

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL TORRENT

Resum comprensiu
abril de 2017

LAND Urbanisme i Projectes SLP

Resum comprensiu del POUM de Torrent

1. Objecte i finalitat de la revisió de les Normes Subsidiàries

Les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Torrent (Baix Empordà) varen ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de 22 de desembre 1.998. El desenvolupament urbanístics durant els anys de vigència de les Normes, on s'han realitzat bona part de les determinacions de les Normes Subsidiàries, i la vigència d'un nou marc de legislació urbanística a Catalunya, fan necessari la redacció d'un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) adequat a la legislació actual i a les noves necessitats del municipi.

El primer objectiu d'aquest document, serà per tant, la revisió del planejament vigent, per adaptar-lo a la nova legislació urbanística, i adequar les propostes urbanístiques del planejament per a donar resposta a les necessitats municipals, així com resoldre les dificultats de gestió o desajustos que s'han detectat al llarg del desenvolupament de les Normes Subsidiàries. El POUM, ha de respondre als nous criteris socials i mediambientals que regeixen en l'actualitat fruit de la major sensibilització ciutadana en la preservació del medi ambient, i a una major conscienciació en la preservació de la qualitat urbana i el paisatge.

2. Contingut del POUM

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Torrent està format pels documents següents:

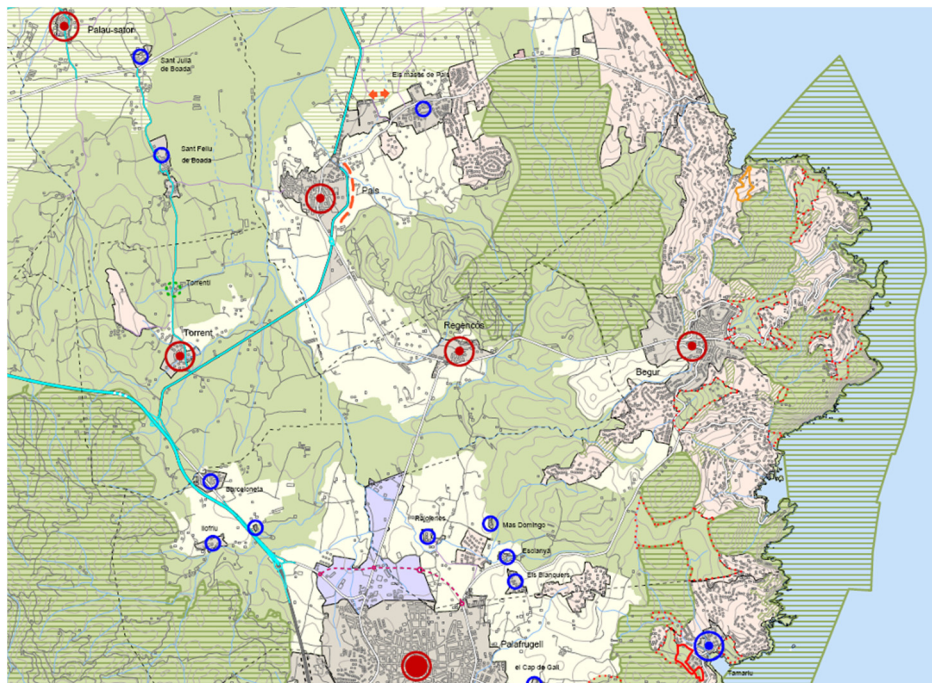
- Memòria informativa
- Memòria d'ordenació
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació:
 - Règim de sòl
 - Estructura general i orgànica del territori
 - Zonificació del Sòl No Urbanitzable
 - Zonificació detallada del Sòl Urbà i Urbanitzable
 - Serveis urbanístics
- Normes Urbanístiques
- Catàleg de béns a protegir
- Catàleg de masies i edificacions rurals
- Agenda, avaluació econòmica i financera i Informe de sostenibilitat econòmica.
- Estudi ambiental estratègic
- Memòria social
- Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada
- Estudi d'inundabilitat
- Estudi per a la identificació de riscos geològics a Torrent
- Informe de la participació ciutadana efectuada
- Resum comprensiu

3. Les directrius del Pla Territorial de les Comarques Gironines

En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010), que comprèn les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà, la Garrotxa, el Gironès, el Pla de l'Estany, el Ripollès i la Selva.

La proposta del Pla per l'àmbit del sistema urbà de Palafrugell (municipis de Palafrugell, Mont-ras, Torrent, Regencós, Begur) és el següent:

Proposta del Pla per l'àmbit de Torrent



Font: Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

Aquest àmbit acull la ciutat de Palafrugell que, en l'escenari demogràfic i econòmic de Catalunya per a l'any 2026, té el caràcter de nodalitat en l'objectiu de vertebració del territori. El Pla opta per fomentar l'estructuració de l'àrea urbana de Palafrugell i Mont-ras, vista l'existència de sòl amb aptitud per admetre desenvolupaments urbanístics amb els criteris adoptats pel Programa de planejament, de manera que tingui capacitat per polaritzar una part significativa dels creixements demogràfics previstos per l'escenari 2026.

Sistema d'espais oberts

Un 22 % de la superfície de l'àmbit (EIN Muntanyes de Begur i Castell – Cap Roig) està inclosa dins del Pla Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.

