Aquest POUM segueix, encara més ajustada que en l'Avanç, l'alternativa 3, tot mantenint els objectius ja establerts (completament de l'anella verda, millora de la xarxa de vies cíviques i completament de dotacions). Distingeix dos sectors prioritaris, a desplegar el primer quadrienni (industrial Els Angelats i residencial El Pla) i altres dos que, donada la seva major dificultat i no prioritat, es difereixen al segon quadrienni. Tot això es pot verificar a les fitxes dels sectors i a l'Estudi Econòmic.

3. El POUM haurà d'incorporar una Memòria social amb dades respecte a l'habitatge i a la previsió de mesures d'accés a l'habitatge, completant i reforçant la diagnosi.

El POUM incorpora la corresponent Memòria Social, on valora les mesures d'accés a l'habitatge. De fet el POUM fa una previsió que va força més enllà dels requeriments mínims, doncs incorpora un projecte municipal d'habitatge assistit i una reserva per 32 unitats d'HPO.

1.7.2 Pel que fa a l'adequació de la proposta, en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable

1. Es consideren adients els objectius plantejats: prioritzar el centre històric; promoure la seva regeneració mitjançant la rehabilitació; introduir usos comercials d'escala adequada; mantenir les unitats d'actuació de caràcter residencial; crear una anella verda connectant el conjunt d'espais lliures i equipaments i projectant-los cap al sòl no urbanitzable; i resoldre els problemes de la xarxa viària.

El POUM manté tots aquests objectius, preveient mesures d'estímul al centre històric (registre de solars, reserva de terrenys per HPO, concentració de serveis i dotacions, introducció d'usos comercials de mida ajustada); manteniment de les unitats d'actuació de caràcter residencial; reforçament de l'anella verda connectant espais lliures i equipaments i vincle d'aquesta amb el conjunt de vies cíviques.

2 Es considera adequada la proposta relativa als sectors que no s'han desenvolupat durant els anys de vigència de les NN.SS., sector A El Pla i sector C l'Àngel, de mantenir-los en el mateix règim del sòl, però reduint-ne els àmbits. Caldrà concretar, si escau, les condicions d'esglaonament. Caldrà revisar els paràmetres del sector A, per tal que el resultat de la relació m² sostre per habitatge sigui proporcionat amb la voluntat de compactar i d'introduir la tipologia plurifamiliar en aquest sector.

Efectivament els sectors esmentats s'han reduït sensiblement (a un 33 % el primer i un 18 % el segon, respecte a les previsions del planejament vigent). Abans ja hem comentat les condicions d'esglaonament. I quant a la compactació, s'ha escollit la solució de fileres suburbanes en situacions centrals, i de cases aïllades en les vores del nucli cap a l'anella verda o el sòl no

urbanitzable.

3 Caldrà que en la regulació del sector dels Angelats es prioritzin unes condicions d'ordenació, d'edificabilitat, d'ocupació i d'usos, coherents amb les condicions de les edificacions industrials existents, així com amb les necessitats d'acollida de tallers provinents del sòl urbà.

Efectivament, la normativa dels Angelats s'ha ajustat per fer possible l'acollida de tallers provinents del sòl urbà. I no només això; en aquelles àrees de procedència dels esmentats tallers s'han cercat incentius per fer viables les operacions de trasllat.

4. Es consideren positius tant el tractament dels espais lliures i els equipaments com un conjunt; l'anella verda, interconnectat i obrint portes als espais oberts; com la voluntat de trobar mecanismes per possibilitar que aquest objectiu es faci realitat. Caldrà que a tots els sistemes nous i 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.

En l'Estudi Econòmic i Financer es fixa el mecanisme d'obtenció de tots sistemes d'espais lliures i equipaments previstos que no són de titularitat municipal, demostrant la viabilitat econòmica del sector o polígon en cas de cessió o la capacitat econòmica de l'Ajuntament per obtenir-los. En aquest mateix EEF es garanteix la capacitat municipal per afrontar el manteniment del conjunt d'espais públics i equipaments.

5. Es valoren positivament els objectius que s'assenyalen i es desenvolupen en l'Avanç respecte al sòl no urbanitzable. La proposta de manteniment en règim de sòl no urbanitzable dels veïnats rurals es considera adequada, sobretot tenint en compte que el mateix planejament territorial ja preveu aquestes situacions i, precisament, no en qüestiona la

14

continuitat, el manteniment i la millora en el marc del règim del sòl no urbanitzable i dels corresponents catàlegs de masies i edificacions rurals.

El POUM atén al contingut del Catàleg de masies i manté els nuclis de Cogolls i Les Encies dins del sòl no urbanitzable, tot preveient la redacció d'un Pla Especial per ajustar la seva ordenació i, fonamentalment, per condicionar el desplegament d'algunes activitats que puguin col·laborar en el manteniment d'aquests àmbits.

Quant a Pocafarina, després d'analitzar detalladament la seva situació, s'ha delimitat un àmbit de sòl urbà no consolidat, on a través d'un PMU s'hauran de completar aspectes de la ordenació, dels serveis urbanístics i donar pautes per la edificació i per realitzar la corresponent reparcel·lació. En l'apartat 3.5 d'aquesta memòria s'esmenta el nivell de consolidació de l'àmbit i en la fitxa inclosa en la normativa es despleguen detalladament les característiques a respectar en aquest àmbit.

6. S'hauran de mantenir en el règim de sòl no urbanitzable i, per tant, subjectes a les determinacions del TRLUC, les colònies Dussol i Majem i l'àmbit de Jonquer, així com l'àmbit del sector SUB Cementiri.

Efectivament s'han mantingut tots aquests àmbits en sòl no urbanitzable. A la colònia Dussol es preveu un Pla Especial per cercar de possibilitar activitats que col·laborin en la recuperació d'aquest patrimoni.

Tant el MUC (clau R1), com les NN.SS. de 1998 (clau N1) consideren aquests àmbits com a sòl no urbanitzable ordinari de tipus rural. Però efectivament el PTPCG els considera de protecció especial la qual cosa, com diu l'Informe, impedeix que es puguin classificar com a sòl urbanitzable. Per tant, si el que volem es regenerar aquests teixits per introduir noves empreses, cal cercar els mecanismes a través dels quals puguin

instal·lar-se activitats autoritzables en sòl no urbanitzable.

7. Cal que el POUM especifiqui les previsions respecte a la variant prevista pel PTPCG, tenint en compte, alhora, que aquesta pot suposar un benefici no només a efectes de control de trànsit i de facilitat de connexió amb el sector industrial Angelats, sinó també en el sentit que, conseqüentment, l'actual traça de la carretera C-63 al seu pas pel nucli urbà de Les Planes d'Hostoles assumirà un paper funcionalment més proper respecte al nucli urbà, la qual cosa li permetrà evitar l'efecte barrera entre els teixits situats a ambdues bandes, el teixit del nucli original i el del seu creixement natural, així com encaixar adequadament el punt d'inici de la carretera GI-531 que connecta amb Sant Aniol de Finestres.

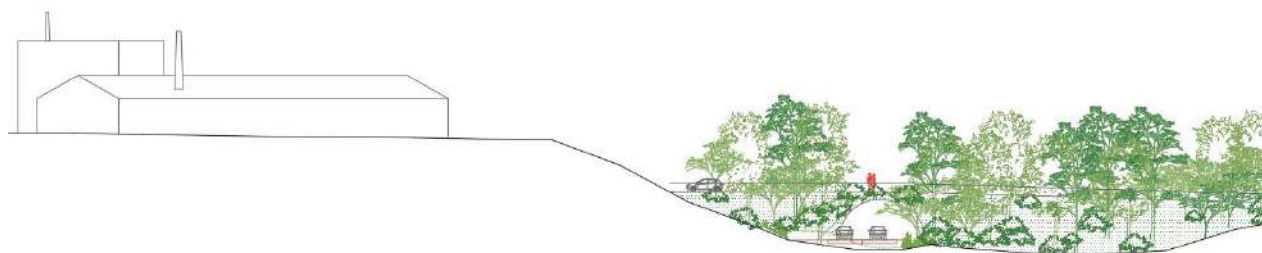
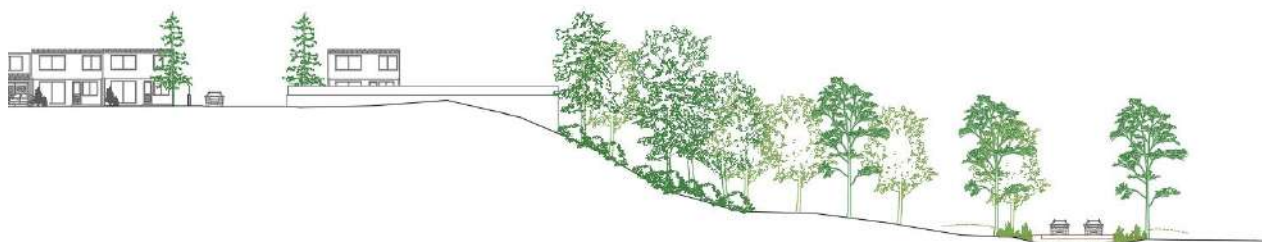
L'Ajuntament de Les Planes considera inadequada la traça de la variant per les considerables afeccions que aquesta suposa en un àmbit amb especials valors ambientals. Ara bé, tot complint amb les previsions del PTPCG, es manté una reserva de traçat amb algunes recomanacions relatives a la seva secció, per tal de reduir l'impacte que la seva execució podria provocar sobre el Brugent .

Demana que es consideri la possibilitat de que aquesta variant discorri soterrada Ho fa després d'haver assajat força altres alternatives, com aquesta que es recull a continuació.



Estudi del traçat de la variant

Font: Col·lectiu CCRS



Seccions suggerides

1. Barri del Jonquer
2. Encreuament amb Carretera a les Encies
3. Pas superior per el Brugent

Font: Col·lectiu CCRS

8. *Caldrà vetllar pel tractament i la regulació adequats dels càmping existents, d'acord amb la legislació vigent, en tant en quant són clars exponents d'una activitat econòmica vinculada als espais oberts, que, juntament amb el turisme rural, constitueix una font d'ocupació important per al municipi.*

El POUM recull els dos càmpings existents i estableix que aquests hauran d'ajustar les seves característiques a l'establert al Pla director urbanístic (PDU) de les activitats de càmping recentment aprovat.

9. *El POUM haurà de recollir adequadament les zones de protecció del planejament territorial de rang superior, sense contradir les determinacions del PTPCG, amb el benentès que no es considerin contradictòries les disposicions que pretenguin un major grau de protecció o una major restricció de les possibles transformacions.*

El POUM recull estrictament totes les zones de protecció del planejament territorial de rang superior, sense contradir les determinacions del PTPCG, ans establint, si s'escau, majors graus de protecció. El sòl categoritzat de protecció especial es correspon amb el sòl qualificat al POUM d'interès natural (clau R1) on s'inclouen els àmbits dels PEIN i Xarxa Natura 2000.

Pel que fa al PTP aquest no delimita cap sòl de protecció territorial al municipi de Les Planes.

10. *Cal que el POUM incorpori les directrius, criteris i mesures del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines.*

Aquest POUM incorpora normativament les directrius, criteris i mesures del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, i desplega a més alguns aspectes puntuals, com l'anella verda o la xarxa de vies cíviques.

1.7.3 Pel que fa a la documentació i tramitació

1. *La documentació de l'Avanç es considera ajustada a la legislació.*

2. *El POUM haurà de delimitar amb precisió les zones de risc o afectació i determinar si s'escau les mesures específiques de protecció i prevenció. 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 normativament (veure capítol IV Sistema hidrològic).

3. *Es recorda la obligatorietat de l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana prèviament o simultàniament a la publicació de l'Avanç del pla.*

Aquest POUM incorpora entre la seva documentació (veure el document "Informe d'aportacions i propostes ciutadanes al POUM Les Planes d'Hostoles" inclòs en els annexes), 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.

4. *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 l'intercanvi digital de les*

	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
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
	3a	subtipus a	-	-
	3b	subtipus b	-	-
	3c	subtipus c	-	-
	3d	subtipus d	-	-
	3e	subtipus e	-	-
	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
	R3a	recreatiu	-	-
	R3b	productiu	-	-
	R4	Nuclis rurals	N4	Activitat autoritzada
	R5	Colònies industrials	N4	Activitat autoritzada

Relació de claus urbanístiques amb les del MUC

Elaboració pròpia

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 inferior.

La seva documentació en format digital inclou 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 justificativa
- Memòria Social
- Normes i fitxes urbanístiques
- Agenda i avaluació econòmica i financera + Informe de sostenibilitat econòmica
- Documentació mediambiental (EAE, que inclou els estudis d'inundabilitat i riscos geològics)
- Catàlegs
 - Catàleg de béns protegits
 - Pla Especial Urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals de Les Planes d'Hostoles (aprovació definitiva 30.09.2009)
- Document d'Avaluació de la mobilitat generada (EAMG)
- Atles de plànols d'informació i d'ordenació de l'Avanç
- Plànols d'ordenació urbanística:
 - Classificació del sòl
 - Estructura General i Orgànica
 - Qualificació i ordenació del sòl urbà i urbanitzable
 - Categories del sòl no urbanitzable

2 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS D'ORDENACIÓ

2.1 LÍNIES D'ACTUACIÓ PEL FUTUR POUM

Aquest capítol cerca de presentar, de la forma més sintètica possible, un nombre acotat de línies d'actuació, que s'estimen adequades per construir Les Planes d'Hostoles del futur.

Totes elles tenen un element en comú, el pretendre en definitiva, defensar un urbanisme més sostenible, que menen a apostar per la recuperació del patrimoni natural i construït, per regenerar els teixits, per cercar operacions ajustades d'escala i ambició, capaces però, de requalificar Les Planes d'Hostoles.

Sota el lema sintètic "De la extensió a la reestructuració", el conjunt de propostes de cara a l'Avanç es va estructurar en onze qüestions, set relatives al nucli de Les Planes d'Hostoles, que varem agrupar sota l'epígraf projecte de ciutat, i altres quatre al conjunt del territori. Aquestes exposen sintèticament les conclusions bàsiques de l'anàlisi propositiu realitzat, i 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 de Les Planes d'Hostoles.

Els enunciats volen emfasitzar les idees fonamentals que donen sentit a les línies d'actuació proposades, i són, pel que fa al nucli de Les Planes d'Hostoles i el seu entorn, les següents:

Projecte de territori

- Reconèixer la riquesa i diversitat del territori rural
- De la protecció del patrimoni a posar en valor els paisatges culturals

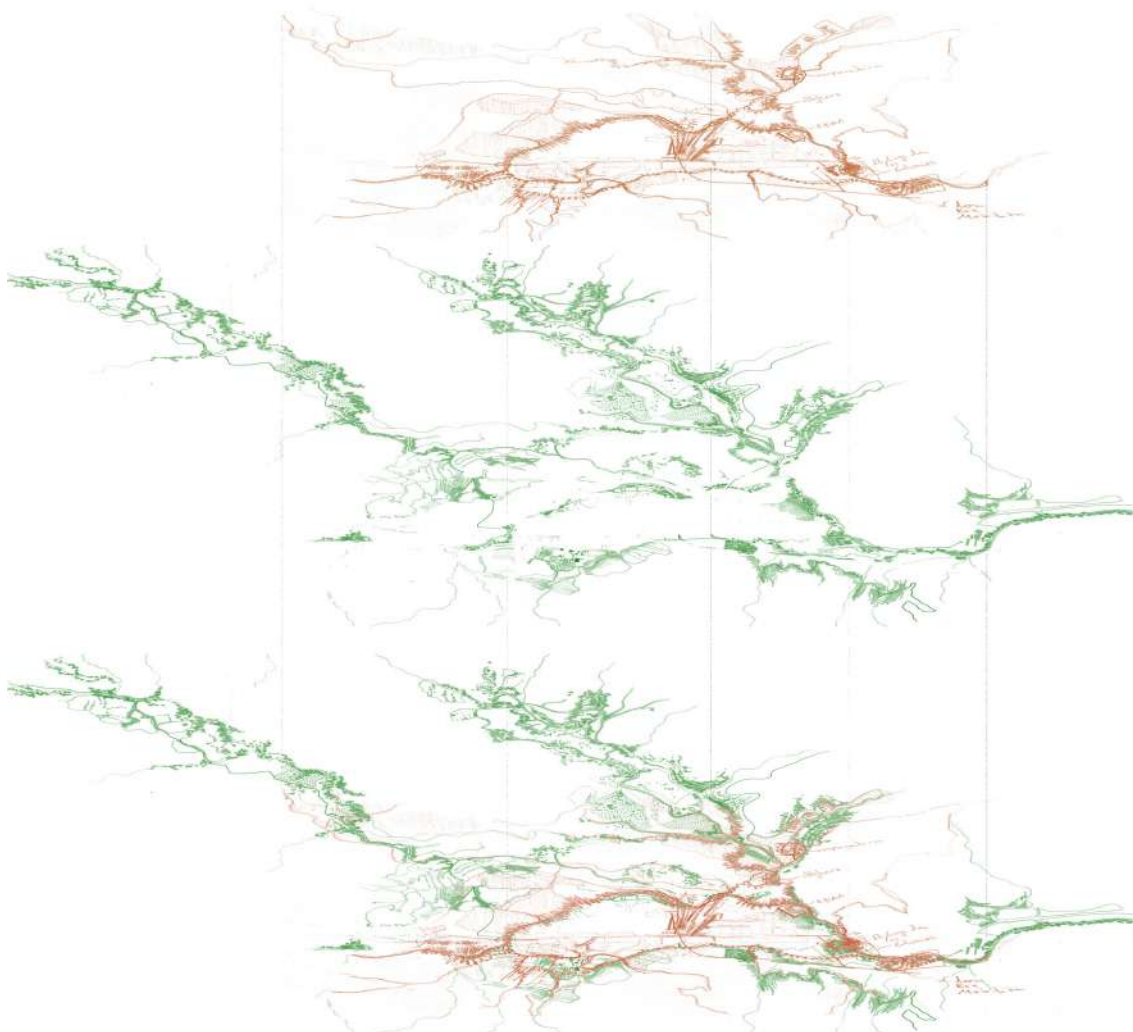
- Cap a una infraestructura verda d'escala territorial
- Cap a una connectivitat més equilibrada i sostenible

Projecte de ciutat

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

Tots ells són conseqüència de l'anàlisi realitzada i recollida en aquestes pàgines i en els onze capítols anteriors. Tot i que la diagnosi l'abordem 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 de diversos dels deu capítols.

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, destaquem els aspectes fonamentals del POUM distingint entre aquelles línies d'actuació de caràcter més general i territorial, d'aquelles d'abast urbà o més específiques, tot i que totes elles estan íntimament relacionades.



2.1.1 Reconèixer la riquesa i diversitat del territori rural

El nucli de Les Planes d'Hostoles ocupa tan sols un 1,8% de la superfície del terme municipal. Això comporta que el 98,2% del terme municipal és sòl no urbanitzable, compost per les diferents àrees naturals de les reserves de Collsacabra i la Zona Volcànica de La Garrotxa, i pel paisatge agrari característic de les Valls d'Olot. A això se suma la riquesa i diversitat que aporta al llarg de tota la vall d'Hostoles el riu Brugent, que travessa el municipi de oest a est.

El 78,28% del terme municipal de les Planes d'Hostoles es troba protegit per la

riquesa i diversitat dels seus ecosistemes. El futur POUM proposa un model territorial basat en la preservació d'aquests valors naturals del territori. No tan sols pels propis que concentren, ans perquè suposen els millors aliats per adaptar les nostres ciutats front al canvi climàtic i mitigar els seus efectes sobre les mateixes. Aquests àmbits recullen els elements necessaris en matèria de biodiversitat, alimentació i energia, que els atorga la capacitat de regenerar les economies locals al temps que les ajuden a adaptar-se a aquesta nova era. En l'Informe de



Dalt: Bosc al voltant del Gorg de Santa Margarida

Sota: Un exemple de masia associada al paisatge agrari de Les Planes d'Hostoles

Col·lectiu CCRS

Sostenibilitat Ambiental del PTPCG es proposa com a mesura per millorar la connectivitat ecològica, augmentar l'espai de protecció territorial proposat en Les Planes i declarat com sòl de protecció preventiva per assegurar no sols la comunicació entre la Garrotxa i Collsacabra, ans que també pot ser clau per a la relació entre el límit est de l'espai protegit de la Zona Volcànica de la Garrotxa i el curs del riu Brugent.

El POUM dissenya un projecte de territori que cerca de trobar l'equilibri entre la preservació d'aquests espais naturals i donar visibilitat als valors dels mateixos cap a la ciutadania.

2.1.2 De la protecció del patrimoni a posar en valor els paisatges culturals

Sempre existeixen recursos locals que ofereixen oportunitats per al desenvolupament local. Tant el patrimoni construït com els paisatges culturals estan tenint una creixent importància en el desenvolupament econòmic de base local. El POUM va un pas més enllà en aquesta línia, donant cobertura legal a la preservació del patrimoni, i contribuint fonamentalment en l'impuls de posar-lo en valor i aprofitar-ho en benefici de la població local. Les Planes d'Hostoles compta amb un ric patrimoni,



vinculat fonamentalment a la seva tradició agrària. El Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines atribueix al paisatge de Les Planes d'Hostoles un valor social per la seva rellevància i les oportunitats que genera el conreu, pel què fa la vinculació dels habitants amb el seu territori. La nostra experiència de quasi trenta anys treballant en el camp del patrimoni i els paisatges culturals ens ha mostrat que aquest és un pilar fonamental.

Com en altres països, les iniciatives de posar en valor els paisatges a Catalunya han tingut un triple origen: la reflexió universitària, la tasca d'alguna administració especialment sensibilitzada i el treball encomiable d'agents locals, amants d'un territori en el qual pretenen valorar el seu patrimoni. I, afortunadament, aquests tres grups han tendit a convergir i a sumar els seus esforços en repetides ocasions.

La coincidència d'investigadors i professors universitaris amb l'impuls de la Diputació de Barcelona ha aconseguit, en diverses ocasions (Eix del Llobregat, Parc Agrari, Colònies industrials), involucrar agents locals, estudiosos, alcaldes i representants de diverses administracions, en iniciatives de valorització del patrimoni.

El POUM vol contribuir en aquest sentit, i per això es suggereix integrar en ell una seqüència molt comuna en els projectes en paisatges culturals:

1. Anàlisi urbanístic de l'àmbit
2. Inventari de recursos, classificació i jerarquia (aprofitant el Catàleg de masies)
3. Definir objectius i estratègies de la intervenció
4. Dissenyar una estructura física
5. Elaborar un pla de gestió, cercant el reconeixement institucional
6. Encaixar tot això en el marc legal i administratiu, en el sistema de planejament

Proposem avançar cap a un planejament que integri una visió evolutiva d'aquests recursos patrimonials. No es tracta tan sols d'intervenir amb sensibilitat en els paisatges culturals, ans de situar el paisatge com a eix central del futur POUM: paisatge en el més ampli sentit, natural i cultural; paisatge no com a resultat acabat i congelat d'una cultura, ans com a realitat contínuament evolutiva; com a factor bàsic de qualsevol transformació. L'herència cultural no està destinada simplement a ser preservada; en moltes ocasions pot generar oportunitats de desenvolupament en què coexisteixen valors històrics i nous. I convé no oblidar-ho, la finalitat última d'aquests esforços no rau tan sols en reivindicar el valor d'aquest llegat, de reclamar la seva preservació, de atreure l'atenció d'inversors, estudiosos o turistes. La nostra finalitat com professionals

La plana agrícola i ramadera de Les Planes d'Hostoles

Col·lectiu CCRS

compromesos amb el benestar de les persones, és utilitzar els recursos que atresoren els paisatges culturals al servei del desplegament local, de la millora de la educació i de la qualitat de vida dels seus habitants.

2.1.3 Cap a una infraestructura verda d'escala territorial

En diverses experiències professionals, majoritàriament en l'escala de pobles i ciutats petites, estem observant com els documents de planejament urbanístic municipal vigents tendeixen a la qualificació de sòls aïllats com a "sistema" d'espais lliures. Un sistema discontinu de parcs, jardins i places en sòl urbà basat única i exclusivament en el compliment dels estàndards de la llei d'urbanisme pertinent. A l'anàlisi i diagnòstic del present document hem revisat els espais qualificats a Les Planes d'Hostoles com a sistema d'espais verds, dels quals resulta un conjunt de parcs, jardins i places aïllats dins de sòl urbà.

El que suggerim és la creació d'una infraestructura verda que inclogui i connecti tots aquests espais, passant exclusivament d'un conjunt de parcs i jardins urbans, a una infraestructura verda territorial que, addicionalment, inclogui activitats en sòl rural relacionades amb l'aprofitament de recursos territorials per a la ciutadania. Dit d'altra forma, passar d'un "conjunt d'espais aïllats" a un "sistema connectat", i del "sistema

connectat" a la "infraestructura territorial".

Aquesta nova infraestructura verda es suporta físicament en la xarxa de camins rurals com a extensió dels espais públics urbans. Ens possibilita incorporar les activitats en sòl rural a l'activitat quotidiana dels ciutadans. Incorporar-la al model territorial i al nou projecte territorial de Les Planes d'Hostoles obre noves possibilitats per als petits pagesos i ramaders locals que, cada vegada més, veuen menys rentables les seves finques.

Per aquest motiu sembla interessant que el POUM integri en el sistema general d'espais oberts una infraestructura basada en:

- Una estructura física que inclogui àmbits de producció rural (alimentació, jardineria, materials...etc.) Actualment a Les Planes existeixen 141,21 ha d'explotació.
- La millora de la biodiversitat dels entorns i el foment d'una mobilitat activa al municipi.
- L'elaboració d'un pla de gestió, cercant el reconeixement institucional
- Encaixar tot això en el marc legal i administratiu, en el sistema de planejament

La importància de generar certa continuïtat entre carrers urbans i camins rurals. Porta cap al territori de Les Planes d'Hostoles

Col·lectiu CCRS





2.1.4 Cap a una connectivitat més equilibrada i sostenible

La millora en les infraestructures de connectivitat viària augmentaran les possibilitats d'atreure nous residents i noves empreses a Les Planes d'Hostoles. La seva bona connexió amb nodes de major dimensió, com Vic, Girona i Olot, situen el municipi en un nou context. Per altra banda, cal tenir en compte algunes consideracions que el futur POUM haurà d'afrontar.

La carretera C-63 que travessa el municipi, tot i no ser un eix de la xarxa primària estructurant, ha recollit durant molts anys tot el trànsit que connecta Olot amb Girona i/o Barcelona, amb una intensitat mitja diària (IMD) de 7.000 vehicles diaris. El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, a conseqüència dels problemes de seguretat derivats del pas de la C-63 per l'interior del municipi, planteja una variant que desplaça des de l'interior el trànsit cap a la llera del Riu Brugent. Les Normes Subsidiàries vigents ja apuntaven el traçat d'aquesta nova variant.

Ens sembla oportú que el futur POUM es posi respecte a la necessitat de la mateixa, tenint en compte l'afectació que ha produït l'obertura dels túnels en l'eix Vic-Olot (reducció quasi a la meitat del trànsit). Pensem en l'impacte tan considerable de la entrada en funcionament de la variant. Correspon doncs a aquest POUM mantenir la

reserva per a aquestes infraestructures. En qualsevol cas, és interessant plantejar alternatives que s'ajustin a les necessitats de la ciutadania de Les Planes, de forma que no es generi un impacte en l'ecosistema del Riu Brugent.

Un tema fonamental per afrontar la connectivitat i mobilitat de qualsevol territori és el de fomentar la mobilitat activa a través de xarxes viàries secundàries o, si s'escau, de camins i sendes que es distribueixen arreu del sòl no urbanitzable.

La xarxa de vies secundàries i, més evidentment de camins, va perdent ús paulatinament al temps que la xarxa viària primària experimenta millores considerables. Però existeix una oportunitat per reconsiderar el paper de les xarxes secundàries i així aprofitar les possibilitats que es generen al concentrant-se en les vies primàries el trànsit motoritzat, deixant més espai a noves modalitats de mobilitat activa (bicicleta, a peu, patí elèctric...). Aquest canvi en el model pot millorar l'equilibri entre el trànsit motoritzat i actiu al municipi donant una alternativa saludable a la de la carretera de vehicles ràpids per unir els distints municipis.

Via Verda Olor-Girona al seu pas per LPH. La importància de potenciar la mobilitat activa pels camins que connecten pobles

Col·lectiu CCRS

2.1.5 Adequar Les Planes d'Hostoles a diversos escenaris de creixement

Fer previsions de població s'ha demostrat en els darrers temps un exercici ple d'incerteses en un futur difícilment previsible. Ara bé, això no ens ha d'aturar en la necessitat que els plans urbanístics es dotin d'arguments de justificació de les seves alternatives tan rigorosos com sigui possible. El POUM de Les Planes d'Hostoles està obligat doncs a fonamentar decisions tan importants com l'abast del seu creixement, la dimensió de la oferta d'habitatge i les seves característiques o les necessitats de dotacions, en estimacions prou precises, fiables i detallades. Així ho hem intentat fer analitzant a fons la evolució de la població i utilitzant no un, ans tres mètodes de projecció, i cercant de respondre no només a la pregunta de quants habitants viuran a Les Planes d'Hostoles en l'horitzó de l'any 2038, ans quina serà la seva estructura d'edats, i, per tant, quines les seves necessitats.

La demografia no és una ciència exacta, però la utilització no d'un, ans de diversos mètodes de projecció, permet reduir les incerteses i assegurar un nivell suficient de fiabilitat. Tot i que els resultats obtinguts presenten notables oscil·lacions, que poden anar des d'un creixement molt moderat, o fins i tot, una moderada pèrdua de població, a un increment notable en el nombre de

residents a Les Planes d'Hostoles, algunes de les projeccions tenen un major grau de fiabilitat i redueixen la "forquilla".

Atenent a la posició territorial de les Planes d'Hostoles després de la construcció de la C-37, a l'atracció d'un turisme rural moderat, i a les possibilitats d'incorporar indústries verdes i d'innovació en el municipi, es fa creïble un moderat creixement econòmic del municipi amb el consegüent augment de la població. Addicionalment, ja hem vist a l'Anàlisi i diagnòsi que el PTPCG considera que Les Planes d'Hostoles hauria d'acollir un creixement moderat de la seva població.

La responsabilitat doncs del futur POUM rau en preveure les condicions adequades perquè Les Planes d'Hostoles pugui acollir els increments de població calculats, des dels més o menys moderats, fins a les hipòtesis de creixement més dinàmic. Es tracta doncs de que el futur POUM prevegi les condicions perquè els actuals i els nous residents a Les Planes d'Hostoles puguin trobar al municipi un habitatge adequat a les seves necessitats i capacitats, i vegin satisfetes les seves necessitats quant a espais lliures, dotacions, mobilitat, espais per desplegar les seves activitats econòmiques, en definitiva, per assegurar des del planejament, condicions per una qualitat urbana i de vida, prou dignes.

Sector de sòl urbanitzable A a LPH. La importància de no hipotecar més sòl de forma innecessària

Col·lectiu CCRS



A partir d'aquestes estimacions, la primera qüestió a respondre és doncs, si n'hi ha prou amb el sòl urbà existent, tot incloent les unitats d'actuació i les àrees encara no desplegades en sòl urbà, i amb els sectors de sòl urbanitzable en el planejament vigent. Això ens mena a la següent línia d'actuació.

2.1.6 Passar del creixement a la regeneració: operacions modestes d'ajustament urbà

En els 25 anys de vigència de les actuals Normes Urbanístiques de Planejament de Les Planes d'Hostoles el sòl urbà no ha experimentat cap creixement, tot i que en el moment de redactar les mateixes (1994) es van preveure 332 ha de sòl urbanitzable com a reserva de creixement. El que si s'ha produït es la consolidació de certs barris que aleshores formaven el sòl urbà no consolidat. El municipi ha basat el seu desenvolupament en els darrers anys en un model d'habitatge principalment unifamiliar sobre parcel·les petites i mitjanes. En aquests darrers anys s'ha iniciat el desenvolupament de les unitats d'actuació 2, 7 i 8, consolidant unes 2,87 Ha de sòl sense arribar a ocupar la totalitat de les parcel·les disponibles. Encara quedarien la resta d'unitats per desplegar en sòl urbà.

Recordem que al capítol d'Habitatge de l'Anàlisi i Diagnosi s'ha analitzat, per

a les distintes previsions de creixement calculades, si n'hi ha prou amb el que el municipi ja disposa. Les Planes d'Hostoles, tan sols amb el sòl urbà no consolidat, tindria suficient per a allotjar la més alta de les previsions de creixement demogràfic per al 2038. Per tant, no costa gaire d'entendre que tenim molt més sòl hipotecat del que precisarem pels propers quinze anys.

Si la conclusió clau és que no cal estendre la taca de sòl qualificat (urbà i urbanitzable), ans generar petits ajustos de l'existent, la següent qüestió a avaluar seria la idoneïtat de les àrees que han d'acollir els previsible creixements (quant a mixtura d'activitats, de tipologies i densitats residencials, claredat dels traçats, nivell de dotacions, costos de urbanització...), així com les raons per les quals algunes d'elles no s'han desplegat encara, quins són els entrebancs que dificulten la posta en mercat dels necessaris terrenys edificables.

De forma sintètica podem destacar alguns dels problemes que el POUM afronta en aquest sentit:

- La retenció de solars en sòl urbà, que requereix de mesures com elaborar un Registre de solars sense edificar, i inscriure l'incompliment de la obligació d'edificar.
- El bloqueig de la major unitat d'actuació prevista, el Passeig Estació (U.A.5), que comporta una gran oportunitat per generar una nova centralitat que millori la relació

La U.A.4 Secretari S.Simón roman sense executar-se retenint un gran solar en sòl urbà Col·lectiu CCRS



urbana entre el casc antic i la part del Jonquer.

- Incorporar a la legalitat el barri de Pocafarina, impulsant conjuntament Ajuntament i interessats, alternatives necessàries per aconseguir-ho, esforços, de gestió, i impuls municipal, per tal de facilitar la correcta incorporació al marc legislatiu vigent.
- En tot el nucli i fonamentalment en les iniciatives pendents de desplegar, diversificar la oferta de tipologies residencials, parant especial atenció a aquelles més demandades per la població (habitatges unifamiliars, habitatge per a joves...).
- Eliminar i reajustar algunes iniciatives no desplegades i que contradiuen el model de contenció per el que sembla enraonat apostar a mig termini (sectors de sòl urbanitzable)

2.1.7 De les places i passeigs a una xarxa estructurada d'espais lliures

Les Planes d'Hostoles gaudeix, a dia d'avui, d'una oferta suficient d'espais lliures amb un bon nivell d'urbanització, tot i que avui en dia no s'arriba al mínim recomanat i que la distribució d'aquests pot semblar desendreçada, al haver estar el resultat d'operacions autònomes.

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 relliga entre si elements existents i previstos, i es perllonga en una estructura de camins rurals, que esdevenen veritables eixos patrimonials.

Com hem explicat al capítol d'equipaments i espais lliures de l'Anàlisi i Diagnosi, la xarxa potencial d'equipaments i espais lliures del municipi s'assimilaria a un anell verd format en la seva major part pels eixos del riu Brugent i del torrent de Llameca. Aquest anell circumscriuria el nucli urbà del municipi i es veuria fortament equipat en el nou centre, on es concentren gran part dels equipaments existents. És necessari que tant aquest anell, com les noves figures urbanístiques, ajudin a incrementar la superfície de sòl qualificat com a espai lliure per aproximar-nos al mínim recomanat (passar dels 8,23 m²/100 m² sostre als 20 m²/100 m² sostre). Per fer-ho caldria reduir lleugerament els potencials edificables, o bé preveure alguna peça més d'espai lliure.

No es tracta només de complir uns estàndards d'espais lliures, ans de que aquests estiguin ben urbanitzats i relacionats entre ells i tinguin un paper estructurant en la articulació del nucli actual i del seu creixement.

El torrent de Llameca com a element generador de l'Anella Verda
Col·lectiu CCRS



Cal considerar en tot cas que Les Planes d'Hostoles es relaciona directament amb el seu entorn rural, connectat amb tot un seguit de camins i grans espais oberts ocupats per terres de conreu, granges, masos, molins, vestigis patrimonials, boscos i rieres, amb un radi inferior a 350 metres transversalment i 600 metres longitudinalment des de la sala polifuncional municipal. Algun d'aquests espais lliures podria admetre condicions d'urbanització lleugeres i incorporar-se a la xarxa.

2.1.8 Un municipi ben equipat i amb bona qualitat de vida

Avui en dia, Les Planes d'Hostoles cobreix abastament les exigències legals d'equipaments, amb un rati de 37,94 m² de sòl d' equipaments per habitant. Si es despleguessin totes les figures de planejament que les NN.SS. contemplen, el rati aleshores seria de 37,55 m² de sòl destinat a equipament per habitant. Podem considerar doncs que tant el rati actual, com el que resultaria de la projecció demogràfica, resulten superiors als exigibles. De fet, es superen clarament els mínims per categories (docents, sanitaris-assistencials i esportius) i , per tant, tal vegada no és tant un problema quantitatiu com qualitatiu.

En aquest sentit, s'hauria de garantir una adequada distribució dels equipaments, i l'aprofitament del seu potencial com a elements que qualifiquen uns teixits. A l'Anàlisi i Diagnosi vam elaborar un estudi detallat de la distribució dels equipaments existents i previstos per cada categoria. Tot i que per categories pot haver marge de millora, en general existeix una distribució equilibrada dels equipaments. Tot i això, amb les reserves previstes per les actuals NN.SS. no s'estaria ampliant l'abast d'aquest sistema d'equipaments existents, ans que es reforçaria la xarxa que aquests ja generen.

De la mateixa forma, el POUM ha valorat quins equipaments fan falta en els pròxims anys. Al capítol de les característiques de la població de l'Anàlisi i Diagnosi vàrem elaborar una previsió dels diferents escenaris de creixement detallats per grups d'edat. Com hem vist, per a totes

les hipòtesis, s'espera un augment de la població dependent (menors de 15 anys i majors de 65). Això comporta la necessitat de prioritzar la realització d'equipaments per a nens i gent gran, sense deixar a banda les mancances globals que es puguin recollir al procés participatiu.

2.1.9 Una aposta per equilibrar i maximitzar les activitats econòmiques del municipi

Com hem observat al capítol d'activitats econòmiques, les darreres dades atorguen al sector secundari i al sector terciari una gran rellevància per al desenvolupament de l'economia del municipi amb un 52% i un 43% de l'ocupació del municipi respectivament.

Ja hem pogut veure com a Les Planes d'Hostoles existeixen situacions conflictives amb algunes peces industrials. El POUM ha analitzat aquests casos i planteja alternatives a mig termini de trasllat al futur polígon de Els Angelats. Per altra banda, les darreres dades confirmen el creixement del sector serveis, probablement associat a l'adaptació de finques d'explotació pecuària en establiments per al turisme rural i restauració. Sembla interessant treure partit de l'article 47 del Reglament de la vigent Llei d'Urbanisme per la qual els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals. Aquesta disposició pot atreure noves empreses relacionades amb la innovació en agricultura i ramaderia, així com incorporar certes idees de la sistematització del paisatge (en termes de productivitat agrícola), que pugui sustentar la identitat de poble rural de Les Planes d'Hostoles.

En base a la situació exposada, podem destacar algunes de les línies sobre les que el POUM ha treballat:

- Implementar una regulació normativa en sòl no urbanitzable compatible amb la legislació supramunicipal, que sigui capaç

de maximitzar les possibilitats d'explotació dels recursos naturals arreu del paisatge agrícola cultural de les Planes, adherint-se usos d'allotjament turístic vinculats a explotacions agràries o ramaderes que fomentin la recuperació de masies i cases rurals antigues.

s'efectua un estudi molt precís sobre la idoneïtat de localització de la mateixa, atenent a aspectes com l'impacte en l'entorn natural o l'accessibilitat de mercaderies.

