



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

Document de síntesi

col-
lectiu
ccrs



El planejament vigent el constitueixen les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 22 de desembre de 1998. Transcorreguts 22 anys es planteja revisar-les per tal d'adaptar-les a les necessitats actuals, a la legislació urbanística vigent i al previst al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

El document realitza un **anàlisi i diagnosi** de forma temàtica, tenint en compte:

- L'encaix territorial
- L'evolució històrica del municipi
- El planejament urbanístic supramunicipal
- El planejament urbanístic municipal
- Les característiques de la població
- L'habitatge
- Les activitats econòmiques del municipi
- Els recursos locals
- La xarxa d'equipaments i espais lliures
- La mobilitat i el transport
- Els serveis urbanístics

Línies estratègiques que presenta l'Avanç

Projecte de territori

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

Projecte de ciutat

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

Les alternatives al nucli

- **Escenari 1: El manteniment del planejament vigent**

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

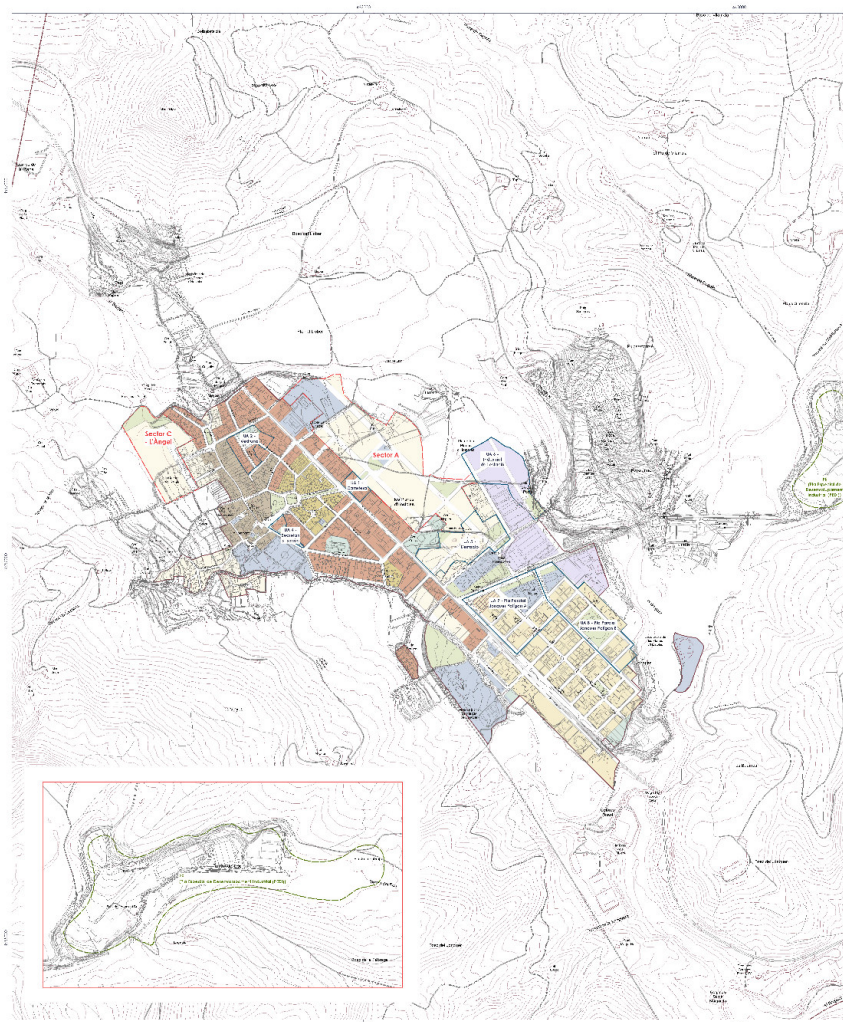
- **Escenari 2: Un creixement moderat o reduït**