El Pla territorial proposa protegir de forma especial un 36 % més del territori de l'àmbit, un 1 % queda acollit al règim de protecció territorial per motius d'interès agrari i/o paisatgístic, mentre que un 18 % resta sota protecció preventiva, segons les categories establertes pel propi pla.

Sistema d'assentaments

El Pla proposa per a cadascun dels nuclis de població i per a l'escenari 2026, un paper territorial determinat en funció de les seves característiques. Per tal d'aconseguir aquest escenari assigna a cadascun dels assentaments, l'estratègia de desenvolupament urbanístic que es determina a continuació.

El Pla proposa un creixement moderat pel nucli històric de Torrent. Pel nucli del Torrentí, el Pla estableix que aquest assentament s'haurà d'incloure en el sòl no urbanitzable i s'hauran d'establir les normes adequades per al manteniment del seu caràcter. Per a l'àrea especialitzada residencial dels Trullars, el Pla estableix la

minimització d'aquesta àrea, per a aconseguir una major integració. El pla no determina cap prescripció específica per aquesta àrea especialitzada.

Sistema d'infraestructures de la mobilitat

En aquest àmbit es recullen diferents propostes de millora de les infraestructures de mobilitat, com la proposta a estudiar de tren tramvia inclosa al PITC entre Flaçà i la Costa Brava central que podria tenir origen / destí en aquest àmbit, així com la necessitat d'un sistema de transport col·lectiu de distribució d'aquest sistema ferroviari que integri els àmbits costaners de Palafrugell, Palamós i St. Feliu de Guíxols.

Respecte la xarxa viària es proposa la continuació del condicionament i desdoblament de la C-31 i la compleció de la ronda urbana nord de Palafrugell que millora l'accessibilitat des de la C-31 als municipis de Begur i Regencós.

4. Objectius urbanístics i ambientals del POUM

criteris i objectius urbanístics

- Mantenir i conservar les característiques pròpies del municipi, amb cura per respectar la imatge del nucli tradicional,.
- Preservar i potenciar el valor d'aquest petit nucli medieval que es circumscriu al voltant de l'església de Sant Vicenç, així com dels creixements rurals.
- Buscar fórmules per facilitar i flexibilitzar l'ordenació del nucli urbà i dels buits urbans, a partir de la singularitat de cada lloc i de les característiques "rurals" del mateix.
- Reserves de nou sòl per a equipaments municipals, facilitant-ne la gestió urbanística per a la seva obtenció.
- Facilitar i fomentar l'increment i la millora de l'oferta turística del municipi, hostaleria, restauració, visites i activitats.
- Mantenir l'activitat agrària i ramadera del municipi, que proporciona una part important de l'economia municipal i facilita la preservació del paisatge com un dels valors identitaris i de reconeixement del municipi.
- Aprofitar la bona situació i bones condicions del municipi de Torrent per incrementar l'activitat. El nou Pla ha de plantejar les condicions per a potenciar aquestes possibilitats, facilitant la implantació de serveis i comerç en tot el municipi.
- Preservació del sòl no urbanitzable per als usos tradicionals agrícoles, ramaders i forestals.
- Preservar la important funció connectora que té el municipi al estar situat entre el PEIN de les Gavarres, el sistema litoral i el sistema hidràulic del Ter, amb una doble regulació segons l'ús i la seva funcionalitat territorial.
- Incorporar les propostes de protecció i millora del paisatge d'escala municipal, preservant les visuals dels fons escènics per a mantenir la fisonomia del nucli urbà tradicional.
- Preservar la plana agrícola i el seu paisatge, conformat per la geometria de les seves finques, marges, escorrenties i explotacions agràries.
- Preservar el relleu forestal per tal de facilitar la conservació dels boscos madurs i reduir el risc d'incendi forestal.

criteris i objectius ambientals

- Garantir un creixement racional del municipi en continuïtat amb el nucli, preveient la prèvia compleció de la trama urbana existent i evitant l'ocupació innecessària del sòl per a usos urbans i infraestructures vinculades a aquests usos
- Contrarestar la dinàmica de proliferació de segones residències
- Potenciar els valors ambientals de l'àmbit del massís de les Gavarres