- Incorporar a la legalitat la indústria dels Angelats o les Colònies Dussol i Majem, impulsant conjuntament Ajuntament i interessats, alternatives necessàries per aconseguir-ho.
- Generar certa oferta de sòl industrial segregat del nucli urbà, per al qual s'haurà de preveure una nova reserva de sòl. A l'Anàlisi i Diagnosi

- Cercar mecanismes per afavorir l'aparició d'activitats econòmiques terciàries (serveis, hostaleria, restauració...) que podrien contribuir en el futur econòmic del municipi.

Dalt: Sector industrial del PERI dels Angelats

Sota: Masia al Pla de Les Planes d'Hostoles. Existeixen condicions per explotar els recursos del sòl rural del municipi

Col·lectiu CCRS



2.1.10 Del projecte al pla

El contingut habitual de les regles per a la construcció de la ciutat i a la ciutat (normes urbanístiques i ordenances), es planteja aparentment com una cosa relativament complexa, però l'estructura la podem arribar a reduir a un esquema ben senzill.

Hi sol haver un títol previ, de zonificació, on se'ns diu que la ciutat està composta de parts diferenciades, i per distingir-les s'utilitzen intensitats (extensiva, semi-intensiva, intensiva...); usos (residencial, comercial, industrial...); processos (rehabilitació, reforma, remodelació, substitució, densificació...); o formes de creixement (casc antic, eixample, suburbana, polígons, ciutat jardí ...).

A aquest títol inicial el segueixen una sèrie d'entrades que es solen repetir amb més o menys similitud en els diferents textos i que s'ocupen successivament de condicionar nombrosos paràmetres relatius al volum, a la higiene, a les activitats, a la seguretat, a la bona aparença externa i a la tramitació (licències i responsabilitats).

Ara bé, en tantes ocasions la idea de ciutat, la idea d'arquitectura, si arriba a existir en el moment en què es van concebre aquests reglaments, es va diluint i perdent en la complexitat d'aquest esforç de fixar paràmetres. Habitualment l'ordenança acaba regulant a la defensiva:

- pel que fa al volum, s'assenyalen uns límits màxims d'altures i ocupació;
- pel que fa a la higiene, es fixen uns mínims requisits d'habitabilitat per garantir una ventilació i il·luminació adequades;
- relatiu a les activitats, es mesuren i es posen condicions recíproques per corregir els inconvenients que unes poden suposar per les altres;
- pel que fa a la seguretat, es prefiguren uns materials, resistències o dimensions mínimes;
- pel que fa a la tramitació, s'estableixen les traves i mecanismes suficients per evitar la vulneració de la regla;
- i en arribar, per fi, a les preocupacions figuratives, trobem tan sols el que

queda de l'ornament després d'una malaconsciència d'intervencionisme: "... que no desentoni, que s'assembla a lo existent, que tingui una certa regularitat. ..".

Aquesta visió fragmentària sol dificultar molt l'anticipació de la forma resultant, el seu efectiu control. En el millor dels casos sembla que el reglament urbà, l'ordenança es contenta amb evitar la ciutat o l'arquitectura que no desitja, però són ben poques les que proposen clarament una idea de ciutat i arquitectura perseguides.

Es prou important corregir desajustos i oblitats de les normes i ordenances del planejament vigent, que els propis tècnics municipals han detectat, ja sigui per manca d'actualització a les disposicions, per exemple del Codi Tècnic, o per no haver contemplat prou a fons algunes qüestions; per imprecisions en les definicions i regulacions; per una excessiva rigidesa i prohibicions excessives; per manca de criteris estètics; o per la voluntat municipal d'obrir el ventall d'usos en les zones industrials. Tot això suposa dificultats en la gestió urbanística, però també entrebancs a un millor funcionament del mercat immobiliari, que s'haurien resolt a partir d'una regulació flexible i alhora curosa d'usos i intervencions.

Però tant o més important que corregir desajustos és decidir el tipus d'arquitectura i ciutat desitjades, i configurar la normativa com una de les eines de disseny més potents i efectives per aconseguir-les. Vegem-ho amb alguns exemples:

- En el casc tradicional es cerca una certa flexibilitat d'usos i fonamentalment es pretén salvaguardar els seus valors patrimonials. No hi ha però, via més ràpida cap a la degradació, que una normativa excessivament rígida, que lluny de garantir els objectius proposats, força vegades té efectes contraproductius.
- En les primeres extensions es proposa millorar la qualitat de l'espai públic

(carrers i places), tot flexibilitzant i donant un caire domèstic als espais interiors d'illa.

- Als eixos cívics s'esperona una secció més favorable al passeig, una major activitat comercial i de serveis a plantes baixes.
- A les zones industrials es persegueix una millor imatge, atreure activitats més amatents al caràcter de façana aparador, separar circulacions i introduir una diversificació puntual i selectiva d'usos, flexibilitzant regulacions.
- En el conjunt del nucli caldria s'homogeneïtzar els patrons constructius i es diversifica la oferta tipològica, obrint el ventall d'opcions als habitatges unifamiliars en parcel·les de major dimensió que les existents.
- Finalment, la normativa garanteix un raonable nivell de flexibilitat per poder-se adequar a nous usos, no previstos en el seu moment, com per exemple, serveis i oficines en àrees industrials o residencials, o els que sorgeixen en sòl rústic.

2.1.11 Altres aspectes de caràcter transversal

31

Anant un poc més enllà, amb la normativa del POUM, se cerquen mecanismes per millorar certs aspectes transversals que poden millorar les condicions del municipi. Per exemple, per dinamitzar el mercat d'habitatges buits, sobretot a la zona del casc antic on l'Ajuntament ja ha inventariat un conjunt d'immobles desocupats. Cal analitzar de tingudament quina és la oferta i la demanda existents i impulsar mecanismes que augmenten les oportunitats d'accés a l'habitatge per a gent gran, joves i diversitat funcional.

Un altre tema que s'ha abordat és la millora de certs eixos d'urbanitat, com poden ser la pròpia travessera de la carretera C-63 al seu pas pel municipi (més si cap tenint en compte alternatives a la variant), així com la rambla Dolors Moreno (actualment colonitzada pels vehicles aparcats), o el tram urbà de la carretera GI-531 cap a Sant Esteve de Llemena. Uns eixos que tenen un caràcter clarament estructurador dels teixits urbans. El reforç de tots aquests eixos cívics, i la seva integració en una xarxa ben estructurada, com suggereix el POUM, reforçar les condicions per que Les Planes d'Hostoles ofereixi condicions més favorables als moviments de vianants.

Hi ha però més factors que incideixen en la urbanitat i en la idoneïtat d'un teixit urbà per esperonar recorreguts a peu.

Rambla Dolors Moreno. Millora de certs eixos d'urbanitat

Col·lectiu CCRS



32

La distribució de les dotacions i espais lliures, la mida i qualitat de les voreres, el seu pendent, el mobiliari urbà, i, molt fonamentalment, la continuïtat de l'arbrat i d'activitats en planta baixa, hi pot contribuir en gran mesura. Ara per ara, els desajustos pendents de resoldre, per insuficient dimensió d'alguns carrers, poden afrontar-se fàcilment, reordenant la jerarquia dels carrers, o remodelant-los amb plataforma única.

Finalment, s'ha es proposa assegurar la continuïtat dels espais urbans amb els rurals. Les mesures a prendre per aconseguir-ho, no són gaire complicades, ni costoses, tota vegada que en primera instància campanyes de promoció, fomentar la continuïtat dels recorreguts en bicicleta al llarg dels camins rurals, per tal de connectar amb els nuclis veïns, o senzillament gaudir de passejades en un entorn rural. Al capítol de la xarxa d'equipaments i espais lliures deixem constància d'una sèrie de "portes al territori", que arrenquen de l'anell verd perimetral al nucli i mena cap als camins rurals i els grans itineraris territorials. La xarxa rural s'ha d'endinsar al nucli i connectar-se amb la urbana per garantir el funcionament d'una infraestructura verda activa d'escala territorial.

2.2 ALTERNATIVES RELATIVES AL NUCLI CONTEMPLADES EN EL POUM

Per tal de facilitar el debat sobre el POUM de Les Planes d'Hostoles, al llarg de l'Avanç del present es van contemplar tres alternatives diferenciades, que van permetre discutir enraonadament avantatges i inconvenients de determinades decisions respecte al futur creixement i re-estructuració del nucli.

2.2.1 Escenari 1: Manteniment del planejament vigent

Si suposem 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) estariem acceptant mantenir estrictament el planejament urbanístic en curs, tant les figures aprovades i desenvolupades, com les que no ho estan.

En sòl urbà consolidat encara hi caben

220 habitatges, i amb un rati de 1,81 habitants/habitatge (d'acord amb el cens de 2011), Les Planes d'Hostoles podria augmentar la seva població en 399 habitants. En el sòl urbà no consolidat, el **potencial de població** podria augmentar un total 122 habitants, i afegint els sectors de sòl urbanitzable, uns 411 habitants més, el que fa que tingués capacitat per allotjar 931 habitants més (el municipi tindria capacitat per allotjar un total de 2.614 habitants).

Si tenim en compte l'escenari de creixement demogràfic més alt (emigració baixa, immigració alta, mortalitat baixa i natalitat alta), es preveu que es podria arribar fins un màxim de 2.001 habitants l'any 2038. El planejament vigent cobriria abastament aquesta demanda, fins i tot la superaria amb 613 persones més del màxim i un excedent de 326 habitatges.

Cal fer esment de la hipotètica producció d'habitatges d'acord amb la projecció demogràfica més alta, és a dir, l'any 2023 hauria d'arribar als 1.739 habitants; l'any 2028 als 1.822 i l'any 2033 als 1.910. Per a arribar a acollir aquests habitants, a Les

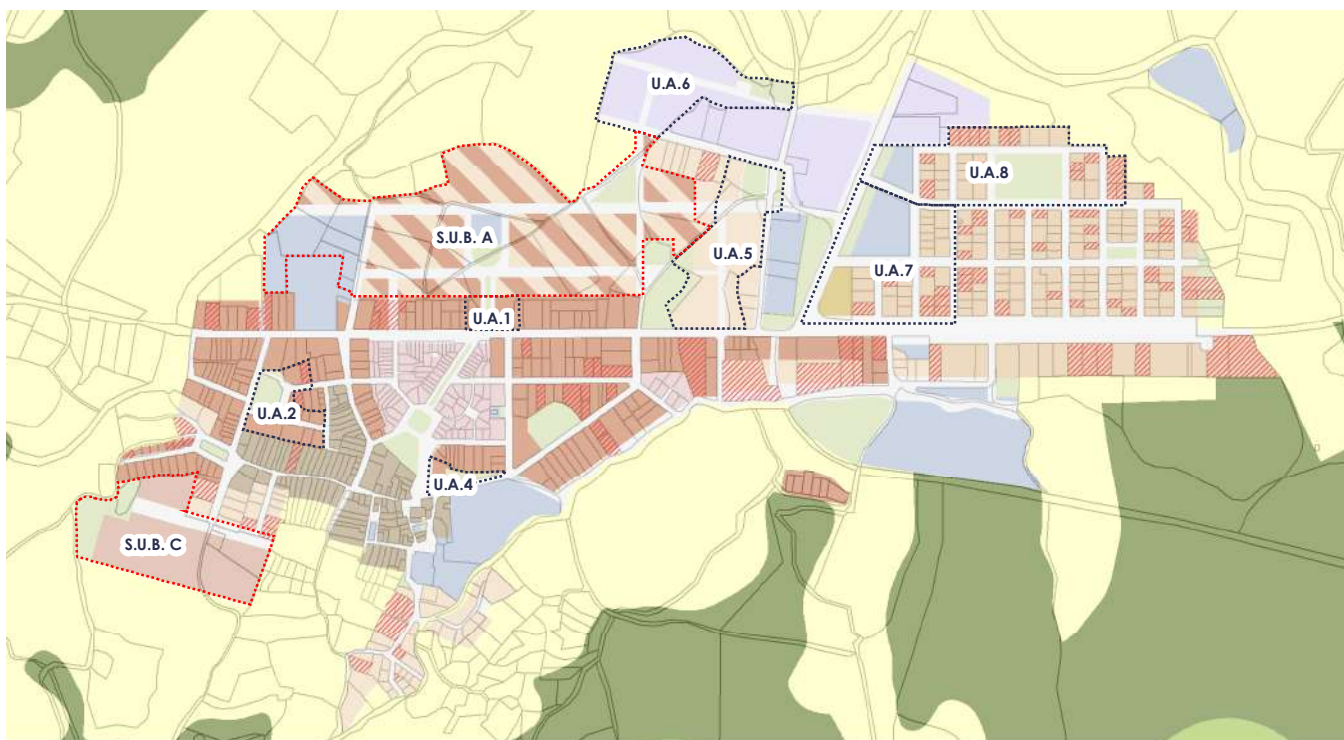
Taula. Potencial d'habitatges segons el planejament vigent
Col·lectiu CCRS

Potencial habitatges segons planejament vigent

Sòl no inclòs en àmbits de desenvolupament	Parcel·les	Habitatges
El Jonquer I - Residencial tipus I	31	33
El Jonquer II - Residencial tipus I	1	1
El Jonquer II - Residencial tipus II	7	7
Casc antic	1	1
Ordenació aïllada -Intensitat 1	14	37
Ordenació aïllada -Intensitat 2	3	6
Suburbana	24	102
U.A.1 (no desplegada)		
Suburbana	-	9
U.A.2		
Suburbana	2	6
U.A.4 (no desplegada)		
Suburbana	-	12
U.A.5 (no desplegada)		
Ordenació aïllada -Intensitat 2	-	46
U.A.7		
El Jonquer II - Residencial tipus I	8	8
El Jonquer II - Residencial tipus II	1	1
U.A.8		
El Jonquer II - Residencial tipus I	17	18
Sector urbanitzable A (no desplegat)	-	176
Sector urbanitzable C (no desplegat)	-	51
Total		514
en sòl urbà consolidat		220
en àmbits de desenvolupament per desplegar		294

	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 i urbanitzable - Excedents del 2038 respecte 2018
Baix	-140	0	+220	+287	+514
Mitjà	72	40	+180	+247	+474
Alt	341	188	+32	+99	+326

- Sectors_SB
- Unitats d'actuació
- Parcel·les buides



Planes d'Hostoles s'haurien de produir de l'ordre d'entre 3,53 i 5,27 habitatges cada mil habitants i any, molt superior a la mitjana de producció d'habitatges dels darrers 18 anys al municipi (1,76).

Pel que fa a les **tipologies d'edificació**, avui predomina a Les Planes d'Hostoles, tal i com s'ha vist a l'anàlisi i diagnòsi, l'habitatge unifamiliar, essent gairebé inexistent l'oferta de qualsevol altra tipologia. El planejament vigent no preveu un canvi en aquesta dinàmica i, per tant, mantenir aquest escenari no augmentaria la diversitat de tipologies d'habitatge al municipi.

Un altre dels temes cabdals en el plantejament de les diferents alternatives,

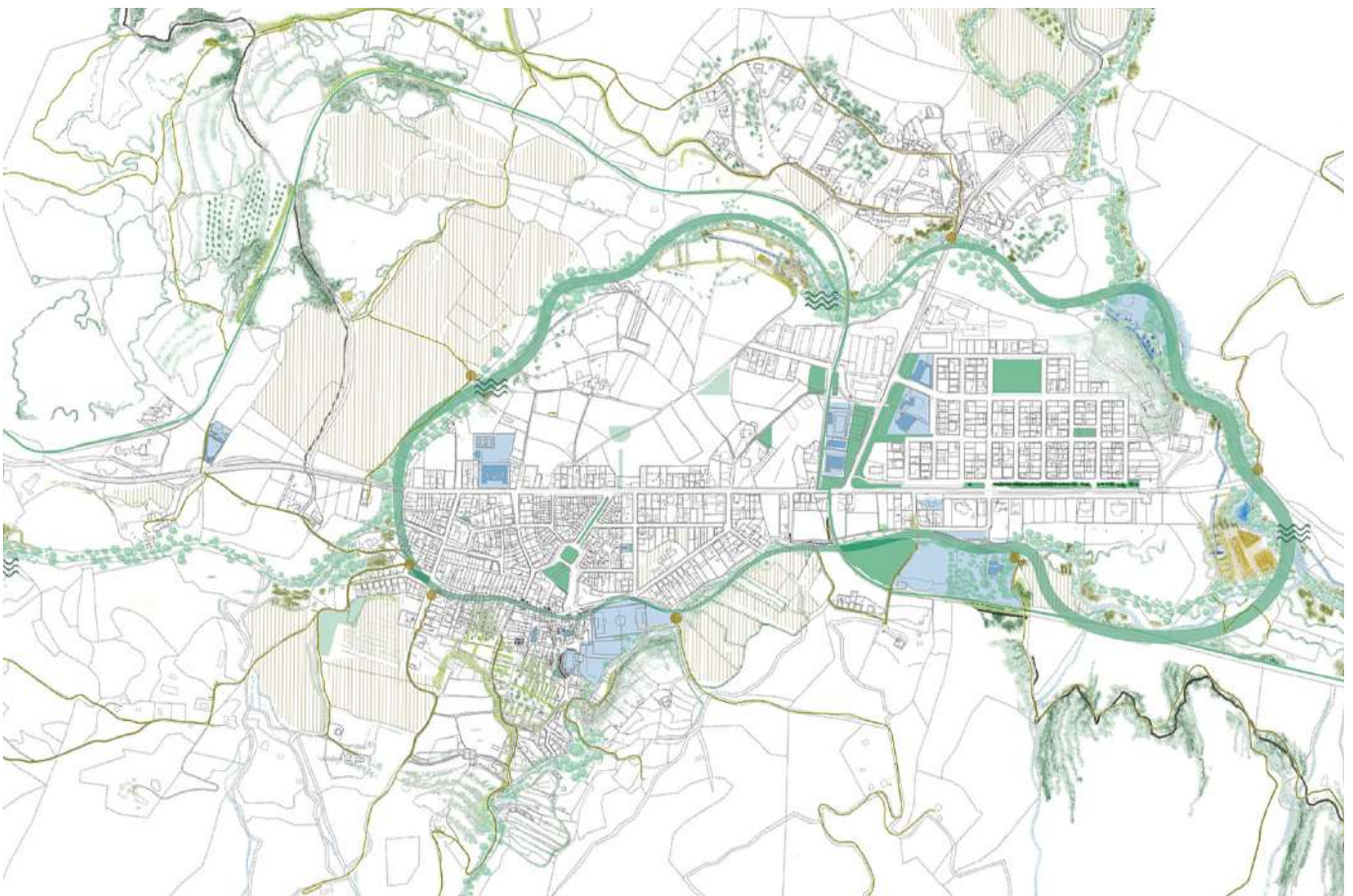
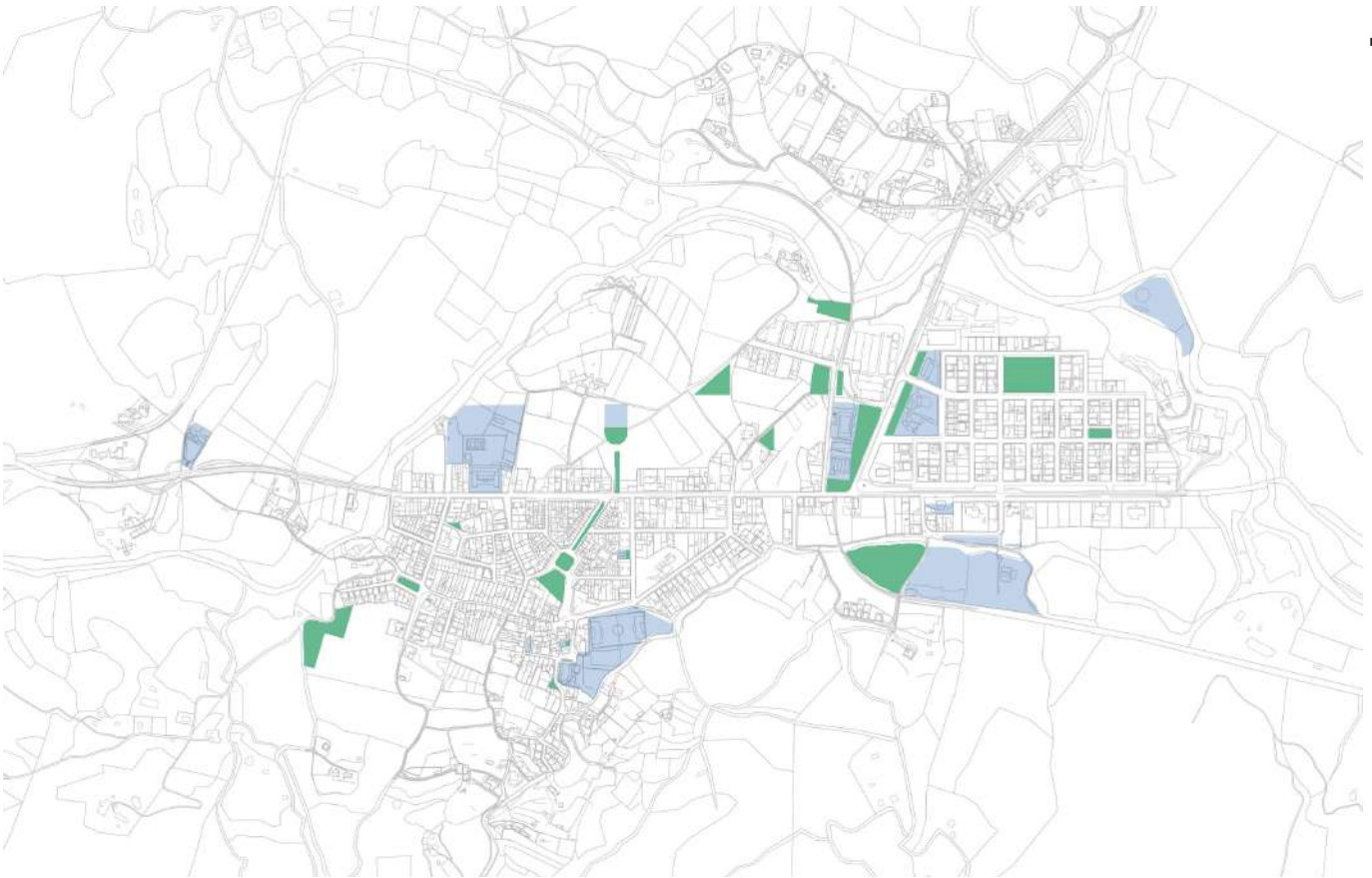
és la **xarxa d'espais lliures vinculada als equipaments** i als principals eixos territorials. Com ja hem esmentat a l'anàlisi i diagnòsi, el conjunt d'equipaments i espais lliures actual genera un conjunt inconnex que, tot i que conjuntament amb els recursos territorials dels que es disposa ens fa intuir una xarxa potencial, no genera un conjunt connectat d'equipaments i espais lliures al municipi. Com ja hem esmentat a l'anàlisi i diagnòsi, la xarxa potencial d'equipaments i espais lliures podria assimilar-se a un anell verd format en la seva major part pels eixos del riu Brugent i del torrent de Llameca.

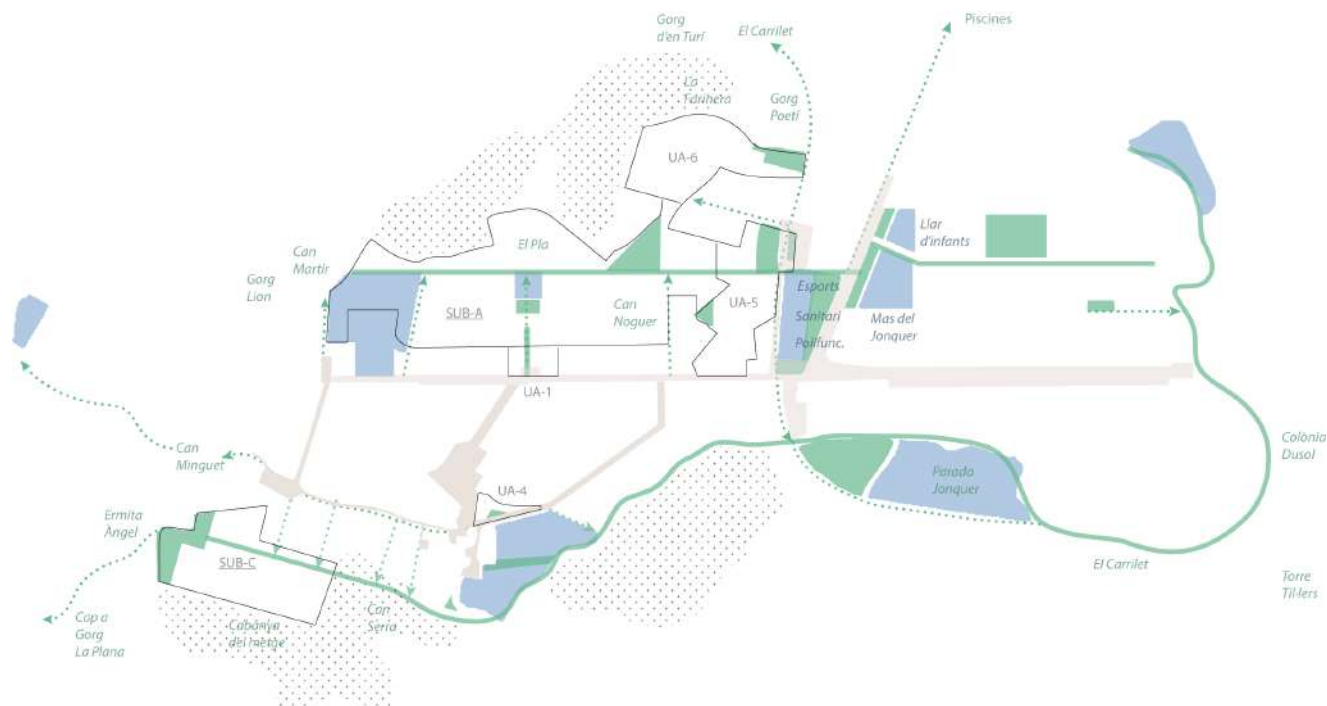
Plantegem tres línies d'acció fonamentals per tal de poder arribar a generar, amb el manteniment del planejament vigent,

Taula. Excedent d'habitatges segons escenari
Col·lectiu CCRS

Imatges. Dalt: Refós del planejament vigent. El manteniment del planejament vigent.

Pàg. següent: Passar dels parcs i jardins a una xarxa connectada d'espais lliures
Col·lectiu CCRS





la xarxa d'espais lliures i equipaments plantejada.

La primera té que veure amb l'aprofitament de les figures de planejament existents per generar nous espais de cessió, que permetin construir aquesta xarxa. Cal però, un plantejament global que permeti orientar el tractament i disseny del sistema d'espais lliures i carrers dels diferents sectors de sòl urbanitzable, així com de les unitats no desplegades en s l urbà. En aquest sentit, dins de les possibilitats que ens atorga l'escenari del planejament vigent, suggerim considerar el següent esquema per generar, amb els nous espais de cessió, una xarxa connectada d'espais lliures on es fan vitals els petits ajustos sobre els espais públics existents, per tal de poder garantir la continuïtat de la mateixa. Aix  ens mena a la següent línia d'acció.

La segona línia d'acció té que veure amb **realitzar petits ajustos sobre els sòls de sistemes ja adquirits**. Per una banda, un dels objectius del present Avanç es establir certs criteris de disseny pels eixos i àmbits concrets que tinguin un paper fonamental en la confecció del sistema d'equipaments i espais lliures proposat.

Pel que fa a eixos d'aquesta xarxa, considerem que la urbanització del tram urbà de la Carretera de Les Enc es (GI-531)  s força millorable; més encara

considerant les peticions ciutadanes per adequar el passeig cap a les piscines del càmping l'Alguer. Passa el mateix amb el bulevard existent al Passeig del Rebuscall, o a la Rambla de Dolors Moreno, que posseeixen força potencial per consolidar excel.lents espais públics inclosos en s l urbà. També alguns camins periurbans, com els que bordegen el Torrent de Llameca, que suposen una gran oportunitat per consolidar fronts semi urbans cap al paisatge natural del municipi. I en general, tal i com ha palesat la participació ciutadana, cal millorar l'accessibilitat global del sistema d'espais públics del municipi, més tenint en compte la quantitat de gent gran que resideix al mateix.

Per altra banda, sembla necessari ajustar certes qualificacions entre sistemes, ja que existeixen situacions que no estan ajustades a la realitat. Com hem vist a l'Anàlisi i Diagnosi, la zona de lleure de la Parada del Jonquer funciona com un gran espai lliure natural del municipi i, tanmateix, el planejament vigent el considera com a equipament. Considerant que Les Planes d'Hostoles posseeix una proporció d'espais lliures inferior a la recomanada, sembla coherent la realització d'aquests petits ajustos que poden apropar la ràtio a la recomanada i ajustar el pla a la realitat.

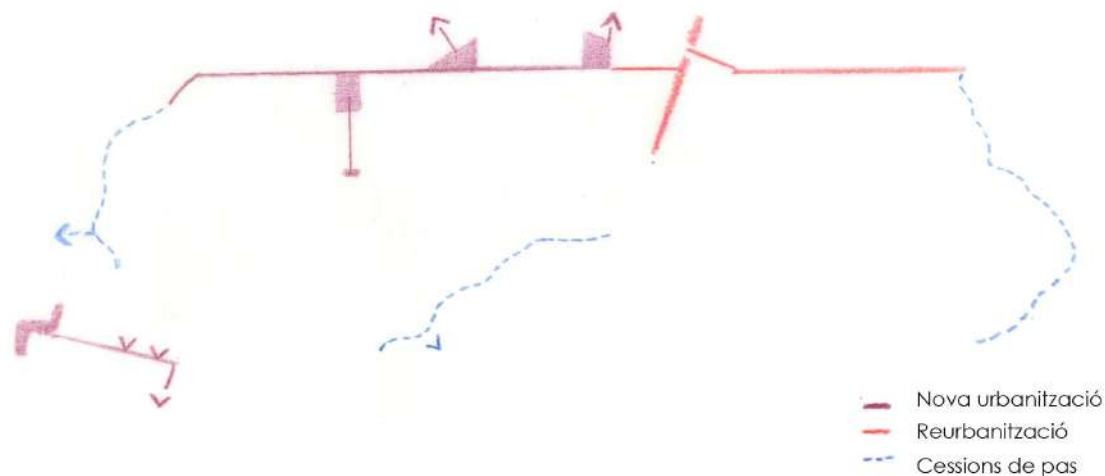
Una tercera línia d'actuació passa per

Escenari 1. El manteniment del planejament vigent. Xarxa d'equipaments i espais lliures.

Col.lectiu CCRS

Ajustos sobre els sistemes actuals. Millora de la del tram urbà de la carretera a Les Encies (GI-531)
Col·lectiu CCRS





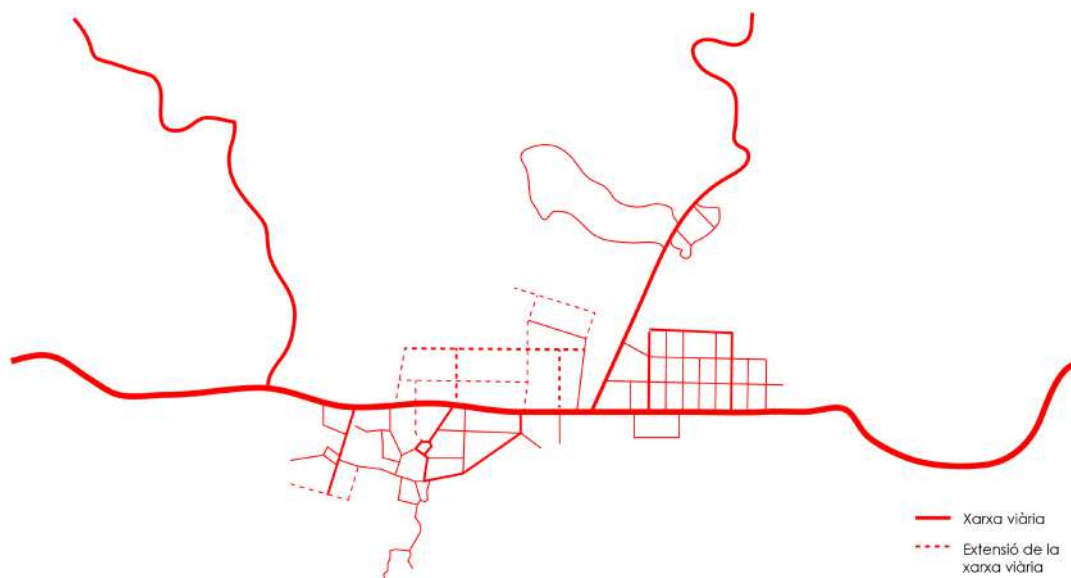
dissenyar una sistemàtica de cessions de pas en punts estratègics que garanteixin la continuïtat de l'Anella Verda. Aquestes cessions són les referides al pas necessari en els entorns periurbans a través de certes parcel·les rurals, per tal de generar itineraris senzills, segurs i atractius. En aquest sentit considerem que aquesta cessió pot beneficiar tant als vianants com al propietari de la parcel·la afectada. Dintre d'aquesta línia d'acció s'inclou la problemàtica que ens han explicat alguns ciutadans en parcel·les que experimenten intrusions de gent que visita els gorgs, però no disposen d'itineraris senyalitzats i/o segurs per arribar als mateixos, com és el cas del Gorg de La Plana.

En segon lloc, cal considerar la **estructura viària** resultant del desplegament de totes les figures de planejament vigents. Actualment s'observa la necessitat de millorar l'accessibilitat al sector Industrial Estació. A hores d'ara, l'únic accés al mateix s'efectua a través del Passeig de l'Estació, de secció insuficient i amb un únic carril compartit amb la via verda ciclista Olot-Girona, situació que considerem força millorable.

Una primera consideració rau en impulsar l'execució de la unitat d'actuació UA 5, per aconseguir la cessió del sòl necessari per executar els carrers que millorin l'accés. Per altra banda, el Sector Industrial Estació (industrial i residencial a parts iguals) genera un carrer sense sortida al que hi ha que donar resposta.

Tres línies d'acció en l'espai públic de cooperació públic-privada
 Col·lectiu CCRS

Escenari 1. Xarxa viària de Les Planes d'Hostoles i la extensió que plantegen les NNSS vigents
 Col·lectiu CCRS





Escenari 1. Xarxa viària de Les Planes d'Hostoles i la extensió que plantegen les NNSS vigents

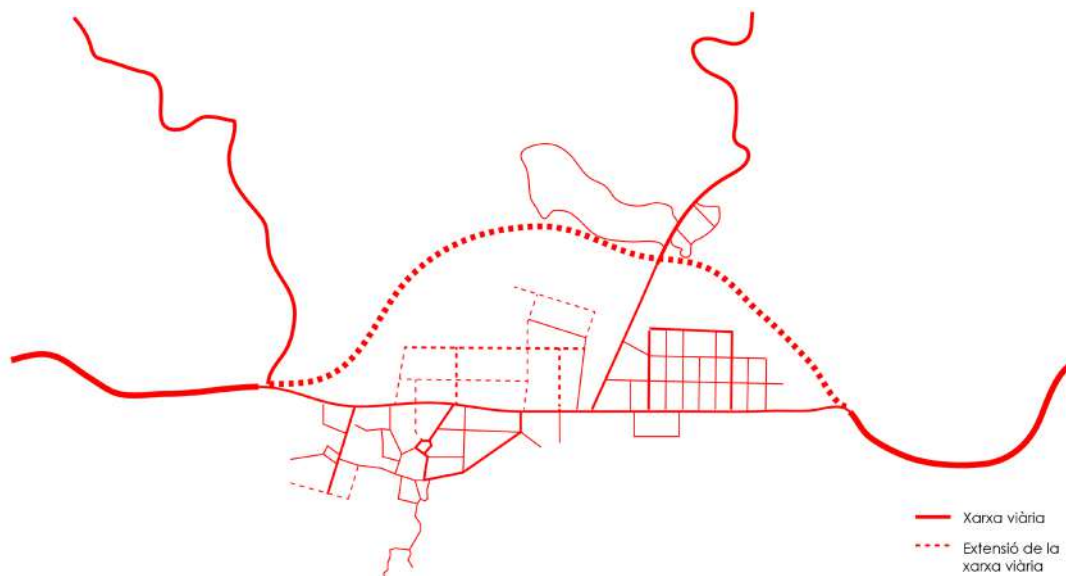
Col·lectiu CCRS

Amb el manteniment de la UA 6 sembla que es pot aconseguir.

El sistema viari que preveuen les actuals NN.SS. no comporta un canvi substancial en el model de mobilitat del municipi. No obstant, existeixen situacions relatives a alguna de les figures de planejament vigents que generen conflictes en la xarxa. Aquests conflictes normalment tenen que veure amb carrers incomplets. Per exemple, el viari plantejat per la UA6 (Industrial de l'Estació) genera carrers sense sortida que, si s'ha de mantenir la unitat, considerem haurien de reajustar-se. El mateix passa amb una de les vies previstes en el sector A de sòl urbanitzable, que finalitza directament contra el Riu.

Per tal de mantenir les figures de planejament vigents considerem que en alguna d'elles és necessari fer petits ajustos que ens permetin construir el projecte de ciutat proposat y evitar conflictes com els esmentats.

Dintre d'aquest escenari, i en relació al sistema viari del municipi, es considera mantenir la previsió de la variant per la zona nord del nucli, que faria que la mobilitat de pas per la carretera C-63 i la G-531 passessin fora del nucli urbà. En aquest cas sí es produiria un canvi en el model de mobilitat del municipi. Considerem força necessari un estudi detallat de l'impacte de la variant sobre l'ecosistema del Riu Brugent i l'entorn visual immediat de la zona nord del nucli



urbà que garanteixi la protecció dels mateixos.

Quant als **sectors econòmics**, considerant que es mantenen les previsions del planejament vigent, considerem clau afrontar tres temes en concret:

El manteniment de la UA6 Sector Industrial de l'Estació com una aposta per desenvolupar un sector industrial al municipi. Amb algunes de les conclusions que hem tret a l'Anàlisi i diagnosi caldria analitzar el per què no s'ha desplegat aquesta unitat i fer els ajustos necessaris per tornar a impulsar-la. Cal posar especial atenció als efectes que es poden produir sobre l'ecosistema natural del Riu Brugent.

Reconsiderar la figura del Pla Especial de Desenvolupament Industrial de

l'àmbit industrial dels Angelats, afrontant directament la seva ordenació des del propi POUM incorporant-la a la legalitat amb l'impuls de l'Ajuntament i els interessats. Es posa especial atenció als efectes sobre el Torrent dels Angelats.

Proposem una regulació normativa en sòl no urbanitzable compatible amb la legislació supramunicipal, que sigui capaç de recuperar l'activitat industrial a les colònies de la Dussol i la Majem, posant especial atenció als efectes que es poden produir sobre l'ecosistema natural del Riu Brugent.

Aquest escenari planteja una aposta clara per reforçar el sector industrial del municipi sense tenir molta incidència en el sector terciari.

L'afectació de la variant al model de mobilitat del nucli de Les Planes d'Hostoles

Col·lectiu CCRS

2.2.2 Escenari 2: un creixement moderat o reduït

Aquest segon escenari parteix d'un creixement moderat de la població, segurament més versemblant, on no cal, 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).

Considerem una evolució demogràfica intermèdia (amb el mètode de ratis arribaríem a 1.836 habitants, i amb la projecció de cohorts a uns 1.732 habitants) respecte als 1.683 actuals (2019). És a dir, es produiria un increment de fins a 153 habitants per al 2038. Tenint en compte que al sòl urbà consolidat hi ha encara un potencial de 398 habitants, s'arribaria a cobrir la demanda dels quatre quinquennis (amb 180 habitatges per sobre del que es requeriria). Per aquesta raó, en el present escenari no es comptabilitzen les figures de planejament encara no desplegades, com ara, la UA1 Carretera o els sectors de sòl urbanitzable A (El Pla) i C (de l'Àngel). Així doncs, en aquest escenari tan sols es contempla el sòl no inclòs en àmbits de desenvolupament i les unitats d'actuació iniciades (UA2, UA4, UA7 i UA8).