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

- **Escenari 3: L'esglaonament del sòl necessari pel creixement**

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

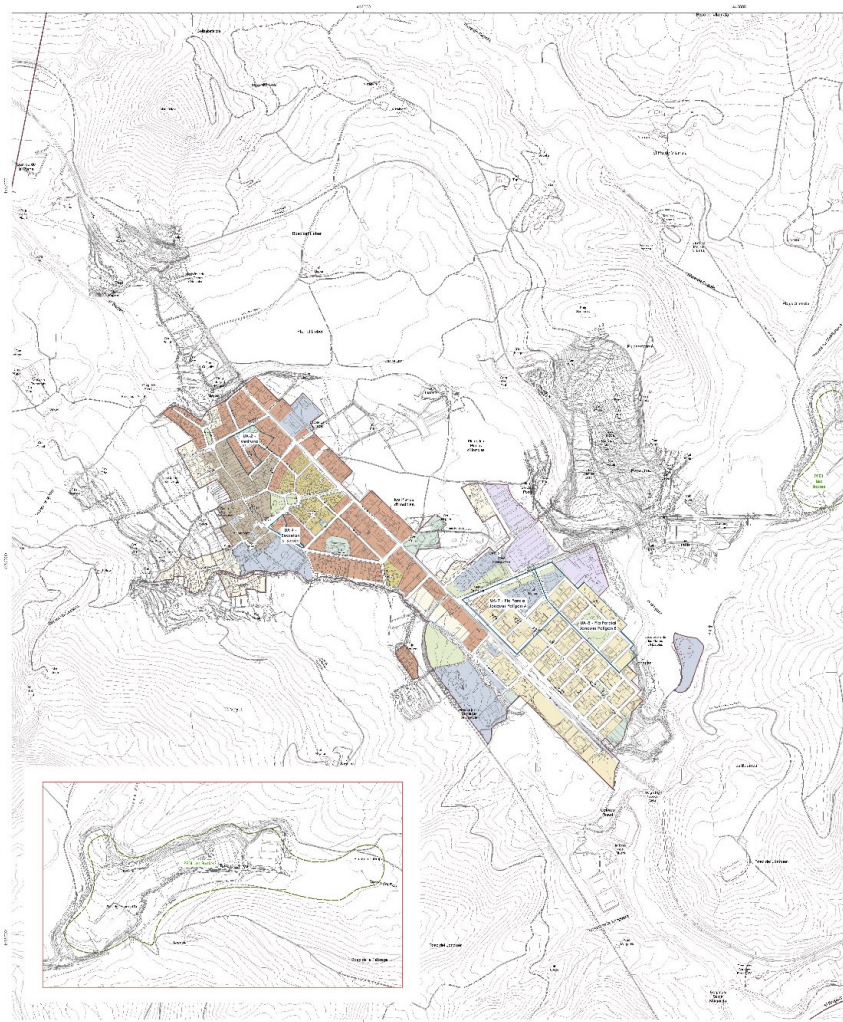
Això suposa aprofitar la figura del futur Pla General per establir una programació seqüencial de les figures de planejament, i els mecanismes per incentivar la urbanització i disposició dels solars adequats per construir els habitatges necessaris.



Escenari 1. El manteniment del planejament vigent

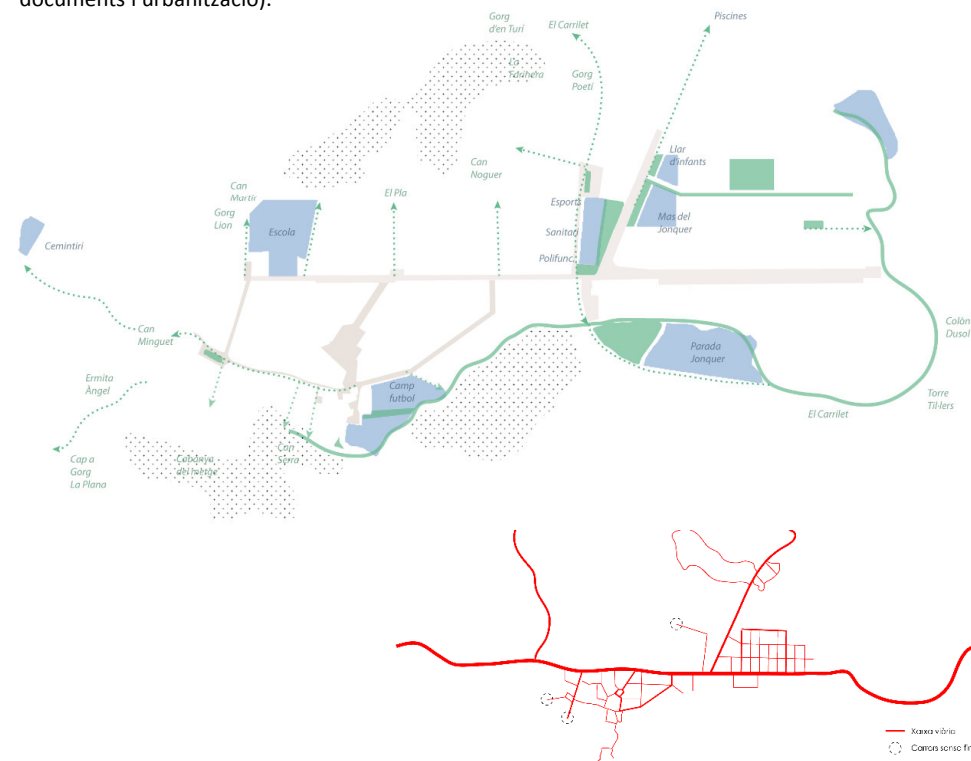
Aquest escenari planteja que res canvia respecte del que està aprovat o previst, ja sigui en el planejament general, o en el derivat (plans parcials, especials i unitats d'actuació), tot acceptant mantenir estrictament el planejament urbanístic en curs, tant les figures aprovades i desenvolupades, com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





