



**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE VENTALLÓ**

Ventalló, abril de 2009

ÍNDEX GENERAL

I MEMÒRIA	3
II NORMES URBANÍSTIQUES	42
III ANNEXES	124
ANNEX 1: DEFINICIONS GENERALS SOBRE CONCEPTES I PARÀMETRES URBANÍSTICS	125
ANNEX 2: ORDENANCES DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I DEL MEDI AMBIENT	128
ANNEX 3:	139
SUFICIÈNCIA DELS SERVEIS D'ABASTAMENT D'AIGUA I DE SANEJAMENT	139
ANNEX 3:	142
OBRES D'URBANITZACIÓ: MATERIALS I COMPLEMENTS	142
IV AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA	144
V MEMORIA SOCIAL	158
VI PLÀNOLS	168
VII CARTA DE COLORS	170
VIII CONVENIS.....	171
IX BENS CULTURALS I CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS (DOCUMENT ANNEX).....	175
X INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.....	176
(DOCUMENT ANNEX).....	176
XI INFORME AMBIENTAL DEL `PROJECTE D'INSTAL·LACIÓ.....	177
D'UN CENTRE D'ALT RENDIMENT D'ESQUÍ NÀUTIC	177
(DOCUMENT ANNEX).....	177

I MEMÒRIA

MEMÒRIA

ÍNDEX

1. OBJECTE DEL DOCUMENT	5
2. MARC TERRITORIAL	5
3. PLANEJAMENT DESENVOLUPAT	7
4. LEGISLACIÓ APLICABLE	9
5. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA	11
6. OBJECTIUS I CRITERIS DE PLANEJAMENT	11
7. MESURES PEL DESENVOLUPAMENT I MOBILITAT SOSTENIBLE	36
8. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRAMITACIÓ DEL PLA ...	37
9. QUADRE DE SUPERFÍCIES	39

1. OBJECTE DEL DOCUMENT

El present document conté, a més de la definició dels objectius fonamentals perseguits pel nou planejament, l'adaptació a la nova legislació urbanística catalana, el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, d'ara en endavant TRLLUC, així com la definició del programa de participació ciutadana, d'acord amb el que disposa el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La proposta, en caràcter general, és la de conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals, dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb un model que eviti la dispersió en el territori. Altrament s'aconsegueix que el municipi disposi d'un planejament que ordeni el municipi i reguli el seu desenvolupament d'acord amb la legislació vigent.

2. MARC TERRITORIAL

▪ El medi físic

El municipi de Ventalló es troba situat a la vessant sud-est de la plana de l'Alt Empordà, que està formada pels fondals al·luvials que configura el riu Fluvià, responent un règim de riu mediterrani. Queda emmarcada pels terraprimis i part de la serralada transversal, ubicació que explica la seva condició de regió eminentment humida.

El municipi limita: al nord, amb els nuclis de Torroella de Fluvià i Sant Miquel de Fluvià, mitjançant la barrera natural del riu Fluvià; al sud, amb els municipis de Garrigoles i Viladamat; a l'est, amb l'Armentera i l'Escala; i a l'oest, amb el municipi de Sant Morí i Vilopriu.

El terme inclou, a part del nucli de Ventalló que l'hi dona nom, els nuclis dels Masos de Ventalló, Montiró, Pelacalç, Saldet, Valveralla, i Vila-Robau, així com d'altres assentaments com ara la urbanització Cant Jordi, l'Arbre Sec i el Mas Grós.

El municipi, amb una extensió de 2.471 hectàrees, es troba situat a la riba dreta del Fluvià, a la conca baixa del riu. S'estén des de les serres interfluvials del Fluvià i del Ter, ocupant una bona part de la plana al·luvial, fins a tocar els aiguamolls propers de la costa litoral, limitant el terme a uns dos quilòmetres del mar. El municipi és drenat per diverses rieres que desemboquen al riu Fluvià, la més important és el torrent Gran.

▪ Xarxa de comunicacions

A nivell d'infraestructures i comunicacions, el municipi de Ventalló es troba afectat pel pas de la carretera C-31 de la Bisbal d'Empordà a Figueres i pel pas de la carretera GI-623 de Camallera a Viladamat, així com la GI-624.

La línia de ferrocarril de Barcelona a Portbou queda a ponent del terme, essent l'estació de Sant Miquel de Fluvià, la més propera.

Cal destacar la carretera GI-623, que és l'eix de comunicació en sentit est - oest des de l'interior fins a la costa, i que connecta amb la N-II i l'AP-7 fins a l'Escala. Per una altra banda tenim la GI-624 que enllaça la GI-623 amb la C-31 tot creuant el terme municipal en la seva part central, essent la via que dona accés a la major part dels nuclis de Ventalló com els Masos de Ventalló, Vila-Robau i Valveralla. A partir de l'entroncament amb la C-31 a l'Arbre Sec, és la carretera de Saldet GIV-6302 la que ens conduirà fins al municipi de l'Armentera.

Per últim, la carretera de l'Armentera a Viladamat GIV-6301 és la que dona accés als nuclis de Pelacalç i Montiró així com a les urbanitzacions de Can Jordi i Mas Gros.

El poble de Ventalló i els seus nuclis estan comunicats per les carreteres locals abans esmentades i per tota una sèrie de camins veïnals, i de pistes que completen la xarxa viària del municipi que alhora comuniquen amb els nuclis veïns.

De la carretera C-31 de la Bisbal d'Empordà a Figueres cal tenir present que s'està tramitant el projecte redactat en data de desembre de 2008 de traçat i condicionament del tram entre la Tallada d'Empordà i Torroella de Fluvià, que preveu un traçat, dins del terme municipal de Ventalló, diferent al de la carretera actual. El traçat proposat substitueix el creuament de l'Arbre Sec entre la C-31 i la GI-624 i el situat entre la urbanització del Mas Gros i el municipi de Viladamat entre la C-31 i la GI-623, per unes connexions que s'allunyan dels trams edificats del nucli de l'Arbre Sec, de la urbanització del Mas Gros i dels nuclis Viladamat.

▪ Hidrologia

Les rieres que drenen en la serra de Ventalló, es recullen en el Fluvià, i aquest segueix el seu curs pel límit del terme municipal de Ventalló cap al terme municipal de l'Armentera i Sant Pere Pescador fins sortir al mar.

El curs del riu Fluvià, a la vessant nord del municipi formant el límit d'aquest, genera unes zones de terrenys humits de grans qualitats hidràuliques i ecològiques, imprescindibles per a la formació de conjunts de masses forestals que mereixen una especial protecció.

Dintre d'aquestes cal destacar les basses de Valveralla, creades per l'explotació d'àrids que ara formen part de les zones humides.

S'ha de fer esment especial als traçats de rec que transcorren a la vora del Fluvià, amb especial atenció el rec del Molí que transcorre molt a prop dels nuclis de Valveralla, l'Arbre Sec i Saldet. Aquest rec es troba en desús i no té la condició d'escórrer, a excepció d'algun tram.

Per altra banda, s'ha de tenir molt en compte el Torrent Gran, que creua el terme municipal en direcció sud-nord, essent el límit natural de creixement del nucli de Ventalló pel seu costat oest. S'ha elaborat el estudi de inundabilitat d'aquest Torrent en base a un aixecament topogràfic de la zona, per tal de preveure un planejament compatible amb els diferents graus d'afectació.

Per últim, procedim a enumerar els diferents recs i torrents dintre del terme municipal com són el Torrent de la Gavatxa, que transcorre molt a prop del nucli de Vila-Robau, els Torrents del Forn i de la Reguera que conflueix en el Torrent Gran, la riera de Pelacalç i el Rec de l'Agulla entre els nuclis de Pelacalç i Montiró.

▪ Població i economia

Les formes de poblament de l'Empordà no s'han vist determinades per les condicions bàsiques d'aptitud del territori, com succeeix en d'altres parts de Catalunya, però sí per la posició relativament marginal de les comarques empordaneses respecte de les zones del país on es va desenvolupar la industrialització a partir del primer terç del segle XIX, tot i que la via de comunicació que el travessa per la part nord, ha estat prou influent.

Amb les exigències que les transformacions de l'economia agrària comporten, les formes d'assentament canviaren a l'Alt Empordà, i el ràpid creixement social i polític de Figueres, com a capital de comarca, suposà un focus important d'atracció de les poblacions veïnes.

L'Alt Empordà assolí un òptim creixement l'any 1877, que no repetirà fins el cens de 1970. Aquesta data significativa, marca l'inici d'un nou cicle demogràfic, caracteritzat per l'aparició del turisme de masses, com a generador d'una forta activitat econòmica, que a desembocat, inevitablement, en la proliferació del fenomen residencial immobiliari.

A Ventalló la població va acusar un elevat augment de la població durant el segle XIX, assolint, l'any 1860, la xifra de 1.167 habitants. Aquest nombre va disminuir molt durant el segle XX i, la tendència va continuar decreixent sensiblement, baixant dels 611 habitants de l'any 1970 fins als 547 de l'any 1990.

Tot i així, en els darrers anys, el municipi ha experimentat un procés de recuperació contant en l'actualitat amb 785 habitants.

A l'Alt Empordà, la distribució de la població segueix, des de l'època medieval, tres tipus d'assentaments: la plana, la muntanya i el litoral, marcats per un desenvolupament urbanístic ben diferenciat.

El municipi de Ventalló que es troba a tocar amb el litoral, no ha sofert la implantació de models urbanístics per a l'explotació turística de masses, típica de molts pobles de pescadors de la costa, ans al contrari, s'han preservat les seves característiques d'assentament originàries típiques de la plana, com són assentaments de nuclis agraris que creixen al voltant de les parròquies, dels castells i dels palaus que s'han conservat fins ara.

No obstant, l'arribada del turisme ha donat lloc a una altra forma d'ocupació del territori, formalitzat amb les urbanitzacions d'habitatges destinats a segona residència, que des de els anys 90, afecta a la segona i tercera corona de la costa, arribant a afectar fins i tot, els municipis situats a l'interior.

Així doncs, tant el nucli de Ventalló com d'altres situats dins del terme estan, en part, afectats per la pressió del mercat residencial i immobiliari.

En canvi, aquesta conservació dels assentaments originaris, que és avui una situació privilegiada en termes paisatgístics i d'atractiu turístic d'alta qualitat, es la base per a entendre el potencial del municipi.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vetllarà per a un model de creixement de la població moderat, tot seguint els criteris establerts per el Pla Territorial per a Ventalló i, igualment, per un model que materialitzi les tendències demogràfiques actuals, sense introduir però unes expectatives en el mercat immobiliari que sobrepassin les previsions exposades. Així mateix, vetllarà per a garantir la formalització de les promocions públiques d'habitatges per al habitants del municipi.

En el pla econòmic, l'agricultura i la ramaderia continuen essent activitats principals del municipi, que basa les seves activitats en el conreu de les terres de la plana actualment dedicades al conreu de cereals de secà d'arbres fruiters, majoritàriament pomers i presseguers, així com també de l'olivera.

Dins del municipi es desenvolupa l'activitat de la empresa Fruites Núria, dedicada a la comercialització de fruita, amb les instal·lacions de naus i oficines situades als Masos.

També existeixen empreses dedicades a la producció d'oli d'oliva, que és una activitat identificatòria del municipi, i constitueix una activitat en expansió.

D'altra banda existeixen importants explotacions de bestiar porcí (consten dues explotacions d'uns 3.000 caps de bestiar cadascuna) i d'avicultura.

No es troben activitats d'extracció d'àrids de la franja del Fluvià dins del terme, tot i que si existeix una activitat de tractament d'àrids relacionada amb les activitats que es fan efectives en la vessant nord del riu, fora del terme municipal.

En quan a l'activitat econòmica del municipi, es dona un alt valor a les explotacions agrícoles, que garanteixen el paisatge de la plana, donant especial importància a les activitats relacionades amb els fruiters i amb la producció d'oli d'oliva com a activitats en expansió.

- El patrimoni arquitectònic

Els elements culturals existents a Ventalló contribueixen a atorgar al municipi d'un important valor patrimonial. De fet es troben abundants edificacions a destacar per el seu interès arquitectònic o històric: son aquelles que han donat lloc a l'origen dels primers assentaments humans.

El nucli de Ventalló es situa a la dreta del Torrent, i forma un nucli compacte on es conserva un interessant conjunt d'edificis dels segles XVI al XVIII, entre els quals podem destacar l'església de Sant Miquel de Ventalló, que data de l'any 1673 i que manté la estructura de estil gòtic; la Casa del Delme, dels segles XVI i XVII; Can Sastregener, del segle XVI, que conserva obertures renaixentistes; i el Mas Perramon, a les rodalies del poble, magnífic exemple de masia fortificada del segle XVII.

Els agregats d'aquesta població són els Masos de Ventalló, Vila-Robau, Valveralla, Pelacalç, Montiró, Saldet, L'Arbre Sec, així com l'Urbanització de Can Jordi i del Mas Gros.

Els Masos de Ventalló és un conjunt agregat de cases i masies a l'extrem nord del nucli, a la falda de les muntanyes.

Una carretera d'uns dos quilòmetres que parteix de la sortida de Ventalló ens condueix a Vila-robau, nucli que conserva dues esglésies: la més antiga, del segle X, i la del segle XVIII, que es utilitzada com l'actual parròquia. Cal esmentar també l'església parroquial de Sant Andreu de Vila-robau, edifici d'una nau datada l'any 1721.

De l'antiga carretera a l'Armentera, surt un brançal que comunica amb Valveralla, una població situada a la vora del Fluvià, de carrers estrets, i d'on cal destacar l'església parroquial de Sant Vicenç de Valveralla. L'església vella era documentada al segle XIII i estava situada al cim d'un petit turó anomenat el Pedró. L'església actual, del segle XVIII, és de planta rectangular, amb capelles laterals i orientada cap al nord. Cal destacar també el casal gòtic renaixentista de Can Marisch, així com una casa amb portal de dovellat, finestres emmarcades i motlures, que dóna al carrer de la Verge i al carrer de Figueres.

Pelacalç és un petit nucli situat a la plana, en la part oriental del municipi. Està situat entre les poblacions de Viladamat i de l'Armentera. És format per mitja dotzena de masies agrupades sobre una petita elevació. Aquest és un interessant conjunt arquitectònic del segle XVI, del qual algunes façanes han estat modificades. La capella de l'Assumpta de Pelacalç, d'una nau amb absis semicircular és, malgrat la tradició romànica de la planta, una construcció tardana, de la qual s'ha conservat una inscripció epigràfica amb la data d'inici de les obres.

El nucli de Montiró és a llevant del terme i està format per un grup de masies i casals, dels quals destaca l'antic palau dels Margarit, al centre del poble, conegut popularment per Ca l'Isern. Darrera el palau hi ha l'església parroquial de Sant Sadurní de Montiró, d'origen romànic, estil del qual es conserva només l'estructura de l'absis, dels segles XII i XIII.

El nucli de Saldet és un nucli urbà format per una dotzena de cases i masies que llinda amb el terme municipal de l'Armentera. Cal destacar l'Església de Santa Eugènia de Saldet, del segle XII.

A l'encreuament de la Carretera C-31 amb el trencant de l'Armentera i el de Ventalló, trobem L'Arbre Sec, nucli format per un conjunt de cases al voltant d'aquest encreuament, on cal destacar un antic molí.

El nucli de Can Jordi es troba situat al límit amb el terme municipal de l'Armentera, en el costat esquerra de la carretera GIV-6301. Es tracta d'una recent actuació urbanística relacionada amb els creixements existents del municipi veí.

D'altra banda s'han trobat, a les rodalies de Ventalló, restes de poblament neolític així com també restes de l'època de bronze.

També s'han trobat mostres de terrissa preromana i romana al turó sobre el Fluvià anomenat la Resclosa de les Roques del Tit, així com d'ocupació humana probablement ermitana del segle XVII, i un antic pou de glaç medieval.

3. PLANEJAMENT DESENVOLUPAT

La regulació urbanística del municipi de Ventalló ve determinada per les Normes Subsidiàries Urbanístiques, aprovades definitivament el 21 d'abril de 1993 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de la Generalitat de Catalunya. En data 22 d'octubre de 1997 la Comissió d'Urbanisme de Girona adopta la Resolució que el text refós de puntualització dels articles 6.5.2 i 6.5.3 de les NNSS de planejament del municipi s'haurà d'incorporar al que fou aprovat el 21 d'abril de 1993.

El planejament classifica el territori del municipi, en tres àrees:

- El sòl urbà (20,62 Ha)
- El sòl urbanitzable (31,91 Ha)
- El sòl no urbanitzable (2.418,47)

Les normes classifiquen el sòl urbà en les següents zones:

Clau 1: Nuclis tradicionals: Ventalló central, Pelacalç, Montiró, Saldet, Valveralla, Barri dels Masos, Vila-Robau).

Clau 2: Àrees de creixement intensiu (corona que envolta el nucli de Ventalló).

Clau 3: Àrees de creixement intensiu (Ventalló la Mezquita).

El desenvolupament de les unitats d'actuació en sòl urbà per sectors es el següent:

- UA : Els Masos, amb una superfície de 2 Ha i densitat de 12 hab/Ha i una edificabilitat bruta de 0,25m²st/m²s. La tipologia d'habitatges es d'entre mitgeres i aïllada.

- UA de la Torre: Nucli de Ventalló, amb una superfície de 3.025 m², dels quals 1.025 per a sistemes de zones verdes i equipament i 2.000 m² de sòl urbà.

- UA : Valveralla, amb una superfície de 1.941 m², dels quals per a zones 1.747 m² i 194 de sistemes de vialitat.

- UA : Montiró, amb una superfície de 2.073 m², amb una zona de Clau 3 de 1.762 m², i un sistema de protecció de riera de 311,00 m².

El desenvolupament del sòl urbanitzable per sectors es el següent:

- Àrea de Pelacalç-Viladamat (urbanització Mas Gros): superfície de 15,77 Ha amb Pla Parcial aprovat dels quals ja s'han desenvolupat 9 Ha. La tipologia d'habitatges unifamiliars i plurifamiliar. Aquest sector és coneix coma urbanització del Mas Gros.

- Àrea de Montiró-Armentera (urbanització CanJordi): superfície de 1,82 Ha amb Pla Parcial aprovat. La tipologia d'habitatges unifamiliars aïllats. Aquest sector és coneix coma urbanització de can Jordi..

- Àrea de El Pedró: superfície de 11,04 Ha, densitat 10hab/ha i coef. d'edificabilitat de 0,35m²st/m²s. La tipologia d'habitatges unifamiliars aïllats. (sector no desenvolupat)

- Àrea industrial 3,28 Ha., de coef. d'edificabilitat de 0,45m²st/m²s. La tipologia és d'edificació industrial aïllada. (sector no desenvolupat)

En sòl no urbanitzable:

- Àrea del Pla especial d'Equipaments del Riu Fluvià de 28,75Ha (sector amb Pla Especial aprovat)

Fins al dia d'avui es van fer una sèrie de modificacions puntuals, per a implantació de serveis en el sòl no urbanitzable, i d'altres per a l'obtenció de petites porcions de sòl urbà, mitjançant unitat d'actuació.

Destaquem les unitat d'actuació dels nuclis de Montiró i de Valveralla.

Es va aprovar definitivament per la comissió d'urbanisme de Girona en data de 8 de febrer de 2007, amb publicació al DOGC en data de 23 d'octubre de 2007, la Modificació puntual de normes subsidiàries de Ventalló "Expedient C", per tal d'evitar les altes densitats d'habitatge que generava l'aplicació estricta de la normativa en els nuclis tradicionals.

Aquest document crea una nova clau, la Clau 1*, i modifica l'article 6.5.5 Sòl urbà cascs antics. Usos.

En els nuclis de Vila-robau, Valveralla, Saldet i Pelacalç el sòl urbà es trobava qualificat en la seva totalitat amb la Clau 1. Amb l'Expedient C alguns sectors de Clau 1 passen a Clau 1* i altres a Clau 2.

Es va aprovar definitivament per la comissió d'urbanisme de Girona en data de 10 de desembre de 2008, amb publicació al DOGC en data de 10 de febrer de 2009, la Modificació puntual de normes subsidiàries de Ventalló, expedient F.

Aquesta modificació puntual es formula, donada la sol·licitud de llicències per a la construcció de promocions d'habitatges amb tipologies alienes als nuclis rurals amb la finalitat de poder regular les noves edificacions amb paràmetres més restrictius i preservar la identitat dels nuclis tradicionals d'aquest municipi, fins a l'entrada en vigor del POUM.

Aquesta modificació puntual és part del planejament vigent i afecta a diferents nuclis del municipi de Ventalló.

Aquesta modificació puntual consisteix en:

- Retornar a Clau 1 els sectors que l'Expedient C havia passat a Clau 1* i a Clau 2.
- Anul·lar la nova Clau 1*, regulada per l'article 6.5.2.2, creada per l'Expedient C.
- Modificar l'articulat de les NNUU en els seus articles 6.5.2. Clau 1.- Nuclis tradicionals i 6.5.5 Sòl urbà cascs antics. Usos.

En el nucli de Ventalló es va aprovar una modificació puntual "secor D" per a l'obtenció de sòl urbà, amb una superfície de 3.025 m2. L'aprovació definitiva per part de la comissió d'urbanisme, esta condicionada a la presentació d'un text refós.

4. LEGISLACIÓ APLICABLE

Actualment resulten d'aplicació, en un primer àmbit, la Llei estatal 8/2007 de 28 maig del sòl, i el decret llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria. En segon lloc i, pel que fa a les competències urbanístiques autonòmiques, el DL 1/2005, de 26 de juliol (DOGC núm. 4436, de 28 de juliol de 2005) pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i, en tercer lloc, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Aquesta llei estableix que l'instrument urbanístic d'ordenació integral del municipi ha de ser l'anomenat Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. A aquesta figura de planejament, regulada en els articles 57, 58 i 59 de la Llei d'Urbanisme, li correspon la classificació del sòl, la definició del model d'implantació urbana per a un desenvolupament urbanístic sostenible i la definició de l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació del territori.

La tramitació d'aquest document haurà de seguir el que disposa l'article 83 de la Llei d'Urbanisme. L'aprovació inicial i provisional pertoca a l'Ajuntament de Ventalló. Un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'ha de exposar a informació pública per un termini d'un mes, sol·licitant simultàniament informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, i concedir audiència als ajuntaments veïns. L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

És d'aplicació a aquest planejament general l'adaptació i compliment del establert en el Pla Director Territorial de l'Empordà. En quan al sòl del municipi, el present planejament haurà d'adaptar-se a les condicions establertes en la delimitació de les categories de sòl previstes, amb els diferents graus de protecció i potencialitat de nous assentaments.

El PDTE recull la delimitació de sòl urbà del planejament vigent i assigna a Ventalló l'estratègia de creixement de reequilibri. D'altre banda s'assigna a la resta dels nuclis: el Masos, Vila-robau, Ververalla, Saldet, Montiró i Pelacalç, l'estratègia de millora i completació, regulada per l'article 3.10.

Es preveuen també que el planejament general pugui preveure els sòls corresponents a les àrees especialitzades d'ús residencial, industrial i d'equipaments corresponent al sòl urbanitzable previstes el planejament vigent del sector del Padró i el industrial, i a la zona d'equipaments del Fluvià.

5. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA

El municipi de Ventalló, a efectes urbanístics, disposa d'unes Normes Subsidiàries de Planejament General de l'any 1993, i de les posteriors modificacions puntuals aprovades, part en suport paper i part en suport informàtic.

D'una part, el desplegament a Catalunya de la legislació en matèria urbanística, els avenços en la cartografia digital, la introducció de noves tècniques de dibuix assistit per ordinador, i la major sensibilització en la protecció del patrimoni natural, arquitectònic i arqueològic, aconsellen la redacció d'una planificació global actualitzada.

D'altre part, i com a justificació important, donat el caràcter obsolet del planejament vigent i, per tant, expressada la voluntat municipal de redactar un planejament adaptat a la realitat de creixement actual que permeti una ordenació de tot el territori del municipi, inclòs el sòl urbà, justifica la conveniència i oportunitat del nou planejament.

Tanmateix, l'entrada en vigor, de la Llei d'urbanisme com a marc legislatiu principal a Catalunya aprovat segons el Decret Legislatiu DL 1/2005, fa necessària la redacció immediata d'un planejament general adaptat a les determinacions de la nova legislació.

6. OBJECTIUS I CRITERIS DE PLANEJAMENT

El document de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló es proposa donar compliment als següents objectius:

En el document de Pla d'Ordenació Urbanística municipal de Ventalló es proposa donar compliment als següents objectius:

- 1) Redacció del planejament urbanístic del municipi en l'àmbit territorial, mitjançant un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que ofereixi amb detall i precisió, el futur desenvolupament urbanístic.
- 2) Adaptar el planejament a la nova legislació urbanística segons el Decret Legislatiu , DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i al seu Reglament, així com al Pla director Territorial de l'Empordà i a la resta de legislació en matèries sectorials d'incidència en el camp urbanístic.
- 3) Adaptar les previsions del planejament urbanístic del municipi proposat sobre una cartografia digital, d'acord amb la realitat física del territori i la seva estructura.
- 4) Efectuar les reserves necessàries amb tendència a adequar les previsions de creixement a les circumstàncies del municipi en cada un dels seus nuclis, prenent com a punt de partida la realitat actual.
- 5) Revisar el sòl urbà i el creixement urbanístic residencial dels nuclis edificats del municipi.
- 6) Efectuar un tractament del sòl no urbanitzable que asseguri un equilibri mediambiental, amb la protecció de les àrees de valor agrícola, les de valor forestal i les de protecció de caràcter fluvial, d'acord amb les condicions del territori i els seus espais amb valor natural i paisatgístic.
- 7) Garantir la protecció de la xarxa de comunicacions, dels camins rurals, dels recs, rieres i demés elements estructurals del territori.
- 8) Incorporar la proposta del projecte de traçat i condicionament del tram entre la Tallada d'Empordà i Torroella de Fluvià, que preveu un traçat ,dins del terme municipal de Ventalló.
- 9) Proposar unes normes urbanístiques i unes ordenances que facilitin la seva aplicació, incorporant les zonificacions amb unes regulacions detallades i precises per a cada règim del sòl, de manera que s'adaptin als seus objectius.
- 10) Fixar un estàndard de superfície mínima per habitatge de nova creació.

- 11) Incorporar unes normes d'edificació que tinguin especial cura en la integració de les construccions en els nuclis existents i protegir-les de les àrees fluvials o afectades per inundacions.
- 12) Preveure la gestió urbanística del sòl urbanitzable per sectors, majoritàriament a desenvolupar per cooperació.
- 13) Concretar el nivell de desenvolupament de les diferents unitats d'actuació, per a poder qualificar de manera coherent aquestes àrees en el POUM.
- 14) Redactar el precatàleg o catàleg de masies i cases rurals, i descriure els bens protegits per tal d'estudiar la possibilitat d'augmentar la protecció actual de béns i regular l'ampliació i els usos d'aquestes edificacions.
- 15) Incloure els paràmetres necessaris que assegurin una correcta protecció i preservació del patrimoni arqueològic i natural.
- 16) Potenciar la urbanització i la arquitectura de qualitat, tant pel que fa als edificis públics com als privats.
- 17) Regular de manera adient les activitats i la compatibilitat d'usos en totes les classificacions de sòl.
- 18) Reservar els terrenys necessaris per a sistemes urbanístics: espais lliures, equipaments i vialitat al servei del municipi.
- 19) Potenciar la mobilitat sostenible establint estratègies i propostes d'actuació que ofereixin una xarxa viària d'accés i distribució als nuclis adequada a la realitat actual i a la proposta de creixement, tractant convenientment la localització d'aparcaments dissuasius.
- 20) Fomentar els itineraris d'interès paisatgístic dins el terme municipal, tant per vianants com per a bicicletes.
- 21) Fomentar el turisme esportiu, cultural i lúdic, aprofitant la situació estratègica del municipi, amb una alta accessibilitat i amb grans valors paisatgístics i naturals, per tal de fer possible tot tipus d'activitats com la estada de grups esportius, congressos i d'altres esdeveniments.
- 22) L'adaptació i compliment dels creixements previstos i de la delimitació de les categories de sòl previstes en el Pla Director Territorial de l'Empordà.