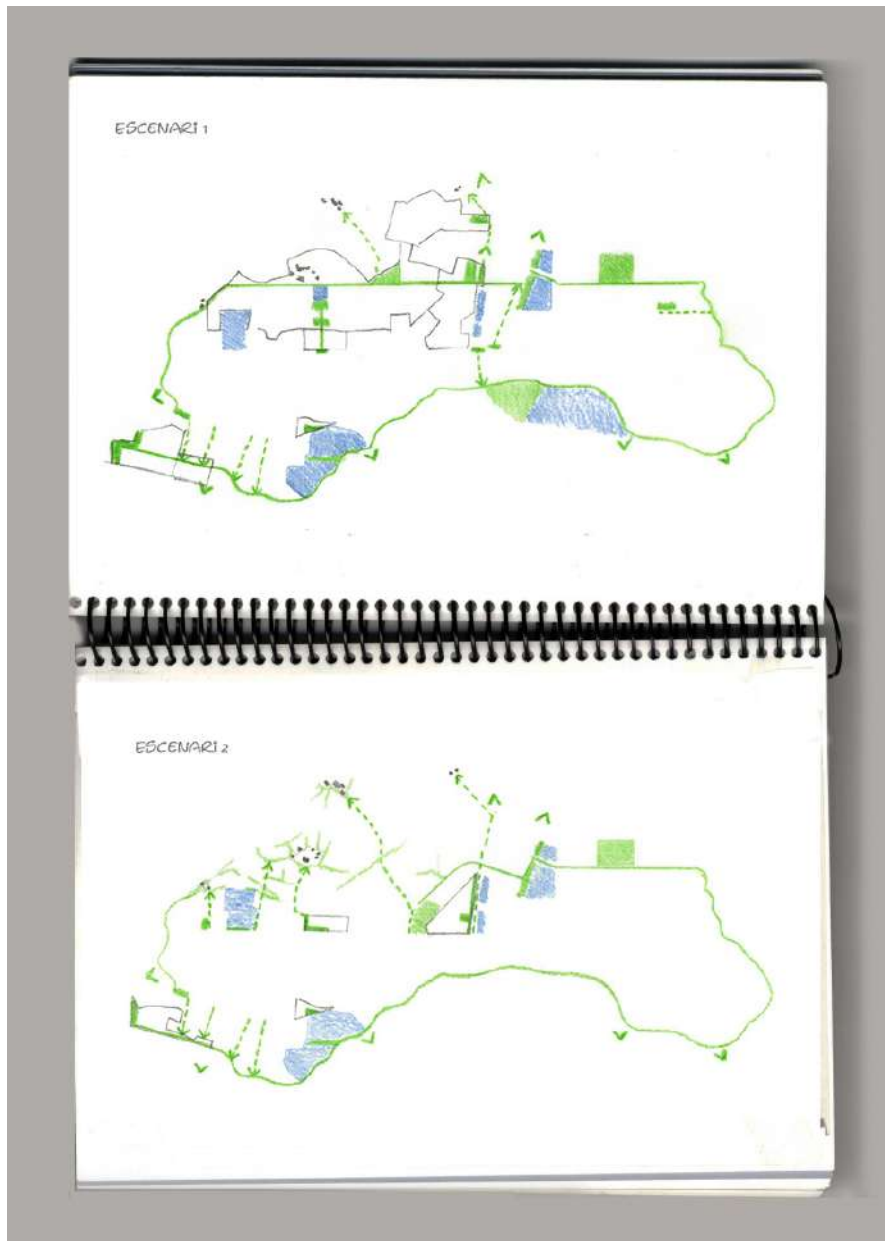
Pel que fa a les **tipologies d'edificació**, el present escenari tampoc plantejaria grans canvis, ans consolidaria el model de producció d'habitatges unifamiliars que s'ha vingut experimentant en les últimes dècades. Tant la UA2 com la UA7 i la UA8 han anat generant una oferta única i exclusivament d'habitatge unifamiliar (generalment aïllat). Així doncs, en el present escenari es manté aquesta tònica, per la qual cosa no es generaria diversitat en la tipologia edificada residencial.

A priori, la urbanització de la UA 4 es troba recepcionada tot i que l'àmbit edificable no ha arribat a edificar-se. Per aquest motiu, ja no cal mantenir aquesta figura en el POUM. Passa a formar part de la ciutat consolidada i la seva ordenació es reflecteix al plànol d'ordenació física del sòl urbà i urbanitzable del POUM. Tot i això, a efectes de càlcul, es manté en aquest escenari.

Pel que fa a la **xarxa d'equipaments i espais lliures** l'escenari 2 planteja l'aprofitament del que ja existeix per poder generar una xarxa connectada, tot i que les possibilitats es redueixen al mínim per no disposar de cap figura de planejament que pugui generar nous espais de cessió. És, per tant, un esforç

Escenari 2. La generació d'un sistema connectat d'equipaments i espais lliures a partir del sòl consolidat
Col·lectiu CCRS





d'iniciativa pública a través de la millora dels espais ja urbanitzats i de la connexió dels mateixos mitjançant cessions de pas. A continuació es plantegen alguns punts clau en la generació d'aquesta xarxa:

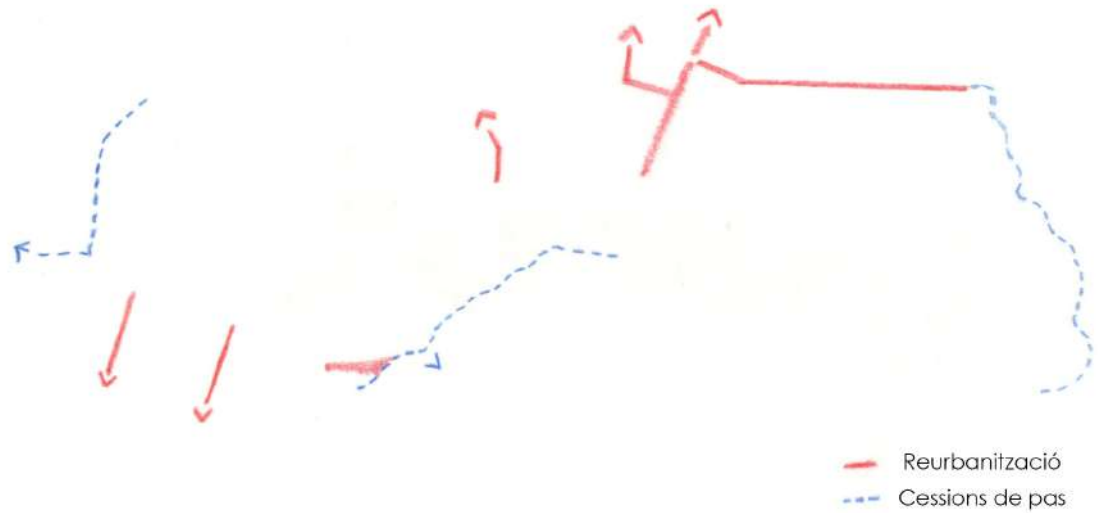
Millora de la Rambla Dolors Moreno, com un espai d'accés al nucli històric. Una reordenació de la mateixa i una aposta clara per impulsar certa activitat urbana al llarg de la mateixa fins la Plaça Nova i el casc històric. Donar solució a l'excessiva presència de cotxes aparcats i a la manca d'un espai suficientment dimensionat i accessible per als vianants. Millora del tram urbà de la Carretera de Les Encies (GI-531) que ajudi a consolidar al nou centre urbà del Jonquer certa

activitat urbana com a nou pol d'activitats al municipi. Augmentar la proporció d'espai públic d'estar (bancs, zones de joc, etc.), que es relacionin amb els equipaments existents i millori qualitativament el recorregut fins les piscines de l'Alguer.

Tot i que es planteja com un possible escenari, diferents experiències professionals prèvies aconsellen que aquesta xarxa es desenvolupi en cooperació amb altres agents implicats en la millora dels àmbits, ja que sembla difícil fer front a tot un munt de projectes de millora. Per exemple, tenint en compte les diferents sol·licituds veïnals per ampliar la ocupació de la parcel·la a les conegudes com "Cases Barates",

Comparativa. La construcció de l'Anella Verda segons els escenaris 1 i 2

Col·lectiu CCRS



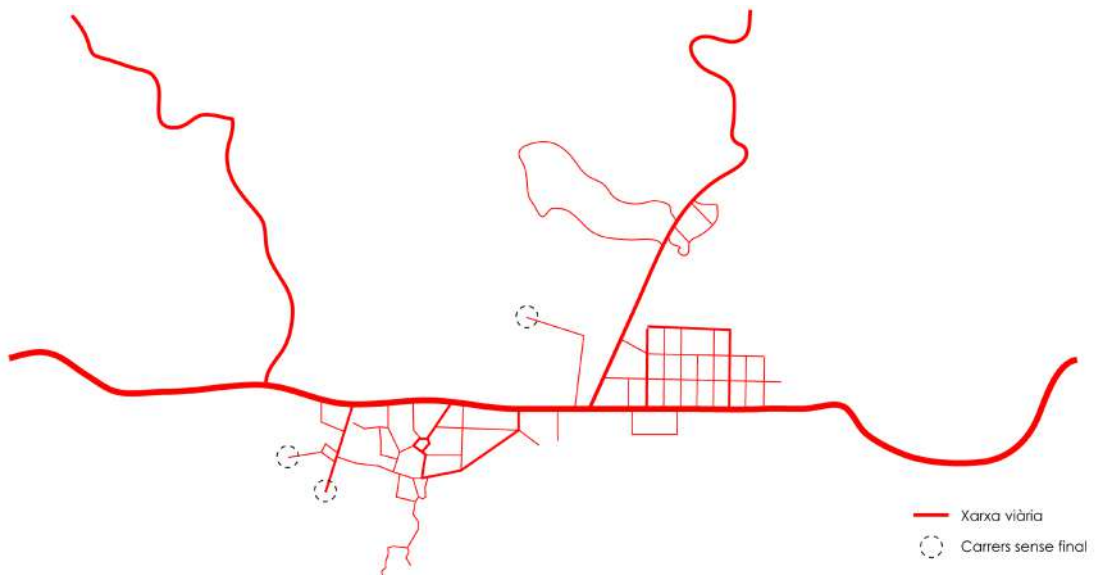
Línies d'acció en l'espai públic primordialment d'iniciativa pública
 Col·lectiu CCRS

es pot plantejar un estudi d'aquesta modificació de l'ocupació, i, per tant, de la edificabilitat, a canvi d'una millora d'alguns dels espais citats (com la Rambla Dolors Moreno), i procurant que en cap moment es desvirtuï la seva tipologia.

Respecte al model del **sistema viari** no es produeix cap canvi substancial. Aquest escenari planteja mantenir la xarxa viària existent i centrar l'esforç en treure el màxim partit de la mateixa, millorant l'espai públic que es genera al llarg d'alguns eixos. No obstant, romanen els problemes dels carrers incomplets dels que hem parlat abans (Passeig Estació, Carrer dels Remences, Carrer de l'Àngel, etc.)

El manteniment de la xarxa viària actual a Les Planes d'Hostoles
 Col·lectiu CCRS

Quant als **sectors econòmics** aquest escenari no planteja nous àmbits d'activitat econòmica al municipi ans, més bé, noves estratègies per maximitzar les possibilitats dels àmbits industrials existents, així com de mantenir i/o generar noves ordenances que puguin impulsar les petites activitats comercials (restaurants, tallers, tendes...etc.) dintre del nucli urbà. Aquest escenari ens porta a debatre i consensuar amb la ciutadania, la forma més idònia per compatibilitzar certa activitat industrial amb les zones residencials del sector industrial Estació (únic àmbit industrial reconegut i desplegat al municipi).



2.2.3 L'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 l'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 conseqüent demanda d'habitatge.

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

Per tal de definir aquest model es prenen una sèrie de decisions claus:

Mantenir certes figures de planejament (tant de sòl urbà com urbanitzable), reajustant-los, de forma que permetin construir de forma esglaonada part de la xarxa d'espais lliures i 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 íntegra

als projectes d'urbanització.

De forma prioritària, generar nous sectors de sòl urbanitzable que permetin recuperar l'activitat econòmica en àmbits industrials existents. Es tracta d'aprofitar per recuperar la fàbrica Majem i la Dussol, com a elements patrimonials de gran interès a nivell supramunicipal (com a part de les colònies del Ter).

Impulsar un àrea industrial propera però fora del nucli, que permeti fer més competitiu el sector industrial del municipi.

Pel que fa a la **xarxa d'equipaments i espais lliures**, tal com hem avançat abans, aquest escenari conserva certes figures que poden ajudar a construir-lo. Així, el desenvolupament del sector A de sòl urbanitzable, tal i com es preveu a les NN.SS. vigents, suposaria la pèrdua d'una part important del paisatge periurbà de l'entorn del Pla i les seves masies. Per tant, una primera consideració pot raure en mantenir la figura reduint la seva ocupació i establir una franja perimetral continua de cessió per a espais lliures

Un nou model
esglaonat a Les
Planes d'Hostoles
Col·lectiu CCRS





Un model per generar un sistema connectat d'equipaments i espais lliures de forma esglaonada
 Col·lectiu CCRS

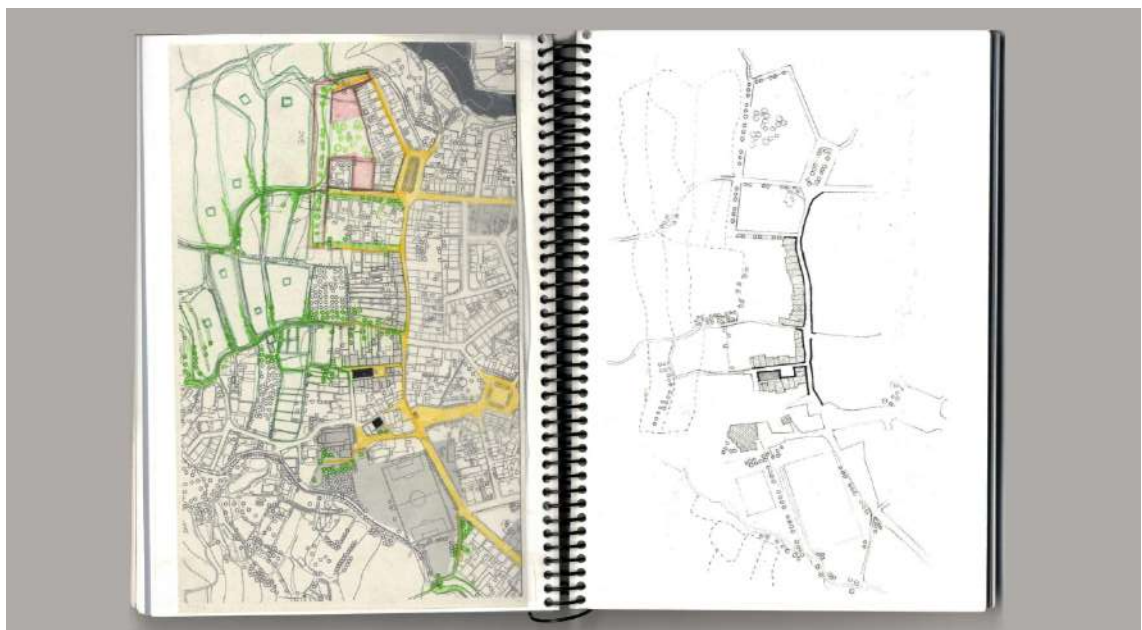
que garanteixi el manteniment dels entorns rurals de El Pla i Can Màrtir, i es generi un espai lineal de lleure per a la ciutadania. Aquesta estratègia és igualment vàlida per al sector C de l'Àngel on la cessió de sòl per a espai lliure ens dona l'oportunitat per generar un mirador periurbà cap al samontà del Parc Natural de Collsacabra.

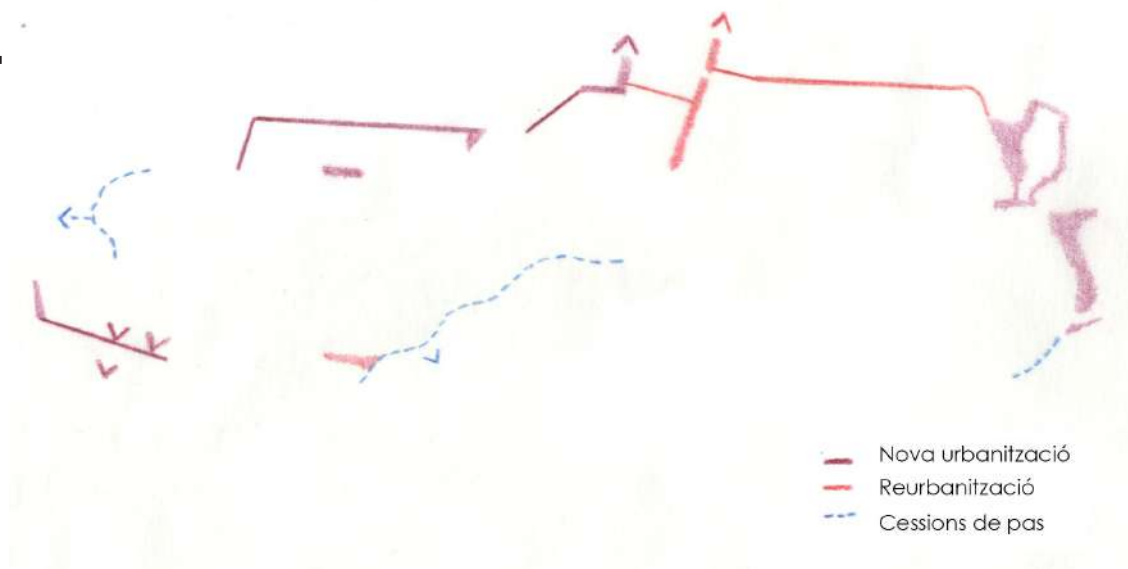
del nucli urbà. Amb aquesta operació, es pot garantir la continuïtat d'un itinerari que recorre el nucli de forma perimetral al llarg del torrent de la Lameca, incloent diferents elements del patrimoni construït de Les Planes d'Hostoles.

Possibilitat per generar un nou mirador associat al samontà de Collsacabra
 Col·lectiu CCRS

Per altra banda, la recuperació dels àmbits industrials de la Colònia Dussol i del seu perllongament a l'altra banda de la carretera permet obtenir sòls per a zones verdes que completi l'Anell Verd al sud

A banda de l'adquisició de sòl per a espais lliures a través de la cessió que generen les diferents figures de planejament, aquest escenari també té en compte algunes de les línies d'actuació que s'haurien d'impulsar des del consistori, i que ja hem





plantejat en el primer. Comparativament amb l'escenari anterior, aquest escenari planteja l'adquisició de sòl per a l'Anella verda de forma cooperada, és a dir, l'Ajuntament rep, per una banda, els sòls derivats de les diferents cessions que generin les figures de planejament proposades, però, per l'altra, ha de generar una sistemàtica de cessions de pas en punts estratègics que garanteixin la connexió d'aquests.

Respecte al **model viari** es plantegen nous carrers que resolen algunes de les problemàtiques esmentades en els escenaris anteriors, quasi totes referents a carrers sense sortida. Al seu torn, responen a les necessitats d'accessibilitat

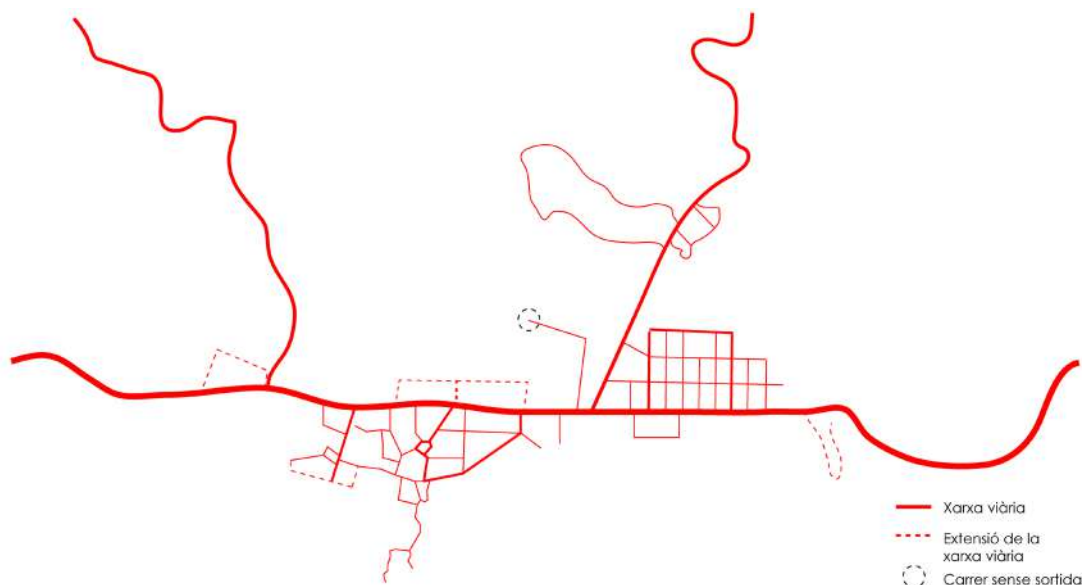
de les noves zones d'habitatge, com son el cas del sector de l'Àngel o del Pla.

La substitució de la UA6 Sector industrial de l'Estació per un nou sector industrial junt a l'actual cementiri fa que es tingui que preveure alguna solució que doni un final més adequat al Passeig de la estació que actualment es un carrer sense sortida.

A priori, la urbanització de la UA 4 es troba recepcionada i l'àmbit amb qualificació urbanística SUB no es troba edificat i no cal mantenir aquesta figura en el futur POUM, ja que forma part de la ciutat consolidada i la seva ordenació continuarà al plànol d'ordenació física del sòl urbà i urbanitzable del futur POUM. Tot i així, a efectes de càlcul, es manté en

Línies d'acció en l'espai públic de forma cooperada
Col·lectiu CCRS

Una extensió moderada de la xarxa viària de Les Planes d'Hostoles
Col·lectiu CCRS





Proposta d'eixos
estratègics a Les
Planes d'Hostoles
Col·lectiu CCRS

aquest escenari.

Quant als **sectors econòmics** al nucli urbà, aquest escenari planteja una aposta clara per reactivar els àmbits industrials existents (molts d'ells en estat precari o sense recolzament per part del propi planejament municipal). En aquest apartat es consideren les naus de Les Encies i les fàbriques Majem i Dussol. Si s'escau, buscar alternatives que millorin la competitivitat de la zona industrial del nucli i es faci compatible amb l'ús residencial.

Si fos necessari ampliar una mica més l'oferta de sòl industrial, plantejar el desenvolupament d'un nou sector fora del nucli urbà, però prop del mateix, junt al cementiri. Aquesta localització ha de ser consensuada amb la ciutadania. Les raons que ens porten a pensar en la idoneïtat de la localització proposada són, en primer lloc, que es tracta d'un dels enclavaments més adequats pel que fa a la protecció ambiental i, en segon lloc, que es pot aprofitar el seu desplegament per millorar l'espai d'accés al cementiri i generar un petit aparcament dissuasiu amb serveis de cafeteria tant per als visitants del cementiri com, sobretot, els

dels gorgs.

Generar una normativa que fomenti l'aparició de locals comercials al llarg dels eixos estratègics que, al seu torn, millorin l'activitat urbana.

S'incorpora el PEDI de Les Encies com a sòl urbanitzable. Les observacions pel que fa a aquest sector es realitzen a l'apartat 3.2. d'aquest capítol.

2.2.4 Resum comparatiu dels escenaris

El sòl urbà consolidat pot albergar fins 220 habitatges nous a Les Planes amb els quals es podria fer front a qualsevol de les tres hipòtesis plantejades, ja que sigui quina sigui la futura demanda es pot respondre amb escreix (com mostrem a la taula). A aquests hi hauria que sumar tots aquells que vinguin dels àmbits de desenvolupament urbà. A continuació, fem una comparació de les previsions dels tres escenaris en funció dels àmbits de desenvolupament residencial que

cadascun proposa. Com s'observa a les taules i tal com s'ha comentat anteriorment, 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 per ésser assumit pel POUM i, per tant, el model a futur pel qual s'aposta.

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 i 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 (m2/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 indust. (m2s)		Nou sostre indust. (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 (m2/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.4 Secretari S.Simón	2.262,47	Sub	744,77	1,8	1340,59	12	21	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						45	79	

ESCENARI 3

Figura de planejament	Sup (m2)	Claus	Sòl resid. (m2s)	Edif. neta (m2/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 indust. (m2s)		Nou sostre indust. (m2t)			
Sector industr. SUB Cementiri	19.895	I	14.066,19	2	28.132,39	-	-	Industrial aïllada
Sector industr. SUB Dussol	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

2.3 ALTERNATIVES EN EL TERRITORI NO URBÀ

En aquest darrer capítol es recullen el conjunt de propostes relatives al conjunt del territori, i que per major claredat agrupem en quatre apartats relatius a la infraestructura verda; a la ocupació del sòl no urbanitzable; a les mesures per a potenciar la biodiversitat municipal i als recursos patrimonials.

S'inclou un plànol general on es recullen els trets fonamentals de la proposta relativa al model territorial de Les Planes, i altres més específics relatius a aspectes concrets que considerem tenen especial rellevància en el model local. Quant al primer plànol recull l'àmbit del nucli urbà i la proposta d'extensió del mateix corresponent a l'escenari 3, comentat en el capítol previ, incorporant també altres elements, com ara: els traçats viaris, existents i previstos (la variant de la C-63), així com les corresponents reserves derivades del planejament territorial o sectorial; l'àmbit de reserves fluvials; la proposta de qualificació del sol no urbanitzable (d'interès ambiental o productiu); així com els principals itineraris patrimonials (que es despleguen en aquest capítol) i les masies incloses en el Catàleg.

2.3.1 La infraestructura verda

La infraestructura verda es defineix com el conjunt de peces del territori planificades i gestionades amb la finalitat d'incrementar i optimitzar els serveis ecosistèmics que presten a les persones. En aquest sentit, es pot expressar en termes de zonificació del territori, en la qual per a cada zona es planteja un paper determinat per a la prestació de serveis ecosistèmics. Això es fa en base, tant als serveis existents en l'actualitat, com a la capacitat d'incrementar-los o prestar-ne de nous, d'acord amb les recomanacions i propostes que es formulen.

El desenvolupament de les propostes més apropiades i prioritàries, sota el lideratge de l'Ajuntament i la participació dels actors implicats, es pot dur a terme a través d'instruments diversos, en funció de la naturalesa de cada acció. Tanmateix,

la Infraestructura Verda en el seu conjunt, té la vocació de ser implementada mitjançant el planejament urbanístic i territorial, i en funció de l'escala local o regional, ja que parteix d'una anàlisi global de l'entorn i integra el conjunt de polítiques que determinen els usos del sòl.

Per tant, bona part de les recomanacions relatives a la implantació de la infraestructura verda local que s'exposen a continuació, tenen la seva implementació més immediata i eficaç a través del planejament urbanístic local, o altres instruments derivats.

Es remarquen els espais lliures que la ciutat necessita per la millora de la qualitat urbana, i que la seva preservació atorga un element positiu de política urbanística, tant per fer ciutat com, sobretot, per innovar en la forma de gestionar el conjunt del territori,, a fi d'harmonitzar les vores i reduir la saturació d'usos no apropiats. La infraestructura verda proposa estructurar el sistema dels espais lliures a partir de la seva millor funcionalitat per als serveis ecosistèmics i destacant especialment, el paper connector i l'ús social.

A partir de la identificació cartogràfica del conjunt dels serveis ecosistèmics dels espais lliures, és possible definir una sèrie de zones més o menys homogènies quant als serveis que presten, que constituïrien els elements essencials de la Infraestructura Verda local.

En termes generals el futur d'aquests elements depèn de diferents accions com són: evitar el retrocés dels ecosistemes, millorar l'aprovisionament amb productes locals, dotar al paisatge d'una component estètica necessària per al futur, i conservar el patrimoni cultural i natural que, sense ser excepcional per si mateix, és localment remarcable en termes de serveis ecosistèmics.

La zonificació del sòl no urbanitzable de les actuals NN.SS. identifica tres grans zones o àrees amb una vocació homogènia de major entitat: zones de reserva natural (RN), de reserva forestal (RF) i rural tipus 1 (R1). La definició d'aquestes àrees permet visualitzar el territori des d'un



L'aprofitament de la infraestructura verda com a la base d'una vida saludable. Provisió de recursos i d'un model de vida saludable. Gorg de Lion, ramaderia i Via Verda de Les planes d'Hostoles

Col·lectiu CCRS



punt de vista funcional, ja que prioritza els principals serveis que poden oferir els espais naturals de la matriu biofísica de Les Planes d'Hostoles. És una visió que atorga al planejament un nou enfoc molt més raonable que no pas la pura visió de urbanitzable i no urbanitzable. De cada àrea funcional s'aprofiten els diferents serveis ecosistèmics disponibles per generar un model territorial i, al seu torn, es proposen recomanacions per a la seva conservació i millora.

Planes forma part de l'Àrea d'Espacial Protecció corresponent als Espais Protegits de Guillerries-Collacabra i Finestres-Rocacorba, així com de la Zona Volcànica de la Garrotxa. Aquesta inclou els hàbitats de major rellevància per a la flora i fauna silvestre local, tal i com s'explica, de forma detallada, al DIE. Per a aquesta zona, l'objectiu principal es garantir la preservació dels hàbitats i elements naturals que contribueixen al manteniment de la biodiversitat.

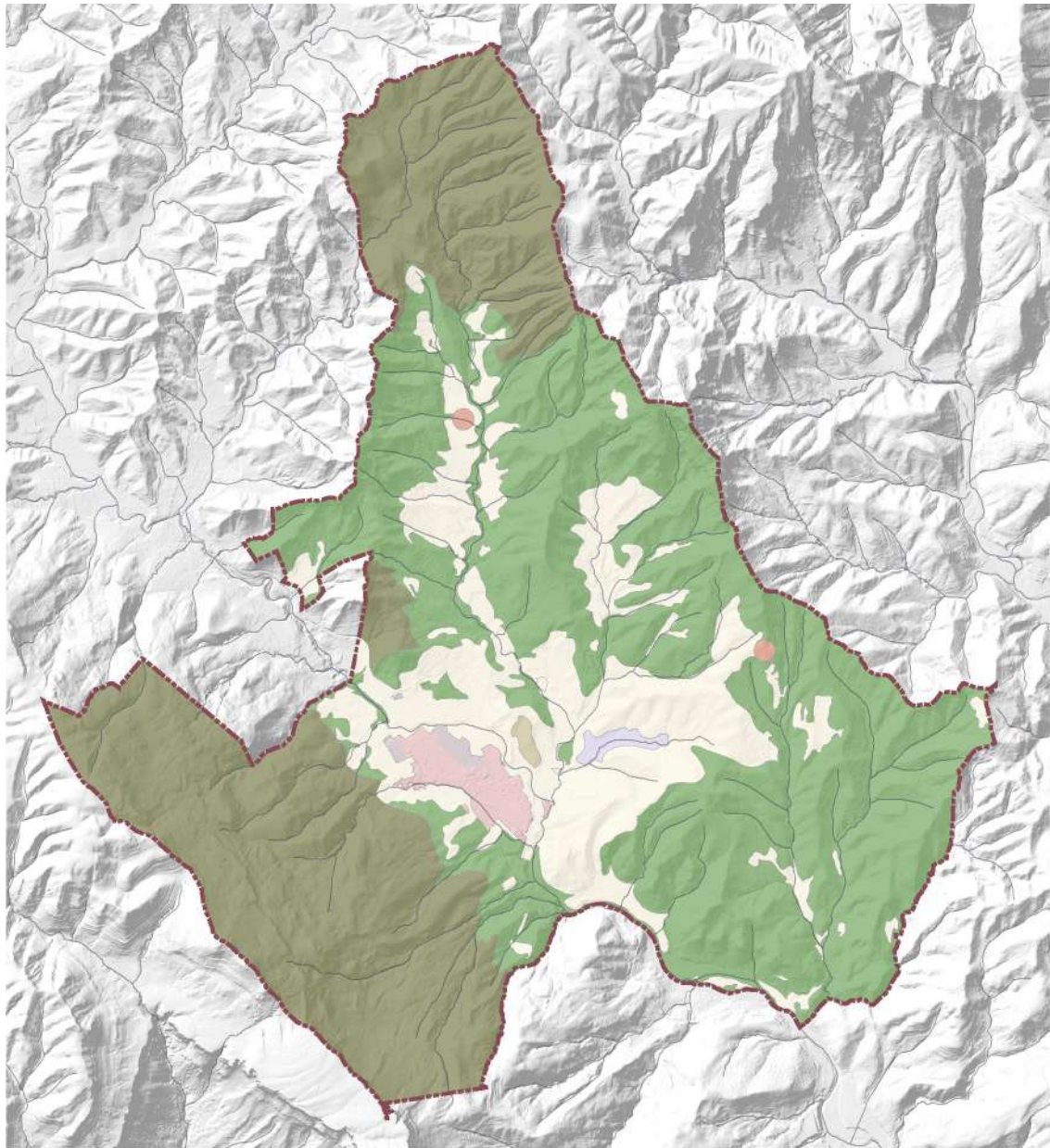
Sembla estrany que el Riu Brugent no tingui una qualificació de reserva natural. L'única protecció que se li atorga és la de zona de servei i protecció com a llera pública. Tanmateix, tal i com es recull al PEIN i a la Xarxa Natura 2000, el Riu Brugent

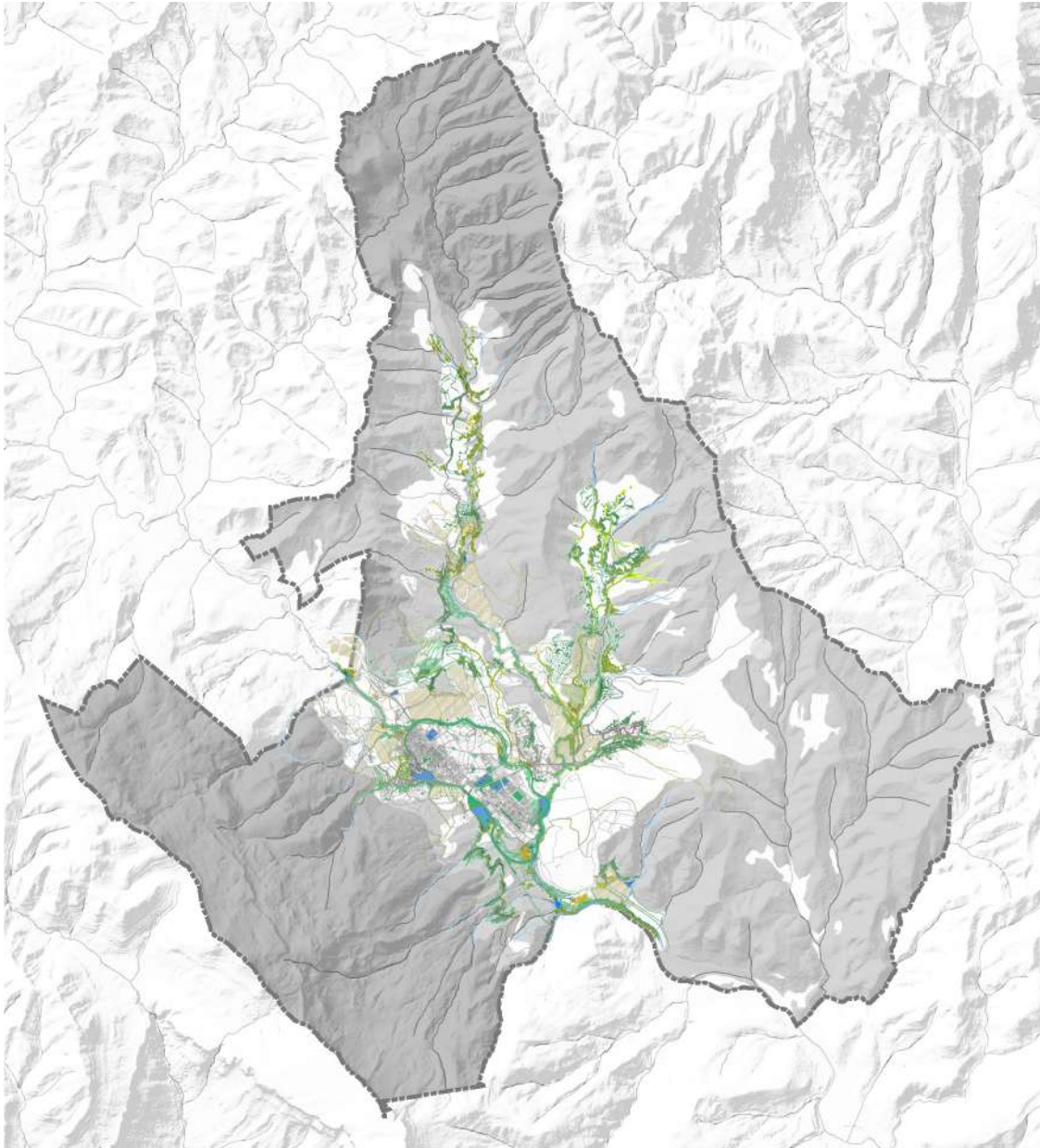
Refós de la qualificació del sòl no urbanitzable a Les Planes d'Hostoles

Zona de reserva natural (RN)

La zona volcànica i el PEIN de Reserva Natural del Terme Municipal de Les

Col·lectiu CCRS





és un important connector biològic entre la zona volcànica de La Garrotxa i la part baixa del Riu Ter, i s'ha de protegir tant la llera del riu, com les zones de vegetació de ribera i els herbassars humits.

Pel que fa als **serveis ecosistèmics** que atorguen reconeixem els següents:

Principals:

- Suport: biodiversitat, manteniment de la coberta vegetal i connectivitat ecològica.
- Regulació: fixació de carboni, regulació hidrològica i protecció del sòl.

Complementaris:

- Culturals: rutes excursionistes
- Aprovisionament d'aigua

A continuació suggerim una sèrie de recomanacions per a la seva conservació i millora:

- **S'inclou en la zonificació de sòl no urbanitzable** del POUM l'espai d'interès natural del **Riu Brugent** com a zona de reserva natural, de forma que es garanteixi la protecció, tant de la seva llera, com de la vegetació de ribera. S'ajusta d'una forma més precisa la seva delimitació, ja que fins aleshores s'ha fet a partir d'una base cartogràfica d'escala

Infraestructura
verda i serveis
ecosistèmics a Les
Planes d'Hostoles

Col·lectiu CCRS



L'espai natural Guillerries-Collsacabra conforma el fons visual paisatgístic de Les Planes d'Hostoles

Col·lectiu CCRS

insuficientment precisa, provinent del PEIN (1:50.000).

- **Es reconeixen les àrees boscoses** de l'espai natural protegit de Collsacabra i de la zona volcànica de La Garrotxa, doncs constitueixen reservoris de flora i fauna de força importància al municipi, com s'ha documentat, i per tant, s'estableix una normativa d'ús públic restrictiu que permet restaurar els indrets malmesos. Per a la Zona Volcànica de la Garrotxa es poden prendre com a base de referència les accions proposades pel Pla Especial aprovat l'any 2000. Els experts locals en natura, com els membres de l'associació ecologista de La Garrotxa, podran documentar i assessorar per tal de fer-ho amb coneixements més precisos.

- Pel que fa a les zones boscoses de recuperació del Volcà del Traiter, s'ha tractat d'**evitar els aprofitaments silvícoles** que facin perillar el procés mantenint els usos del sòl tradicionals, recuperant les àrees actualment degradades, en especial a la part NE de l'espai. Cal establir normativament la **prohibició absoluta de l'accés motoritzat** pels senders que s'enfilen des de la GR-83 i adoptar mesures per impedir l'accés indiscriminat a l'interior de la reserva.