Escenari 2. Un creixement moderat o reduït

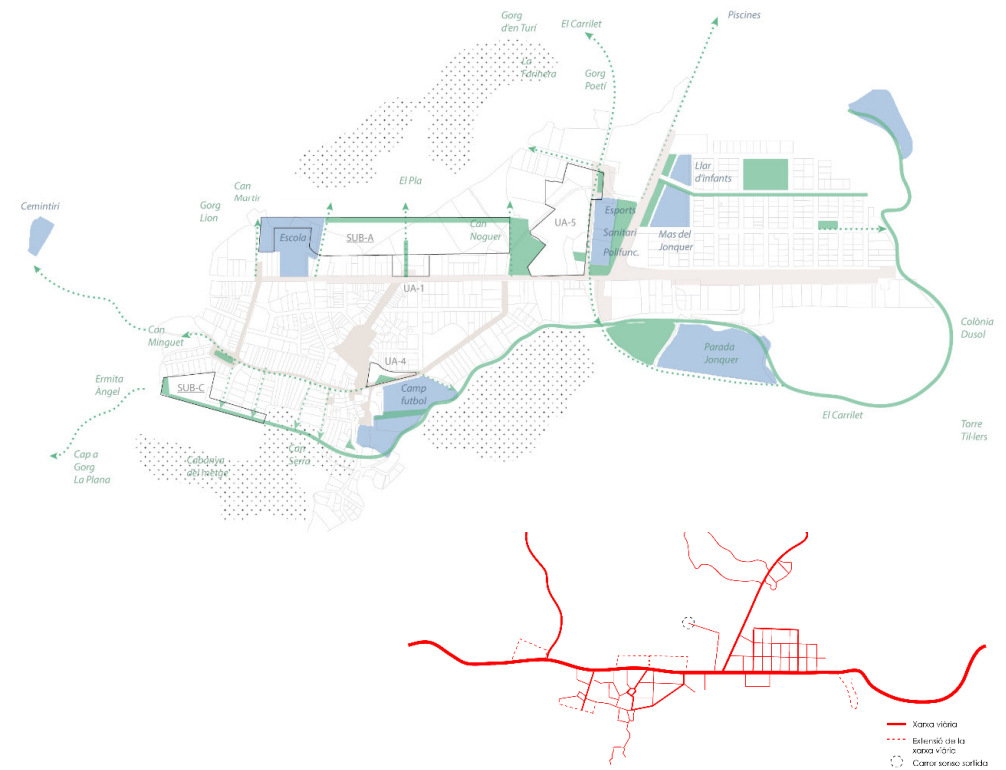
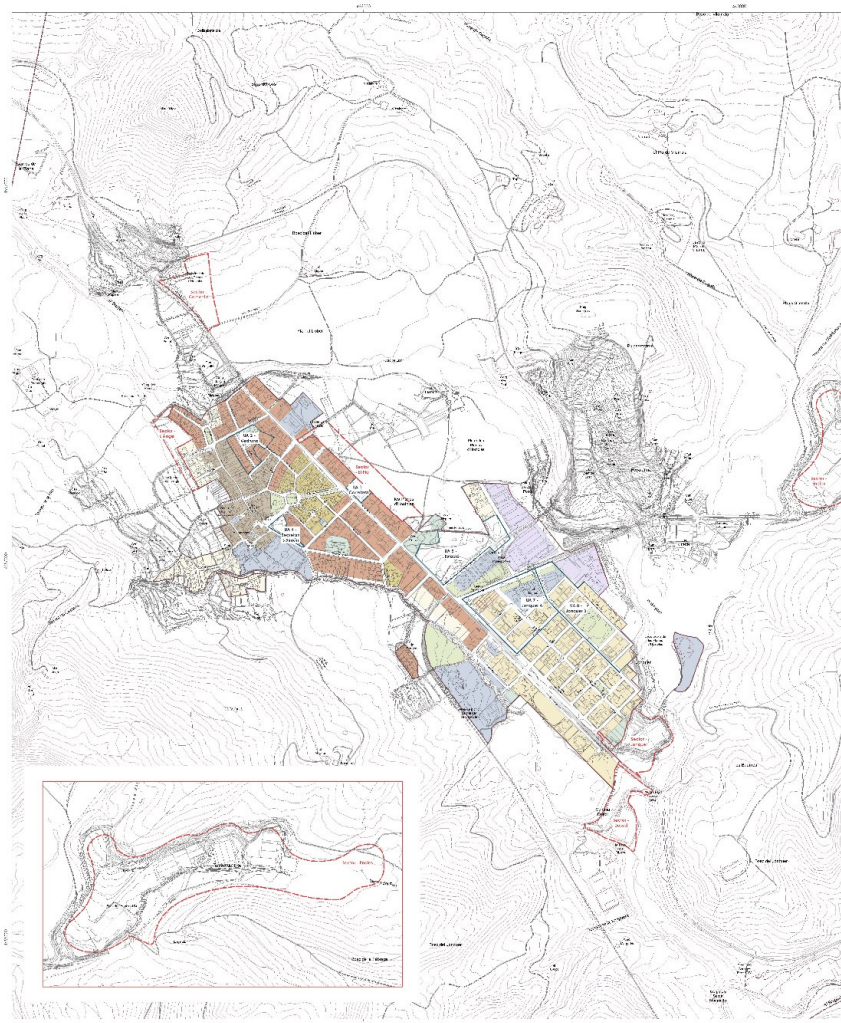
Aquest segon escenari parteix d'un creixement moderat de la població, segurament més versemblant, on no caldrà, per tant, impulsar les figures de planejament que encara no han estat desplegades. Sí es mantenen, però, aquelles on s'ha produït una inversió per part dels seus propietaris (redacció documents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





