

El Planejament General

Exemple: El POUM d'Hostalric

Ferran Navarro Acebes, arquitecte



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

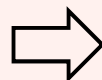
Àrea de Territori i Sostenibilitat
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Planejament urbanístic:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROCÉS DE REDACCIÓ DEL POUM

ANÀLISI I DIAGNOSI

- El context territorial
- El terme municipal. Característiques generals
- El creixement del nucli i el procés d'ocupació del territori
- L'estructura urbana. Comunicacions, equipaments i espais lliures
- L'espai urbà
- La població, el treball i l'habitatge
- El planejament urbanístic vigent
- Els elements a protegir



CRITERIS I
OBJECTIUS



EL MODEL
D'ORDENACIÓ



AVANÇ



APROVACIÓ INICIAL
Document complet



APROVACIÓ
PROVISIONAL



APROVACIÓ
DEFINITIVA



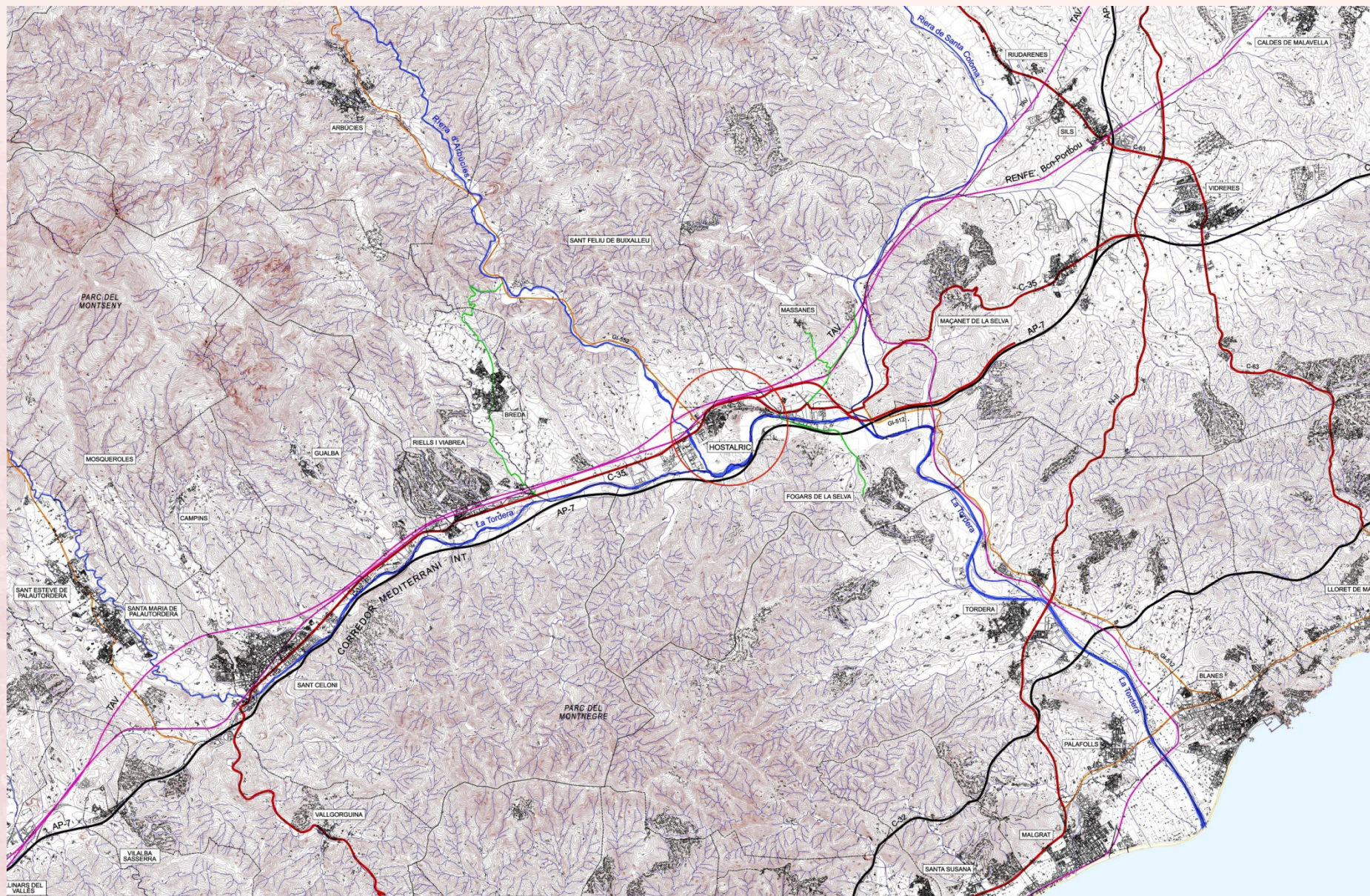
Procés participatiu

Suggeriments a
l'Avanç

Al·legacions.
Informes

Novembre 2015

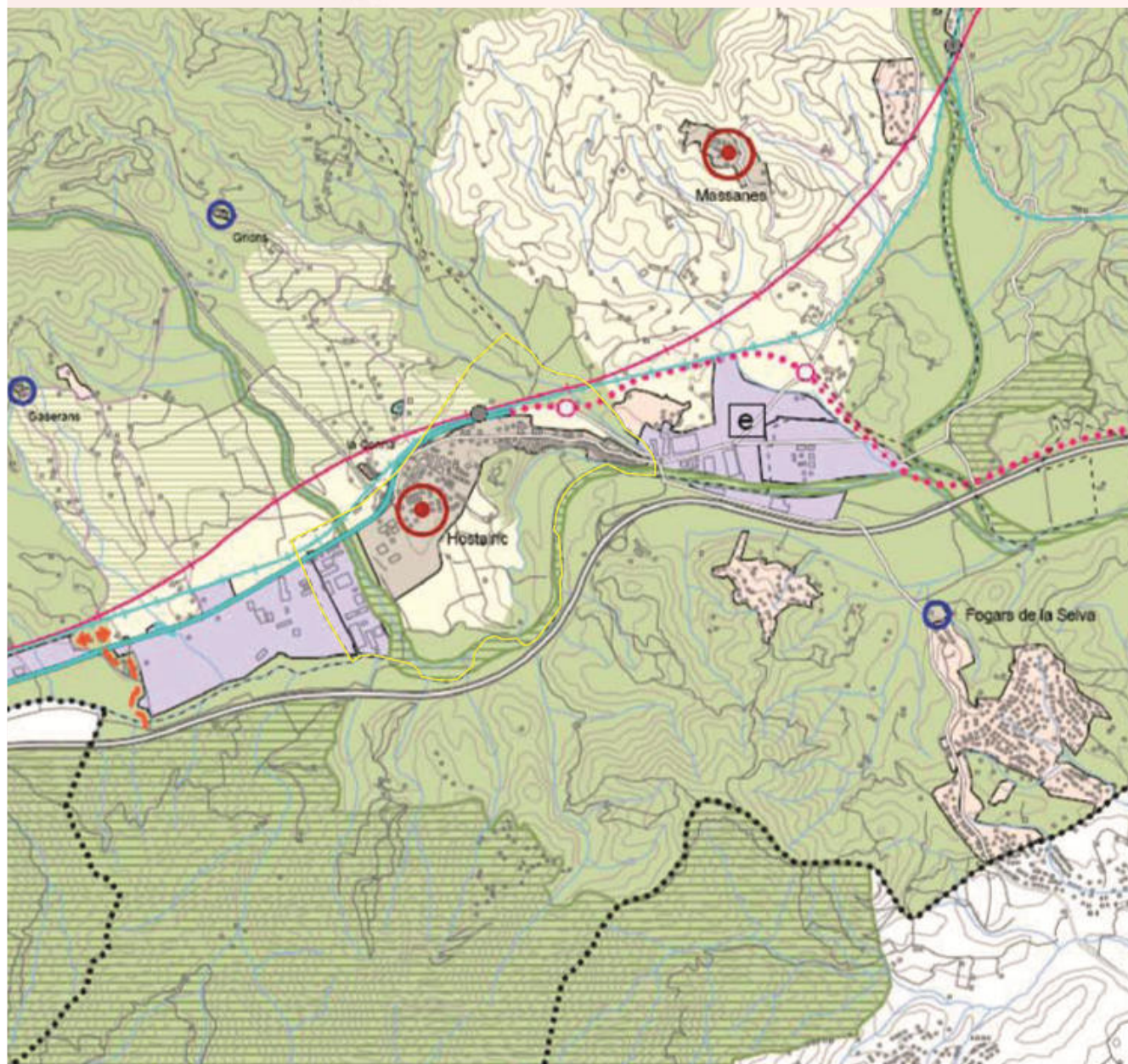
CONTEXT TERRITORIAL



Ajuntament
d'Hostalric

POUM HOSTALRIC

PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINES



SISTEMA D'ESPais OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

 Sòl de protecció especial

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

 Sòl de protecció preventiva

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

 Creixement moderat

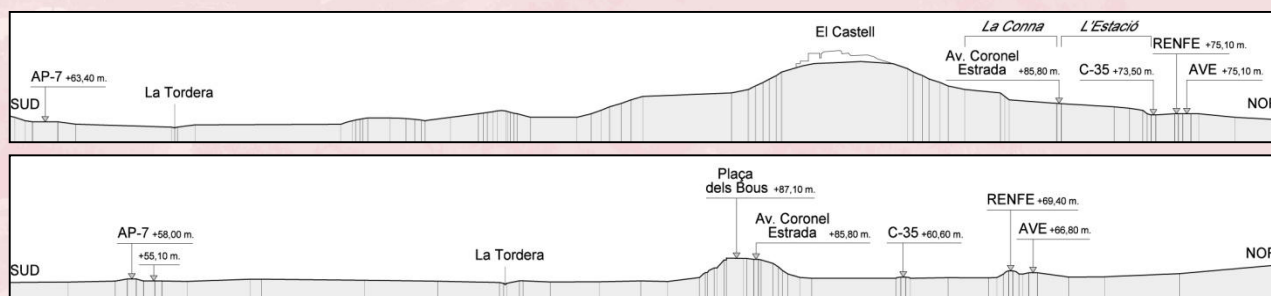
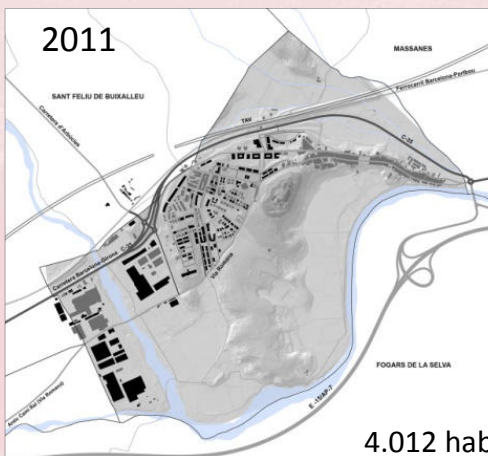
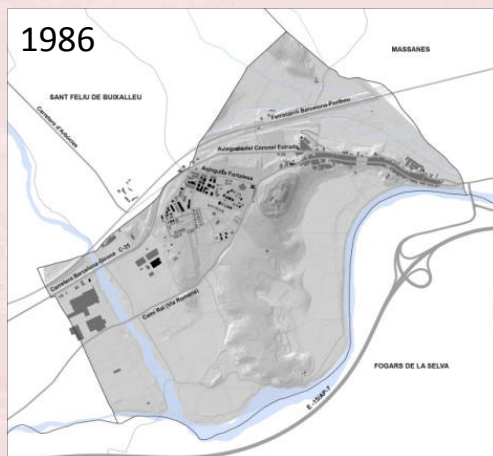
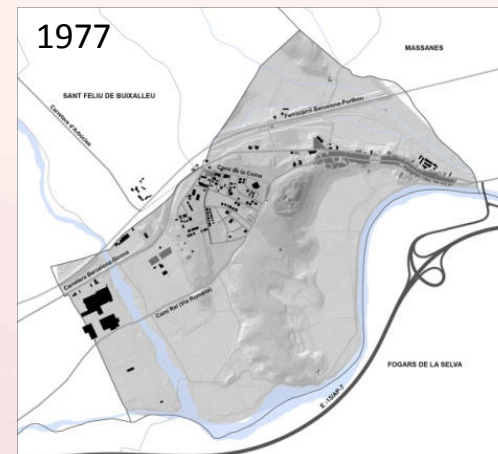
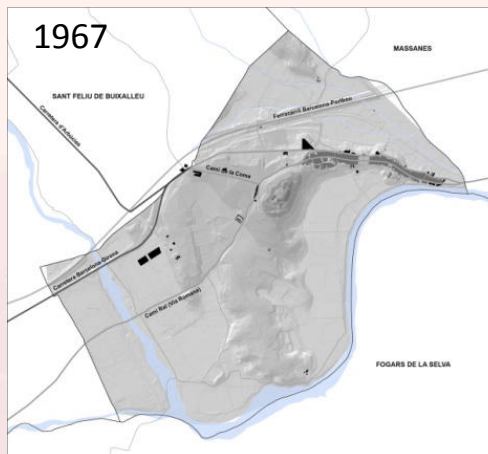
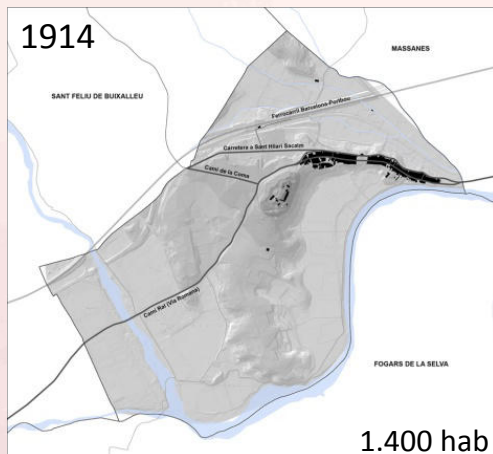
SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT

XARXA VIÀRIA: PROPOSTES

 Nou traçat indicatiu
 Condicionament
 Traçat en estudi
 Corredor en estudi

POUM HOSTALRIC
2015

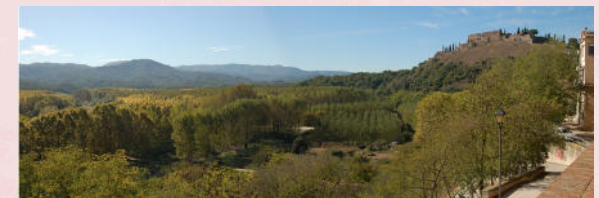
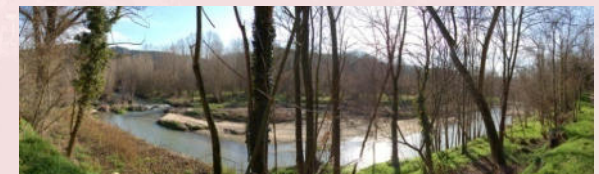
EL CREIXEMENT. LA OROGRAFIA



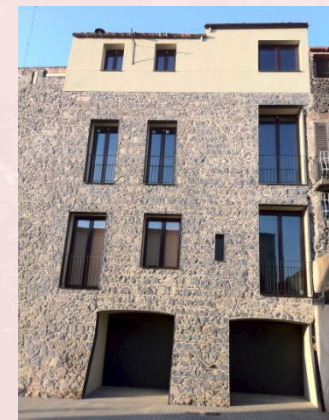
ELS RIUS I L'ACA



ELS VALORS NATURALS

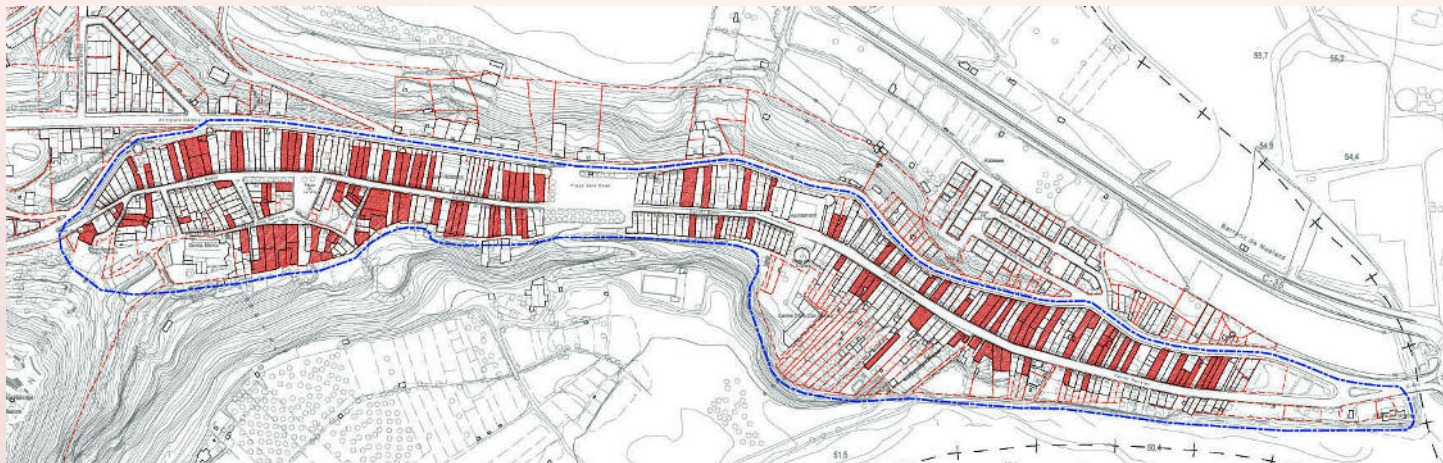


ELS VALORS HISTÒRICS I CULTURALS



EL NUCLI ANTIC

Parcel·les desocupades al Nucli Antic



Tipologies del Nucli Antic

Carrer Major



1 eix compositiu



2 eixos compositiu



3 eixos compositiu

Carrer Raval



1 eix compositiu



2 eixos compositiu

Carrer Raval



1 eix compositiu



2 eixos compositiu



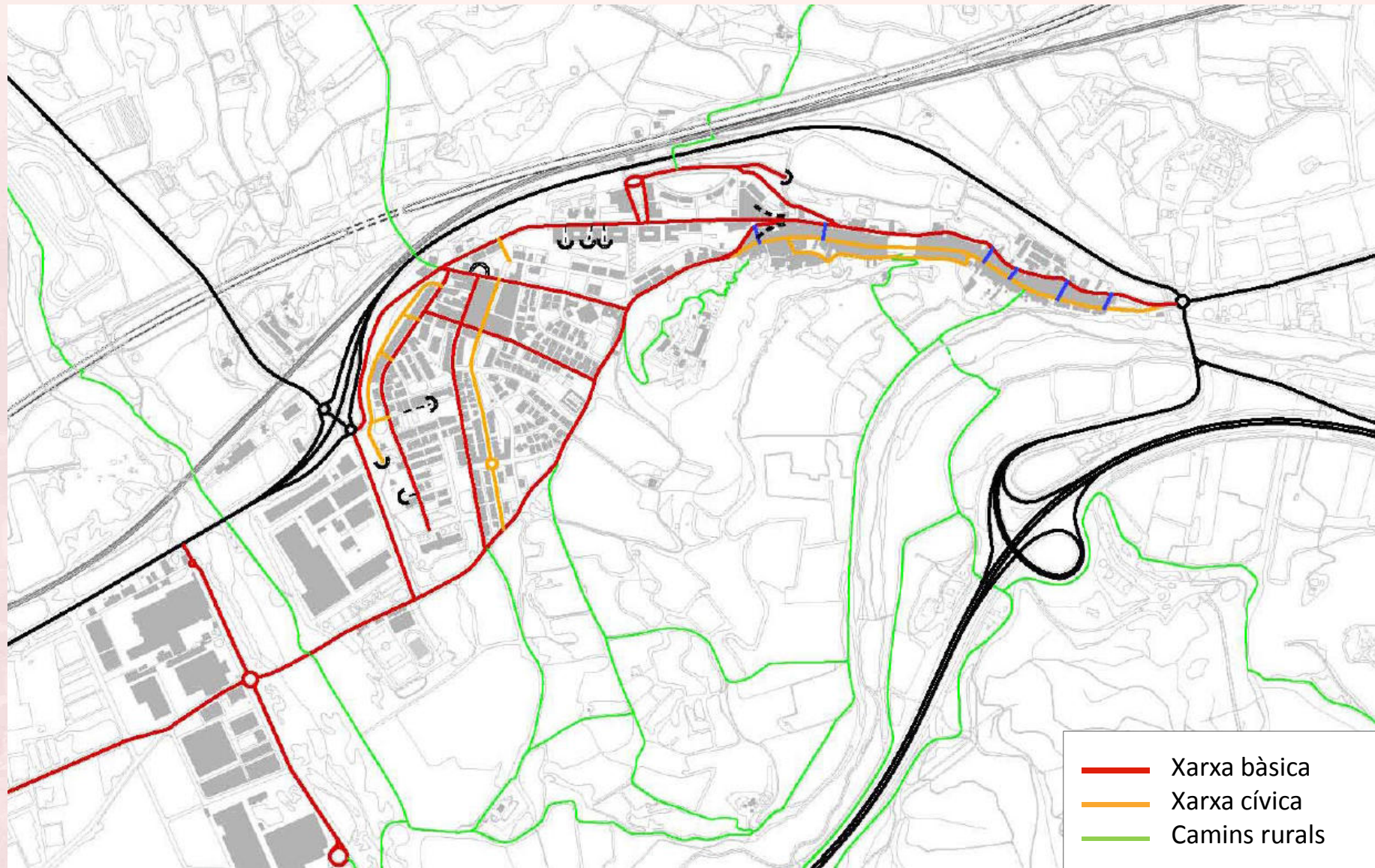
4 eixos compositiu



4 eixos compositiu



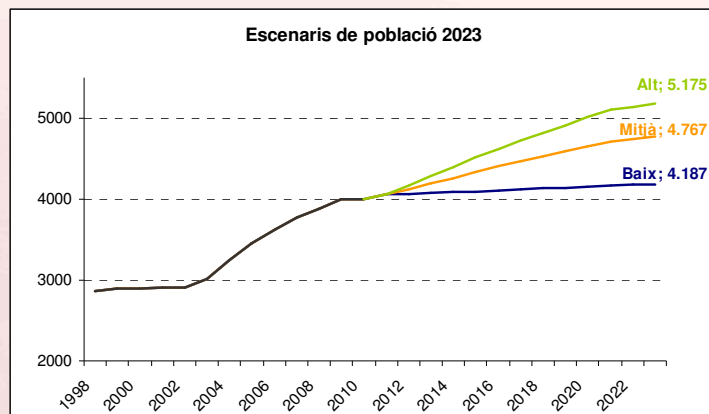
L'ESTRUCTURA VIÀRIA I DE COMUNICACIONS ACTUAL



ELS BARRIS DE L'ESTACIÓ I CAN RABASSA



PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES ESCENARIS DE POBLACIÓ I HABITATGES A 12 ANYS (2023)



Noves llars i necessitats d'habitatge amb protecció	Increment llars 2011-2023	% Demanda exclosa	HP
Escenari demogràfic alt	507	20,30%	103
		27,40%	139
		34,50%	175
Escenari demogràfic moderat	348	20,30%	71
		27,40%	95
		34,50%	120

Escenari baix (sense migracions)

Hostalric	2001	2011	2023
Població	2.915	4.056	4.187
Habitatges	1.423	2.000	2.095
Llars	1.041	1.512	1.634
Habitants/ habitatges	2,0	2,0	2,0
Persones/ llar	2,8	2,68	2,56

Increment	2001 - 2011	2011 - 2023
Habitants	1.141	131
Habitatges	577	95
Llars	471	122