- Prendre mesures a fi d'**evitar la intensa erosió** que s'aprecia en algunes de les àrees boscoses que hi ha als vessants de Llacunagra del volcà de Les Medes. **Limitar els aprofitaments forestals** de les zones d'alzinars i permetre la cicatrització espontània de les pistes.

Zona de reserva forestal (RF)

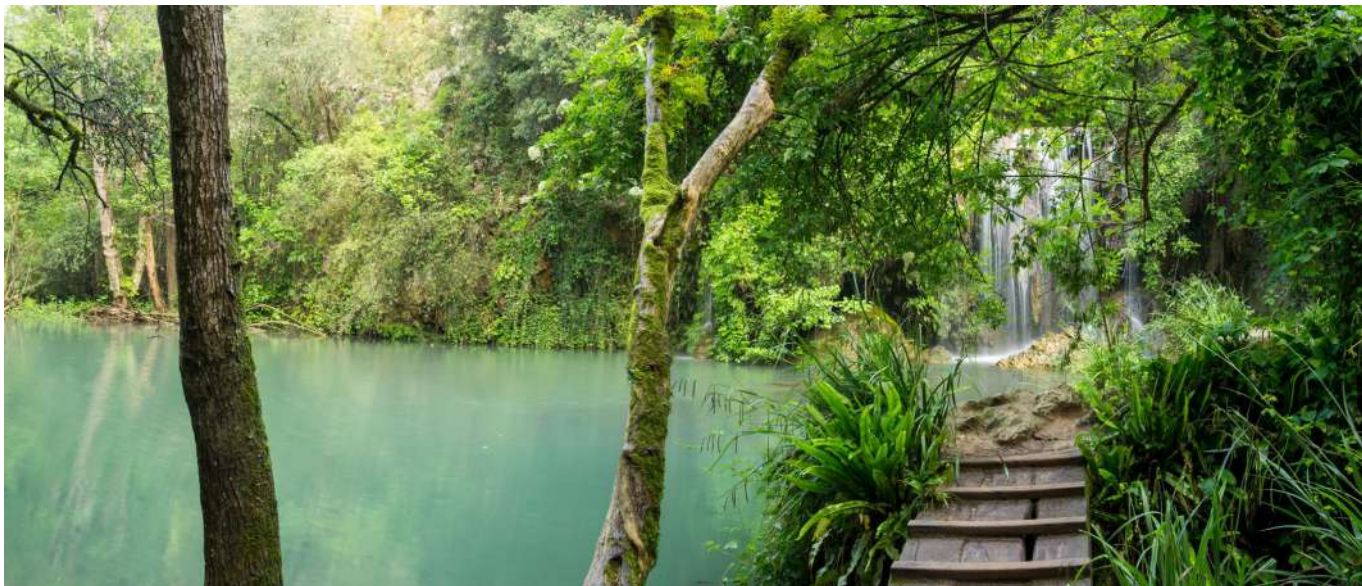
Comprèn els sòls ocupats per masses arbòries que constitueixen un element bàsic en l'ecologia i el paisatge, més enllà del terme municipal. Moltes vegades aquestes masses prenen especialment rellevància perquè serveixen de connectors ecològics per a les zones de reserva natural esmentades anteriorment. Hom sap que un element dins d'un sistema d'espais naturals deixa de tenir sentit quan es troba isolat de la resta de dinàmiques naturals d'una mateixa àrea geogràfica. Per tant, el planejament municipal ha de vetllar per la reserva necessària del sòl per garantir la connectivitat dels espais més biodiversos; més tenint en compte que molts d'aquests espais generen força serveis ecosistèmics.

Dins d'aquests es troben els boscs de la vessant oest de la Serra de Les Medes, així com els dels voltants del Bruguetar i del serrat del Castell. També s'inclou part de la riera de Cogolls, reconeguda dins del sistema d'espais oberts del PTP de les Comarques Gironines.

A continuació destaquem alguns dels **serveis ecosistèmics** que presten aquests espais:

Principals:

- Suport: biodiversitat, manteniment de la coberta vegetal i connectivitat ecològica.
- Regulació: fixació de carboni,



regulació hidrològica i protecció del sòl.

Complementaris:

- Aprovisionament: silvicultura i aprovisionament d'aigua
- Culturals: rutes excursionistes

Proposem també una sèrie de recomanacions per a la seva conservació i millora:

- **Reconèixer normativament** que aquests indrets boscosos constitueixen reservoris de flora i fauna de força importància al municipi, que milloren la connectivitat ecològica d'altres àmbits amb un valor ecològic semblant o superior. Establir, per tant, una normativa d'ús públic restrictiu i emprendre aquelles mesures que permetin restaurar els indrets malmesos.
- Assegurar que el pas d'infraestructures lineals (xarxa viària, ferroviària, línies elèctriques, etc.) no comprometi la **continuitat i la permeabilitat ecològica** i social d'aquests indrets.
- Aplicar **mesures de protecció del sòl** en les àrees cartografiades en el mapa de valors ecològics del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, de forma que el desenvolupament dels nuclis urbans no hipotequin aquests sòls.
- Buscar fórmules urbanístiques que permetin **relligar o donar algun tipus de continuïtat als espais verds urbans** (parcs, places, passeigs, etc.) amb aquests espais de valor forestal, tenint

en compte els accessos com a portes de caràcter paisatgístic. Atenent als valors del paisatge que s'aprecien a partir de la seva percepció, és un objectiu d'abast general facilitar l'accés dels ciutadans a aquells llocs, on la percepció i interacció amb el paisatge és més àmplia i suggerent: els miradors i els itineraris paisatgístics. Poden servir de base les accions proposades als capítols 13 i 16 del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines.

Riera de Cogolls
com a connector
biològic de Les
Planes d'Hostoles

Imatge: Turisme La
Garrotxa



Ca l'Arnau. Mosaic agrari a la riera de Cogolls

Imatge: Ca l'Arnau

Zona rural tipus 1 (R1)

Aquesta zona inclou la major part dels espais lliures del municipi que formen un mosaic de conreus, pastures, franges boscoses i masies. Abasta fonamentalment els dits agrícoles de Cogolls i Les Encies i les seves franges boscoses perimetrals. També les àrees periurbanes agrícoles al voltant del nucli central de Les Planes d'Hostoles. Aquest mosaic agrari és un dels trets principals que caracteritzen la unitat de paisatge de les Valls d'Olot que, tal i com s'apunta des del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, caldria preservar i gestionar per tal d'evitar l'abandonament progressiu d'un dels sectors econòmics que han caracteritzat històricament el territori de Les Planes d'Hostoles.

Pel que fa als **serveis ecosistèmics** que atorguen reconeixem els següents:

Principals

- Aprovisionament d'aliments.
- Suport: mosaic d'hàbitats agraris amb espais oberts, que afavoreixen la conservació de la biodiversitat i la connectivitat biològica al municipi.
- Cultural: patrimoni històric (masies i cases rurals) i paisatge en mosaic de especial qualitat.

Complementaris:

- Regulació: captura de carboni en les zones forestals i de protecció contra

l'erosió

Apuntem una sèrie de recomanacions per a la seva conservació i millora:

- Establir mecanismes d'ajuda al manteniment de les activitats agràries pròpies d'aquests paisatges agraris quan sigui necessari. Fomentar, en la mesura del possible, que les pràctiques de cultiu emprin les tècniques de l'agricultura integrada o ecològica.
- Protegir, conservar i delimitar els dominis dels camins tradicionals que articulen el territori: camins rals, camins ramaders, camins de ronda, etc.
- Integrar el patrimoni edificat (masies i cases rurals) a partir d'un criteri que tingui en compte la seva vàlua en relació amb el conjunt. Reutilitzar-les i/o rehabilitar-les per tal d'instal·lar equipaments públics en espais oberts per evitar la construcció de noves estructures en sòl no urbanitzable.
- Prioritzar que en els sòls agrícoles d'especial protecció pel seu interès agrari, els nous edificis estiguin fonamentalment vinculats a l'agricultura.
- Regular que en les reparacions de teulats dels habitatges rurals de la zona es contemplin sempre mesures que permetin la nidificació d'espècies d'ocells protegits sota les teules de ventilació adequades per aquest fi.
- Fomentar la generació de franges boscoses i el repoblament de les existents al llarg dels conreus de les valls de Cogolls i Les Encies per enriquir les condicions ecològiques de la matriu agroforestal.



2.3.2 La ocupació del sòl no urbanitzable

Pel que fa a la ocupació del sòl no urbanitzable a Les Planes d'Hostoles ens sembla interessant esmentar tres temes claus que tenen que veure amb situacions específiques al terme municipal:

1. Un primer força important rau en **desbloquejar la situació de l'àmbit industrial dels Angelats**. Es tracta d'un sòl no urbanitzable R1, que havia de ser objecte de pla especial de desenvolupament industrial (PEDI), per al qual, després de més de vint anys de vigència de les NN.SS., encara no s'ha redactat un pla especial que reguli l'ús i els paràmetres de la edificació.

Com hem explicat anteriorment, el nou POUM cerca localitzacions per crear nous àmbits de desenvolupament econòmic per al municipi. Aquest àmbit mostra una bona disposició per acollir activitats. Tanmateix, pensem que ha de ser el propi POUM qui concreti els paràmetres urbanístics sense esperar a desplegar un pla especial. Per tal de poder abordar-ho, es planteja una sèrie de consideracions:

- Garantir la implantació d'una indústria neta i respectuosa amb l'enclavament natural de l'entorn, tenint especial cura amb la qualitat de l'aire i del sòl.
- Donar encaix normatiu a les

empreses existents i incentivar l'aparició de noves, relacionades en lo possible amb la innovació en agricultura i ramaderia, que permetin incorporar certes idees de sistematització del paisatge (en termes de productivitat agrícola) i fer més competitiu aquest sector dins de La Vall d'Hostoles.

- Per tal d'evitar algunes de les restriccions que es deriven del sòl no urbanitzable suggerim incloure aquest àmbit dins del sòl urbanitzable amb una clau específica que sigui més flexible mantenint sempre, les adequades cauteles en favor del medi natural del seu voltant.

2. El segon tema clau te que veure amb el **conjunt d'habitatges de Pocafarina i Puigsestorres**, que es concentren en zona rural tipus 2. S'identifica aquest àmbit com a objecte d'ordenació especial degut a la seva proximitat amb el nucli de Les Planes d'Hostoles.

El futur POUM ha d'abordar la problemàtica derivada de consolidar un barri residencial en sòl no urbanitzable amb pocs serveis urbanístics, i pensem que ho ha de fer tenint en compte una sèrie de consideracions:

- Ajustar la delimitació de l'àmbit a les distintes casuístiques que es

Àmbit del PERI dels Angelats

Col·lectiu CCRS



Cases al sòl no urbanitzable de Pocafarina

Col·lectiu CCRS

donin. És necessari l'anàlisi detallat de cadascuna de les parcel·les implicades per establir una delimitació òptima que minimitzi els problemes de gestió.

- Ajustar els paràmetres urbanístics segons la realitat física del barri
- Identificar els dèficits en serveis urbanístics i establir estratègies impulsant conjuntament Ajuntament i interessats, alternatives necessàries per aconseguir-ho.

3. Finalment, l'últim tema clau té que veure amb la millora en la consideració urbanística dels **nuclis rurals de Cogolls i Les Encies** dins del planejament municipal. Les NN.SS. vigents qualifiquen aquests

Nucli rural de Les Encies

Gabi Barbeta - Ecoarquitectura



nuclis com a zona rural tipus 3 on es pretén conservar la estructura edificada dels nuclis, procurant la seva compleció i consolidació amb característiques flexibles. Proposem alguns aspectes que poden ajudar a integrar millor aquests nuclis rurals en el projecte de territori:

- Ajustar la seva delimitació a les distintes casuístiques que es donen ja que els actuals no es corresponen amb la realitat física dels nuclis, (es delimita amb una circumferència de 200 metres de diàmetre des dels volums més alts).
- Dissenyar una normativa actualitzada al paper que hagin de tenir dins del nou model territorial. Seguint la línia dels "dits agrícoles", els nuclis rurals de Cogolls i Les Encies representen enclaus de referència dintre del nou model agrari al llarg de les dues valls. Aquest escenari pot arribar a generar una sèrie d'oportunitats traduïdes en serveis dintre del sòl no urbanitzable (petits comerços o magatzems d'eines, cafeteries), que haurien de concentrar-se en els propis nuclis, on les determinacions urbanístiques hauran d'estar regulades pel propi POUM.

2.3.3 Mesures per a potenciar la biodiversitat municipal

En l'apartat dels serveis ecosistèmics de suport s'han comentat els valors per a la biodiversitat existents en el municipi. Alguns d'aquests valors es concentren en àrees del terme molt específiques, però en general, hi ha moltes mesures de gestió que la normativa municipal podria incloure.

A continuació fem esment d'algunes que poden ajudar a millorar la capacitat del municipi per generar biodiversitat en el sòl no urbanitzable:

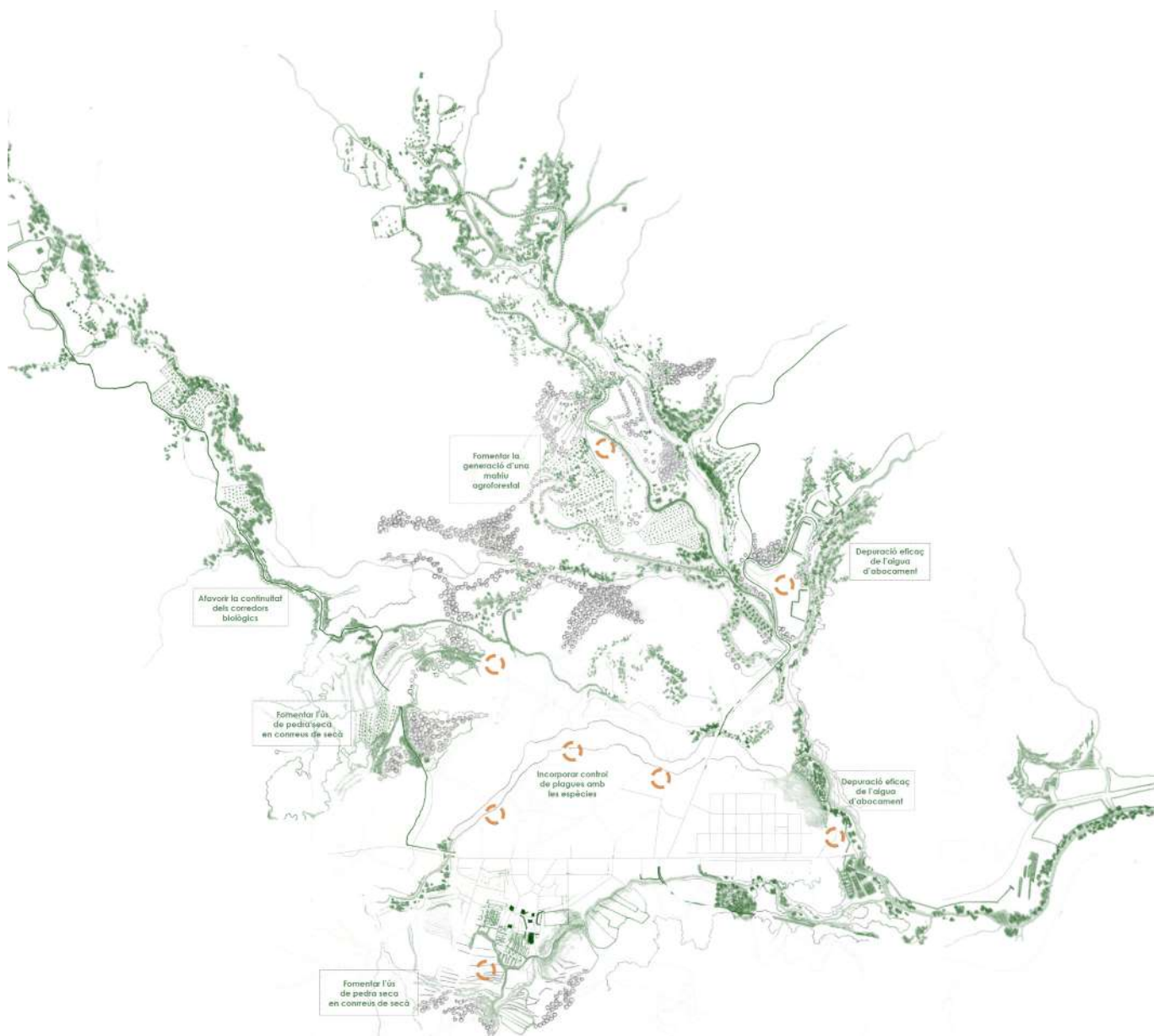
- En la franja periurbana entre el torrent de Llameca i el de la Vila, així com en

altres punts de sòl no urbanitzable en el que es troben conreus de secà en topografia acusada, **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 com l'eriçó clar, que s'instal·la als marges dels cultius aprofitant les masses de vegetació, a les construccions humanes, munts de llenya i altres estructures similars.

De la mateixa forma, la restauració de masies i cases rurals elimina moltes

Propostes per potenciar la biodiversitat del medi natural

Col·lectiu CCRS



cavitats que aprofiten espècies com l'òliba o el mussol, però també l'estornell i la cotxa fumada, entre altres, que hi poden fer niu. D'aquí que s'apel·li a 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.

- **Afavorir la continuïtat dels corredors biològics** tenint especial compte amb aquells punts on aquests intersequen amb infraestructures de mobilitat. Per una banda, cal considerar el problema derivat de l'atropellament d'espècies en perill d'extinció, com el mussol comú, la granota, o petits mamífers en trams de carreteres. Les espècies animals més afectades per als atropellaments solen ser les més ben adaptades a l'entorn humanitzat, doncs han perdut la por. Es recomana pactar amb la Diputació de Girona, que al llarg d'eixos com la carretera de Les Encies (GI-531) es puguin implantar elements de senyalització i passos inferiors per a amfibis i petits mamífers.

- **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 crema, impedeix la proliferació d'un important contingent faunístic que, a més, és clau en l'alimentació d'algunes espècies, tant d'ocells, com de mamífers protegits.

- Incentivar en els marges agrícoles i en els jardins de masies i cases rurals 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. Aquestes plantes de marges són l'hostatge de insectes sírfids (en concret la subfamília Syrphinae), depredadors de plagues com ara el pugó, la mosca blanca o el mosquit verd. Donat que la població de pol·linitzadors ha disminuït durant les últimes dècades a causa de les tècniques invasives aplicades en

l'agricultura, pensem que és un valor afegit poder contribuir a l'equilibri biològic mitjançant l'ús d'aquestes espècies.

- **Elaborar un control estricte dels abocaments d'aigües residuals sobre el medi natural.** La proliferació de barris sense serveis urbanístics sobre sòl no urbanitzable (com Pocafarina i Puigsestorres) genera l'abocament d'aigües residuals, en el millor dels casos a fosses sèptiques, contaminant les aigües on viuen una gran varietat d'espècies. És altament necessari que per a cadascuna de les situacions que es doni en sòl no urbanitzable s'estudiï la millor solució per evitar aquest tipus de problema, prioritzant la depuració en planta especialitzada o, en els casos més extrems, utilitzant fosses sèptiques ecològiques que eviten la contaminació.

2.3.4 Els recursos patrimonials

Els paisatges culturals estan tenint una creixent importància en el desenvolupament econòmic de base local. La major part dels plans urbanístics del segle XX van fer fonamentalment èmfasi en dos aspectes: en la dinàmica poblacional i el desenvolupament econòmic. Es van ocupar en essència de projectar conjunts residencials (polígons d'habitatges) i àrees on acollir activitats econòmiques (polígons industrials) i van utilitzar la zonificació i les infraestructures com a instruments fonamentals per fer-ho. Però del protagonisme gairebé exclusiu d'aquests dos factors, estem avançant cap a un nou paradigma. Avui les propostes de major interès comencen a atendre a un nou binomi: natura i cultura; natura i cultura com a parts d'un mateix concepte: patrimoni. En aquest sentit els paisatges culturals constitueixen un vehicle per construir entorns més diversos i carregats d'identitat.

Catalunya ha avançat notablement en aquesta línia. Ha elaborat una Llei del Paisatge i set Catàlegs de Paisatge. Prèviament va impulsar plans directores urbanístics per a recuperar les colònies industrials del Llobregat, del Ter i del Freser. I molt abans es van promoure per part de la Diputació de Barcelona uns

treballs pioners sobre l'eix patrimonial del riu Llobregat; un inventari i estructuració dels recursos patrimonials d'altres dos rius; així com els Parcs patrimonials del Carbó, de les Colònies, de la Sèquia i del Parc Agrari del Delta del Llobregat. Totes aquestes iniciatives tenen quelcom en comú, la seva aposta per la preservació mitjançant la transformació, superant posicions merament conservacionistes. Volen fondre la història cultural, amb origen en el passat, amb el planejament, que te voluntat de projectar el futur. Itenen com a objectiu fonamental compartit, posar en valor els recursos patrimonials, en benefici del desenvolupament local, de la millora de la qualitat de vida dels residents.

En aquest capítol es tracta de plantejar com aprofitar que Les Planes d'Hostoles té un ric patrimoni tradicional, i que s'han fet esforços molt importants per fer-ho visible, és a dir per valoritzar-lo. Pensem en el treball d'investigació, documentació i renderització de la evolució urbanística del nucli antic de Les Planes i el Castell d'Hostoles o l'edició del butlletí Nyer, promoguts tots dos per l'Ajuntament, el Catàleg de masies i cases rurals, en la senyalització de rutes a la Via Verda, Camí de Sant Jaume, GR-83 o els itineraris saludables promoguts per la Diputació de Girona. Per altra banda, la tasca de petits grups o associacions locals també ajuda a donar visibilitat a aquest patrimoni, com així ho fa el Grup d'excursionistes de Les Planes d'Hostoles (GELPH), qui realitza nombroses rutes a peu al llarg de l'any pel patrimoni natural i cultural del municipi. Creiem que el futur Pla d'Ordenació Urbanística Municipal podria anar un pas més enllà en aquesta línia, donant cobertura legal a la preservació d'aquest patrimoni, i contribuint fonamentalment en l'impuls de posar-lo en valor i aprofitar-lo en benefici de la població local.

Un nou paradigma en el planejament: natura i cultura

El patrimoni i els paisatges culturals juguen una comesa cada cop més important en el desenvolupament local. Constitueixen espais comunicatius, que atresoren i transmeten informació. Assumeixen un paper cada cop més

rellevant com a llocs comunicatius, llocs on es vinculen històries i missatges a espais i formes. D'aquí l'interès per aprofundir en el seu estudi i d'aprendre algunes lliçons d'una experiència encara ben recent. Les nombroses iniciatives que hem analitzat tenen quelcom en comú, la seva aposta per la preservació mitjançant la transformació, superant posicions merament conservacionistes. Pretenen, en definitiva, fondre la història cultural, amb origen en el passat, amb el planejament, amb voluntat de projectar el futur.

Uns principis bàsics

Cal entendre l'atenció a aquest patrimoni com una reacció front de la globalització i banalització de tants escenaris, a l'homogeneïtzació de tot plegat. Posar en valor el patrimoni local és reivindicar els veritables "llocs", intervenir conservant la identitat d'un territori, valorant la seva memòria.

Per fer-ho a Les Planes d'Hostoles partim d'una sèrie de premisses:

1. En tot territori carregat de recursos, i precisament per això, molt delicat, un requisit absolutament imprescindible és l'**existència d'un projecte**. Un projecte en la seva accepció més àmplia i ambiciosa, un model il·lusionant cap al qual tendir. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Les Planes d'Hostoles no és suficient, però pot ser una eina fonamental per aglutinar aquest projecte. No es tracta de protegir, ans de valoritzar, de plantejar un conjunt d'objectius consensuats amb el conjunt de la població i amb els agents que operen sobre aquest territori, en el qual tots se sentin participants, perquè el territori, i cada un d'ells, guanya.

2. Cal **definir amb claredat els objectius bàsics** d'aquest projecte. El fonamental en les iniciatives més rellevants és integrar diferents funcions: preservació, educació, esplai, turisme i desenvolupament econòmic. Això s'aconsegueix posant les bases perquè col·laborin diferents administracions i particulars. Les paraules clau són: preservar i posar al dia del patrimoni;

educació i reinterpretació (narrant històries que fan significatiu un lloc); esplai (amb respecte cap als recursos culturals i naturals); desenvolupament econòmic i col·laboració entre tots els agents.

3. La lliçó més important que hem après en les nostres anàlisis, és que **els residents constitueixen els principals recursos**. Són realment essencials en el futur d'un territori, tant pels seus coneixements, records i història, com pel seu entusiasme, una vegada que reconeixen el valor del patrimoni acumulat. En definitiva perquè ells són la veritable i última raó per impulsar un projecte, els principals interessats a mantenir i adequar el seu patrimoni. Tan aviat es reforça la seva autoestima, comencen a construir un futur sobre aquells recursos. Les millors iniciatives així ho reconeixen, i incorporen des de l'inici als residents. Són àmpliament participatives. El més important per tant és reforçar l'autoestima dels residents. Els visitants, els centres d'interpretació i les inversions ja vindran després.

Carrilet bonic i alegre,

Què ha passat que t'has perdut?

Ha estat per manca de feina

O bé per falta d'ajut?

(...)

Isabel Expósito i Martí

Veïna de LPH

(revista Nyer)

4. Una altra característica comuna d'aquest conjunt d'experiències és la de **sorgir des de la base**. Els exemples més rellevants són impulsats per agents locals, amants d'un territori que volen valoritzar els seus recursos. Les millors iniciatives creixen des de baix cap a dalt. Resulta ben difícil assegurar l'èxit allà on no hi ha recursos humans locals disposats a jugar un paper rellevant. Són els mateixos residents els que ens reclamen un just balanç entre preservació i actualització

del seu patrimoni.

61

5. Els records són recursos culturals bàsics.

La memòria col·lectiva, el patrimoni compartit i les tradicions culturals que atresora una determinada comunitat són tan importants, o fins i tot més, que els seus monuments. Convé doncs prestar especial atenció a les memòries associades als recursos, evitar que es perdin, recopilar històries i documentar-les, abans que desapareguin els vestigis. En aquest sentit, el butlletí municipal Nyer fa una tasca molt valuosa, recuperant "testimonis del passat" i els sabers i tradicions locals de forma directa.

6. La interpretació exigeix **explicar aquells ambients i condicions** que permetin fer-se la idea més precisa possible de les condicions de vida del període narrat (tipus de producció vinculada a les Colònies o els molins i masies tradicionals de Les Planes d'Hostoles, cultura, hàbits d'alimentació i vestit ...). Per això el coneixement rigorós d'aquest període de la història, d'aquella societat, de la transformació d'una manera de vida o d'uns recursos, constitueix un ingredient fonamental.

7. Per a l'èxit d'aquest tipus d'iniciatives és imprescindible **explicar una història**, la vinculada a les rutes i elements patrimonials de Les Planes d'Hostoles. Aquesta història és imprescindible per relacionar entre si recursos distribuïts en el territori, perquè es reforcin i per situar en cada moment a l'interessat respecte d'un guió general.

8. El recorregut, l'experiència del recurs i la seva història, són crucials.

Generalment se seleccionen camins que connecten entre si els diferents recursos i ofereixen alternatives de recorregut. És imprescindible vincular els recursos associats a aquesta història de molins, ermites i museus a través d'itineraris, caminant, amb bicicleta..., ja que l'experiència del recorregut, de seguir un guió, és fonamental.

Per continuar avançant en aquest sentit, posant en valor els recursos patrimonials de Les Planes d'Hostoles al



Cartell de senyalització de la Ruta Bosc de Les Roques Encantades

Rianel a Wikiloc

servei del desenvolupament local, en una fase posterior del POUM convindria dissenyar una metodologia clara d'aproximació. Paga la pena aprofitar l'experiència existent, que ens mostra que els mecanismes d'abordatge d'aquests projectes presenten força trets en comú, nombroses coincidències en les "maneres de fer", en els instruments de disseny i gestió. Totes les iniciatives segueixen un procés que comprèn l'inventari dels recursos, la seva jerarquització i interpretació en funció d'una determinada història i la construcció d'una estructura suport que mitjançant itineraris vinculí els recursos entre si i amb centres d'interpretació i serveis.

A Les Planes d'Hostoles, tot i no disposar d'un nombre molt elevat d'estudis o treballs, no es parteix de zero. S'ha realitzat algun treball de reconeixement i inventari, on es recullen amb detall les característiques del patrimoni acumulat més visible del municipi. En aquest sentit, l'Ajuntament de Les Planes d'Hostoles, conjuntament amb el Consell Comarcal de la Garrotxa, va contractar els serveis de renderització infogràfica de la història i evolució urbanística tant del nucli històric com del Castell d'Hostoles. Amb aquest treball es va investigar i documentar els elements patrimonials més destacables així com la realització d'un reportatge

fotogràfic previ.

Una seqüència habitual en les iniciatives més interessants i que podria aplicar-se en el cas de Les Planes d'Hostoles, seria:

1. **Anàlisi urbanístic dels àmbits** (des del propi Pla d'Ordenació Urbanística Municipal)
2. **Inventari de recursos, classificació i jerarquia** (en base al catàleg de masies i cases rurals i el catàleg del patrimoni construït municipal)
3. Definir **objectius i estratègies** de la intervenció
4. Dissenyar una **estructura física**
5. Elaborar un **pla de gestió** cercant el reconeixement institucional
6. Encaixar tot això en el **marc legal i administratiu**, en el sistema de planejament

Comentem breument el contingut de cadascuna d'aquestes fases:

La importància de l'àmbit considerat per a un projecte de patrimoni

Una anàlisi urbanístic detallat ha d'afavorir el coneixement detallat del territori, de la seva integritat i significat, del context històric en què s'han



Renderització del Castell d'Hostoles

Culturània,
Fotoweb360,
Perceptiva, Imots i
Enric Mas

produït a Les Planes d'Hostoles els principals recursos patrimonials, del marc administratiu vigent, de les dinàmiques que l'afecten. Tot això, juntament amb estudis de visibilitat, d'àrees homogènies, del planejament vigent, ha de servir per definir l'àmbit de referència. Un dels primers aspectes que convé abordar és la delimitació justificada de l'àmbit; en funció dels recursos i de la seva història; de la seva singularitat; d'allò que el fa mereixedor de reinterpretació i valorització. Això porta amb si un esforç de documentació ja iniciat.

Inventari de recursos, classificació i jerarquia

La història a narrar ha de ser original, coherent amb els recursos de què es disposa, i fonamentalment molt ben documentada. A Les Planes d'Hostoles ja s'ha avançat amb la realització d'un inventari de recursos patrimonials, ingredient bàsic de la narració, del procés d'interpretació, i al seu torn, els principals atractius per a potencials visitants. Potser convingui ara ampliar-lo i completar-lo amb altres recursos, aprofitar els estudis sectorials, plans, històries, així com les descripcions de circuits culturals i turístics existents, en tant que sintetitzen un judici des de la comunitat, dels recursos que aquesta considera important mostrar i revalorar.

Objectius i estratègia d'interpretació

La finalitat fonamental d'aquestes iniciatives és integrar, dins d'un estricte respecte a les característiques d'un territori, diferents funcions: preservació, educació, esplai, turisme i desenvolupament econòmic. En la major part dels casos això es pretén fer posant les bases per a una estreta col·laboració entre diferents administracions, institucions i particulars interessats.

Convé que els objectius siguin pocs i clarament definits. Alguns dels que més comuns es plantegen són:

- a. Impulsar la cooperació entre comunitats per desenvolupar oportunitats recreatives, de preservació i educacionals en l'àmbit considerat.
- b. Desenvolupar mecanismes de preservació per protegir els recursos existents.
- c. Interpretar els recursos i les "històries" de l'àmbit per a residents, visitants i estudiants de totes les edats, tot integrant el patrimoni que es revalorar com una part dels programes educatius locals.
- d. Desenvolupar un programa de revitalització econòmica que utilitza el patrimoni revalorat per atreure visitants.
- e. Establir vincles físics i interpretatius entre els recursos, utilitzant estratègies basades en la cooperació.



Disseny de l'estructura física

Tot i que aquestes iniciatives són relativament recents, el nombre d'exemples desenvolupats ha permès decantar conceptes i instruments de disseny específics. Molts d'aquests constitueixen ja llocs comuns i faciliten una clara articulació, explicació i posterior desenvolupament de les propostes. Moltes iniciatives presenten una estructura amb notables similituds: l'àmbit global; els recursos patrimonials i serveis; els accessos i centres d'interpretació; els camins que vinculen tot l'anterior i els límits visuals de la intervenció.

Pla de gestió i reconeixement institucional

Entre els mecanismes d'implementació i gestió dels projectes trobarem diferències ben notables, però així mateix aspectes comuns. Resulta força habitual la constitució d'un grup impulsor, així com la necessitat d'un altre grup força més extens de seguiment. Igualment se sol recórrer a consultors i experts qualificats per impulsar determinades etapes. Des de l'arrencada convé assegurar la major participació possible de residents, formadors d'opinió i membres del grup de seguiment. És fonamental atendre a programes de desenvolupament, i, molt particularment, a dos qüestions com la interpretació i l'educació.

Reconeixement oficial

El desenvolupament d'aquestes iniciatives requereix de certes inversions, que poden redundar en creixement de visitants i del comerç, en oportunitats d'inversió (bars i restaurants), en creació de llocs de treball i impuls de l'economia local, però molt essencialment en preservació de recursos naturals i culturals, en revaloració d'elements d'identitat, en reforç de tradicions i cultura, en la millora, en definitiva, de la qualitat de vida dels residents. Encaix en el marc legal i administratiu, en el sistema de planejament.

Garrotxa Cultour

El projecte Garrotxa Cultour recull més de 200 elements d'interès del territori del Consell Comarcal. A partir de l'Inventari de Patrimoni Històric de la Garrotxa, s'han creat 15 propostes temàtiques específiques, que inclouen, entre altres, cinc rutes temàtiques pel municipi de Les Planes d'Hostoles que no es circumscriuen, en la majoria de casos, a un únic indret, sinó que conviden al visitant a recórrer diferents espais de més d'un terme municipal, tot seguint el fil argumental d'un mateix element patrimonial, cultural, històric o natural. És una iniciativa basada en les noves tecnologies que posa a disposició del visitant tota la informació online i a través d'una app específica per a les rutes. Pel

Capella de l'Àngel
a Les Planes
d'Hostoles

Turisme Les Planes



L'aplicació Garrotxa Cultour

Garrotxa Cultour

que fa a Les Planes d'Hostoles aquestes són:

- **Ruta d'ermites romàniques de la Garrotxa:** exposa la arquitectura romànica de Les Planes d'Hostoles del segle XII, que es limita als àbsides i construccions reformades posteriorment, repartides pel terme municipal.
- **Ruta Medieval:** molts dels municipis de la Garrotxa tenen origen en aquesta època, com les Planes, quan els senyors d'Hostoles van ampliar el nucli de la sagrera creant el nou poble. S'exposen els principals vestigis que són testimoni d'això.
- **Ruta del Camí de Sant Jaume (Santiago):** es transmet la història del Camí de Santiago que comparteix recorregut amb la Via del carrilet (Via Verda)
- **Ruta del Camí de les Remences:** s'observa tot el patrimoni derivat de l'alçament dels pagesos contra els senyors feudals del segle XV on el Castell d'Hostoles suposa el monument principal i de referència de la revolta.
- **Ruta de La Garrotxa Modernista:** exposa els elements patrimonials que pertanyen a aquest moviment artístic.

Voldríem acabar amb alguns suggeriments destinats a potenciar el patrimoni cultural de Les Planes d'Hostoles com a dinamitzador del desenvolupament local.

• Identificació i localització del patrimoni

Hi ha un nivell adequat de coneixement general dels béns existents però pot millorar-se tenint en compte que tant les NN.SS. com el Catàleg de masies i cases rurals, identifiquen una sèrie d'edificis, construccions i àmbits d'interès històric, cultural i artístic, amb criteris diferents, ja que un es centra en les fites més importants i l'altre en masies i cases rurals de forma específica. Aquest fet fa que no es disposi d'un inventari complet de tots els béns culturals del municipi. Trobem necessari millorar l'Inventari del patrimoni de Les Planes d'Hostoles de forma que es tinguin identificats i localitzats tots els béns arquitectònics, arqueològics, històric-artístics i culturals del terme municipal.

• Protecció i conservació

- Masies i cases rurals. Es constata que malgrat la gran consciència per part dels propietaris de ser posseïdors d'un patrimoni molt important, aquestes masies poden ser venudes en els propers anys, passant a mans de nous propietaris que poden no valorar-les en la mateixa mesura. Cal doncs, no deixar el futur d'aquests béns en mans de la bona voluntat dels propietaris i marcar unes pautes bàsiques pel seu manteniment.

- Paràmetres arquitectònics al casc històric. Cal una normativa urbanística que protegeixi els edificis al nucli antic de Les Planes d'Hostoles i ajudi a conservar uns certs paràmetres constructius.

- Paràmetres urbanístics a Les Cases Barates. Cal una normativa urbanística que protegeixi alguns dels teixits d'importància històrica com el de Les Cases Barates i ajudi a conservar certes tipologies que són testimoni d'una època concreta

- Patrimoni de la indústria tèxtil del Ter. Les fàbriques Dussol i Majem són els únics exponents de la indústria tèxtil del Ter. La nova posta en escena planteja la recuperació funcional de les mateixes i caldria una normativa urbanística que protegeixi i ajudi a conservar la seva tipologia i aparença, així com la de les construccions associades (colònies, torres...etc.).

- Camins i antigues vies de comunicació. Pocs són els camins rurals i vies de comunicació antigues reconegudes a Les Planes d'Hostoles. El reconeixement d'aquests vells camins ha d'anar encaminat a la seva recuperació, no només per contribuir a la difusió del patrimoni, ans també per estructurar el territori.

- Festes locals. Les festivitats locals són un dels elements patrimonials més importants a l'hora de potenciar el sentit d'identitat cultural i de pertinença a una població, ja que acostuma a ser una de les oportunitats que motiva la participació dels veïns. No es tracta tant de recuperar tradicions ja perdudes de forma artificial, ans d'optar per impulsar tot el possible qualsevol festivitat que contribueixi a potenciar el sentit d'identitat de la comunitat.

- Patrimoni natural. Els cursos fluvials poden convertir-se en eixos vertebradors de conservació i interpretació del seu entorn, adequant-los com a passeigs i vies de natura. Es destaca la creació de l'Anella Verda basada en l'adequació i marges del torrent de la Lameca i els entorns dels diferents molins vora el

Riu Brugent de forma que configuri un sistema periurbà connectat. A nivell territorial destaca la creació dels "dos dits agrícoles" basats en l'adequació dels camins històrics i marges al llarg de la riera i el torrent de l'Avellaneda que donin servei al nou escenari agrícola.

• **Difusió i creació d'espais protegits amb contingut patrimonial.**

Es proposa la creació d'espais protegits que girin entorn a un eix temàtic. Aquests eixos permetrien la creació d'indrets destinats al lleure per la població a l'hora que estarien dotats d'un contingut patrimonial que els atorgaria un sentit cultural.

En Les Planes d'Hostoles és ser força interessant impulsar l'eix fluvial del riu Brugent com a catalitzador per estimular el desenvolupament de un procés de recuperació del patrimoni local. Aquest eix fluvial alberga un gran nombre de fites d'interès natural i cultural que permet transmetre els diferents usos pel als quals s'ha fet i es fa servir el riu. Al llarg del mateix trobem elements d'interès natural com els gorgs, que s'han utilitzat, sobretot en els últims anys, com a espais naturals de lleure. Del mateix mode, trobem molins, sèquies i colònies industrials, que són testimoni directe dels diferents aprofitaments que ha tingut el riu al pas del temps i que, tot plegat, configura un espai potencial per a la ciutadania i els seus visitants.