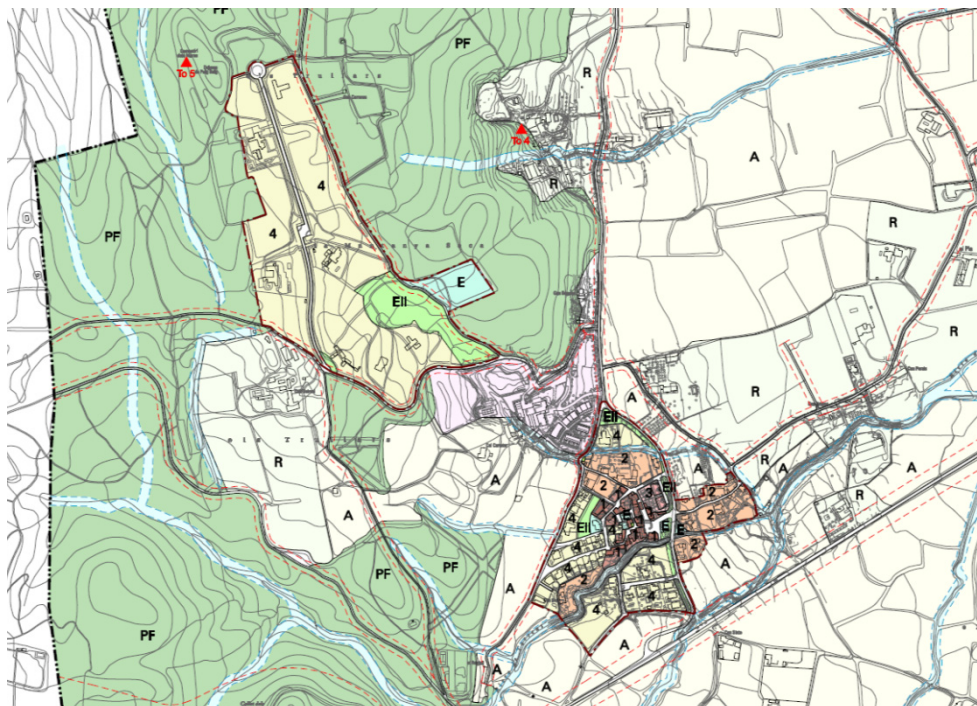
- Garantir la connectivitat del massís de les Gavarres amb els espais protegits de les muntanyes de Begur i dels aiguamolls del Baix Empordà.
- Garantir la conservació dels espais i els elements de valor natural presents al municipi no protegits per cap figura ambiental
- Preservar la qualitat del paisatge
- Vetllar per mantenir l'activitat i el paisatge agrícola
- Vetllar per la mobilitat sostenible
- Preveure mesures d'eficiència energètica i de construcció sostenible
- Incorporar mesures que contemplin el cycle de vida dels materials i planificar els equipaments i els sistemes de disseny urbà per a la reutilització i la recollida selectiva de residus.
- Preveure la suficiència de recursos hídrics, garantint la no sobreexplotació dels aqüífers.
- Vetllar pel correcte sanejament de tots els edificis
- Tenir en compte l'existència d'àrees de risc

5. Alternatives de planejament

Les tres alternatives, han de permetre comparar i valorar diferents opcions o possibilitats de desenvolupament del municipi.

Alternativa A (planejament vigent)

La primera de les alternatives preses en consideració, l'alternativa A, seria l'alternativa zero, és a dir, que no es redactés un nou POUM i no s'efectués la revisió de les Normes Subsidiàries vigents, mantenint l'evolució urbanística del municipi segons les previsions de les NNSS.

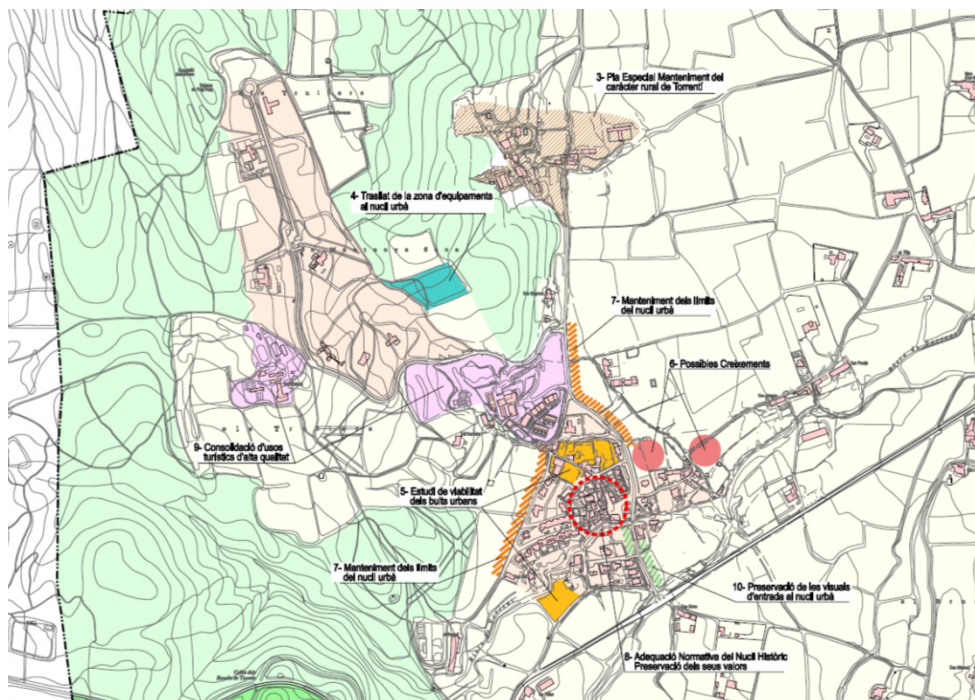


El potencial residencial que queda per edificar en els buits urbans, que preveuen les Normes Subsidiàries, és d'una trentena d'habitatges nous.

Alternativa B

La segona alternativa, Alternativa B, preveu fer una reconsideració sobre els terrenys ja classificats en les vigents Normes que no s'han desenvolupat, un nou creixement residencial en nou sòl urbanitzable i la protecció del sòl no urbanitzable.