Escenari mitjà (migracions moderades)

Hostalric	2001	2011	2023
Població	2.915	4.056	4.767
Habitatges	1.423	2.000	2.385
Llars	1.041	1.512	1.860
Habitants/ habitatges	2,0	2,0	2,0
Persones/ llar	2,8	2,7	2,6

Increment	2001 - 2011	2011 - 2023
Habitants	1.141	711
Habitatges	577	385
Llars	471	348

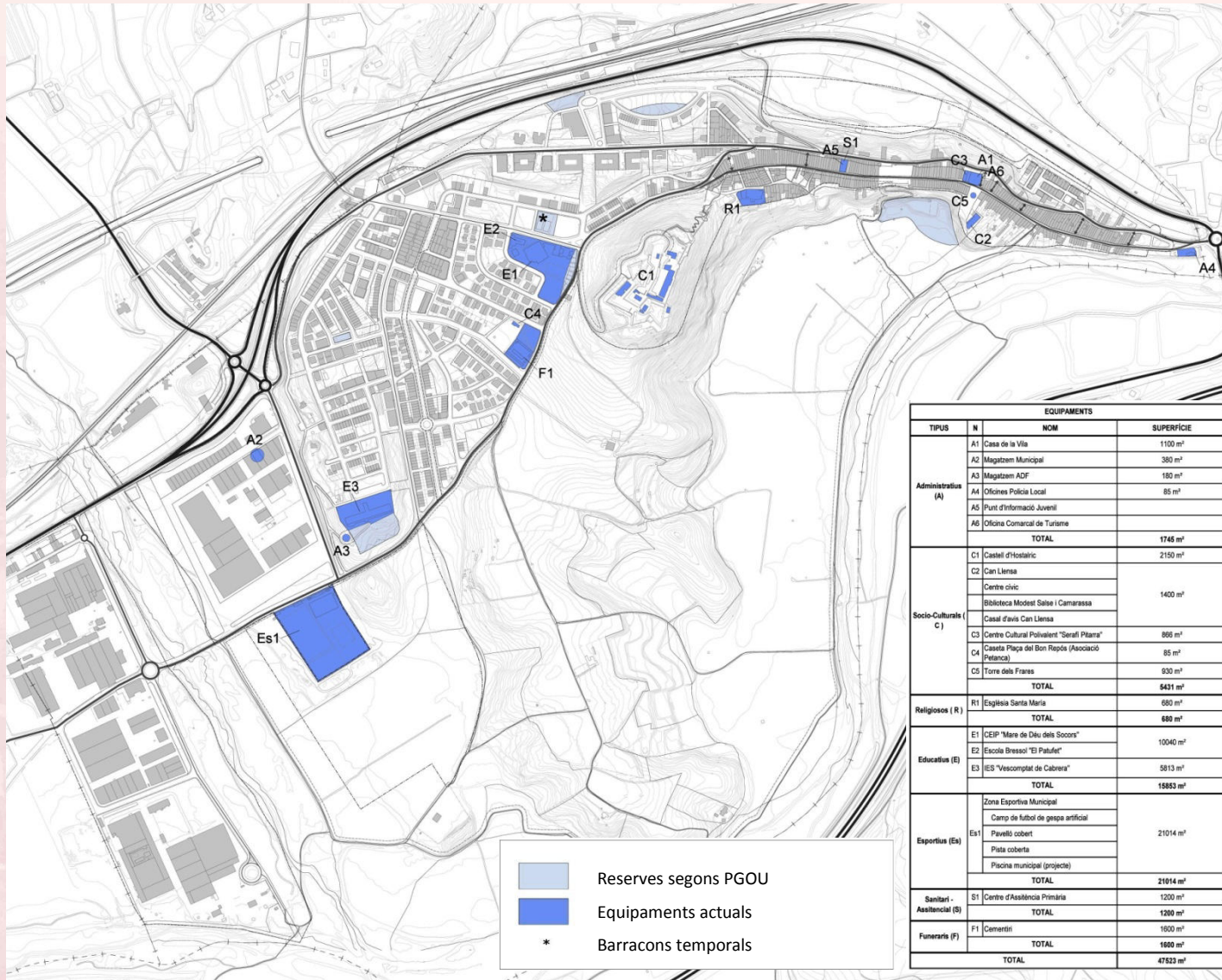
Escenari alt (alta immigració i emigració moderada)

Hostalric	2001	2011	2023
Població	2.915	4.056	5.175
Habitatges	1.423	2.000	2.589
Llars	1.041	1.512	2.019
Habitants/ habitatges	2,0	2,0	2,0
Persones/ llar	2,8	2,7	2,6

Increment	2001 - 2011	2011 - 2023
Habitants	1.141	1.119
Habitatges	577	589
Llars	471	507

Per 2016 i 2023 es considera que es manté la relació actual de 2 habitants per habitatge amb una proporció del 75 i 78 % de les llars respectivament

EQUIPAMENTS EXISTENTS I PREVISTOS



Distribució

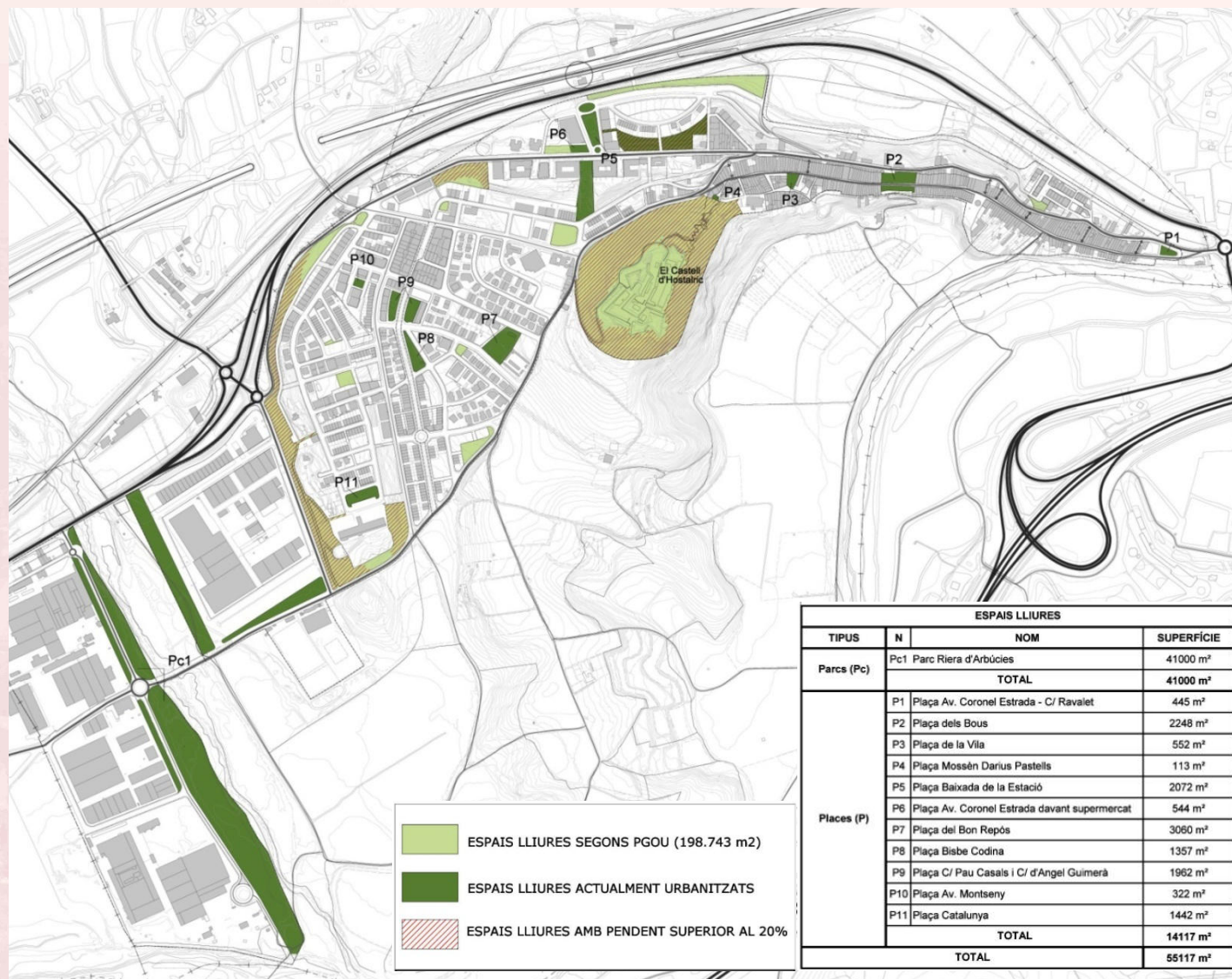
- Es reconeix un eix d'equipaments al llarg de la via Romana i c/ Major, Raval i Ravalet
- Manca d'equipaments en l'àmbit més dens del municipi: La Conna

Necessitats detectades

- Segons els estàndards urbanístics i l'anàlisi qualitatiu

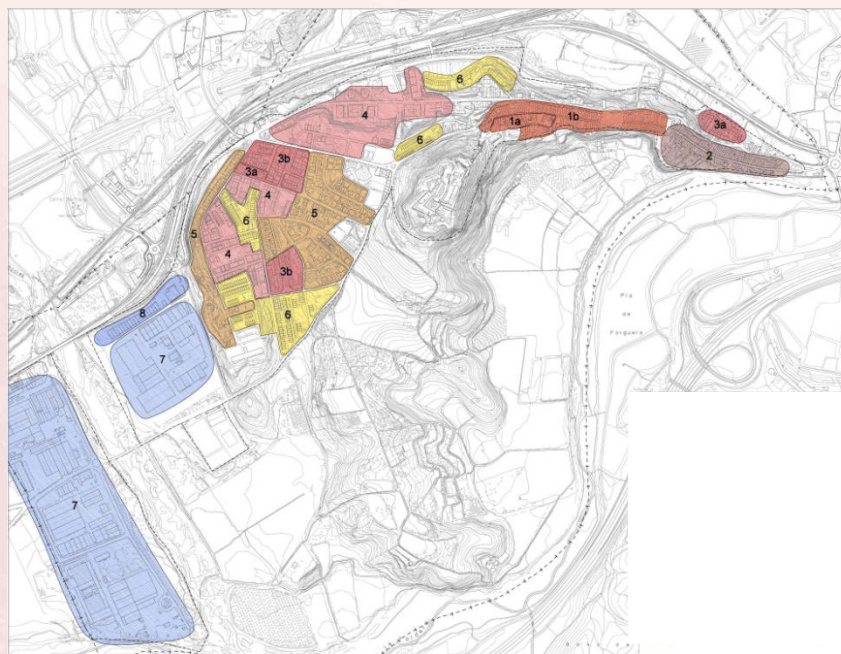
- **Docents (CEIP)**
- **Sanitari-assistencials (Gent gran)**
- **Socio-culturals (Gent jove)**
- **Magatzem municipal**
- **Deixalleria**
- **Nou cementiri**
- **Trasllat del CAP**
- **Ampliar la zona esportiva**

ESPAIS LLIURES EXISTENTS I PREVISTOS



- Segons l'índex òptim de relació entre espais verds i habitants (OMS) superem les necessitats
- Pocs espais lliures aptes degut a:
 - Pendent superior al 20%
 - No estan urbanitzats
- **Ocupació** de les places del nucli antic **per l'ús d'aparcament**
- Gran superfície desvinculada del nucli urbà residencial (Parc Riera d'Arbúcies)
- Importància del camí de les rieres com a espai d'esbarjo
- Cal dotar d'accessibilitat els no adaptats i potenciar els espais de relació (places)

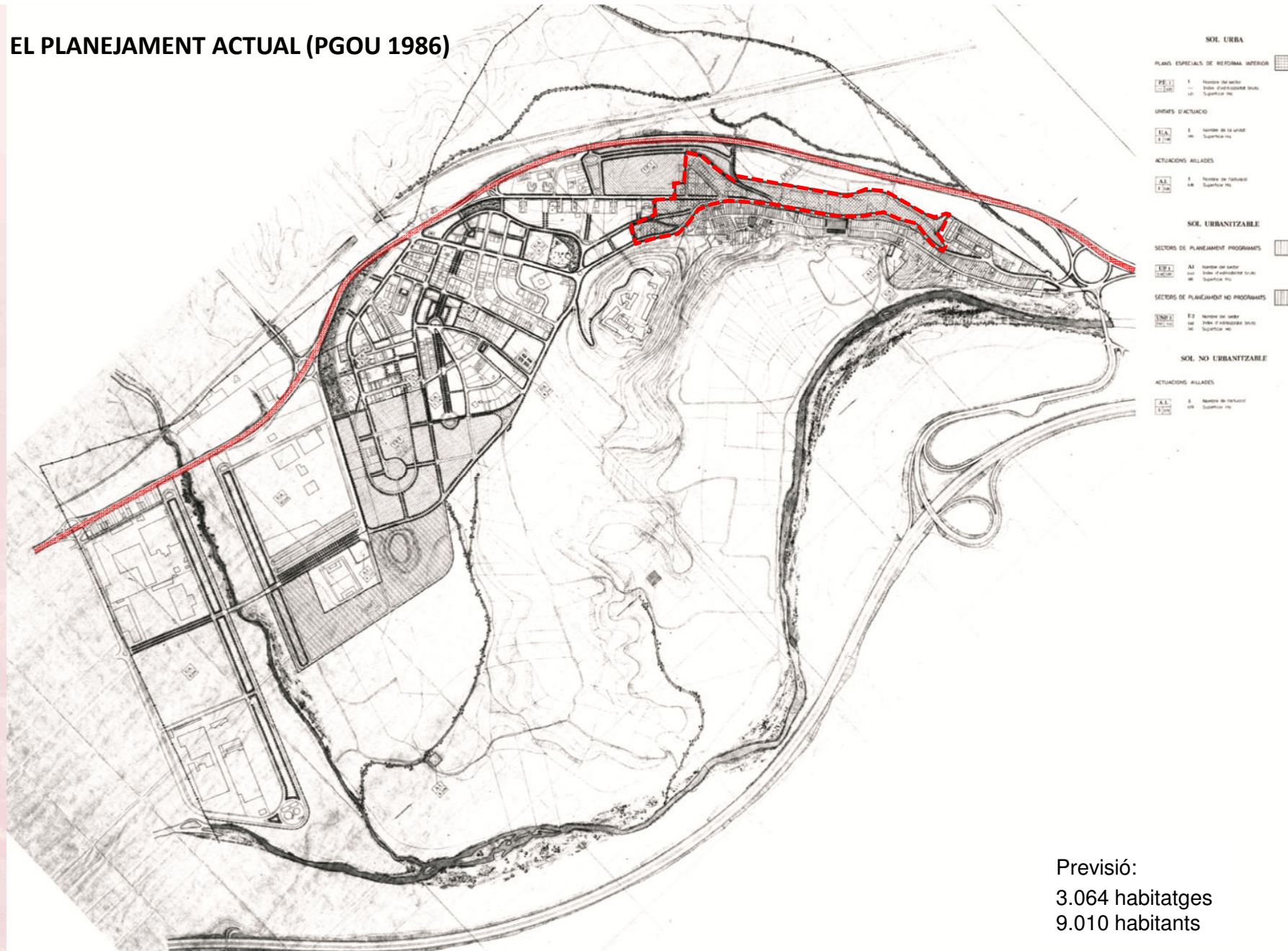
L'ESPAI EDIFICAT



- 1- Nucli Antic
1a- Formant illes
1b- Parcel·les passants
- 2- Ravals
- 3- Edificacions plurifamiliars entre mitgeres
3a- Parcel·les passants
3b- Formant illes amb pati interior
- 4- Edificacions plurifamiliars aïllades
- 5- Edificacions unifamiliars aïllades i/o aparellades
- 6- Edificacions unifamiliars entre mitgeres
- 7- Indústria aïllada
- 8- Indústria-Terciari entre mitgeres

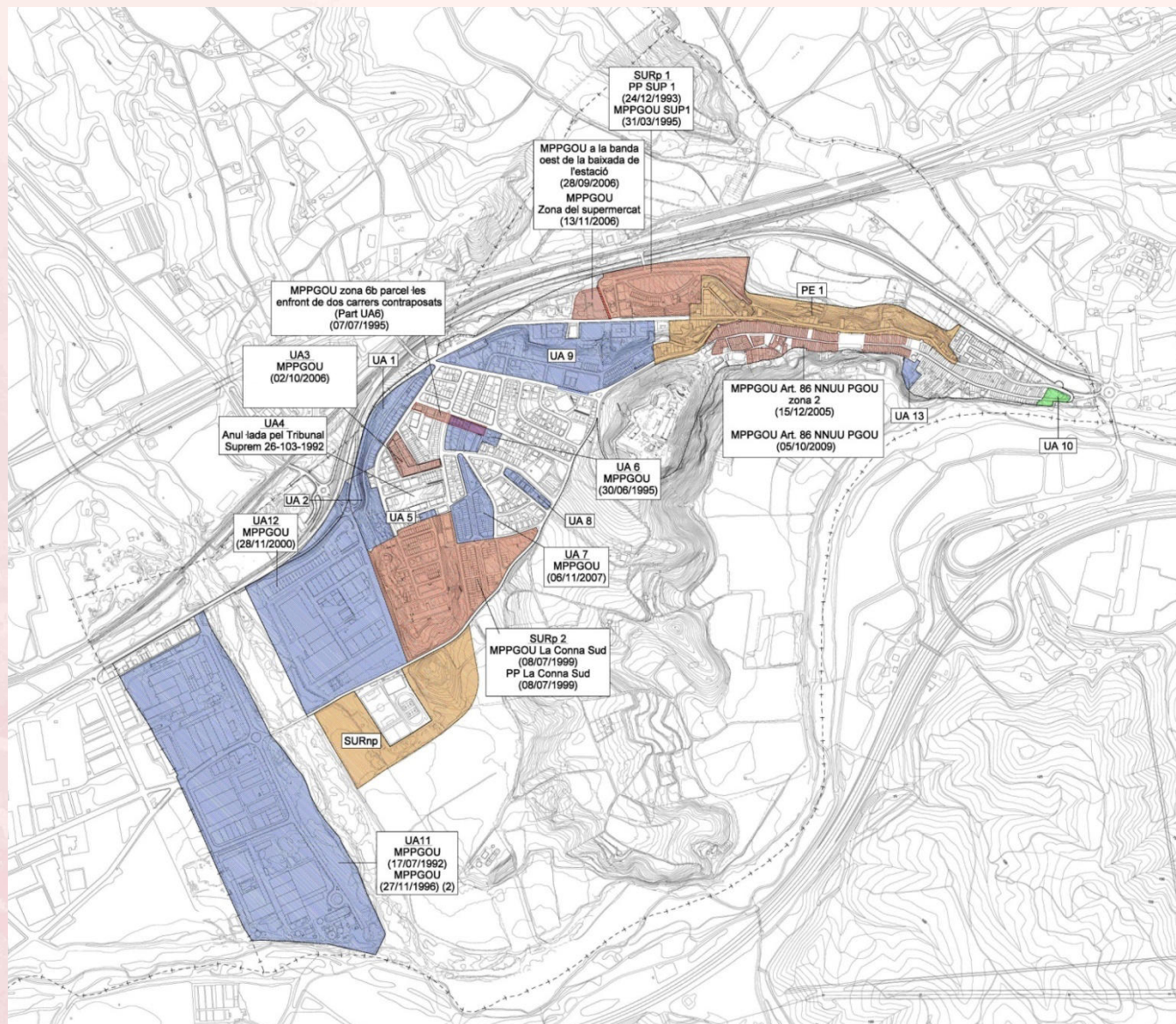
CARACTERÍSTIQUES	PLANTA	MODEL ILLA	MODEL PARCEL·LA	SECCIÓ	INATGE
1. NUCLI ANTIC Zona urbana existents 1a. Formant illes Parcel·les irregulars i molt heterogènies amb amplades entre 3,0 i 12,0. Alguns materials de façana de tipus 2. Arees amb molt de patró. 1b. Parcel·les passants Parcel·les passants adreçades i heterogènies amb amplades irregulars entre 2,0 i 12,0. Patró de franges molt lliures amb la muralla. Falt de control de volum, transverbal o parcel·la. Alçada de carrer principal de P+2.				Secció tipus 	
2. RAVALS Primer desenvolupament del nucli antic. Parcel·les adreçades i heterogènies amb amplades entre 3 i 12m. La franga de 2,0m és el patró de franges de 10,0m amb pati posterior. Alçada de P+2 i P+3.				Secció tipus 	
3. EDIF. PLURIFAMILIARS ENTRE MITGERES 3a. Parcel·les passants Situada al nord de Can Sabana i al sud de l'edifici Can Sabana. Edificacions entre mitgeres que ocupen gran part de la parcel·la. Alçada de P+2. 3b. Formant illes amb pati interior Edificacions al voltant del pati interior. Edificacions entre mitgeres amb pati posterior. Parcel·les amb amplades entre 150 i 200m. Alçada de P+2.				Secció tipus 	
4. EDIF. PLURIFAMILIARS AÏLLADES Dues zones diferenciades: Al nord de La Coma amb parcel·les grans de 1.000 a 2.000 m², amb parcel·les de P+2 i P+3. Al sud de La Coma amb parcel·les petites de 100 a 200 m². Edificacions entre mitgeres amb pati posterior. Alçada de P+2.				Secció tipus 	
5. EDIF. UNIFAMILIARS AÏLLADES I/O APARELLADES Construcció lliure al sud de la Coma. Edificacions aïllades i/o aparellades. Parcel·les irregulars entre 250 i 500 m². Alçada majoritàriament de P+1. Ocupació del 40%.				Secció tipus 	
6. EDIF. UNIFAMILIARS ENTRE MITGERES Comprén l'area sud del nord de la Coma. Edificacions entre mitgeres amb pati posterior. Parcel·les petites entre 100 i 200 m². Alçada de P+2. Ocupació del 60%.				Secció tipus 	
7. INDÚSTRIA AÏLLADA Comprén els Polígons Industrials de Les Planes i Hostalric. Edificacions aïllades en parcel·les entre 3.000 i 10.000 m². Ocupació del 70%. Alçada reguladora: 9 m. Possibilitat de construcció de volums de 370 a es necessita del desenvolupament de l'activitat. Alçada mínima: 10 m de la parcel·la.				Secció tipus 	
8. INDÚSTRIA-TERCIARI ENTRE MITGERES Comprén l'area nord del Polígon Industrial de Les Planes. Edificacions entre mitgeres en parcel·les petites entre 100 i 200 m². Alçada de P+2. Alçada reguladora: 9 m.				Secció tipus 	

EL PLANEJAMENT ACTUAL (PGOU 1986)



Previsió:
3.064 habitatges
9.010 habitants

ESTAT DE TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT DERIVAT, U.A. I MPPGOU



 Àmbit subjecte a MPPGOU

ÀMBITS DE GESTIÓ

Unitats d'Actuació

-  Tramitat
-  No tramitat
-  Anul·lada

Planejament derivat

-  Tramitat
-  No tramitat

Num.	Nom	Estat de tramitació
SUP 1	P.P. UP1, sector Pla de l'Estació	Tramitat
SUP 2	P.P. La Conna Sud	Tramitat
SUNP	Via Romana	No tramitat
UA 1	Montseny 1	Tramitat
UA 2	Montseny 2	Tramitat
UA 5	Cap d'Estopa	Tramitat
UA 6	Poeta Ruyra 1	Tramitat
UA 7	Poeta Ruyra 2	Tramitat
UA 8	Canigó / Pau Casals	Tramitat
UA 9	Via Romana / Avinguda Fortaleza / Coronel Estrada	Tramitat
UA 10	Arrabalel	No tramitat
UA 11	Industrial 1	Tramitat
UA 12	Industrial 2	Tramitat
UA 13	Fàbrica Genis	Tramitat
PE 1	Protecció de la muralla Nord	No tramitat