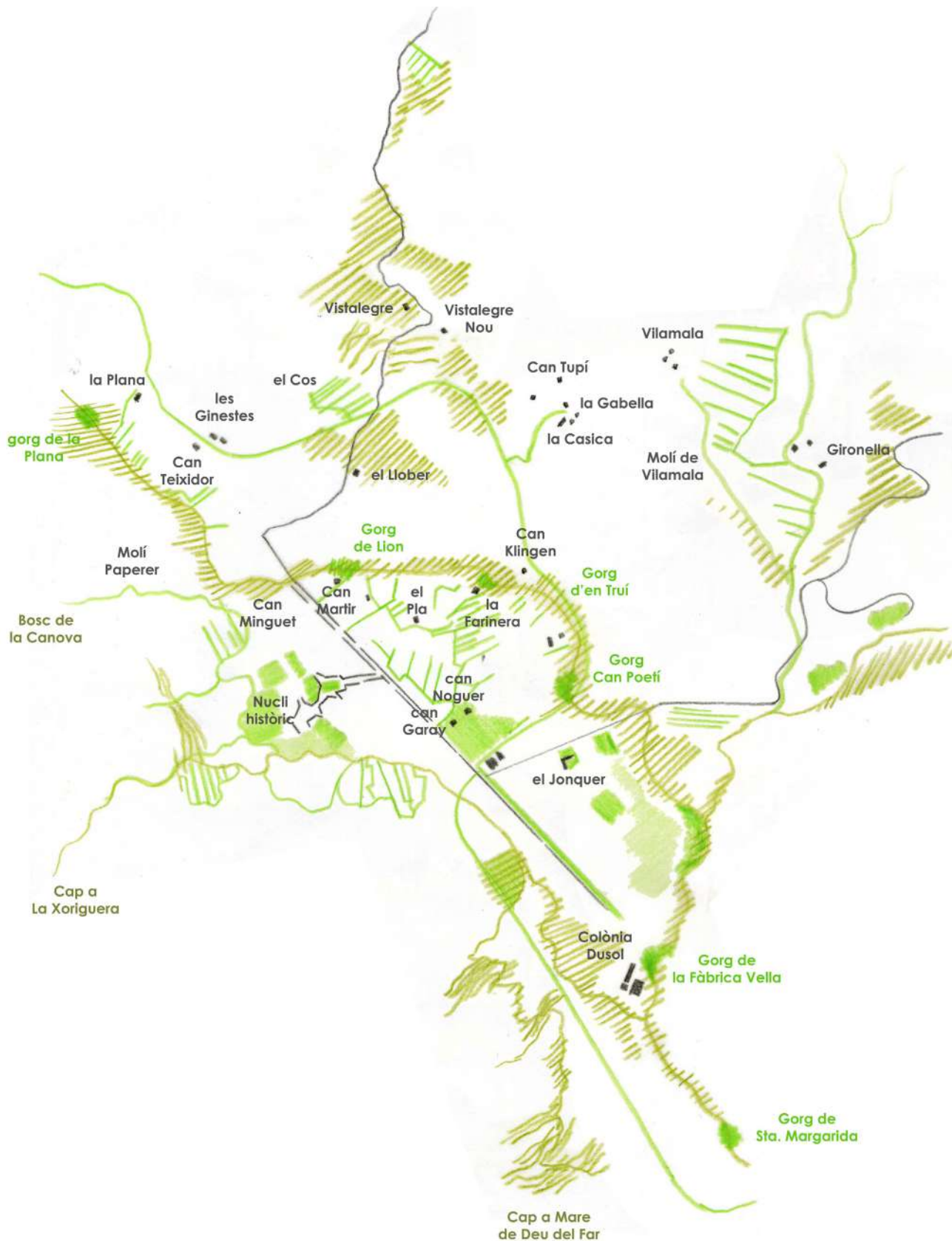
Potser podríem trobar més eixos pel sòl no urbanitzable en els que es concentrassin un nombre interessant de masies i cases rurals. Tanmateix pensem que Les Planes d'Hostoles ha de fomentar l'ús de la més que interessant xarxa de camins rurals de la que disposa (més que configurar eixos físics dintre d'ella). Paga la pena concentrar els esforços en la configuració de l'eix del Brugent, per a augmentar la probabilitat d'èxit. Estem segurs que si això funciona, l'interès en la resta de masies i cases rurals arreu de la xarxa de camins vindrà per sí mateixa.

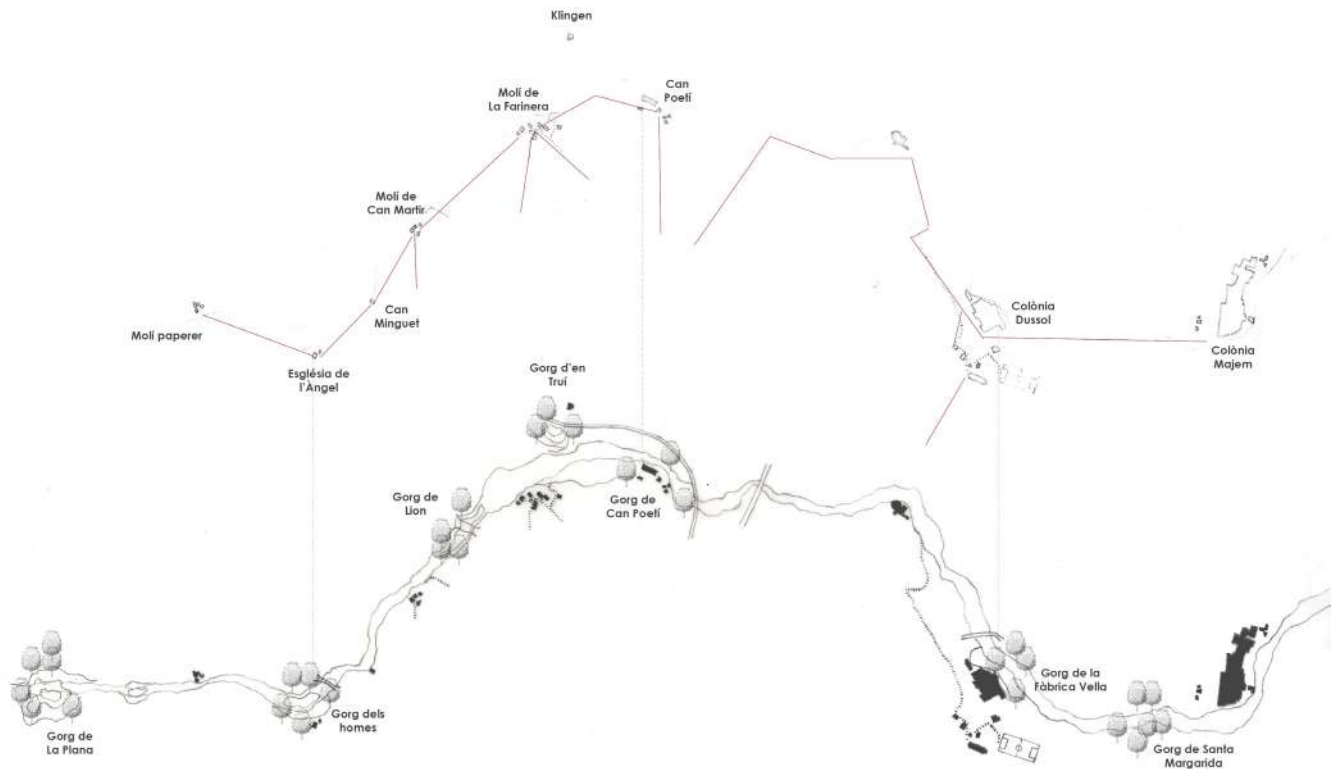
• **Potenciació de la xarxa de camins rurals i antics camins**

El foment de nous usos arreu del sòl no urbanitzable, tal i com es planteja en el model proposat, necessita d'una xarxa de camins rurals adequada per al

Xarxa d'espais
lliures associats
als elements
patrimonials locals

Col·lectiu CCRS





correcte funcionament. Destaca el seu potencial com a xarxa vertebradora del territori, particularment l'amalgama de camins que recorren les valls de la riera de Cogolls i del torrent d'Avellaneda (els esmentats com a nous "dits agrícoles").

• **Potenciació dels elements simbòlics comunitaris.**

Moltes de les festes locals s'han anat perdent, romanent les festivitats majors, com la Festa Major de Sant Jaume, que aplega un munt de propostes: Missa cantada amb la Coral Retorn Planenc, sardanes amb la cobla Bisbal Jove, sopar popular, ball amb grups musicals, concursos de pesca, cantades amb musiques internacionals i concursos de castells de sorra i jocs infantils, entre d'altres.

Els elements patrimonials del municipi

Tots els elements que hem recollit en la taula següent posseeixen algun tipus de protecció, bé derivada d'algun pla o catàleg supramunicipal, o bé dels propis instruments de planejament urbanístic municipal, en aquest cas les NN.SS. del 1994 o el PE del Catàleg de masies i

casos rurals.

Dels 115 elements inventariats (la gran majoria masies i cases rurals) tan sols 3 tenen algun tipus de protecció per tractar-se d'un bé cultural d'interès nacional o local (BCIN o BCIL): el Castell de Puig-Alder, el Castell d'Hostoles (nacional), i la Masia del Jonquer (local).

Tan sols 15 elements estan recollits a l'Inventari de Patrimoni de Catalunya de 1982, entre els que destaquen els conjunts industrials de la Dussol i la Majem.

La resta d'elements formen part del Catàleg de masies i cases rurals. De les 88 que es recullen, unes 24 formen part d'algun enclavament d'especial interès natural (PEIN), a l'entorn de les quals cal prestar especial atenció.

Les NN.SS. de 1994 recopilen un munt d'edificis d'interès històrics-artístic als efectes de configurar el Catàleg del municipi de Les Planes en els divuit mesos posteriors a la seva aprovació. Tanmateix, no hem trobat aquest document i, per tant, tot i que aquests elements queden recollits per les NN.SS. com a edificis d'interès a protegir, no sabem si disposen de cap document que els reguli i estableixi les pautes per preservar-los. En aquesta

L'Eix fluvial del Bruguent com a mostra del patrimoni local

Col·lectiu CCRS



Dalt: Castell d'Hostoles

Sota: Castell i Ermita de Sant Salvador de Puig-Alder

Inventari de patrimoni de La Garrotxa

situació es troben 16 fites patrimonials del municipi, algunes incorporades a sòl de sistema, que garanteix la seva preservació: Ermita de l'Àngel, Església de Sant Pere Sacosta i Santa Maria de les Encies, Capella de la Mare de Déu de Núria, La Vedruna, Can Nuic, el Molí de Cestell, les fonts de l'Àngel i del Roure, La Cooperativa, o Can Garay. També alguns jaciments com l'àrea de Cogolls, Coma d'Infern, Cova de l'Avellaner, Les Pedreres o l'assentament prehistòric de Les Planelles.

Aprofitant la redacció del nou POUM, cal inventariar tots els elements patrimonials dels que disposa el municipi, i establir les proteccions i determinacions necessàries per a la seva conservació, preservació

i, si s'escau, la seva recuperació per generar una preservació activa del bé.

No existeixen proteccions pel que fa les manifestacions festives, els fons documentals, la música i la dansa, el fons d'imatges, els costumaris, la tradició oral, els objectes i les col·leccions, tot i que l'Ajuntament disposa d'alguns drets de propietat immaterial com els drets d'autor i edició de la Guia Itinerària de Les Planes i d'edició del llibre de Poesia així com el dret d'edició del CD de música tradicional de Les Planes.

La proposta de projectes vinculats al patrimoni estan adquirint una creixent

70

importància, tot i la manca d'un clar reconeixement institucional, de l'escassetat d'estudis de base, de la debilitat i amenaces que es ha sobre el patrimoni heretat o l'insuficient suport econòmic, programàtic i administratiu. Cal saludar amb especial atenció algunes propostes recents a Catalunya, sota l'empara de la recentment promulgada Llei del Paisatge. Els plans directores urbanístics de les colònies del Llobregat o de les valls fluvials i meandres del Ter, o alguns plans especials urbanístics (del Parc Agrari del Llobregat, de la Sèquia de Manresa, de la façana fluvial de Manlleu) estan oferint una mirada renovada, fonent patrimoni i territori. Es tracta d'un planejament que busca i desenvolupa nous models i instruments. Els plans urbanístics, molt més que els catàlegs o plans merament patrimonials, poden constituir en aquest sentit una figura idònia, a l'integrar una visió forçosament evolutiva d'aquests paisatges. Però no es tracta tan sols d'intervenir amb sensibilitat en els paisatges culturals, sinó de situar el paisatge com a eix central de tots els plans d'ordenació: paisatge en el més ampli sentit, natural i cultural; paisatge no com a resultat acabat i congelat d'una cultura, sinó com a realitat contínuament evolutiva; com a

factor bàsic de qualsevol transformació. L'herència cultural no està destinada simplement a ser preservada; en moltes ocasions pot generar oportunitats de desenvolupament en què coexisteixen valors històrics i nous. Es tracta de superar una posició merament conservacionista del patrimoni. "La preservació a través de la transformació", aquesta podria ser el nostre principi sintètic.

En aquest capítol hem passat revista a les lliçons apreses en l'anàlisi i projecte en diversos paisatges culturals arreu del món, que ens han permès plantejar en el cas de Les Planes d'Hostoles uns principis bàsics per a les intervencions del futur POUM des d'aquesta perspectiva i una base metodològica per a continuar aprofundint en línies de treball proposades.

Inventari Catalunya 1982	NNSS Les Planes 1994	PE Catàleg Masies 2009	Paisatge	Nom
-	9			Ermita de Sant Salvador
-	12			Ermita de Sant Cristòfol de Cogolls
	8			Ermita de l'Àngel
-	-			Església de Sant Cristòfol de Les Planes
	10			Església de Sant Pere Sacosta
	11			Església de Santa Maria de les Encies
	-			Capella de la Mare de Deu de Núria
1247-MH (BCIN)	-			Castell de Puig-Alder
1246-MH (BCIN)	-			Castell d'Hostoles
	7 (verd privat)			La Vedruna
	-			Can Nuic
2281-I (BCIL)	5 (sistema equip)			Masia del Jonquer
	6 (verd privat)			Molí del Cestell
	-			Font de l'Àngel
	-			Font del Roure
-	2 (sistema equip)			Escoles municipals
	3 (verd privat)			Can Garay
-	4			Torre i conjunt industrial Dussol
-	-	73	PEIN GZV	La Codina (residència)
-	-			Colònia La Majem
	-			Cogolls (àrea dispersa)
	-			Coma d'Infern: jaciment prehistòric a l'aire lliure
	-			Cova de l'Avellaner (cova d'inhumació neolítica)
	-			Les Pedreres (abrils habitacionals de la prehistòria)
	-			Les Planelles: assentament prehistòric a l'aire lliure
	1 (sistema equip)			Biblioteca Maria de Jonquers (La Cooperativa)
-		78	PEIN GZV	Masia de l'Estanyol de dalt / L'Estanyol Damunt
-		59		Masia del Siubès / Ciubès
-		35		Hostal del Fang
-				Ermita de Sant Pelegrí
-				Rajoleria del saltant del Fontanil
		1	PEIN CLS	Can Barret
		2	PEIN CLS	El Camps
		3	PEIN CLS	El Carbonés
		4	PEIN CLS	Cal Cisteller
		6	PEIN CLS	La Costa
		7	PEIN CLS	Can Bergant
		8	PEIN CLS	Can Marquet
		9	PEIN CLS	Maserús
		10	PEIN CLS	El Masnou de Sacosta
		11	PEIN CLS	El Quer
		12	PEIN CLS	El Reixach
		13	PEIN CLS	La Rovirota
		14	PEIN CLS	La Serra
		16	PEIN CLS	Can Xiulet
		17	PEIN CLS	La Xuriguera
		18		L'Arbosset
		19		Ca L'Agnèl
		20		L'Armanguer
		21		Ca L'Arigany
		22		L'Avellaneda
		23		El Bosch
		24		Can Campderich
		25		El Campvell
		26		Can Cànoves
		27		La Canovonica
		28		La Casa Nova de La Creu

Inventari Catalunya 1982	NNSS Les Planes 1994	PE Catàleg Masies 2009	Paisatge	Nom
		30	PEIN GZV	La Casavella
		31		Els Angelats
		32		La Fàbrega
		33		La Fusada
		34		Gironella
		36		Can Llens
		38		Can Llistosella
		39		Can Lluís
		40		El Molí de Vilamala
		41		Can Mundois
		42		Can Nasi
		43		L'Omera
		44		L'Oliveda
		45		L'Oriol
		46		Can Patafi
		48		Les Planellas
		49		Can Plaça
		50		Can Puig
		51		Can Quel
		52		Can Rubió
		53		Can Suvatgina
		54		Can Sec
		55		El Solerich
		56		El Soler de Dalt
		57		El Soler d'Avall
		58		La Sort
		60		Les Telledes
		61		Les Telledes del Roc
		62		Can Torra
		63		El Torrent
		64		Vilamala
		65		El Valls
		67		l'Avellaneda
		68		La Catedral
		69		La Cànova d'en Marfí
		70	PEIN GZV	La Casa Nova Estanyol
		71		La Clota
		75		Les Comes de Cogolls
		77		Ca l'Escloper
		79	PEIN GZV	L'Estanyol Davall
		80		La Fàbrega
		81		Can Ferriol-Pujol
		82		Font Plana
		83		Fontanil 1, Molí d'en Sala
		84		Ca l'Hosta
		85		El Julià
		86	PEIN GZV	La Llareda
		87	PEIN GZV	Masdeu
		88		Can Massot
		89		Can Mestric
		91		El Molí del Pelegrí
		92		Can Nai
		93		Can Nofre
		94		El Noguerot
		95		L'Oliver
		96	PEIN GZV	La Panosa
		98	PEIN GZV	Plà Buscàs
		99		La Pineda

3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DEL POUM

Fins al moment hem explicat els tres escenaris a partir dels que 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 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 la seva regulació normativa, i al desenvolupament i gestió d'aquest POUM.

3.1 ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPI

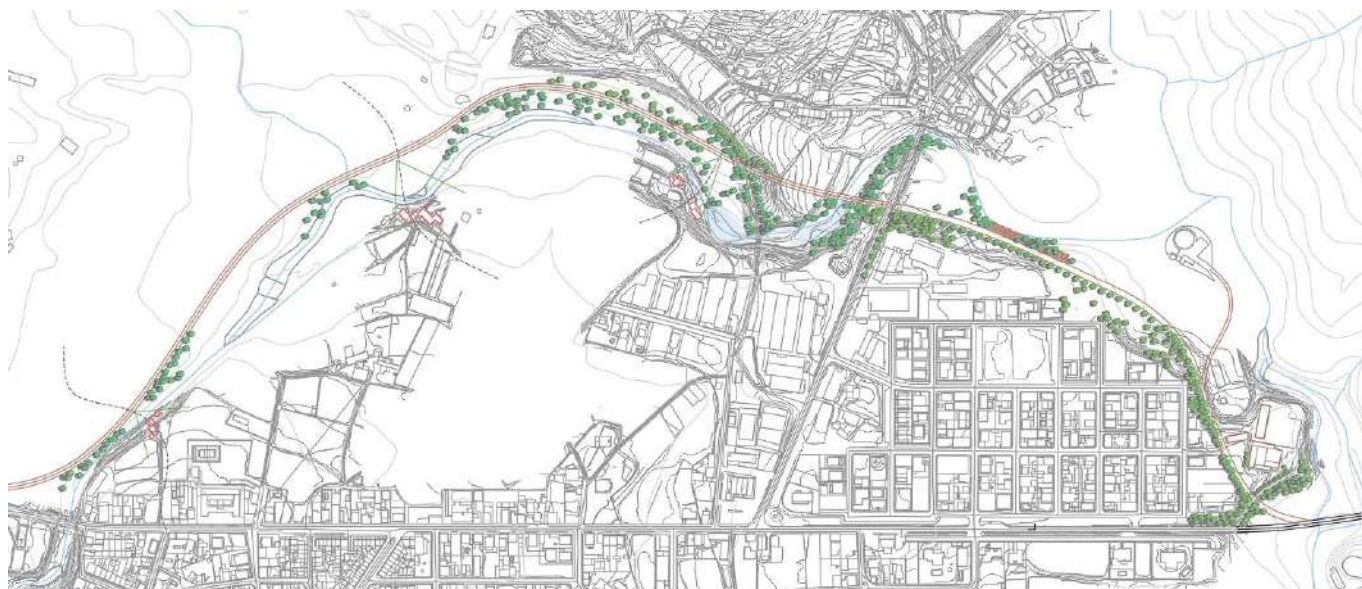
En aquest apartat es descriuen les directrius dl POUM que afecten globalment al

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

El nou 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.

El municipi queda ben connectat amb la resta dels seu sistema funcional a través de la carretera C-63. Com hem explicat al primer capítol, 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 recomanacions relatives a la seva secció, per tal de reduir l'impacte que la seva execució podria provocar sobre el Brugent.

Cal destacar igualment el valor de la carretera GI-531 (carretera a les Encies) en l'estructura general del municipi, ja que, a més de connectar Les Planes d'Hostoles amb municipis com Sant Esteve i Sant Martí de Llémena, permet accedir des del nucli principal al nou polígon industrial o el nucli de Les Encies.

3.1.2 L'ordenació de la xarxa d'espais lliures i equipaments

Tal i com es descriu a la memòria informativa, a Les Planes s'aprecia un estàndard quantitatiu bastant inferior

al rati marcat per el TRLUC. Tanmateix, sí trobem una molt bona distribució dels espais lliures en un escenari d'alt valor natural que permet pensar en una immillorable xarxa de camins i espais oberts territorials.

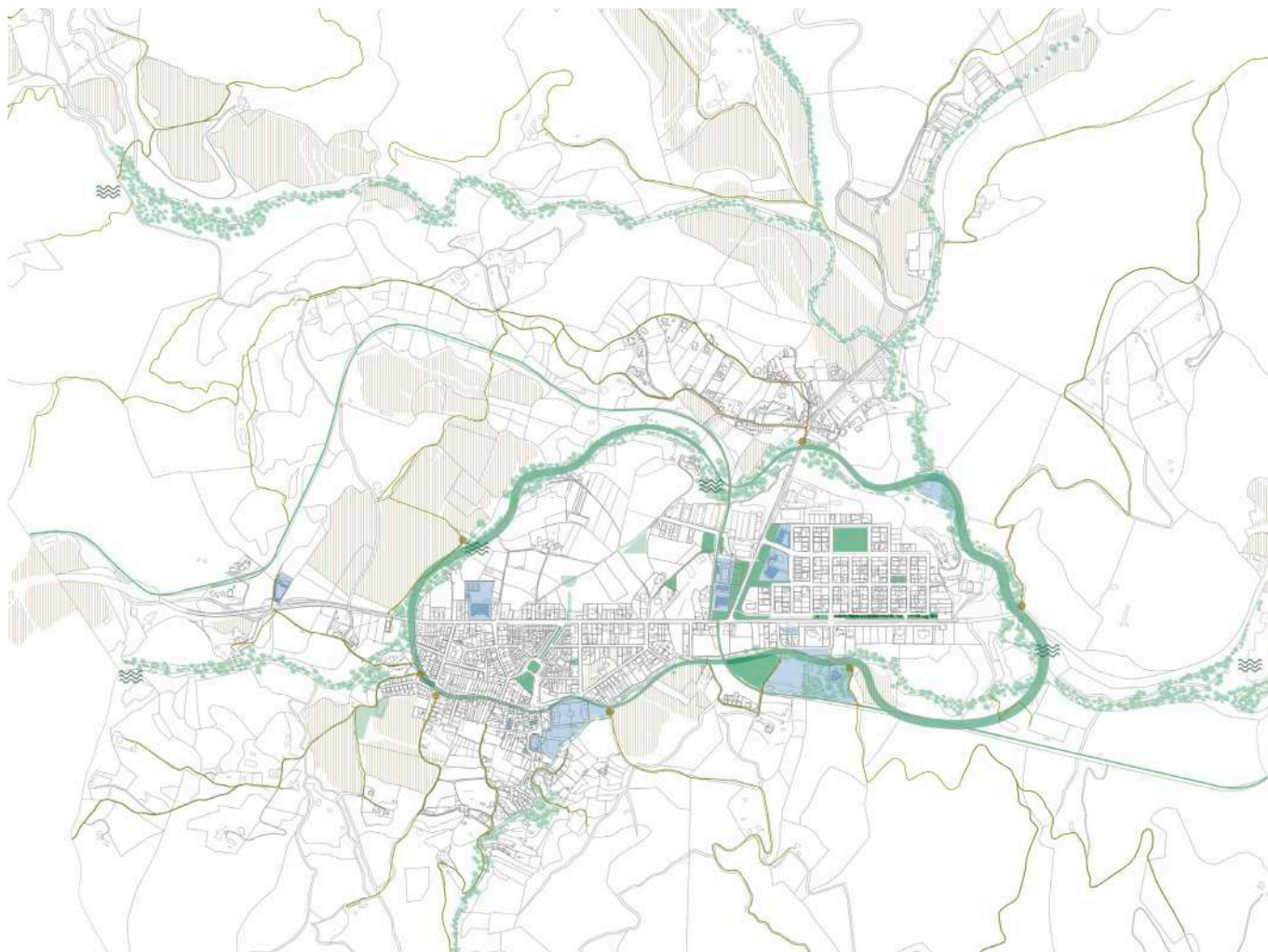
El nou POUM proposa una millora d'aquesta condició, integrant el conjunt de parcs i jardins urbans en aquesta xarxa d'espais oberts territorial, afavorint les continuïtats entre els espais lliures del nucli amb els de caràcter rural. Es tracta de passar d'un conjunt de parcs i jardins aïllats a una xarxa estructurada d'espais lliures.

Troblem un ampli repertori d'elements diferenciats per poder generar aquesta xarxa disposant d'itineraris junt als torrents, d'espais periurbans d'horta recreativa, d'antics molins a la vora del riu i de diverses zones de lleure en

Suggeriments per a la variant

1. Secció per Barri del Jonquer
2. Encreuament amb Carretera a les Encies
3. Pas superior per el Brugent

Font: Col·lectiu CCRS



Hipòtesi de la xarxa territorial d'espais lliures

Col·lectiu CCRS

la natura. Tot plegat presenta un ric escenari per configurar una veritable xarxa estructurada d'espais urbans, periurbans i naturals al municipi.

Aquest ha sigut un dels temes cabdals del POUM i varies de les figures plantejades volen garantir una continuïtat entre els diferents espais lliures del poble.

Tenint en compte que gran part dels espais lliures i itineraris d'interès es troben al voltant del nucli principal, una primera consideració rau en generar una anella verda que inclogui aquests elements i que constitueixi la base del sistema d'espais lliures proposat. Aquesta anella enllaça diversos itineraris periurbans que, a més de millorar l'accessibilitat als espais rurals des del nucli urbà, ajuda a configurar façanes més amables cap al territori, evitant donar l'esquena al paisatge rural que envolta el nucli, la

plana agrària de les Valls d'Olot.

Es proposa que tant el conjunt d'espais lliures urbans com de camins i senders es connectin a través de l'anella de forma que aquesta funcioni com l'element estructurador principal.

Construir aquesta anella no ha estat una tasca senzilla. S'han realitzat diferents reunions amb l'Ajuntament per tal d'anar encaixant les diverses peces, impulsant petites intervencions basades en el desplegament progressiu d'aquesta xarxa, dels polígons i sectors i de les actuacions aïllades promogudes per l'Ajuntament.



Proposta del POUM
per a la xarxa
d'espais lliures
Col·lectiu CCRS



Aquest conjunt d'operacions constitueix la base de la proposta del POUM que treballa a tres escales diferenciades:

- Territorial, on els grans espais lliures associats a les activitats en sòl rural, s'estructuren a partir dels camins i senders públics que, igualment, articulen els recursos patrimonials 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.

La xarxa territorial

Aquí reconeixem itineraris paisatgístics que recorren àmbits diferenciats del territori com ara els nuclis rurals, els torrents, els gorgs, així com també els diferents elements catalogats, com ara masies, ermites, jaciments i castells.

- El POUM incorpora tots els camins i senders públics en l'ordenació del sòl no urbanitzable, amb la finalitat de reconèixer aquesta xarxa de distribució bàsica de les activitats en sòl rural i recuperar el paper que un dia van tenir els camins en la

configuració dels nostres territoris.

- Dintre d'aquesta xarxa l'Ajuntament vol impulsar el camí de sirga al llarg del riu Brugent connectant la zona de Can Contaller amb Can Poetí, en el Pla agrari de Llober. Aquesta estratègia va lligada a la idea de fer visible l'espai d'interès natural del Brugent, així com del patrimoni hidràulic vinculat al mateix, com ara els molins o les colònies industrials.

Les franges periurbanes

El POUM reconeix el conjunt d'àrees de lleure associades als equipaments municipals de major escala que, al seu torn, connecten els espais de relació ciutadana amb el sòl rural. Diverses operacions estan relacionades amb reforçar l'anella com un element estructurador del conjunt d'espais lliures. Veiem breument les operacions plantejades pel POUM:

- Creació d'un passeig-mirador cap al samontà del parc natural del Collsacabra. Aquest forma un itinerari periurbà des de la font de l'Àngel fins la zona d'hortes recreatives del barri de l'Església. Part d'aquest passeig s'inclou dins l'àmbit del PAU de l'Àngel i l'altra forma part del conjunt d'actuacions aïllades que haurà de promoure el

Passeig-mirador al samontà, hortes recreatives i inici del Camí del Torrent
Col·lectiu CCRS



propi consistori.

- Fomentar el manteniment del paisatge d'hortes recreatives al barri de l'Església mitjançant una clau específica per a les mateixes, tal i com suggereix el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines. En aquest sentit, han de ser objecte d'una adequada ordenació paisatgística seguint les indicacions de la Guia d'integració paisatgística d'hortes urbans i periurbans editada per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge del Departament de Política Territorial i

Obres Públiques.

- Reurbanització dels trams més malmesos del camí del Torrent per poder generar un itinerari continu principalment per a vianants i bicicletes paral·lel al torrent de Llameca. Es proposa impulsar aquest itinerari com una via cívica perquè dona accés a diversos camins territorials cap al Collsacabra, a la zona de lleure Parada del Jonquer o al conjunt de la Colònia Dussol.
- Creació d'un passeig-mirador al Pla formant un itinerari entre el teixit urbà i el paisatge agrari del

Passeig-mirador al Pla connectant el Barri de l'Estació amb la nova zona de lleure i el poliesportiu Col·lectiu CCRS



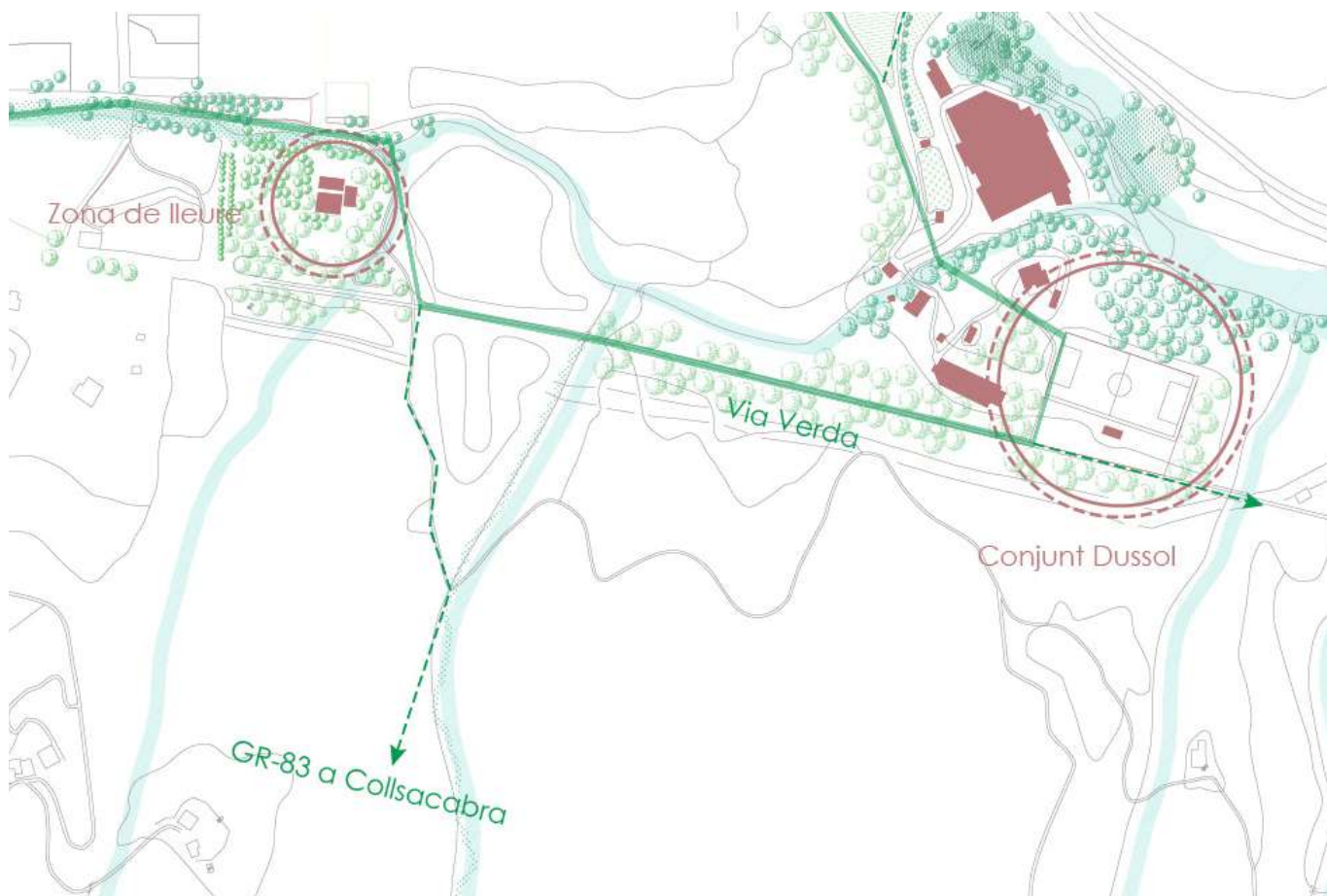
Pla. Aquest configura una nova façana del poble que a hores d'ara es caracteritza per estar formada per les façanes del darrera de les edificacions que donen a l'Avinguda Narcís Arnau o petits magatzems associats a les mateixes. Aquest recorregut aconseguirà connectar el barri del Jonquer amb la zona de l'escola, convertint-se en una connexió alternativa a la que es fa per l'avinguda Narcís Arnau. Els sectors de l'Estació i del Pla permeten obtenir el sòl i urbanitzar pràcticament la totalitat del passeig i el polígons Can Poetí i Carretera a les Encies li donen continuïtat fins al Barri del Jonquer.

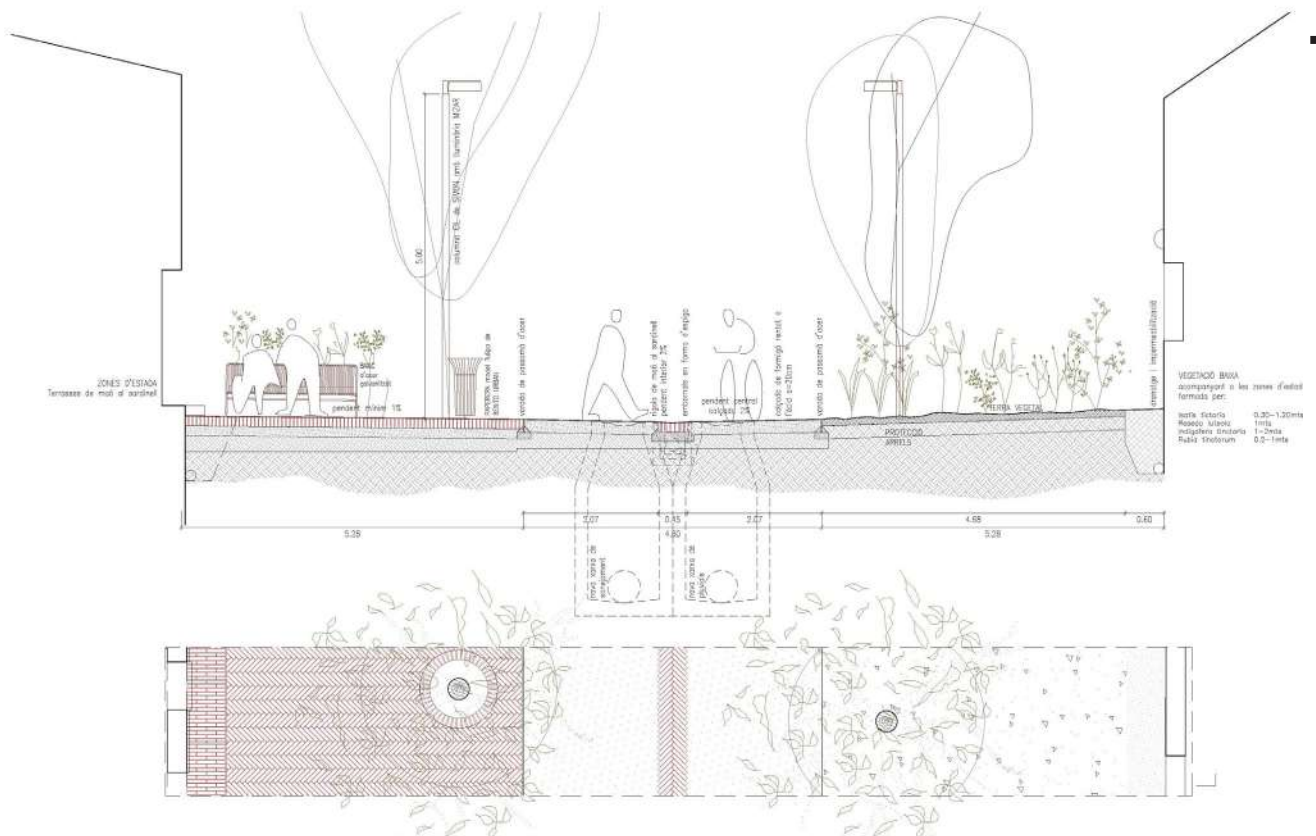
- Definició d'un pla especial de la Colònia Dussol com a punt d'atracció en l'anella proposada. Aquesta proposa la seva recuperació a través de la transformació d'un dels conjunts patrimonials més

valuosos del poble per incorporar-lo com a fita activa dins la xarxa d'espais lliures i equipaments municipal.

- Connexió de vianants i bicicletes entre Pocafarina i el barri de l'Estació a través de la Via Verda del Carrilet. Aquesta connexió s'aconsegueix mitjançant sòl de cessió del PMU Pocafarina que permet un enllaç alternatiu i més segur que la de la carretera a les Encies.
- Creació d'una zona de lleure a tocar del Riu Brugent i el paquet d'equipaments associat a l'Escola i un nou poliesportiu comarcal. La zona de lleure s'adquireix directament per l'Ajuntament qui es fa càrrec de adequar l'espai. Aquest espai lliure equipat marca l'inici/final del passeig-mirador que esmentem a continuació.