Pel que fa al sòl urbà, en el nucli urbà de Torrent hi ha uns buits urbans, que corresponen a la qualificació de "Creixement rural" que s'haurà de reordenar per a possibilitar el desenvolupament d'aquestes àrees, amb tipologies adequades a les característiques de les illes. Són illes de dimensions grans i irregulars que dificulten la parcel·lació, i s'haurà d'estudiar-ne l'ordenació i la viabilitat d'aquestes zones. Així mateix, s'haurà d'adequar la normativa del nucli històric per tal de preservar-ne els valors, i que no hi hagi intervencions que malmetin el valor ambiental que té el nucli històric com a conjunt. També s'haurà d'estudiar la viabilitat d'una ubicació més adequada pels equipaments situats a Els Trullars, on segurament hauria de situar-se en el nucli urbà.



En quant al sòl urbanitzable, aquesta alternativa preveu un creixement residencial al voltant de les cases situades al carrer del Pla i a l'antic camí de Pals, per a permetre disposar de tipologies d'habitatges entre mitgeres a preu assequible i habitatges aïllats de renda lliure.

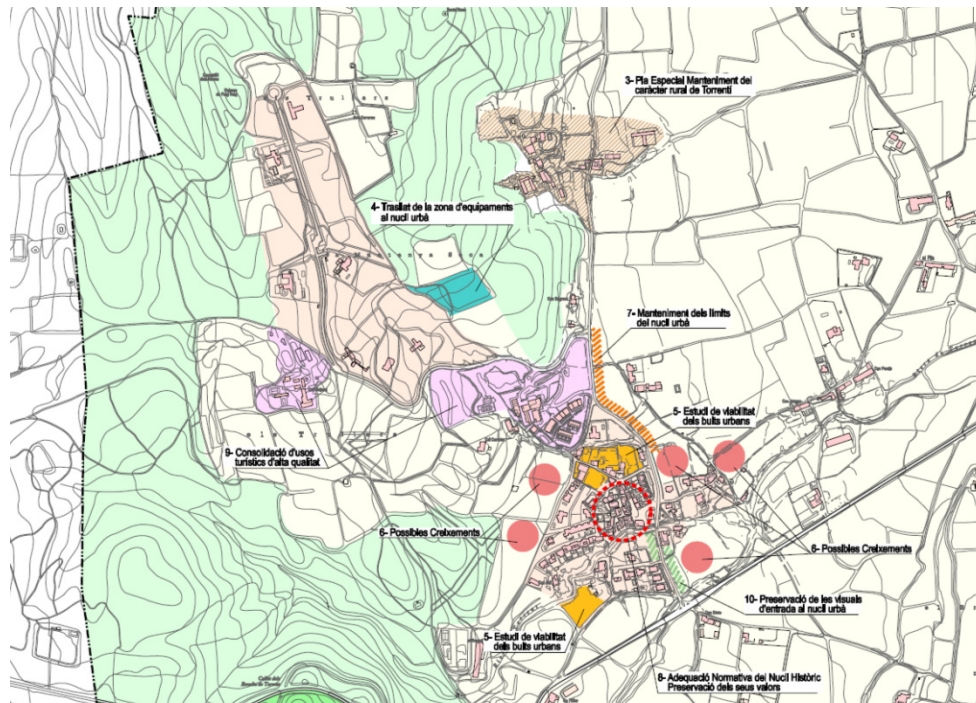
Pel que fa al sòl no urbanitzable, l'alternativa preveu la protecció de tot el sòl, sigui PEIN o sòl amb protecció especial. Així mateix s'haurà de mantenir el caràcter rural en sòl no urbanitzable del veïnat del Torrentí. I preservar el mosaic agroforestal que forma el paisatge de l'Empordà.

Alternativa C

La tercera alternativa, Alternativa C, es planteja com una alternativa més expansiva, on es preveu el desenvolupament que ja preveu l'alternativa B, més uns nous creixements residencials.

A més a més de tot el descrit a l'alternativa B, pel que fa al sòl urbanitzable, aquesta alternativa preveu classificar com a nou sòl urbanitzable delimitat el límit oest del nucli urbà de Torrent, enfront del sector de Mas Rostoll amb tipologies residencials de baixa densitat. Així mateix també preveu el nou sòl urbanitzable en el límit est del municipi entre el carrer del Pla i la carretera GI-652 (carretera de Pals).

Aquests nous sòls urbanitzables permetrien un canvi d'escala en el municipi, al augmentar considerablement el nombre d'habitatges i doblar la població resident. El que significa al voltant d'uns 130 habitatges nous, i amb impactes moderats, al afectar terrenys de protecció especial, concretament en el nou creixement enfront del Mas Rostoll, a l'oest del municipi.



Alternativa escollida – Alternativa D

Segons les determinacions de la Comissió de Seguiment del POUM, i l'equip de govern de l'Ajuntament de Torrent, es va considerar que l'alternativa B reunia les qualitats i virtuts per al nou Pla d'ordenació urbanística municipal, i per tant, va ser l'**alternativa escollida** en la fase d'Avanç, i que va servir de punt de partida per al desenvolupament del POUM de Torrent, a la seva aprovació inicial.