Escenari 3. L'esglaonament del sòl necessari pel creixement

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



- Xarxa vilatina
- - - Extensió de la xarxa vilatina
- ⊙ Cantor sorsoa sortida

ESCENARI 1

Figura de planejament	Sup (m2)	Claus	Sòl resid. (m2s)	Edif. neta (m2f/m2s)	Sostre resid. (m2f)	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 d'illada
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	E-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. (m2f)			
U.A.6 Industrial de l'Estació	19.895	I	14.066,19	2	28.132,39	-	-	Industrial d'illada
PEDI Les Encies	133.430,64			Sense instrument de planejament				Industrial

La comparació de les tres alternatives

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, 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 futur Pla General.

ESCENARI 2

Figura de planejament	Sup (m2)	Claus	Sòl resid. (m2s)	Edif. neta (m2f/m2s)	Sostre resid. (m2f)	Potencial Habitatges	Potencial Habitants	Tipologia característica
U.A.2 Vedruna	7.825,83	Sub		desplegada		6	10	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
U.A.7 Jonquer A	29.214,38	EJ-II, EJ-II-RC		desplegada		9	16	Residencial unifamiliar
U.A.8 Jonquer B	30.024,16	E-II		desplegada		18	32	Residencial unifamiliar
Total						33	58	