ELS TREBALLS DEL POUM

Conclusions de l'anàlisi i diagnosi

Característiques a revalorar, protegir o potenciar

- Situació estratègica dins del corredor mediterrani
- Pes del municipi en relació als pobles veïns
- Patrimoni cultural i natural

Mancances i problemàtiques

- Xarxa viària insuficient i no mallada. Topografia. Discontinuitats
- Accessibilitat i aparcament
- Equipaments: necessitats i distribució
- Desocupació del Nucli Antic
- Manca d'habitatge protegit
- Esgotament del sòl industrial



Criteris i objectius

- Completar i mallar la xarxa viària
- Millorar l'**accessibilitat** i la dotació d'**aparcament**
- Regular l'**edificació al nucli antic** per revitalitzar-lo
- Preveure mecanismes per construir **habitatge protegit**
- **Compleció** del nucli urbà residencial. **Prioritats. Regulació**
- **Equipar la vila** atenent a la **distribució equitativa** de les noves reserves i a les **necessitats detectades**
- Previsió de nou sòl per **activitats econòmiques**
- **Protecció i regulació del territori no urbà, del paisatge.**
- **Protecció del patrimoni** arquitectònic, arqueològic i natural



Instruments del POUM

• Definir l'estructura del municipi

- Vialitat
- Equipaments
- Espais lliures

• Definir els sectors de creixement, àmbits de transformació i compleció

- Ronda Nord
- Nucli Antic
- Sectors d'activitats econòmiques
- Compleció de la Conna

• Regulació del sòl urbà

- Zonificació
- Atenció especial al Nucli Antic

• Regulació del sòl no urbanitzable

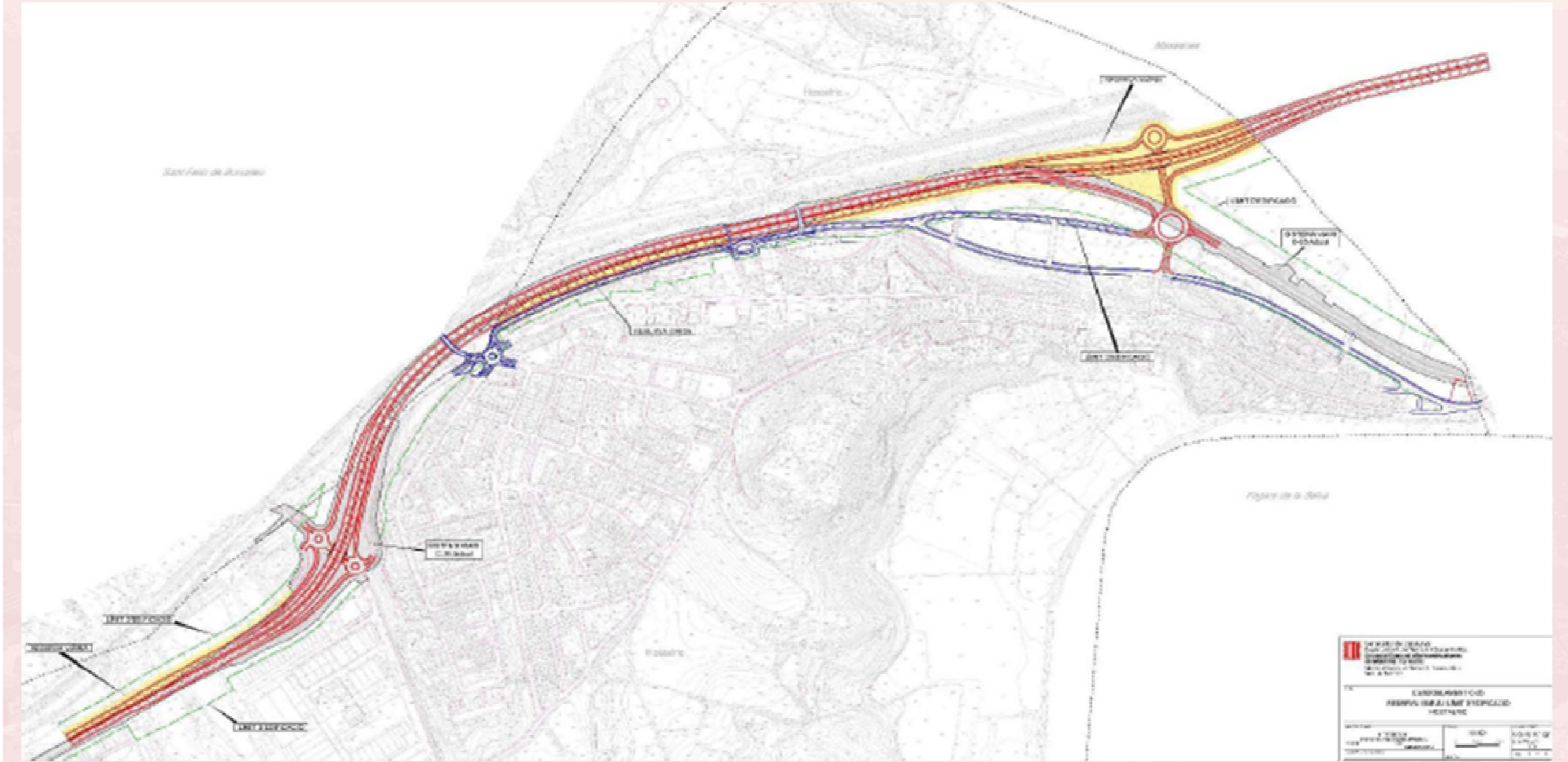
- Zonificació
- El sistema hidràulic

• Inventari d'elements a incloure dins del Catàleg de Béns a Protegir



EL MODEL D'ORDENACIÓ

**LA C-35 – PROPOSTA DESDOBLAMENT D.G CARRETERES GENER
2014**

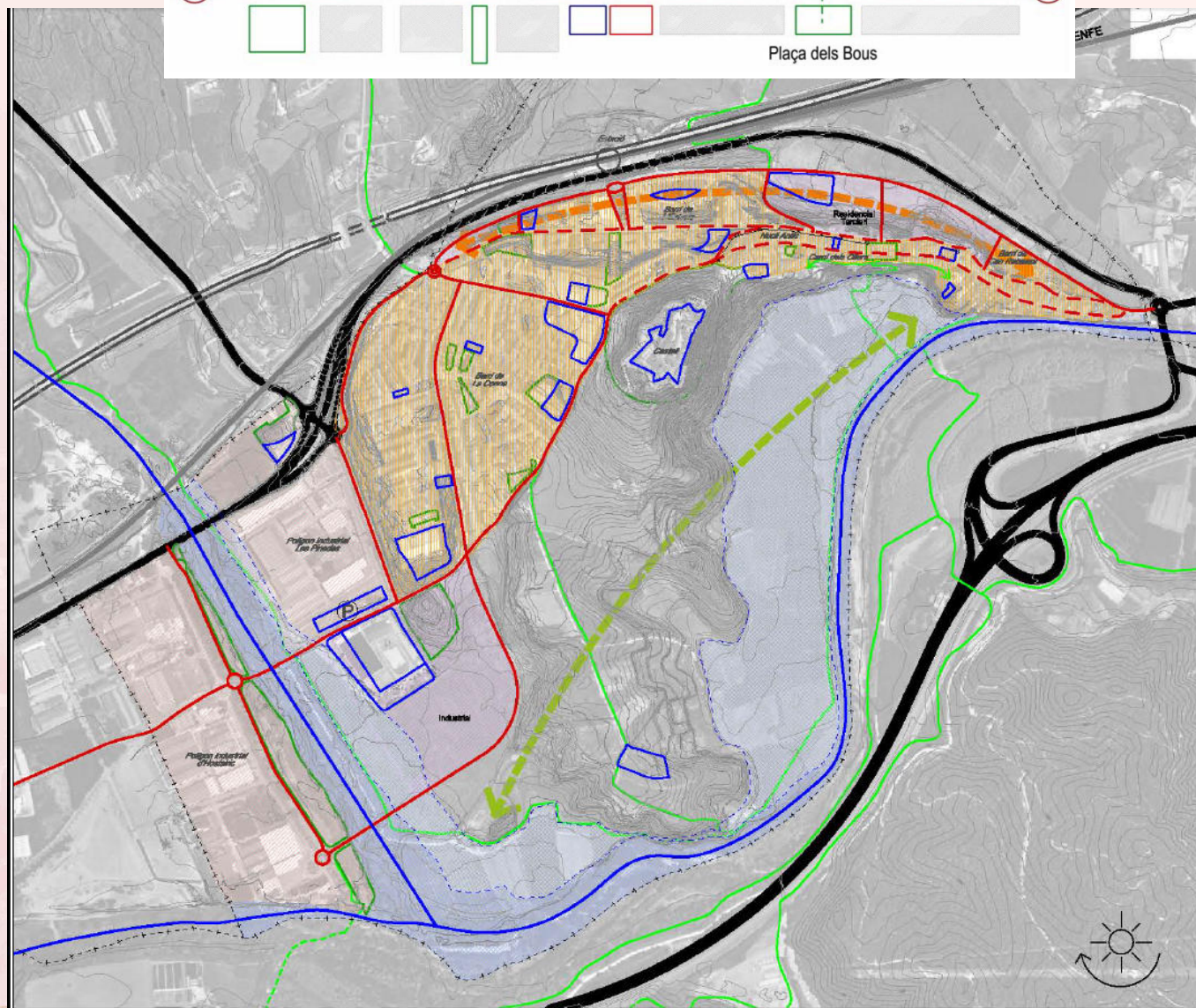
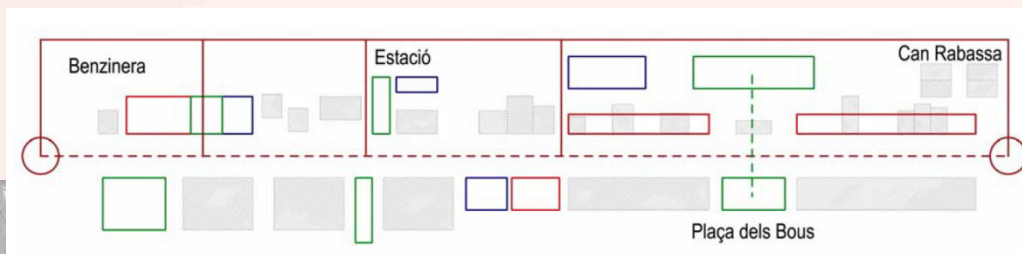


LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Objectius:

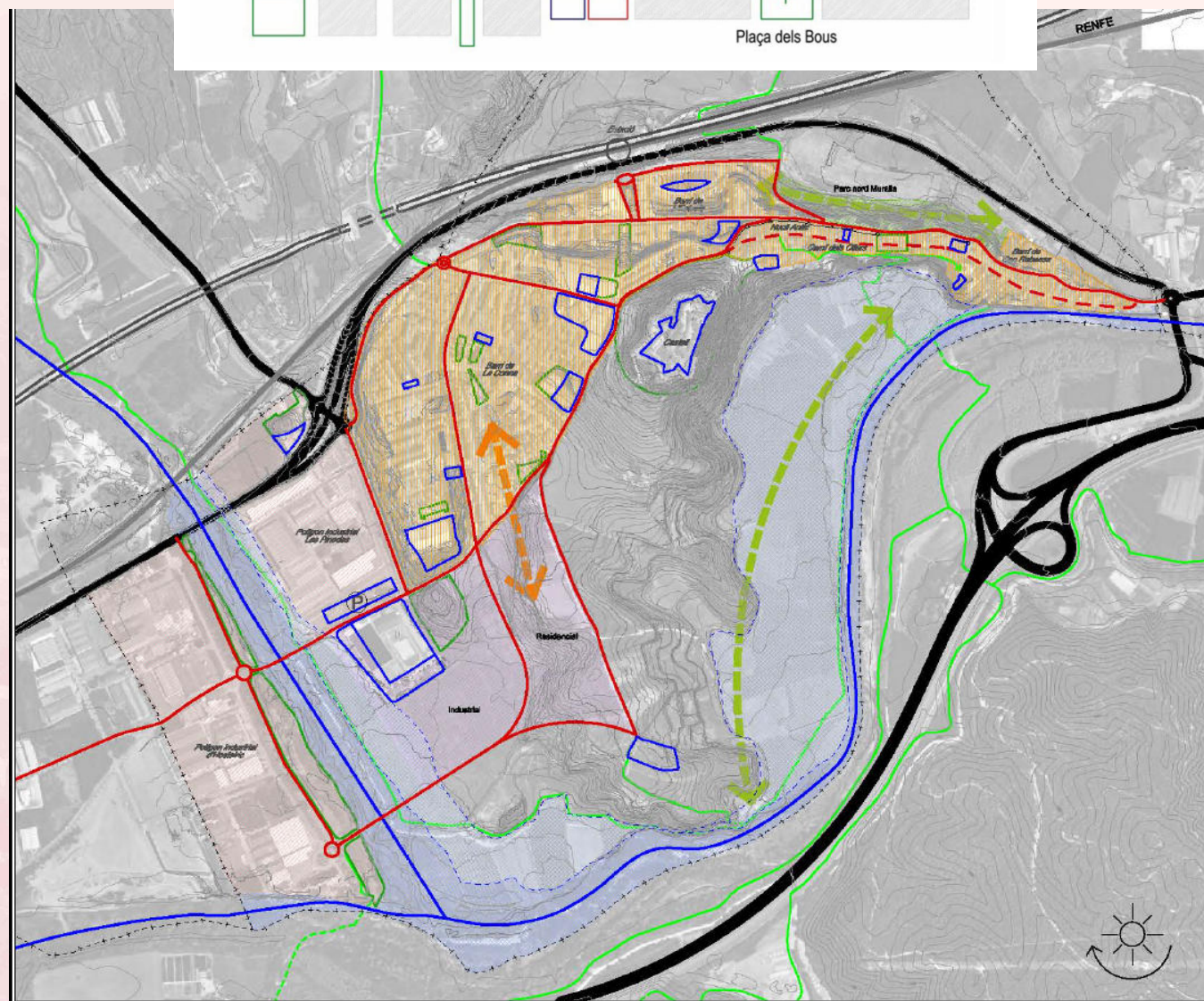
- Creació d'una **nova estructura interna de comunicacions**, tant a nivell rodat com peatonal i de bicicletes, a partir de completar i resoldre els problemes d'accessibilitat que presenta l'estructura actual.
- Previsió d'una **xarxa d'àrees d'aparcament de vehicles**, que resolgui els problemes actuals tant per residents com per visitants o usuaris d'equipaments, i permeti alliberar de cotxes els espais públics de relació.
- **Revitalització del nucli antic**, mitjançant una regulació de l'edificació i de les activitats que, tot i respectant i potenciant les característiques històriques, permeti invertir l'actual tendència a l'abandonament i la desocupació.
- **Reequipament de la vila**, d'acord amb les mancances detectades tant a nivell micro (petits equipaments i espais lliures inserits al teixit urbà) com a nivell macro (grans equipaments a les actuacions de creixement).
- **Valorització del territori no urbà**, del paisatge i els elements de valor ambiental i productiu (els rius i rieres, els camins, les àrees agrícoles i forestals).
- **Protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic**. La riquesa d'aquest patrimoni cal regular-la amb criteri contemporani i global, entenent-lo com un element adaptable als canvis en les formes de vida dels ciutadans.
- Previsió **d'oferta de sòl per a activitats econòmiques**, atès el nivell de consolidació del sòl industrial actual i la necessitat de creació de nous llocs de treball detectada a la Memòria social.
- Compleció del teixit actual amb **noves àrees d'ús residencial i terciari**, de manera que contribueixin a construir la nova estructura viària, a oferir habitatge de protecció pública i a cedir el sòl necessari pels grans equipaments.

ALTERNATIVA 1



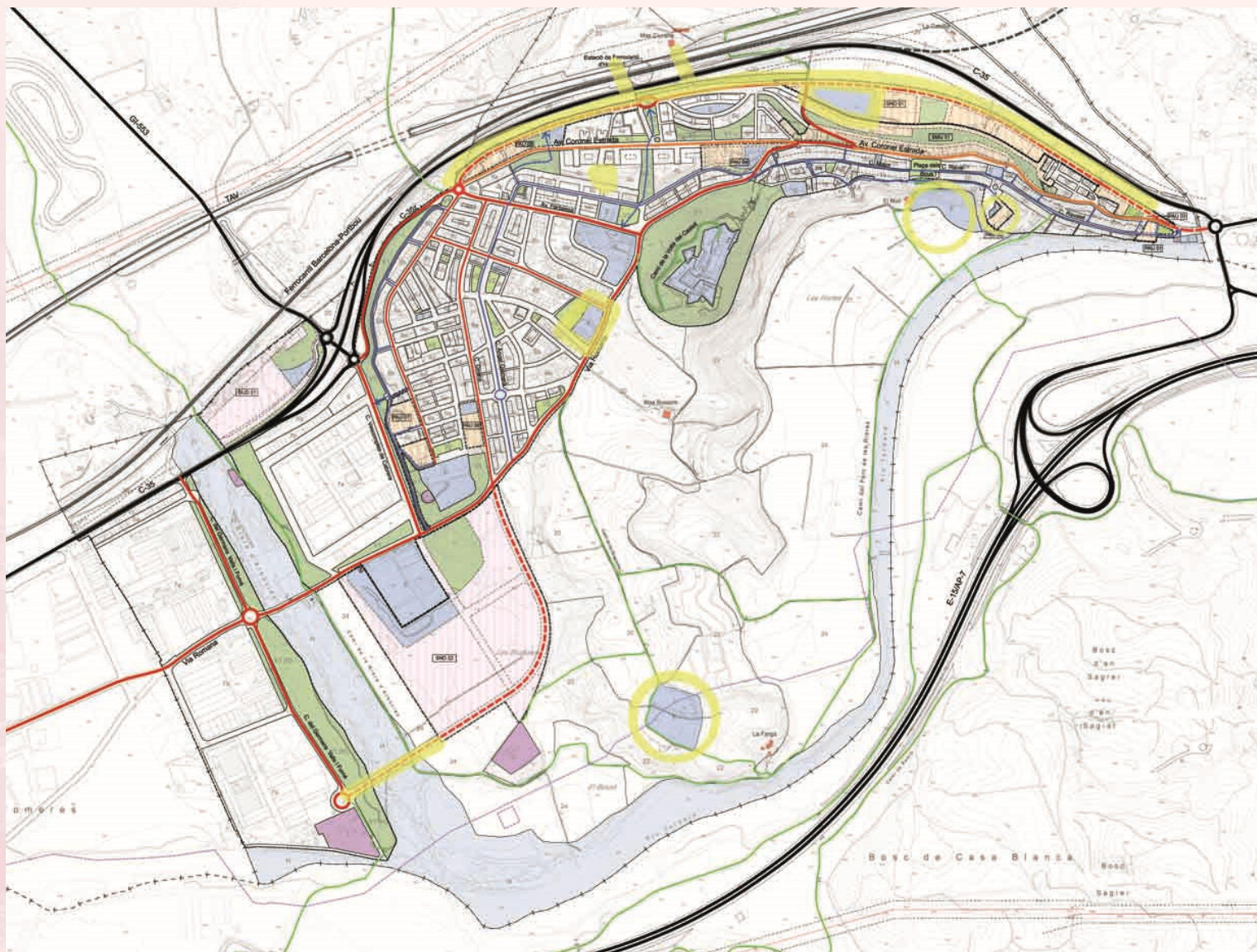
- Límit municipal
- ▨ Tèbit residencial existent
- ▨ Tèbit industrial existent
- ▨ Nous creixements
- ▨ Els rius i la zona inundable
- Xarxa territorial bàsica
- Xarxa rodada bàsica
- Xarxa cívica bàsica
- Xarxa de camins rurals
- ↔ Continuitat entre trames urbanes
- ↔ Protecció del valor paisatgístic
- Dotacions: equipaments i espais lliures

	Limit municipal
	Tèxtil residencial existent
	Tèxtil industrial existent
	Nous creixements
	Els rius i la zona inundable
	Xarxa territorial bàsica
	Xarxa rodada bàsica
	Xarxa civica bàsica
	Xarxes de camins rurals
	Continuitat entre trames urbanes
	Protecció del valor paisatgístic
	Dotacions (equipaments i espais lliures)

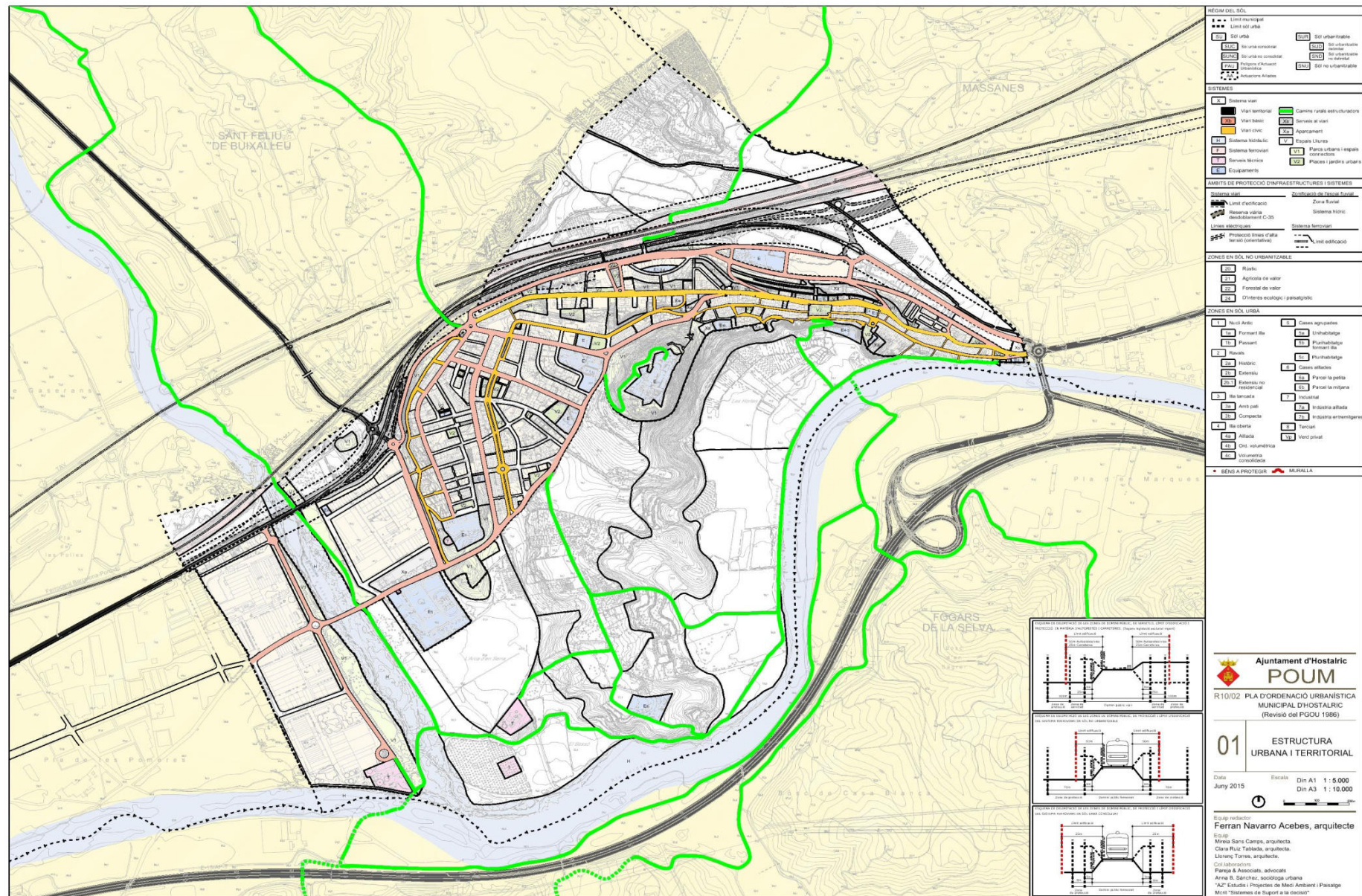


L'AVANÇ DE POUM (Març 2012)