Un cop feta l'aprovació inicial, amb l'alternativa B, es va sotmetre a informació pública i els ciutadans van presentar les al·legacions. De la síntesis d'aquestes al·legacions se n'extreu les conclusions que els ciutadans de Torrent de forma majoritària no volen que hi hagi el creixement del sector urbanitzable del Camí del Pla, i els propietaris del polígons d'actuació urbanística Carrer Canal i Tomàs Coll tampoc volen les propostes que feia el POUM.

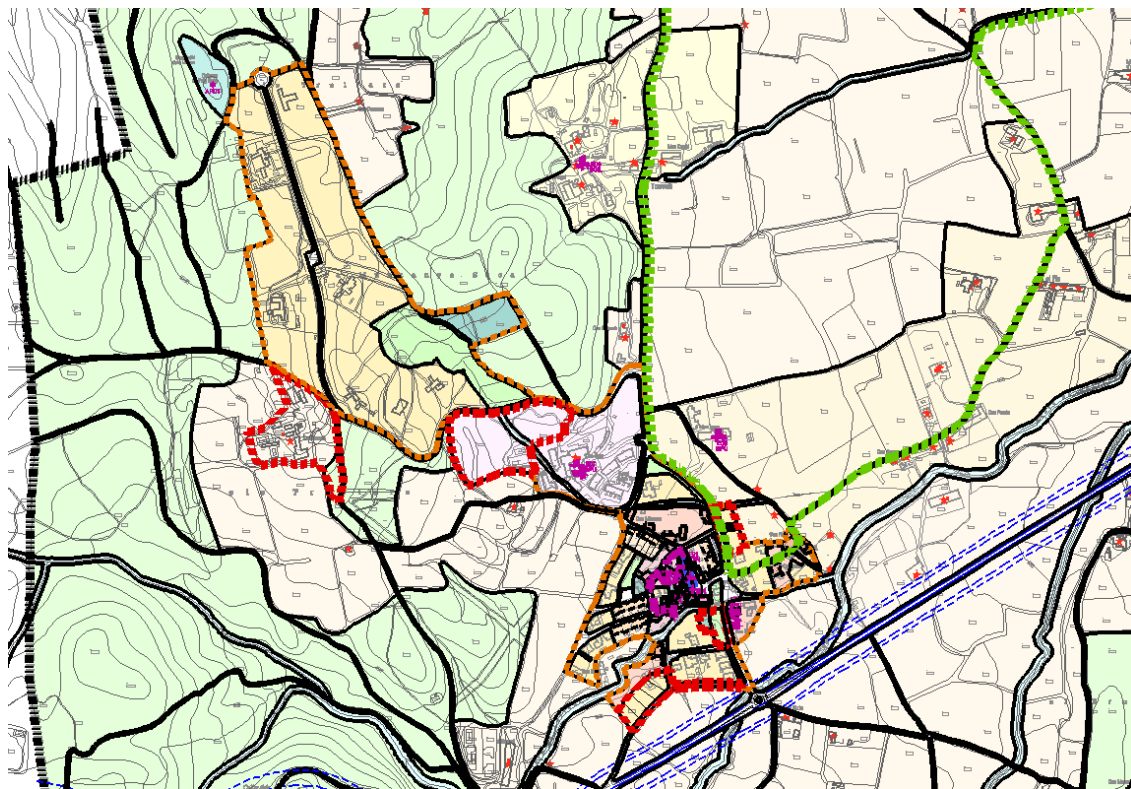
Així doncs, el POUM, que es tornarà a Aprovar Inicialment serà una nova alternativa a cavall entre les Alternatives B i el Planejament Vigent.

En aquesta alternativa no hi haurà el Sector Urbanitzable Delimitat Camí del Pla, que es feia per tal de que hi haguessin habitatges de preu assequible i de renda lliure.

Pel que fa al Nucli urbà, dels tres buïts urbans que els estudis previs detectaven, el POUM en donarà noves opcions a dos d'ells, mentre que el tercer que corresponia als PAU Carrer Canal i PAU Tomàs Coll, es mantindrà com a les Normes Subsidiàries. El Pla farà una regulació del Nucli Antic per tal de preservar-ne els valors, i que no hi hagi intervencions que malmetin el valor ambiental que té el nucli històric com a conjunt.

El Pla preveu un lleuger creixement a la Carretera de Torrentí o de Sant Feliu de Boada, així com el Pla qualifica de sòl urbà les instal·lacions hoteleres de Mas Torrent,

que estaven en sòl no urbanitzable a les Normes Subsidiàries, i en preveu que es puguin ampliar amb catorze viles hoteleres.



Pel que fa al Sòl no urbanitzable, el Pla preveu la protecció de tot el sòl, sigui PEIN o sòl amb protecció especial. Així mateix s'haurà de mantenir el caràcter rural en sòl no urbanitzable del veïnat del Torrentí. I preservar el mosaic agroforestal que forma el paisatge de l'Empordà.

A més a més, i fruit també de les al·legacions presentades el Pla incorpora el Catàleg de masies on es preveu els diferents usos de les edificacions i en quins supòsits poden ampliar o fer divisió horitzontal.