La Colònia Dussol com a punt d'atracció dins l'Anella
Col·lectiu CCRS





Projecte de reurbanització Rambla Dolors Moreno

Arnau estudi d'arquitectura i unpa-relld'arquitectes

Places, parcs i jardins

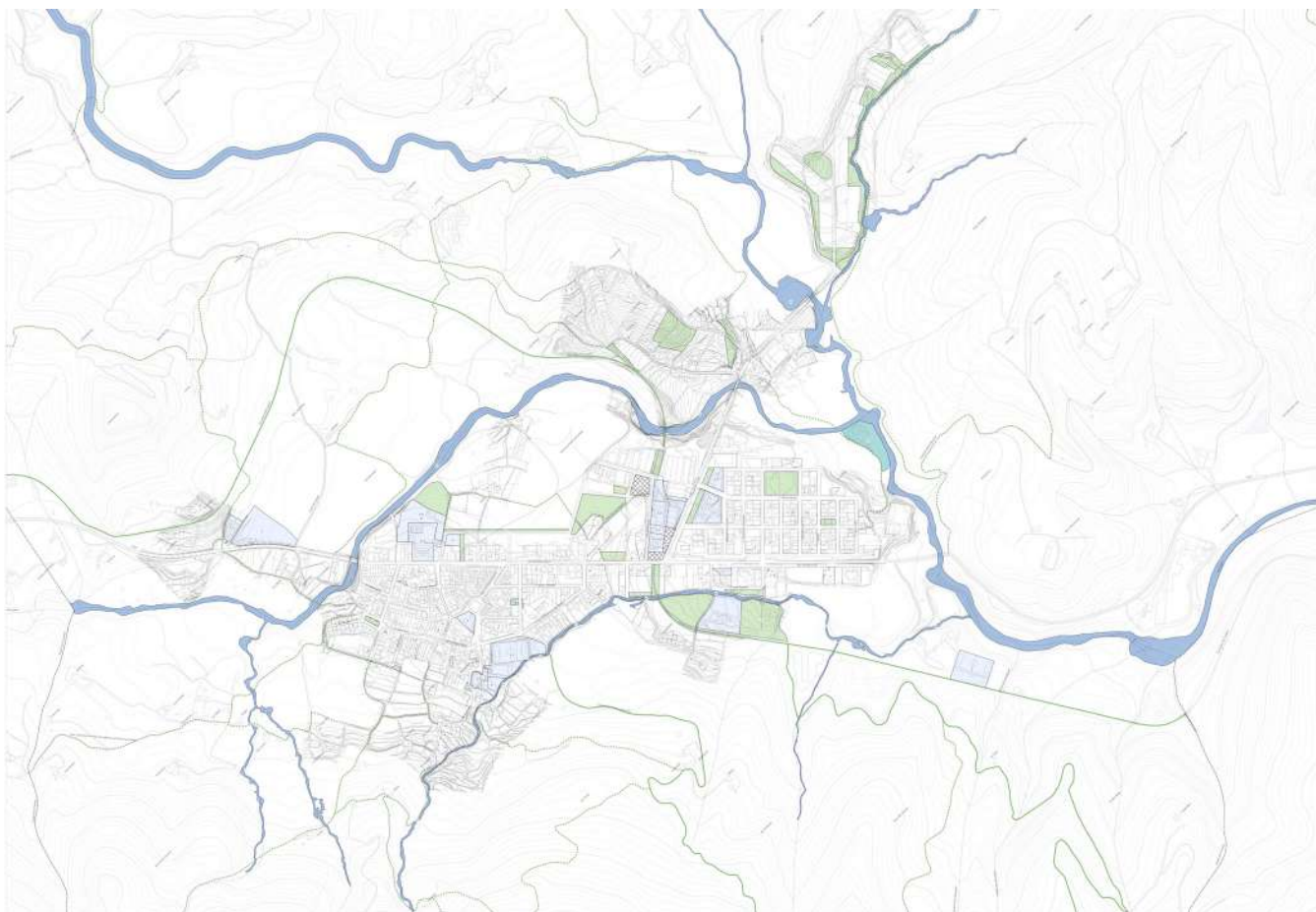
Aquí les operacions van vinculades a la interconnexió de les peces mitjançant carrers principalment per a vianants amb espais al servei d'equipaments i petits comerços. Veiem breument quines són les principals operacions:

- La urbanització de l'espai lliure al marge de la Carretera de Les Encies cap a Pocafarina, per tal d'aconseguir un itinerari més segur entre el nucli, la urbanització i el càmping. Aquesta urbanització permet remodelar l'entorn associat al Mas Jonquer, adquirit recentment com a equipament.
- La reurbanització de la Rambla Dolors Moreno i la Plaça Nova de forma que s'estableix un itinerari principalment per a vianants entre la part nord i sud de l'Anella a través del nucli històric i del conjunt urbà Joan Vidal.
- Reurbanització del Passeig de l'Estació. Aquesta nova urbanització

es produeix de forma conjunta entre el sector Estació, on s'urbanitza la franja del vial i la vorera d'accés al habitatges, i el propi Ajuntament que s'ocupa de urbanitzar l'espai lliure lineal associat al pas de la Via Verda i els espais d'accés als equipaments.

L'assoliment d'un estàndard de qualitat

L'article 58.1f del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres) determina que els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar, com a mínim, una proporció de 20 m² d'espais lliures per cada 100 m² de sostre d'ús residencial. Com hem vist a la memòria d'informació, el municipi es trobava força per sota d'aquest rati. El POUM preveu cobrir-ho fins i tot tenint en compte les previsions de creixement més extremes.



Tenint en compte que el sostre residencial previst és de 417.105 m² i que s'han reservat de 84.997 m² per a espais lliures, obtenim una proporció que cobreix el rati exigít. Però en realitat, aquest rati serà més gran, ja que part del sostre que hem computat prové del càlcul per edificabilitat de grans parcel·les a Pocafarina on no és habitual que s'esgoti l'edificabilitat.

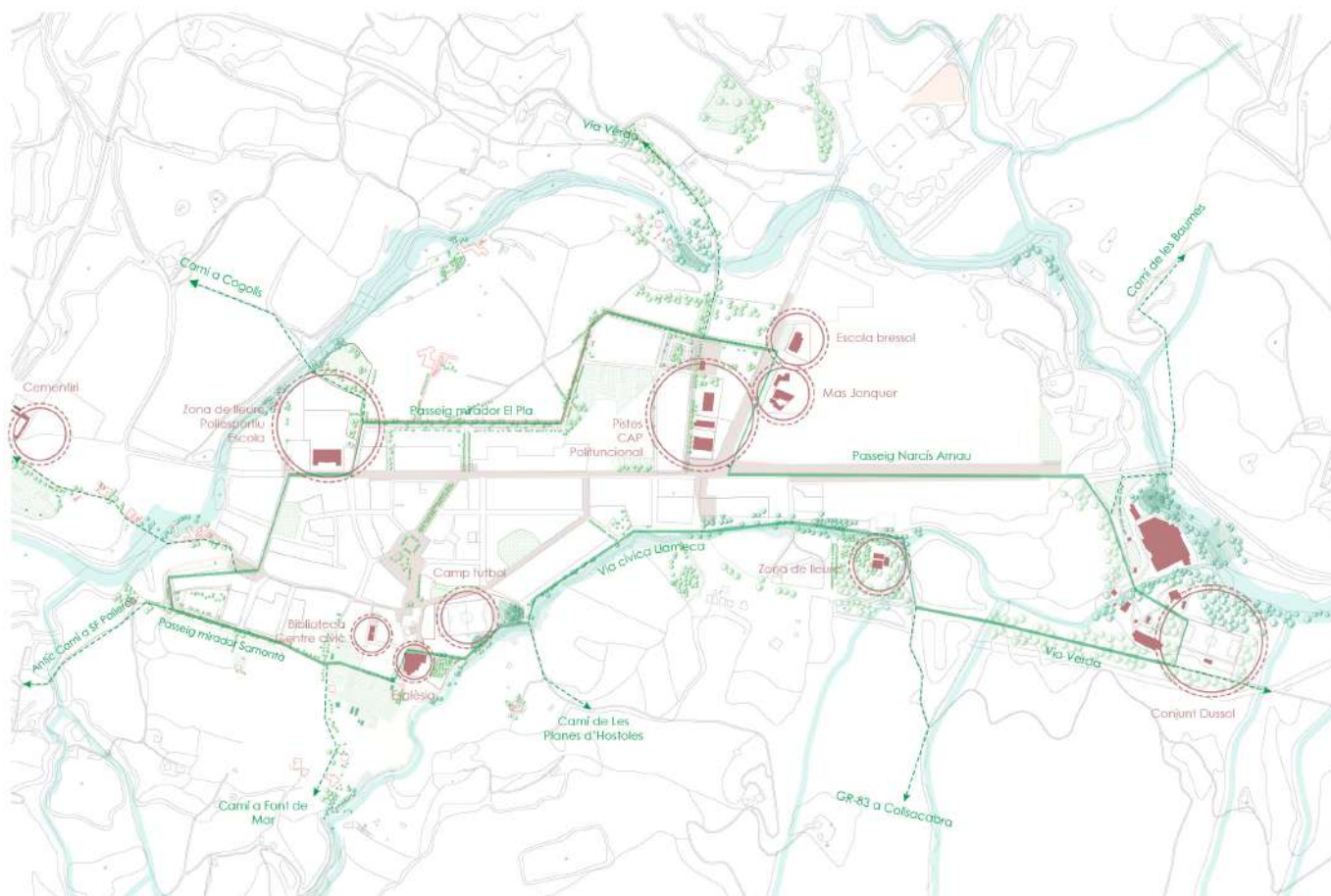
Pel que fa als equipaments, una qüestió cabdal és la seva relació amb la xarxa d'espais lliures. El POUM parteix de la idea que el sistema d'equipaments municipals ha d'anar vinculat a aquesta xarxa. Com hem vist a la memòria informativa, tan sols amb l'existent ja es compleix amb el rati marcat pel TRLUC. A més a més, també es dona una correcta distribució dels mateixos. Per tant, el POUM no busca tant ampliar l'oferta d'equipaments, ans de generar la xarxa

d'espais lliures adequada per garantir l'adequada relació entre els mateixos.

El POUM estableix, per una banda, la reserva de sòl necessària per a la construcció d'equipaments ja previstos pel consistori, per als quals especifica l'ús concret al que van destinats. És el cas de:

- La reserva de sòl destinada a aparcament junt al cementiri, principalment per a autocaravanes i visitants de gorgs pròxims. L'adquisició d'aquest sòl s'efectua amb la compra directa per part de l'Ajuntament de les parcel·les corresponents.
- Sòl d'equipaments destinat a l'ampliació de l'Escola i, principalment, a la construcció d'un nou pavelló esportiu entre aquesta i el riu. Aquest sòl s'obté directament de la cessió provinent del sector del Pla. La localització d'aquest

Estructura
d'equipaments i
espais lliures
Col·lectiu CCRS



Un sistema d'espais lliures al servei del conjunt d'equipaments municipals

Col·lectiu CCRS

nou equipament suposa un punt d'atracció d'inici/final al Passeig del Pla proposat pel POUM.

Per altra banda, el POUM estableix reserves de sòl per a equipaments sense un ús determinat ja que les necessitats poden ser canviants en el temps. No obstant això, per a cada reserva de sòl existeix una clara vocació que esmentem a continuació:

- La reserva de sòl d'equipaments entre l'Església de Sant Cristòfol i el camp de futbol ofereix l'oportunitat per generar una millora en les instal·lacions esportives d'aquest camp. També es considera un lloc adequat per generar una connexió entre el casc antic i la via cívica de Lameca, mantenint la condició d'un àrea d'hortes recreatives de lloguer.
- Tant el sòl per a equipaments junt a la zona de lleure Parada del Jonquer, com l'inclòs dins del

pla especial de la Colònia Dussol s'entenen com punts estratègics dins del recorregut de la Via Verda del Carrilet, on l'Ajuntament podria impulsar una sèrie d'equipaments d'interès no tan sols local ans també territorial, per tal d'atreure usuaris dels municipis que queden connectats per aquesta via paisatgística.

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 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.

Com és habitual, el POUM inclou

un Catàleg de béns a protegir on s'inclouen al voltant d'un centenar d'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.

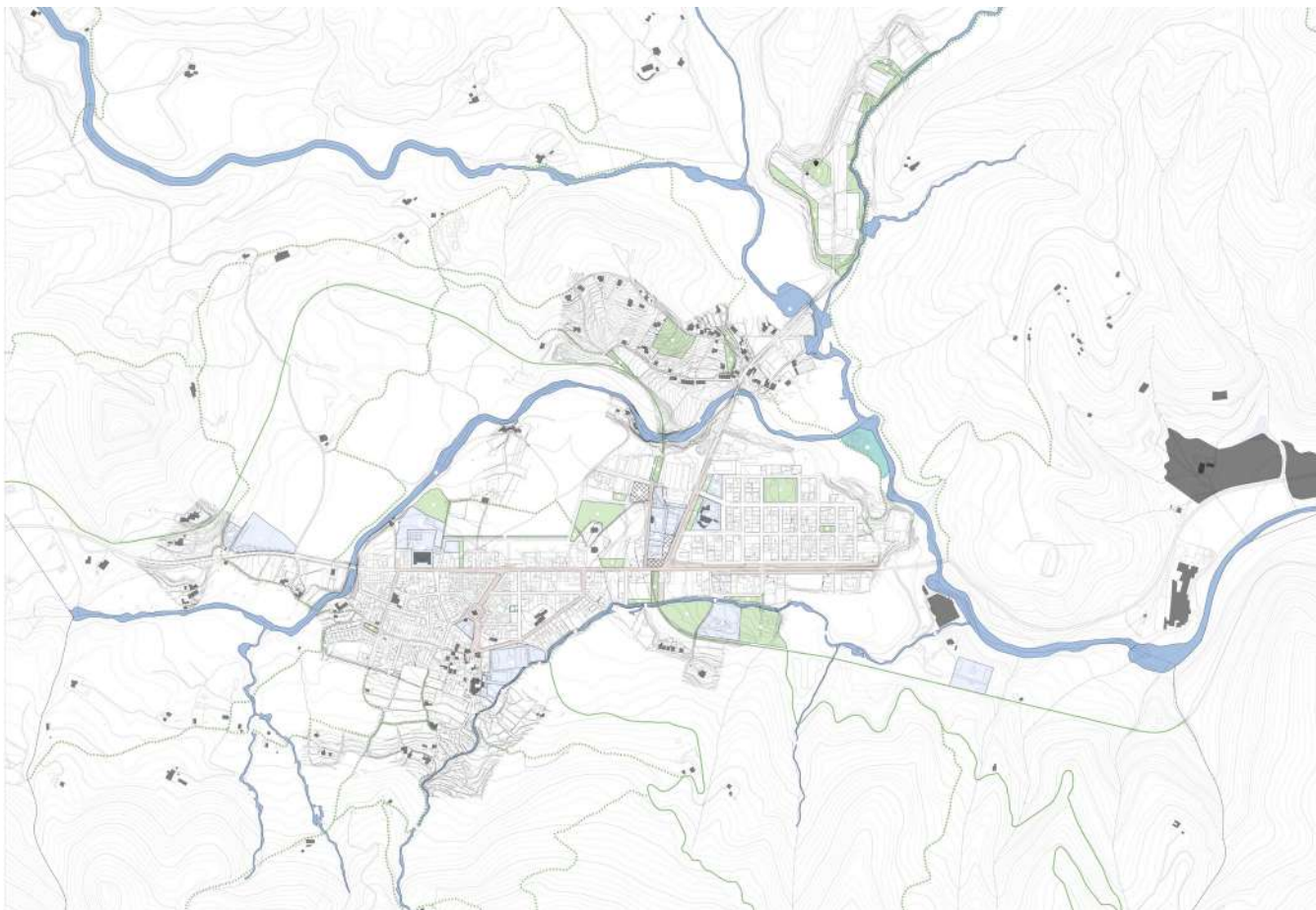
En aquesta línia, el projecte patrimonial ha estat un tema cabdal al POUM, entenent-lo com una oportunitat per vincular els elements patrimonials a la xarxa d'espais lliures del municipi. En aquest esforç per fer visible i posar en valor el patrimoni local es diferencien

dues escales:

- La rural, on la xarxa de camins i senders públics representen l'estructura bàsica. Dintre d'aquesta predominen les masies i cases rurals, les ermites i els nuclis rurals, però també elements del patrimoni natural tan rellevants com els gorgs, que són punt d'atracció a nivell comarcal. La senyalització dels elements i els itineraris als mateixos és clau per fer visible el seu valor.
- La urbana, on l'experiència cultural es desenvolupa a les àrees periurbanes i 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.

Béns patrimonials associats a la xarxa d'espais lliures territorial

Col·lectiu CCRS



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

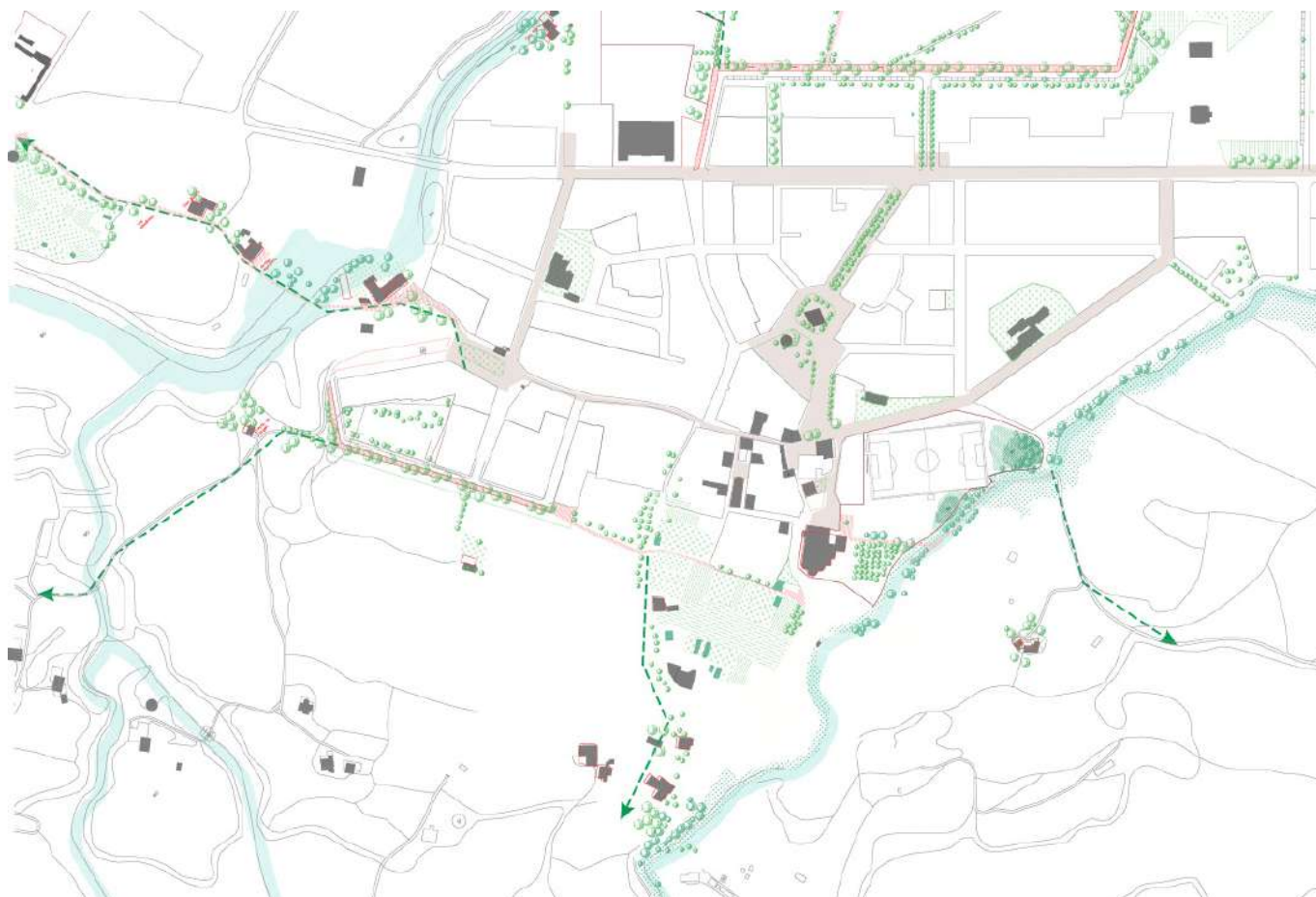
- Elaboració d'un catàleg detallat de béns locals a protegir que haurà de revisar-se i ampliar-se a mesura que es vagi tenint més coneixement dels mateixos.
- Passar de l'inventariat de camins i senders públics a la seva integració en l'estructura general i orgànica del municipi amb una regulació normativa 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.
- 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. En aquests

l'oportunitat de recuperar antigues masies com a llocs d'estada temporal pot afavorir el bon manteniment de les mateixes i la recuperació de certa activitat rural associada a les mateixes.

- Definició d'un pla especial a la Colònia Dussol amb l'objectiu de recuperar de forma activa el conjunt arquitectònic, que inclou l'antiga fàbrica de cotó, la torre de l'amo modernista amb la casa de masovers pròpia, així com una capella i un conjunt de sis cases annexes a la colònia.

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

Col·lectiu CCRS



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 compleció 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 177 habitatges distribuïts entre quatre Polígons d'Actuació Urbanística (PAU), dos sectors de sòl urbanitzable (SUD) i un Pla de Millora Urbana (PMU).

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 1.520 habitants (decreixement) per a 2038, i un escenari alt de 2.001 habitants.

És més que possible que no s'assoleixi un creixement d'aquestes dimensions, però

el present POUM està preparat per cobrir, si s'escau, les necessitats derivades d'aquest creixement màxim en termes d'espais lliures, dotacions, llocs de treball i oferta residencial.

3.2.2 L'habitatge de protecció

Com s'ha comentat a la Memòria social, a les Planes d'Hostoles no existeix exigència legal pel que fa al nombre d'HPO, ja que el nou POUM no 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.

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. Segons el Consell Comarcal de la Garrotxa aquest fenomen s'està produint avui dia a molts municipis de la comarca. A través de l'estudi de mercat efectuat pel POUM s'ha pogut verificar que Les Planes d'Hostoles es troba entre aquests amb un valor de venda del metre quadrat de sostre d'uns 1.085 € respecte als 1.698 € que marca l'Oficina d'habitatge per al de protecció.

Valors de venda de l'habitatge lliure i protegit per a Les Planes d'Hostoles
Col·lectiu CCRS

Valors de venda dels habitatges lliures i de protecció

VALORS DE VENDA	Preus de venda en €			€/m ²	HPO LPH - Zona C *
	Cases aïllades o bifamiliars < 300 m ² construïts	1.225,10	per m ² construït	1.714,67 €	Règimen general
	Cases aïllades o bifamiliars > 300 m ² construïts	961,54	per m ² construït	1.607,50 €	Règimen especial
	Cases en filera	1.084,98	per m ² construït	1.773,72 €	Règimen preu concertat
	Sostre industrial	674,83	per m ² construït	1.698,63 €	HPO - Preu medi

En aquests casos la creació d'un alt percentatge d'HPO per part del POUM crearia un efecte contraproduent de forma que seria preferible adquirir un habitatge lliure, que un de protecció. A més a més, 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,

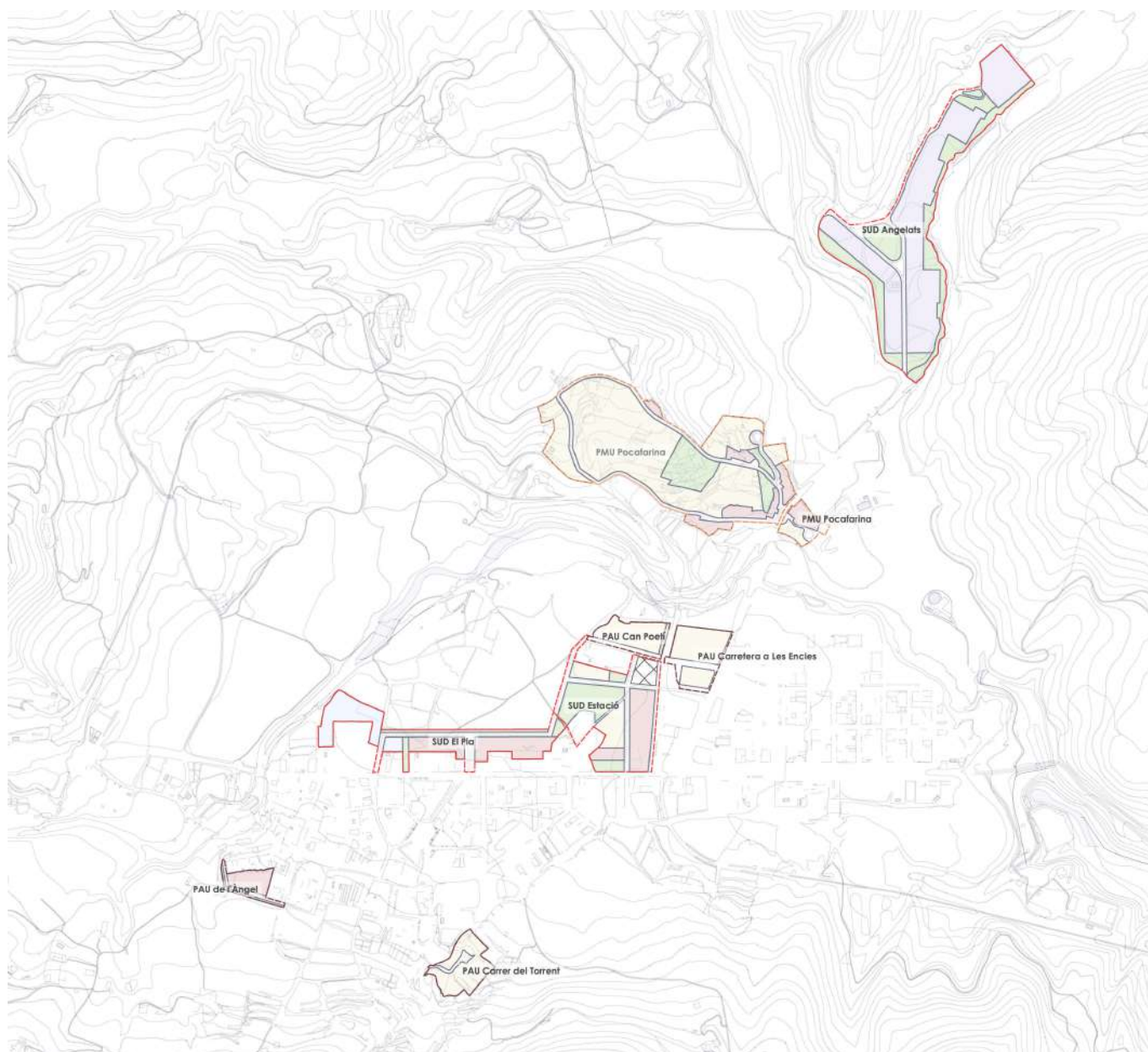
per la millora en la qualitat de vida que ofereixen.

Tots aquests motius porten al POUM a 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.

3.2.3 La racionalització de l'ús del sòl

Com hem vist a la Memòria informativa, Les Planes d'Hostoles té molt més sòl hipotecat del que precisarà pels propers quinze anys.

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



La conclusió clau és que segurament no cal estendre la taca urbanitzada ans 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 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.

Les decisions preses pel POUM respecte als diferents polígons i sectors proposats

es recullen a continuació 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 o per impulsar nous àmbits d'activitat econòmica.

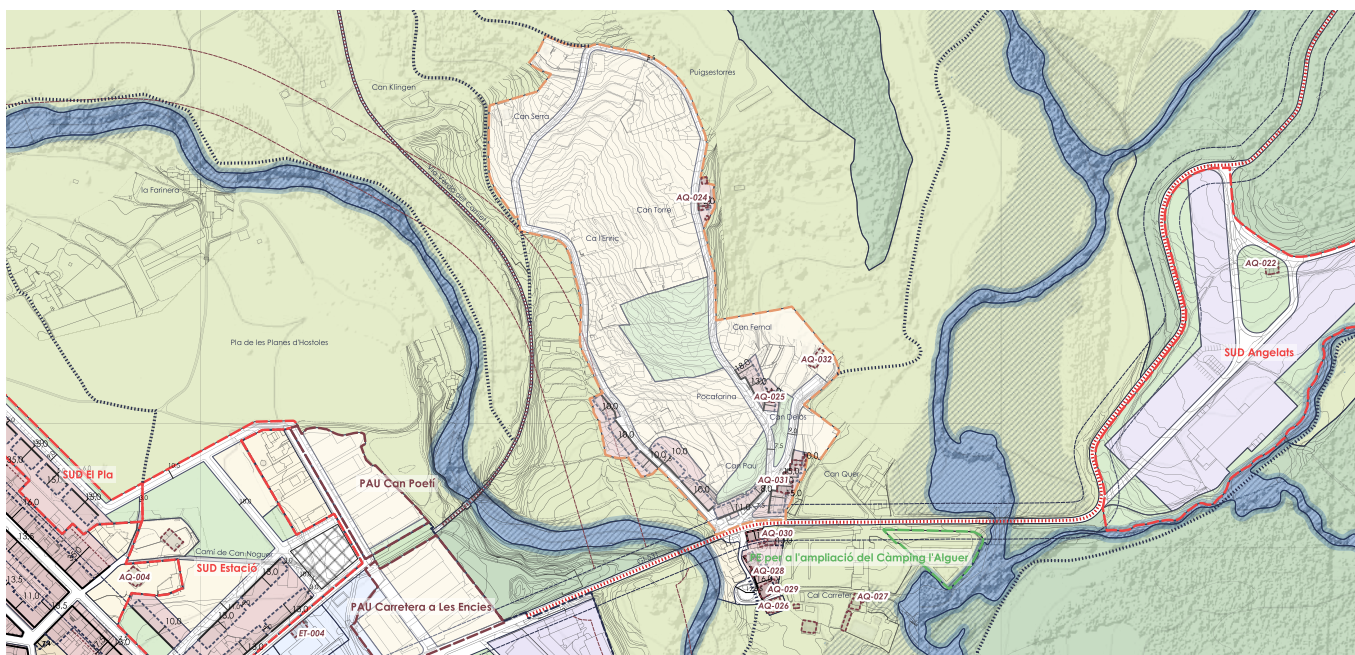
3.2.4 Els àmbits d'actuació de millora dels teixits existents

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

PMU Pocafarina

Aquest pla de millora urbana té com a objectiu principal regularitzar la situació de la urbanització de Pocafarina. Aquest àmbit reuneix totes les condicions d'un sòl urbà no consolidat, tot i estar classificat per les NN.SS. com a sòl no urbanitzable. El POUM estableix la regulació de les condicions d'edificabilitat del barri i l'instrument que el desenvolupi haurà d'establir les condicions per completar la urbanització dels seus carrers, així com de dotar dels serveis urbanístics mínims exigibles a un sòl d'aquestes condicions.

PMU Pocafarina
Col·lectiu CCRS



La determinació d'aquest PMU porta implícit el reconeixement de l'àmbit com un sòl urbà no consolidat ja que es considera un barri més del poble amb un gran nombre d'habitatges implicats. Com hem vist a la Memòria informativa, existeixen casos de recuperació d'aquest tipus de teixits i, tot ells, passen per considerar aquesta mena d'urbanitzacions com un sòl a l'espera de ser urbà o, el que és el mateix, com un sòl urbà no consolidat.

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.

El fet de considerar aquest àmbit dins del sòl urbà ha portat al POUM a eliminar un grup d'elements inclosos dins del Catàleg de masies i cases rurals per incorporar-los al catàleg de béns a protegir del propi POUM, ja que el primer fa referència exclusiva a elements del sòl no urbanitzable.

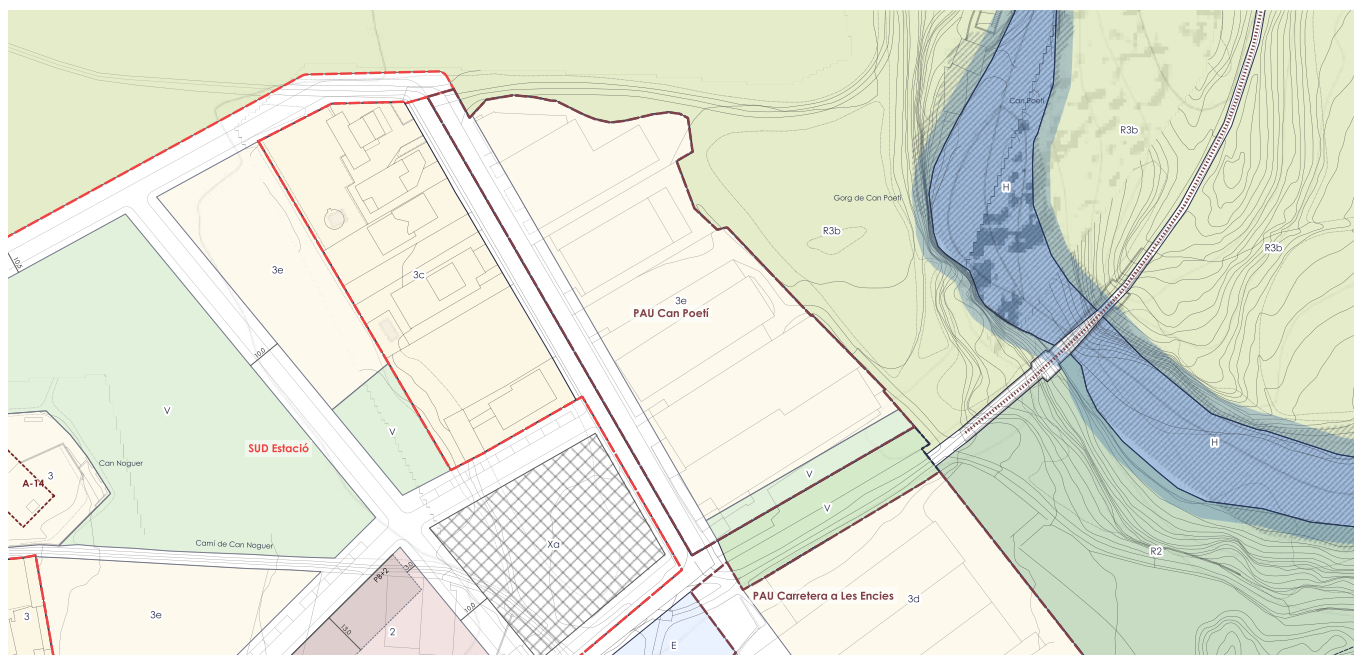
Aquest àmbit té una superfície de poc menys de 10 Ha i es preveu que pugui albergar uns 55 habitatges més de nova creació. Un 15% del nou sostre ha d'estar destinat a habitatges de protecció oficial.

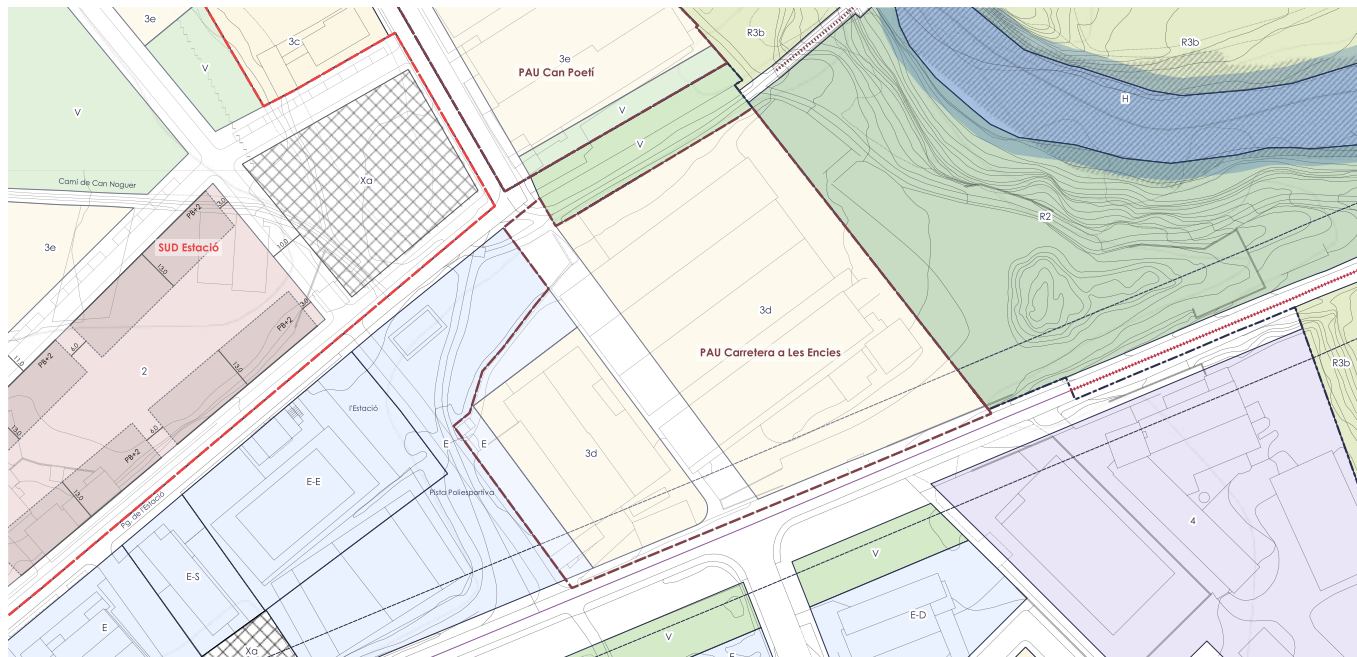
PAU Can Poetí

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.

El desplegament d'aquest polígon va vinculat al desplegament del SUD Angelats qui generarà el nou sòl industrial per traslladar els petits tallers que actualment es troben dins d'aquest. 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 d'habitatges, per tractar-se d'una zona periurbana prop d'un espai d'interès

PAU Can Poetí
Col·lectiu CCRS





natural (Riu Brugent).

Aquest àmbit té una superfície d'unes 0,8 Ha i es preveu que pugui albergar uns 8 habitatges de lliure mercat.

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 el sòl 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.

Aquest àmbit té una superfície d'1,2 ha i es preveu que pugui albergar uns 11 habitatges de nova creació. Per la tipologia de casa no es preveu habitatge de protecció oficial.