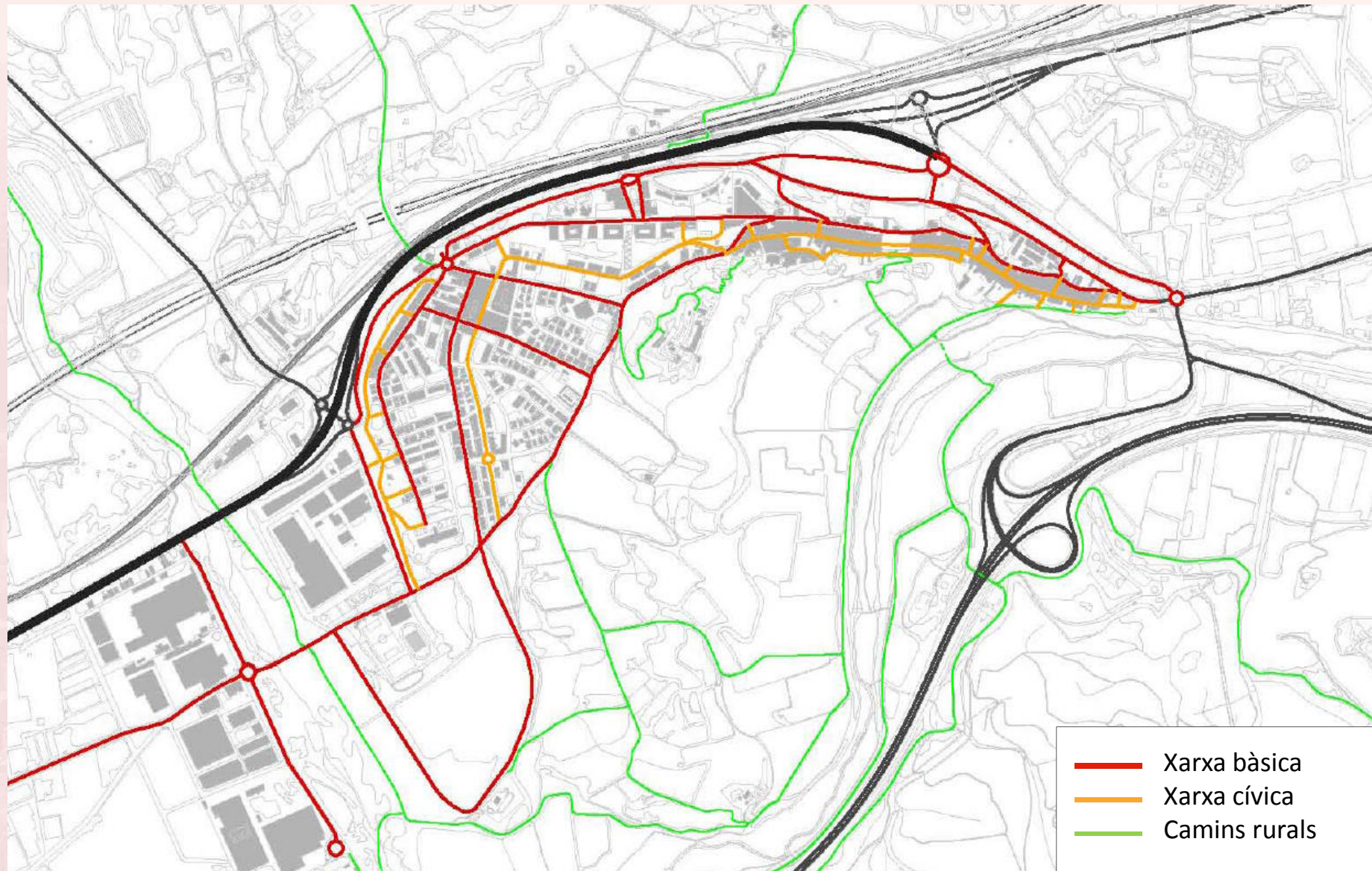
Elements discutits durant el procés de participació



PROPOSTA GENERAL



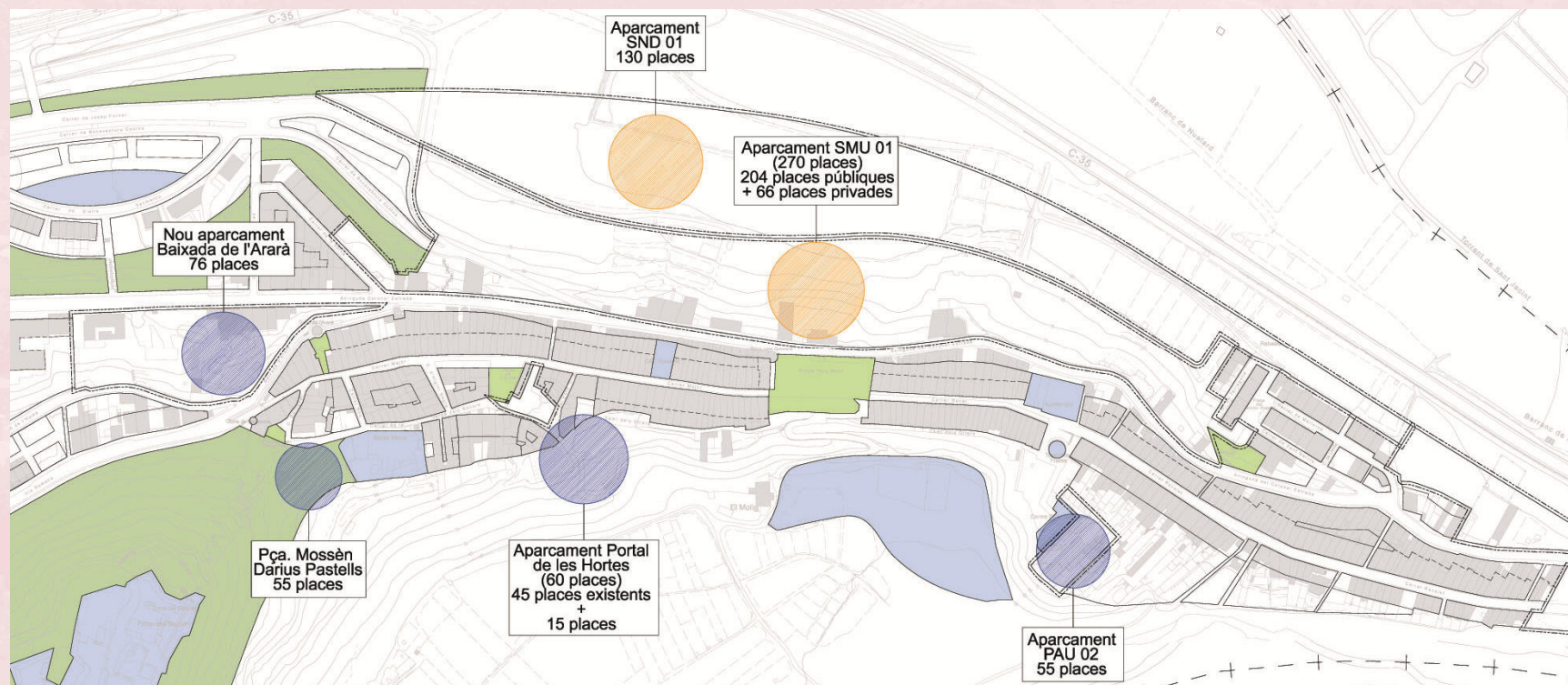
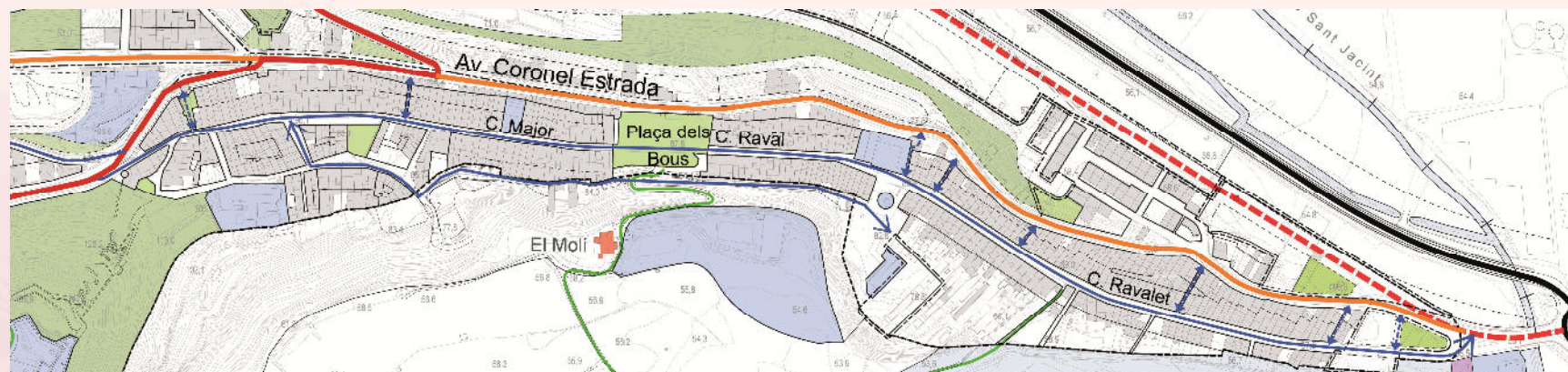
L'ESTRUCTURA VIÀRIA I DE COMUNICACIONS PROPOSADA



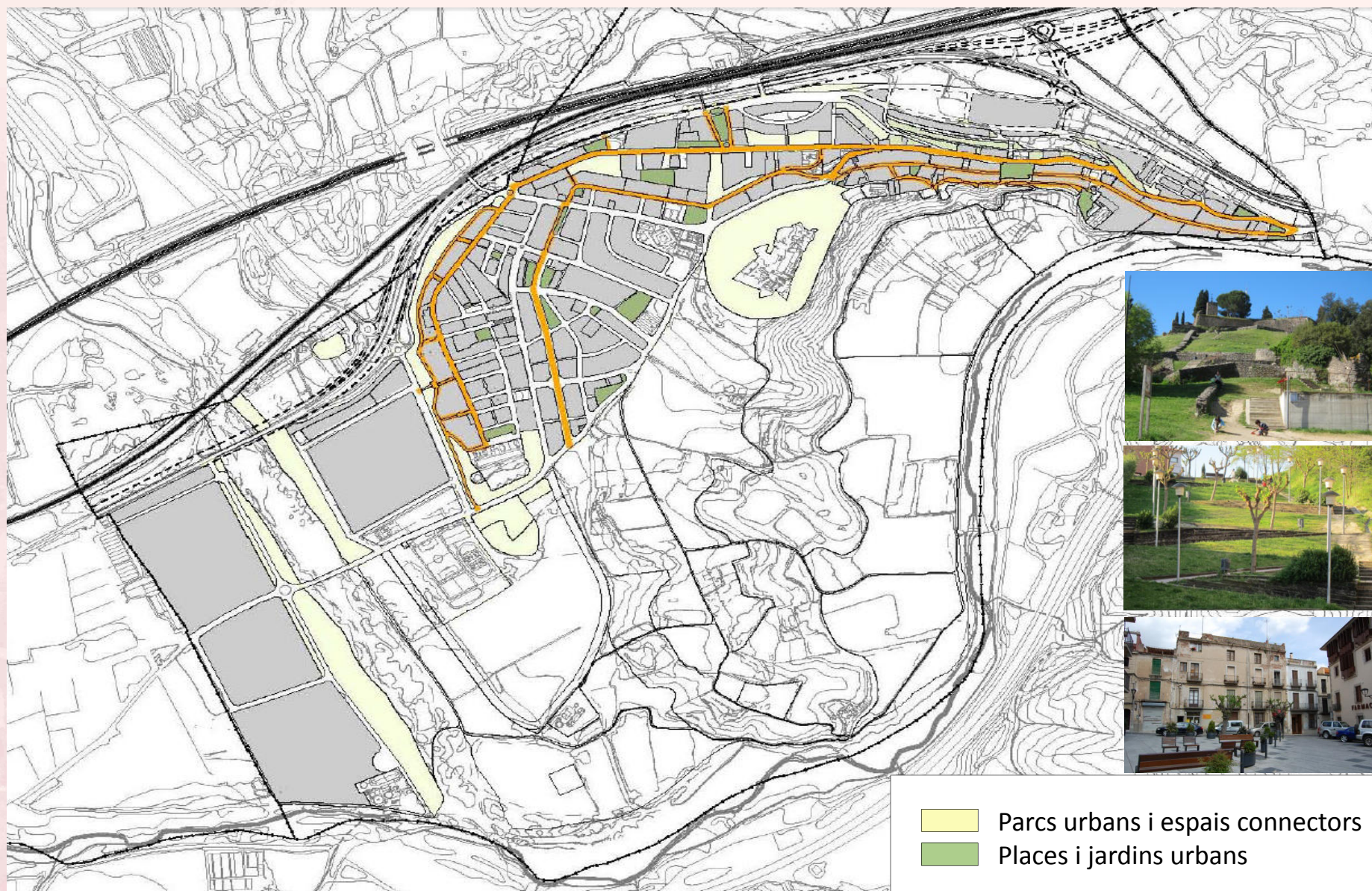
ÀREES D'APARCAMENT I ESPAIS CONNECTORS



COMUNICACIONS I APARCAMENT AL NUCLI ANTIC



EL SISTEMA D'ESPais LLIURES



Espais lliures ocupats per aparcament



Plaça dels Bous



Plaça de la Vila

Espais lliures no arranjats

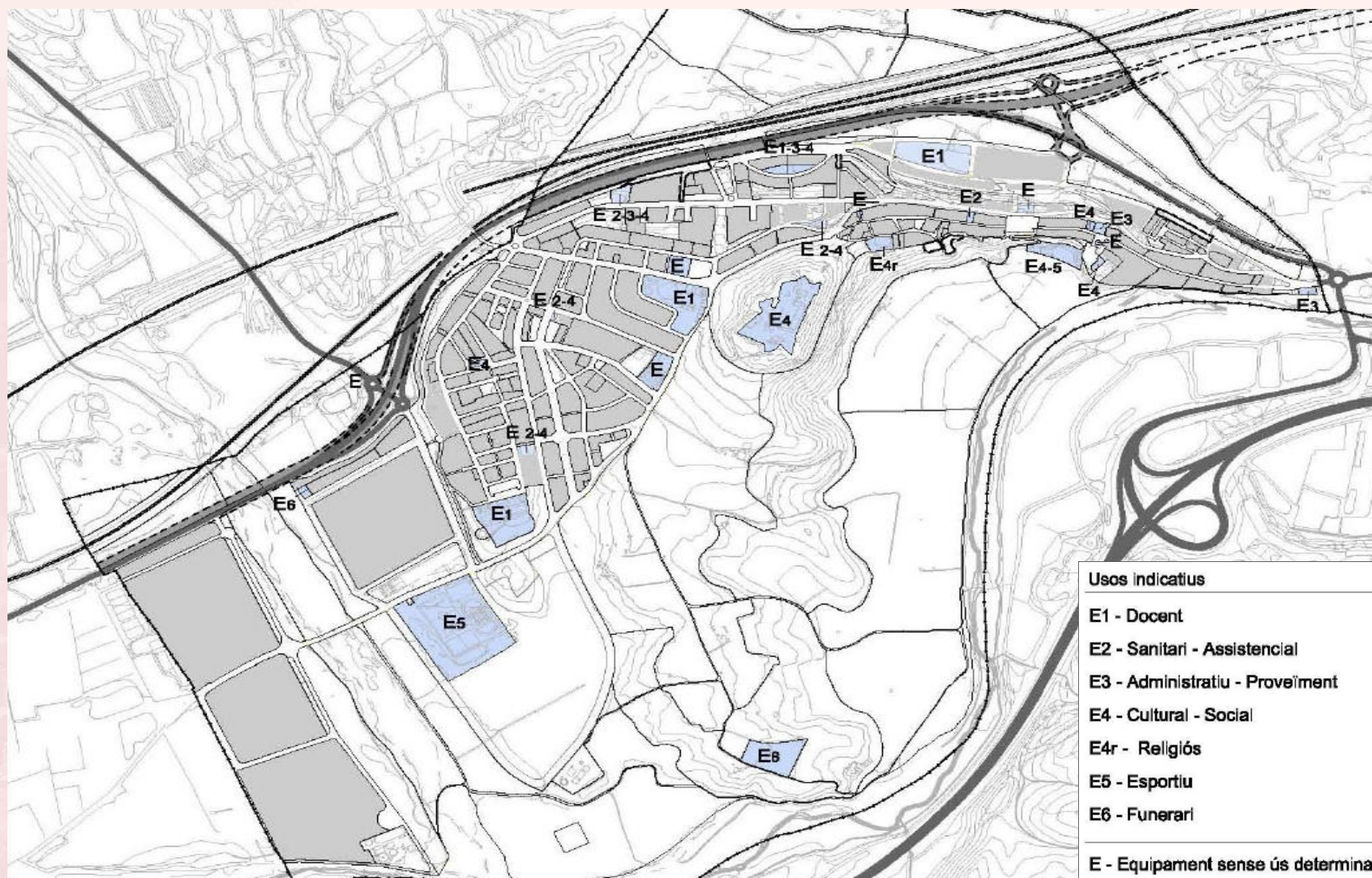


Talús carrer Vescomptes de Cabrera



Talús Coronel Estrada

EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS



CÒMPUT GENERAL DELS SISTEMES D'EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES

Sistema d'equipaments

Equipaments existens	63.062 m2s		
Reserves de sòl per equipaments	53.608 m2s	22.809 m2s	A sòl urbà
		16.784 m2s	A sòl urbanitzable
		14.015 m2s	A sòl no urbanitzable (nou cementiri)
Total	116.670 m		
	(21,6 m2 /hab)		

Sistema d'espais lliures

Espais lliures existents (urbanitzats)	55.117 m2s		
Reserves de sòl per espais lliures	161.898 m2s	125.930 m2s	A sòl urbà consolidat
		13.928 m2s	A sòl urbà no consolidat
		22.040 m2s	A sòl urbanitzable
Total	217.015 m2s		
	(40 m2/ hab)		

Compliment reserva d'espais lliures s/ Llei: $181.047 \text{ m}^2\text{s} / 3.851,35 = 47 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{st} > 20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{st}$

RELACIÓ PROJECCIONS M.S. AMB POTENCIAL POUM

Potencial del POUM: Resultat d'haver-se consolidat les previsions en matèria de sòl residencial d'habitatge. Avaluar la suficiència tant dels equipaments com de les reserves de sòl per a serveis tècnics.

Memòria Social: projeccions demogràfiques per a l'any 2023. Estableix una forquilla entre **4.187 i 5.175 habitants**.

Ràtio de 2,6 persones/llar i de 2 persones/habitatge.

La relació llars/habitatge se situa en el 77%.

El **nombre d'habitatges** pot oscil·lar entre **2.095 i 2.589**

El més probable és el nombre de **2.385 habitatges**. D'aquesta hipòtesi i del càlcul de la demanda exclosa, es dedueix la necessitat de preveure **una reserva de 120 HPP**.

Les previsions del POUM:

NO emmarcar en un horitzó temporal

Capacitat de donar resposta a les previsions de la memòria social

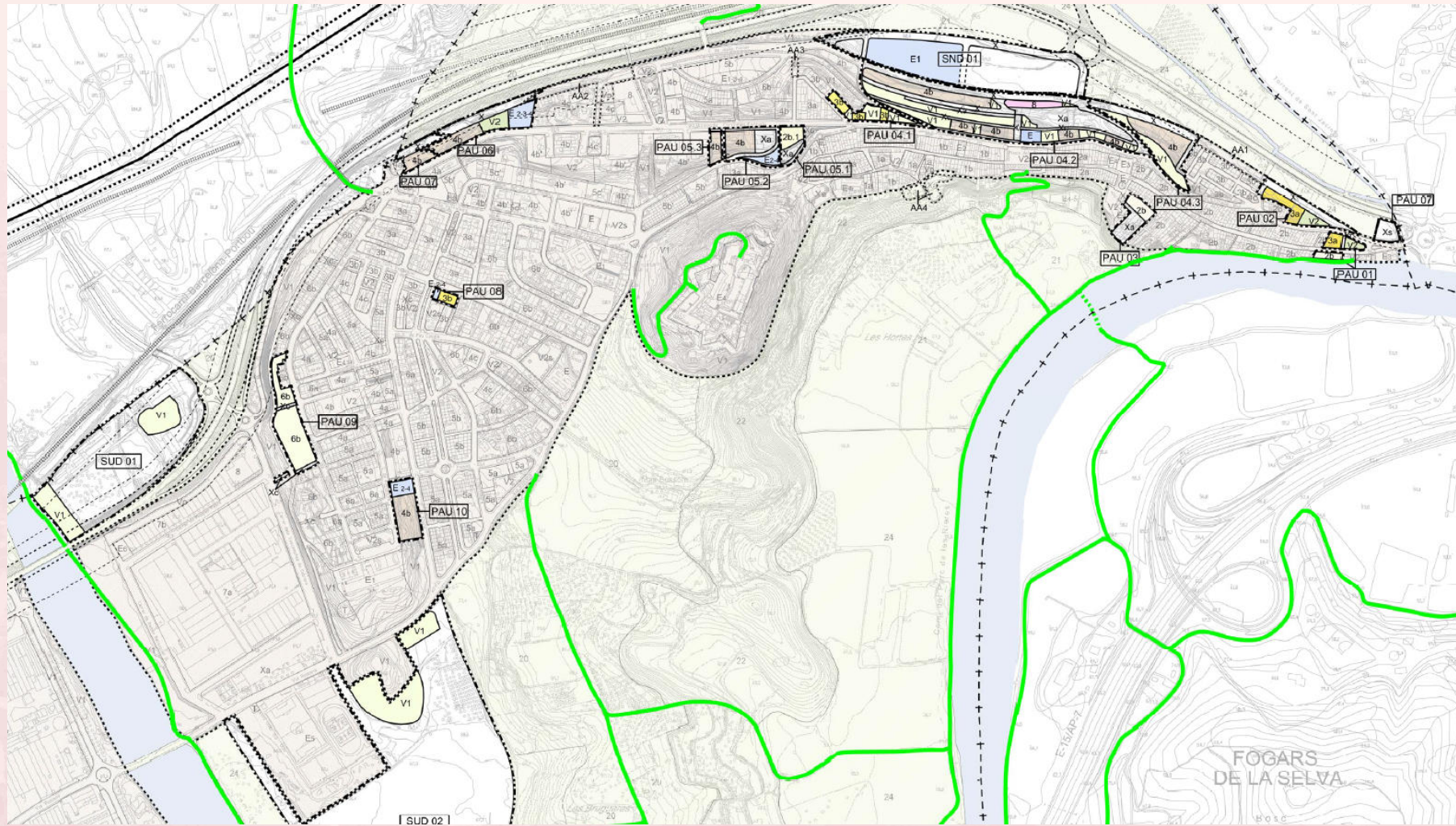
• Habitatges existents (estimació)	2.000
• Potencial (solars no edificats) en SUC	244
• Habitatges previstos a les àrees de SUNC	271
• Habitatges previstos a les àrees de creixement(SUR)	65

Total habitatges horitzó POUM **2.580 habitatges**

Considerant la ràtio de 2 persones/habitatge, resulta a l'**horitzó del POUM una població de 5.160 habitants**, que és la que s'ha considerat en l'avaluació de la suficiència d'equipaments i serveis.