Pel que fa als criteris a adoptar per el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló, es proposen els següents:

- a) Amb caràcter general, el model d'implantació territorial a seguir ha de respectar l'entorn rural basat en l'agrupació de l'edificació al voltant dels nuclis originaris, de forma que es permeti solucionar el creixement d'aquests, tot respectant les tipologies d'edificació existents. Així mateix, per assegurar un creixement sostenible, es proposa preservar i restringir la implantació de noves edificacions en les àrees protegides d'especial interès agrícola, forestal i fluvial.
- b) Pel que fa al Pla Director de l'Empordà, el POUM recollirà els criteris establerts en aquest per tal de poder projectar els futurs creixements de població, així com el dels nous sòls d'implantació.
- c) Pel que fa referència al sòl urbà consolidat, es proposa definir sobre una cartografia digital a escala mínima 1/1000, les alineacions i les rasants de la vialitat i la zonificació concreta que tinguin en compte els valors històrics. Preveure unes tipologies de nucli històric i consolidació urbana que regulin la zona del nucli antic, i d'edificacions entre mitgeres i d'edificacions aïllades, entre d'altres. Es protegirà alhora les superfícies de sòl privat que caldria preservar d'edificació per esponjar aquests nuclis. S'inclouran en aquesta categoria de sòl els terrenys que compleixen els requisits definits en la Llei d'Urbanisme, tot diferenciant els que tenen la consideració de sòl urbà no consolidat.

- d) També s'inclouran àmbits corresponents a polígons d'actuació en sòl urbà per a completar l'estructura i urbanització d'aquells sòls urbans que tinguin la necessitat d'adaptar-se al nou planejament.
- e) El creixement es desenvoluparà en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, atenent a les característiques de la relació directe dels creixements proposats amb els nuclis. Es preveuran els àmbits i sectors de planejament i gestió i es concretaran en cadascun dels sectors com a mínim els paràmetres aplicables d'edificabilitat, densitat, cessions mínimes i condicions de gestió. Es descriurà la implantació dels sòls de cessió per a cada sector i es grafiarà de forma indicativa el sòl privat i el sòl públic resultant de forma que el planejament derivat a desenvolupar pugui recollir els criteris del planejament general i es conservin les característiques dels nuclis que els doten de qualitat arquitectònica i s'asseguri també la correcte implantació i ordenació dels nous assentaments.
- f) Pel que fa referència a la implantació de sòl industrial, per a ús d'activitats i tallers, es preveu un sector de sòl urbanitzable per a la implantació d'activitats no transformadores que es puguin localitzar en aquest tipus de sòl tant per a tenir en compte futures necessitats del municipi com per poder possibilitar el trasllat de les activitats existents.
- g) El nou planejament definirà per a aquest sector les necessitats de localització de zones verdes que conformin un espai separador dels usos residencials.
- h) El termini de desenvolupament dels sòls de nova implantació es preveurà i periodificarà en l'agenda i programa d'actuació del POUM.
- i) El desenvolupament del sòl urbà no consolidat i urbanitzable, sempre i quan la tipologia ho permeti, ha de garantir la reserva de sòl per la construcció d'habitatges de protecció al servei dels habitants del municipi, a preus adequats, que resolguin la problemàtica de l'habitatge rural en els municipis de la segona franja litoral.
- J) pel que fa referència al sòl no urbanitzable es proposa una planificació caracteritzada per la voluntat de mantenir les seves condicions naturals i el seu caràcter rural, garantint així, la utilització racional del territori i la qualitat de vida, apostant per el desenvolupament urbanístic sostenible del municipi. En aquest sòl no es consideren convenients els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.
- k) Aquestes zones es qualifiquen segons el seu grau de protecció, partint de la realitat existent, de la classificació del PEIN i de les categories establertes en el Pla Territorial. L'estudi d'inundabilitat definitiu del Torrent Gran i de les rieres i torrents més importants, així com les prescripcions de l'ACA, seran una dada objectiva alhora de preveure els creixements definitius i instal·lacions en el sòl no urbanitzable.
- l) Es fixarà sobre les carreteres, una zones de protecció d'acord amb la Llei 7/1993 de carreteres, i segons el tipus. Pel que fa als recs i rieres s'assenyalaran unes franges de protecció, protegint una àmplia àrea al llarg del Fluvià que garanteixi la protecció del sistema hidrogràfic, així com dels elements naturals que conformen el seu entorn.

En relació al tractament i zonificació del sòl no urbanitzable es proposa la classificació de sis tipus de sòl en funció de les seves característiques i del grau de protecció que es proposa assolir. La normativa d'aquest sòl es desenvoluparà seguint els criteris de l'informe mediambiental. Les zones que es proposen a estudiar són les següents:

- Les zones de protecció agrícola, que incorpora bàsicament els terrenys del municipi que cal preservar atès el seu valor agrícola de regadiu o secà. Es preveurà per a aquesta tipologia diferents categories que responguin a les possibles implantacions de construccions i d'altres paràmetres d'impacte respecte al seu ús.

- La zona de protecció d'alt valor agrícola que formen els sòls que per les seves condicions tenen un alt valor agrícola i natural, que cal protegir per tal de mantenir les característiques del paisatge pròpies de la plana al·luvial del municipi. Es preveurà per a aquesta tipologia diferents categories que responguin a les possibles implantacions de construccions i d'altres paràmetres d'impacte respecte al seu ús.
- La zona de protecció forestal, que incorpora els terrenys de valor forestal.
- La zona de protecció territorial especial, que incorpora els terrenys de valor paisatgístic i de protecció respecte d'altres com a variable ponderable de manteniment dels valors naturals intrínsecs de la zona de l'Alt Empordà.
- La zona corresponent a la xarxa natura 2000 que inclou bàsicament la protecció del entorn del Fluvià.
- Les zones d'equipaments esportius i de lleure que inclouen dues zones. La primera és un sòl entre el nucli de Ventalló i el nucli dels Masos de Ventalló, i la segona és la que corresponent a l'àrea del Pla especial d'Equipaments del Riu Fluvià. Aquest àmbit incorporar un ajust dels seus límits i defineix les condicions dels usos permesos d'acord amb els criteris de la legislació actual respecte al sòl no urbanitzable, que inclou usos de lleure i l'implantació i ampliació de l'activitat de l'esport d'esquí nàutic.
- Les zones de serveis tècnics necessàries per a poder desenvolupar les necessitats dels diferents nuclis.

Pel que fa referència les xarxes viàries, donat que el municipi es veu afectat principalment pel tràfic de vehicles d'ús privat, s'analitzarà la viabilitat de les diferents possibles propostes als efectes de minimitzar l'impacte del tràfic rodat tant en els nuclis urbans com en el sòl rústec, per tal de garantir un futur urbanístic dins la mobilitat sostenible. En aquest sentit es planteja per als nuclis més concorreguts, la possibilitat d'establir zones d'aparcament en punts estratègics d'accés als mateixos, per tal d'afavorir la mobilitat dels vianants en les zones més concorregudes. Pel Nucli de Ventalló, tal com s'explica més endavant en la proposta de creixement, es proposa implantar d'una vialitat que esdevingui l'element vertebrador del nou creixement i alhora resolgui la problemàtica existent en quan a la dificultat de connexió amb el nucli dels Masos, dotant alhora un fàcil accés a la zona d'equipaments públics.

Cal fer referència a la proposta de la connexió del nucli urbà de Ventalló pel seu costat sud amb la carretera GI-623, que establiria un nou eix d'accés que necessari i coherent amb les zones d'equipaments previstes en aquesta vessant i amb la proposta de vialitat del nou planejament, donant una solució definitiva als problemes d'accessibilitat.

S'inclourà en la proposta del POUM el projecte de millora i condicionament de la C-31 elaborat pel departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

Es proposa conservar, en la seva integritat la xarxa actual de camins rurals, sense possibilitat l'obertura de nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en el POUM per tal d'adaptar-la al nou planejament o en els Plans especials que es desenvolupin, excepte les que es justifiquin per la seva utilitat pública.

7. CRITERIS I ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ

El document del POUM fa una sèrie de propostes de desenvolupament urbà per a cadascuna de les seves entitats singulars de població:

Es proposa un creixement pel nucli de Ventalló en la seva vessants sud, aquest creixement completaria la part del nucli amb menys edificació consolidada, adequant-se al concepte de creixement compacte. En el costat sud oest es preveu un creixement que permet identificar la riera com a límit natural, i al costat sud –est un altre que es programa en sòls adjacents al sòl urbà.

Cal tenir en compte el criteri d'aquest creixement en el costat sud conjuntament amb un nou accés des de la carretera a l'Escala i l'obtenció d'una àrea d'equipaments que completirà l'existent.

Les noves àrees de creixement es disposaran completant l'ordenació existent i ordenant els buits urbans, per tal que el nou desenvolupament residencial conservi les característiques de qualitat arquitectònica i paisatgística del nucli.

Els nous assentaments han de facilitar la mobilitat des de aquest costat sud vers el nucli de Ventalló, preveient les connexions de la vialitat amb el nucli, i proporcionat zones d'aparcament prèvies a les zones del nucli.

Cal esmentar que es planteja una idea de conjunt funcional pel que fa al nucli de Ventalló i dels Masos de Ventalló, tot i que es planteja mantenir les morfologies diferenciades d'aquests assentaments.

Es proposa en aquest sentit una nova vialitat de connexió interna entre el nucli de Ventalló i els Masos tot creuant el torrent Gran mitjançant un accés que resoldria l'accés al costat S, proposta que connecta amb la GI-624 a l'altura de la nova zona d'equipaments.

Es preveuen dos punts d'unió entre aquests nuclis. El situat al costat sud ha de jugar un paper vertebrador respecte a la connexió entre accés als nuclis, i entre les zones de nous creixements i equipaments.

El accés de connexió del costa nord ha de completar l'obertura de l'espai públic de la plaça de la Font, tenint un caràcter de d'espai per a vianants i possibilitar una àrea d'aparcament prèvia a l'entrada al nucli de Ventalló.

Pel que fa al nucli dels Masos, es proposa completar una franja situada entre els assentaments actuals i la carretera GI-624, sense crear nous vials, i proposant una ordenació de l'edificació que es desenvolupi vers la resta del nucli i no cap a la carretera.

En els terrenys que separen els dos nuclis es destinaran a equipaments esportius i de lleure amb usos corresponents als sòl no urbanitzable, en una situació estratègica vers els dos nuclis. Així es planteja donar una funció a aquests terrenys compatible amb el seu caràcter inundable tal i com queda reflectit a l'estudi d'inundabilitat del torrent Gran i el de la Reguera.

Els sectors de sòl urbanitzable seran la principal forma de creixement, sempre lligada al nucli, conformant una nova franja d'espais buits i plens per a les zones verdes i l'edificació, que permeti l'esponjament del nucli.

Per als a la resta de nuclis el creixement es preveu molt contingut, completant i ajustant el sòl urbà consolidat, preveient una ampliació mesurada i ajustada a les característiques físiques i formals de creixement natural dels mateixos.

El criteri a tenir en compte pel nou desenvolupament residencial és el de conservar les característiques de qualitat arquitectònica i paisatgística dels nuclis en vers l'ordenació de l'edificació existent i la seva integració en el paisatge.

En el cas de Montiró, es preveu una ordenació que mantingui l'estructura d'aquest nucli, i no es preveuen noves ordenacions.

Alternatives d'ordenació: criteris generals

Les alternatives de creixement s'han plantejat partint del desenvolupament que es plantejava d'acord amb les normes subsidiàries.

En l'alternativa 1 es fa un primer anàlisi de l'aplicació i adaptació dels criteris del planejament vigent. Es representen aquells sostres o aprofitaments que el planejament possibilitava en els sòls lliures d'edificació.

Les normes plantegen l'aplicació de la edificabilitat com a continua amb front a carrer i 12 metres de fondària. Aquest tipus d'assentament és el que trobem consolidat en els nuclis i que correspon a una morfologia d'assentaments històrica.

Fer extensiu aquest tipus d'assentament de manera indiscriminada, ens porta a rodejar o tancar els nuclis existents amb nova edificació, el que comportaria modificar i alterar uns assentaments consolidats al llarg del temps, les característiques dels quals cal conservar.

Així doncs el desenvolupament de l'alternativa 1, no s'adequa a un creixement que possibiliti la integració dels nous assentament amb els actuals.

Cal comentar que el planejament vigent planteja alçades de planta baixa i dues plantes pis per als nuclis de Ventalló i dels Masos de Ventalló i de una planta baixa i una planta pis per a la resta de nuclis, sempre amb la possibilitat d'un sostre sota coberta del 50% de la planta.

L'alternativa 2, valora com es pot adaptar el planejament vigent proposant la mateixa tipologia d'assentaments, però buscant trencar els fronts d'edificació continus, i localitzen els aprofitaments de manera més integradora respecte el existent.

En aquest segon pas, es valora la implantació d'aquesta segona alternativa, i s'analitzen els impactes creats.

Analitzant els resultats de les propostes, no es creu que es pugui respondre a criteris integradors i de conservació de les característiques del assentaments existents conservant el sostre potencial plantejat pel planejament vigent, ni la tipologia, tot i reestructurant la seva situació o implantació.

L'alternativa 3, valora una proposta que redueixi els aprofitaments a desenvolupar, i que respongui a una implantació volumètrica d'acord amb la seva ubicació i entorn.

Així doncs es valora com desenvolupar uns aprofitaments més reduïts que es puguin implantar de manera integradora, adequant els nous volums a les característiques específiques de la seva ubicació, i proposant espais no construïts (verd privats) que també tinguin un paper fonamental en l'ordenació.

En aquesta alternativa totes les noves edificacions tenen planta baixa i una planta pis.

Els augments de sòl d'aquesta alternativa corresponen en general a les superfícies de verd privat que generen els espais que permeten conservar les característiques de les morfologies existents, i que reconeixen l'ús urbà de jardins.

S'adjunten quadres comparatius del planejament vigent i del POUM, per tal de poder tenir concreció de les dades.

Nucli de Ventalló

Alternativa 1

Descripció:

- a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, d'acord amb el planejament vigent (zona 8). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més dues plantes i planta àtic.
- b) - Detectar sostre edificat en sòls urbans, no recollits pel planejament vigent (zones 6,7,10)
- c) - Detectar sòls que corresponen a les característiques del sòl urbà no consolidat (6,7,9 i 11)
- d) - Mantenir l'espai d'equipaments al costat sud del nucli.
- e) - Adaptació del sòl urbanitzable residencial, modificant la possibilitat d'assentaments a tocar amb la carretera a l'Escala (costat sud), ubicant una nova franja que possibilita un creixement més compacte pel costat sud – est del nucli.

Valoració:

- a) - Tipologia abusiva que forma pantalles en front de les edificacions històriques i consolidades.
 - Deformació de les característiques urbanes existents d'assentament del nucli.
- e) - Implantació del sòl urbanitzable concentrat en el costat sud -oest i que comporta un assentament no compacte. La superfície de sòl urbanitzable es valora excessiva per a formar un creixement integrat amb el nucli.

Alternativa 2

Descripció:

- a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint el sòl i sostre definit pel planejament vigent (zona 8), i definint espais lliures d'edificació. La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més dues plantes i planta àtic.
- b) - Detectar sostre edificat en sòls urbans, no recollits pel planejament vigent (zones 6,7,10)
- c) - Detectar sòls que corresponen a les característiques del sòl urbà no consolidat (6,7,9 i 11)
- d) – Mantenir l'espai d'equipaments al costat sud del nucli.
- e) – Proposta del sòl urbanitzable residencial en dues localitzacions; la primera es situa en el perímetre de la part est de nucli al voltant de les zones més consolidades, la segona es situa en la part nord oest per tal de crear un nexa d'assentaments a continuació del nucli dels Masos de ventalló.

Valoració:

- a) - Tipologia dels nous assentaments més integrada respecte a les edificacions consolidades.

Es valora un excés d'edificació en front de les edificacions històriques i consolidades.

- e) - Sòl urbanitzable que comporta un assentament compacte. Es valora positivament respondre a les necessitats de connexió dels nuclis de Ventalló i dels Masos mitjançant la implantació de sòl urbanitzable, no obstant es modifica el model de nuclis d'assentaments diferenciats.

Alternativa 3

Descripció:

- a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint el sòl i sostre definit pel planejament vigent substancialment (zona 8). Es defineixen per als nous assentaments els emplaçaments que completen el teixit existent, minimitzant el impacte respecte a les edificacions consolidades. Es defineixen espais lliures d'edificació amb el mateix criteri. La tipologia correspon a edificació amb volumetria definida amb planta baixa o planta baixa més una planta pis.

Es proposa el reconeixement de sòl urbà emplaçat en el costat est, en el centre del nucli, que forma una bossa de sòl lliure d'edificació adjacent, que permet reordenar els assentaments, preveient l'obertura del espai públic al centre del nucli cap el costat oest. S'incrementa el sòl urbà per tal de reconèixer els espais lliures privats i poder ordenar una tipologia de volumetria específica.

b) - Detectar sostre edificat en sòls urbans, no recollits pel planejament vigent (igual que a les alternatives anteriors)

c) - Detectar sòls que corresponen a les característiques del sòl urbà no consolidat (11,13, i 14)

d) - Ampliar l'espai d'equipaments al costat sud del nucli.

e) - Proposta del sòl urbanitzable en dues localitzacions ; la primera es situa en el perímetre de la part sud de nucli als costats est i oest al voltant de les zones menys consolidades, la segona es situa en la part nord per tal de crear un sector (no residencial) d'equipament hotelier.

Es redueix el sòl urbanitzable un 40% respecte del previst pel planejament vigent.

Es proposen uns vials de connexió entre el nucli de Ventalló i dels Masos de Ventalló, el del costat sud per tal de possibilitar una connexió de vialitat rodada i per a vianants , i la del costat nord per a crear un accés de vianants al centre del nucli.

Valoració:

a) - Tipologia del nous assentaments integrada respecte a les edificacions consolidades.

d) – Es valora positivament l'ampliació de la zona d'equipaments per tal de respondre a les necessitats del municipi, i per la seva situació que completa l'existent i s'adequa als nous assentaments en sòl urbanitzable.

e) - Sòl urbanitzable que comporta una assentament compacte. Es valora positivament la reducció del sòl urbanitzable i la seva situació completant les parts menys consolidades.

Es valora positivament respondre a les necessitats de connexió dels nuclis de Ventalló i dels Masos vials integrats en el sòl no urbanitzable, respectant les morfologies diferenciades dels dos nuclis.

Venatlló: quadre comparatiu del sòl i sostre del planejament vigent i del POUM:

PLANEJAMENT VIGENT

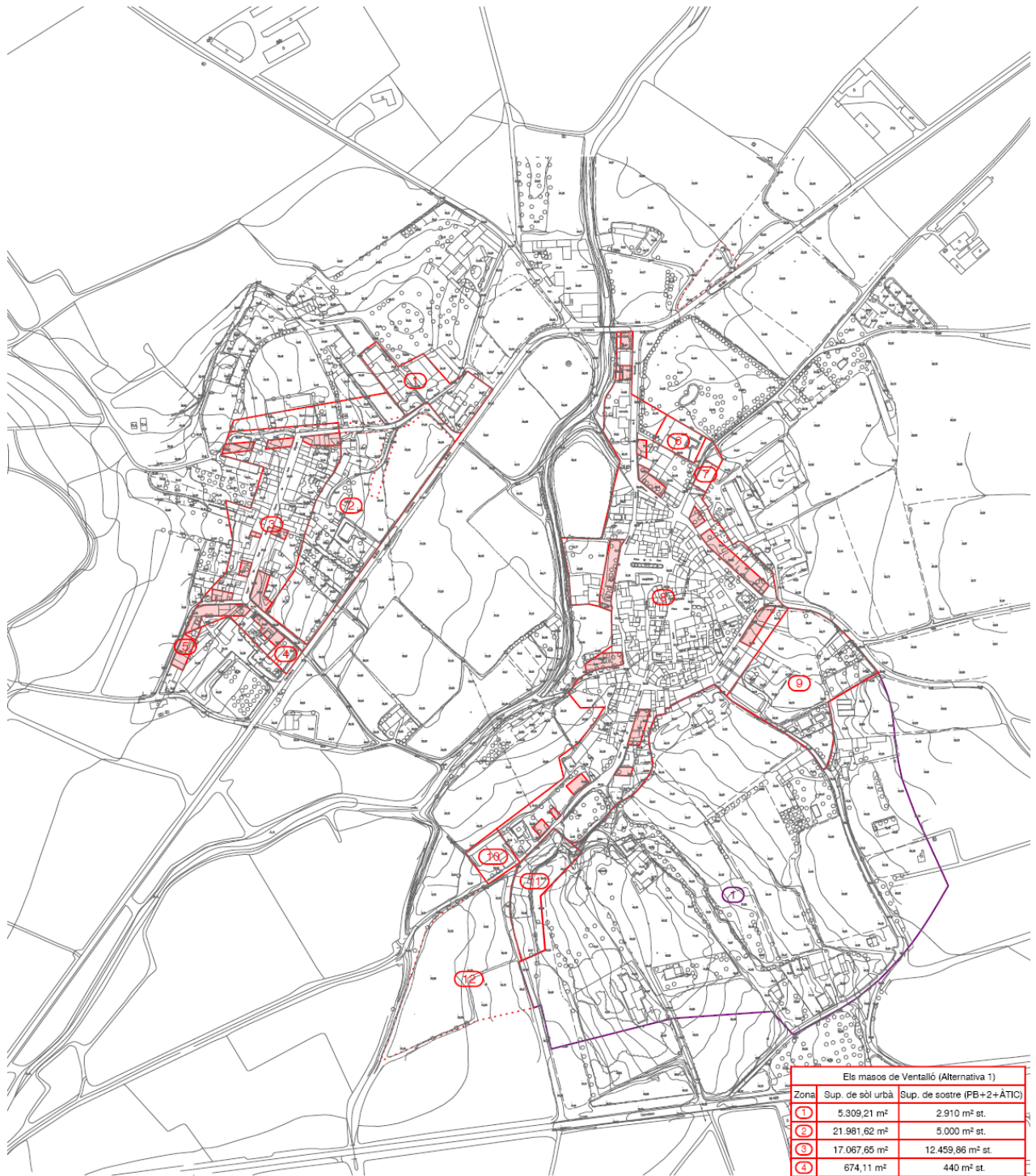
Sòl urbà	88.206,00 m2
Sòl urbà consolidat	85.181,00 m2
Sòl urbà no consolidat	3.025,00 m2
Sostre potencial SU	28.114,00 m2
Sostre potencial SUC	25.614,00 m2
Sostre potencial SUNC	2.500,00 m2

POUM

Sòl urbà	107.454,00 m2
Sòl urbà consolidat	85.207,00 m2
Sòl urbà no consolidat	22.247,00 m2
Sostre potencial SU	18.847,00 m2
Sostre potencial SUC	9.238,74 m2
Sostre potencial SUNC	9.608,26 m2

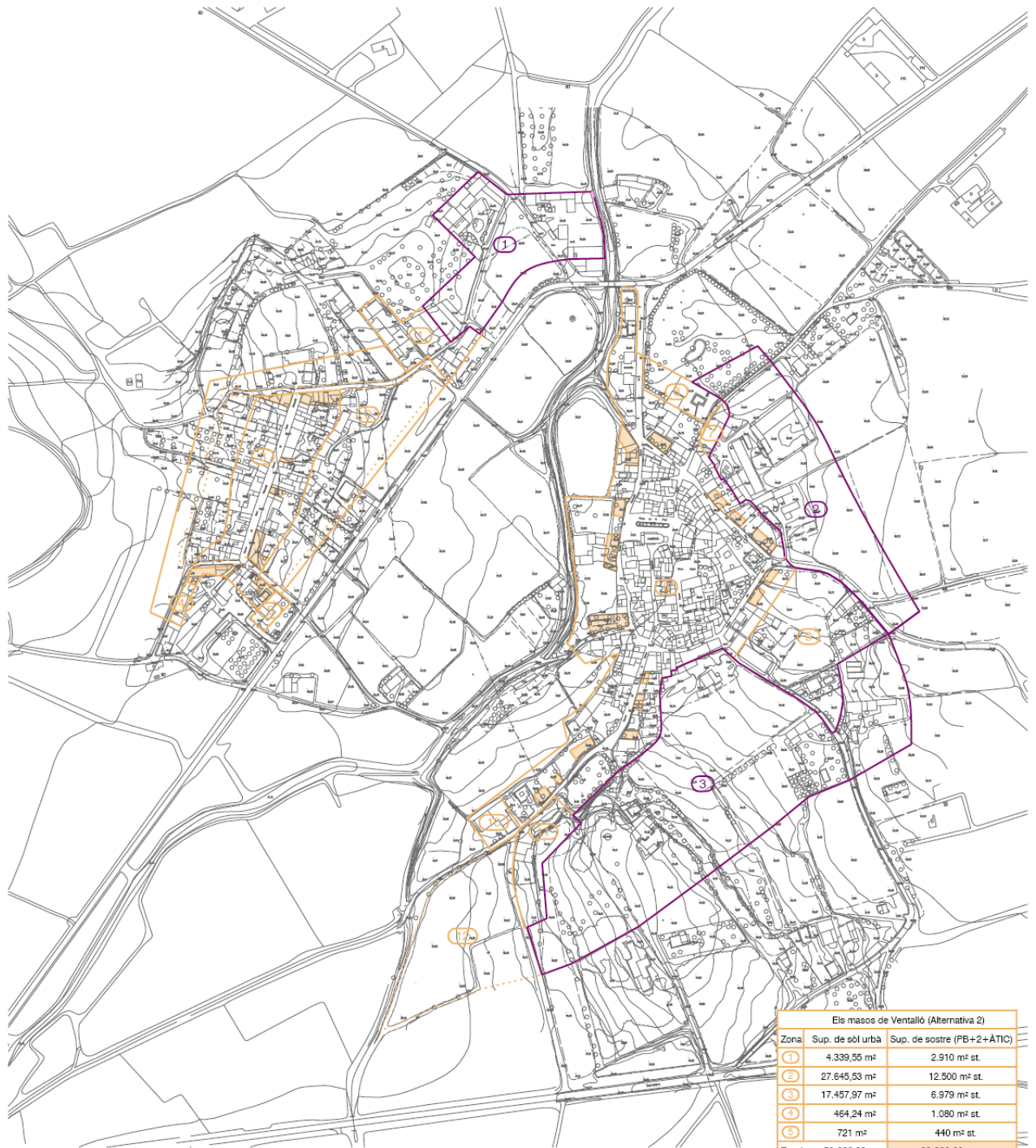
COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT -POUM

INCREMENT DELSÒL URBÀ	19.248,00 m2	21,82%
TOTAL SÒL URBÀ VP	17.568,00 m2	19,92%
REDUCCIÓ DELSÒL SOSTRE	9.267,00 m2	32,96%



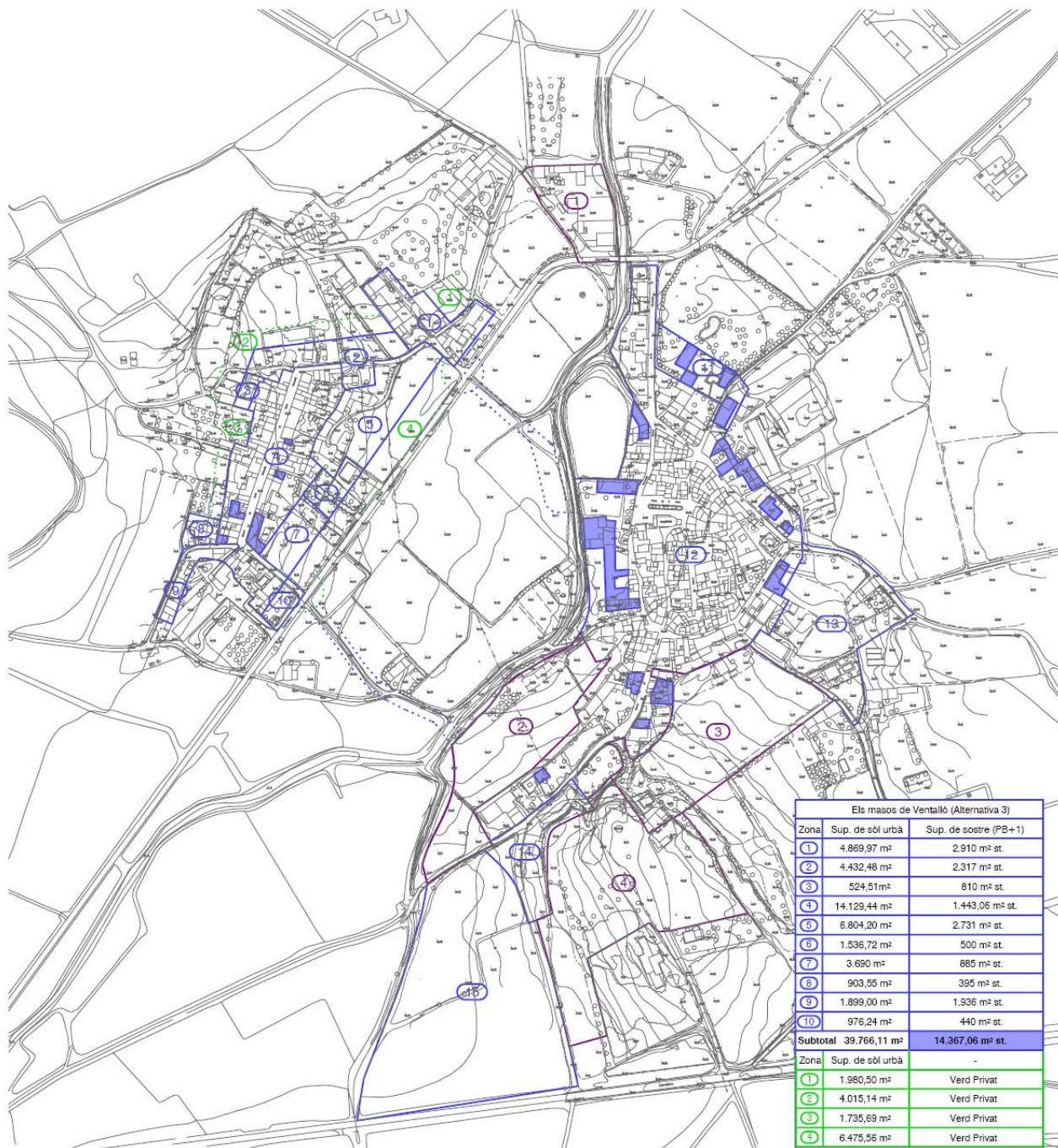
ALTERNATIVA 1
1:5000

Els masos de Ventalló (Alternativa 1)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+2+ÀTIC)
1	5.309,21 m ²	2.910 m ² st.
2	21.981,62 m ²	5.000 m ² st.
3	17.067,65 m ²	12.459,86 m ² st.
4	674,11 m ²	440 m ² st.
5	547,57 m ²	1.573,50 m ² st.
Total	45.580,16 m²	20.819,50 m² st.
Nucis de Ventalló (Alternativa 1)		
6	1.350,84 m ²	1.788 m ² st.
7	430,49 m ²	750 m ² st.
8	53.517,76 m ²	17.757,75 m ² st.
9	12.166,31 m ²	4.569 m ² st.
10	1.596,45 m ²	750 m ² st.
11	4.426,70 m ²	2.500 m ² st.
12	14.717,27 m ²	Equipament
Subtotal	88.206,52 m²	28.114,75 m² st.
Nucis de Ventalló (Alternativa 1)		
Zona	Sup. de sòl urbanitzable	Sup. de sostre
1	104.176,15 m ²	38.640 m ² st.
Total	192.381,97 m²	66.754,75 m² st.