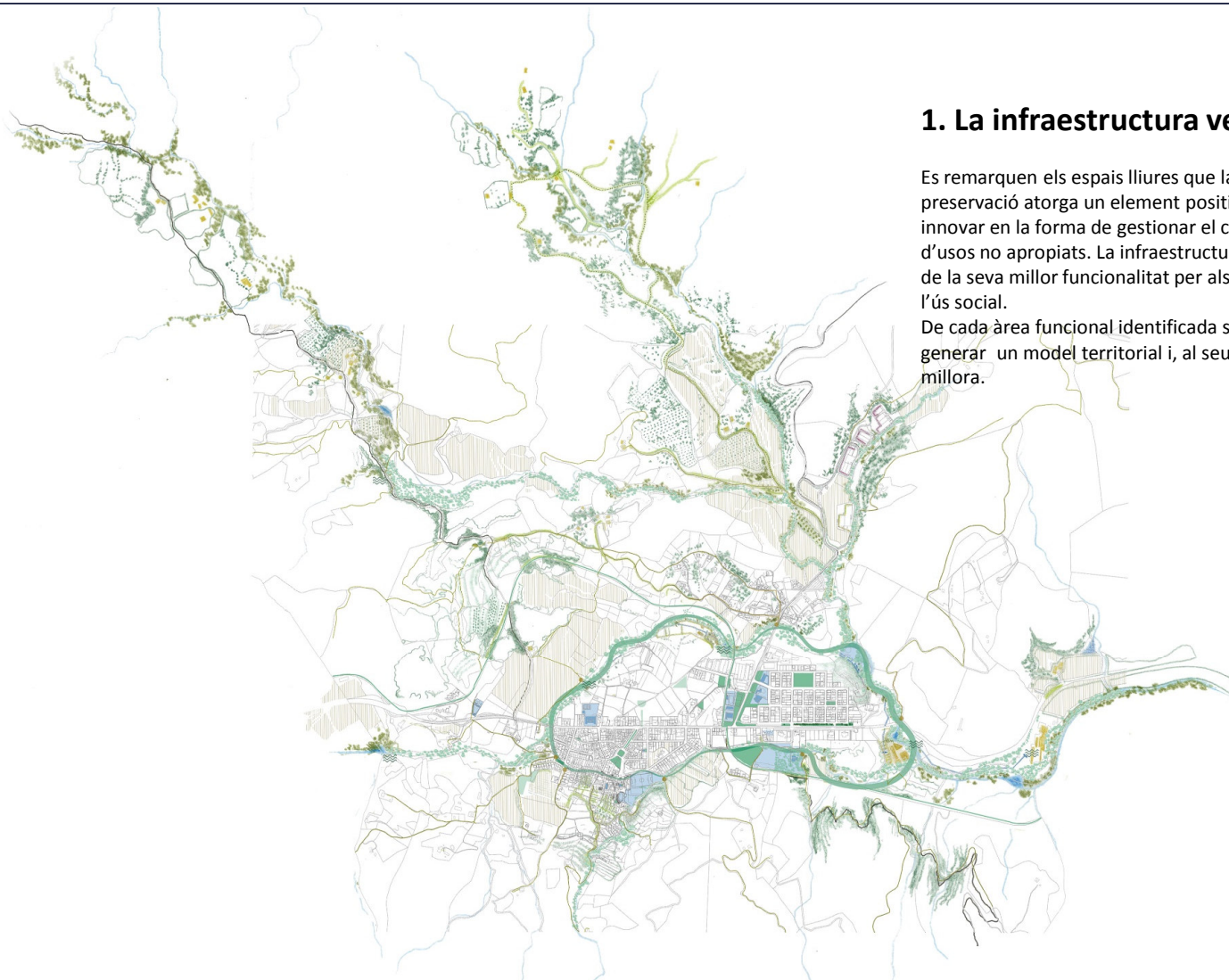
ESCENARI 3

Figura de planejament	Sup (m2)	Claus	Sòl resid. (m2s)	Edif. neta (m2f/m2s)	Sostre resid. (m2f)	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 d'illada
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	E-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. (m2f)			
Sector Industr. SUB Cementiri	19.895	I	14.066,19	2	28.132,39	-	-	Industrial d'illada
Sector Industr. SUB La Majem	16.426,13	I	6.949,09	2	13.898,18			Industrial d'illada
Sector Industr. SUB Jonquer	16.781,62	I	9.146,13	2	18.292,26			Industrial d'illada
PEDI Les Encies	133.430,64			Sense instrument de planejament				Industrial
Total					60.322,83			

Les alternatives relatives al territori no urbà

Es recullen un conjunt de propostes de l'Avanç relatives al conjunt del territori, i que per major claredat s'agrupen en quatre apartats relatius a:

- La infraestructura verda
- La ocupació del sòl no urbanitzable
- Les mesures per a potenciar la biodiversitat municipal
- Els recursos patrimonials



1. La infraestructura verda

Es remarquen els espais lliures que la ciutat necessita per la millora de la qualitat urbana, i com 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. Destaca especialment el paper connector i l'ús social.