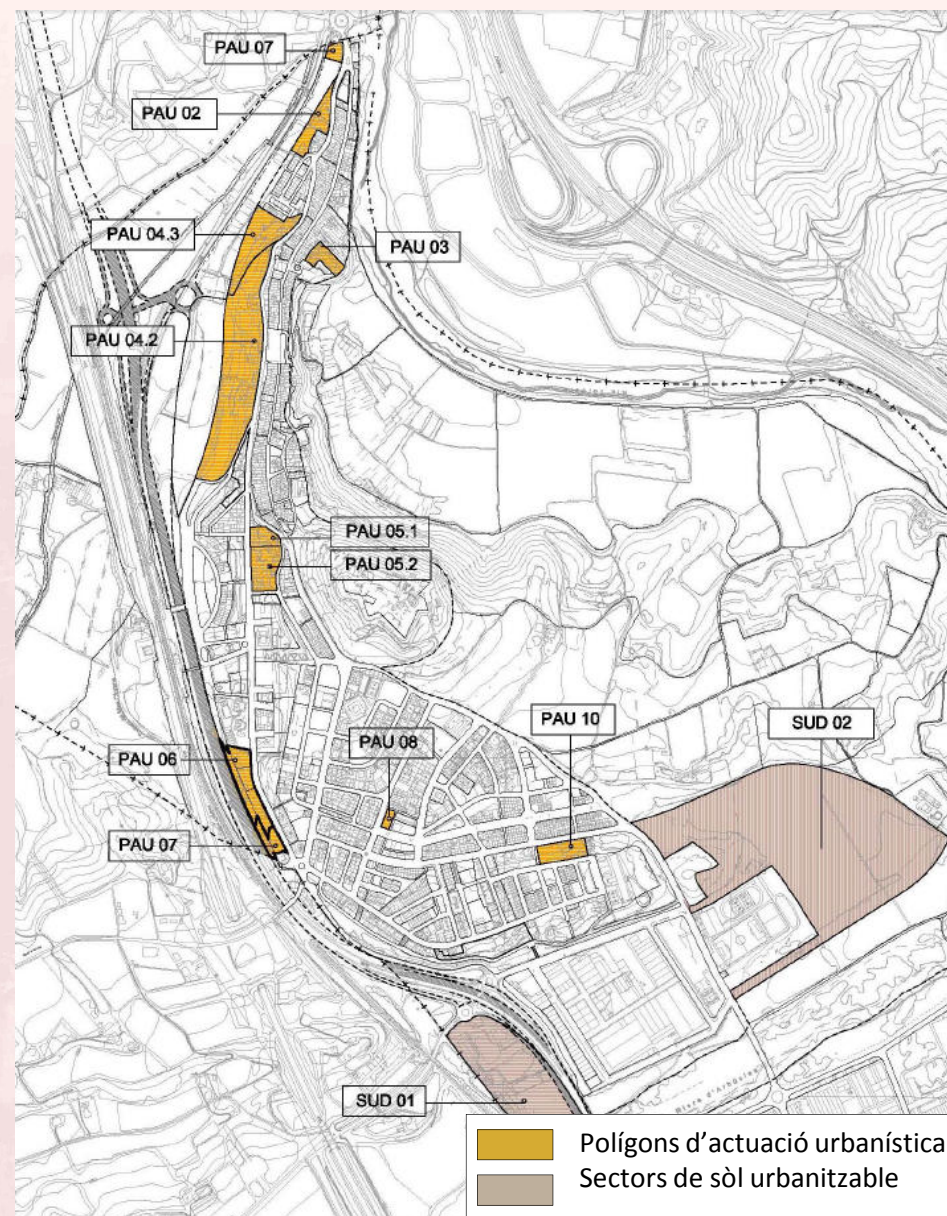
(Població 2017 → 4.107 habitants)

ÀMBITS D'ACTUACIÓ



	Sup. Sòl	Sostre total (st)	Sostre habitatges (sh)	Sostre altres usos	Habitatges	Sostre HRLL	Nº hab HRLL	Sostre HPP	Nº hab. HPP
TOTALS	196.893 m2s	186.166m2st	38.904m2st	147.262m2st	352 hab	27.224m2st	220 hab	11.680 m2st	132 hab

ACTUACIONS INCLOSES A L'AGENDA



ÀMBITS D'ACTUACIÓ – RESUM CARACTERÍSTIQUES

	Núm	Nom	Sup. Sòl	Sostre total (st)	CEB	Zones		Habitatges	TOTAL SISTEMES	
ÀMBITS DE TRANSFORMACIÓ I COMPLECIÓ EN SÒL URBÀ	PAU - 01	Accés est	1.637 m²s	2.400 m²st	1,4661 m²st/m²s	1.089 m²s	67%	16 hab	548 m²s	33%
	PAU - 02	Can Rabassa	4.262 m²s	3.192 m²st	0,7489 m²st/m²s	1.467 m²s	34%	19 hab	2.795 m²s	66%
	PAU - 03	Aparcament Can Llensa (1)	2.530 m²s	1.266 m²st	0,5004 m²st/m²s	948 m²s	37%	10 hab	1.582 m²s	63%
	PAU - 4.1	Coronel Estrada I / La Selva	2.525 m²s	2.212 m²st	0,8760 m²st/m²s	1.106 m²s	44%	16 hab	1.419 m²s	56%
	PAU - 4.2	Coronel Estrada I / Muralla	32.142 m²s	12.884 m²st	0,4008 m²st/m²s	9.291 m²s	29%	82 hab	22.851 m²s	71%
	PAU - 4.3	Coronel Estrada I / Can Rabassa	8.611 m²s	3.360 m²st	0,3902 m²st/m²s	3.080 m²s	36%	23 hab	5.531 m²s	64%
	PAU - 5.1	Baixada d'Ararà	2.152 m²s	604 m²st	0,2807 m²st/m²s	1.187 m²s	55%		965 m²s	45%
	PAU - 5.2	Guàrdia Civil	5.176 m²s	4.000 m²st	0,7728 m²st/m²s	1.938 m²s	37%	28 hab	3.238 m²s	63%
	PAU - 5.3	Turó de l'Home	1.012 m²s	2.284 m²st	2,2569 m²st/m²s	958 m²s	95%	16 hab	54 m²s	5%
	PAU - 06	Coronel Estrada II	6.810 m²s	3.584 m²st	0,5263 m²st/m²s	1.895 m²s	28%	27 hab	4.915 m²s	72%
	PAU - 07	Benzinera	3.317 m²s	1.792 m²st	0,5402 m²st/m²s	1.107 m²s	33%	12 hab	2.210 m²s	67%
	PAU - 08	Poeta Ruyra (2)	676,6 m²s	1.632 m²st	2,4121 m²st/m²s	524 m²s	77%	8 hab	153 m²s	23%
	PAU - 09	Castell de Montsoriu (1)	6.298 m²s	2.000 m²st	0,3176 m²st/m²s	5.838 m²s	93%	12 hab	460 m²s	7%
	PAU - 10	Girona	3.790 m²s	2.879 m²st	0,7596 m²st/m²s	2.856 m²s	75%	18 hab	934 m²s	25%
TOTAL ÀMBITS DE TRANSFORMACIÓ			80.939 m²s	44.089 m²st		33.284 m²s		287 hab	40.649 m²s	50%

ÀMBITS DE CREIXEMENT	SUD - 01	Carretera	37.407 m²s	28.055 m²st	0,7500 m²st/m²s				6.826 m²s*	18%
	SUD - 02	L'arca d'en Serra	130.053 m²s	97.540 m²st	0,7500 m²st/m²s				19.507 m²s*	15%
	SND - 01	Creixement nord	29.433 m²s	16.482 m²st	0,5600 m²st/m²s			65 hab	8.000 m²s*	27%
	TOTAL ÀMBITS DE CREIXEMENT		196.893 m²s	142.077 m²st				65 hab	34.333 m²s	17%

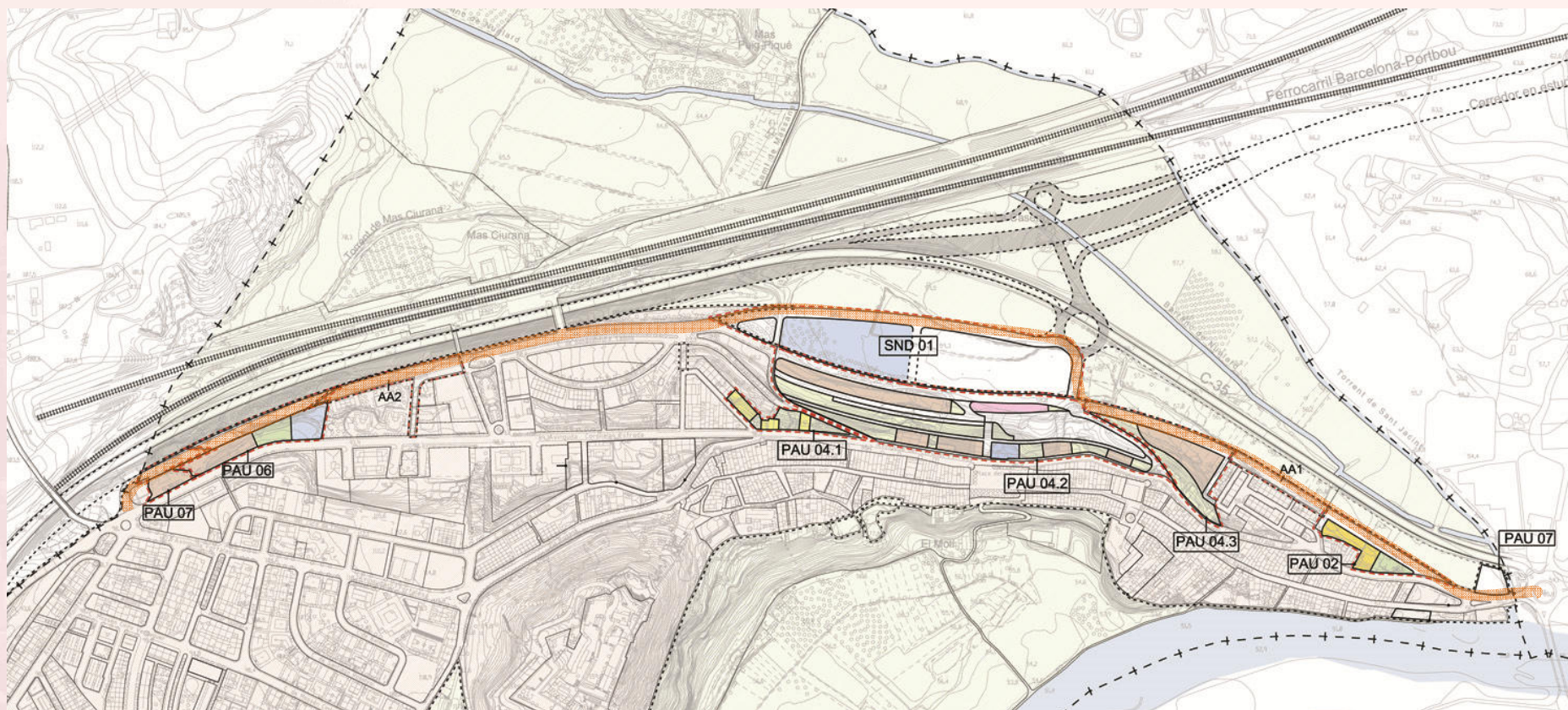
ÀMBITS D'ACTUACIÓ – SOSTRE I HABITATGE

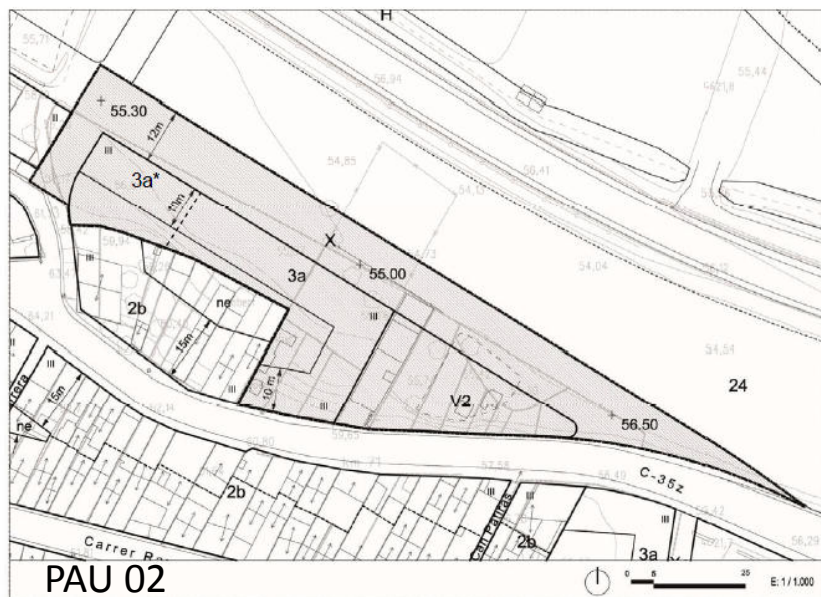
							HRLL		HPP	
	Núm	Nom	Sostre total (st)	Sostre habitatges (Sh)	Sostre altres usos	Habitatges	Sostre	nº hab	Sostre	nº hab
ÀMBITS DE TRANSFORMACIÓ I COMPLECIÓ EN SÒL URBÀ	PAU - 01	Accés est	2.400 m²st	1.928 m²st	472 m²st	16 hab	1.350 m²st	10 hab	578 m²st	6 hab
	PAU - 02	Can Rabassa	3.192 m²st	2.128 m²st	1.064 m²st	19 hab	1.490 m²st	12 hab	638 m²st	7 hab
	PAU - 03	Aparcament Can Llensa (1)	1.266 m²st	1.266 m²st		10 hab	1.266 m²st	10 hab		
	PAU - 4.1	Coronel Estrada I / La Selva	2.212 m²st	1.824 m²st	388 m²st	16 hab	1.277 m²st	10 hab	547 m²st	6 hab
	PAU - 4.2	Coronel Estrada I / Muralla	12.884 m²st	8.872 m²st	4.012 m²st	82 hab	6.210 m²st	51 hab	2.662 m²st	31 hab
	PAU - 4.3	Coronel Estrada I / Can Rabassa	3.360 m²st	2.520 m²st	840 m²st	23 hab	1.764 m²st	14 hab	756 m²st	9 hab
	PAU - 5.1	Baixada d'Ararà	604 m²st		604 m²st					
	PAU - 5.2	Guàrdia Civil	4.000 m²st	3.000 m²st	1.000 m²st	28 hab	2.100 m²st	18 hab	900 m²st	10 hab
	PAU - 5.3	Turó de l'Home	2.284 m²st	1.713 m²st	571 m²st	16 hab	1.199 m²st	10 hab	514 m²st	6 hab
	PAU - 06	Coronel Estrada II	3.584 m²st	2.688 m²st	896 m²st	27 hab	1.882 m²st	18 hab	806 m²st	9 hab
	PAU - 07	Benzinera	1.792 m²st	1.344 m²st	448 m²st	12 hab	941 m²st	8 hab	403 m²st	4 hab
	PAU - 08	Poeta Ruyra	1.632 m²st	1.109 m²st	523 m²st	8 hab	776 m²st	5 hab	333 m²st	3 hab
	PAU - 09	Castell de Montsoriu (1)	2.000 m²st	2.000 m²st		12 hab	2.000 m²st	12 hab		
	PAU - 10	Girona	2.879 m²st	1.919 m²st	960 m²st	18 hab	1.343 m²st	11 hab	576 m²st	7 hab
TOTAL ÀMBITS DE TRANSFORMACIÓ			44.089 m²s	32.311 m²st	11.778 m²st	287 hab	23.598 m²st	189 hab	8.713 m²st	98 hab
ÀMBITS DE CREIXEMENT	SUD - 01	Carretera	28.055 m²st		28.055 m²st					
	SUD - 02	L'arca d'en Serra	97.540 m²st		97.540 m²st					
	SND - 01	Creixement nord	16.482 m²st	6.593 m²st	9.889 m²st	65 hab	3.626 m²st	31 hab	2.967 m²st	34 hab
	TOTAL ÀMBITS DE CREIXEMENT			6.593 m²st	135.484 m²st	65 hab	3.626 m²st	31 hab	2.967 m²st	34 hab
TOTALS			186.166 m²st	38.904 m²st	147.262 m²st	352 hab	27.224 m²st	220 hab	11.680 m²st	132 hab

(1) Els PAU 03 i 09 no contenen reserva d'HPP atesa la tipologia unifamiliar.

(2) En cas de fer els 4 habitatges tutelats indicats a la fitxa del polígon, s'incrementarà la previsió d'HPP i no serà obligatòria la reserva aquí indicada

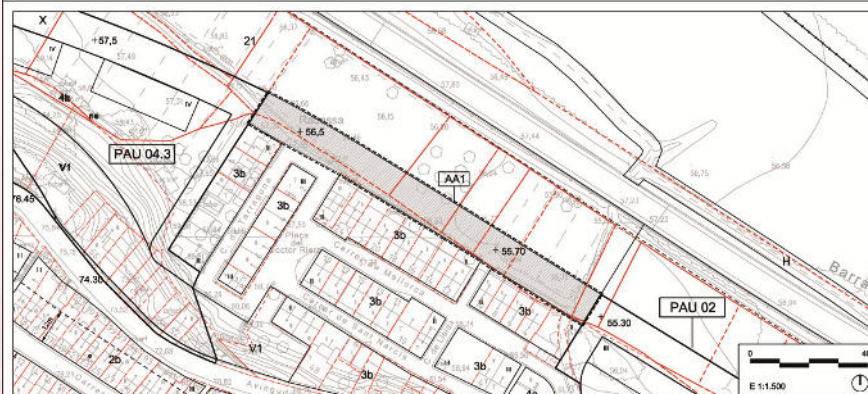
ÀMBITS D'ACTUACIÓ EN RELACIÓ AL PASSEIG DE L'ESTACIÓ





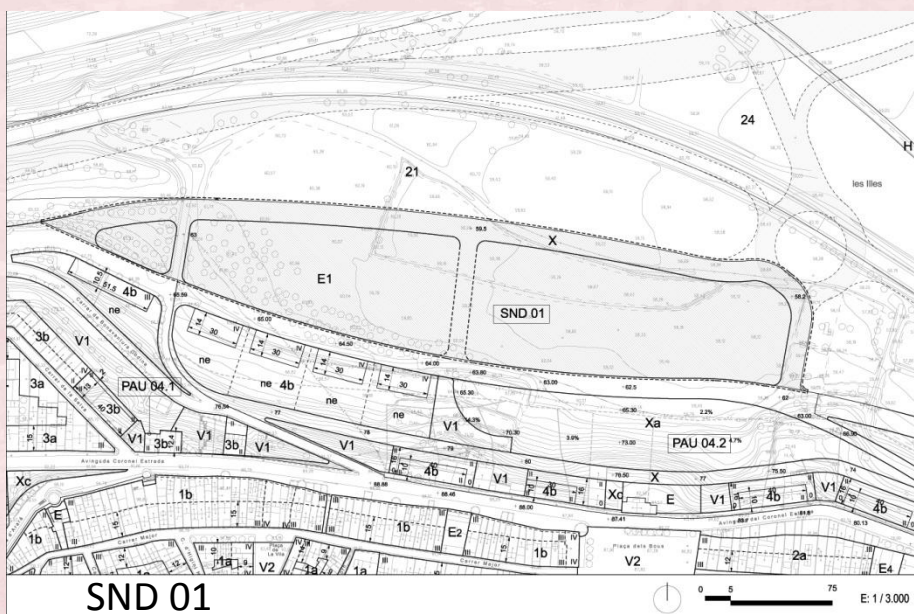
PAU 02

AA - 1. Actuació Aïllada Vial de vora Can Rabassa



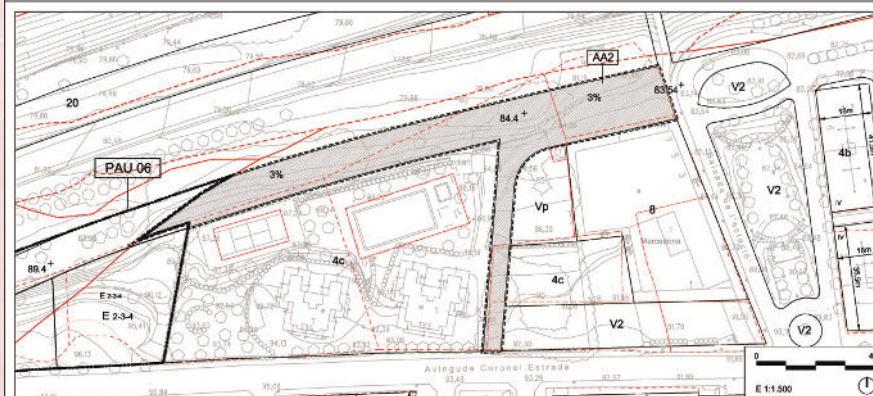
Superfície: 1.608 m²
 Règim de sòl: Sòl urbà
 Qualificació: Xb Viari bàsic

Descripció actuació: Obtenció del sòl i urbanització del tram de vial de vora entre el PAU 04.3 i el PAU 2.
 Gestió urbanística: Projecte d'expropiació forçosa d'acord amb art. 112 TRLU
 Administració actuant: Ajuntament d'Hostalric