ALTERNATIVA 2
1:5000

Els masos de Ventalló (Alternativa 2)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+2+ÀTIC)
①	4.339,55 m ²	2.910 m ² st.
②	27.645,53 m ²	12.500 m ² st.
③	17.457,97 m ²	6.979 m ² st.
④	464,24 m ²	1.080 m ² st.
⑤	721 m ²	440 m ² st.
Total	50.628,29 m²	23.909,00 m² st.
Núcli de Ventalló (Alternativa 2)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+2+ÀTIC)
⑥	2.353,53 m ²	1.788 m ² st.
⑦	756,97 m ²	750 m ² st.
⑧	54.815,15 m ²	13.026 m ² st.
⑨	12.166,31 m ²	4.569 m ² st.
⑩	1.554,00 m ²	700 m ² st.
⑪	4.157,87 m ²	2.500 m ² st.
⑫	14.897,24 m ²	Equipament
Subtotal	90.701,07 m²	23.333,00 m² st.
Zona	Sup. de sòl urbanitzable	Sup. de sostre
①	14.954,28 m ²	5.233 m ² st.
②	23.457,05 m ²	8.209 m ² st.
③	54.235,63 m ²	18.982 m ² st.
Subtotal	92.646,96 m²	32.424 m² st.
Total	183.348,03 m²	55.757,00 m² st.



ALTERNATIVA 3
1:5000

Els masos de Ventalló (Alternativa 3)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1)
1	4.869,97 m ²	2.910 m ² st.
2	4.432,48 m ²	2.317 m ² st.
3	524,51 m ²	810 m ² st.
4	14.129,44 m ²	1.443,06 m ² st.
5	6.804,20 m ²	2.731 m ² st.
6	1.536,72 m ²	500 m ² st.
7	3.690 m ²	885 m ² st.
8	903,95 m ²	395 m ² st.
9	1.899,00 m ²	1.936 m ² st.
10	976,24 m ²	440 m ² st.
Subtotal	39.766,11 m²	14.367,06 m² st.
Zona	Sup. de sòl urbà	
1	1.980,50 m ²	Verd Privat
2	4.015,14 m ²	Verd Privat
3	1.735,69 m ²	Verd Privat
4	6.475,56 m ²	Verd Privat
Subtotal	14.206,89 m²	
Total	53.973,00 m²	14.367,06 m² st.

Nucli de Ventalló (Alternativa 3)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1)
11	4.377,00 m ²	1.495,16 m ² st.
12	54.795,00 m ²	10.283,38 m ² st.
13	13.056,00 m ²	4.569 m ² st.
14	4.814,00 m ²	2.500 m ² st.
15	30.412,00 m ²	-
Subtotal	107.454,00 m²	18.847,54 m² st.
Zona	Sup. de sòl urbanitzable	Sup. de sostre
1	4.789,00 m ²	5.950 m ² st.
2	14.838,00 m ²	5.650 m ² st.
3	17.001,00 m ²	6.800 m ² st.
4	23.455,00 m ²	7.036 m ² st.
Subtotal	60.083,00 m²	25.436 m² st.
Total	167.537,00 m²	44.283,54 m² st.

Nucli dels Masos de Ventalló

Alternativa 1

Descripció:

- a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, d'acord amb el planejament vigent (zona 3). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més dues plantes i planta àtic.
- b) - Detectar sostre edificat en sòls urbans, no recollits pel planejament vigent (zones 1,4,5)
- c) - Detectar sòls que corresponen a les característiques del sòl urbà no consolidat (1,2, i 5)
- d) - Mantenir el sòl urbà no consolidat del planejament vigent (zona2).

Valoració:

- a) - Tipologia abusiva que forma pantalles en front de les edificacions històriques i consolidades.
 - Deformació de les característiques urbanes existents d'assentament del nucli.
- d) - L'ordenació a desenvolupar en sòl urbà no consolidat planteja una vialitat sense sortida i un desenvolupament de parcel·les amb front a la carretera. Aquesta proposta no respon a una ordenació de conjunt, es fraccionada i es considera la carretera com a vial de front de parcel·la, això comporta uns nous assentaments amb una alta problemàtica d'ordenació.

La part de sòl urbà no consolidat de la part nord – oest no té dimensió per als nous assentaments i el límit de sòl urbà no es correspon amb un desenvolupament ordenat.

Alternativa 2

Descripció:

- a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint el sostre definit pel planejament vigent (zona 3). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més dues plantes i planta àtic.
- b) - Detectar sostre edificat en sòls urbans, no recollits pel planejament vigent i (zones 1,4,5)
- c) - Detectar sòls que corresponen a les característiques del sòl urbà no consolidat (1,4, i 5)
- d) - Proposar una nova ordenació amb dues vialitats per tal de poder tenir un desenvolupament ordenat (zona2).

Valoració:

- a) - Es valora positivament la reducció dels sòls per a la implantació de sostre, encara que la tipologia de planta baixa més dues plantes pis i àtic no es troba adient per a no ser integradora.
- d) - L'ordenació a desenvolupar planteja unes vialitats que si bé poden ordenar el nou sostre a implantar desvirtuen l'ordenació actual, no sent una solució que potenciï la conservació de la morfologia actual.

Alternativa 3

Descripció:

- a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint el sostre definit pel planejament vigent substancialment (zona 4). Es defineixen per als nous assentaments els emplaçaments que completen el teixit existent, minimitzant el impacte respecte a les edificacions consolidades.
Es defineixen espais lliures d'edificació que formaran part del sòl urbà (verd privat) que formaran franges de protecció de la carretera (zona 4) i de transició amb el sòl no urbanitzable (zones 1,2, i 3).

La tipologia correspon a edificació amb volumetria definida amb planta baixa o planta baixa més una planta pis.

- b) - Detectar sostre edificat en sòls urbans, en part no recollits pel planejament vigent (zones 1,3,6,8,9, i 10)

c) - Detectar sòls que corresponen a les característiques del sòl urbà no consolidat (1,2,3,5,7 i 9).

d) - Proposar una nova ordenació amb sense crear noves traces de vialitat per tal de poder tenir un desenvolupament ordenat amb tipologia de volumetria específica (zones 5 i 7).

Valoració:

a) - Es valora positivament la reducció dels sòls per a la implantació de sostre, i del model a implantar amb volumetria definida per a cada situació. També es valora positivament les franges de verd privat de protecció de la carretera i de transició amb el sòl no urbanitzable.

d) - L'ordenació a desenvolupar planteja conservar la morfologia de l'ordenació actual, resolvent els problemes d'edificacions amb façana a carretera..

Nucli dels Masos de Ventalló: quadre comparatiu del sòl i sostre del planejament vigent i del POUM.

PLANEJAMENT VIGENT

Sòl urbà	38.616,00 m2
Sòl urbà consolidat	16.503,00 m2
Sòl urbà no consolidat	22.113,00 m2
Sostre potencial SU	17.987,25 m2
Sostre potencial SUC	12.459,00 m2
Sostre potencial SUNC	5.528,25 m2

POUM

Sòl urbà	53.973,00 m2
Sòl urbà consolidat	22.371,00 m2
Sòl urbà no consolidat	31.602,00 m2
Sostre potencial SU	12.793,81 m2
Sostre potencial SUC	2.525,00 m2
Sostre potencial SUNC	10.268,81 m2

Sostre potencial (edificat)	5.045,00 m2
------------------------------------	--------------------

COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT -POUM

INCREMENT DELSÒL URBÀ	15.357,00 m2	39,77%
TOTAL SÒL URBÀ VP	14.207,00 m2	36,79%

REDUCCIÓ DELSÒL SOSTRE	5.193,44 m2	28,87%
-------------------------------	--------------------	---------------

Nucli de Vila-Robau

Alternativa 1

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, d'acord amb el planejament vigent (zona 1). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic.

Valoració:

a) - Tipologia abusiva que forma pantalles en front de les edificacions històriques i consolidades.

- Deformació de les característiques urbanes existents d'assentament del nucli.

Alternativa 2

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint sostre definit pel planejament vigent (zona 1). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic.

b) - Detectar sostre edificat en sòls urbans, no recollits pel planejament vigent (costat nord).

d) - Proposar una nova ordenació amb ampliació de sòl per a donar cabuda al sostre potencial, d'acord amb una ordenació no tant intensiva (costat est i sud).

Valoració:

a) - Es valora positivament la reducció dels sòls per a la implantació de sostre.

Es considera la tipologia d'edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic, massa rígida i uniforme per tal de completar de forma integradora els nous volums amb les edificacions existents.

d) - No es considera adient l'ocupació del sòl del costat sud del nucli ja que no completa cap estructura existent.

La nova ocupació de sòl no resol el tema de la vialitat existent.

Alternativa 3

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint el sostre definit pel planejament vigent substancialment (zona 1). Es defineixen per als nous assentaments els emplaçaments que completen el teixit existent, minimitzant el impacte respecte a les edificacions consolidades.

Es defineixen espais lliures d'edificació que formaran part del sòl urbà (verd privat) que formaran espais definitoris per a la conservació de la morfologia existent i franges de transició amb el sòl no urbanitzable (costats oest i est) .

La tipologia correspon a edificació amb volumetria definida amb planta baixa o planta baixa més una planta pis.

b) - Detectar sostre edificat en sòls urbans, en part no recollits pel planejament vigent (costat nord - est)

c) - Proposar una nova ordenació dotant d'amplada a la vialitat existent i reduir el sostre potencial situant-lo per tal de que completi l'estructura existent.

Valoració:

a) - Es valora positivament la reducció de la implantació de sostre, i del model a implantar amb volumetria definida per a cada situació. També es valora positivament l'ordenació del verd privat que reconeix els usos de jardins urbans i estableix els espais per a conservar la morfologia existent.

c) - Es valora positivament no desenvolupar nou sòl en el costat sud, ja que es tracte de terrenys sense edificar i proposar una amplada de la vialitat que pugui potenciar el ús de vianants.



Veinat de Vilarrobau (Alternativa 1)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1+ÀTIC)
1	24.871,68 m ²	12.354,64 m ²

NUCLIS ALTERNATIVA 1

Sòl urbà 
 Proposta edificacions 

Veinat de Vilarrobau (Alternativa 2)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1+ÀTIC)
1	39.969,96 m ²	9.773,26 m ²

NUCLIS ALTERNATIVA 2

Sòl urbà 
 Proposta edificacions 



Veinat de Vilarrobau (Alternativa 3)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1)
1	32.338,00 m ²	5.124,30 m ²

NUCLIS ALTERNATIVA 3

Sòl urbà 
 Proposta edificacions 

Nucli del Vila-Robau: quadre comparatiu del sòl i sostre del planejament vigent i del POUM.

PLANEJAMENT VIGENT

Sòl urbà	24.872,00 m2
Sòl urbà consolidat	24.872,00 m2
Sostre potencial SU	12.355,00 m2
Sostre potencial SUC	12.459,00 m2

POUM

Sòl urbà	32.338,00 m2
Sòl urbà consolidat	32.338,00 m2
Sostre potencial SU	5.124,00 m2
Sostre potencial SUC	5.124,00 m2

COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT -POUM

INCREMENT DELSÒL URBÀ	7.466,00 m2	30,02%
TOTAL SÒL URBÀ VP	9.099,00 m2	36,58%

REDUCCIÓ DELSÒL SOSTRE	7.231,00 m2	58,53%
------------------------	-------------	--------

Nucli de Valveralla

Alternativa 1

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, d'acord amb el planejament vigent (zona 2). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic.

Valoració:

a) - Tipologia abusiva que forma pantalles en front de les edificacions històriques i consolidades.

- Deformació de les característiques urbanes existents d'assentament del nucli.

Alternativa 2

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint sostre definit pel planejament vigent (zona 2). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic.

b) - Proposar una nova ordenació amb ampliació de sòl per a donar cabuda al sostre potencial, d'acord amb una ordenació no tant intensiva (costat sud- oest, nord- est i nord-oest).

Valoració:

a) - Es valora positivament la reducció dels sols per a la implantació de sostre.

Es considera la tipologia d'edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic, massa rígida i uniforme per tal de completar de forma integradora els nous volums amb les edificacions existents.

b) - No es considera adient l'ocupació del sòl del costats nord- est i nord-oest del nucli ja que no completa cap estructura existent d'habitatge.

Alternativa 3

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint el sostre definit pel planejament vigent substancialment (zona 2). Es defineixen per als nous assentaments els emplaçaments que completen el teixit existent, minimitzant el impacte respecte a les edificacions consolidades.

Es defineixen espais lliures d'edificació que formaran part del sòl urbà (verd privat) que formaran espais definitoris per a la conservació de la morfologia existent i franges de transició amb el sòl no urbanitzable (costat oest) .

La tipologia correspon a edificació amb volumetria definida amb planta baixa o planta baixa més una planta pis.

b) - Proposar una nova ordenació dotant d'amplada a la vialitat existent a l'entrada principal pel costat nord del nucli que possibiliti una bossa d'aparcament.

c) - Qualificar d'equipaments una part de sòl al costat nord-oest destinat a ús esportiu, accessori del ús esportiu de la zona dels Gorgs. En aquest sòl es possibilita l'edificació d'un centre d'alt rendiment.

Valoració:

a) - Es valora positivament la reducció de la implantació de sostre, i del model a implantar amb volumetria definida per a cada situació. També es valora positivament l'ordenació del verd privat que reconeix els usos de jardins urbans i estableix els espais per a conservar la morfologia existent.

b) - Es valora positivament no desenvolupar nou sòl per a la implantació de sostre en el costats nord- est i nord-oest, i la proposta de nova vialitat que possibiliti aparcament.

c) - Es valora positivament l'emplaçament del equipament esportiu, donat que és el nucli més proper a la zona dels Gorgs i que aquest sistema ha de ser implantat en sòl urbà.

Nucli del Valveralla: quadre comparatiu del sòl i sostre del planejament vigent i del POUM.

PLANEJAMENT VIGENT

Sòl urbà	20.900,00 m2
Sòl urbà consolidat	19.175,00 m2
Sòl urbà no consolidat	1.725,00 m2
Sostre potencial SU	12.277,00 m2
Sostre potencial SUC	11.622,00 m2
Sostre potencial SUNC	655,00 m2

POUM

Sòl urbà	29.678,00 m2
Sòl urbà consolidat	25.236,00 m2
Sòl urbà no consolidat	4.442,00 m2
Sostre potencial SU	4.762,00 m2
Sostre potencial SUC	3.271,57 m2
Sostre potencial SUNC	1.490,43 m2



COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT -POUM

INCREMENT DELSÒL URBÀ	8.778,00 m2	42,00%
TOTAL SÒL URBÀ VP I EQUIPAMENT	6.707,00 m2	32,09%
REDUCCIÓ DELSÒL SOSTRE	7.515,00 m2	61,21%



Valveralla (Alternativa 1)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1+ÀTIC)
①	1.985,00 m ²	655,00 m ²
②	18.915,93 m ²	11.622,45 m ²
Total	20.900,93 m²	12.277,45 m²

NUCLIS ALTERNATIVA 1

Sòl urbà 
 Proposta edificacions 

Valveralla (Alternativa 2)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1+ÀTIC)
①	1.986,77 m ²	655,00 m ²
②	27.689,71 m ²	9.930,10 m ²
Total	29.676,48 m²	10.585,10 m²

NUCLIS ALTERNATIVA 2

Sòl urbà 
 Proposta edificacions 



Valveralla (Alternativa 3)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1)
①	1.985,00 m ²	655,00 m ²
②	27.693,00 m ²	4.107,78 m ²
Total	29.678,00 m²	4.762,78 m²

NUCLIS ALTERNATIVA 3

Sòl urbà 
 Proposta edificacions 



Nucli de Saldet

Alternativa 1

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, d'acord amb el planejament vigent (zona 1). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic.

Valoració:

a) - Tipologia abusiva que forma pantalles en front de les edificacions històriques i consolidades, formant façana a la carretera.

- Deformació de les característiques urbanes existents d'assentament del nucli.

Alternativa 2

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint sostre definit pel planejament vigent (zona 1). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic.

b) - Proposar una nova ordenació amb ampliació de sòl per a donar cabuda al sostre potencial, d'acord amb una ordenació no tant intensiva (costat sud-oest, nord-oest i nord-est).

Valoració:

a) - Es valora positivament la reducció dels sols per a la implantació de sostre.

Es considera la tipologia d'edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic, massa rígida i uniforme per tal de completar de forma integradora els nous volums amb les edificacions existents.

b) - Es considera erroni ubicar noves edificacions amb façana directa sobre la carretera.

Es considera adient l'ocupació del sòl pel desenvolupament d'edificació del costats nord-est, donat que respon a completar la morfologia d'assentaments existent.

Alternativa 3

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint el sostre definit pel planejament vigent substancialment (zona 1). Es defineixen per als nous assentaments els emplaçaments que completen el teixit existent, minimitzant el impacte respecte a les edificacions consolidades.

Es defineixen espais lliures d'edificació que formaran part del sòl urbà (verd privat) que formaran espais definitoris per a la conservació de la morfologia existent i franges de transició amb el sòl no urbanitzable (costat nord) .

La tipologia correspon a edificació amb volumetria definida amb planta baixa o planta baixa més una planta pis.

b) - Proposar una nova ordenació amb ampliació de sòl per a donar cabuda al sostre potencial, d'acord amb una ordenació no tant intensiva (costat nord-oest, i nord-est).

Valoració:

a) - Es valora positivament la reducció de la implantació de sostre, i del model a implantar amb volumetria definida per a cada situació, sense edificacions amb front a la carretera. També es valora positivament l'ordenació del verd privat que reconeix els usos de jardins urbans i estableix els espais per a conservar la morfologia existent, formant una franja de protecció respecte del rec.

b) - Es valora positivament no desenvolupar nou sòl per a la implantació de sostre que formi façana a la carretera. També es valora positivament les noves ordenacions que pel costat oest responen a la morfologia d'assentament i vialitat definitòria el nucli i que pel costat est s'integra respecte les edificacions consolidades.



Saldet (Alternativa 1)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1+ÀTIC)
①	13.561,33 m ²	7.099,88 m ²

NUCLIS ALTERNATIVA 1

Sòl urbà
 Proposta edificacions

Saldet (Alternativa 2)		
Zona	Sup. de sòl	Sup. de sostre (PB+1+ÀTIC)
①	20.180,64 m ²	5.813,10 m ²

NUCLIS ALTERNATIVA 2

Sòl urbà
 Proposta edificacions



Saldet (Alternativa 3)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1)
①	21.696,00 m ²	3.409,88 m ²

NUCLIS ALTERNATIVA 3

Sòl urbà
 Proposta edificacions

Nucli del Saldet: quadre comparatiu del sòl i sostre del planejament vigent i del POUM.

PLANEJAMENT VIGENT

Sòl urbà	12.563,00 m2
Sòl urbà consolidat	12.563,00 m2
Sostre potencial SU	7.100,00 m2
Sostre potencial SUC	7.100,00 m2

POUM

Sòl urbà	21.698,00 m2
Sòl urbà consolidat	14.265,00 m2
Sòl urbà no consolidat	7.433,00 m2
Sostre potencial SU	4.010,00 m2
Sostre potencial SUC	572,78 m2
Sostre potencial SUNC	3.437,22 m2

COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT -POUM

INCREMENT DELSÒL URBÀ	9.135,00 m2	72,71%
TOTAL SÒL URBÀ VP	5.697,00 m2	45,35%
REDUCCIÓ DELSÒL SOSTRE	3.090,00 m2	24,60%

Nucli de Montiró

Alternativa 1

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, d'acord amb el planejament vigent (zona 1). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic.

Valoració:

a) - Tipologia abusiva que forma pantalles en front de les edificacions històriques i consolidades.

- Deformació de les característiques urbanes existents d'assentament del nucli.

Alternativa 2

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint sostre definit pel planejament vigent (zona 1). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic.

b) - Proposar una nova ordenació amb ampliació de sòl per a donar cabuda al sostre potencial, d'acord amb una ordenació no tant intensiva (costat est i oest).

Valoració:

a) - Es valora positivament la reducció de la implantació de sostre.

Es considera la tipologia d'edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic, massa rígida i uniforme per tal de completar de forma integradora els nous volums amb les edificacions existents.

b) - Es considera erroni ubicar noves edificacions a tocar o adossades a les consolidades donades les característiques de alta qualitat arquitectònica d'aquestes.

Alternativa 3

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint el sostre definit pel planejament vigent substancialment (zona 1). Es defineixen dos nous assentaments minimitzant el impacte respecte a les edificacions consolidades.

Es defineixen espais lliures d'edificació que formaran part del sòl urbà (verd privat) que formaran espais definitoris per a la conservació de la morfologia existent.

La tipologia correspon a edificació amb volumetria definida amb planta baixa o planta baixa més una planta pis.

b) - Proposar una nova ordenació amb ampliació de sòl per a reconèixer els espais de verd privat corresponents a jardins.

Valoració:

a) - Es valora positivament la minimització de la implantació de sostre, i del model a implantar amb volumetria definida per a cada situació.

b) - Es valora positivament l'ordenació del verd privat que reconeix els usos de jardins urbans i estableix els espais per a conservar la morfologia existent.

Nucli del Montiró: quadre comparatiu del sòl i sostre del planejament vigent i del POUM.

PLANEJAMENT VIGENT

Sòl urbà	10.896,00 m2
Sòl urbà consolidat	8.430,00 m2
Sòl urbà no consolidat	2.466,00 m2
Sostre potencial SU	13.075,50 m2
Sostre potencial SUC	12.459,00 m2
Sostre potencial SUNC	616,50 m2

POUM

Sòl urbà	15.141,00 m2
Sòl urbà consolidat	12.675,00 m2
Sòl urbà no consolidat	2.466,00 m2
Sostre potencial SU	3.215,48 m2
Sostre potencial SUC	2.525,00 m2
Sostre potencial SUNC	690,48 m2

COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT -POUM

INCREMENT DELSÒL URBÀ	4.245,00 m2	38,96%
TOTAL SÒL URBÀ VP	3.251,00 m2	29,84%

REDUCCIÓ DELSÒL SOSTRE	9.860,02 m2	75,41%
------------------------	-------------	--------



Montiró (Alternativa 1)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1+ÀTIC)
①	11.013,13 m ²	4.670,48 m ²
②	2.466,00 m ²	690,00 m ²
Total	13.479,13 m²	5.360,48 m²

NUCLIS ALTERNATIVA 1

Sòl urbà

Proposta edificacions



Montiró (Alternativa 2)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1+ÀTIC)
①	15.903,23 m ²	4.054,85 m ²
②	2.466,00 m ²	690,00 m ²
Total	18.369,23 m²	4.744,85 m²

NUCLIS ALTERNATIVA 2

Sòl urbà

Proposta edificacions



Montiró (Alternativa 3)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1)
①	12.675,00 m ²	681,72 m ²
②	2.466,00 m ²	690,00 m ²
Total	15.141,00 m²	1.371,72 m²

NUCLIS ALTERNATIVA 3

Sòl urbà

Proposta edificacions



Nucli de Pelacalç

Alternativa 1

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, d'acord amb el planejament vigent (zona 1). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic.

Valoració:

a) - Tipologia abusiva que forma pantalles en front de les edificacions històriques i consolidades.

- Deformació de les característiques urbanes existents d'assentament del nucli.

Alternativa 2

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, definit pel planejament vigent (zona 1). La tipologia correspon a edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic.

b) - Proposar una nova ordenació amb ampliació de sòl per a donar cabuda al sostre potencial, d'acord amb una ordenació més compacte al voltant del nucli.

Valoració:

a) - Es considera la tipologia d'edificació continua amb façana a carrer i planta baixa més planta pis i planta àtic, massa rígida i uniforme per tal de completar de forma integradora els nous volums amb les edificacions existents.

b) - Es considera correcte ubicar el sostre potencial al voltant del nucli consolidat, de manera formant assentaments compactes. Es considera errònia la implantació del sostre potencial del planejament vigent.

Alternativa 3

Descripció:

a) - Implantació del sostre potencial en sòl urbà consolidat no edificat susceptible de ser-ho, reduint el sostre definit pel planejament vigent substancialment (zona 1). Es defineix un nou assentament pel costa est minimitzant el impacte respecte a les edificacions consolidades.

Es defineixen espais lliures d'edificació que formaran part del sòl urbà (verd privat) que formaran espais definitoris per a la conservació de la morfologia existent.

La tipologia correspon a edificació amb volumetria definida amb planta baixa o planta baixa més una planta pis.

b) - Proposar una nova ordenació amb ampliació de sòl, de manera compacte, per a reconeixent els espais de verd privat corresponents a jardins.