De cada àrea funcional identificada 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.

2. La ocupació del sòl no urbanitzable

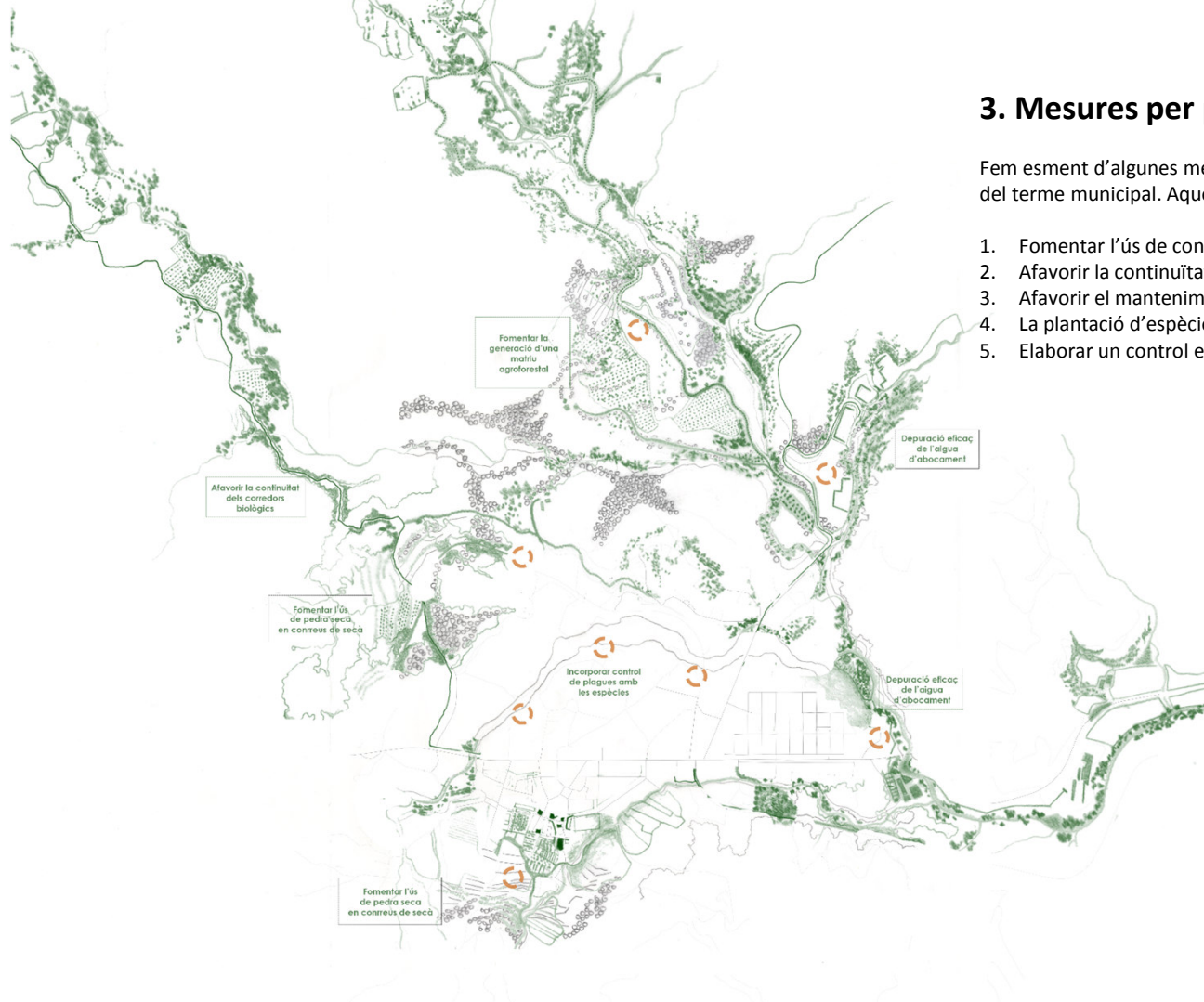
1. Desbloquejar la situació de l'àmbit industrial dels Angelats.
2. El conjunt d'habitatges de Pocafarina i Puigsestorres
3. Millora en la consideració urbanística dels nuclis rurals de Cogolls i Les Encies dins del planejament municipal.