SND 01

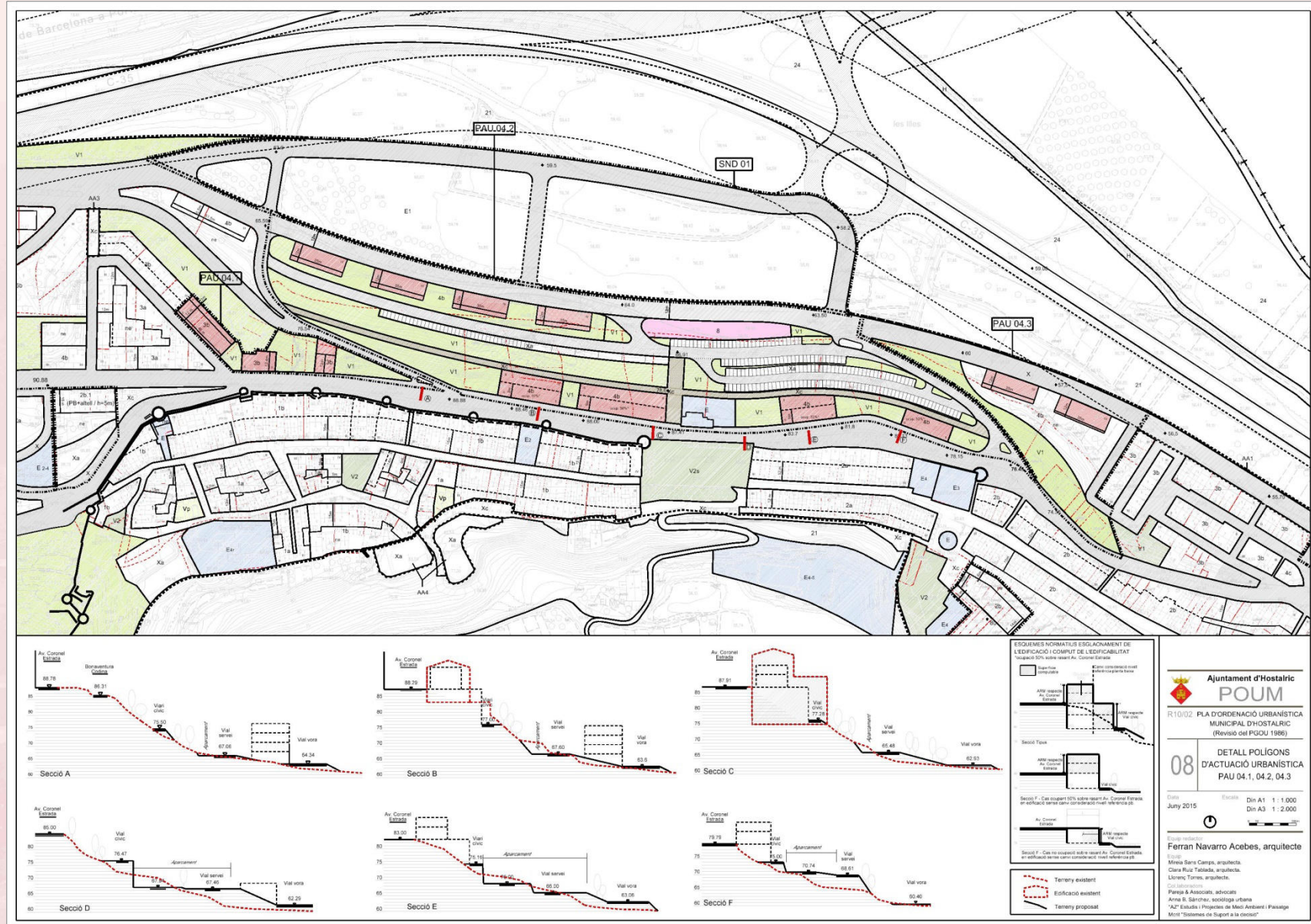
AA - 2. Actuació Aïllada Prolongació Passeig de l'Estació



Superfície: 3.344 m²
 Règim de sòl: Sòl urbà
 Qualificació: Xb Viari bàsic

Descripció actuació: Obtenció del sòl i urbanització de la prolongació a l'oest del Passeig de l'Estació fins al PAU 06
 Gestió urbanística: Projecte d'expropiació forçosa d'acord amb art. 112 TRLU
 Administració actuant: Ajuntament d'Hostalric

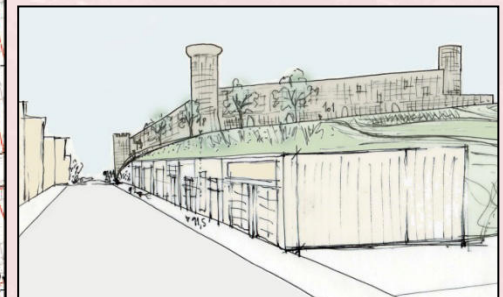
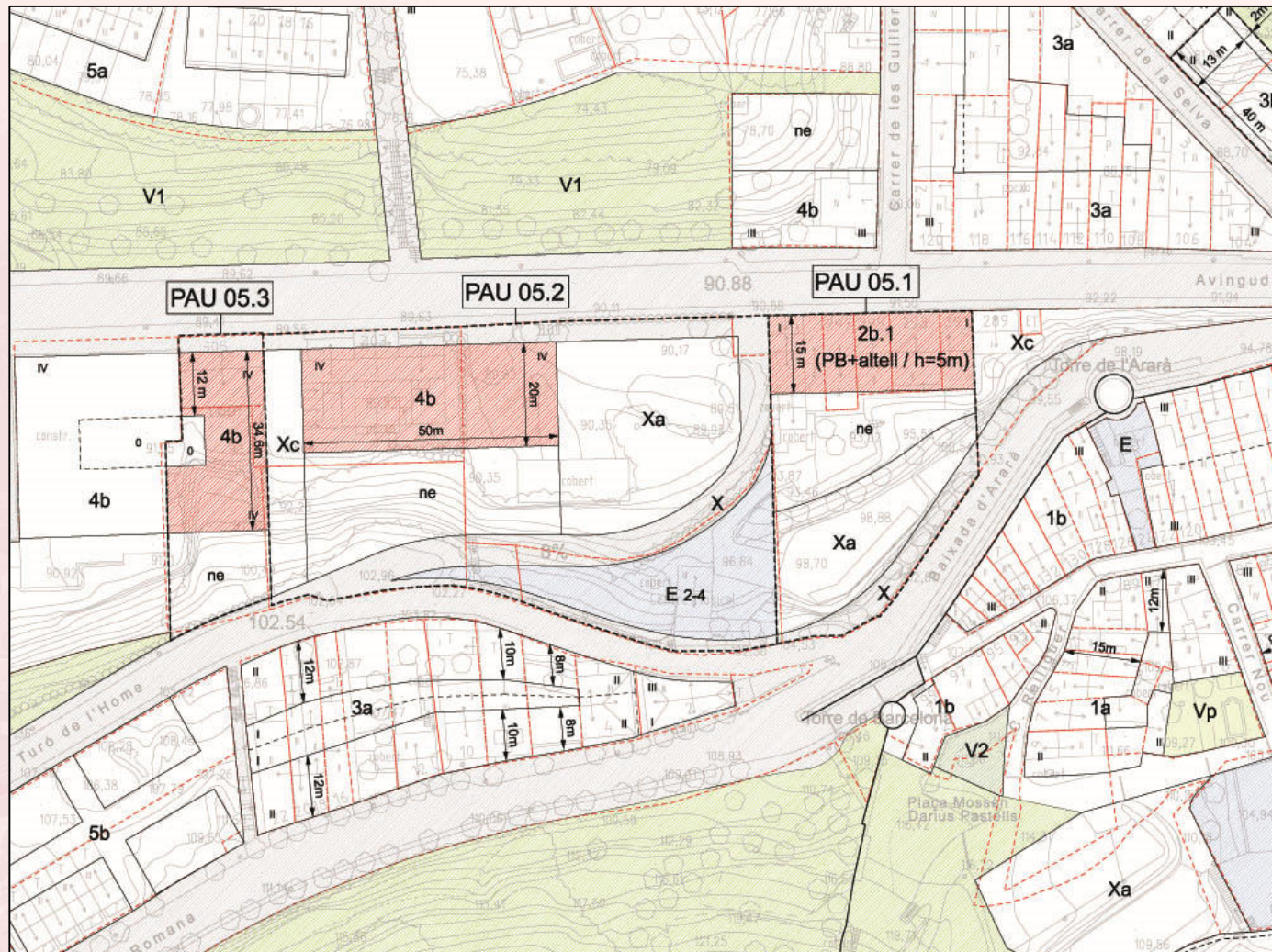
DETALL POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 04.1 04.2 I 04.3

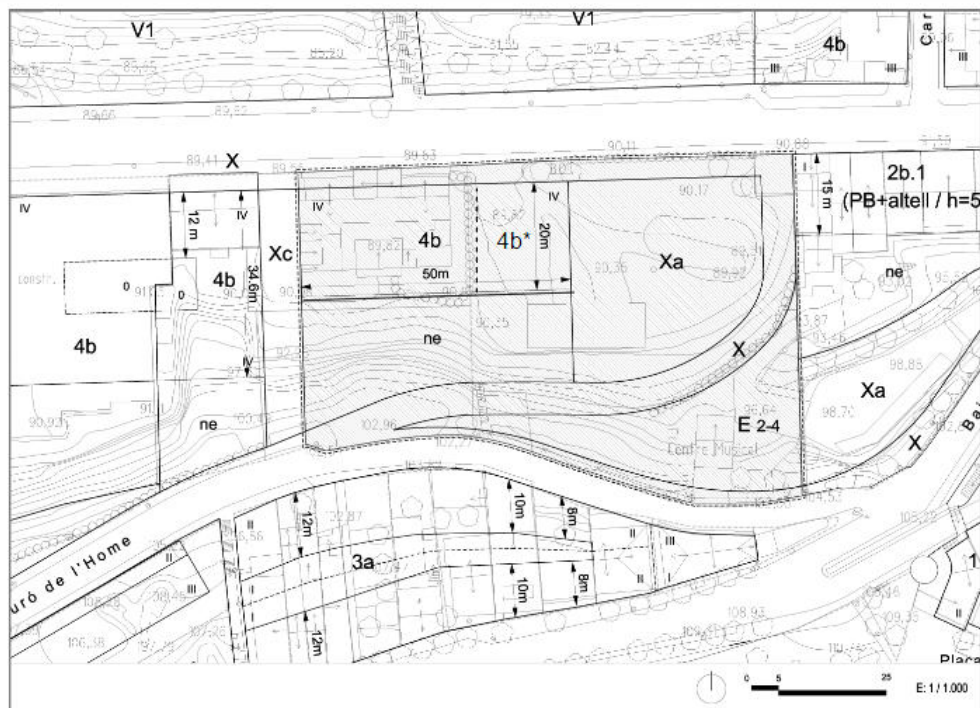


LES VISUALS DE LA MURALLA



LA BAIXADA D'ARARÀ





PAU 05.2 – Poligon d'Actuació Urbanística Guàrdia Civil

Sòl urbà no consolidat

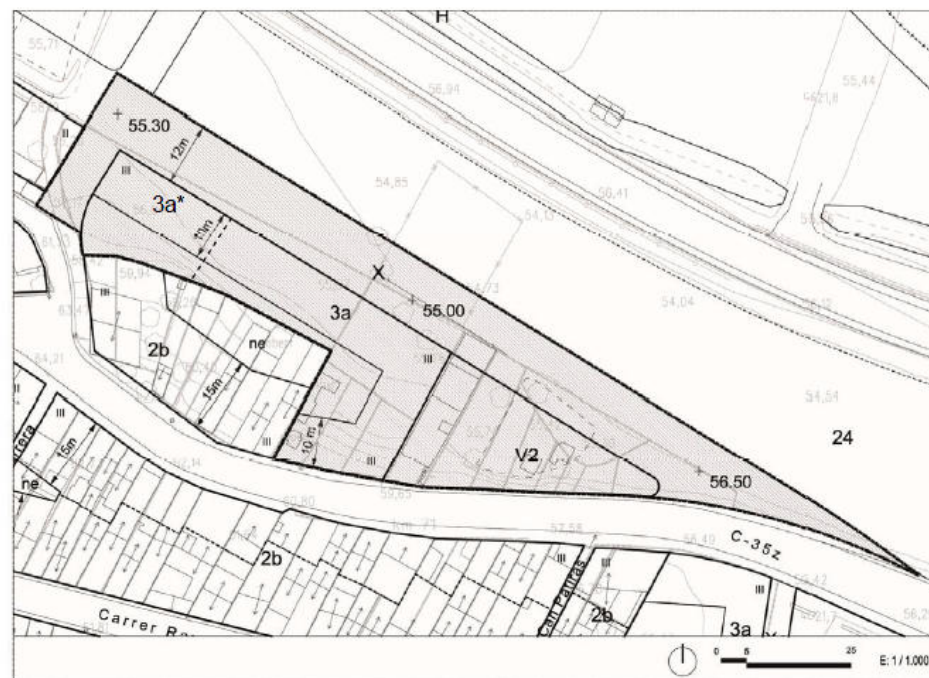
Objectiu: Millorar l'accessibilitat creant un vial alternatiu que connecta el carrer del Turó de l'home amb l'Avinguda Coronel Estrada. Es proposa situar un equipament central de relació entre les trames urbanes i una zona d'aparcament pública accessible des de Coronel Estrada.

Àmbit.....	5.176 m²s			
C.E.B:	0,7728 m²st/m²s			
Nombre màxim d'habitatges:	28 hab – 54,09 hab/Ha			
Sostre màxim:	4.000 m²st	HRLL (70%)	18 hab	2.100 m²st
Sostre per habitatges	3.000 m²st	HPP (30%)	10 hab	900 m²st
Sostre altres usos	1.000 m²st			
Sistemes	3.238 m²s	62,6%		
X – Viari	1.190 m²s			
Xa – Aparcament	1.195 m²s			
E – Equipament	853 m²s			
Zones	1.938 m²s	37,4%		
4b – Illa oberta. Ordenació volumètrica	1.938 m²s			

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Condicions: Cessió del 10% d'aprofitament





PAU 02 – Polígon d'Actuació Urbanística Can Rabassa

Sòl urbà no consolidat

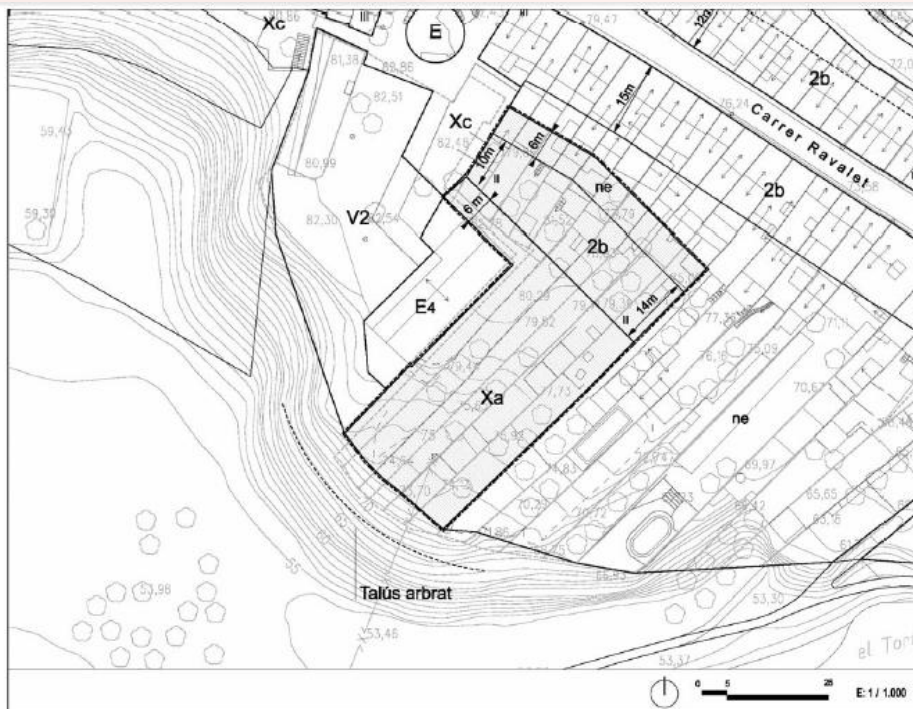
Objectiu: Completar l'entrada a la vila per l'est, iniciant el vial de vora que ha de continuar fins al passeig de l'Estació.

Ambit.....	4.262 m ² s			
C.E.B:.....	0,7489 m ² st/m ² s			
Nombre màxim d'habitatges:.....	19 hab – 44,58 hab/Ha			
Sostre màxim:.....	3.192 m ² st	HRLL (70%)	12 hab	1.490 m ² st
Sostre per habitatges.....	2.128 m ² st	HPP (30%)	7 hab	638 m ² st
Sostre altres usos.....	1.064 m ² st			
Sistemes urbanístics de cessió	2.795 m ² s		65,6%	
X – Viari.....	2.035 m ² s			
V2 – Espais lliures.....	760 m ² s			
Zones	1.467 m ² s		34,4%	
3a – Illa tancada amb pati.....	1.467 m ² s			

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Condicions: - Cessió del 10% d'aprofitament

- El projecte d'urbanització del tram de vial de vora haurà d'estar en consonància amb la resta del vial, segons estudi previ que facilitarà l'Ajuntament. S'adjunten perfils longitudinals i transversals.
- Les cotes resultants del projecte d'urbanització hauran de complir les condicions de grau de risc d'inundació i recaptar informe favorable de l'ACA, tal com es regula a l'article 6.3 del RLU.



PAU 03 – Polígon d'Actuació Urbanística Aparcament Can Llensa

Sòl urbà no consolidat

Objectiu: Creació d'un espai d'aparcament per a residents i per a visitants de Can Llensa, amb l'objecte d'alliberar de cotxes l'espai lliure davant de la Torre dels Freres

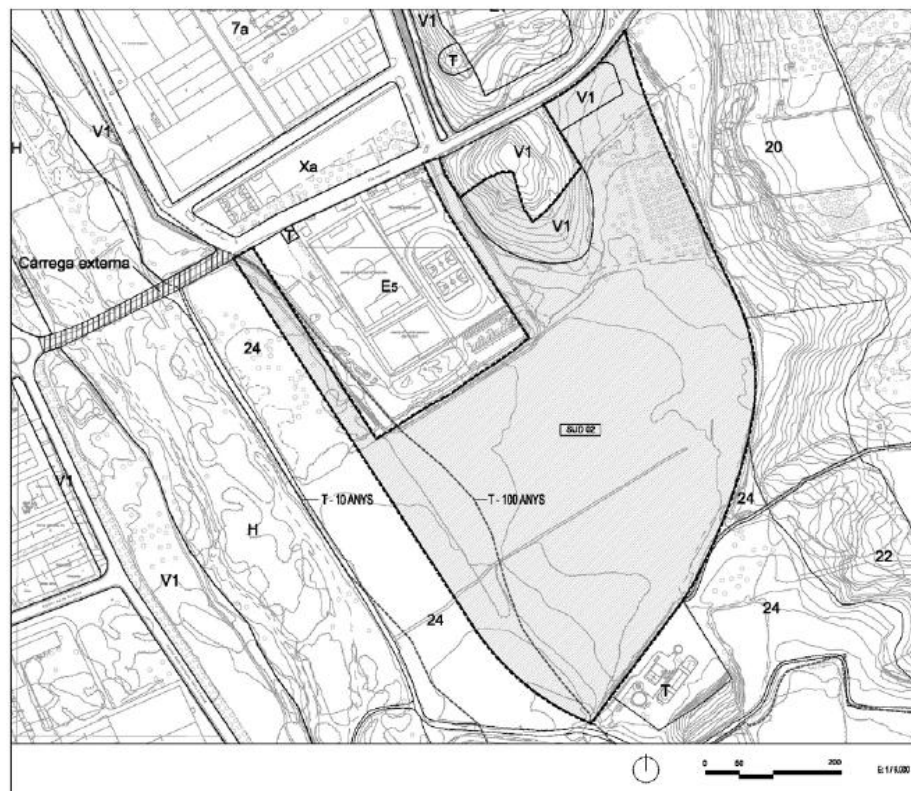
Àmbit.....	2.530 m²s	
C.E.B:.....	0,5004 m²st/m²s	
Sostre màxim:	1.266 m²st	
Nombre màxim d'habitatges:.....	10 hab – 39,52 hab/Ha	
Sistemes urbanístics de cessió	1.582 m²s	62,5%
Xa – Aparcament	1.582 m²s	
Zones	948 m²s	37,5%
2b – Raval extensiu	948 m²s	

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Condicions: - Núm. de places d'aparcament en superfície (indicatiu): 56 places.

- No es preveu HPP en aquest PAU atesa la tipologia prevista
- Es preveu una tanca que delimiti la zona edificable de l'aparcament.
- Es reservarà una plaça d'aparcament per a cada finca inclosa al polígon
- La urbanització anirà a càrrec de l'Ajuntament, i cada un dels propietaris haurà d'assumir el cost proporcional a la instal·lació dels serveis i la tanca al moment que sol·licitin llicència d'edificació.
- D'acord amb els art 43 del TRLU i 40.2 del RLU aquest polígon té deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, que es definirà al corresponent Projecte de Reparcel·lació.





SUD 02 – Sector Sòl Urbanitzable Delimitat L'Arca d'en Serra

Sòl urbanitzable delimitat

Objectiu: Nou sector de creixement per permetre ampliar l'oferta de sòl per a activitats econòmiques, situat en continuïtat als dos polígons existents.

Àmbit 130.053 m²
C.E.B.: 0,7500 m²st/m²s

Sistemes urbanístics de cessió

Espais lliures (V): 10% de la superfície del sector.

Als plànols d'ordenació s'indica les unitats de sistema vinculant (Turó de les Forques) de 9.034 m². La resta la determinarà el PPU, preferentment a l'àmbit del T-100

Equipaments (E): 5% de la superfície del sector. Aquest percentatge es podrà reduir al 3% si s'incrementa el sistema d'espais lliures en la mateixa proporció.

Vialitat (X): A determinar al PPU, amb la condició d'enllaçar al nord amb els carrers Girona, Vescomtes de Cabrera i Ramon Berenguer III.

Usos principals: Industrial en les categories 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, terciari i logístic.

El PPU definirà les zones urbanístiques i les condicions d'ús i edificació.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Condicions: - Cessió del 15% d'aprofitament.

- A l'àmbit inclòs al T-100 no es permet cap edificació, ha de ser vial o espai lliure, o els usos permesos per la normativa hidràulica vigent.
- Aquest sector té com a càrrega externa la construcció del pont sobre la riera d'Arbúcies (Via Romana)
- Es preveuran franges arbrades a l'àmbit de contacte amb el sòl no urbanitzable.