Valoració:



a) - Es valora positivament la minimització de la implantació de sostre, i del model a implantar amb volumetria definida per a cada situació.

b) - Es valora positivament l'ordenació del verd privat que reconeix els usos de jardins urbans i estableix els espais per a conservar la morfologia existent, i el model compacte de sòl urbà.



Pelacalç (Alternativa 1)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1+ÀTIC)
①	12.922,55 m ²	10.459,53 m ²



NUCLIS ALTERNATIVA 1

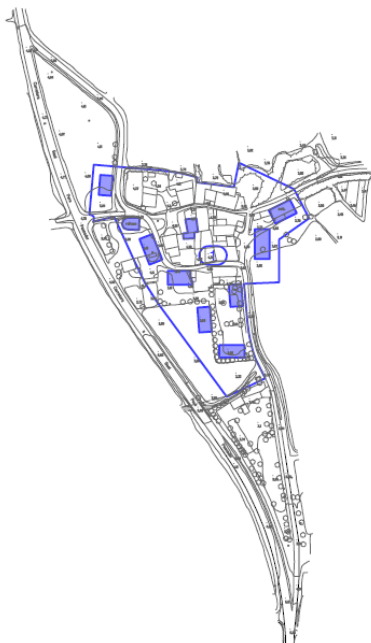
Sòl urbà 
 Proposta edificacions 



Pelacalç (Alternativa 2)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1+ÀTIC)
①	19.964,62 m ²	10.509,00 m ²


NUCLIS ALTERNATIVA 2

Sòl urbà 
 Proposta edificacions 



Pelacalç (Alternativa 3)		
Zona	Sup. de sòl urbà	Sup. de sostre (PB+1)
①	17.213,00 m ²	3.930,34 m ²

NUCLIS ALTERNATIVA 3

Sòl urbà 
 Proposta edificacions 

Nucli del Pelacalç: quadre comparatiu del sòl i sostre del planejament vigent i del POUM.

PLANEJAMENT VIGENT

Sòl urbà	13.176,00 m2
Sòl urbà consolidat	13.176,00 m2
Sostre potencial SU	10.460,00 m2
Sostre potencial SUC	10.460,00 m2

POUM

Sòl urbà	17.213,00 m2
Sòl urbà consolidat	14.484,00 m2
Sòl urbà no consolidat	2.729,00 m2
Sostre potencial SU	3.930,00 m2
Sostre potencial SUC	2.892,98 m2
Sostre potencial SUNC	1.037,02 m2

COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT -POUM

INCREMENT DELSÒL URBÀ	4.037,00 m2	30,64%
TOTAL SÒL URBÀ VP	5.357,00 m2	40,66%

REDUCCIÓ DELSÒL SOSTRE	6.530,00 m2	49,56%
-------------------------------	--------------------	---------------

8. MESURES PEL DESENVOLUPAMENT I MOBILITAT SOSTENIBLE

El model urbanístic proposat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló s'adequa als criteris de desenvolupament sostenible fixats als articles 3 i 9 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La racionalitat en la utilització del territori es fa palesa en la compatibilitat del model proposat, que planteja un desenvolupament molt focalitzat en la rehabilitació dels teixits existents, completant la seva ordenació i proposant un creixement sostingut en els terrenys colindants.

L'estimació del potencial de sòl residencial i industrial proposat, permet constatar que el municipi disposarà d'un creixement adequat a les característiques i necessitats del mateix.

Es destaquen, entre els objectius del Pla que incideixen més directament en la racionalitat de la utilització del territori, els següents:

1. La preservació de la urbanització dels terrenys amb una pendent superior al 20%.
2. Adoptar un creixement global de forma compacta al voltant del nucli edificat majoritàriament en la vessant sud del nucli, preveient que aquest desenvolupament minimitzarà l'impacte i respectarà les característiques d'implantació de la morfologia actual.

3. Estructuració d'un primer creixement urbanístic que permeti completar els buits de la trama urbana, amb la dotació necessària dels espais lliures, equipaments i vialitat de forma adequada pel servei del nucli colindant. Aquest es concreta en els terrenys que es preveuen com a sòl urbà no consolidat a desenvolupar amb el corresponent Pla de Millora Urbana i unitat d'actuació.
4. Estructuració d'un creixement urbanístic que permeti en un futur completar teixit urbà de Ventalló tot mantenint i potenciant l'estructura formal de creixement natural del nucli en direcció sud. Aquest es preveu en els sectors de sòl urbanitzable a desenvolupar amb el corresponent Pla de Parcial.
5. Preservació de la resta del sòl, fent èmfasi en la protecció del medi hídric i biòtic de les zones humides i l'espai Xarxa natura 2000.
6. Potenciar l'estructura d'espais lliures públics, i completar la zona d'equipaments desenvolupada al sud del nucli.
7. Respectar les propostes i els criteris continguts en el Pla Director Territorial de l'Empordà, pel que fa als espais oberts, els sistemes d'assentaments i a les estructures de mobilitat.

Pel que fa a les mesures per una mobilitat sostenible, cal tenir en compte que la reduïda dimensió de l'àrea urbana i el número de població del municipi Ventalló fa innecessari un servei regular de transport públic urbà dintre dels nuclis. No obstant això, els criteris generals de classificació i ordenació del sòl del Pla d'Ordenació Urbanística s'adeqüen a un model de poble que faciliti la majoria de desplaçaments entre els diferents nuclis del municipi, tant pel que fa a transport privat, i potenciant el públic.

Dintre dels objectius que més incidència tenen sobre la sostenibilitat urbana es recullen els següents:

1. La consolidació d'una àrea d'equipaments al servei de la vila en una zona concentrada i ben comunicada, permeten la seva ampliació.
2. L'estructuració del creixement residencial sobre una trama viària ordenada i adequada a les tipologies resultants.
3. Previsió d'un vial pel costat est que relligui les propostes de creixement urbà i alhora millori la connexió viària entenenent l'accessibilitat del nucli pel sud, i es minimitzi la dependència del trànsit local respecte a la carretera GI-624 i als carrers interns del nucli.
4. Previsió de la connexió entre els nuclis de Ventalló i el nucli dels Masos de Ventalló, per facilitar l'accés entre nuclis.

9. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRAMITACIÓ DEL PLA

El programa de participació ciutadana, emmarcat dins l'establert a l'article 8 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), té els següents objectius:

- Garantir l'efectivitat del drets reconeguts per l'article l'article 8 del TRLU, sobre publicitat i participació en els processos de planejament i gestió urbanística. En aquest sentit ha d'expressar les mesures i actuacions previstes per garantir i fomentar els drets d'iniciativa, informació i de participació dels ciutadans.
- Garantir l'assoliment dels objectius estratègics en relació al desenvolupament d'un model integral d'urbanisme sostenible.

El fonament legal que empara aquest document el trobem a l'article 8 de TRLU ja esmentat i així mateix en l'article 59.3.a) del TRLU, que estableix que el Programa de participació ciutadana forma part de la memòria descriptiva i justificativa del Pla, amb els estudis complementaris que s'escaiguin.

D'altra banda, l'article 22 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) en detalla el contingut i tràmit d'aprovació i publicació. Resumidament estableix que, "el Programa de participació ciutadana, expressa les mesures i actuacions previstes per tal de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament, com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives en el marc del tràmit d'informació pública."

L'acord d'aprovació s'ha de publicar per edicte al diari o Butlletí oficial que correspongui, i el seu contingut pot ser objecte de consulta pública a les dependències i amb l'horari que l'edicte assenyali, sens perjudici de l'adopció de qualsevol altra mesura de divulgació o publicitat.

Es programaran les següents fases de desenvolupament del programa de participació ciutadana:

1ª Fase de participació

Les mesures i actuacions previstes al programa són les següents:

- Formulació i aprovació per part del Ple municipal d'un Avanç de l'instrument de planejament, contenint els treballs realitzats fins aquest moment, preparatoris a la posterior redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal definitiu.

L'Avanç de l'instrument de planejament contindrà:

- a) Els objectius i criteris generals del Pla
- b) Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
- c) La descripció de les característiques de la proposta d'ordenació
- d) L'informe ambiental preliminar

A aquesta aprovació municipal de l'Avanç li seguirà la publicació al BOP i DOGC i l'exposició pública dels treballs pel termini d'un mes, amb l'objectiu que es presentin suggeriments i propostes alternatives al planejament proposat.

- D'altra banda, una còpia de la documentació de l'Avanç i d'aquest programa de participació restaran a disposició del públic a l'Oficina municipal d'atenció al públic de l'Ajuntament, amb l'objecte de facilitar la consulta sense cita prèvia.

- Amb l'objectiu de facilitar una participació oberta i plural i promoure la participació de la ciutadania es desenvoluparan una conferència explicativa per a que els ciutadans coneguin l'esperit de la proposta.

2ª Fase de participació

Aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal

En aquesta fase, el Ple municipal haurà de fer l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística municipal del municipi de Ventalló. Després de l'aprovació inicial, els documents del Pla romandran sotmesos a informació pública i a un procés de participació ciutadana pel termini d'un mes.

En aquest període es desenvoluparan les actuacions següents:

1. S'exposaran públicament els treballs que contenen els criteris generals del nou ordenament del municipi. Aquesta exposició s'ubicarà a l'Oficina d'atenció al públic de l'Ajuntament per a garantir-ne l'accessibilitat al major nombre possible de ciutadans i ciutadanes.
2. Es presentaran públicament aquests treballs a tots els participants en les jornades de participació i a la resta de ciutadans.
3. Es mantindran els mitjans creats en la primera fase de participació, per a fer la presentació de les propostes i suggeriments ciutadans.
4. S'establiran els mecanismes per a rebre informació i assessorament, i fer la consulta directa dels documents que contenen aquests treballs.

Fases posteriors

Quan finalitzi el període d'exposició pública es desenvoluparan les següents actuacions:

1. Es donarà resposta individualitzada a les al·legacions presentades que contindrà:
 - a. Informe tècnic, elaborat per l'equip redactor
 - b. Resolució municipal
 - c. Modificacions derivades de l'al·legació, si s'escau.
2. L'informe a les al·legacions i la resolució municipal, així com els informes sectorials i les modificacions derivades d'uns i altres s'inclouran com a document del pla, que serà públic i podrà ser consultat en la fase posterior a l'aprovació provisional.
3. L'Ajuntament informarà als ciutadans del municipi de l'aprovació provisional del Pla d'ordenació urbanística municipal utilitzant els mitjans que garanteixin una difusió general.
4. Posteriorment a l'aprovació provisional, l'Ajuntament informarà de l'estat de tramitació del pla, així com, si s'escau, de les modificacions derivades de la tramitació, sempre que no constitueixin modificacions substancials que serien objecte d'una segona informació pública d'acord amb les determinacions de l'article 83 i 90.3 de la Llei d'urbanisme i l'article 112 del reglament.

Pel que fa a la tramitació del POUM el ple de l'ajuntament, en sessió de data 4 de març de 2008, aprovà l'avanç de l'instrument de planejament i el programa de participació ciutadana. En data de 11 d'abril de 2008 es va publicar l'edicta al DOGC, i es va obrir un període d'exposició pública de 30 dies del document aprovat.

D'altra banda es va trametre la documentació corresponent als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.

Durant aquest període es van presentar 37 suggeriments.

S'han incorporat al present document aquells aspectes relacionats amb els suggeriments estimats per l'ajuntament, així com els criteris urbanístics tinguts en compte en l'avanç de planejament que s'han valorat positivament pel desenvolupament del POUM.

10. QUADRE DE SUPERFÍCIES

1. Quadre de superfícies

1.1 Classificació del sòl:

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	superfície m2		
SÒL URBÀ	477.509,00	1,93%	
SÒL URBANITZABLE	90.172,00	0,36%	
NO URBANITZABLE	24.146.791,00	97,70%	
TOTAL SUP VENTALLÓ	24.714.472,00	100,00%	

1.2 Qualificació del sòl urbà:

SÒL URBÀ	100,00%	477.509,00
Ventalló	22,50%	107.454,00
Masos	11,10%	53.018,00
Valveralla	6,22%	29.678,00
Vilarobau	6,77%	32.338,00
Montiró	3,17%	15.141,00
Pelacalç	3,60%	17.213,00
Saldet	4,44%	21.198,00
Arbre sec	2,70%	12.885,00
Urb.Mas Gros	32,27%	154.069,00
Urb.Can Jordi	7,23%	34.515,00

1.3 Sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat:

SÒL URBANITZABLE	100,00%	90.172,00
SUD 1 (residencial)	18,85%	17.001,00
SUD 2 (residencial)	16,46%	14.838,00
SUD 3 (residencial)	26,01%	23.455,00
SUD 4 (equipament privat hotelier)	5,31%	4.789,00
SUD 5 (activitats i tallers)	33,37%	30.089,00

1.4 Sòl urbà consolidat i no consolidat:

Nucli de Ventalló

Total sòl urbà	107.454,00 m2	100,00%
Total sòl urbà consolidat	85.207,00 m2	79,30%
PAU1	13.056,00	
PAU2	4.377,00	
PAU3	4.814,00	
Total sòl urbà no consolidat	22.247,00 m2	20,70%

Nucli dels Masos de Ventalló

Total sòl urbà	53.973,00 m2	100,00%
Total sòl urbà consolidat	22.371,00	41,45%
PAU4	16.259,00	
PAU5	9.754,00	
PAU6	3.690,00	
PAU7	1.899,00	
Total sòl urbà no consolidat	31.602,00	58,55%

Nucli de Vila-Robau

Sòl urbà consolidat	32.338,00 m2	100,00%
----------------------------	---------------------	----------------

Nucli de Valveralla

Total sòl urbà	29.678,00 m2	100,00%
Total sòl urbà consolidat	25.236,00 m2	85,03%
PAU8	1.985,00	
PAU9	2.457,00	
Total sòl urbà no consolidat	4.442,00 m2	14,97%

Nucli de l'Arbre Sec

Sòl urbà consolidat	12.885,00 m2	100,00%
----------------------------	---------------------	----------------

Nucli de Saldet

Sòl urbà	21.698,00 m2	100,00%
Total sòl urbà consolidat	14.265,00	65,74%
PAU10	3.933,00	
PAU11	3.500,00	
Total sòl urbà no consolidat	7.433,00 m2	34,26%

Urbanització Can Jordi

Sòl urbà consolidat	34.515,00 m2	100,00%
----------------------------	---------------------	----------------

Nucli de Montiró

Total sòl urbà	15.141,00 m2	100,00%
Total sòl urbà consolidat	12.675,00 m2	83,71%
PAU12	2.466,00	
Total sòl urbà no consolidat	2.466,00 m2	16,29%

Nucli de Pelacalç

Sòl urbà	17.213,00 m2	100,00%
Total sòl urbà consolidat	14.484,00	84,15%
PAU13	2.729,00	
Total sòl urbà no consolidat	2.729,00	15,85%

Urbanització Mas Gros

Sòl urbà consolidat	154.069,00 m2	100,00%
----------------------------	----------------------	----------------

Urbanització Mas Gros

Sòl urbà	154.069,00 m2	100,00%
Total sòl urbà consolidat	142.963,00	92,79%
PAU14	11.106,00	
Total sòl urbà no consolidat	11.106,00	7,21%

Els tècnic redactors:

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ha estat redactat per l'equip tècnic d'U.R.B.A.N.A, format pels arquitectes Josep Maria Blázquez Boya i Domènec Sobrevias Martí.

Ventalló, abril de 2009

Josep Maria Blázquez Boya
Col. 25882-2

Domènec Sobrevias Martí
Col. 37721-1

II NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDIX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	46
CAP. I - NATURALSA, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA	46
Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	46
Art. 2 - Marc legal	46
Art. 3 - Contingut i interpretació	46
Art. 4 - Vigència	47
Art. 5 - Modificació i revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	47
CAP. II - EL DESPLEGAMENT DEL PLA	47
Art. 6 - Iniciativa i Competències	47
Art. 7 - Planejament derivat	48
Art. 8 - Desplegament del Pla en el sòl urbà	48
Art. 9 - Desplegament del Pla en el sòl urbanitzable delimitat	48
Art. 10 - Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl no urbanitzable	49
Art. 11 - Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes	49
CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	49
Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació.....	49
Art. 13 - Polígons d'actuació urbanística	49
Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl urbà	49
Art. 15 - Sistema d'actuació en sòl urbanitzable delimitat	49
CAP. IV - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LICÈNCIES	50
Art. 16 - Actes subjectes a llicència	50
Art. 17 - Procediment	51
Art. 18 - Contingut de les llicències	51
Art. 19 - Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències	51
Art. 20 - Condicions d'atorgament de llicències.....	52
Art. 21 - Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	52
Art. 22 - Seguiment	52
Art. 23 - Infraccions urbanístiques	52
Art. 24 - Denegació de llicències motivada per la protecció del medi ambient.....	53
Art. 25 - Llicències per a usos i obres de caràcter provisional	53
PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS	54
CAP. V - DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	54
SEC. 1 - Generalitats	54
Art. 26 - Regulació de l'edificació	54
Art. 27 - Tipus d'ordenació de l'edificació	54
SEC. 2 - Disposicions d'aplicació general	54
Art. 28 - Planta baixa	54
Art. 29 - Planta soterrani	54
Art. 30 - Planta pis	55
Art. 31 - Planta golfes	55
Art. 32 - Planta coberta	55
SEC. 3 - Regulació de l'edificació alineada a vial	55
Art. 33 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial.....	55
Art. 34 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer.....	56
Art. 35 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.....	56
Art. 36 - Regles sobre determinació d'alçades	56
Art. 37 - Regles sobre mitgeres	56
Art. 38 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.....	57
Art. 39 - Edificació en el pati d'illa	57
Art. 40 - Cossos sortints	57
Art. 41 - Elements sortints	57
SEC. 4 - Regulació de l'edificació aïllada	58
Art. 42 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada	58
Art. 43 - Ocupació màxima de parcel·la.....	58
Art. 44 - Sòl lliure d'edificació.....	58
Art. 45 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny natural.....	58
Art. 46 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny natural	58
Art. 47 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny natural.....	58
Art. 48 - Separacions mínimes i tanques.....	58
Art. 49 - Adaptació topogràfica del terreny	59
CAP. VI - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS	59
Art. 50 - Classificació dels usos.....	59

Art. 51 - Classificació d'usos segons el domini.....	59
Art. 52 - Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística.....	59
Art. 53 - Classificació i Definició dels usos globals.....	59
Art. 54 - Classificació i definició dels usos específics.....	60
Art. 55 - Definició d'activitat i criteris de classificació.....	64
Art. 56 - Regulació específica dels usos i les activitats.....	64
Art. 57 - Situacions relatives de les activitats.....	64
Art. 58 - Grafies que representen les situacions relatives de les activitats.....	65
Art. 59 - Usos específics en relació a les situacions relatives.....	66
Art. 60 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	66
Art. 61 - Regulació supletòria.....	67
Art. 62 - Simultaneïtat d'usos.....	67
Art. 63 - Mesures tècniques correctores.....	67
Art. 64 - Regulació de l'ús pecuari.....	67
RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	68
CAP. VII - DISPOSICIONS GENERALS.....	68
Art. 65 - Classificació i qualificació del sòl.....	68
Art. 66 - Drets i deures dels propietaris.....	68
Art. 67 - Els sistemes.....	68
Art. 68 - Les zones.....	69
CAP. VIII - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.....	69
SEC. 1 - Disposicions generals.....	69
Art. 69 - Definició dels sistemes generals.....	69
Art. 70 - Desenvolupament dels sistemes.....	69
Art. 71 - Afectació del sòl.....	69
SEC. 2 - Sistemes de comunicació.....	70
Art. 72 - Disposicions generals.....	70
Art. 73 - Sistema viari (V).....	70
SEC. 3 - Sistema d'espais lliures.....	70
Art. 74 - Disposicions generals.....	70
Art. 75 - Sistema de parcs i jardins urbans (ZV).....	70
SEC. 4 - Sistema d'eQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS.....	71
Art. 76 - Disposicions generals.....	71
Art. 77 - Sistema d'equipaments comunitaris (E).....	71
Art. 78 - Sistema d'equipaments esportius en sòl no urbanitzable (E).....	71
Art. 79 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (ST).....	73
SEC. 5 - Sistema HÍDRIC.....	73
Art. 80 - Sistema hidrogràfic (H).....	73
CAP. IX - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.....	74
SEC. 1 - Disposicions generals.....	74
Art. 81 - Definició.....	74
Art. 82 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.....	74
SEC. 2 - Zones d'ordenació en sòl urbà.....	74
Art. 83 - Definició de zones.....	74
Art. 84 - Zona de nucli antic (clau 1).....	74
Art. 85 - Zona de consolidació urbana (clau 2).....	79
Art. 86 - Zona d'edificació entre mitgeres (clau 3 i 3hpp).....	82
Art. 87 - Zona d'edificació aïllada (clau 4).....	84
Art. 88 - Zona d'edificació amb volumetria específica (clau 5).....	86
Art. 89 - Zona d'activitat i tallers (clau 6).....	88
Art. 90 - Zona de verd privat (clau vp).....	89
SEC. 3 - Àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbà.....	89
Art. 91 - Polígons d'actuació urbanística.....	89
CAP. X - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	97
SEC. 1 - Disposicions generals.....	97
Art. 92 - Definició i tipus.....	97
Art. 93 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable.....	97
Art. 94 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat.....	97
Art. 95 - Gestió del sòl urbanitzable delimitat.....	98
SEC. 2 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUD.....	98
Art. 96 - Sectors.....	98
CAP. XI - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU).....	102
SEC. 1 - Disposicions generals.....	102
Art. 97 - Definició i tipus.....	102
Art. 98 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en SNU.....	103
Art. 99 - Finques.....	103

Art. 100 - Camins rurals.....	104
Art. 101 - Tanques.....	104
Art. 102 - Conreus i boscos.....	104
Art. 103 - Abocament de residus.....	105
Art. 104 - Usos permesos i usos prohibits.....	105
SEC. 2 - Construccions i activitats en sòl no urbanitzable	105
Art. 105 - Disposicions generals.....	105
Art. 106 - Condicions generals de les edificacions en el sòl no urbanitzable.....	106
Art. 107 - Tanques.....	107
Art. 108 - Construccions ramaderes.....	108
Art. 109 - Magatzems agrícoles.....	109
Art. 110 - Activitats o equipaments d'interès públic.....	109
Art. 111 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques.....	110
Art. 112 - Habitatges.....	110
Art. 113 - Activitats de turisme rural i de càmping.....	111
Art. 114 - Activitats extractives.....	111
SEC. 2 - Zonificació en sòl no urbanitzable	112
Art. 115 - Definició de zones.....	112
Art. 116 - Zona agrícola (clau SNU a-1, a-2).....	112
Art. 117 - Zona d'alt valor agrícola (clau SNU-ava-1, ava-2,ava-3, i ava-4).....	113
Art. 118 - Zona de protecció territorial especial (clau SNU p-te).....	115
Art. 119 - Zona Xarxa Natura 2000 (clau SNU p-Flu).....	116
Art. 120 - Zona forestal (clau SNU for).....	116
PROTECCIÓ DEL PATRIMONI I CATÀLEGS.....	118
CAP. XII - CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR.....	118
SEC. 1 - Aspectes generals	118
Art. 121 - Definició.....	118
Art. 122 - Normes generals en relació als béns immobles.....	118
Art. 123 - Normes de protecció en relació als edificis, conjunts i béns immobles.....	119
Art. 124 - Intervenció en els elements del Catàleg.....	119
SEC. 2 - relació dels béns a protegir	119
Art. 125 - Béns Culturals d'Interès Nacional.....	119
Art. 126 - Catàleg de masies i cases rurals.....	120
Art. 127 - Espais d'interès paisatgístic.....	122
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	123
PRIMERA. Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.....	123
SEGONA. Parcel·les fora d'ordenació.....	123

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I - NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Ventalló, de conformitat amb allò que disposa del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. És un objectiu essencial del present Pla Urbanístic la garantia de desenvolupament sostenible del municipi de Ventalló, de manera que s'asseguri una utilització racional del territori i el medi ambient, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals, dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Art. 2 - Marc legal

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal està redactat d'acord amb:

- El DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (consolidat amb les modificacions introduïdes pel Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, i per la Llei 272007, de 5 de juny, del diari oficial de la Generalitat de Catalunya)
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament que desenvolupa la Llei d'urbanisme.
- Els Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984 i el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, aprovat pel Decret 303/1997, aprovat pel Decret 166/2002, d'11 de juny, actualment vigents, d'acord amb el que disposa la taula de vigència de les disposicions afectades pel DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- La Llei 7/1993 i el Decret 293/2003, pel qual s'aprova el reglament de carreteres.

2. El Pla, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Art. 3 - Contingut i interpretació

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal està integrat pels següents documents:

- Memòria.
- Normes urbanístiques.
- Annexes.
- Agenda i avaluació econòmica financera.
- Memòria social.
- Plànols d'informació i d'ordenació
- Avaluació ambiental (document annex)

2. Les presents normes, juntament amb els plànol d'ordenació detalla del sòl urbà, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Ventalló i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics i major protecció ambiental. Així mateix, preval el que estableix la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

4. La delimitació de sectors, polígons, zones i sistemes assenyalada pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades i de les rasants del cinc per cent (+-5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si suposa que la disminució de la seva superfície, n'altera la seva funcionalitat i la localització en el territori.

Art. 4 - Vigència

Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

Art. 5 - Modificació i revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 75 de del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal les següents:

- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 6 anys si en aquest temps les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
- L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.
- Les necessitats reals de sòl per crear habitatges o establir activitats econòmiques.
- La necessitat de crear sòl industrial, conjuntament amb el municipi veí, d'abast superior al municipi.

CAP. II - EL DESPLEGAMENT DEL PLA

Art. 6 - Iniciativa i Competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest Pla.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

Art. 7 - Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans de Millora Urbana, Plans Especials Urbanístics, Projectes d'Urbanització Complementaris i ordenances municipals.

2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans de Millora Urbana es concreten a l'article 68 de del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. Les diferents finalitats dels Plans especials urbanístics es detallen a l'article 67 de del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

4. El Programa d'Actuació Urbanística Municipal es redactarà d'acord amb allò establert en l'article 60 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

5. L'Ajuntament pot aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per a regular aspectes que no son objecte del present Pla d'Ordenació, sense contradir-se ni alterar-ne les determinacions.

6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Art. 8 - Desplegament del Pla en el sòl urbà

El desenvolupament de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directe o, quan sigui necessari, mitjançant Polígons d'Actuació Urbanística (PAU), o prèvia tramitació de un pla de millora urbana, la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació del POUM. Per a aquests àmbits el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina les cessions corresponents a la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments, i la seva concreció es desenvoluparà en els corresponents plans de millora urbana. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es poden delimitar nous polígons d'actuació urbanística que facilitin l'execució del Pla.

Art. 9 - Desplegament del Pla en el sòl urbanitzable delimitat

1. En Sòl urbanitzable delimitat el Pla es desplega necessàriament per mitjà de Plans parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació del POUM.

2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'art. 91 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 10 - Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl no urbanitzable

Les determinacions del Pla que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del paisatge dels espais fluvials, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural. Per l'implantació d'establiments de turisme rural és necessari formular igualment Plans Especials Urbanístics.

Art. 11 - Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes

Les previsions del Pla respecte als sistemes es poden desenvolupar mitjançant plans especials urbanístics, així com per l'execució directa d'obres d'infraestructura del territori, per l'assenyalament i la localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions, a la infraestructura hidràulica, a l'abastament d'aigua, al sanejament, al subministrament d'energia elèctrica, i a la resta de sistemes urbanístics generals.

CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar convenientment. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Pla d'Etapes, així com la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

Art. 13 - Polígons d'actuació urbanística

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà allò que estableix l'article 112 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Així mateix, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar nous Polígons d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

2. Aquest Pla conté la delimitació dels diferents Polígons d'Actuació Urbanística que es detallen en la present normativa urbanística.

Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimiten polígons d'actuació urbanística que hauran d'ésser executats pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica d'acord amb l'art. 115 i ss del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o en un pla especial.

Art. 15 - Sistema d'actuació en sòl urbanitzable delimitat

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament d'un sector del sòl urbanitzable delimitat la definirà el pla parcial corresponent.