6. Línies estratègiques del POUM

El paper de Torrent dins de l'Empordà

L'Empordà està format per molts municipis de característiques diverses, però que podríem classificar, en municipis de dimensió mitjana o gran (Figueres, Palafrugell, Palamós, la Bisbal) amb molts serveis i polígons industrials; municipis de primera línia de costa, amb una forta pressió urbanística sobre el medi físic; i per últim petits pobles de l'interior, que mantenen les característiques pròpies del nuclis tradicionals.

Així doncs, Torrent ha de tenir una especial cura per mantenir i conservar les característiques pròpies del municipi, amb cura per respectar la imatge del nucli tradicional, perquè es considera aquest el principal valor que ha d'aportar l'ordenació urbanística al desenvolupament del municipi. Aquest valor patrimonial és la senya d'identitat d'aquest i d'altres pobles del Baix Empordà, i l'hi confereix l'atractiu i el reconeixement com un valor únic, lligat a una xarxa de petits municipis dins un paisatge i un entorn d'alta qualitat ambiental.

El respecte i la preservació dels valors del paisatge i del medi ambient

Amb línia amb la importància que ha assolit la valoració del paisatge en el nostre país, i fomentat per la Llei del Paisatge i l'Observatori del Paisatge de Catalunya, el Pla incorpora propostes de paisatge d'escala municipal.

El reconeixement del valor del paisatge que conforma l'entorn natural del municipi, i que es alhora l'element de referència per excel·lència del Baix Empordà, és una de les línies estratègiques del Pla. El paisatge ha estat el motiu d'identificació propi de l'Empordà, la conjuminació de les Gavarres, la matriu agrícola, els assentaments urbans, i la línia costanera, però la seva preservació és també la garantia del manteniment de la qualitat de l'entorn i la qualitat de vida per als seus habitants.

El municipi està situat a segona línia de la costa mediterrània, en el tram final de la conca del Daró, i situada entre el Massís de les Gavarres i la vall del Daró i el Ter. Aquest fet provoca que tant les muntanyes situades a l'oest del terme municipal i la plana agrícola situada a l'est del terme siguin el teló de fons visual, i siguin els dos referents de la geografia i del paisatge de l'àrea urbana, i com a tals, els dos grans àmbits que el Pla reserva com a espais de forestals protegits i àrees agrícoles a preservar.

Amb concordança amb l'anterior, el Pla estableix diversos Plans especials de recuperació ambiental i paisatgística, un del casc antic, dels marges de les rieres de Torrent, i dels accessos nord i sud de Torrent per la carretera de Torrentí.

La política de sòl i d'habitatge

Una de les línies estratègiques del nou POUM de Torrent, és la facilitar diverses tipologies d'habitatges, per tal de que tota la població tingui la capacitat de poder residir en el municipi, indistintament de la seva capacitat econòmica o edat.

Així doncs, el POUM estableix diverses modalitat d'habitatges, siguin habitatges aïllats de renda lliure, habitatges en filera, o habitatges fruit de la divisió horitzontal dels masos existents en el sòl no urbanitzable.

El Pla ordena les diferents zones residencials d'acord amb les seves preexistències i característiques pròpies, fixant les condicions d'edificació i delimitant el nombre màxim d'habitatges per a cada zona, per tal d'evitar l'excessiva densificació.

El resum de les previsions de nous habitatges que possibilita el POUM és el següent:

Sòl urbà Pol.ligons d'Actuació						
Polígon Actuació			sup (m2)	Sostre reside	Habitatges	
nom		us	pol	total	dens	num
PAU	Carretera Torrentí	Res	3.493	698,6		2
PAU	Hoteler	Hot	25.157	0		0
PAU	Camí Fondo	Res	7.399	1479,8		5
PAU	Accés Sud	Equip	2.698	0		0
			38.747			7

El POUM proposa un increment de **7 habitatges nous dins de polígons d'actuació** de sòl urbà no consolidat i consolidat.