AVALUACIÓ ECONÒMICA

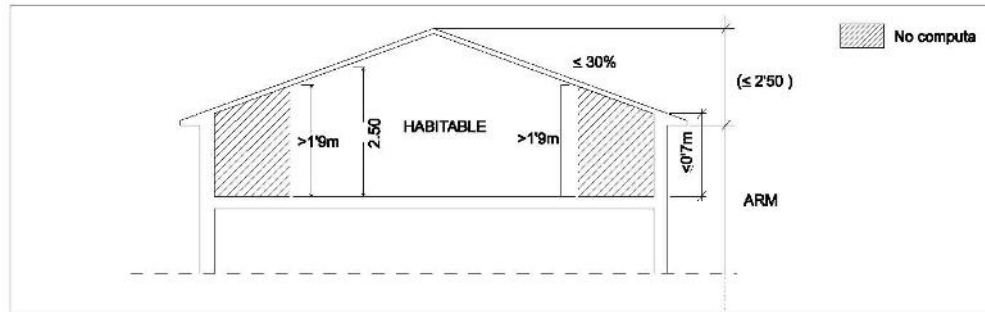
Actuacions		Guany	Costos					Benefici (guany - costos)	
			Costos de construcció	Costos d'urbanització	Despeses de gestió (8% costos)	Despeses de comercialització (3% venda)	Costos totals	€	% respecte la inversió
PAU - 01	Accés est	3.384.066 €	2.166.982 €	82.200 €	179.935 €	67.475 €	2.496.592 €	888.379 €	35,60%
PAU - 02	Can Rabassa	3.946.582 €	2.435.246 €	358.200 €	223.476 €	83.803 €	3.100.725 €	845.857 €	27,28%
PAU - 03	Aparcament Can Llena	1.987.620 €	1.333.478 €		106.678 €	40.004 €	1.480.160 €	507.460 €	34,28%
PAU - 4.1	Coronel Estrada I / La Selva	2.818.546 €	1.813.210 €	33.255 €	147.717 €	55.394 €	2.049.576 €	768.065 €	37,46%
PAU - 4.2	Coronel Estrada I / Muralla	15.993.703 €	9.929.526 €	1.329.405 € *	900.714 €	337.768 €	12.497.413 €	3.496.290 €	27,98%
PAU - 4.3	Coronel Estrada I / Can Rabassa	4.220.528 €	2.665.047 €	380.430 €	243.638 €	91.364 €	3.380.479 €	840.954 €	24,88%
PAU - 5.1	Baixada d'Ararà	649.536 €	314.541 €	115.800 €	34.427 €	12.910 €	477.678 €	171.858 €	35,98%
PAU - 5.2	Guàrdia Civil	5.113.233 €	3.171.591 €	286.200 €	276.623 €	103.734 €	3.838.148 €	1.275.085 €	33,22%
PAU - 5.3	Turó de l'Home	2.918.803 €	1.810.420 €	27.000 €	146.994 €	55.123 €	2.039.537 €	879.266 €	43,11%
PAU - 06	Coronel Estrada II	4.500.867 €	2.841.247 €	163.800 € *	240.404 €	90.151 €	3.335.602 €	1.165.265 €	34,93%
PAU - 07	Benzinera	2.501.040 €	1.728.795 €	113.700 € *	147.400 €	55.275 €	2.045.170 €	455.871 €	22,29%
PAU - 08	Poeta Ruyra	2.283.219 €	1.062.534 €		111.303 €	41.739 €	1.544.329 €	738.890 €	47,85%
PAU - 09	Castell de Montsoriu	4.426.000 €	2.124.000 €	146.100 €	181.608 €	68.103 €	2.519.811 €	1.991.770 €	81,82%
PAU - 10	Girona	3.814.980 €	2.195.382 €		175.631 €	65.861 €	2.436.874 €	1.178.106 €	48,34%
SUD - 01	Carretera	1.717.020 €		1.000.110 €	80.009 €	30.003 €	1.110.122 €	606.898 €	54,67%
SUD - 02	L'arca d'en Serra	5.969.430 €		4.096.636 €	327.731 €	122.899 €	4.547.265 €	1.422.165 €	31,28%
SND - 01	Creixement nord	9.291.469 €	5.502.783 €	851.640 €	508.354 €	190.633 €	7.053.410 €	2.238.059 €	31,73%

[illegible]

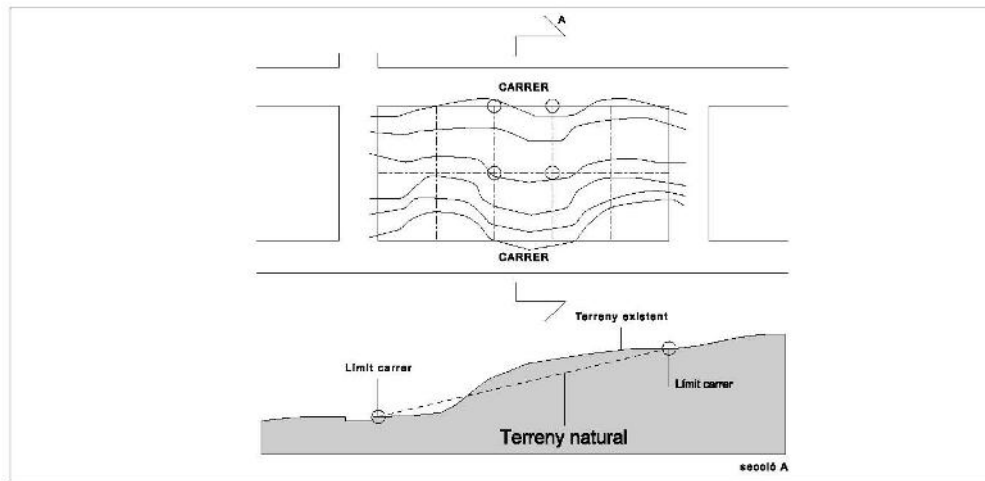
[illegible]

PARÀMETRES REGULADORS COMUNS A TOTES LES ZONES

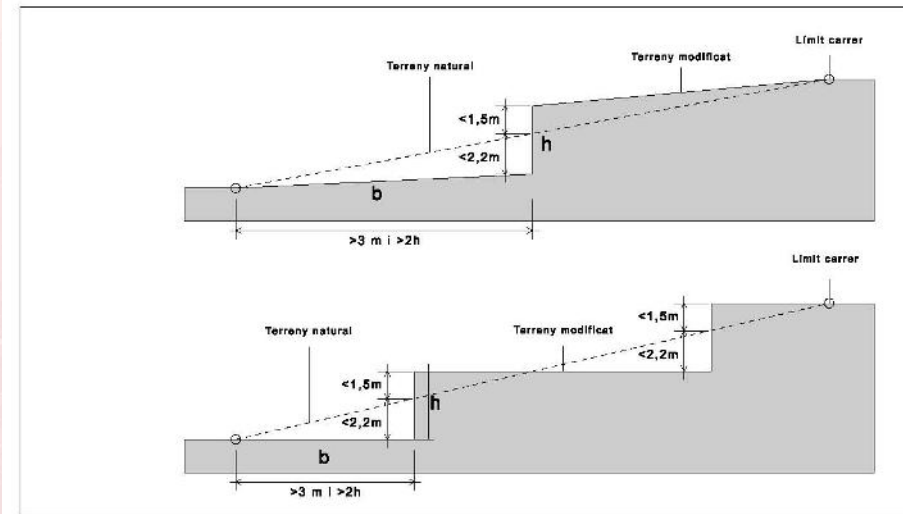
1. Definició de la coberta i la planta sotacoberta.



2. Definició de terreny existent i terreny natural



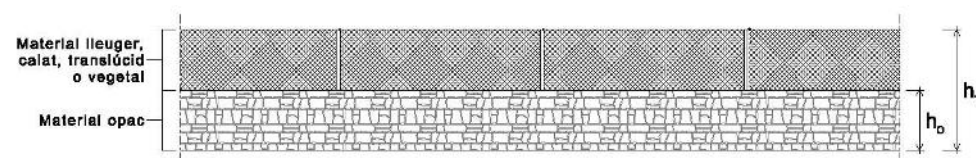
3. Modificacions del terreny natural



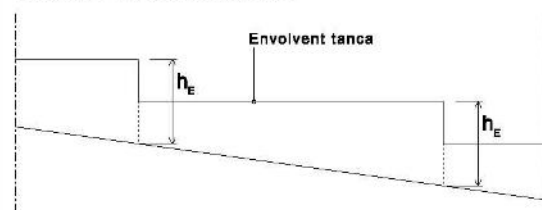
PARÀMETRES REGULADORS COMUNS A TOTES LES ZONES

4. Tanques i divisòries

Tanques a carrer



Adaptació al pendent del carrer

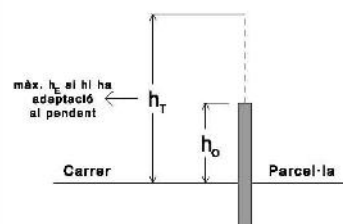


Paràmetres variables per teixit residencial o industrial

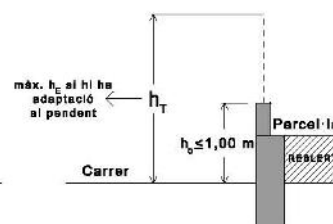
	Residencial	Industrial
h_T	1,80 m	1,80 m
h_o	1,00 m	1,00 m
h_E	$\leq 2,00$ m	$\leq 2,30$ m

Seccions tipus tanques i divisòries a carrer

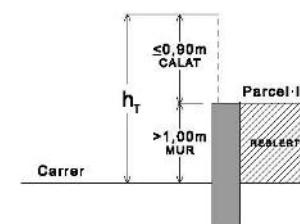
1. SITUACIÓ TIPUS



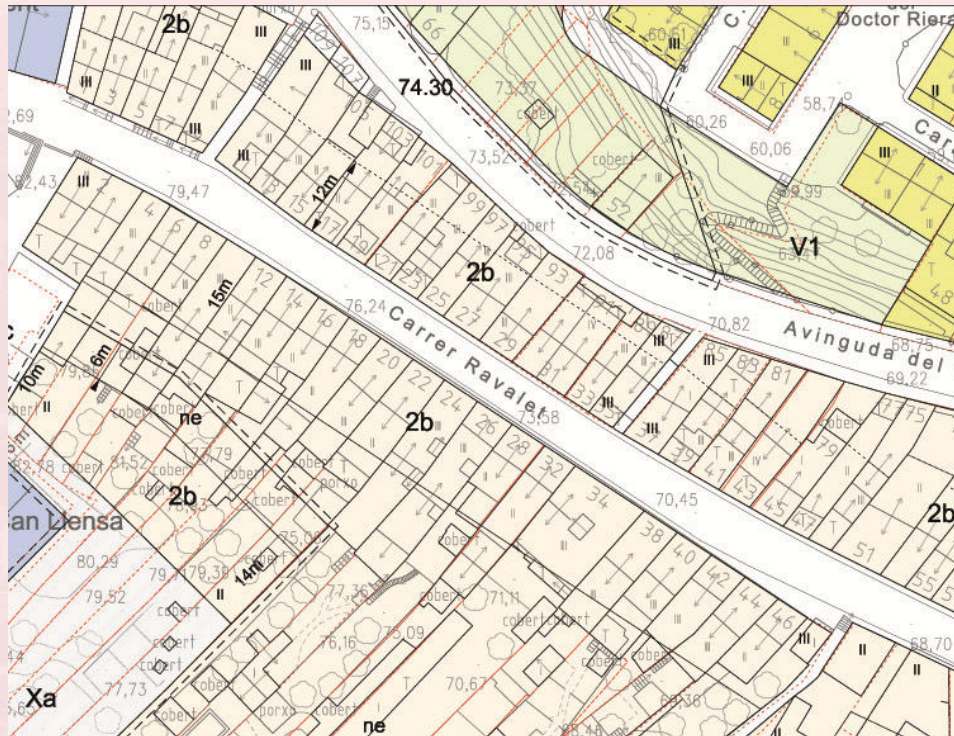
2. TANCA SOBRE MUR DE CONTENCIÓ $\leq 0,9$ M



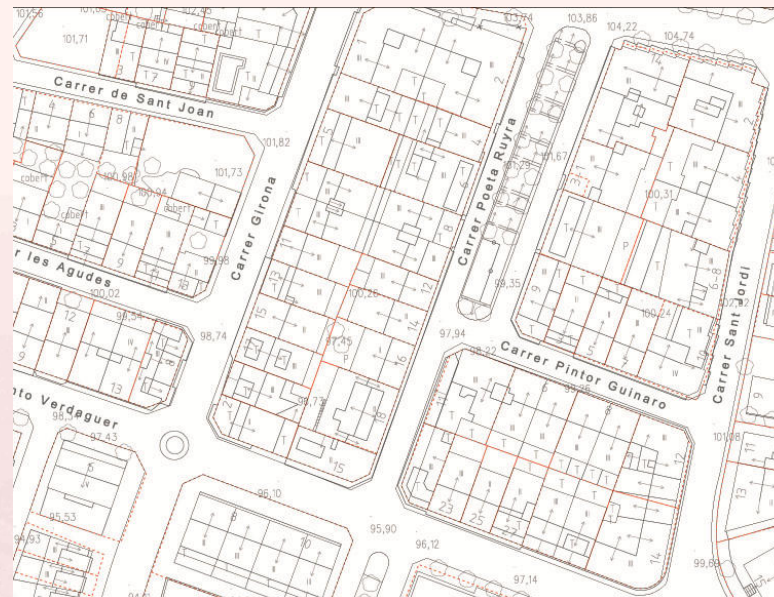
3. TANCA SOBRE MUR DE CONTENCIÓ $> 0,9$ M



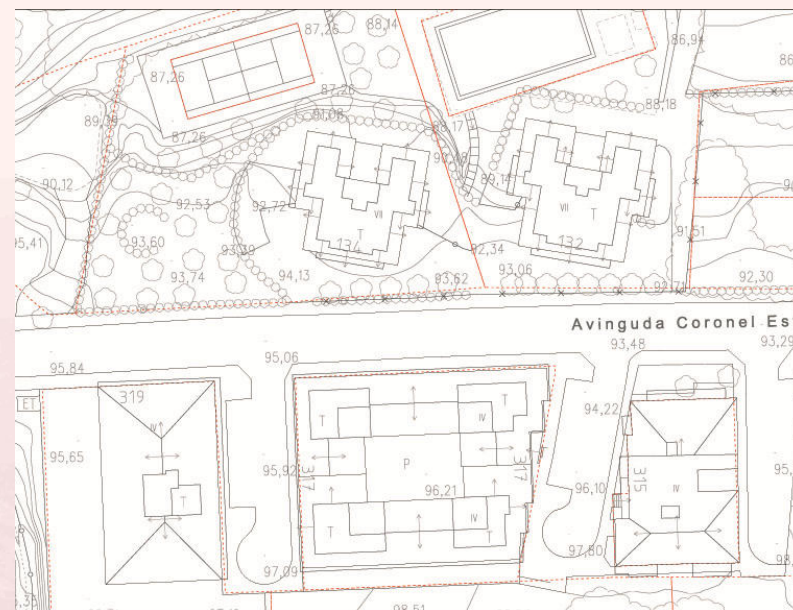
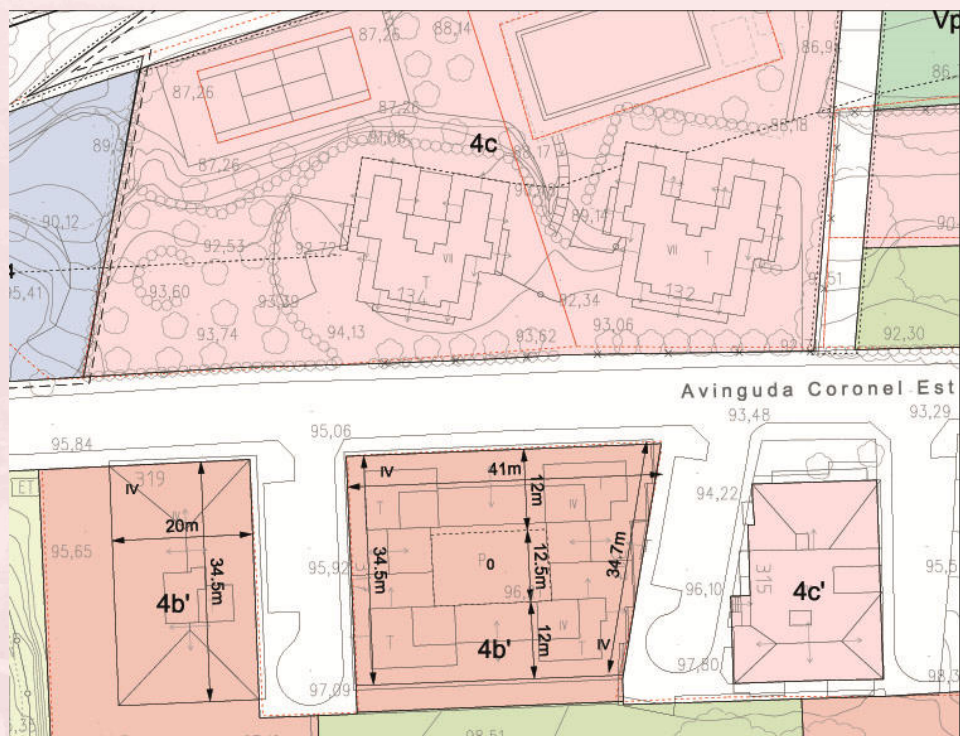
CLAU 2 – Ravals



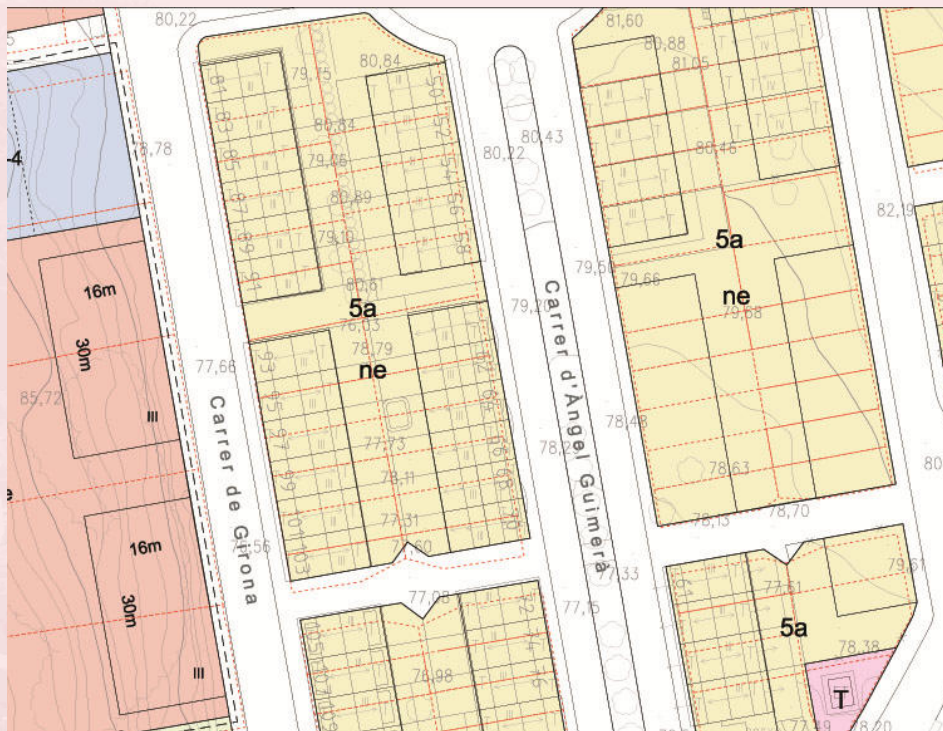
CLAU 3 – Illa tancada



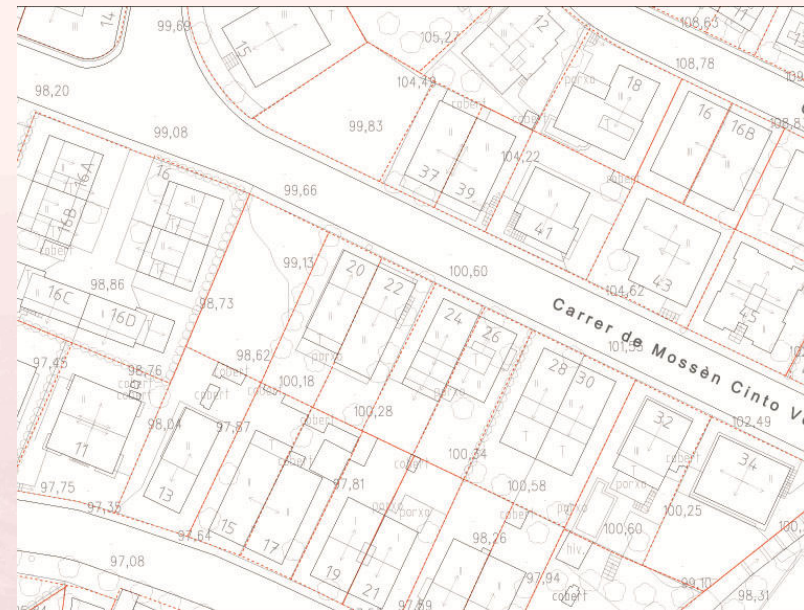
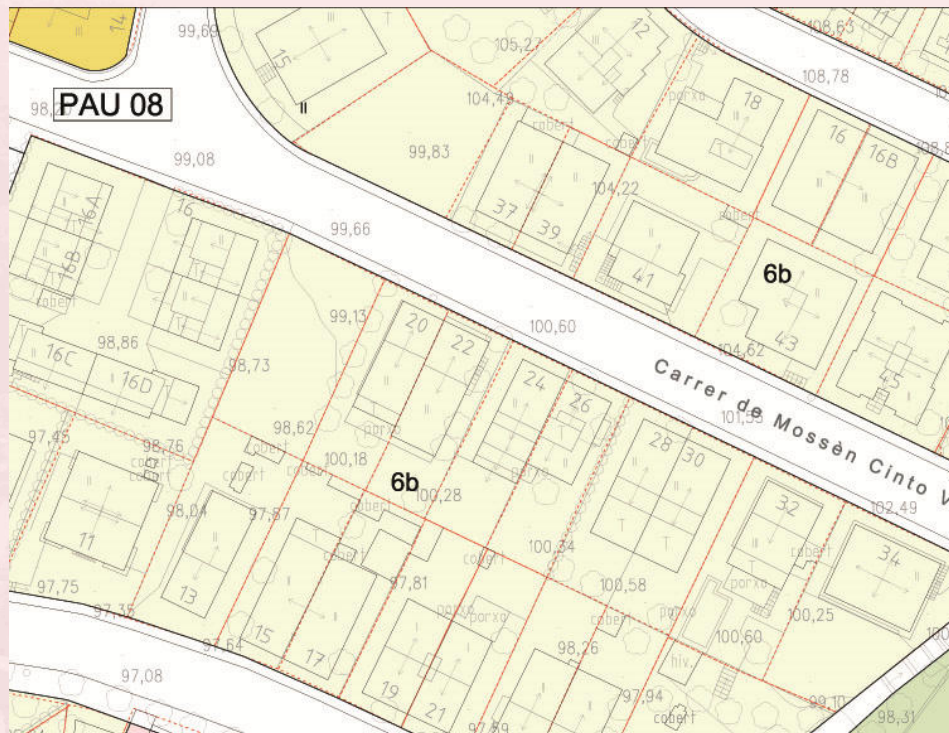
CLAU 4 – Illa oberta



CLAU 5 – Cases agrupades

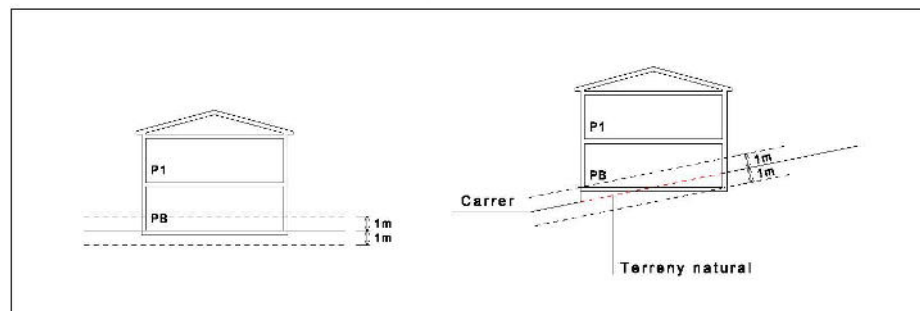


CLAU 6 – Cases aïllades

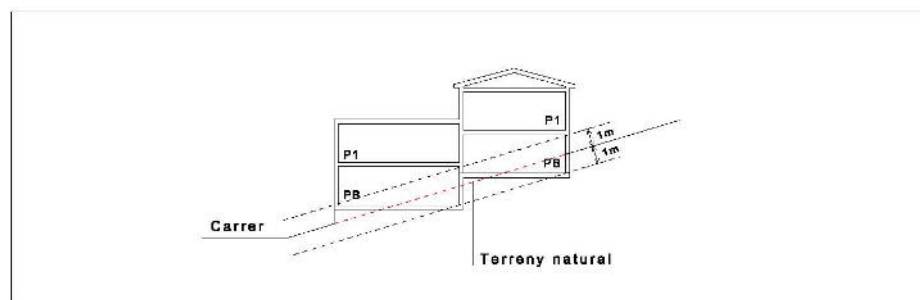


PARÀMETRES REGULADORS ORDNEACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA

8. Definició de nivell de referència de la planta baixa (si la zona no indica una altra)

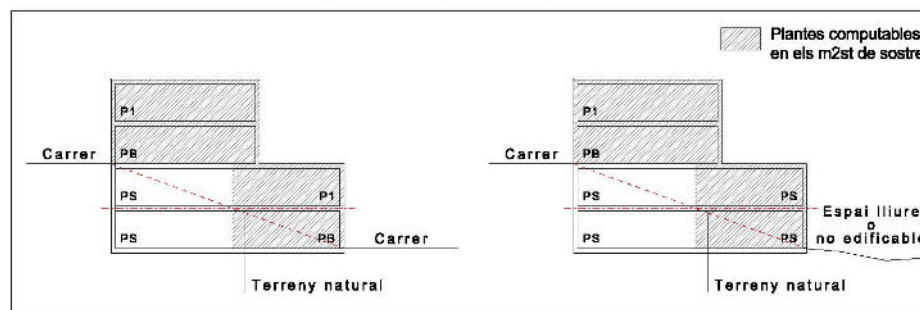


9. Esglaonament de l'edificació per raons de pendent del terreny

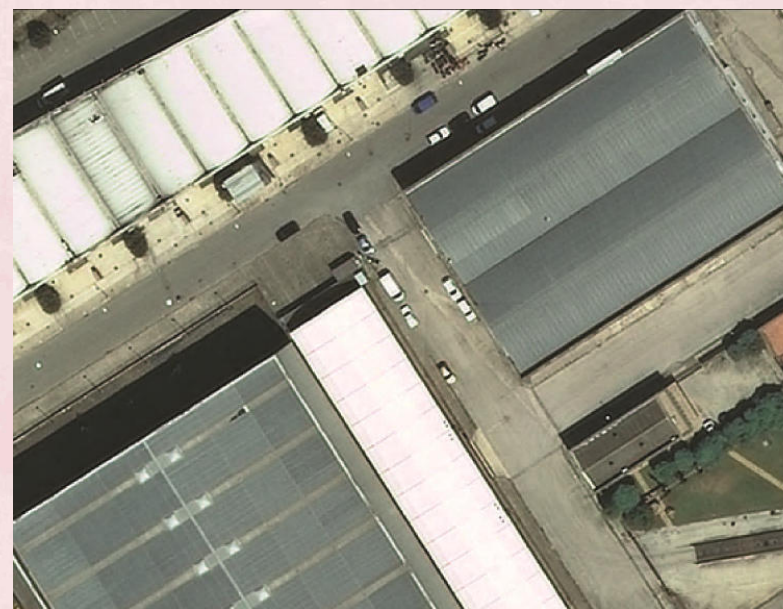
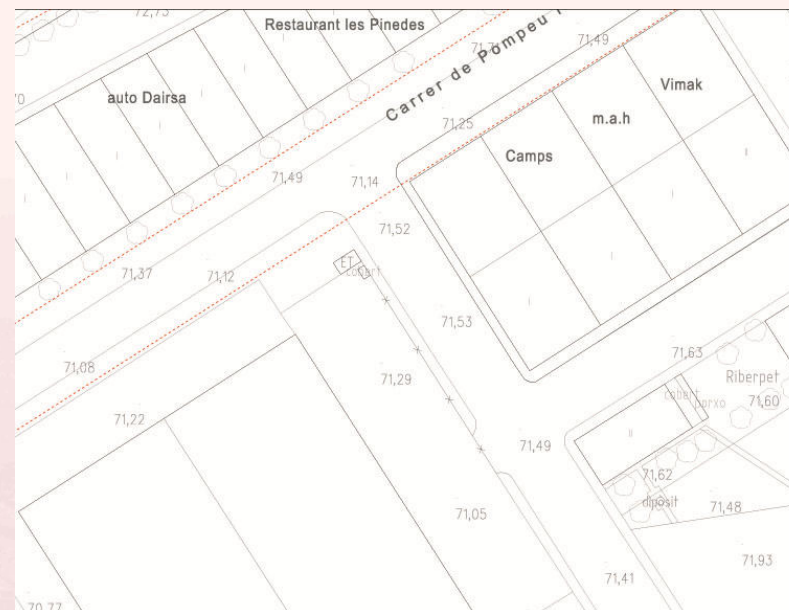
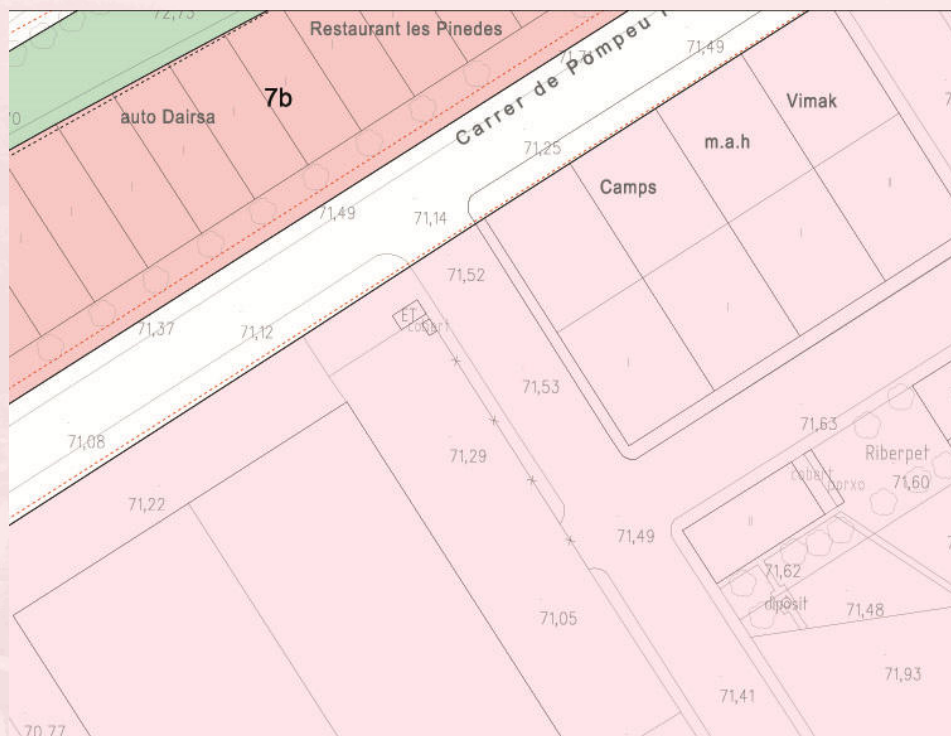


PARÀMETRES RELATIUS AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN VOLUMETRIA ESPECÍFICA

10. Consideració de sostre computable en parcel·les passants amb desnivell decreixent



CLAU 7 – Industrial



LA REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL NUCLI ANTIC



LA REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL NUCLI ANTIC – GÀLIBS I DETALLS



LA REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL NUCLI ANTIC – REGULACIÓ COMPOSITIVA

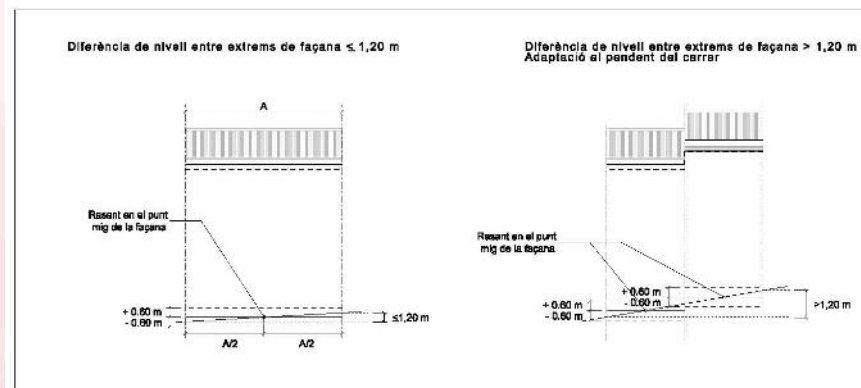


Ajuntament
d'Hostalric

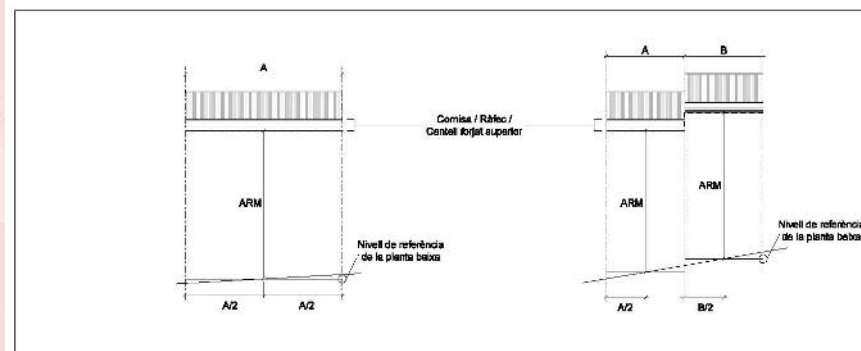


PARÀMETRES REGULADORS ORDNEACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

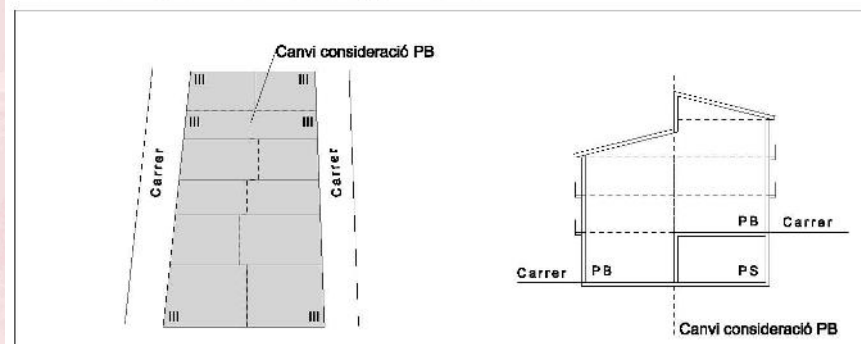
5. Definició de nivell de referència de la planta baixa (si la zona no indica una altra)



6. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (ARM)



7. Canvi de nivell de referència de la planta baixa



LA REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL NUCLI ANTIC – REGULACIÓ COMPOSITIVA

COMPLEMENT DE LA REGULACIÓ PER A LES ZONES 1 I 2

Colors orientatius façanes carrer Major



Colors orientatius façanes carrers Raval i Ravalet



Exemples d'arrambadors existents

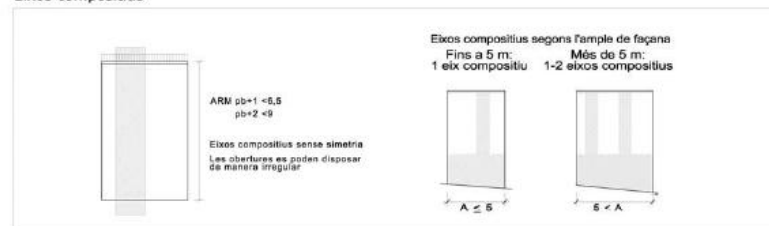


Exemples de petos existents

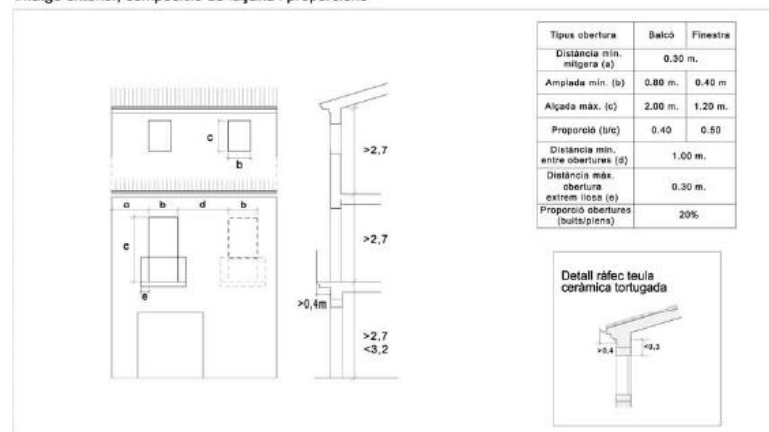


NORMES URBANÍSTIQUES – CRITERIS PER A LA SUBSTITUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ COMPLEMENTARIS A L'ART. 117 TIPOLOGIA 1.1 CASA MEDIEVAL

Eixos compostius



Imatge exterior, composició de façana i proporcions

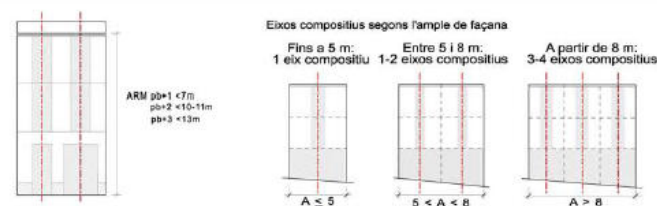


Elements arquitectònics característics de la tipologia

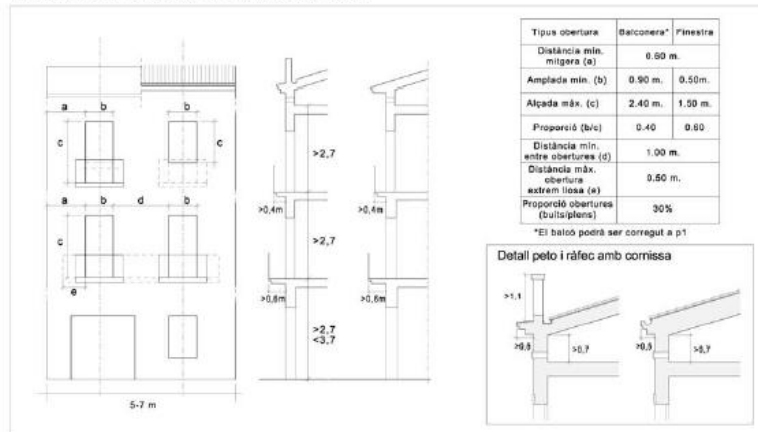


NORMES URBANÍSTIQUES – CRITERIS PER A LA SUBSTITUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ COMPLEMENTARIS A L'ART. 117 TIPOLOGIA 2: CASA DE COS s.XIX

Eixos compositius



Imatge exterior, composició de façana i proporcions

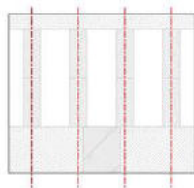


Elements arquitectònics característics de la tipologia



NORMES URBANÍSTIQUES – CRITERIS PER A LA SUBSTITUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ COMPLEMENTARIS A L'ART. 117 TIPOLOGIA 3: CASAL

Eixos compostius

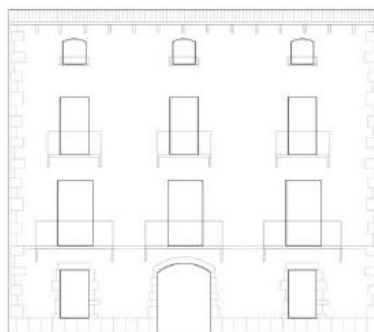


Façanes composades a partir d'eixos compostius.

Projectes arquitectònics singulars, seguint diferents estils arquitectònics.

Les distàncies entre eixos compostius, el sòcol, i les obertures a planta baixa canvien a cada projecte.

Imatge exterior i composició de façana



No es defineixen uns paràmetres concrets de regulació de façana, ja que cada projecte té les seves particularitats.

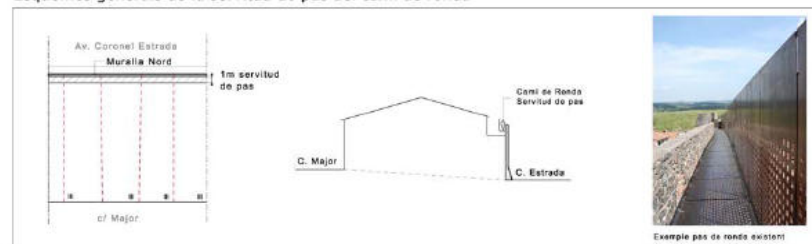
Tots els casals estan inclosos al catàleg de patrimoni arquitectònic, amb la condició de mantenir la façana i els seus elements, i per tant es garanteix d'aquesta manera el manteniment de la seva imatge exterior.

Edificis característics de la tipologia



NORMES URBANÍSTIQUES - SERVITUD DE PAS PER CONSTRUIR EL CAMÍ DE RONDA DE LA MURALLA – ART 82.2

Esquemes generals de la servitud de pas del camí de ronda

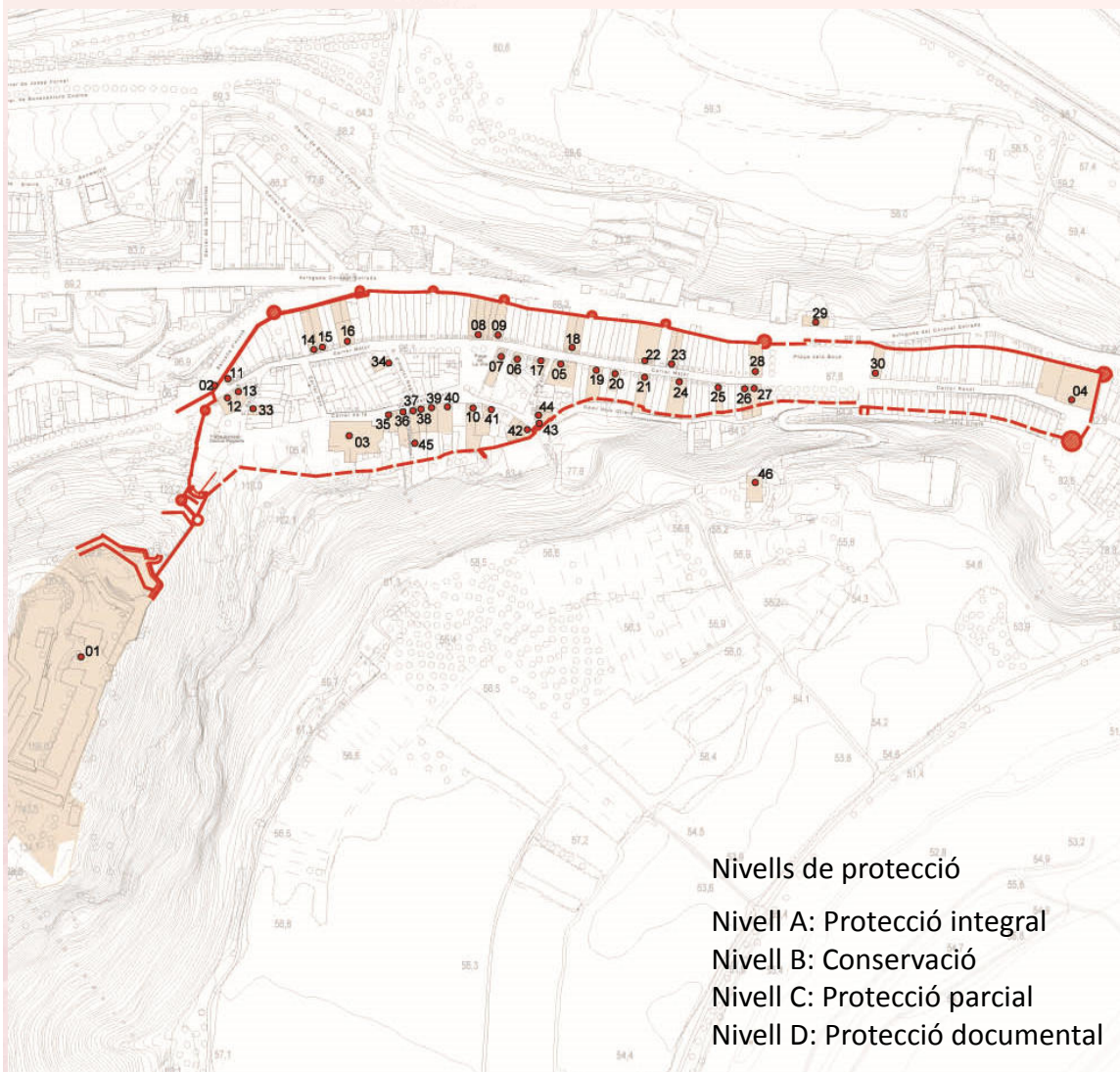


Seccions tipus d'execució del camí de ronda, entre l'edificació existent i la muralla

	Estat actual	Execució pas de ronda	Fotografia estat actual
No edificat			
Coberta sota coronament			
Coberta sobre coronament			
Últim forjat sobre coronament			

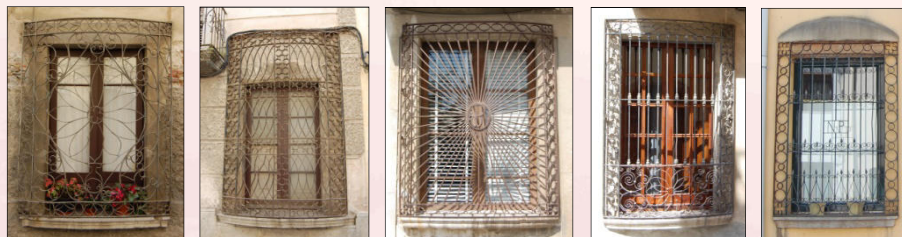
15.1 LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI. ELS CATÀLEGS

A. Elements patrimoni arquitectònic

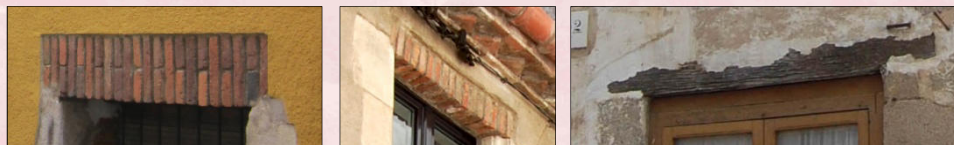
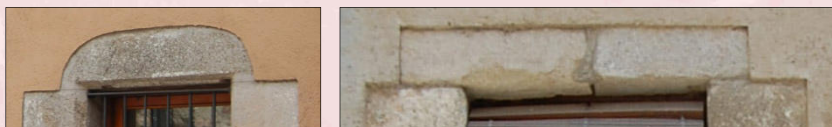
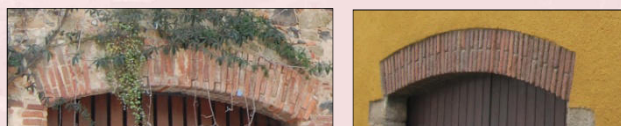


LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI. ELEMENTS A CONSERVAR

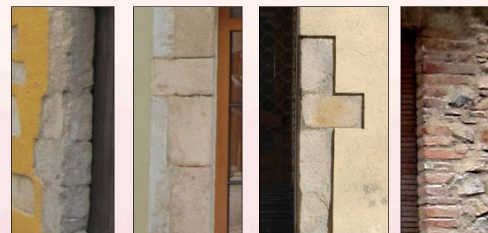
Reixes, baranes i altres elements de ferro forjat o fossa



Llindes



Bancals



Portals amb pedra adovellada



Ràfec a la catalana



Acabats i ornaments



Altres elements



ELS NÚMEROS DEL PLA – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Resum superficial de la classificació del sòl						
			Superfície m²s	Superfície Has	% respecte la categoria	% respecte la totalitat del municipi
SNU - Sòl no urbanitzable			1.974.843 m²s	197,48 Ha	100,00%	59,87%
SUR - Sòl urbanitzable	SUD	Delimitat	167.460 m²s	16,75 Ha	85,07%	5,97%
	SND	No delimitat	29.433 m²s	2,94 Ha	14,93%	
	Total		196.893 m²s	19,69 Ha	100,00%	
SU - Sòl urbà	SUC	Consolidat	1.055.604 m²s	105,56 Ha	93,67%	34,16%
	SNC	No Consolidat	71.315 m²s	7,13 Ha	6,33%	
	Total		1.126.919 m²s	112,69 Ha	100,00%	
TOTAL			3.298.655 m²s	329,87 Ha		100,00%