2. Cada sector de pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.

3. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica d'acord amb l'art. 115 i ss del DL 1/2005, de 26 de Juliol. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert aquest requeriment, dita Administració podrà deixar o canviar-ne el sistema d'execució.

CAP. IV - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LLICÈNCIES

Art. 16 - Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.

2. Resten subjectes a llicència urbanística les actuacions següents:

- b) Les parcel·lacions urbanístiques i divisions en propietat horitzontal.
- c) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta i les d'ampliació, de reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
- d) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
- e) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- f) La primera utilització i ocupació i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
- g) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl.
- h) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix el DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.
- i) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- j) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- k) La construcció o instal·lació de murs i tanques.
- l) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- m) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- n) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- o) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
- p) La col·locació de castells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- q) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
- r) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
- s) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
- t) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin les ordenances municipals.

3. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.

4. Les llicències tindran caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontats, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

5. No estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els plans i els projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

Art. 17 - Procediment

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst al reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Art. 18 - Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Art. 19 - Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències

1. Als efectes de l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es consideren obres, que per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic, el full d'assumpció de la Direcció tècnica visats pel corresponent Col·legi professional i la documentació necessària per l'aplicació de la normativa sectorial per cada cas, les següents:

- les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.
- les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
- les obres de moviments de terres.
- les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- la col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
- el canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
- l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.

2. Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a les sol·licituds de llicència de les obres que no estan contemplades en el punt anterior d'aquestes ordenances, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost. Per a les obres que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció de la Direcció d'obra signada per un facultatiu titulat superior i visat pel corresponent Col·legi professional, per a les obres següents:

- la col·locació de marquesines per a comerços.
- la construcció de ponts, bastides i similars.
- l'estintolament de façanes.
- la reparació de cobertes i terrats
- la construcció de pous i fosses sèptiques.

- la modificació de balcons, lleixes o elements sortints
- la col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats
- la construcció de barraques provisionals d'obres.

Art. 20 - Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquestes Normes respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i d'abonament del cost de la urbanització legalment procedent.
3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposa l'art. 41 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 21 - Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. D'acord amb l'art. 181 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor. Transcorreguts aquests terminis per començar o acabar, o de pròrrogues que s'hagin sol·licitat, aquestes llicències s'entendran caducades.
2. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.
3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'art. 181 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 22 - Seguiment

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.
3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.
4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

Art. 23 - Infraccions urbanístiques

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen el Títol setè del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, referent a la protecció de la legalitat urbanística.

Art. 24 - Denegació de llicències motivada per la protecció del medi ambient

1. L'Ajuntament, d'acord amb les disposicions d'aquest Pla, denegarà la llicència d'edificació, instal·lació o ús, quan les característiques de l'activitat que es vulgui portar a terme, la disposició de l'edificació o llurs instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, generi conseqüències molestes per al medi ambient, tals com la contaminació atmosfèrica, perturbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o incendi, riscos mecànics o similars, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.

2. D'altra banda, es tindrà en compte allò que preveu l'article 9 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per a la protecció de les edificacions que s'hagin de construir en paisatges oberts i naturals, i en entorns de les vies i camins de trajecte pintoresc, de forma que la situació, massa, alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, o no trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.

Art. 25 - Llicències per a usos i obres de caràcter provisional

1. Es pot autoritzar de donar al sòl els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial, ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments en un sòl que estigui afectat per sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació.

2. L'autorització a què es refereix l'apartat 1 no dóna dret en cap cas a percebre indemnització.

3. Només poden ésser admesos com a usos provisionals, als efectes del que estableix l'apartat 1, els següents:

- a) L'emmagatzematge o el dipòsit simples i purs de mercaderies o de béns mobles
- b) La prestació de serveis particulars als ciutadans
- c) Les activitats del sector primari
- d) Les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat
- e) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals

4. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.

5. Les obres executades amb vista als usos provisionals esmentats per l'apartat 3 han d'ésser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables, però no han d'ometre cap de les garanties de seguretat establertes per la legislació sectorial, que s'han d'acreditar en la memòria justificativa que cal presentar a aquests efectes.

6. Es pot autoritzar la utilització provisional dels edificis i les instal·lacions que estan fora d'ordenació per a instal·lar-hi oficines i per a desenvolupar-hi activitats comercials, ultra els usos admesos per l'apartat 3. Aquesta autorització se subjecta en tot cas a les determinacions d'aquest article, amb les limitacions que assenyala l'article 102.6 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'Administració pública poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica, per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.

PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAP. V - DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SEC. 1 - GENERALITATS

Art. 26 - Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions.

Art. 27 - Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són els següents:

a) Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

b) Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a l'indars.

SEC. 2 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 28 - Planta baixa

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol, excepte en aquelles zones i segons les condicions que les normes d'aquest Pla especifiquin.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, l'alçada útil mínima permesa de la planta baixa serà de 3,00 m.

Art. 29 - Planta soterrani

És la que se situa per sota la que té la consideració de planta baixa, tingui o no obertures, a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació. S'exceptuen aquelles que per desnivell del terreny tinguin accés des de l'espai lliure o pati, que tindran la consideració de planta baixa.

En les plantes amb la consideració de soterranis no s'hi permeten els usos residencial, sanitari, comercial i recreatiu. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici i similars.

Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterranis no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

Les plantes soterrani no computen a efectes d'edificabilitat ni de densitat d'habitatges de solar o parcel·la.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres.

A partir de criteris de zones inundables i de l'existència de capes freàtiques en els subsòl, no es podran fer obres corresponents a plantes soterrani, en les ubicacions que es defineixen a continuació.

Ventalló oest : aquesta àrea es defineix com una franja constituïda per el límit del Torrent Gran pel costat est i el límit que constitueixen els carrers de la Bassa, de Reravalls, i de l'Escola pel costat est.

S'estableix la cota de 29 metres com a màxima a assolir pel paviment del soterrani.

Valveralla: aquesta àrea coincideix amb els límits de sòl urbà del nucli.

Vila-Robau nord: aquesta àrea es defineix com la part nord del nucli urbà, a partir de la projecció est - oest del carrer de Sant Genís.

Art. 30 - Planta pis

És la que se situa per sobre de la planta baixa.

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres.

Art. 31 - Planta golfes

Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior. La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçada lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

Art. 32 - Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir elements de ventilació, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçada de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

3. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escaleres, les antenes i els dipòsits d'aigua.

SEC. 3 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Art. 33 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions, d'aquestes normes.

Art. 34 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent del carrer hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

S'admet el desdoblament de la planta baixa en la modalitat de semisoterrani amb una ocupació màxima del 50% de la profunditat edificable, quan el desnivell entre la cota del carrer i el terreny natural, des de l'espai lliure o pati del solar, sigui superior o igual 2,50m.

Art. 35 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora referida al carrer, fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.

Art. 36 - Regles sobre determinació d'alçades

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada.

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

4. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçada en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.

Art. 37 - Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana a carrer.

Art. 38 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.

2. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.

3. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 39 - Edificació en el pati d'illa

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

1. L'alçada de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades .

2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, l'increment de l'alçada reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

Art. 40 - Cossos sortints

La superfície en planta dels cossos sortints existents tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa

2. No es permeten els cossos sortints tancats.

3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,50 metres.

4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.

5. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:

- el 10% de l'amplària del vial
- l'amplària de la vorera menys 50 cm
- una longitud de vol de 80 cm

6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 1/3 de la longitud de façana.

7. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 metre de la paret mitgera.

Art. 41 - Elements sortints

El vol dels elements sortints, entenen-se aquell elements que envaeixin el sòl públic, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm.

SEC. 4 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 42 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

Art. 43 - Ocupació màxima de parcel·la

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
- del 50 al 100% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2
- si és més del 100% de pendent es prohibeix l'edificació.

Art. 44 - Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

En la documentació del projecte d'edificació corresponent caldrà incloure la seva adequació i/o enjardinament proposat.

Art. 45 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny natural

Tindrà la consideració de planta soterrani la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre o per sota de la cota de terreny natural. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa .

Art. 46 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny natural

Tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible .

Art. 47 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny natural

Es l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

Art. 48 - Separacions mínimes i tanques

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

Art. 49 - Adaptació topogràfica del terreny

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llandes no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda.

2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llandes.

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,70 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.

CAP. VI - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Art. 50 - Classificació dels usos

A efectes d'aquest Pla s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a) Segons el seu domini.
- b) Segons la seva funció urbanística.
- c) Segons la seva funció específica.

Art. 51 - Classificació d'usos segons el domini

D'acord amb aquest criteri de classificació es diferencien usos públics, privats i col·lectius.

Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

Art. 52 - Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística

Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen en globals, dominants, compatibles i incompatibles.

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general o un sistema.

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una zona o sistema, que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una zona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

S'entén per ús incompatible aquell ús específic al qual es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per contradictori amb l'ús dominant.

Art. 53 - Classificació i Definició dels usos globals.

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

1. Ús residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

2. Ús terciari i de serveis

Comprèn les activitats de tipus comercial la que consisteix a posar a disposició del mercat interior bens, productes o mercaderies. Aquest ús no inclou aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

3. Ús industrial

Dintre d'aquest ús es defineixen dos categories, que es defineixen a continuació.

La primera l'anomenarem industrial de transformació, i compren les activitats de tipus industrial dirigides a la obtenció, transformació o reutilització de productes.

La segona categoria l'anomenarem de no transformació i compren les activitats de manteniment i reparació, envasat i embalatge, magatzem, i tallers d'activitats professionals.

4. Ús rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

5. Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

6. Ús de serveis tècnics

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i medi ambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

7. Ús d'equipaments comunitaris

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

8. Ús d'espais lliures

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Art. 54 - Classificació i definició dels usos específics

Segons la seva funció específica el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix i determina els usos específics que s'enumeren seguidament:

1. Habitatge unifamiliar
2. Habitatge plurifamiliar
3. Ús comercial
4. Oficines i serveis
5. Hotelers
6. Restauració
7. Recreatiu
8. Industrial
9. Serveis tècnics
10. Aparcament
11. Estació de servei
12. Educatiu
13. Sanitari-assistencial
14. Esportiu i de lleure
15. Cultural
16. Associatiu
17. Religios

Aquests usos obeeixen a les funcions que ara es detallen:

1. Habitatge unifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.

2. Habitatge plurifamiliar

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

3. Ús comercial

Als efectes del que estableix la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Els establiments poden ser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives es puguin exercir d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Tipus d'establiments comercials:

a) Són grans establiments individuals i col·lectius els que tenen una superfície de venda igual o superior als 800 m² en el municipi de Ventalló. Els establiments individuals dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials de construcció, de mobiliari, d'articles de ferreteria i centres de jardineria quan tenen una superfície de venda superior al 2.500 m².

b) Són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els que tenen una superfície de venda igual o superior al 400 m².

c) Són establiments comercials petits els que tenen una superfície de venda inferior a 400 m².

La regulació dels establiments comercials ve donada per la Llei 17/2000 d'equipaments comercials i el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2001-2004. Tanmateix, el creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, estarà subjecte a les limitacions de la normativa del Pla territorial, incloses les excepcions previstes, les quals es concreten en:

Dimensionat alimentari:

En el municipi del Ventalló, atès que té menys de 2000 habitants, no és possible el creixement comercial alimentari en format de mitjà establiment comercial.

Dimensionat no alimentari:

En aquest cas, en el municipi del Ventalló no és possible el creixement comercial no alimentari en format de gran establiment comercial.

Dimensionat comercial en els sectors industrials:

En els sectors industrials només s'autoritzaran implantacions comercials (mitjanes i grans), si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé, si es dediquen essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'altres de ferreteria i jardineria.

Excepcions als criteris d'ubicació de noves implantacions:

Les limitacions que estableix el PTSEC amb caràcter general, i per al municipi del Ventalló, s'exceptuen els casos següents:

- En la implantació de grans establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.
- En la implantació d'establiments comercials exclusivament de bricolatge, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 40 m² de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.

- En la implantació d'establiments exclusivament de mobiliari i parament de la llar, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 75 m² de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.
- En la implantació de grans i mitjans establiments comercials, llevat dels que es recullen en els tres apartats anteriors, quan la seva localització no sigui perifèrica i en el cas que formin part del desenvolupament d'una actuació urbanística de renovació de la trama urbana amb un objecte general de revitalització urbana dels sectors, sempre que el municipi elabori el corresponent Programa d'orientació per a l'equipament comercial i que el creixement possible delimitat en grans i mitjans establiments no superi els 5000 m².

4. Oficines i serveis.

Aquest ús compren totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

5. Hotelier

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

6. Restauració

Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurtos, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, viskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

7. Recreatiu

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals amb discoteques, bars-musicals, pubs, whisqueries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

8. Industrial

a) Industrial de primera categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerada com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

b) Indústria de segona categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no reproduïxen efectes molestos greus sobre l'entorn.

Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 kW. en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potència superior a 5 kW.

c) Indústria de tercera categoria

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn.

Comprenen la mitjana i la gran indústria en general excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de planxisteria i pintura per a vehicles s'inclouen en aquest grup.

d) Indústria de quarta categoria

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles.

9. Ús de magatzem

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

10. Ús de serveis tècnics

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

11. Ús d'aparcament

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

12. Ús d'estació de servei

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- a) Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire
- c) Equip d'extinció d'incendis

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

13. Ús educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

14. Ús sanitari assistencial

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sense i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

15. Ús esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, pistes de squash de tennis d'atletisme, piscines i similars.

16. Ús cultural

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

17. Ús associatiu

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

18. Ús religiós

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

Art. 55 - Definició d'activitat i criteris de classificació

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

3. La Llei 3/1998, de 27 de febrer de la intervenció integral de l'administració ambiental, vigent a Catalunya, i el seu reglament general que la desplega (decret 136/1999, de 18 de maig), constitueixen el marc normatiu al qual han de subjectar-se les activitats.

Art. 56 - Regulació específica dels usos i les activitats

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents

1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits).

2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.

3. Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn (d'acord amb l'ordenança de "Regulació de la incidència sobre l'entorn de les activitats".)

Art. 57 - Situacions relatives de les activitats

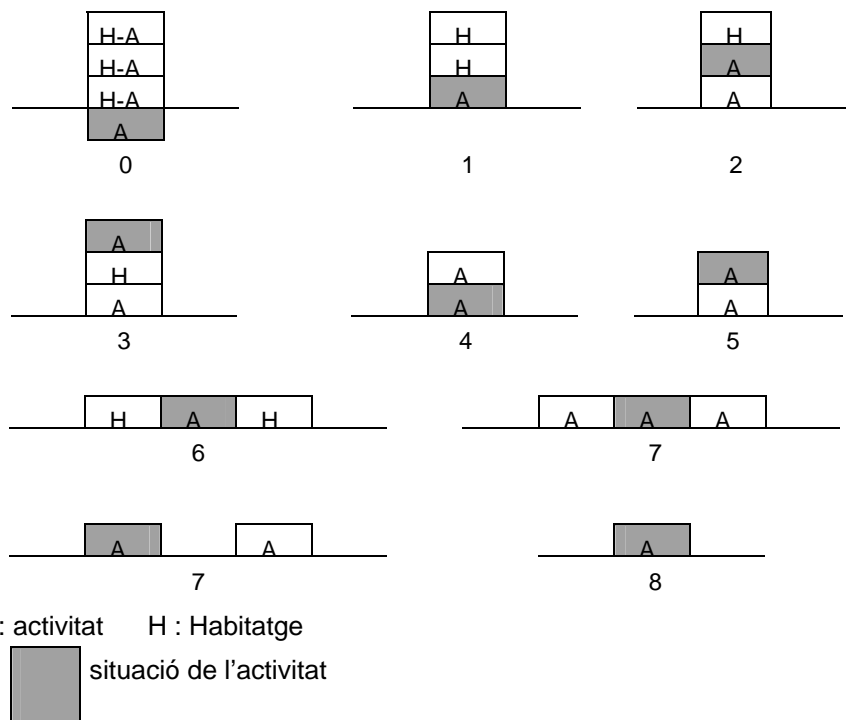
1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics d'aquest article)

Situació	Tipus d'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3:	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

Art. 58 - Gràfies que representen les situacions relatives de les activitats



Art. 59 - Usos específics en relació a les situacions relatives.

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	<120m2										
	120 a 500 m										
	500m2 a 2500m2										
	Galeries Comercials										
Comerç i gran superfície	(>2500m2)										
Oficines i Serveis	<120m2										
	>120m2										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	<100 persones d'aforament										
	>100 persones d'aforament										
Indústria primera categoria											
Indústria segona categoria											
Indústria tercera categoria											
Indústria quarta categoria											
Magatzems											
Serveis tècnics i medi ambientals											
Tallers de reparacions Vehicles											
Aparcament											
Estació de Serveis											
Educatiu	<120m2										
	>120m2										
Sanitari assistencial	<120m2										
	>120m2										
Esportiu	<120m2										
	>120m2										
Associatiu	<120m2										
	>120m2										
Cultural											
Religiós	<120m2										
	>120m2										

Ús no permès Ús permès

Art. 60 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" pugui permetre la seva compatibilitat.

b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

3. Els anteriors paràmetres s'hauran de regular específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

4. Resulten d'aplicació la Llei 6/1996, de protecció de l'Ambient Atmosfèric, la Llei 6/2001 d'Ordenació Ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica.

Art. 61 - Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Art. 62 - Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 63 - Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.

2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

Art. 64 - Regulació de l'ús pecuari

1. Les explotacions ramaderes es regularan per el que disposen el Decret 61/94, de 22 de febrer, sobre regulació de les explotacions ramaderes i l'Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cuniculars i bovines.

2. Es defineixen els següents tipus de granges, segons superfícies i nombre de caps per habitatge familiar:

– Categoria A: Explotacions destinades a abastar el consum d'una unitat familiar.

– Categoria B: Explotacions de característiques industrials de dimensió reduïda, amb una superfície màxima de 500 m².

– Categoria C: Explotacions de característiques industrials de caràcter intensiu.

3. Situació

– Les explotacions de la categoria A es poden situar a la planta baixa de l'edificació destinada a habitatge unifamiliar i en edificacions aïllades dintre de la mateixa finca.

– Les explotacions de la categoria B s'han de situar en edificis aïllats d'ús exclusiu per a l'activitat.

– Les explotacions de la categoria C s'han de situar en edificis aïllats d'ús exclusiu per a l'activitat, amb les condicions de distància i d'implantació regulades per l'Ordre de 7 d'abril de 1994 esmentada.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. VII - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 65 - Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, consolidat i no consolidat, urbanitzable delimitat i no delimitat, i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats dels drets i deures de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol IV del Títol 2 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl.

Art. 66 - Drets i deures dels propietaris

1. Els propietaris de sòl urbà tenen dret a acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i a edificar sota les condicions establertes en aquest planejament i en el DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits de desenvolupament inclosos en plans de millora urbana o polígons d'actuació urbanística, d'acord amb el que disposa l'article 43 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb el que disposa l'article 45 del DL 1/2005, tenen els següents deures addicionals:
 - a) Cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 - b) Costejar i si s'escau executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals.
4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb el que disposa l'article 44 del DL 1/2005, tenen els deures següents:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades del planejament
 - b) Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes locals al servei de l'àmbit en que siguin compresos.
 - c) Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament inclogui dins l'àmbit d'actuació.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts
 - f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
 - g) Conservar les obres d'urbanització.

Art. 67 - Els sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

Art. 68 - Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAP. VIII - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 69 - Definició dels sistemes generals

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. El concepte de sistema es defineix en l'article 34 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a un equipament concret.

Art. 70 - Desenvolupament dels sistemes

1. En el sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística, la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació quan siguin necessaris perquè el sòl adquireixi la condició de solar. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament.
 2. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un àmbit d'actuació assenyalada pel Pla.
 3. En el sòl urbà no consolidat o urbanitzable, els terrenys que a l'interior dels sectors o polígons d'actuació corresponguin a sistemes generals i locals, seran de cessió gratuïta i obligatòria.
 4. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals no inclosos en polígons d'actuació o sectors de sòl urbanitzable, és adir que no siguin de cessió gratuïta i obligatòria, podran adquirir-se per l'administració per qualsevol forma prevista en dret, inclosa la permuta amb sòl procedents de la cessió del 10% de l'aprofitament mig, la constitució de un dret de superfície que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst, o l'expropiació forçosa.
- El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb l'article 103.4 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 71 - Afectació del sòl

Els sòls que el Pla afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. Opera una vegada adquirit el sòl per l'administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

SEC. 2 - SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Art. 72 - Disposicions generals

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament.

Art. 73 - Sistema viari (V)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

V.1. - Carreteres subjectes a la seva legislació específica.

V.2. - Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl no urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.

V.3. - Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable.

V.4. - Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.

3. Als terrenys destinats a sistema viari i les seves franges corresponents a la línia d'edificació que s'assenyala en el plànol de règim del sòl, s'hi prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents.

4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials urbanístics.

5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix la línia d'edificació del sistema de sol urbanitzable i no urbanitzable, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la Llei 7/1993 de Carreteres. En sòl urbà prevaldran les prescripcions fixades al corresponent informe de la DGC.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa, a excepció de les propostes incloses en aquest planejament general, o les incloses en plans especial aprovats. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 7,5 m, amidats respecte l'eix del camí.

7. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol de règim del sòl, els camins rurals que s'integren a la xarxa viària bàsica. també es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

SEC. 3 - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Art. 74 - Disposicions generals

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais lliures el sistema de parcs i jardins (ZV).

S'ordenen com a sistemes generals de parcs i jardins urbans aquells que s'especifiquen com a tals en el plànol de l'estructura general i orgànica del territori. La resta de sistemes de parcs i jardins urbans, no especificats en l'esmentat plànol, però, si en els de zonificació, s'entendrà que són de caràcter local.

Art. 75 - Sistema de parcs i jardins urbans (ZV)

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà.

2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 10% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics (inclòs l'aparcament públic) sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

SEC. 4 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 76 - Disposicions generals

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

Art. 77 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

- E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
- E.2. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells.
- E.3. Religiosos: temples, centres religiosos.
- E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
- E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
- E.6. Cementiri.
- E.7. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui col·lidant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

4. Pel que fa al cementiri es preveu als plànols normatius la seva ampliació i franges de protecció i franges d'ampliació, d'acord amb el previst a la normativa sanitària mortuòria, que compren una primera franja de 25 metres per poder emplaçar l'ampliació del cementiri i una franja de protecció 50 metres a partir de l'anterior on s'hi podran autoritzar, instal·lacions de caràcter industrial, de serveis tècnics, d'equipaments comunitaris, habitatges unifamiliars i explotacions agropecuàries. A partir d'aquesta segona franja de 50 metres es podran permetre també els habitatges plurifamiliars.

5. Es preveurà l'emplaçament del sistema d'equipaments docents preferentment en els sòls d'equipaments situats al sud de la zona d'equipament anomenat "la Bassa", que inclou actualment un pavelló polivalent i una guarderia.

Art. 78 - Sistema d'equipaments esportius en sòl no urbanitzable (E)

- Equipaments esportius i de lleure eq- E7

Compren les àrees destinades a equipament esportius i de lleure compatibles amb el sòl no urbanitzable que corresponent als terrenys situats entre els nuclis de Ventalló i el Masos de Ventalló.

Es permet la millora de finques, per tal de regularitzar els terrenys actuals per a la implantació de pistes esportives i de zones de lleure.

Les edificacions que fossin necessàries complementàries del ús esportiu i de lleure s'emplaçaran al costat oest, tenint en compte les zones potencialment inundables que es defineixen en l'estudi de inundabilitat del Torrent Gran.

Es permet un sostre màxim de 500 m2.

- Equipaments esportius i de lleure eq- E7-sector 1,2, i 3.

Aquestes zones comprenen el sòl del paratge dels Gorgs, al costat nord est del terme, entre el nucli de Valveralla i Vila-Robau, a tocar al riu Fluvià, que envolten l'actual zona d'equipaments dedicats a l'esquí nàutic.

S'han diferenciat diferents sectors d'acord amb la naturalesa dels usos a desenvolupar.

El desenvolupament d'aquests sectors es podrà dur a terme mitjançant la redacció i tramitació d'un projecte d'acord amb l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

Els sectors 2 i 3 es desenvoluparan de forma conjunta.

Sector 1

En el sector 1, amb una superfície de 43.900 m2, es mantindran les activitats actuals de lleure i esportives. No s'admet l'ús de càmping.

No s'admeten usos permanents.

S'admet un sostre màxim de 700 m2. Les solucions constructives de les edificacions seran fàcilment desmuntables. El titular de l'activitat haurà d'adoptar les mesures necessàries per facilitar l'evacuació de la zona, d'acord amb el pla d'emergència que sigui d'aplicació.

Sector 2

El sector 2, amb una superfície de 15.528 m2, està format pels terrenys que inclouen l'edificació existent amb ús complementari de l'activitat esportiva d'esquí nàutic i el seu accés.

Donat que es preveu l'ampliació de l'activitat d'esquí nàutic en el sector 3, s'admet l'ampliació de l'edificació per a usos complementaris de l'activitat esportiva.

S'admet un sostre màxim de 800 m2. L'ampliació de l'edificació es projectarà majoritàriament adjacent a l'actual. Es permet la construcció d'edificacions de petita escala per a punts de rebuda o informació, no adjunts a l'edificació principal.

Els usos admesos no inclouran l'allotjament.

S'admeten dintre d'aquesta zona espais de rebuda i d'aparcament en superfície no coberts.

Sector 3

Aquest sector, amb una superfície de 207.491 m2, contindrà l'ampliació de les zones o basses d'aigua per a l'activitat d'esquí nàutic i de lleure.

Dintre d'aquesta zona es preveu l'ampliació de l'actual bassa. L'ampliació es farà majoritàriament en els terrenys que formen una franja perimetral a tocar amb la bassa actual al costa sud d'aquesta. També es preveu l'ampliació en una petita porció de terreny en el costat nord-oest de l'actual bassa.

La situació de les ampliacions de la bassa correspon als esquemes d'ús de tres pistes d'esquí nàutic.

Serà obligatori el tancament de tot el sector 3.

Art. 79 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (ST)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, d'abastament i distribució de gas, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí.
2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit previst en els articles 48 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

SEC. 5 - SISTEMA HÍDRIC

Art. 80 - Sistema hidrogràfic (H)

1. El sistema hidrogràfic constitueix el conjunt compost per rius, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament en l'Administració Hidrogràfica de Catalunya. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de la mateixa administració hidrogràfica.
3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic.
4. D'acord amb l'article 6 del RDPH, els marges de les lleres públiques estan subjectes en tota la seva longitud a una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, i una zona de policia de 100 m d'amplada a cada costat de les lleres públiques en tot l'àmbit del terme municipal, a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin. Per poder realitzar obres en la zona de policia de lleres, cal disposar de la corresponent autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua. En qualsevol cas totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa d'aquest organisme.
5. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
6. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.
7. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües (Real Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol).
8. L'agència catalana de l'Aigua és l'òrgan competent per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per real decret 849/ 1986, de 11 d'abril , i la llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament.

9. Són d'aplicació les normes de protecció addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies d'acord amb el que estableix el decret 328/1998 de 11 d'octubre , i les mesures a adoptar en aplicació del decret 283/1998 de 21 d'octubre sobre la declaració de zones vulnerables a la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries i les normes concordants.

10. Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, hauran d'incloure el dimensionament del cabal Q500 (amb les dimensions mínimes establertes al document de "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua).

11. El programa per a l'execució de les obres d'adaptació dels sistemes d'abastament i sanejament en alta i de les xarxes de distribució d'aigua clavegueram i el seu règim econòmic-financer, haurà de vincular-se al desenvolupament dels sectors de sòl urbà i urbanitzable planificats i haurà de formar part dels documents de planejament derivat corresponents.

CAP. IX - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 81 - Definició

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló delimita com a sòl urbà aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística mereixen aquella classificació.

Art. 82 - Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de sòl urbà, de zones, sistemes, dels polígons d'actuació urbanística així com dels sectors urbanitzables delimitats, per al posterior desenvolupament del Pla, es delimita en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà a E:1/1000. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest tipus sòl.