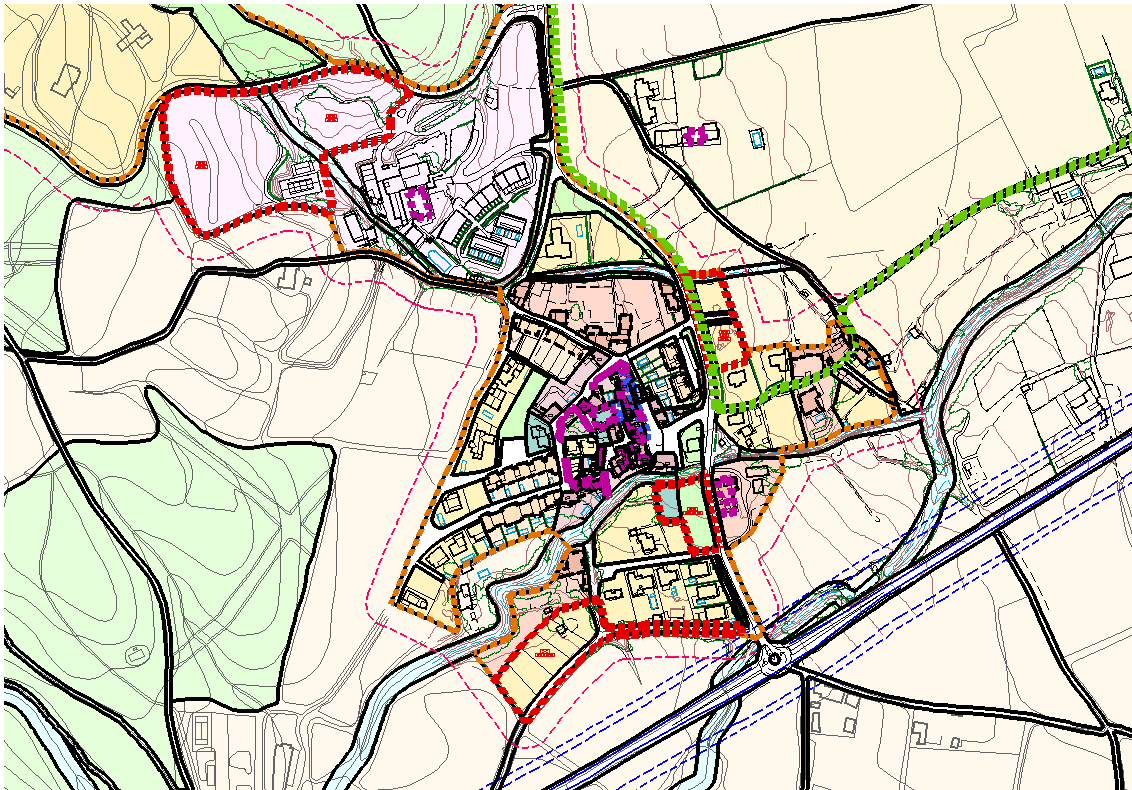
A més a més, dels habitatges inclosos dins de polígons d'actuació, a la zona Edificació aïllada (Clau 4) queden algunes parcel·les per edificar, i el pla també preveu uns nous habitatges d'edificació entre mitgeres en sòl urbà consolidat.

El que significa un potencial de 30 habitatges nous en sòl urbà consolidat.

El pla també preveu la possible divisió horitzontal dels masos existents de més de 300 m2 de sostre, fins a un màxim de 3 habitatges pels masos de més de 450m2 de sostre.

El que representa un total de 50 habitatges, des quals 7 són de nova implantació.

7. Sòl urbà i urbanitzable



La regulació del casc històric

El casc històric és l'assentament més antic que configura el nucli originari de la primitiva estructura urbana de Torrent. El Pla vol mantenir les característiques arquitectòniques originals de l'edificació i el paisatge urbà del conjunt històric que conforma, facilitant la rehabilitació i millora dels edificis existents, per tal de mantenir una alta qualitat urbana i ambiental del mateix.

Les àrees d'expansió

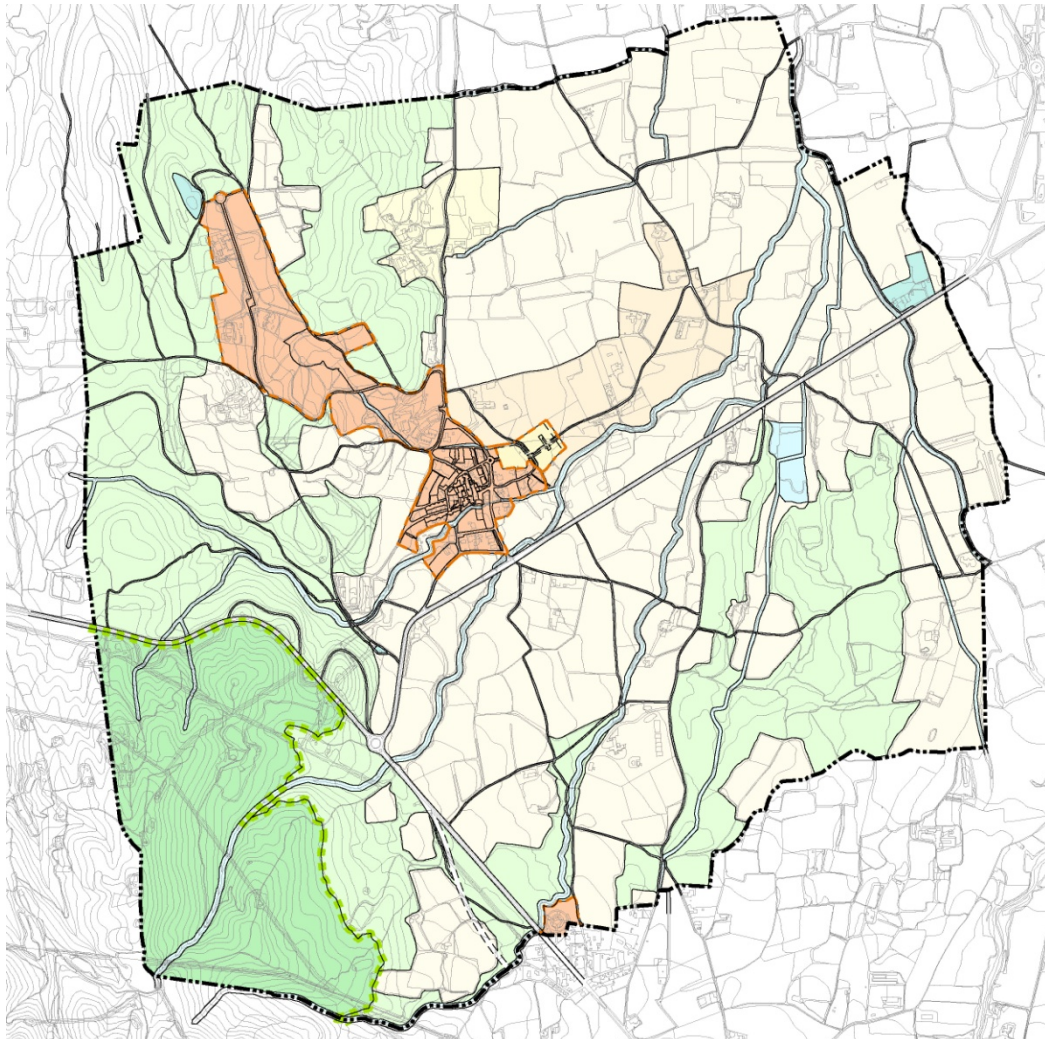
El POUM delimita un petit polígon de sòl urbà no consolidat a la carretera de Torrentí, per a dos habitatges, i qualifica de sòl urbà les instal·lacions hoteleres de Mas Torrent. A diferència de la primera aprovació inicial del POUM, aquesta proposta de POUM no conté cap sector urbanitzable delimitat residencial.