PAU Carrer del Torrent

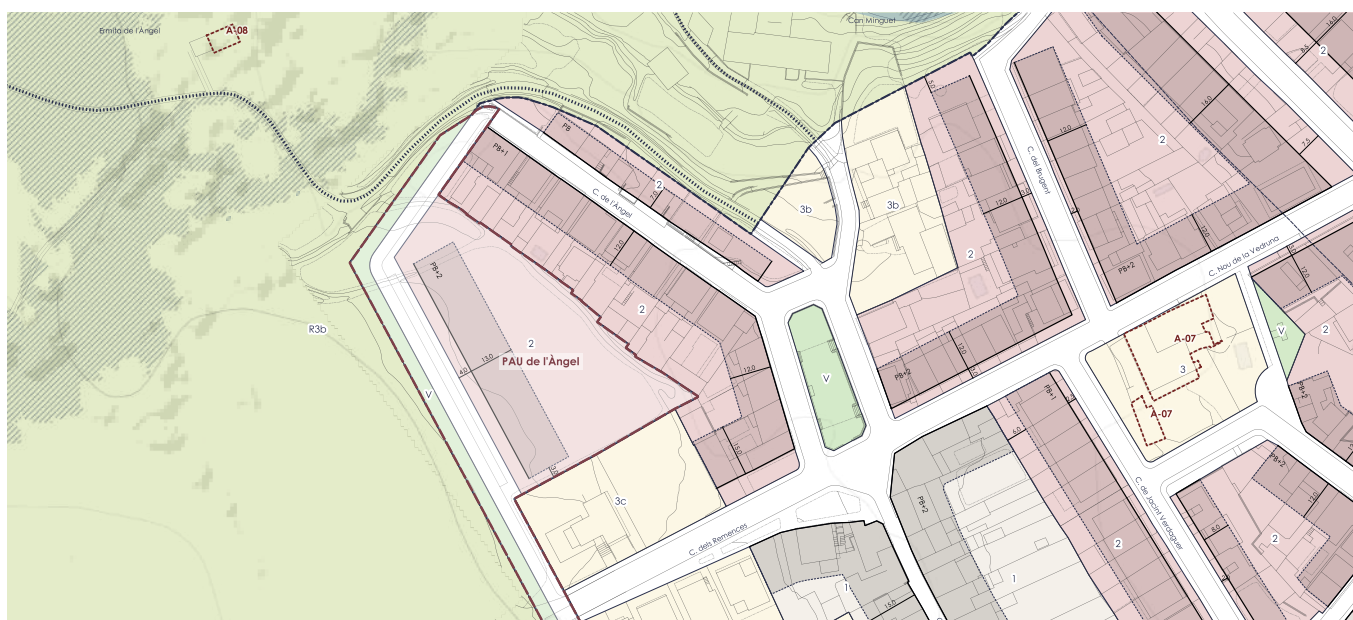
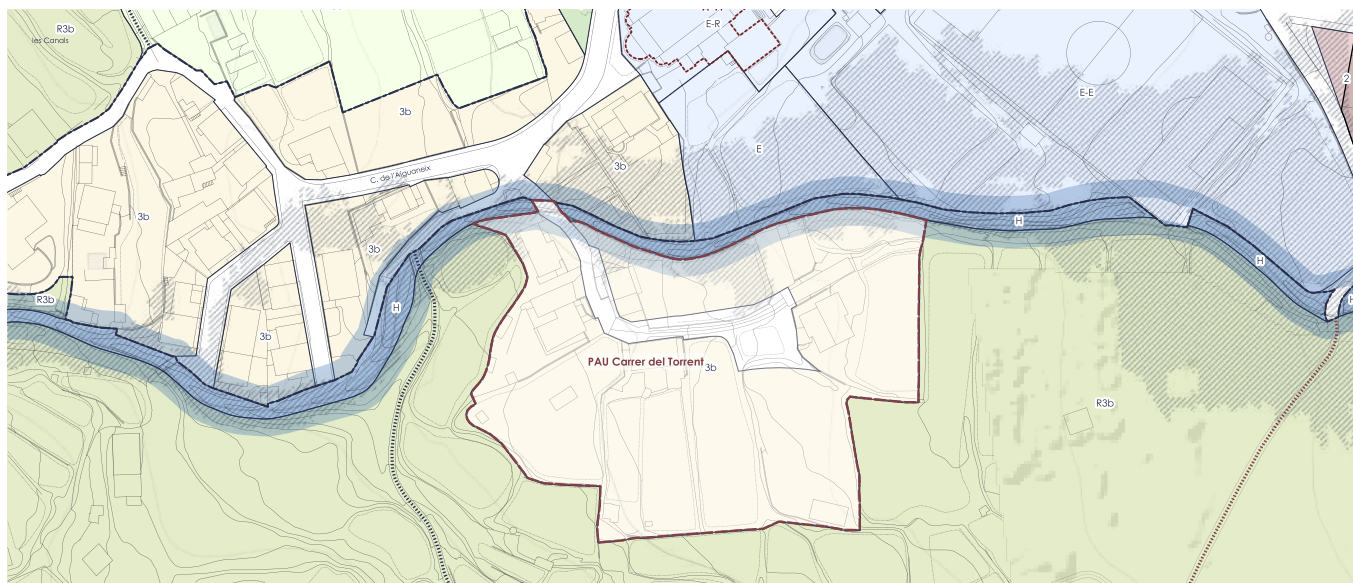
Aquest polígon d'actuació urbanística té com a objectiu principal completar la urbanització del carrer que dona accés als habitatges existents, així com de dotar al conjunt de cases aïllades dels serveis urbanístics mínims.

En aquest polígon es manté l'ordenació de les actuals NN.SS. tot inclouent la totalitat de les parcel·les.

El POUM inclou en la fitxa del PAU que les noves edificacions en les parcel·les junt al torrent han de respectar les zones d'inundabilitat i de policia marcades en el plànol de zonificació del mateix de forma que quedin lliures de qualsevol construcció, prioritant aquestes àrees per a jardins o espais verds de les parcel·les.

Aquest àmbit té una superfície de poc menys d'una ha i, tot i que l'objectiu no és generar sostre edificable, es preveu que pugui albergar uns 4 habitatges nous. Donada la naturalesa del polígon no es preveu habitatge de protecció en aquest àmbit.

PAU Carretera a les Encies
Col·lectiu CCRS



PAU Carrer del Torrent
Col·lectiu CCRS

PAU de l'Àngel
Col·lectiu CCRS

3.2.5 Els àmbits de compleció de la trama existent

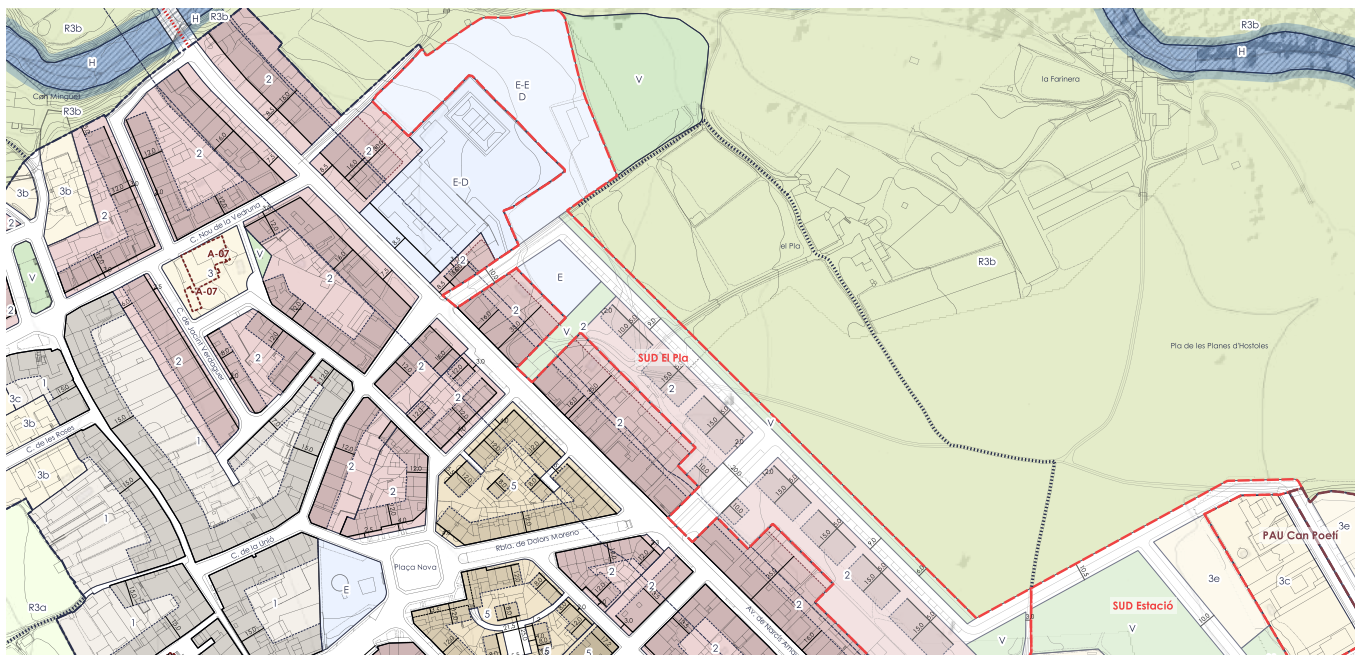
Dins d'aquest grup trobem els següents àmbits d'actuació:

PAU de l'Àngel

Aquest polígon d'actuació urbanística té com a objectiu principal la 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, tal i com recomana el Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines.

El PAU de l'Àngel té una superfície de poc més de mitja hectàrea i es preveu que pugui albergar uns 12 habitatges de nova creació. Un 30% del sostre edificable ha d'anar destinat a habitatge de protecció.



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 els motius que s'esmenten a continuació.

Tot i tractar-se de sòl urbanitzable, el desplegament d'aquest sector permet la compleció de 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 de compleció de les illes existents per reconstruir la façana al Pla, actualment composta per petits magatzems i solars amb runes.

A l'igual que la resta d'àmbits d'actuació junt al Pla, el desplegament d'aquest sector genera una alternativa per connectar el nucli antic amb la zona del Jonquer mitjançant la creació d'una façana residencial suburbana amb cases en filera, mantenint la tipologia de cases de les illes existents.

Aquest àmbit té una superfície d'unes 2,7 ha i es preveu que pugui albergar

uns 45 habitatges nous. Un 8% del sostre edificable anirà destinat a habitatge de protecció oficial.

SUD del Pla
Col·lectiu CCRS

3.2.6 Els àmbits d'actuació de creixement

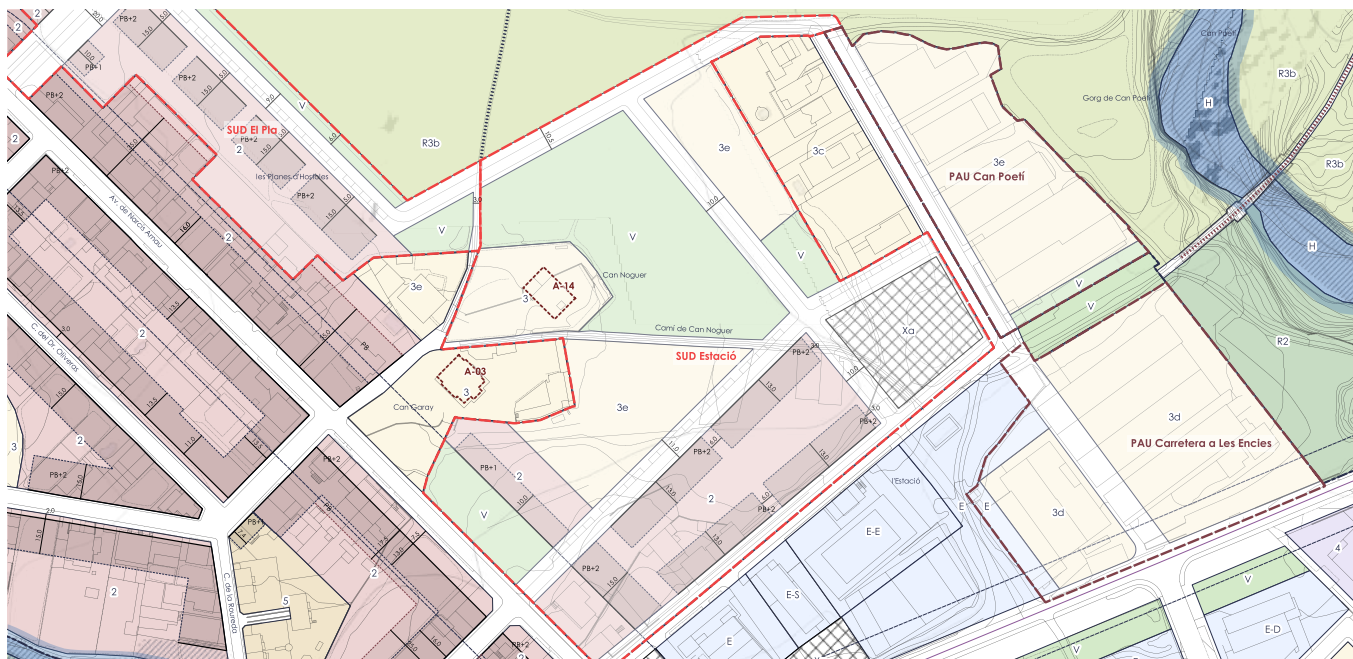
Finalment, el POUM preveu una reserva de sòls per a nous creixements que tenen com a objectiu respondre a un hipotètic creixement en la demanda d'habitatge i de sòl d'activitats econòmiques.

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.

Tot i estar considerat per les NN.SS. com a sòl urbà no consolidat, aquest àmbit mai ha arribat a desplegar-se, la qual cosa ha portat al POUM a classificar-lo com a sol urbanitzable ja que cap dels vials previstos han estat executats ni, molt menys, els serveis urbans.

Per tant, 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



SUD Estació

Col·lectiu CCRS

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.

Finalment, aquest sector permet generar una zona d'aparcament que dona servei al paquet d'equipaments del Jonquer, així com un punt de trobada vinculat a la Via Verda del Carrilet.

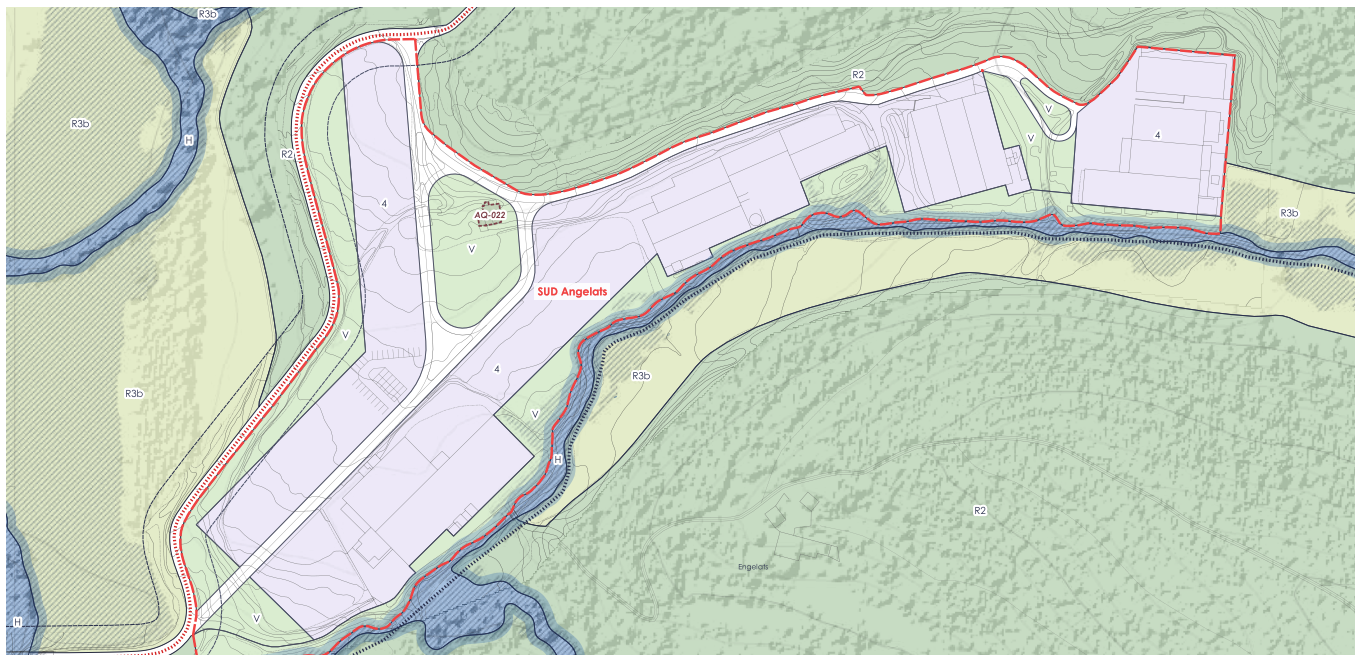
Aquest sector té una superfície d'unes 3,5 ha i es preveu que pugui albergar fins a 42 habitatges nous. Un 8% del sostre edificable anirà destinat a habitatge de protecció oficial.

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.

Per a això, el POUM determina un sector urbanitzable d'activitats econòmiques, segregat del nucli urbà però suficientment proper com per poder afavorir una mobilitat activa entre el nucli urbà i el mateix. L'objectiu és generar una mínima oferta de sòl per a activitats (actualment no n'hi ha) i poder traslladar alguns tallers existents al sòl urbà, que generen molèsties als habitatges propers.

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.

3.2.7 Resum numèric dels àmbits i sectors proposats

Com hem vist, la creació dels àmbits d'actuació respon més a la necessitat de millorar i completar el teixit existent amb espais lliures, equipaments i vials, més que al fet de generar nou sostre residencial.

A continuació, sintetitzem una sèrie de dades dels àmbits i sectors al nou POUM:

- Pel que fa als sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial, tant el SUD El Pla com el de l'Estació preveuen una reserva de sostre per a habitatge de protecció del 8%. Com hem explicat no és aconsellable reservar massa sostre per a HPO, però sí tenir unes reserves mínimes per si el mercat immobiliari canvia la seva tendència. Es manté, per tant, un equilibri entre ambdós sectors.
- Es manté, al seu torn, un equilibri en l'aprofitament urbanístic de tots els sectors de sòl urbanitzable entre 0,39 i 0,45 ua/m².
- El total d'habitatges de nova implantació previst pel total d'àmbits

i sectors del POUM és de 171, concentrant la major part d'ells al PMU de Pocafarina, al SUD del Pla i al SUD Estació que, conjuntament, suposen el 80% d'aquests.

- Els 171 habitatges previstos donen cabuda a 309 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, asseguren la capacitat del POUM per garantir l'habitatge per a la màxima de les expectatives de creixement.

SUD Angelats
Col·lectiu CCRS

RESUM	SOSTRE RESIDENCIAL (m ²)	TOTAL D'HABITATGES	% HPO	SOSTRE HPO (m ²)	% HPO (per m ² 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	5%	554	5%	81	6	12%
PMU - Pocafarina	14.490	49	15%	2.174	15%	89	22	44%
Total/mitja	50.953	171	27,05%	4.625	9,08%	309	46	27,05%

*Considerant un habitatge tipus de 100 m²

Resum numèric
dels àmbits i sectors
proposats

Col·lectiu CCRS

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: sòl urbà; sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable.

3.3.1 Noves consideracions i petits ajustos en el sòl urbà

Pel que fa referència al sòl urbà, el POUM de Les Planes d'Hostoles 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 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 establertes en la legislació urbanística, fet que fa

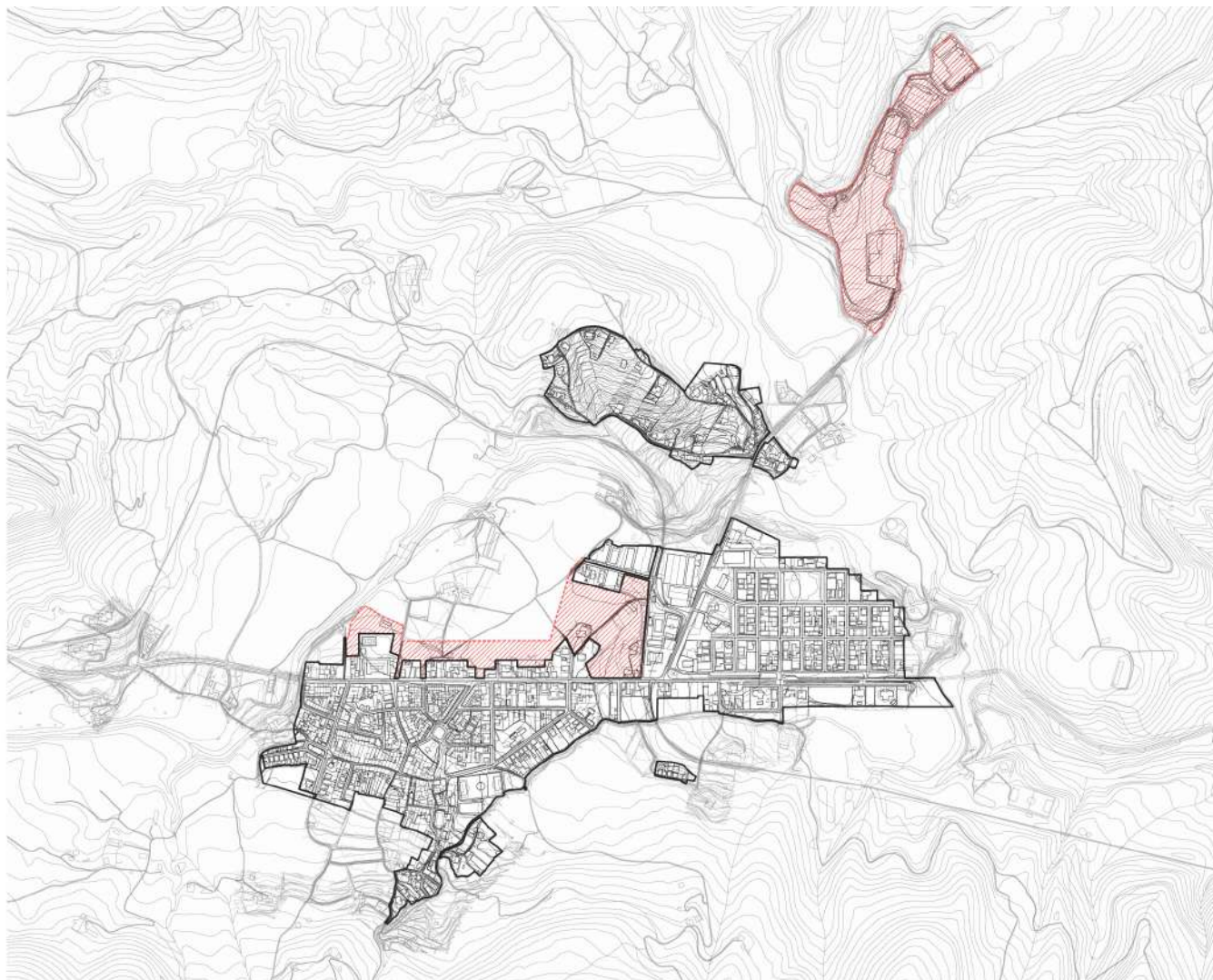
equiparar aquesta categoria de sòl amb els sòls classificats d'urbanitzable.

El conjunt de sòl classificat pel POUM com a sòl urbà té 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.

En primer lloc, el POUM ha utilitzat la una base cartogràfica molt més actualitzada que la utilitzada a les NNSS y ha refós tota la informació de les NNSS a aquesta, fet que justifica mínimes desviacions en el còmput de superfícies. Però sens dubte, aquesta diferència ha estat marcada per una sèrie de decisions durant el procés de redacció del POUM que han portat a la re delimitació del sòl urbà en alguns punts concrets. Passem a explicar breument els més rellevants:

- Un dels punts cabdals en aquesta re delimitació del sòl ha estat la definició del SUD Estació com a sòl urbanitzable, quan les NNSS el



classificaven dins del sòl urbà. Com hem explicat en l'apartat anterior, aquest àmbit (antiga UA5) ni compta amb els serveis urbanístics bàsics ni està comprés en àrees consolidades per l'edificació al menys dues terceres parts de la seva superfície edificable. Per tant, el POUM deixa fora del sòl urbà aquest àmbit i passa a categoritzar-lo com a sòl urbanitzable.

- Un altra de les decisions rellevants a l'hora de justificar aquesta diferència entre superfícies ha estat la decisió de incloure Pocafarina dins el sòl urbà del municipi. Com també hem explicat, aquest barri està comprés en un àrea consolidada per l'edificació al menys en dues terceres parts i, per tant, tot i no

disposar de tots els serveis urbanístics bàsics, s'ha de considerar sòl urbà no consolidat. Per tant, passem a incrementar el sòl urbà en vora deu hectàrees.

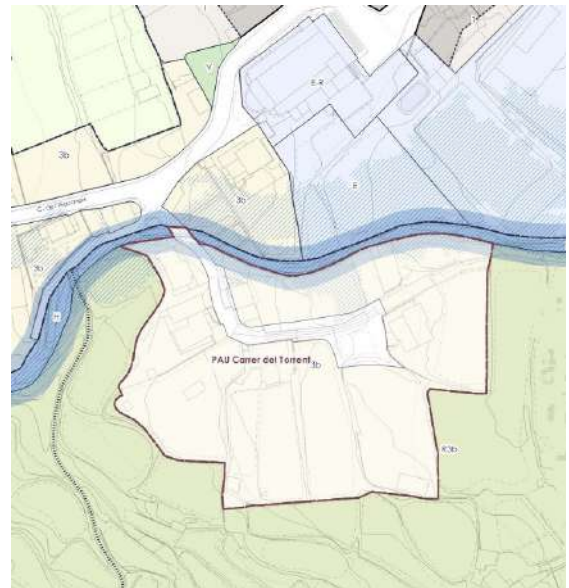
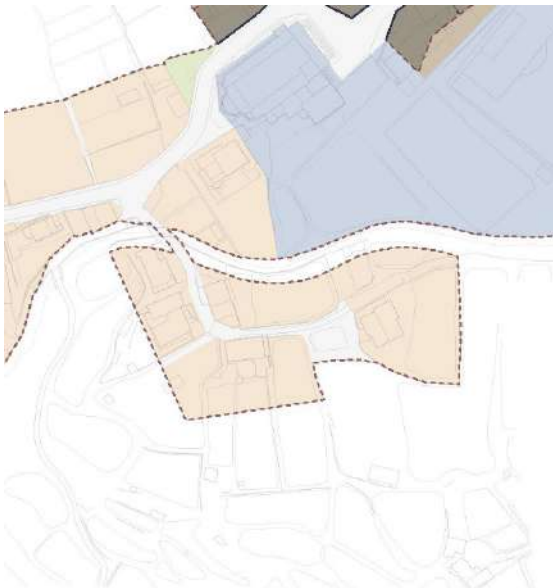
- Pel que fa al PAU Carrer del Torrent s'han inclòs les parcel·les que ja estaven dins del sòl urbà i s'ha afegit la part d'aquestes que quedaven fora.
- El POUM estableix el torrent de Llameca com el límit físic fins on hauria d'arribar el sòl urbà. A l'altura on creua amb el traçat a del Carrilet s'inclou un petit ajust. Per una banda s'exclouen del sòl urbà les parcel·les destinades a espais lliures i equipaments ja que aquestes són àrees eminentment naturals junt al

Classificació del sòl del POUM
Sòl urbà (negre)
i sòl urbanitzable (vermell)
 Col·lectiu CCRS

Ajustos del POUM en la delimitació del sòl urbà - PAU Carrer del Torrent

Esquerra: NNSS
Dreta: POUM

Col·lectiu CCRS



riu, i no te sentit mantenir-les dins del sòl urbà. Per altra banda, l'àmbit inundable impossibilita que els propietaris de les parcel·les a les que les NN.SS. assigna una edificabilitat puguin edificar-les. Per aquest motiu, el POUM les deixa fora del sòl urbà.

- Hi ha parcel·les com la 2558109DG6525N al Carrer de Noguers o les 2757101DG6525N, 2757102DG6525N, 2757106DG6525N, 2757104DG6525N i 2757105DG6525N al Carrer la Salut que tenen els jardins o patis posteriors qualificats en les NN.SS. com a verd privat dintre del

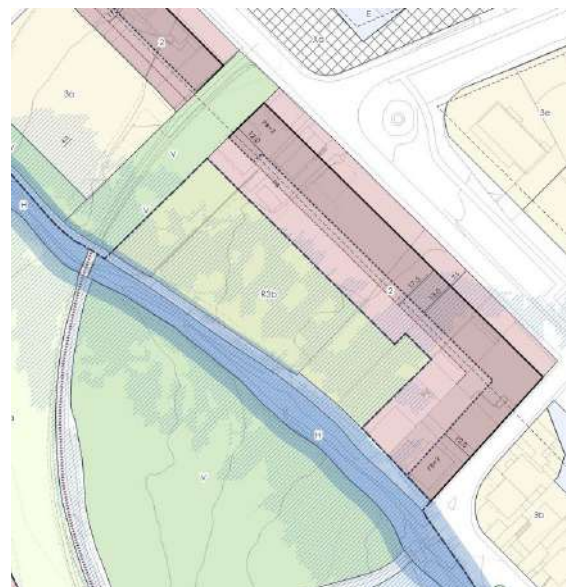
sòl urbà. Donat que són espais on no és aconsellable edificar (el primer es troba en zona inundable) i aquesta clau desapareix, el POUM decideix excloure aquests jardins del sòl urbà i passar-ho al no urbanitzable.

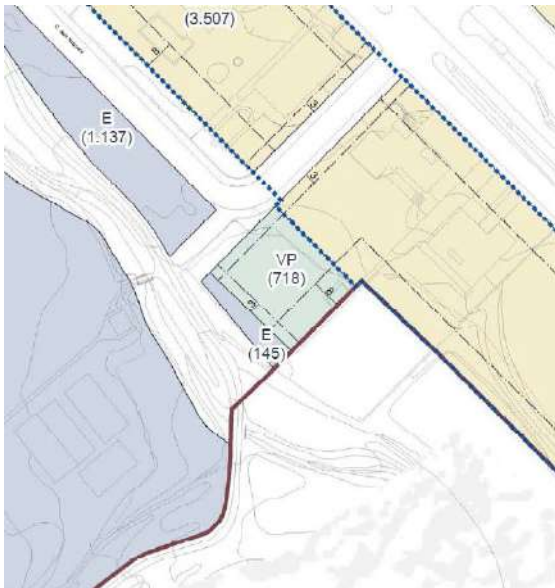
- Junta al PAU de la Carretera a les Encies s'elimina el vial que està previst per les NN.SS. entre la zona industrial i el Riu Brugent. Aquesta modificació implica que el límit del sòl urbà s'ajusta al límit del PAU, alliberant la franja que abans estava destinada a vial com en sòl no urbanitzable.

Ajustos del POUM en la delimitació del sòl urbà - Encreuament Carrilet

Esquerra: NNSS
Dreta: POUM

Col·lectiu CCRS





Ajustos del POUM en la delimitació del sòl urbà - Carrer de Noguers

Esquerra: NNSS
Dreta: POUM

Col·lectiu CCRS



Ajustos del POUM en la delimitació del sòl urbà - Carrer Salut

Esquerra: NNSS
Dreta: POUM

Col·lectiu CCRS



Ajustos del POUM en la delimitació del sòl urbà - PAU Carretera de les Encies

Esquerra: NNSS
Dreta: POUM

Col·lectiu CCRS

Ajustos del POUM en la delimitació del sòl urbà - Antiga UA6

Esquerra: NNSS

Dreta: POUM

Col·lectiu CCRS



- Finalment, l'antiga unitat d'actuació UA6 prevista per les NN.SS. mai ha arribat a desplegar-se, i per tant no reuneix les condicions per poder considerar-lo com a sòl urbà.

Aquestes modificacions del límit del sòl urbà, juntament a molts altres petits ajustos justifiquen que la superfície del sòl urbà de les NN.SS. sigui lleugerament diferent a la del POUM.

3.3.2 Actuacions en sòl urbanitzable

Constitueixen sòl urbanitzable aquells terrenys que, d'acord amb el que 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 directores urbanístics delimitin com a àrees residencials estratègiques, o com a sectors d'interès supramunicipal.

Per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, 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.

Per altra banda, el POUM delimita un sector de sòl urbanitzable per crear una nova àrea d'activitats separada del nucli urbà. 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 activitats al municipi. Aquest sector aprofita un àmbit on ja existeixen activitats industrials autoritzades en sòl no urbanitzable (incloses en un PEDI a les NN.SS.) per evitar hipotecar més sòl.

Segons el Mapa Urbanístic de Catalunya, les NNSS inclouen un total de 13,6 ha de sòl urbanitzable mentre que el nou POUM genera unes 14 ha. Ara bé, alhora que les NNSS destinen la totalitat del sòl urbanitzable al creixement dels teixits residencials, el nou POUM destina més de la meitat d'aquesta superfície a la creació d'un polígon d'activitats econòmiques reduint de forma considerable l'oferta residencial. A més a més, gran part del sòl urbà no consolidat en les NNSS el POUM les inclou dins del sòl urbanitzable per no haver-se desplegat. Així doncs, la conclusió és que tot i que el POUM mantingui una xifra de sòl urbanitzable semblant a la de les NNSS, la realitat és que ha reduït de forma considerable la superfície hipotecada de sòl per a nous creixements.

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 3.678 ha equivalent al 98% de la extensió del terme municipal.

En els capítols següents es comenten les determinacions que estableix el POUM per tal de preservar els valors ambientals i culturals del sòl no urbanitzable. En el present apartat simplement presenta un resum sintètic de les seves diverses categories i alguna conclusió interessant en la ordenació del mateix.

R1	13.146.514,45	35,1%
R2	18.023.492,03	48,1%
R3a	62.804,42	0,2%
R3b	5.014.786,54	13,4%
R4	29.934,80	0,1%
R5	32.768,05	0,1%

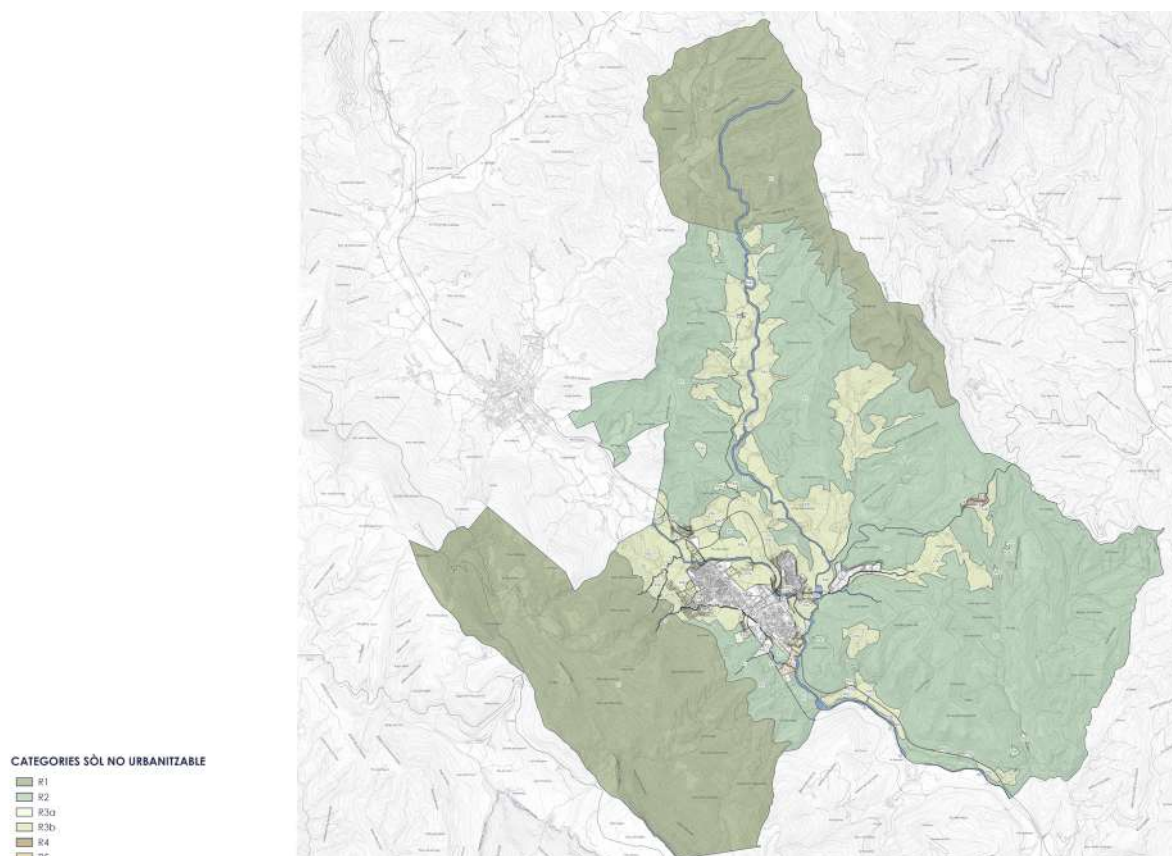
El sòl de naturalesa boscosa

Aquest POUM qualifica quasi la meitat del terme municipal de Les Planes d'Hostoles com a sòl d'interès forestal (R2). Aquí trobem tant les cobertures boscoses de muntanya, com els boscos de ribera, que no tenen protecció especial. Això s'hi suma un 35% de sòl que sí té protecció especial i que està integrat pels boscos del PEIN de Collsacabra i de la Zona Volcànica de la Garrotxa. Estem parlant doncs que vora el 83% del terme municipal de Les Planes d'Hostoles està compost de boscos, esperable doncs la Garrotxa, junt a La Selva, és la comarca més boscosa de tota Catalunya.

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 al capítol següent parlarem de la protecció dels boscos a

Zona boscosa del
PEIN Collsacabra a
Les Planes
Col·lectiu CCRS





Zona boscosa del
PEIN Collsacabra a
Les Planes

Col·lectiu CCRS

través de la seva reactivació econòmica, tenint en compte que la categorització dels boscos amb una protecció local (R2) ha de servir no només per garantir el manteniment dels mateixos ans també per incloure activitats productives i de gestió controlades.

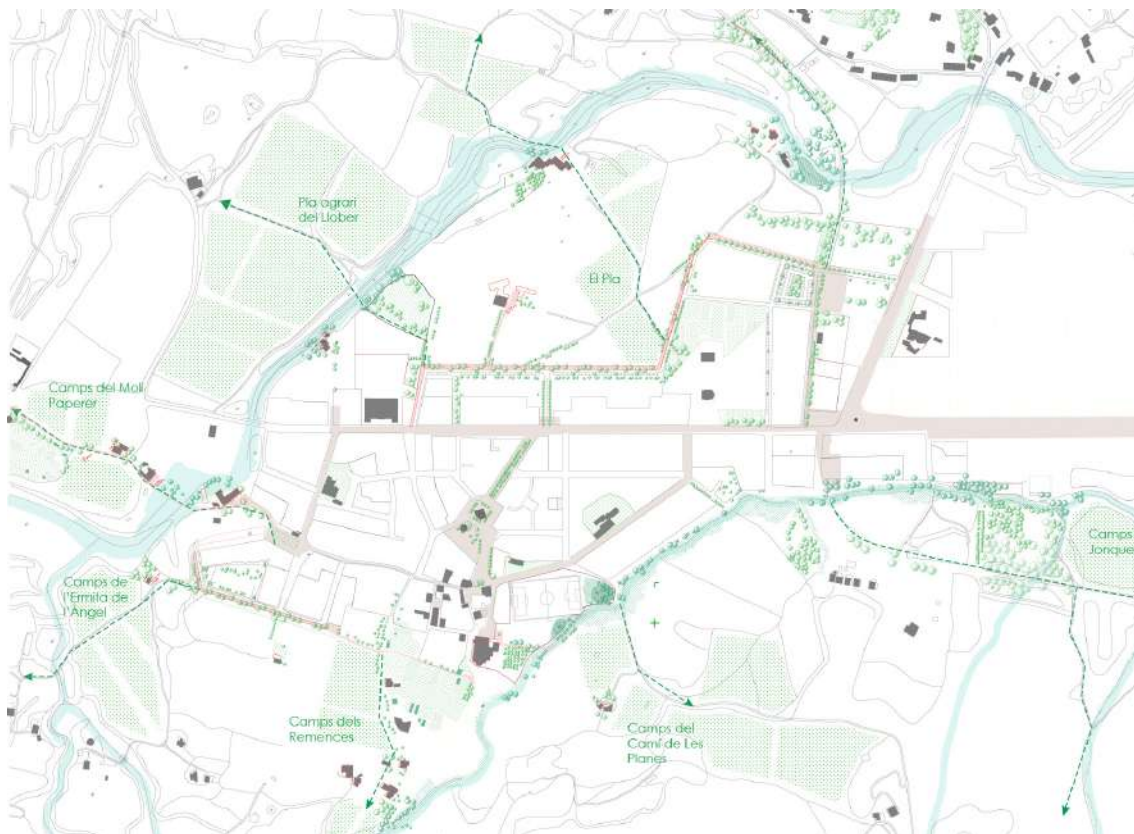
El sòl de producció alimentària

Els nous sistemes alimentaris necessiten un suport físic concret. El confinament i el tancament de fronteres van fer sonar l'alarma sobre el risc de manca de proveïment i inseguretats alimentària. Treballar per reduir la vulnerabilitat i millorar la resiliència dels sistemes alimentaris és un dels objectius que contempla el Pacte de Milà de Polítiques Alimentàries Urbanes. Reconstruir els vincles ecològics, socials i metabòlics, tornant a connectar a les persones amb els espais agraris és vital en l'urbanisme actual.

La forma de configurar el model territorial a través del planejament municipal pot facilitar el seu bon encaix, però cal preguntar-se si n'hi ha prou amb protegir aquest sòl. Com veurem al capítol següent, el POUM estableix una categoria de sòl no urbanitzable d'interès agrari productiu (R3b) que suposa el 13% de la superfície del terme municipal, poc més de 500 ha.

Un 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 que haurà de respondre a unes exigències concretes:

- Dintre de les iniciatives per reconèixer el valor d'una plataforma alimentària municipal trobem la creació d'un rati de dotació de sòl agrícola per habitant. Algunes investigacions estableixen un rati d'uns 50 m² per persona. Aquest és rellevant en pobles i ciutats amb un major grau d'urbanitat. En el cas de



municipis de naturalesa rural, com és el cas de Les Planes d'Hostoles, es disposa de ratls altíssims (2.500 m² per persona per a la hipòtesi de màxim creixement). Per tant, donat que en aquest cas tenim la garantia que existeix sòl de producció agrícola suficient per habitant, prenen una major rellevància la resta de condicions que venen a continuació.