2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà no consolidat, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

SEC. 2 - ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 83 - Definició de zones

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló estableix les següents zones:

1. Nucli antic (clau 1)
2. Consolidació urbana (clau 2)
3. Edificació entre mitgeres (clau 3/3hpp)
4. Edificació aïllada (clau 4)
5. Volumetria específica (clau 5)
6. Tallers i activitats (clau 6)
7. Verd privat (clau VP)

Art. 84 - Zona de nucli antic (clau 1)

1. Definició

1.1 Comprèn aquella àrea inclosa dintre del nucli inicial de Ventalló, que pel seu interès històric-arquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conformen elements definitoris del recinte original i son objecte de conservació i especial protecció.

Es defineixen dues àrees grafiades en els plànol d'ordenació detallada del sòl urbà, les zones ocupades o a consolidar amb edificació principal d'habitatges i les zones on només es permet l'edificació auxiliar o secundària.

2. Condicions d'ordenació i conservació

2.1 El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.

2.2 Les zones subjectes a aquesta qualificació seran en general objecte de conservació i manteniment, ja siguin de l'edificació, de la jardineria, o bé dels elements annexes.

2.3 Les obres permeses en les edificacions són:

- Consolidació estructural de murs resistents i sistemes de forjats o voltes.
- Reformes interiors de millora de les condicions de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
- Manteniment (conservació i reparació) i restauració de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.

2.4 Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan, havent-se arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'ajuntament no consideri oportú instar el propietari, per tal que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, degut a la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació o al seu baix grau de conservació.

En tot cas, no es concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un termini d'execució.

La declaració de ruïna a què es refereix l'article 190 de del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que afecti un edifici d'aquesta zona, contindrà l'informe previ favorable de la Comissió del Patrimoni Cultural de Girona, i comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació d'acord amb les condicions del l'apartat anterior, en el termini fixat per l'ajuntament.

2.5 Es permetran edificacions de nova planta, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques, i només en els següents casos:

- En els casos en els què es produeixi el supòsit contemplat en l'apartat anterior.

2.6 Totes les obres i actuacions que es realitzin en aquesta zona, així com les modificacions d'ús, hauran de tenir el previ informe favorable de la Comissió del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

3. Paràmetres reguladors:

En tot cas, les edificacions de nova planta se subjectaran a les condicions i paràmetres definits als apartats següents.

3.1 Parcel·lació

Es mantindran les parcel·les existents, prohibint-se la seva segregació, excepte quan respongui a una estructura preexistent. Tanmateix es permet la segregació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents.

3.2 Densitat

La densitat prevista per a les edificacions principals d'ús residencial és d'un habitatge per cada 120 m² construïts de sostre.

En el cas del nucli de Ventalló, la densitat prevista per a les edificacions principals d'ús residencial és d'un habitatge per cada 90 m² construïts de sostre.

En casos d'edificacions existents susceptibles de divisió en propietat horitzontal, es justificarà el manteniment de l'estructura principal que defineixi el grau de protecció d'aquesta clau.

3.3 Alineacions

L'alineació de l'edificació coincidirà sempre amb l'alineació del volum preexistent, Les alineacions màximes d'ocupació de les edificacions principals són les assenyalades al plànol d'ordenació detallada del sòl urbà (E: 1/1000).

3.4 Alçada reguladora màxima

a) En el cas de solars a edificar o d'edificacions existents que tinguin ambdues mitgeres ja edificades es prendrà com alçada de la cornisa l'alçada mitja de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què es situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars no edificats o edificats en planta baixa.

Per establir aquesta mitjana es dividirà la suma dels productes de cada longitud de façana per la seva alçada, per la suma de les longituds de façana.

Per sobre d'aquesta alçada només es permet la coberta de l'edifici.

En el cas de solars que tinguin una de les seves mitgeres edificades, o es trobin exempts d'edificació colindant, l'alçada no podrà sobrepassar els 7,00 m, corresponents a planta baixa i planta pis.

b) Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçada necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici e les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin tant com sigui possible, als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 3,50 metres i la lliure mínima de les plantes pis serà de 3,00 metres.

c) Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 10 %, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli.

d) En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçada serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada. S'exclouen de l'aplicació d'aquest apartat les edificacions de planta baixa o de baixa qualitat arquitectònica.

e) L'alçada reguladora màxima de l'edificació auxiliar o secundària no podrà superar els 3,00 metres corresponents a planta baixa..

f) No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

3.5 Plantes soterrani

A partir de criteris de zones inundables i de l'existència de capes freàtiques en els subsòl, no es podran fer obres corresponents a plantes soterrani, en les ubicacions que es defineixen a continuació.

Ventalló oest : aquesta àrea es defineix com una franja constituïda per el límit del Torrent Gran pel costat est i el límit que constitueixen els carrers de la Bassa, de Reravalls, i de l'Escola pel costat est.

La cota màxima a assolir pel paviment dels soterrani serà la corresponent a la cota de nivell sobre el mar 29, que es grafia en els plànols d'ordenació i de topografia.

Valveralla: aquesta àrea coincideix amb els límits de sòl urbà del nucli.

Vila-Robau nord: aquesta àrea es defineix com la part nord del nucli urbà, a partir de la projecció est - oest del carrer de Sant Genís.

3.6 Ocupació màxima

a) Es permet l'ocupació del 100% de les àrees assenyalades edificables de l'edificació principal grafiades als plànol d'ordenació detalla del sòl urbà a E: 1/1000.

En els patis resultants es permeten construccions secundaries destinades a usos complementaris al principal, que no superin el 30 % de la superfície lliure.

En els patis resultants es permeten construccions auxiliars destinades a usos complementaris al principal que no superin al 30 % de la superfície lliure i no excedeixin de 3,00 metres d'alçada. Aquestes edificacions es separaran 3 metres dels límits de la parcel·la, excepte quan hi hagin edificacions veïnes a les mitgeres, cas en que es permetrà adossar-se als límits.

3.7 Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

Habitatge, comercial al detall i oficines en planta baixa amb una superfície total màxima de 200 m², hotelier i de restauració i els usos propis del sistema d'equipaments, sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de l'edifici on s'ubiquin.

La modificació de l'ús dels edificis o dels jardins estarà subjecta a prèvia llicència municipal.

3.8 Places d'aparcament

Caldrà reservar una plaça d'aparcament coberta per cada habitatge de nova creació.

S'entén per a habitatges de nova creació els obtinguts en edificis de nova planta o com a conseqüència de la divisió en propietat horitzontal d'un edifici existent.

S'aplicarà aquest articulat en edificis que es sotmetin a rehabilitació integral.

En els casos d'edificació susceptible de divisió en propietat horitzontal, es preveurà una sola entrada per a usos d'aparcament.

4. Condicions formals

4.1 Tipologia i composició

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives existents, i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'hauran de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

4.2 Cossos i elements sortints

Se seguiran les pautes de l'edificació existent en cada cas, prohibint la construcció d'elements nous, excepte en els casos de rehabilitació o de reconstrucció dels originals.

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 50 cm de l'eix de la paret mitgera.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 10 % de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 60 cm, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm d'espessor.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia. Els elements sortints situats per sobre de 3 m sobre la rasant de la voravia no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravia. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà d'un 5 % de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

Es prohibeixen els aparells tècnics i els elements de tancament sortints a la façana i coberta que desmillorin la visual de la composició estètica i formal de les edificacions des de la via pública.

4.3 Cobertes

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30 % de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zenc, de ferro galvanitzat, coure o xapa lacada, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

Les instal·lacions de plaques solars s'adaptaran a la pendent de la coberta i en el cas de cobertes planes no sobresortiran de la volumetria proposada.

4.4 Parets mitgeres

Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert, es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

4.5 Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les existents.

a) Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius:

- Aplacats de marbre i de granet
- Plafons de plàstic
- Pissarra
- Ceràmica vidrada
- Caixes de persiana vistes o marcades en façana
- Entregues de forjat vistes
- Gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre
- Baixants i canals de recollida d'aigua de PVC

b) Els materials, elements i mètodes constructius són els que segueixen:

b.1) Acabats de façana:

- Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país o amb aplacat de llosa de gruix mínim 3 cm i 10 cm a les cantonades.

- Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra.

- El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.
- Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre o òxids de ferro, d'acord amb la carta de colors de l'ajuntament.
- Fusteria de fusta natural pintada o vernissada, o metàl·lica, amb persianes de llibret o de corda.
- Pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc...

b.2) Colors de façana:

- Colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, sienes, etc..., d'acord amb la carta de colors de l'ajuntament, quedant expressament prohibit el color blanc.
- Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.
- La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canelons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa. Posteriorment a l'aprovació del present document, l'ajuntament redactarà i aprovarà la carta de colors reguladora dels paraments exteriors.

4.6 Cartells

- Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.
- Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motlle, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.
- Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits arquitectònics.

4.7 Tanques

Se seguiran les pautes de les tanques originals o, en cas de no existir referències clares i suficients, les de les existents, tant pel que fa a l'alçada com pel que fa als materials i acabats. La part opaca serà de mamposteria de pedra o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada amb colors de la gamma dels terrossos, d'acord amb la carta de colors municipal.

Es limita l'alçada amb un màxim de 1,80 m.

Art. 85 - Zona de consolidació urbana (clau 2)

1. Definició

Comprèn aquelles àrees que conformen el creixement al voltant del nucli de Ventalló, i té una especial significació urbana per la seva uniformitat i coherència en la implantació de les edificacions.

Es defineixen dues àrees grafiades en els plànol d'ordenació detalla del sòl urbà, les zones ocupades o a consolidar amb edificació principal d'habitatges i les zones (destinades a patis) on només es permet l'edificació auxiliar o secundària.

2. Condicions d'ordenació i conservació

2.1 El tipus d'ordenació correspon principalment al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos que en que l'edificació te caràcter d'aïllada.

2.2 Es proposa afavorir la rehabilitació de les edificacions, sense prohibir l'enderroc i substitució d'aquells edificis en què la rehabilitació sigui recomanable tècnicament.

2.3 Pel que fa als edificis o elements que pel seu valor històric-arquitectònic formin part del inventari del patrimoni a protegir, se seguiran les determinacions establertes a l'article 88 de la present normativa.

2.4 En aquesta zona es permeten les obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, així com les de restauració i millora de l'edificació existent, que tinguin com a finalitat adaptar les edificacions velles o inadequades a les necessitats actuals.

2.5 Es permetran edificacions de nova planta, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques, només en els següents casos:

- En els casos en els què es produeixi l'enderroc d'un edifici per causes tècniques.
- En els casos del volums d'edificació proposats (no existents).
- En els casos de volums proposats adjacents a edificis existents, o que constitueixin l'ampliació d'aquests, es tindran en compte en el projecte de les edificacions les característiques compositives del l'entorn, per tal de garantir la seva integració.

3. Paràmetres reguladors

En tot cas les edificacions de nova planta se subjectaran a les condicions i els paràmetres descrits a continuació.

3.1 Parcel·lació

Només s'admetran les segregacions quan responguin a una estructura preexistent o quan es presentin simultàniament amb la sol·licitud de llicència d'obres que així ho justifiqui. Tanmateix es permet l'agrupació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents. Es permet les parcel·lacions que responguin als sòls dels volums proposats (no existents).

3.2 Densitat

La densitat prevista per a les edificacions principals d'ús residencial és d'un habitatge per cada 120 m2 construïts de sostre.

En el cas del nucli de Ventalló, la densitat prevista per a les edificacions principals d'ús residencial és d'un habitatge per cada 90 m2 construïts de sostre.

S'aplicarà també aquest paràmetre regulador en casos d'edificacions existents susceptibles de divisió en propietat horitzontal.

3.3 Alineacions

Les alineacions s'ajustaran a les determinacions de l'Art. 83-3.3 d'aquest document.

3.4 Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima no podrà superar els 7 metres corresponents a planta baixa més una planta pis (PB+1PP), i els 9,50 metres corresponents a planta baixa més dues plantes pis (PB+2PP), seguint les determinacions gràfiques assenyalades en el plànols d'ordenació.

Les alçades reguladores màximes s'ajustaran a les determinacions de l'Art 83-3.4 d'aquest document.

3.5 Plantes soterrani

A partir de criteris de zones inundables i de l'existència de capes freàtiques en els subsòl, no es podran fer obres corresponents a plantes soterrani, en les ubicacions que es defineixen a continuació.

Ventalló oest : aquesta àrea es defineix com una franja constituïda per el límit del Torrent Gran pel costat est i el límit que constitueixen els carrers de la Bassa, de Reravalls, i de l'Escola pel costat est.

La cota màxima a assolir pel paviment dels soterrani serà la corresponent a la cota de nivell sobre el mar 29, que es grafia en els plànols d'ordenació i de topografia.

Valveralla: aquesta àrea coincideix amb els límits de sòl urbà del nucli.

Vila-Robau nord: aquesta àrea es defineix com la part nord del nucli urbà, a partir de la projecció est - oest del carrer de Sant Genís.

3.6 Ocupació màxima.

L'ocupació màxima de l'edificació principal, serà la que resulti de l'aplicació dels gàlils màxims definits en el plànol d'ordenació detalla del sòl urbà a E: 1/1000, permetent-se ampliacions de l'ocupació i del sostre del 5 %, mantenint les alçades reguladores.

En els patis resultants es permeten construccions auxiliars destinades a usos complementaris al principal que no superin al 30 % de la superfície lliure i no excedeixin de 3,00 metres d'alçada. Aquestes edificacions es separaran 3 metres dels límits de la parcel·la, excepte quan hi hagin edificacions veïnes a les mitgeres, cas en que es permetrà adossar-se als límits.

3.7 Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

Pel volum principal s'admeten els usos d'habitatge, comercial al detall i oficines en planta baixa amb una superfície total màxima de 250 m², hotelier i de restauració, i els usos propis del sistema d'equipaments, sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de l'edifici on s'ubiquin. Per cada nou habitatge caldrà preveure a l'interior de la parcel·la un mínim d'una plaça d'aparcament.

Les edificacions secundàries es destinaran a usos complementaris del principal.

Els usos actuals no permesos per a aquesta zona, podran mantenir-se fins a l'extinció de l'activitat en aquest tipus de sòl.

3.8 Places d'aparcament

Caldrà reservar una plaça d'aparcament coberta per cada habitatge resultant.

S'entén per a habitatges resultants els obtinguts en edificis de nova planta o com a conseqüència de la divisió en propietat horitzontal o vertical d'un edifici existent.

S'aplicarà aquest articulat en edificis que es sotmetin a rehabilitació integral.

En els casos d'edificació susceptible de divisió propietat horitzontal, es preveurà una sola entrada per a usos d'aparcament.

4. Condicions formals

4.1 Tipologia i composició

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives de les existents i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció, com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'haurà de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

Els buits no podran sobrepassar el 50 % del pla de façana, havent de superar sempre l'alçada sobre l'amplada.

4.2 Cossos i elements sortints

Pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 50 cm de l'eix de la paret mitgera.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions:

- no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 10 % de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 60 cm,
- la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm,
- la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm d'espessor.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia. Els elements sortints situats per sobre de 3 m sobre la rasant de la voravia no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravia. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà d'un 5 % de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

Es prohibeixen els aparells tècnics i els elements de tancament sortints a la façana i coberta que desmillorin la visual de la composició estètica i formal de les edificacions des de la via pública.

4.3 Cobertes

Se seguiran les determinacions establertes a l'Art. 83-4.3 d'aquest document.

4.4 Parets mitgeres

Se seguiran les determinacions establertes a l'Art. 83-4.4 d'aquest document.

4.5 Materials i acabats

Se seguiran les determinacions establertes a l'Art. 83-4.5 d'aquest document, admetent les persianes enrotllables, sempre que restin integrades en l'obra i no apareguin com a elements externs en les façanes.

4.6 Tanques

Les tanques que fan front a espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius. Es limita l'alçada d'aquests tancaments amb una alçada màxima de 1.80 m des de la rasant del vial en cada punt.

Els tancaments a la resta de partions mantindran aquestes mateixes condicions.

L'alçada de les tanques es mesurarà en els fronts a espais públics segons la rasant dels mateixos, i en les partions entre parcel·les, des de la cota natural del terreny.

La part opaca serà de pedra o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada amb colors de la gamma dels terrossos, segons la carta de colors municipal.

Art. 86 - Zona d'edificació entre mitgeres (clau 3 i 3hpp)

1. Definició

Comprèn aquelles zones on l'ordenació de l'edificació és entre mitgeres, seguint una alineació paral·lela al vial que li dona accés; el tipus d'edificació és unifamiliar en filera per la zona 3 i plurifamiliar per la zona 3hpp, amb espai lliure anterior i posterior a la parcel·la, o bé només posterior.

2. Ordenació i parcel·lació

L'edificació s'ordenarà en ambdós casos segons la regulació de l'edificació alineada a vial de la secció 3 del capítol V d'aquesta normativa. El projecte de l'edificació serà unitari per tot el rengle d'edificació continua.

3. Paràmetres reguladors

- La parcel·la mínima serà de 150m² de sòl.
- S'estableix una crugia mínima de l'edificació de 6 metres d'amplada.
- El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la serà de 0,95m²st/m²sòl.
- L'ocupació màxima de l'edificació principal serà del 50% del sòl de la parcel·la.
- Els rengles d'edificació continua tindran una façana màxima de 15m. En el cas de separar-se de l'alineació de vial, aquesta separació serà continua per a tot el rengle i en cap cas superarà els 5 metres de distància a carrer.

- L'alçada reguladora màxima serà de 7 metres corresponents a planta baixa més una planta pis.

- Es permet una planta soterrani que coincidirà amb el perímetre de la planta baixa. Aquest perímetre es podrà augmentar en un 30% sempre i quan es justifiqui que és necessari per la maniobrabilitat de l'ús d'aparcament.

Caldrà reservar una plaça d'aparcament coberta per cada habitatge.

A partir de criteris de zones inundables i de l'existència de capes freàtiques en els subsòl, no es podran fer obres corresponents a plantes soterrani, en les ubicacions que es defineixen a continuació.

Ventalló oest : aquesta àrea es defineix com una franja constituïda per el límit del Torrent Gran pel costat est i el límit que constitueixen els carrers de la Bassa, de Reravalls, i de l'Escola pel costat est.

La cota màxima a assolir pel paviment dels soterrani serà la corresponent a la cota de nivell sobre el mar 29, que es grafia en els plànols d'ordenació i de topografia.

Valveralla: aquesta àrea coincideix amb els límits de sòl urbà del nucli.

Vila-Robau nord: aquesta àrea es defineix com la part nord del nucli urbà, a partir de la projecció est - oest del carrer de Sant Genís.

- El plans parcials que es redactin podran disminuir el paràmetre d'edificabilitat i el d'ocupació aplicables a les parcel·les que superin la superfície mínima de sòl amb l'objectiu de repartir l'aprofitament entre les diferents zones del polígon.

4. Condicions d'ús

Els usos permesos en aquesta zona són per habitatge de promoció lliure per les edificacions de la zona amb la clau 3 i habitatges en règim de promoció pública per les edificacions de la zona amb la clau 3hpp.

5. Condicions formals

5.1 La composició es projectarà i s'adaptarà a la tipologia i les pautes compositives existents, mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme. S'hauran de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plans sobre els buits a les façanes de l'edifici.

Pel que fa als rengles d'edificació continua, aquests es projectaran adaptant la volumetria a la seva situació, d'acord amb els paràmetres i criteris descrits, prohibint les repeticions de les característiques edificatòries.

La línia de façana es situarà a una distància constant de l'alineació de carrer.

Es prohibeixen els aparells tècnics i els elements de tancament sortints a la façana i coberta que desmillorin la visual de la composició estètica i formal de les edificacions des de la via pública.

5.2 Cobertes

Les cobertes seran planes o inclinades amb un pendent màxim del 30 % de teula àrab, de color natural.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc, de ferro galvanitzat, de coure o xapa lacada, però no de plàstic.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran conjuntament o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

Les instal·lacions de plaques solars s'adaptaran a la pendent de la coberta i en el cas de cobertes planes no sobresortiran de la volumetria proposada.

5.3 Els espais lliures de parcel·la s'hauran d'enjardinar. No s'admeten les edificacions auxiliars.

5.4 Les tanques amb front a carrer tindran una part opaca no superior a 0,80 metre des de la rasant del vial. Es podrà arribar a 1,80 metres d'alçada amb un tractament calat realitzat amb elements metàl·lics o de fusta i vegetació. Els tancaments a la resta de partions de la mateixa zona mantindran aquestes mateixes condicions. Es prohibeixen les gelosies ceràmiques.

5.5 Les parets mitgeres o les que quedin al descobert es tractaran amb materials i acabats de façana.

Art. 87 - Zona d'edificació aïllada (clau 4)

1. Definició

Correspon a les trames caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació respecte a la parcel·la, amb un alt percentatge d'espais lliures privats i una baixa densitat d'habitatges.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada

3. Paràmetres reguladors

3.1 Segons la superfície de parcel·la es distingeixen les subzones següents, per a les quals es determinen els paràmetres reguladors:

Subzona	Parcel·la mínima	Façana mínima parc.	Ocupació màxima	Separac. edificac. c/v	Alçada regulad. màxima	Edificab. neta	Densitat neta
	m2	m	%	m	m	m2st/m2s	hab/parcel·la mínima
4.1	250	10	40	2/2	6,50 B+1	0,8	1
4.1*	150	9	(50%, gàlib en plànol)	3/3	9,00 B+1+àtic	1,25	1
4.2	300	14	40	3/2	7,00 B+1	0.80	1
4.3	400	14	30	5/3	7,00 B+1	0.60	1
4.3*	400	14	30	3/3	7,00 B+1	0.60	1
4.4	600	18	50	5/3	7,00 B+1	0.50	1
4.5	800	20	25	5/5	7,00 B+1	0.40	1

c/v = separació a carrer/a veïns

No restaran en volum disconforme a efectes d'aquesta normativa aquelles edificacions construïdes amb llicència concedida amb anterioritat a la vigència del present planejament.

3.2 Edificacions auxiliars

Es podran construir edificacions auxiliars sempre que computin quant a edificabilitat neta i a ocupació màxima, fixades per a cada subzona, amb les següents limitacions: alçada màxima total, 3 m; ocupació màxima, el 10 % de la superfície lliure d'edificació de la parcel·la, poden tenir alineació a front de parcel·la respectant la resta de les separacions als límits d'aquesta.

- En el cas de la subzona 4.1 no es admesa la construcció auxiliar.

- En les zones d'edificació aïllada amb clau 4.3*, corresponents a la urbanització "Mas Gros", l'ocupació màxima és d'un 12%. Les edificacions es separaran de l'alineació a carrer, i dels límits de les parcel·les veïnes un mínim de 3 metres. Podran, però, tenir alineació amb la partió de la parcel·la veïna, amb un màxim de 12 metres, i podran també tenir alineació a fondo de parcel·la amb un màxim de 4 metres.

- En les zones d'edificació aïllada amb clau 4.1, corresponents a la urbanització "Can Jordi", l'ocupació màxima és d'un 7%, amb una alçada màxima de 3 metres i les edificacions podran tenir alineació amb el límit de la parcel·la veïna.

3.3 Plantes soterrani

A partir de criteris de zones inundables i de l'existència de capes freàtiques en els subsòl, no es podran fer obres corresponents a plantes soterrani, en les ubicacions que es defineixen a continuació.

Ventalló oest : aquesta àrea es defineix com una franja constituïda per el límit del Torrent Gran pel costat est i el límit que constitueixen els carrers de la Bassa, de Reravalls, i de l'Escola pel costat est.

La cota màxima a assolir pel paviment dels soterrani serà la corresponent a la cota de nivell sobre el mar 29, que es grafia en els plànols d'ordenació i de topografia.

Valveralla: aquesta àrea coincideix amb els límits de sòl urbà del nucli.

Vila-Robau nord: aquesta àrea es defineix com la part nord del nucli urbà, a partir de la projecció est - oest del carrer de Sant Genís.

4. Condicions d'ús

Els usos permesos són:

Habitatge, amb l'obligatorietat de disposar d'una plaça coberta d'aparcament privat per parcel·la.

5. Condicions formals

5.1 Composició

La composició serà lliure, tant pel que fa a les façanes com a la distribució interior. Els projectes d'edificació tindran en compte la seva integració amb els volums i pautes compositives existents. Es prohibeixen les repeticions de les característiques edificatòries.

Es prohibeixen els aparells tècnics i els elements de tancament sortints a la façana i coberta que desmillorin la visual de la composició estètica i formal de les edificacions des de la via pública.

5.2 Cobertes

Les cobertes seran planes o inclinades amb un pendent màxim del 30 % de teula de color natural.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc, de ferro galvanitzat, de coure o xapa lacada, però no de plàstic.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran conjuntament o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

Les instal·lacions de plaques solars s'adaptaran a la pendent de la coberta i en el cas de cobertes planes no sobresortiran de la volumetria proposada.

5.3 Espais lliures de parcel·la

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani.

És obligatòria la construcció d'un dipòsit soterrat per a la reserva d'aigua plujana de 1m³, per a cada 100 m² del total de sòl privat de cada parcel·la.

5.4 Tanques

Les tanques que fan front a espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 0,8 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 1,80 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota natural del terreny.

- En les zones d'edificació aïllada amb clau 4.3*, corresponents a la urbanització "Mas Gros", els tancaments tindran una part opaca no superior a 0,5 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

- En les zones d'edificació aïllada amb clau 4.1, corresponents a la urbanització "Can Jordi", l'ocupació màxima és d'un 7%, amb una alçada màxima de 3 metres i les edificacions podran tenir alineació amb el límit de la parcel·la veïna.

5.5 Colors de façana

- S'aplicaran principalment els colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, sienes, etc..., d'acord amb la carta de colors de l'ajuntament, quedant expressament prohibit el color blanc.

Art. 88 - Zona d'edificació amb volumetria específica (clau 5)

1. Definició

Correspon a les trames caracteritzades per la disposició de l'edificació en volumetria específica. En aquestes zones el projecte de l'edificació respondrà a la característiques pròpies del sòl amb una ordenació de conjunt que respongui a l'adaptació tipològica del la seva situació i volumetria existent. Es possibilita l'ordenació de tipus condomini. en una o varies parcel·les, amb un alt percentatge d'espais lliures privats i comunitaris.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació amb disposició aïllada, aparellada o entre mitgeres. Es justificarà en els projecte de l'edificació l'ordenació integrada del conjunt de dels volums a edificar. Pel que fa als rengles o volums d'edificació continua, aquests tindran una façana màxima de 15 metres.

3. Paràmetres reguladors

En tot cas les edificacions de nova planta se subjectaran a les condicions i els paràmetres descrits a continuació.

Zona	Parcel·la mínima	Façana mínima parc.	Ocupació màxima	Separac. edificac. c/v*	Alçada regulad. màxima	Edificab. neta	Densitat neta
	m ²	m	%	m	m	m ² st/m ² s	Unit.hab/m ²
5	1000	20	40	3/3	7.50 (B+1)	0.50	1.hab/400m ²

* c/v = separació a carrer/a veïns

3.1 Edificacions auxiliars

Es podran construir edificacions auxiliars sempre que computin quant a edificabilitat neta i a ocupació màxima, fixades per a cada subzona, amb les següents limitacions: alçada màxima total, 3 m; ocupació màxima, el 10 % de la superfície lliure d'edificació de la parcel·la, poden tenir alineació a front de parcel·la respectant la resta de les separacions als límits d'aquesta.

En s permetrà l'ocupació de l'edificació auxiliar en disposició aparellada, si l'edificació principal correspon a aquest tipologia.

3.2 Plantes soterrani

A partir de criteris de zones inundables i de l'existència de capes freàtiques en els subsòl, no es podran fer obres corresponents a plantes soterrani, en les ubicacions que es defineixen a continuació.

Ventalló oest : aquesta àrea es defineix com una franja constituïda per el límit del Torrent Gran pel costat est i el límit que constitueixen els carrers de la Bassa, de Reravalls, i de l'Escola pel costat est.

La cota màxima a assolir pel paviment dels soterrani serà la corresponent a la cota de nivell sobre el mar 29, que es grafia en els plànols d'ordenació i de topografia.