Les activitats econòmiques

El POUM aposta per recolzar i potenciar els sectors econòmics existents i alhora facilitar la diversificació i la complementarietat de les activitats econòmiques. En aquest sentit estableix mesures per a recolzar les activitats existents, així com facilitar i incentivar la implantació de nous establiments i activitats de futur lligades al turisme, i serveis. Pel que fa al sector turístic, el POUM fomenta l'increment i la millora de l'oferta turística del municipi, d'hostaleria i restauració, per tal de facilitar l'ampliació del establiments existents i possibilitar la instal·lació de noves activitats. En el sector serveis i de comerç, el POUM estableix les condicions per a potenciar i facilitar la implantació de serveis i comerç en tot el municipi.

8. Sòl no urbanitzable

El POUM classifica de sòl no urbanitzable els terrenys que cal protegir i mantenir lliure d'urbanització, pels seus valors relatius a la gea, els sòls, les aigües, la vegetació, la fauna i els ecosistemes i paisatges que conformen.



El POUM estableix les categories de protecció per al sòl no urbanitzable, tal com estableix el Pla territorial parcial de les comarques gironines. I a partir d'aquests grans grups, el POUM qualifica el sòl no urbanitzable del municipi en les zones següents:

Protecció Especial

- Pla d'Espais d'Interès Natural (Clau PEIN)
- Forestal (Clau F)
- Agrícola (Clau A)
- Torrentí (Clau T)
- Zona Humida Les Closes (Clau ZH)

Protecció Preventiva

- Agrícola preventiu (Clau AP)

Pla d'Espais d'Interès Natural (Clau PEIN): Aquesta àrea engloba els espais d'interès natural de Les Gavarres. La seva regulació ve determinada pel Pla Especial de delimitació del PEIN de Les Gavarres, que va ser aprovada el juny del 2006.

Forestal (Clau F): Correspon als boscos de pi blanc, alzines sureres, i pi pinyer. Aquests tindran la consideració de sòls forestals permanents i no es permet la seva transformació, tal com estableix la Llei forestal.

Agrícola (Clau A): Correspon a les àrees que mantenen conreus que el Pla vol protegir, i zones aptes per a ser conreades. Es considera primordial el manteniment i

protecció d'aquestes àrees degudes a la pressió dels assentaments urbans i al creixement constant de la massa forestal.

Torrentí (Clau T): Correspon a l'agrupació d'edificacions rurals, amb una clara dispersió entre elles que formen el veïnat de Torrentí. El Pla vol mantenir les característiques rurals del veïnat, sense que hi hagi una compactació que seria contradictòria amb el caràcter rural.

Zona Humida Les Closes (Clau ZH): Correspon als terrenys ocupats de manera estacional per les aigües superficials continentals. El Pla preveu evitar la seva ocupació, protegir la morfologia i la vegetació per tal de reduir els efectes de l'erosió i la degradació, i afavorir la reconstitució de l'ecosistema i l'optimització dels beneficis ambientals.

Agrícola preventiu (Clau AP): Correspon a les àrees que hi ha conreus, i també hi ha edificacions degut a les autoritzacions que permetien les Normes Subsidiàries. En aquesta àrea es permeten la totalitat dels usos que permet la Llei d'urbanisme per al sòl no urbanitzable.

9. Agenda de les actuacions previstes

A continuació s'enumeren els sectors, i polígons d'actuació urbanística segons estiguin inclosos en el pla d'etapes en el primer sexenni o en el segon sexenni.

- Primer sexenni
 - PAU.1- CARRETERA TORRENTÍ
 - PAU.3- CAMÍ FONDO
 - PAU.2- HOTELER
- Segon sexenni
 - PAU.4- ACCÉS SUD

Esteve Corominas i Noguera – Joan Carles i Roqué
LAND Urbanisme i Projectes SLP
Torrent, abril de 2017