- La segona de les iniciatives ha estat assegurar la interconnexió dels espais productius agrícoles amb la xarxa d'espais lliures del municipi de forma que sobre la mateixa es suporti una distribució de fluxos del sistema alimentari municipal. Una xarxa que s'inicia al voltant del nucli principal i que s'estén al llarg dels dits agrícoles del municipi. Les futures inversions municipals en sòl no urbanitzable haurien d'estar enfocades en assegurar l'accessibilitat i el bon estat d'aquesta xarxa de camins rurals (Xre i Xra) que connecten les

zones R3a i R3b amb els diferents nuclis poblacionals (tant el principal com els rurals).

- Finalment la introducció de nous usos en sòl agrari que permetin afavorir el manteniment de la producció d'aquests sòls. Com veurem al capítol següent la normativa inclou no només usos vinculats a l'explotació dels recursos agraris ans també usos complementaris com l'hostaler i de restauració que, mitjançant l'experiència rural, puguin mantenir vius aquests sòls productius.

Tot això, remarca la importància que les directrius d'ordenació del sòl no urbanitzable no es converteixi en el mer reconeixement de grans taques generalitzades, ans més aviat en un sistema d'espais oberts, sobre el qual es reconeixen funcionalitats diverses dels seus serveis ecosistèmics, destacant l'ús social que va tenir, i potser pot recuperar per a la comunitat.

Xarxa d'espais lliures connectada als espais agraris de producció

Col·lectiu CCRS

El sòl no urbanitzable d'interès cultural

Si bé el sòl no urbanitzable es caracteritza pels seus valors ambientals i paisatgístics, també inclou una sèrie d'elements del patrimoni cultural local. Alguns d'aquests es troben inclosos en sòls no urbanitzables d'interès forestal, agrari o especialment protegits. Tanmateix hi ha d'altres que conformen conjunts tan valuosos que el POUM reconeix de forma específica. És el cas dels nuclis rurals de Cogolls i de Les Encies, i del conjunt de la Colònia Dussol.

Pel que fa als nuclis rurals veurem que el POUM determina una clau específica (R4) per als mateixos. Aquests estan conformats per el conjunt de antigues masies al voltant de les seves respectives ermites fundacionals. Configuren nuclis al voltant dels quals antigament hi havia una intensa activitat agrària, ja que servien com a punt de referència on emmagatzemar la collita o les eines de treball.

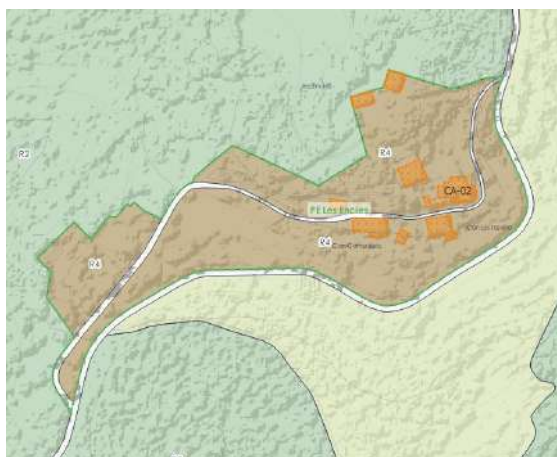
Es parteix de la idea de recuperar aquests nuclis com a nodes de referència de l'activitat agrària al municipi. Per aquest motiu es fa l'esforç de delimitar d'una forma precisa cadascun dels nuclis rurals per determinar les condicions específiques de les parcel·les incloses en els mateixos. Per tal de fer-ho s'han tingut en compte les parcel·les que ja compten amb alguna antiga masia o casa rural i s'ha evitat incloure grans parcel·les buides que puguin estendre el

nucli original. Recordem que les NN.SS. delimiten els nuclis mitjançant una circumferència de 200 metres de radi en la que queden incloses parcel·les ermes, que poc tenen a veure amb el nucli original. Aquest fet ha propiciat l'aparició d'algunes poques noves construccions al voltant dels nuclis originals, per exemple les que trobem a l'entrada del nucli de Les Encies.

Pel que fa al conjunt de la Colònia Dussol el POUM determina una clau específica de colònies industrials (R5) la qual explicarem posteriorment. L'objectiu és poder preservar el patrimoni a través de la seva transformació. Per tant, per tal d'evitar que la situació s'aboqui cap a una activitat autoritzada no regulada en sòl no urbanitzable, el POUM s'anticipa amb la creació d'aquesta clau que, com veurem, afavoreix l'aparició d'usos compatibles amb aquests elements patrimonials i obri un ventall de possibilitats per que es pugui mantenir a Les Planes d'Hostoles un dels elements patrimonials més representatius del municipi i evitar la decadència del mateix.

A mode de síntesi i per concloure amb aquest apartat, el POUM preveu unes 44,1 ha de sòl urbà consolidat i 12,1 ha de sòl urbà no consolidat que conjuntament suposen unes 56,3 ha de sòl urbà. Pel que fa al sòl urbanitzable preveu unes 14 ha mentre que les 3.678 ha restants es classifiquen com a sòl no urbanitzable.

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



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.

SB	140.170	
SNU	36.777.898	
SUC	441.697	563.006
SUNC	121.309	

3.4.1 Les qualificacions del sòl

El desplegament de les figures de planejament derivat que s'ha redactat i aprovat al llarg de la vigència de les NN.SS. 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 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.

Així mateix, 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. La relació de codis és la que es mostra en la taula inferior.

A continuació esmentem de forma sintètica com s'ha procedit a anomenar les claus urbanístiques de les NN.SS i del planejament derivat tramitat a través de les noves qualificacions, on es respecta, majoritàriament, aquelles categories que han configurat una certa fesomia, pròpia del municipi:

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

Relació de claus urbanístiques entre el POUM i el MUC
Col·lectiu CCRS

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

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 (Puigsestorres), Zona rural tipus 3 (Encies i Cogolls) i Zona de Servitud 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 (Puigsestorres) 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.

Cal fer menció especial de la gran quantitat de subclaus d'edificació aïllada i ordenació específica previstes per les NN.SS. La relectura de les mateixes han comportat la definició de noves subclaus, concretament en la clau R3 (R3a, R3b, R3c, R3d i R3e), que responen a cadascuna de les seves particularitats.

En la part inferior es mostra una taula comparativa on, a l'igual que en la pàgina anterior, es relacionen les noves claus urbanístiques amb les anteriors de les NN.SS.

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 les NN.SS. fins ara vigent no tenien 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

Relació de claus urbanístiques entre el POUM i les NN.SS
Col·lectiu CCRS

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	-

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 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 al propi nucli urbà de Les Planes. 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.
- Zones de lleure periurbanes i grans espais oberts, associats a entorns naturals junt a zones d'especial interès natural. Inclou espais oberts de grans dimensions destinats a l'esbarjo de la població, amb components de vegetació més vulnerables a l'activitat humana.

El sistema hidrològic (H)

S'inclouen en el sistema hidrològic la llera del Riu Brugent, els torrents i els espais laterals que constitueixen 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 el cas 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 vall d'Hostoles. Una de les novetats que inclou el POUM respecte a les NN.SS. 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 Brugent i dels torrents de Cogolls, Llameca, La Vila, Xoriguera, del Pou i l'Avellaneda, així com de la vegetació associada i de la funció de corredor ecològic.

Major definició dels espais hidrològics i la seva incorporació al conjunt de sistemes públics
 Col·lectiu CCRS



El sistema d'equipaments (E)

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

El POUM distingeix els següents tipus d'equipaments:

- Docent (E-D)
- Sanitari-assistencial (E-S)
- Esportiu (E-E)
- Religiós (E-R)
- Cultural- social (E-C)
- Lleure (E-L)
- Administratiu (E-M)
- Cementiris i serveis funeraris (E-F)
- 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 sistema d'habitatge públic dotacional (D)

El sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments

temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. En el cas de Les Planes d'Hostoles tan sols es preveu un àrea d'habitatges públics dotacionals a la Plaça Nova, aprofitant part de la zona de jocs existent.

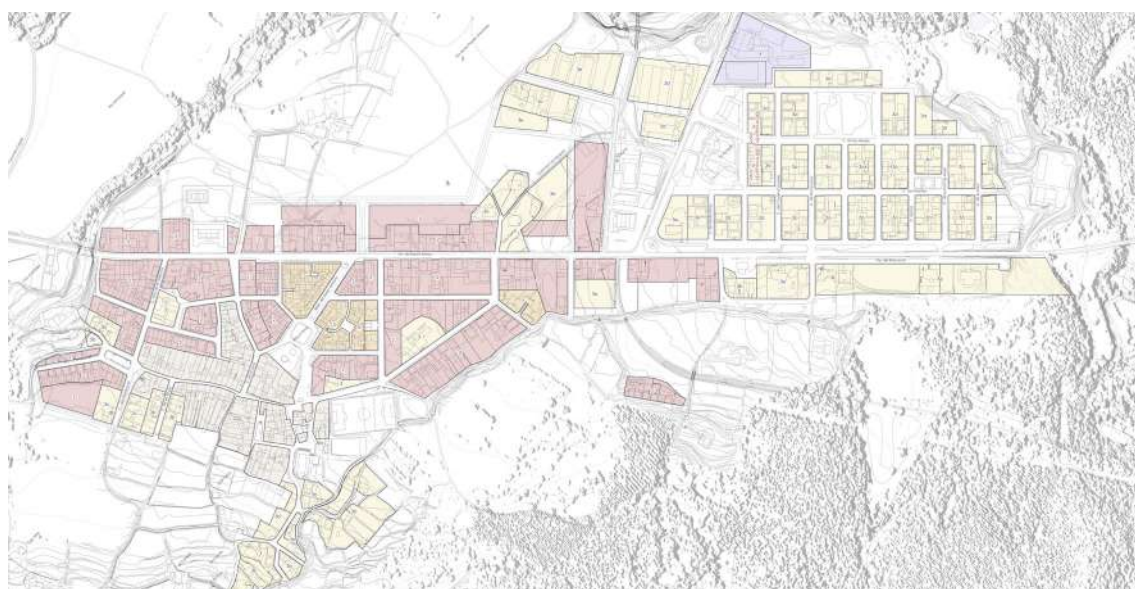
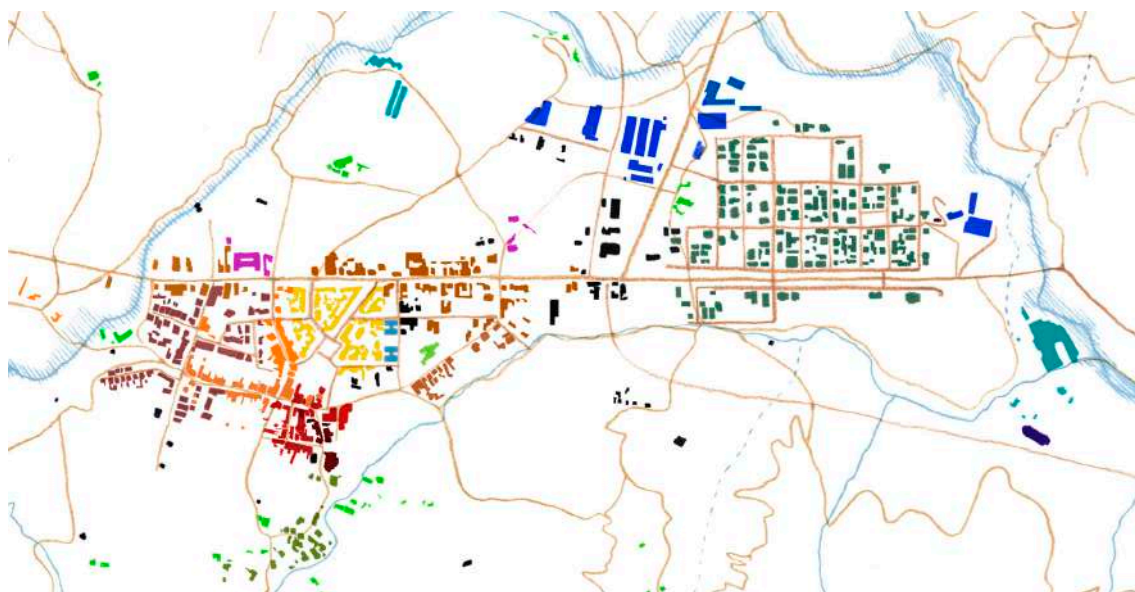
El sistema de serveis tècnics (ST)

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.

3.4.3 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.

**QUALIFICACIÓ DEL SÒL****Zones**

Ordenació segons alineació de vial

1 Casc Antic

2 Suburbana

Ordenació per edificació aïllada

3 Cases aïllades

4 Naus aïllades

Ordenació específica

5 Volumetria específica

La regulació del sòl urbà en el POUM en base a les tipologies edificades

Col·lectiu CCRS

Aquest POUM identifica les següents zones en sòl urbà:

Ordenació segons alineació de vial

- Casc Antic (1)
- Suburbana (2)

Ordenació per edificació aïllada

- Cases aïllades (3)
- Naus aïllades (4)

Ordenació específica

- Volumetria específica (5)

Casc antic (1)

Comprèn l'àmbit urbà que correspon al nucli originari i al primer creixement de la vila. Aquest barri és el compost principalment per les illes de cases que conformen el Carrer de Moragas i Barret, amb el Carrer de la Font, incloent la Plaça de l'Església i la plaça de Catalunya, entre d'altres. A l'esquema de la part inferior aquesta tipologia es correspon amb els colors vermell i taronja que configuren la trama d'orige de Les Planes d'Hostoles.

Amb aquesta clau, el Pla vol mantenir les característiques urbanístiques i històriques

del barri i possibilitar actuacions de rehabilitació, ampliació de l'edificació existent o nova construcció.

Suburbana (2)

Compren edificacions residencials arreglades de baixa alçada, bé com a extensió del casc antic o bé com noves edificacions que formen o han format illes amb edificació continua. Aquesta tipologia és la que completa el casc antic i es correspon amb els tons marrons de l'esquema.

Aquesta clau urbanística correspon a una de les tipologies de casa més sol·licitades per la població, juntament a la de Cases aïllades. És per això, que part de l'oferta d'habitatge plantejada pel POUM es basa en aquesta clau, oferint la possibilitat de continuar amb una tipologia de casa entre mitjaneres de baixa alçada.

Tant les claus de Casc antic com de Suburbana configuren gran part de la trama urbana més antiga de Les Planes d'Hostoles, caracteritzada per l'ordenació de la edificació alineada a vial. És el tipus d'ordenació en que l'edificació es regula en relació al carrer al que fa front, establint bàsicament la seva alçada i profunditat edificable.

Cases aïllades (3)

Comprèn les àrees que s'han desenvolupat amb edificacions aïllades, generalment d'habitatge unifamiliar i sobre una parcel·la, l'extensió de la qual varia segons les subzones.

Aquestes àrees es localitzen a l'esquema en tons verds i es corresponen amb l'àrea del Jonquer principalment, però també amb l'antic barri d'Aiguaneix.

En base al refós realitzat de l'anterior planejament el POUM diferencia cinc subzones.

Clau		Parcel·la
3a		200
3b	Cases petites	250
3d		250
3c		400
3e	Cases grans	600

Com s'observa al quadre aquestes subzones reconeixen l'existència d'un tipus de cases aïllades amb parcel·les més petites, d'altres que disposen de parcel·les força grans. Aquesta diferència es tradueix també en el preu de venda de les mateixes.

Aquesta categoria conforma un conjunt molt heterogeni d'edificacions, que es corresponen amb les claus específiques

Cases aïllades de parcel·la petita (esq.) i parcel·la gran (dre.)
Ortofoto PNOA
CNIG



de les NN.SS. i de cadascun dels instruments del planejament derivat que les ha desplegat (claus A1, A2, EJ-I-EJ-II-I, EJ-II-II, EJ-II-RC, SB-R, SB-SUB/A). Les cinc claus que determina el POUM permet refondre totes elles en una estructura més clara.

Naus aïllades (4)

Compren els àmbits ocupats amb construccions destinades a usos industrials, de magatzem o de comerç-aparador.

Es mostren amb el color blau a l'esquema i es corresponen principalment amb els tallers i fàbriques del Passeig i de la carretera a les Encies.

El POUM preveu la transformació d'aquest teixit en residencial pel trasllat d'alguns tallers al nou polígon d'activitats econòmiques dels Angelats.

La regulació normativa d'aquesta clau s'ha dissenyat tenint en compte les naus existents als Angelats, així com les condicions necessàries per a que els petits tallers que vulguin traslladar-se des del nucli urbà ho puguin fer amb plenes garanties.

Tant les Cases com les Naus aïllades conformen els teixits més nous de Les

Planes d'Hostoles caracteritzats per una ordenació de l'edificació aïllada que es regula en relació a la seva parcel·la, establint la seva posició i ocupació en funció de la superfície i característiques de la mateixa.

111

Volumetria específica (5)

Es tracta d'un tipus d'ordenació en què l'edificació es determina generalment a través d'un gàlib o un coeficient d'edificabilitat. Comprèn peces que s'han desplegat amb un projecte homogeni, com és el cas del conjunt arquitectònic de Joan Vidal a la part antiga del municipi, o els blocs d'habitatges al Carrer Major. A l'esquema es correspon amb l'edificació de color groc.

Amb aquesta clau el POUM busca principalment mantenir la memòria del conjunt de Joan Vidal (Cases Barates) però, sobretot, les seves característiques formals, que identifiquen la Plaça Nova amb els porxos. Addicionalment, reconeix les àrees que requereixen d'una regulació específica per la seva volumetria.

Naus aïllades (esq.)
i porxos del conjunt
Joan Vidal (dre.)
Col·lectiu CCRS

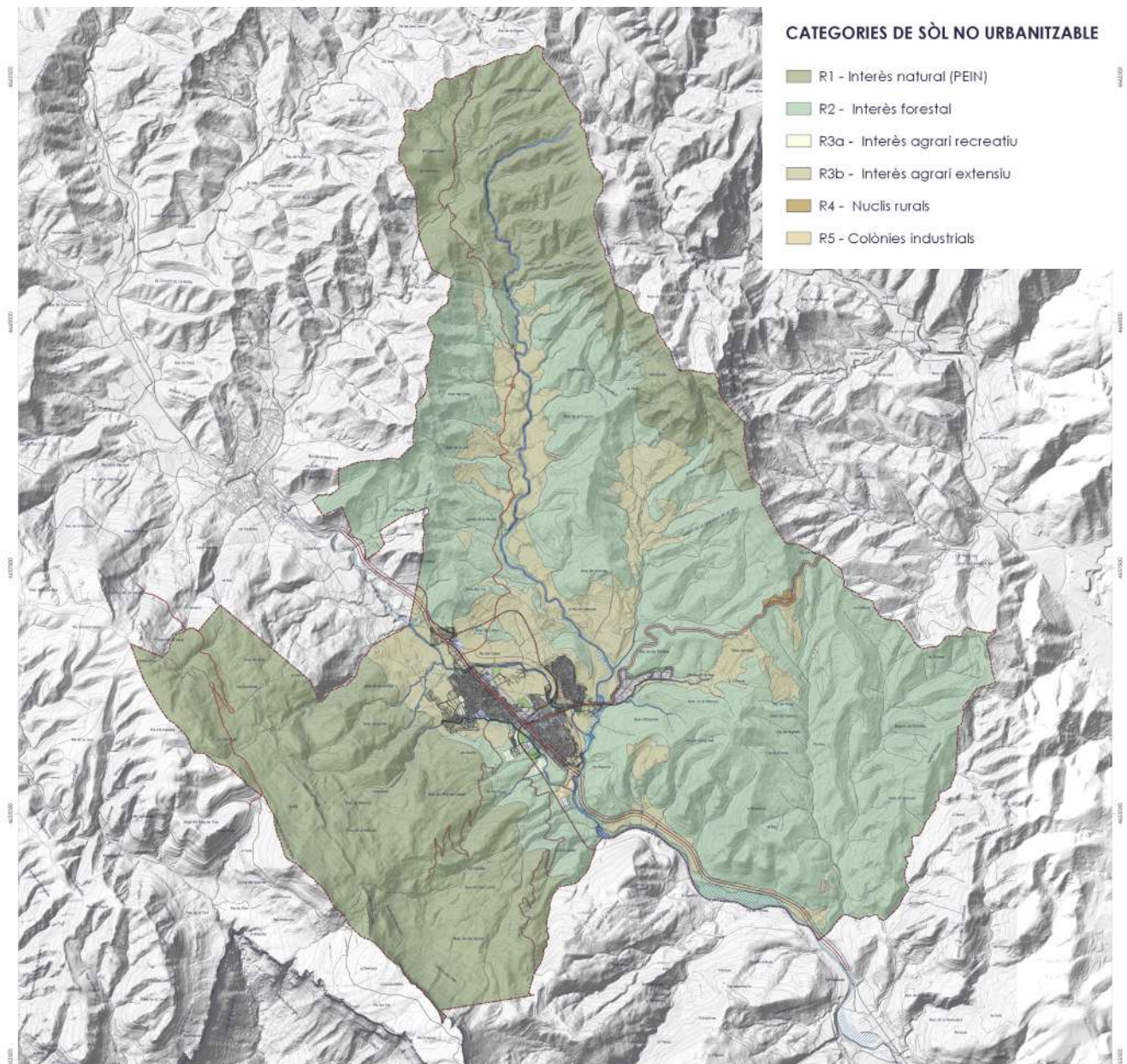


3.4.4 La concreció de les categories d'ordenació del sòl no urbanitzable

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.

En l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquesta Pla, 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.

Categories del sòl no urbanitzable del POUM
Col·lectiu CCRS



Aquests elements estan formats per:

- Aigües
- Masses forestals de protecció
- Hàbitats d'interès comunitari (HIC)
- Boscos
- Matollars, prats i herbassars
- Sòls agrícoles
- Conjunts patrimonials

Gran part d'aquests elements generen zones d'interès natural, forestal i agrari del sòl no urbanitzable de Les Planes, que juntament amb els corredors fluvials, integren el conjunt d'espais oberts del municipi, i tenen la següent equivalència amb els previstos al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines:

- Sòl de protecció especial: es correspon amb el sòl qualificat al POUM d'interès natural (clau R1) on s'inclouen els àmbits dels PEIN de la ZV de la Garrotxa i de Collsacabra, i la Xarxa Natura 2000.
- Sòl de protecció territorial: el PTP no delimita cap sòl de protecció territorial al municipi de Les Planes
- Sòl de protecció preventiva: es correspon amb la major part dels sòls qualificats com d'interès forestal (R2) o agrari (R3) al municipi.

- Sòl amb valor de connexió: es correspon amb àmbits d'especial valor connector qualificats com d'interès forestal (R2) o agrari (R3) i als connectors fluvials inclosos dins d'aquestes claus o que conformen el sistema hidrològic del municipi.

Aquest POUM, dins la classificació de sòl no urbanitzable, estableix com una categoria especial els nuclis rurals (R4), entesos com els assentaments d'edificacions agrupades de caràcter predominantment residencial, així com una de colònies industrials (R5), enteses com àrees amb una regulació especial per promoure activitats en les mateixes.

Adicionalment, aquest POUM reconeix les àrees actualment ocupades amb càmpings i altres activitats singulars en sòl no urbanitzable, atenent a llurs característiques pròpies, que en tot cas s'hauran d'ajustar al Pla Director Urbanístic de les activitats de càmping.

El POUM qualifica el sòl no urbanitzable segons cinc tipus de zones:

Patrimoni natural:

- Sòl d'interès natural (R1)
- Sòl d'interès forestal (R2)
- Sòl d'interès agrari (R3)

Colònia Dussol (esq.) i nucli rural de les Encies (dre.) com àrees amb categoria especial del sòl no urbanitzable

Col·lectiu CCRS



Patrimoni cultural:

- Nuclis rural (R4)
- Colònies industrials (R5)

Zona d'Interès natural (R1)

Aquesta clau inclou les àrees d'interès natural i espais amb importants valors paisatgístics, ecològics o ambientals, que cal preservar de l'acció urbanitzadora. Estan inclosos al PEIN de Les Guilleries i Collsacabra i al Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, i els hi és d'aplicació la normativa dels corresponents Plans Especials. El territori corresponent al primer no disposa d'un pla de protecció del medi natural i del paisatge aprovat. Per aquest motiu, a les Normes Urbanístiques d'aquest POUM s'inclouen les actuacions i els elements clau per a la conservació tant d'aquest àmbit, com del ZEC del riu Brugent, que tampoc disposa de pla.

Zona d'Interès forestal (R2)

Aquest POUM inclou com a sòl no urbanitzable d'interès forestal espais amb importants valors forestals, que cal preservar de l'acció urbanitzadora. Estan compostats per boscos i masses forestals que conformen les principals

masses arbrades del municipi i que no han estat protegides per cap instrument supramunicipal.

Aquestes àrees suposen una font de recursos per a l'agricultura i silvicultura controlada. El POUM no tan sols permet usos de conservació, ans estableix la regulació de les condicions per les quals es permeten usos agro-forestals sostenibles, d'acord amb el que determinin els instruments de planificació i gestió forestal.

Zona d'Interès agrari (R3)

El POUM reconeix àrees d'especial interès agrari corresponent principalment al Pla de Llober, el Pla d'Hostoles, la zona agrària al samontà de Collsacabra (bosc de la Vila) i els esmentats pel projecte territorial com "dits agraris" de Les Planes d'Hostoles, formats pel conjunt de camps agraris al llarg del torrent de Cogolls i el d'Avellaneda.

Aquestes àrees són considerades pel POUM com àmbits d'especial interès per garantir una plataforma local de sobirania alimentària. A través de la regulació que fa el POUM d'aquesta clau urbanística no sols es protegeix el sòl de qualsevol procés de desenvolupament o transformació urbanística, ans es facilita

Finques de conreu als "dits agrícoles" de Les Planes d'Hostoles
Col·lectiu CCRS



qualsevol ús agrari o compatible amb el agrari que ajudi a impulsar el sector primari al municipi.

Dins d'aquest àmbit es reconeixen dos subzones:

- Horta recreativa (R3a)
- Interès agrari de producció (R3b)

El desenvolupament de l'activitat agrària depèn, entre d'altres factors, de la capacitat que tingui el pagès per atènyer dimensions superficials eficients. És per això que la Generalitat de Catalunya posa al dia l'extensió de les Unitats Mínimes de Conreu com a mitjà per preservar la integritat física de les finques rústiques. Tanmateix, aquestes Unitats estan pensades sota un principi de eficiència econòmica empresarial on no pot integrar-se el concepte d'horta recreativa.

La diferenciació normativa que estableix el POUM amb aquestes dos subzones no sols tracta de reconèixer les diferents exigències d'una i altra, ans també de recollir les necessitats derivades de l'horta recreativa per recuperar-la, tal i com recomana el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, com un paisatge característic més de les Planes d'Hostoles.

Aquesta regulació es detalla a les normes urbanístiques del POUM, i es basa principalment en l'establiment d'una parcel·la mínima força diferent entre subclaus. Així, mentre a l'Horta recreativa li s'exigeix una parcel·la mínima basada en la superfície mínima necessària per mantenir un hort familiar. A les finques qualificades com a R3b s'estableix una parcel·la mínima força major ajustada a la Unitat Mínima de Conreu establida pel Decret 168/1983 de 12 d'abril pel que s'estableixen per a tota Catalunya les UMC de secà i regadiu.

El règim urbanístic del sòl i del subsòl de cada qualificació urbanística depèn dels paràmetres urbanístics associats a cadascuna d'aquestes claus els quals tenen dues naturaleses diferents:

- Els físics, formals o dimensionals, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.
- Els d'ús són per regular i relacionar les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.

Hortes recreatives
al barri de l'Església
de Les Planes
d'Hostoles

Col·lectiu CCRS



La regulació d'aquests paràmetres per a cadascuna de les qualificacions esmentades venen recollides a les normes urbanístiques 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 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 POUM.

En el cas del POUM de Les Planes d'Hostoles, 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 qualitat dels espais de convivència. 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 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 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 que comentem breument.

3.5.1 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

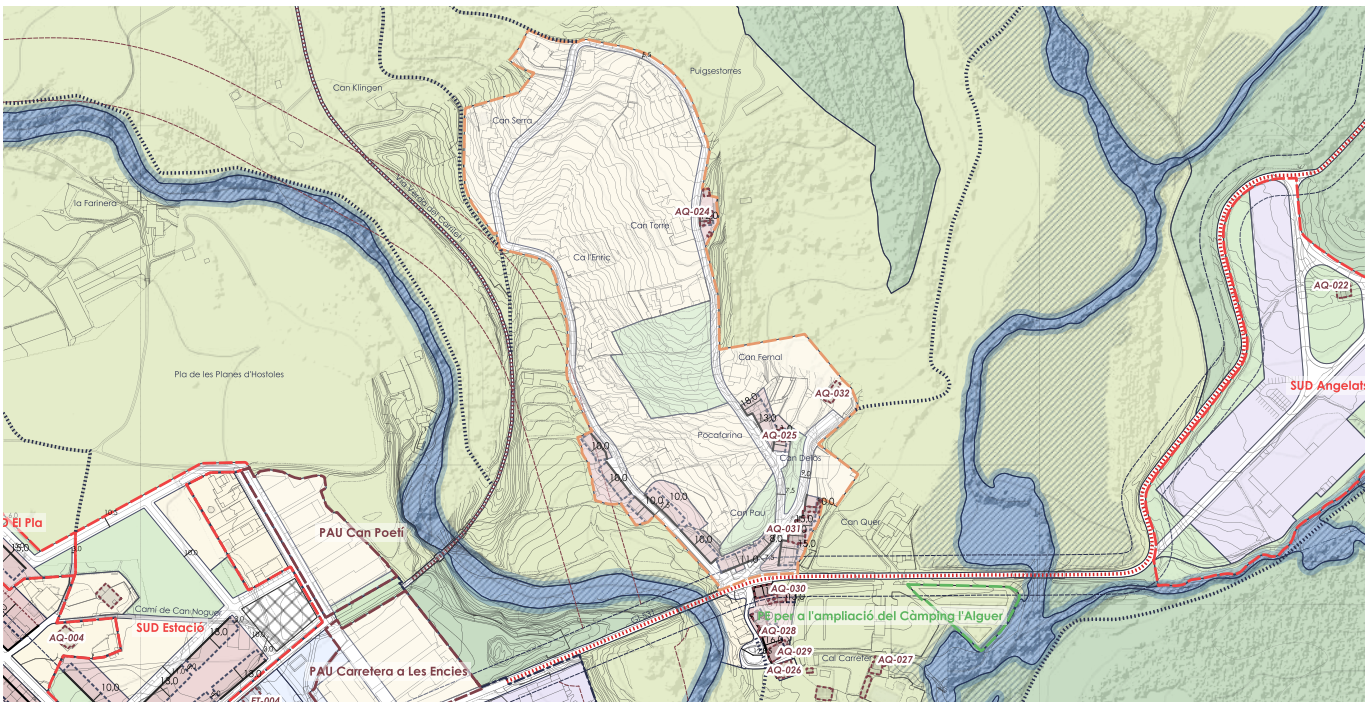
PMU Pocafarina

EL PMU Pocafarina té com a objectiu principal regularitzar la situació de la urbanització. Atenent a les consideracions de les NN.SS. el mig centenar d'habitatges que conforma la urbanització està inclòs en sòl no urbanitzable i tenen greus mancances en matèria de serveis urbanístics bàsics. Al procés participatiu els veïns van demanar donar resposta als problemes derivats dels problemes de la urbanització.

Si bé ja s'han comentat els objectius d'aquest PMU, es vol emfasitzar alguns aspectes del seu desenvolupament i gestió. Atenent a l'article 26.a. del TRLUC, se consideren dins el sòl urbà els terrenys compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. És a partir d'aquest fet que el POUM proposa la inclusió del barri dins del sòl urbà del municipi, considerant que es tracta d'un àmbit no consolidat, que ha de ser objecte d'un pla de millora urbana. Per tal de que aquest pugui portar-se a terme, es delimita un àmbit de gestió que inclou 54 parcel·les de les quals 35 ja es troben edificades amb un total de 49 habitatges (segons Cadastre).

El desenvolupament d'aquest Pla de Millora Urbana hauria de permetre resoldre els problemes que la ciutadania reclama referents als serveis urbanístics bàsics i l'adequació dels vials que donen accés a aquests habitatges.

El POUM programa el desenvolupament



PMU de Pocafarina
Col·lectiu CCRS

d'aquesta figura per al segon quadrienni amb l'objectiu que en els primers anys es portin a terme acords i reunions entre els veïns.

En el fitxa inclosa en la normativa es recullen la delimitació precisa (descrita i gràfica); els objectius a desplegar; les condicions d'ordenació i edificació (superfícies de zones i sistemes; categories zonals; edificabilitat neta i bruta); la densitat; les condicions per dur a terme la gestió urbanística (sistema i modalitat, el percentatge d'habitatges subjectes a

algun règim de protecció; així com les condicions d'ordenació detallada.

El PMU ha de tenir en compte les consideracions derivades del Catàleg de masies i cases rurals i el de béns a protegir del present POUM, que recullen les proteccions referents a les masies i cases rurals patrimonials incloses en l'àmbit del PMU.

PEU de Cogolls i PEU de les Encies

Tal i com s'ha explicat a l'apartat 3.3 d'aquesta memòria, aquest POUM reconeix el valor que pot arribar a tenir la recuperació dels nuclis rurals com a nodes d'activitat al sòl no urbanitzable. Per això incorpora una clau urbanística específica per als mateixos, amb l'objectiu que els plans especials urbanístics respectius acaben d'establir la zonificació i les condicions d'ordenació i edificació dels mateixos.

En les respectives fitxes del POUM incloses en la normativa es recullen la delimitació precisa, els objectius a desplegar, i algunes consideracions que l'instrument que els desenvolupi haurà de tenir en compte. En ambdós casos s'haurà d'atendre a les consideracions derivades dels inventaris de béns d'interès nacional (BIC), del patrimoni cultural de Catalunya (BCIN) i del patrimoni arquitectònic de La Garrotxa, així com del Catàleg de masies i cases rurals i el de béns a protegir del present POUM.

l'objectiu de recuperar a el conjunt d'elements patrimonials que conformen la Colònia Dussol.

Pel que fa a la ordenació, l'instrument que desenvolupi aquesta figura haurà d'establir la zonificació específica, respectant les característiques de les construccions existents.

Pel que fa a la regulació d'usos s'hauran d'incentivar les activitats d'equipaments, restauració i allotjament que col·laborin al manteniment del patrimoni existent.

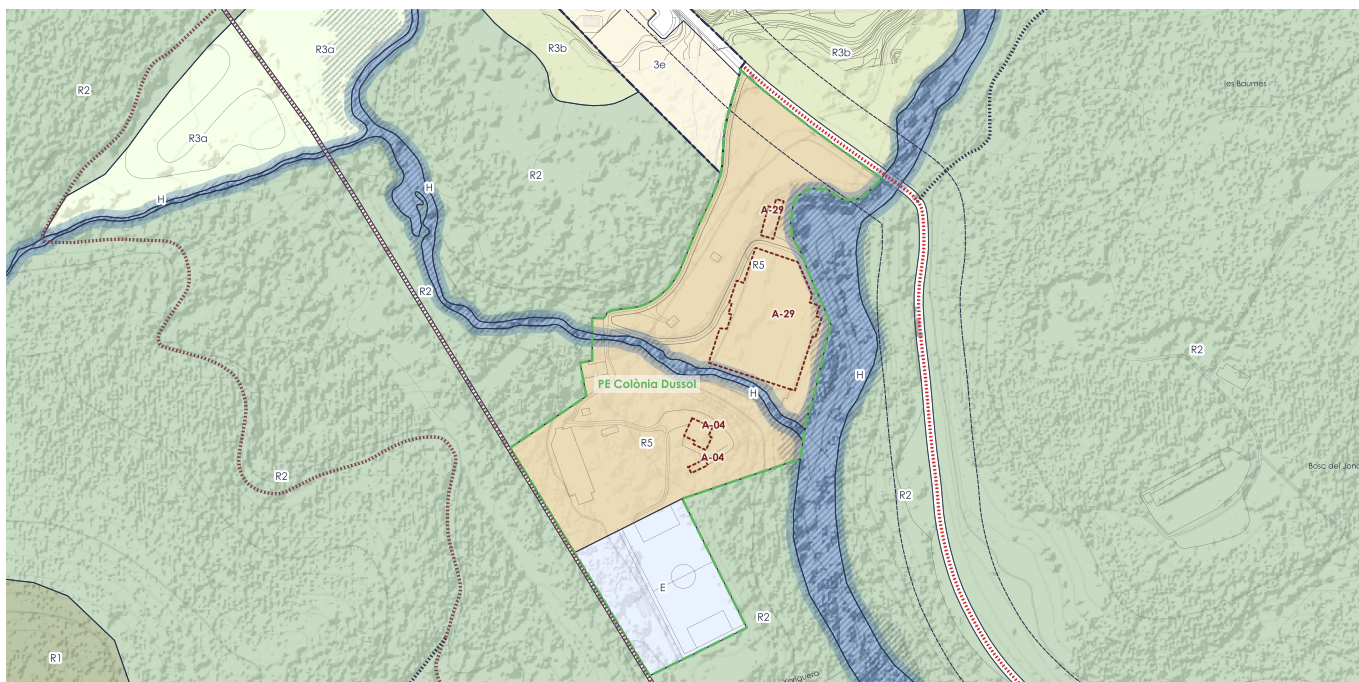
Pel que fa a la urbanització caldrà definir i regular els accessos i àrees d'aparcament.

Pel que fa a la gestió cal establir una entitat de conservació per vetllar pel bon manteniment d'infraestructures, serveis i recursos patrimonials. Es poden establir àmbits de gestió diferenciats, ja que actualment la Torre dels Til·lers, que forma part del conjunt patrimonial, ja té un ús determinat i està en ple funcionament.

PEU de la Colònia Dussol

El POUM determina la necessitat de redactar un pla especial urbanístic amb

PEU Colònia Dussol
Col·lectiu CCRS



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

Polígons d'actuació urbanística:

- PAU Carrer del Torrent
- PAU de l'Àngel
- PAU Can Poetí
- PAU Carretera de les Encies

Sectors en sòl urbanitzable:

- SUD El Pla
- SUD Estació
- SUD Angelats

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, la prioritat per al consistori és impulsar el sector de sòl urbanitzable dels Angelats, ja que pot ser la clau per millorar l'economia local i generar nous llocs de treball amb un possible potencial d'establir-se al municipi.

És l'únic sector que el POUM ha programat per al primer quadrienni que, a més a més, serà impulsat pel propi Ajuntament mitjançant un sistema d'actuació per cooperació. L'aprofitament que es preveu rebre del desenvolupament d'aquest sector comporta una major capacitat de l'Ajuntament per poder executar actuacions aïllades a la resta de municipi que també estan previstes

pel POUM i que es poden consultar a l'estudi econòmic i financer del mateix.

Tant el PAU Can Poetí com el PAU Carretera de les Encies estan vinculats al desenvolupament del SUD Angelats ja que la perspectiva a futur és traslladar progressivament les activitats industrials i logístiques al nou polígon.

3.5.3 Ordenances i catàlegs

Ordenances

L'Ajuntament de Les Planes d'Hostoles, 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 de les Planes d'Hostoles, verificant i refonent les dades dels diversos catàlegs vigents 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 reconeix el 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 el POUM elimina d'aquest catàleg les masies i cases rurals incloses en el PMU de Pocafarina. Recordem que aquest Catàleg té per objecte les construccions en sòl no urbanitzable i, per tant, aquelles incloses en l'àmbit del PMU el POUM les incorpora directament al Catàleg de béns a protegir per tractar-se d'elements patrimonials en sòl urbà. Al propi Catàleg d'elements a protegir s'especifiquen quins són aquests elements.