4. Condicions d'ús

Els usos permesos són:

Habitatge, hoteler i d'altres associat a aquests com de residències, geriàtrics i turisme rural. És obligatori disposar d'una plaça coberta d'aparcament privat per habitatge, per a habitació per a ús hoteler o turisme rural, i una plaça per a cada 100 m² construïts per a usos de residències o geriàtrics.

5. Condicions formals

5.1 Composició

La composició es projectarà i s'adaptarà a la tipologia i les pautes compositives existents, mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme. S'hauran de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

Pel que fa als rengles o volums d'edificació continua, aquests es projectaran adaptant la volumetria a la seva situació, d'acord amb els paràmetres i criteris descrits, prohibint les repeticions de les característiques edificatòries.

Es prohibeixen els aparells tècnics i els elements de tancament sortints a la façana i coberta que desmillorin la visual de la composició estètica i formal de les edificacions des de la via pública.

5.2 Cobertes

Les cobertes seran planes o inclinades amb un pendent màxim del 30 % de teula de color natural.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc, de ferro galvanitzat, de coure o xapa lacada, però no de plàstic.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran conjuntament o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

Les instal·lacions de plaques solars s'adaptaran a la pendent de la coberta i en el cas de cobertes planes no sobresortiran de la volumetria proposada.

5.3 Espais lliures de parcel·la

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani.

És obligatòria la construcció de un dipòsit enterrat per a la reserva d'aigua plujana de 4m³, per a cada 400 m³ de sòl enjardinat.

5.4 Tanques

Les tanques que fan front a espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 0,80 metres de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 1,80 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota natural del terreny.

5.5 Colors de façana

S'aplicaran principalment els colors tradicionals de la zona com són els de la gamma dels terrossos, segons carta de color municipal.

Art. 89 - Zona d'activitat i tallers (clau 6)

1. Definició

Comprèn aquelles zones on l'ordenació de l'edificació és entre mitgeres, seguint una alineació paral·lela al vial que li dona accés, amb espai lliure anterior i posterior a la parcel·la.

2. Ordenació i parcel·lació

L'edificació s'ordenarà en ambdós casos segons la regulació de l'edificació alineada a vial de la secció 3 del capítol V d'aquesta normativa. El projecte de l'edificació serà unitari per tot el rengle d'edificació continua.

3. Paràmetres reguladors

- La parcel·la mínima serà de 500m² de sòl.
- S'estableix una crugia mínima de l'edificació de 6 metres d'amplada.
- El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la serà de 0,80m²st/m²sòl.
- L'ocupació màxima de l'edificació principal serà del 0,80% del sòl de la parcel·la.
- En el cas de separar-se de l'alineació de vial, aquesta separació serà continua per a tot el rengle.
- L'alçada reguladora màxima serà de 11 metres corresponents a planta baixa.
- No es permet l'edificació de plantes soterrani.

Caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts. Es permès l'aparcament en superfície.

4. Condicions d'ús

Els usos permesos en aquesta zona són els destinats a la ubicació tallers, magatzems, i activitats que, per les seves característiques, i materials o productes utilitzats, no generen situacions de risc o perill per a la salut o salubritat públiques.

La descripció d'aquests usos s'associen als industrials de no transformació i compren les activitats de manteniment, reparació, envasat i embalatge, magatzem, i tallers d'activitats professionals.

5. Condicions formals

5.1 Façanes

La línia de façana es situarà a una distància constant de l'alineació de carrer.

Es prohibeixen els aparells tècnics i els elements de tancament sortints a la façana i coberta que desmillorin la visual de la composició estètica i formal de les edificacions des de la via pública.

5.2 Cobertes

Les cobertes seran planes o inclinades amb un pendent màxim del 30 %.
La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

5.3 Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran conjuntament o, en el seu defecte, mitjançant volums simples.

5.4 Les tanques amb front a carrer tindran una part opaca no superior a 1 metre des de la rasant del vial. Es podrà arribar a 2 metres d'alçada amb un tractament calat realitzat amb elements metàl·lics o de fusta i vegetació. Els tancaments a la resta de partions de la mateixa zona mantindran aquestes mateixes condicions. Es prohibeixen les gelosies ceràmiques.

5.5 Les parets mitgeres o les que quedin al descobert es tractaran amb materials i acabats de façana.

Art. 90 - Zona de verd privat (clau vp)

1. Definició

Comprèn aquelles àrees d'ús i de domini privat que no són ocupables per l'edificació, i que per les seves característiques i especial situació configuren els espais buits del paisatge urbà.

2. Condicions de conservació i d'edificació

2.1 Estan permeses les obres destinades a millorar l'aparença exterior d'aquests espais, a facilitar el seu ús i a preservar les seves característiques ambientals.

2.2 Pel que fa a les tanques, aquestes compliran les determinacions establertes a per a cada zona.

2.3 Queda prohibit construir qualsevol tipus d'edificació.

2.4 En els casos d'aquelles zones en què la superfície lliure sigui major o igual a 600 m², es permet l'edificació secundària, sotmesa a les següents limitacions:

- Ocupació màxima: 8 % de la superfície lliure.
- Alçada total màxima: 3 m.
- Separació mínima als límits que fan front carrer: 5 m.
- Condicions formals: les establertes, segons la zona on es situa.
- Ús: secundari, vinculat al de l'edificació principal.

3. Condicions d'ús

Aquestes zones es podran destinar a jardí privat, hort, pati de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació, excepte l'emmagatzemen o l'apilonament de materials.

SEC. 3 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 91 - Polígons d'actuació urbanística

Els àmbits dels polígons venen delimitats en el plànol desplegament del nucli urbà /E: 1/1000) i en el de règim del sòl (E: 1/5000).

L'ordenació dels plànols d'ordenació del sòl urbà són vinculants.

Els polígons d'actuació urbanística que s'estableixen per a l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbà no consolidat són les següents:

Polígon d'actuació urbanística número 1 (PAU-1)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant est del nucli de Ventalló.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea i de les edificacions existents, completar l'estructura de vialitat corresponents al costat nord i sud, per tal de que els terrenys tinguin les condicions de solar. Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 13.056 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 1700 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana (clau 2), amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta 0,35 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta..... 12 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 2 (PAU-2)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a l'entrada nord del nucli a la vessant est, i compren les zones situades amb front al carrer de les Escoles i a ambdós costats del carrer de les Oliveres la prolongació del carrer Major.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea, i de les edificacions existents, completant l'estructura de carrers i serveis per tal de que els terrenys assolixin la condició de solar.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 4.377 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 542 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana clau 2 amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta 0,58 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta..... 30 hab/Ha

S'haurà de cedir el 10%de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

Polígon d'actuació urbanística número 3 (PAU- 3)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat al costa sud del nucli de Ventalló, a la vessant est del carrer de la Bassa.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és recollir els paràmetres de l'ordenació que recull la modificació de les normes subsidiàries de Ventalló, expedient D, completant l'estructura de carrers i serveis d'aquesta àrea per tal de que els terrenys assolixin la condició de solar.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 4.814 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 1.814 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zones verdes serà de 335 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zones equipament serà de 590 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana clau 4.1* amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació bàsica.

6. Aprofitament

El sostre edificable màxim és de 2500m².

El nombre màxim d'habitatges és de 10.

S'haurà de cedir el 10%de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

Polígon d'actuació urbanística número 4 (PAU-4)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant nord del nucli dels Masos de Ventalló.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea i de les edificacions existents, i completar l'estructura de vialitat per tal de que els terrenys tinguin les condicions de solar. Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 16.259 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 4.211 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana (clau 2) i zona d'edificació unifamiliar (clau 4.4), amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta 0,29 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta.....13 hab/Ha

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

Polígon d'actuació urbanística número 5 (PAU-5)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant nord del nucli dels Masos de Ventalló, i compren els terrenys del darrera del nucli i que afronten amb la carretera GI-624.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea, i completar l'estructura de vialitat per tal de que els terrenys tinguin les condicions de solar. Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 9.754 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 1.227 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zona verda serà de 619 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona de volumetria específica (clau 5), amb ús principal d'habitatge, hotel·ler i d'altres associat a aquests com de residències, geriàtrics i turisme rural.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta 0,28 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta..... 14 hab/Ha

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

Aquest sector es farà càrrec de les despeses per a la connexió de la xarxa d'abastament d'aigua i de part dels costos d'expropiació i d'urbanització dels terrenys programats per a formar una vialitat i un pont al costat nord del nucli de Ventalló per tal d'obtenir una connexió amb el nucli dels Masos de Ventalló, d'acord amb el que s'especifica en la previsió de viabilitat econòmica del sector.

Polígon d'actuació urbanística número 6 (PAU-6)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant sud del nucli dels Masos de Ventalló, i compren els terrenys del darrera del nucli i que afronten amb la carretera GI-624.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea, i completar l'estructura de vialitat per tal de que els terrenys tinguin les condicions de solar. Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 3.690 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 662 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona de volumetria específica (clau 5), amb ús principal d'habitatge, hotel·ler i d'altres associat a aquests com de residències, geriàtrics i turisme rural.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

6. Aprofitament
Índex d'edificabilitat bruta 0,24 m2sostre/m2sòl
Densitat bruta..... 11 hab/Ha
D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

Polígon d'actuació urbanística número 7 (PAU-7)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant nord del nucli dels Masos de Ventalló.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea i de les edificacions existents, i completar l'estructura de vialitat per tal de que els terrenys tinguin les condicions de solar. Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 16.259 m2.

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 4.211 m2.

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana (clau 2) i zona d'edificació unifamiliar (clau 4.4), amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta 1,02 m2sostre/m2sòl
Densitat bruta..... 39 hab/Ha

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

Polígon d'actuació urbanística número 8 (PAU-8)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant nord –est del nucli de Valveralla.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea, i completar l'estructura de vialitat per tal de que els terrenys tinguin les condicions de solar. Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 1.985 m2.

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 984 m2.

La superfície mínima de sòl públic destinat a equipament serà de 182 m2.

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona d'edificació unifamiliar (clau 4.4), amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta..... 0,33 m2sostre/m2sòl

Densitat bruta..... 11 hab/Ha

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

Polígon d'actuació urbanística número 9 (PAU-9)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant nord –est del nucli de Valveralla, al oest del PAU-8.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea, i completar l'estructura de vialitat per tal de que els terrenys tinguin les condicions de solar. Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 2.457 m2.

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 1.067 m2.

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona d'edificació unifamiliar (clau 4.3), amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta..... 0,34 m2sostre/m2sòl

Densitat bruta..... 9 hab/Ha

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

Polígon d'actuació urbanística número 10 (PAU-10)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant est del nucli de Saldet.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea, i completar l'estructura de vialitat per tal de que els terrenys tinguin les condicions de solar. Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 3.933 m2.

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 1169 m2.

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana (clau 2) amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

S'hauran de cedir els terrenys per a poder efectuar la connexió de la vialitat del polígon d'actuació amb la vialitat del costat de l'església en el seu extrem nord.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta 0,34 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta..... 21 hab/Ha

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

Polígon d'actuació urbanística número 11 (PAU-11)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant oest del nucli de Saldet.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea, i de les edificacions existents, completant l'estructura de carrers i serveis per tal de que els terrenys assoleixin la condició de solar.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 3.500 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 853 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zones verdes serà de 500 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana (clau 2) amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

S'hauran de cedir els terrenys per a poder efectuar la connexió de la vialitat del polígon d'actuació en el seu extrem oest amb la carretera GIV-6302.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta 0,6 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta..... 35 hab/Ha

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

Polígon d'actuació urbanística número 12 (PAU-12)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant sud del nucli de Montiró.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea, i de les edificacions existents, completant l'estructura de carrers i serveis per tal de que els terrenys assoleixin la condició de solar.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 2.466 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 466 m².
La superfície mínima de sòl públic destinat a zones verdes serà de 286 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana (clau 2) i zona d'edificació aïllada unifamiliar (clau 4.5), amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta 0,28 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta..... 9 hab/Ha

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

Polígon d'actuació urbanística número 13 (PAU-13)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant oest del nucli de Pelacalç.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea, completant l'estructura de carrers i serveis per tal de que els terrenys assoleixin la condició de solar.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 2.729 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 940 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zones verdes serà de 311 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a equipaments serà de 359 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana (clau 2), amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació..

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta 0,38 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta..... 33 hab/Ha

S'haurà de cedir el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic.

Polígon d'actuació urbanística número 14 (PAU-14)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la vessant est de la urbanització del Mas Gros..

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea, i del edificis existents, per tal d'obtenir les cessions de zones verdes i d'equipament que han de completar la zona verda existent.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització, i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 10.836 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 445 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zones verdes serà de 2350 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a equipaments serà de 1241 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a serveis tècnics serà de 157 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona d'edificació aïllada (clau 4.3*), amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació..

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta..... 0,37 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta..... 9 hab/Ha

S'haurà de cedir el 10% del increment de l'aprofitament urbanístic.

CAP. X - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 92 - Definició i tipus

1. El sòls urbanitzables són els que el pla general declara com a aptes per a ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòls es fa als plànol d'ordenació detalla del sòl urbà mitjançant la delimitació de sectors.

2. Dintre del Sòl urbanitzable el Pla estableix una sola categoria de sòl urbanitzable delimitat (SUD) que s'haurà de desenvolupar segons es preveu en el Programa d'actuació d'aquest POUM.

3. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el Pla en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Art. 93 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

1. Aquest Pla assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes que s'estableix en l'art. 35 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

Art. 94 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades del planejament

2. Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes locals al servei de l'àmbit en que siguin compresos.

3. Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament inclogui dins l'àmbit d'actuació.

4. Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.

5. Edificar els solars en els terminis establerts.

6. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

7. Conservar les obres d'urbanització.

Art. 95 - Gestió del sòl urbanitzable delimitat

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial d'ordenació del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en el DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.
3. El pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes s'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, cooperació o per sectors d'urbanització prioritària i d'expropiació.

SEC. 2 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUD

Art. 96 - Sectors

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló estableix cinc sectors de desenvolupament de sòl urbanitzable delimitat:

SUD-1.

1. Objectius

L'objectiu d'aquest sector de sòl urbanitzable és dotar al nucli urbà d'una zona d'expansió amb sòl residencial i respondre a les necessitats de creixement de Ventalló.

2. Àmbit

L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en el plànol desplegament del nucli urbà /E: 1/1000) i en el de règim del sòl (E: 1/5000).

3. Superfície

La superfície total d'aquest sector és de 17.001m².

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació del sector es farà predominantment amb edificació unifamiliar aïllada corresponent a la clau 4 (mínim 15% del sòl privat), i amb edificació entre mitgeres unifamiliar i/o plurifamiliar corresponent a la clau 3 i 3hpp.

La tipologia corresponent a l'edificació entre mitgeres (clau 3 i 3hpp) es situarà predominantment en els terrenys del sector més propers al sòl urbà consolidat.

L'ordenació de la vialitat del sector ha de permetre la connexió en dos punts amb el carrer de la Bassa, en les zones del sector adjacents a aquest carrer. Respecte a la vialitat caldrà també assegurar la connexió amb el sector SUD-3 i amb la vialitat que limita el PAU-1 pel seu costat sud.

L'ordenació de la vialitat (no vinculant) es grafia en el plànol d'ordenació del sòl urbà, de manera indicativa.

El planejament derivat corresponent tindrà que projectar el desenvolupament d'aquest sector proposant condicions formals i de volumetria per l'edificació, per tal d'assegurar la integració del nou creixement al conjunt de la vila.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Aprofitament del sector

Índex d'edificabilitat bruta 0,34 m²sostre/m²sòl
Densitat bruta..... 22 hab/Ha

Aquest sector es farà càrrec de les despeses d'expropiació i d'urbanització dels terrenys programats per a formar una vialitat i un pont al costat sud del nucli de Ventalló per tal d'obtenir una connexió amb el nucli dels Masos de Ventalló, d'acord amb el que s'especifica en la previsió de viabilitat econòmica del sector.

6. Cessions

Pel que fa al sistema de zones verdes i d'equipaments les cessions mínimes obligatòries són les establertes per la legislació vigent. Els equipaments es destinaran, d'acord amb les necessitats del municipi a usos socioculturals.

La superfície de sòl destinat a equipaments es situarà en terrenys pròxims o adjacents als de zona verda.

7. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

Es preveu que la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública sigui com a mínim la del sòl corresponent al 30% del sostre d'ús residencial. Els terminis per l'inici i l'acabament dels habitatges de promoció pública seran d'1 any per l'inici de les obres i de 2 anys per a la seva finalització, comptadors des de la data que la parcel·la té la condició de solar.

Pel que fa als terrenys que es preveuen de sistema viari i que corresponien a la qualificació de sol urbà en el planejament anterior de les NNSS, es preveurà en el projecte de reparcel·lació la valoració de la finca aportada d'acord amb la seva naturalesa de sol urbà.

SUD-2.

8. Objectius

L'objectiu d'aquest sector de sòl urbanitzable és dotar al nucli urbà d'una zona d'expansió amb sòl residencial i respondre a les necessitats de creixement de Ventalló.

9. Àmbit

L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en el plànol desplegament del nucli urbà /E: 1/1000) i en el de règim del sòl (E: 1/5000).

10. Superfície

La superfície total d'aquest sector és de 14.838m².

11. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació del sector es farà predominantment amb edificació unifamiliar aïllada corresponent a la clau 4 (mínim 50% del sòl privat), i amb edificació entre mitgeres unifamiliar i/o plurifamiliar corresponent a la clau 3 i 3hpp.

La tipologia corresponent a l'edificació entre mitgeres (clau 3 i 3hpp) es situarà predominantment en els terrenys del sector més propers al sòl urbà consolidat.

L'ordenació de la vialitat del sector ha de permetre la prolongació del carrer del Torrent, i una nova vialitat de connexió amb el carrer de la Bassa que permeti l'entroncament amb el pont i vialitat programats pel accés al costat sud del nucli dels Masos de Ventalló. L'ordenació de la vialitat (no vinculant) es grafia en el plànol d'ordenació del sòl urbà, de manera indicativa.

El planejament derivat corresponent tindrà que projectar el desenvolupament d'aquest sector proposant condicions formals i de volumetria per l'edificació, per tal d'assegurar la integració del nou creixement al conjunt de la vila.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

12. Aprofitament del sector

Índex d'edificabilitat bruta 0,33 m²sostre/m²sòl
Densitat bruta.....22 hab/Ha

Aquest sector es farà càrrec de les despeses d'expropiació i d'urbanització dels terrenys programats per a formar una vialitat i un pont al costat sud del nucli de Ventalló per tal d'obtenir una connexió amb el nucli dels Masos de Ventalló, d'acord amb el que s'especifica en la previsió de viabilitat econòmica del sector.

13. Cessions

Les zones verdes es situaran predominantment en la vessant oest del sector, formant un franja al llarg dels terrenys adjacent al torrent. La superfície destinada a zones verdes serà com a mínim la corresponent al 15% de la superfície de sòl total del sector.

Pel que fa al sistema d'equipaments les cessions mínimes obligatòries són les establertes per la legislació vigent, i aquests es destinaran, d'acord amb les necessitats del municipi a usos docents o esportius. La superfície de sòl destinat a equipaments es situarà en un emplaçament pròxim als equipaments actuals al costat sud del sector.

14. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

Es preveu que la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública sigui com a mínim la del sòl corresponent al 30% del sostre d'ús residencial. Els terminis per l'inici i l'acabament dels habitatges de promoció pública seran d'1 any per l'inici de les obres i de 2 anys per a la seva finalització, comptadors des de la data que la parcel·la té la condició de solar.

SUD-3.

1. Objectius

L'objectiu d'aquest sector de sòl urbanitzable és dotar al nucli urbà d'una zona d'expansió amb sòl residencial i respondre a les necessitats de creixement de Ventalló.

2. Àmbit

L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en el plànol desplegament del nucli urbà /E: 1/1000) i en el de règim del sòl (E: 1/5000).

3. Superfície

La superfície total d'aquest sector és de 23.455m².

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació del sector es farà predominantment amb edificació unifamiliar aïllada corresponent a la clau 4 (mínim 10% del sòl privat), amb edificació entre mitgeres unifamiliar i/o plurifamiliar corresponent a la clau 3 i 3hpp, i amb edificació amb volumetria específica (clau 5).

La tipologia corresponent a l'edificació entre mitgeres (clau 3 i 3hpp) es situarà predominantment en els terrenys del sector més propers al sòl urbà consolidat.

Es destinarà un mínim del 10% del sostre del sector a usos comercials, que es situaran preferentment al costat sud del sector.

L'ordenació de la vialitat del sector ha de permetre la connectivitat amb el SUD-1 i amb el carrer existent al costat sud. L'ordenació de la vialitat (no vinculant) es grafia en el plànol d'ordenació del sòl urbà, de manera indicativa.

El planejament derivat corresponent tindrà que projectar el desenvolupament d'aquest sector proposant condicions formals i de volumetria per l'edificació, per tal d'assegurar la integració del nou creixement al conjunt de la vila.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Aprofitament del sector

Índex d'edificabilitat bruta 0,30 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta.....18 hab/Ha

Aquest sector es farà càrrec de les despeses d'expropiació i d'urbanització dels terrenys programats per a formar una vialitat i un pont al costat sud del nucli de Ventalló per tal d'obtenir una connexió amb el nucli dels Masos de Ventalló, d'acord amb el que s'especifica en la previsió de viabilitat econòmica del sector.

6. Cessions

Les zones verdes es situaran donat continuïtat a les existents en el sòl urbà i predominantment en la vessant est del sector, formant un espai de mirador sobre la plana est del municipi. La superfície destinada a zones verdes serà com a mínim la corresponent al 25% de la superfície de sòl total del sector.

Pel que fa al sistema d'equipaments les cessions mínimes obligatòries són les establertes per la legislació vigent, i aquests es destinaran, d'acord amb les necessitats del municipi a usos sanitari- assistencials. La superfície de sòl destinat a equipaments es situarà en un emplaçament pròxim als equipaments actuals al costat sud del sector.

7. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

Es preveu que la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública sigui com a mínim la del sòl corresponent al 30% del sostre d'ús residencial. Els terminis per l'inici i l'acabament dels habitatges de promoció pública seran d'1 any per l'inici de les obres i de 2 anys per a la seva finalització, comptadors des de la data que la parcel·la té la condició de solar.

SUD-4.

8. Objectius

L'objectiu d'aquest sector de sòl urbanitzable és dotar al nucli urbà d'una zona d'expansió amb sòl residencial i respondre a les necessitats de creixement de Ventalló.

9. Àmbit

L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en el plànol desplegament del nucli urbà /E: 1/1000) i en el de règim del sòl (E: 1/5000).

10. Superfície

La superfície total d'aquest sector és de 4.789 m².

11. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació del sector es farà amb edificació corresponent a la zona de volumetria específica (clau 5). No s'admet el ús residencial d'habitatge pel desenvolupament del sector. No obstant es permet el ús del habitatge existent vinculat a l'activitat hotelera o altre permeses definides en els usos de la clau 5.

L'ordenació de la vialitat del sector ha de permetre la connectivitat amb el SUD-5. L'ordenació de la vialitat (no vinculant) es grafia en el plànol d'ordenació del sòl urbà, de manera indicativa.

El planejament derivat corresponent tindrà que projectar el desenvolupament d'aquest sector proposant condicions formals i de volumetria per l'edificació, per tal d'assegurar la integració del nou creixement al conjunt de la vila.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

12. Aprofitament del sector

Índex d'edificabilitat bruta 0,27 m²sostre/m²sòl

13. Cessions

Les zones verdes s'ubicaran formant una franja al llarg del torrent.

Pel que fa al sistema de zones verdes i d'equipaments les cessions mínimes obligatòries són les establertes per la legislació vigent. Els equipaments es destinaran, d'acord amb les necessitats del municipi a usos socioculturals o administratius.

14. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. Donat que no es preveu ús residencial, s'atendrà a la donació de l'equivalència econòmica.

SUD-5.

1. Objectius

L'objectiu d'aquest sector de sòl urbanitzable és dotar al nucli urbà d'una zona d'expansió amb sòl destinat a tallers i activitats i respondre a les necessitats de creixement de Ventalló.

2. Àmbit

L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en el plànol desplegament del nucli urbà /E: 1/1000) i en el de règim del sòl (E: 1/5000).

3. Superfície

La superfície total d'aquest sector és de 32.800 m².

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació del sector es farà amb edificació corresponent a la zona d'activitats i tallers(clau 6).

El planejament derivat corresponent tindrà que projectar el desenvolupament d'aquest sector proposant condicions formals i de volumetria per l'edificació, per tal d'assegurar la integració en quan al impacte paisatgístic.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstos en aquest POUM.

5. Aprofitament del sector

Índex d'edificabilitat bruta 0,39 m²sostre/m²sòl

6. Cessions

Les zones verdes s'ubicaran principalment al llarg del torrent, i en els terrenys adjacents al SUD-4, per tal de formar una franja de protecció respecte d'altres usos.

Pel que fa al sistema d'equipaments i espais lliures les cessions mínimes obligatòries són les establertes per la legislació vigent.

7. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

CAP. XI - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 97 - Definició i tipus

El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural, garantint així, la utilització racional del territori i la qualitat de vida, per a garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del municipi definit en l'article 3 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

La definició de sòl no urbanitzable s'ha fet d'acord amb allò que estableix l'article 32 del TRLLUC, i en concret per raó dels següents factors:

- Els terrenys que el POUM protegeix especialment atès el seu interès com a espais connectors ecològics
- Els terrenys que el POUM delimita amb la finalitat de donar-los una protecció de caràcter territorial per raó dels seus valors funcionals (agraris i forestals), naturals o paisatgístics
- Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en el sòl urbanitzable
- Els terrenys subjectes a limitacions o servituds per a la protecció de domini públic
- Els terrenys on concorren els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.

Art. 98 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en SNU

1. Les determinacions que conté aquest Pla general, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials urbanístics.

2. Aquests Plans especials urbanístics no podran alterar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 99 - Finques

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 183 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Les finques en sòl no urbanitzable seran indivisibles sempre que les seves dimensions siguin inferiors al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 188 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990, respectivament.

D'acord amb el que estableix el Decret 169/1983 sobre Unitats Mínimes de Conreu, el present POUM recull com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal les següents:

- En àrees forestals o de bosc: 25,00 Ha
- En àrees agrícoles de secà: 4,50 Ha
- En àrees agrícoles de regadiu: 1,25 Ha

Podran autoritzar-se segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 2 quan:

- S'autoritzin per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, o per als equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per a les infraestructures d'accessibilitat permeses dins de l'espai de què es tracti.

- S'agrupin a finques confrontants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.

- El planejament general o especial ho preveu, donades les característiques especials de les masies i cases rurals, d'acord amb l'establert a l'article 55 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal i com es disposa en l'article 184 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

A més de l'autorització municipal caldrà, en el cas de segregacions per sota de la unitat mínima de conreu, l'autorització del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, d'acord amb el Decret 169/1983, de 12 d'abril.

Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl, encara que només sigui per al seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i dels decrets assenyalats en aquest mateix article.

4. Es podran autoritzar anivellaments de terres per millorar les finques, d'acord amb sempre i quan:

- La normativa de cada zona ho permeti.
- Les aportacions hauran de ser les previstes per la legislació sectorial, i prèviament a la concessió de la llicència municipal, si s'escau, hauran de ser autoritzades pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.
- Es cas que la millora de finca requereixi extraccions a fora de la finca agrícola, aquestes no podran superar en cap cas els 1.000 m³ ni afectar a una superfície màxima de 2 hectàrees. En cas que la millora de finca impliqui superar aquesta regulació l'autorització vindrà determinada per l'administració competent.

La millora de finques rústiques es troben subjectes a llicència urbanística d'acord amb el que estableix el TRLLUC.

Art. 100 - Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat la xarxa de camins rurals actual, exceptuant les propostes d'interès municipal i les incloses en aquest POUM.

2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla i en els Plans especials que es desenvolupin, excepte les que es justifiquin per utilitat pública.

L'aprovació de projectes d'interès municipal per a la variació o creació de camins rurals es podran tramitar d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

S'admetran però els nous vials per l'execució de l'aprofitament forestal sotmesos a autorització del Departament de Medi ambient i Habitatge.