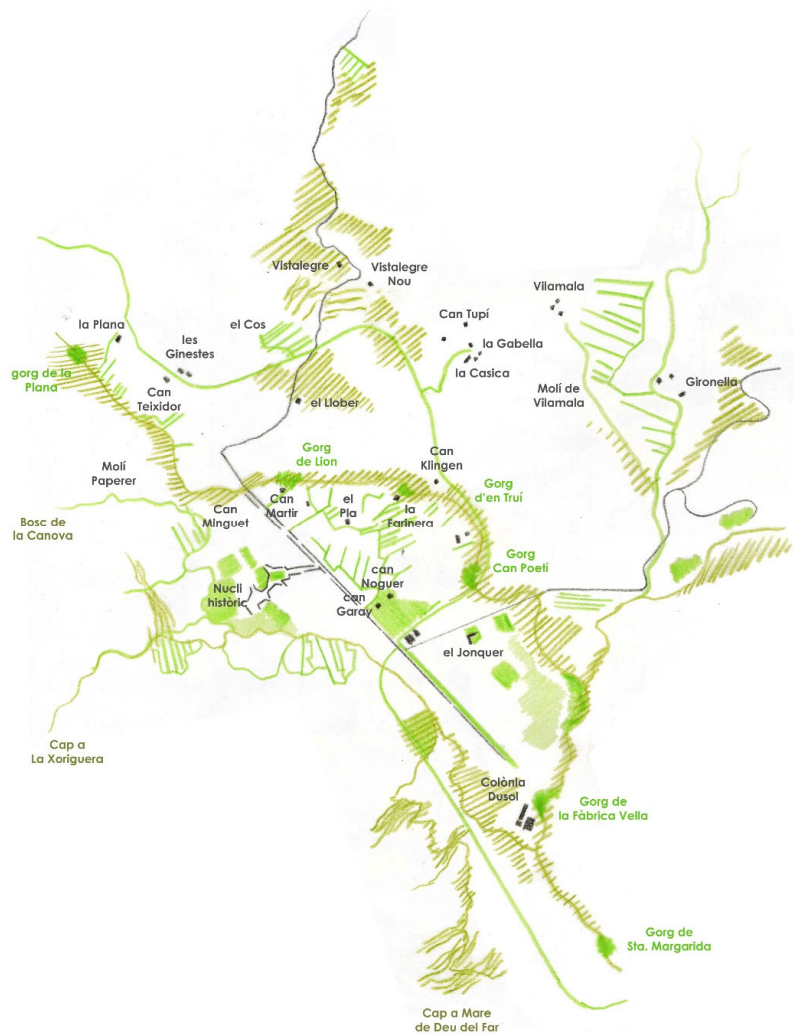


3. Mesures per potenciar la biodiversitat municipal

Fem esment d'algunes mesures que poden ajudar a millorar la biodiversitat en els espais oberts naturals del terme municipal. Aquestes mesures tenen que veure amb:

1. Fomentar l'ús de construccions de pedra seca
2. Afavorir la continuïtat dels corredors biològics
3. Afavorir el manteniment de la vegetació arbustiva i arbòria dels marges agrícoles
4. La plantació d'espècies vegetals que atorguen un control biològic al seu entorn agrari
5. Elaborar un control estricte dels abocaments d'aigües residuals sobre el medi natural.





4. Els recursos culturals

El document acaba amb alguns suggeriments per potenciar el patrimoni cultural de Les Planes d'Hostoles com a dinamitzador del desenvolupament local a través de:

- Identificació i localització dels recursos
- Protecció i conservació
- Difusió i creació d'espais protegits amb contingut patrimonial
- Potenciació de la xarxa de camins rurals i antics
- Potenciació dels elements simbòlics comunitaris.