3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

Art. 101 - Tanques

Les tanques de les finques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

La construcció de tanques es correspondrà amb la justificació de necessitat de tancar una construcció existent o de protegir camps de conreus i es realitzaran sempre d'acord amb el regulat a l'articulat del capítol corresponent en la secció 2.

Art. 102 - Conreus i boscos

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees edificacions, instal·lacions i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.

Art. 103 - Abocament de residus

Queda completament prohibit l'abocament de residus dins del municipi.

L'abocament i gestió de residus es farà en el sistema tècnic previst per a aquesta finalitat.

Art. 104 - Usos permesos i usos prohibits

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i de ornat públic.

2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

- a) ús d'habitatge plurifamiliar.
- b) ús comercial.
- c) ús d'oficines.
- d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
- e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb els usos permesos.
- f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

SEC. 2 - CONSTRUCCIONS I ACTIVITATS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 105 - Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, d'acord amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús i d'acord amb les propostes que es recullen en l'informe mediambiental del present POUM.

2. En el sòl no urbanitzable és permès reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques, incloses en el catàleg d'aquest Pla, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a ús residencial, turístic o d'hostaleria rural, o a activitats d'educació en el lleure. Seran també d'aplicació les determinacions del reglament de la llei d'urbanisme respecte de les construccions en sòl no urbanitzable.

3. En el sòl no urbanitzable es podran admetre com a noves construccions, les que acreditin una vinculació física econòmica i funcional a una activitat agrària, aportant la certificació del DAR.

La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

Les noves construccions respectaran en qualsevol cas les determinacions específiques del present Pla i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable.

S'admeten les següents:

- a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
- b) Les hípiques amb una superfície màxima del terreny de 5.000 m² (inclou cobert i espais lliures pels cavalls), mentre que la superfície mínima serà de 2.500 m².
- c) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades per la lletra a.
- d) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- e) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- f) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixin en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
- g) Fundacions culturals i artístiques obertes al públic.

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-hi les activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- c) Les infraestructures d'accessibilitat.
- d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
- e) Es consideraran d'interès públic pel municipi aquells equipaments que tinguin un programa relacionat amb l'activitat agrària i de investigació, com centres tecnològics i experimentals.
- f) Es considera d'interès públic pel municipi les activitats culturals obertes al públic que puguin ser compatibles amb el sòl no urbanitzable.

5. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir, en qualsevol cas, la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

6. L'autorització de les obres i els usos en el sòl no urbanitzable està subjecta, en determinats casos, prèvia tramitació de llicència urbanística municipal, al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. L'autorització d'altres actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.

7. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

Art. 106 - Condicions generals de les edificacions en el sòl no urbanitzable

1. Les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma dels edificis existents en el sòl no urbanitzable, així com les noves construccions a ubicar-hi, s'ajustaran a les següents condicions:

- a) El tipus d'ordenació de les noves edificacions, i les ampliacions de les existents, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de les edificacions es comptarà des del nivell del terreny en cada un dels punts de la línia de façana.
- c) L'altura màxima de les i edificacions de nova planta i de les ampliacions es desenvoluparan en planta baixa, amb una altura màxima de 7 metres.

S'exceptuen les construccions de magatzems i cambres agrícoles o d'interès públic municipal situades en la zona agrícola -2 i d'alt valor agrícola - 3 que poden assolir el 11 metres.

Pel que fa a les construccions que es situïn a menys de 1000 metres de sòls urbans o urbanitzables la seva alçada màxima serà de 5 metres.

d) Les noves edificacions es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge on es situïn, tant per la seva composició volumètrica com pels materials emprats.

e) Les obres de reforma de les edificacions existents més tradicionals i característiques es realitzaran procurant conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i respectant la composició i de les seves obertures.

2. Les cobertes de les edificacions residencials seran inclinades, amb 1, 2 ó 4 vessants. Les teulades seran de teula ceràmica, àrab o plana, de color de la gamma dels terrossos, amb un pendent màxim del 30 %.

Per a d'altres usos que el residencial s'admeten cobertes planes o inclinades amb d'altres materials que la teula àrab, i les parets de tancament amagaran l'entrega d'aquestes.

3. La distància de les edificacions seran com a mínim de 7 m als límits de la parcel·la, de 15 m a l'eix dels camins. Es respectaran les distàncies d'afectació de les carreteres.

Per al tipus de construcció de petit magatzem agrícola de dimensions de 2 per 2 metres, la distància a camins serà de 7 metres.

Pel que fa a sistemes tècnics i equipaments esportius es separaran 3 metre del límit de parcel·la i 4 de l'eix dels camins.

4. Les edificacions hauran de recuperar la imatge de les construccions rústiques agrícoles tradicionals, prohibint-ne les de característiques urbanes. Si s'utilitza el llenguatge de l'arquitectura popular del Alt Empordà, caldrà tenir cura d'optar per el rigor constructiu i de no caure en la falsificació històrica. Les edificacions s'integraran amb l'entorn mitjançant la seva composició harmònica i la utilització de materials homogenis amb les construccions existents, tant pel que fa a les textures com als colors tradicionals de la zona.

5. Els materials i acabats s'ajustaran a les determinacions de l'CAP. IX - SEC. 2 - Art. 84 -4.5 d'aquest document.

6. Donada l'existència de l'aeròdrom (situat al límit nord del terme municipal de Viladamat), s'estableix d'acord amb l'autorització de l'activitat que no es pot edificar a una distància de 200m de la pista, i que es permeten edificacions amb una alçada màxima de 5 m situades a una distància entre 200 i 500m de la pista.

Art. 107 - Tanques

Es permet el tancament de finques situades en aquest tipus de sòl en els casos degudament justificats en què per l'activitat agrícola o ramadera sigui necessària la seva construcció següents:

- Finques de fruiters i horta amb categoria d'explotacions agràries prioritàries.

- Construccions ramaderes, magatzems agrícoles i habitatges, no poden situar les tanques a més de 20 metres de l'edificació.

- Finques que acreditin explotacions ramaderes ecològiques de bestiar. S'haurà de justificar la necessitat de la superfície a tancar d'acord amb l'explotació.

La construcció de petit magatzem agrícola o caseta d'hort de 2 per 2 metres no justificarà la col·locació d'una tanca.

Les tanques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacin, hauran de ser permeables a la fauna, i no podran barrar el pas als camins existents, ni als drets de pas (no es podran tancar deixant porta d'accés).

Pel que fa als tancaments s'admet únicament la tanca cinegètica amb suports de fusta i les vegetals.

Aquests tancaments no podran superar una alçada de 1,80m. Es prohibeixen les tanques d'obra.

Només en els casos de les edificacions incloses en el catàleg de cases rurals i masies es permetrà la formació de tanques amb murets de pedra de 0,6 metres d'alçada i de filat metàl·lic fins a un total de 1,80 metres.

En els sòls de sistemes tècnics o equipaments esportius es podran realitzar tanques amb alçades i materials adequades a l'activitat.

La distància de les tanques serà com a mínim a 4 m de l'eix del camí, sempre que no estiguin dins d'una franja de protecció de vial.

En el cas de camins tancats a ambdós costats la distància mínima entre tanques serà de 8 metres.

L'Ajuntament permetrà, sempre i quan resti justificat, la reposició de les tanques existents de pedra amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions existents, quan les característiques particulars de la intervenció ho aconsellin. Les parets de pedra seca a restituir no superaran l'alçada de 1,40 metres.

En el cas del Reg del Molí, la distància mínima complirà una separació a eix de 6 metres i del voral a 3 m.

Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística.

Art. 108 - Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determini per a cada zona, ha de complir les següents condicions:

a) Cal acreditar una vinculació física econòmica i funcional a una activitat ramadera. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

b) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats.

c) No es permet la ubicació per les noves explotacions porcines, a menys de 1000m. de qualsevol límit de sòl classificat com a sòl urbà o urbanitzable fora de les visuals del nucli urbà, ni a 1000 m. respecte de les explotacions del mateix grup.

d) Per la resta d'explotacions no es permet la seva ubicació, a menys de 500m. de qualsevol límit de sòl classificat com a sòl urbà o urbanitzable, ni a 50 m. respecte d'altres explotacions que no siguin porcines, respecte de les qual la distància mínima serà de 500 m.

e) Les explotacions no es podran ubicar a menys de 100m de l'eix de les carreteres, ni a 30m de l'eix dels camins, ni a 250m d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris.

f) Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 7 m. La llargada no serà superior a 100 m. La ocupació màxima serà de 500m².

g) Al llarg de les edificacions, es projectaran i plantaran fileres d'arbres d'espècies autòctones, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

h) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.

i) Les façanes d'aquestes construccions es tractaran amb materials d'acabat tipus arrebossat, no permetent en cap cas els materials ceràmics o blocs de formigó vistos, ni d'altres aliens a l'entorn rural.

j) Les explotacions ramaderes existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que compleixin les separacions establertes, podran ampliar en un màxim d'un 20 % la seva capacitat, sempre i quan s'adaptin als plans i normatives aplicables.

k) Per a les activitats de guarda d'animals tals com residències d'animals de companyia, hípiques, nuclis zoològics i d'altres caldrà acreditar una vinculació física econòmica i funcional. No es permet la seva ubicació a menys de 1000m. de qualsevol límit de sòl classificat com a sòl urbà o urbanitzable fora de les visuals del nucli urbà.

l) Per a les activitats legalment implantades es permeten aquelles obres que siguin necessàries per l'adaptació a la legislació vigent, i per la seva millora, manteniment o conservació.

Art. 109 - Magatzems agrícoles

La construcció de magatzems en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera i es justifiqui a seva necessitat.

b) Cal acreditar una vinculació física econòmica i funcional a una activitat agrària prioritària. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

c) Caldrà la redacció d'un pla especial, sempre i quan es superin els paràmetres establerts en aquest pla, d'acord amb la justificació de necessitats.

d) Les construccions d'aquests tipus hauran de complir les següents condicions:

1. Ocupació i sostre màxim

L'ocupació i sostre màxim serà de 500m². En planta, cap dimensió serà superior a 50 m.

2. Alçada i sostre total màxims

Les construccions tindran una alçada màxima de 7m. En les zones agrícola -2 i d'alt valor agrícola - 3, l'alçada màxima es de 10m.

3. Separacions

Les dels límits a les carreteres serà de 25 metres i en la resta de camins seran de 10 m com a mínim.

4. Façanes

Les façanes de totes aquestes edificacions es tractaran amb materials d'acabat tipus arrebossat, no permetent-se els materials ceràmics o blocs de formigó vistos, ni d'altres aliens a l'entorn rural.

Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar el impacte visual de la construcció.

5. Petit magatzem o casta d'hort

Es tipifica la construcció de petit magatzem o caseta d'hort de dimensions de 2 per 2 metres i un màxim de 2,50 metres d'alçada. Aquestes construccions, es construiran amb els acabats de façana definits en l'apartat anterior, i podran obtenir llicència justificant la seva necessitat sense tenir que aportar les acreditacions detallades en l'apartat b d'aquest capítol.

No es permet la construcció de cap tipus de barraca agrícola.

Art. 110 - Activitats o equipaments d'interès públic

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'art. 48 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La consideració de l'interès públic, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, es justificarà convenientment, respectant alhora les limitacions de l'article 47.4 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Les construccions d'aquests tipus hauran de complir les següents condicions:

1. Alçada total màxima

L'alçada màxima serà de 7 m corresponents i el sostre màxim serà de 500 m².

2. Separacions

Les dels límits a les carreteres serà de 25 metres i en la resta de camins seran de 10 m com a mínim. En cas de justificació de necessitat es podrà adoptar separacions per sota dels límits.

3. Caldrà redactar un projecte que aporti la documentació d'acord amb l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

Caldrà la redacció d'un pla especial, sempre i quan es superin els paràmetres establerts en aquest pla per a les edificacions en sòl no urbanitzable o el tipus d'activitat a implantar ho impliqui.

Art. 111 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i el funcionament de les obres públiques.

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

4. Les xarxes de serveis a implantar aniran soterrades.

Art. 112 - Habitatges

1. Seguint el procediment previst a l'article 48 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, sense perjudici del que aquest Pla general determina per a cada zona, es podran autoritzar construccions destinades a habitatge familiar o destinades a l'allotjament de persones treballadores temporeres, que estiguin directament i justificadament associades a explotacions agrícoles o ramaderes. En aquest supòsit en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals.

2. Cal acreditar una vinculació física econòmica i funcional a una activitat agrària. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

3. Els tipus de les construccions s'hauran d'adequar a les següents condicions:

3.1 Implantació

S'emplaçaran preferentment als límits exteriors de les masses arbòries, sense ocupar punts culminants ni fons de depressions i sense sobresortir per sobre les carenes. S'evitaran emplaçaments sobre falles, corrents d'aigua i vetes minerals subterrànies.

3.2 Volumetria.

Les edificacions aïllades es basaran en la disposició apaïsada sobre el terreny, per tal de no interferir en les visuals sobre el paisatge.

Les edificacions es basaran en general en la simplicitat volumètrica dels diversos cossos d'edificació i de les relacions de juxtaposició entre ells, tendint a la configuració d'eres o de patis protegits pel conjunt edificat.

3.3 Sostre total màxim

El sostre màxim és de 250 m2.

3.4 Alçada total màxima

Serà de 5 m corresponents a planta baixa. Les alçades es mesuraran sobre qualsevol punt de la cota natural del terreny.

3.5 Ampliacions

El catàleg de cases rurals i masies d'aquest pla, definirà els habitatges que podran ser objecte d'ampliació, amb un màxim de un 20 % de la seva superfície, tot respectant la resta de condicions.

3.6 Pavimentacions

Es minimitzarà la construcció de paviments durs impermeables, i la seva superfície serà com a màxim la meitat de l'ocupació de l'edificació.

3.7 Piscines i ús de rec artificial

Per a les piscines associades a ús d'habitatge, s'estableix una superfície i volum de capacitat màxim de 40 m2 i 40 m3 respectivament.

La superfície a ocupar per a les plantacions que necessitin de rec artificial serà d'un màxim de 50 m2.

Caldrà la redacció d'un pla especial, i la corresponent justificació de necessitat, quan es superin els paràmetres establerts en aquest pla per a les edificacions en sòl no urbanitzable.

Art. 113 - Activitats de turisme rural i de càmping.

Les construccions i/o instal·lacions destinades a activitats de turisme rural així com la implantació de càmpings, autoritzades pel present Pla segons la zona on s'ubiquin, seran objecte prèviament de la tramitació d'un pla especial urbanístic.

Aquest Pla especial justificarà la integració de l'activitat proposada en el seu entorn, adoptant les mesures corresponents que assegurin aquesta adequació.

Seràn d'aplicació per al tipus de construccions i/o instal·lacions d'aquest apartat el punt 2.5 i 2.6 de l'article anterior.

Art. 114 - Activitats extractives.

Les activitats extractives d'àrids estaran sotmeses al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme,

L'Ajuntament emetrà certificat de compatibilitat del projecte d'extracció amb el planejament, valorant la suficiència i idoneïtat d'aquest.

Caldrà obtenir, les autoritzacions dels organismes per llei establerts, essent d'aplicació la legislació sectorial corresponent.

Per a poder exercir l'activitat els promotors hauran de disposar de la corresponent llicència ambiental, inclòs el programa de restauració aprovat pel Departament de Medi Ambient.

Serà necessària la tramitació de llicència urbanística municipal i l'aprovació de l'acta de replanteig.

Es prohibeix l'afectació del nivell freàtic de les lleres dels cursos d'aigua i de zones amb vegetació de ribera.

Les cotes de terreny abans de començar l'activitat extractora i les cotes finals un cop acabada l'extracció, seran com a mínim les mateixes, d'acord amb el projecte tècnic aprovat per l'Ajuntament.

Serà condició indispensable per a l'autorització d'activitats extractores, que els projectes assegurin la restitució topogràfica i usos del sòl inicials.

D'altra banda, també es condició indispensable que aquests tinguin per objectiu final, les operacions necessàries per a la millora de les condicions medi ambientals del terrenys afectats, d'acord amb les característiques específiques de cada zona. Pel que fa a l'ús extractiu, no serà admissible en la zona Xarxa Natura 2000, en la zona forestal i en la zona de protecció territorial especial. Pel que fa a l'explotació actual de tractament d'àrids, situada al nord –oest del terme, aquesta és admesa fins a la extinció de l'activitat.

SEC. 2 - ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 115 - Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló estableix les següents zones:

- Zona agrícola (clau SNU a-1 i a-2)
- Zona d'alt valor agrícola (clau SNU ava-1-2-3-4)
- Zona de forestal (clau SNU for)
- Zona de protecció territorial especial (clau SNU p-)
- Zona Xarxa Natura 2000 (clau SNU xn)
- Zona d'equipaments esportius i de lleure (clau SNU eq-esp)
- Zona de serveis tècnics (clau SNU st)

S'especifiquen per a cada zona les característiques que les defineixen i les condicions específiques d'ús i d'edificació que les doten d'una especial protecció respecte a l'establir per al sòl no urbanitzable en aquest pla, als articles de la secció 1 –disposicions generals-, i la secció 2 – construccions i activitats-.

Als terrenys forestals qualificats amb d'altres claus diferents de la clau SNU p-for "Zona de protecció forestal", són d'aplicació les determinacions de la normativa vigent en matèria forestal.

Art. 116 - Zona agrícola (clau SNU a-1, a-2)

Zona agrícola -1 (a-1)

1. Definició

Sòls que per les seves condicions tenen un valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació, amb usos principals de cultiu agrícola de secà i regadiu o ramaders.

2. Finques

- No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, exceptuant els casos descrits en l'article 99.2.

- Es permet la millora de finques d'acord amb l'article 99.4.

3. Condicions específiques d'ús i d'edificació

a) Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable:

Cal considerar, en general, aquesta zona com la opció preferent per a implantacions d'interès públic, respecte de les altres zones definides.

S'admeten, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, en els casos que es justifiqui l'interès públic de l'actuació i la necessitat d'implantació en aquesta zona.

b) - Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal.

Cal considerar, en general, la zona corresponent al sòl de protecció agrícola com la opció preferent per a implantacions d'aquesta naturalesa, respecte de les altres zones definides.

Es permeten aquest tipus de construccions d'acord amb l'article 108 i 109.

c) Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

Es permeten aquets tipus d'activitats i instal·lacions.

d) Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres.

Es permeten d'acord amb el contingut de l'article 112.

e) Establiments de turisme rural i de càmping

Es permeten els establiments de turisme rural i de càmping d'acord amb el contingut de l'article 113.

f) Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

Es permeten d'acord amb el contingut de l'article 112.

Zona agrícola -2 (a-2)

Són d'aplicació per a la zona a-2 tots el paràmetres establerts per a la zona a-1, a excepció de l'alçada permesa per a edificis de magatzems agrícoles o d'interès públic municipal.

La zona agrícola 2 es situa en paratges enfonsats o propers a carreteres, on la possible ubicació de magatzems agrícoles pot tindre menys impacte paisatgístic. L'alçada màxima de les construccions de magatzems i cambres agrícoles o d'interès públic per a aquesta zona és de 11 metres.

Art. 117 - Zona d'alt valor agrícola (clau SNU-ava-1, ava-2,ava-3, i ava-4)

Zona d'alt valor agrícola -1 (ava-1)

1. Definició

Sòls que per les seves condicions tenen un alt valor agrícola, que cal protegir per tal de mantenir les característiques del paisatge pròpies de la plana al·luvial del municipi.

La d'alt valor agrícola 1, respon a les característiques gen2 es situa en paratges enfonsats o propers a carreteres, on la possible ubicació de magatzems agrícoles pot tindre menys impacte paisatgístic. L'alçada màxima de les construccions de magatzems agrícoles és de 7 m per a la zona agrícola 1 i de 10 metres en la zona agrícola 2.

2. Finques

- No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, exceptuant els casos descrits en l'article 99.2.

- Es permet la millora de finques.

3. Condicions específiques d'ús i d'edificació

a) Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable:

S'admeten les actuacions específiques d'interès públic que justifiquin la incompatibilitat vers el sòl de protecció preventiva, el sòl de protecció agrícola i la necessitat d'implantació en aquesta zona, sempre que s'acrediti que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

b) - Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal.

Es permeten únicament com a noves construccions els magatzems agrícoles i els petits magatzems agrícoles o casetes d'hort amb una superfície construïda màxima de 4 m², amb dimensions de 2 per 2 metres i una alçada màxima de 2,50 m.

No s'admeten noves explotacions porcines. S'admeten noves explotacions ramaderes ecològiques de bestiar sense tancar.

No s'admeten cap tipus de construcció o parament provisional, desmuntable o mòbil.

S'admet l'ampliació dels edificis o construccions existents que siguin imprescindibles per a la continuïtat del ús o activitat i siguin d'interès pel municipi amb un màxim de un 20 % del sostre i del volum construït existent, d'acord amb el que estableixi el catàleg de masies i cases rurals.

c) Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

Es permeten aquets tipus d'activitats i instal·lacions d'acord amb les següents d'acord amb els següents criteris.

- En tot cas no s'autoritzaran si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de menor protecció (zones agrícoles).
- L'anàlisi i valoració dels usos o activitats haurà de demostrar que no afecten de forma substancial els valors de protecció d'aquesta zona.
- Es donarà compliment a l'articulat del Pla director territorial de l'Empordà corresponent a la regulació dels sòls de protecció especial i de les activitats extractives.

d) Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres.

No es permeten noves construccions d'aquest tipus.

e) Establiments de turisme rural i de càmping

S'admet el ús de turisme rural en les construccions que el catàleg de masies i cases rurals permeti aquesta activitat, podent-ne ampliar un màxim d'un 30 % del sostre i del volum construït existent.

No es permeten els establiments de càmping.

f) Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.

S'admet la reconstrucció, rehabilitació i l'ampliació de les construccions, d'acord amb el que especifiqui el catàleg de masies i cases rurals, amb un màxim d'un 30 % del sostre i del volum construït existent.

Zona d'alt valor agrícola -2 (ava-2)

Aquesta zona correspon a una protecció especial de terrenys en els que existeixen oliveres, que per la seva representativitat, dimensió i antiguitat tenen un alt valor.

En aquest sentit és prohibeix qualsevol construcció o activitat que no reverteixi en una millora de la protecció de l'arbrat.

Zona d'alt valor agrícola -3 (ava-3)

Són d'aplicació per a la zona ava -3 tots els paràmetres establerts per a la zona ava -1, a excepció de l'alçada permesa per a edificis de magatzems i cambres agrícoles o d'interès públic municipal.

La zona ava - 3 es situa en paratges propers a carreteres, on la possible ubicació de magatzems o cambres agrícoles pot tindre menys impacte paisatgístic donat que s'emplacen en l'actualitat dos edificis d'aquestes característiques.. L'alçada màxima de les construccions de magatzems agrícoles per a aquesta zona és de 11 metres.

Zona d'alt valor agrícola -4 (ava-4)

La definició d'aquesta zona correspon a un àmbit amb activitat de guarda caravanes.

El àmbit de la zona ava -4, es podrà ampliar fins a un 20% de la seva superfície, mantenint l'activitat actual.

Per a poder efectuar l'ampliació d'aquest àmbit, mantenint l'ús actual, es tramitarà un projecte d'acord amb l'article 48 de la Llei d'urbanisme, en el qual es definirà una superfície mínima del 5% de l'ampliació lliure d'edificacions i d'activitat, que tindrà la funció de minimitzar l'impacte generat. En el projecte d'ampliació s'inclouran les mesures correctores que el facin compatible amb el grau de protecció del sòl d'alt valor agrícola.

Art. 118 - Zona de protecció territorial especial (clau SNU p-te)

1. Definició

Comprèn les zones que per motius de la seva localització doten de protecció preventiva respecte de riscos ambientals i paisatgístics a d'altres espais, formant una franja protectora, encara que les seves característiques pròpies no siguin d'especial protecció.

Formen els espais previs i colindants a sòls d'especial protecció, com són els forestals situats al tota la vessant est del municipi, i les zones humides que formen la ribera del riu Fluvià.

2. Finques

- No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, exceptuant els casos descrits en l'article 99.2.

- No es permet la millora de finques.

3. Condicions específiques d'ús i d'edificació

g) Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable:

S'admeten les actuacions específiques d'interès públic en cas que es justifiqui la impossibilitat d'implantació en d'altres tipus de sòl de menor protecció, sempre que s'acrediti que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

h) - Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal.

Es permeten únicament com a noves construccions els petits magatzems o trasters agrícoles amb unes dimensions màximes de 2 per 2 metres, i una alçada màxima de 2,5 m.

No s'admeten cap tipus de construcció o parament provisional, desmuntable o mòbil.

i) Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

No es permeten aquets tipus d'activitats i instal·lacions.

En quan a l'ús de tractament i selecció d'àrids existent, dins d'aquesta zona s'admet temporalment fins a l'extinció de la seva activitat.

S'admetrà només la renovació o ampliació d'aquesta activitat, en la zona d'explotació existent, si és dona el compliment a les condicions i paràmetres següents:

- En tot cas no s'autoritzaran si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de menor protecció (zones agrícoles).
- L'anàlisi i valoració dels usos o activitats haurà de demostrar que no afecten de forma substancial els valors de protecció d'aquesta zona.
- Es donarà compliment a l'articulat del Pla director territorial de l'Empordà corresponent a la regulació dels sòls de protecció especial i de les activitats extractives.

j) Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres.

No es permeten noves construccions d'aquest tipus.

k) Establiments de turisme rural i de càmping

S'admet el ús de turisme rural en les construccions que proveeixi el catàleg de masies i cases rurals existents, d'acord amb els paràmetres que s'estableixin.

No es permeten els establiments de càmping .

l) Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

S'admet la reconstrucció i rehabilitació.

Art. 119 - Zona Xarxa Natura 2000 (clau SNU p-Flu)

1. Definició

Comprèn la zona situada al nord del municipi que inclou el riu Fluvià i les seves ribes, i que per les seves característiques hidràuliques naturals o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció ecològica, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.

Tanmateix, destaquen la formació de la vegetació de masses forestals, arbustives i herbàcies de vegetació d'ambients riberenc o humits, fet que l'hi dona la característica de zona humida, i el seu ús com a connector biològic per part de la fauna terrestre i l'avifauna.

2. Finques

- No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, exceptuant els casos descrits en l'article 99.2.

- No es permet la millora de finques.

3. Condicions específiques d'ús i d'edificació

a) Ús admès:

L'ús admès és el agrícola i el de manteniment i millora d'aquests espais, a través de projectes de foment de la diversitat ecològica, així com aquells compatibles amb l'educació ambiental. Caldrà assegurar el manteniment dels canals de rec .

b) Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable:

S'admeten les actuacions específiques d'interès públic en cas que es justifiqui la impossibilitat d'implantació en d'altres tipus de sòl de menor protecció, sempre que s'acrediti que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

c) - Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal.

En aquestes zona es prohibeix qualsevol tipus d'edificació i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

No s'admet cap tipus de construcció o parament provisional , desmuntable o mòbil.

d) Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

No es permeten aquets tipus d'activitats i instal·lacions.

e) Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres.

No es permeten noves construccions d'aquest tipus.

f) Establiments de turisme rural i de càmping

No s'admet el ús de turisme rural.

No es permeten els establiments de càmping .

g) Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

S'admet la reconstrucció i rehabilitació. No s'admet l'ampliació.

Art. 120 - Zona forestal (clau SNU for)

1. Definició

Compren les àrees del sòl no urbanitzable del municipi de Ventalló cobertes de vegetació arbòria.

2. Finques

- No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima-d'àrees forestals o de bosc que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mímines de Conreu, exceptuant els casos descrits en l'article 99.2.

- No es permet la millora de finques.

3. Condicions específiques d'ús i d'edificació

a) Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable:

S'admeten les actuacions específiques d'interès públic en cas que es justifiqui la impossibilitat d'implantació en d'altres tipus de sòl de menor protecció, sempre que s'acrediti que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

Es considera d'interès públic municipal la fundació l'Olivar, situada en sòl forestal.

b) - Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal.

No s'admeten cap tipus de construcció o parament provisional , desmuntable o mòbil.

c) Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

Es permet l'explotació d'acord amb normativa vigent en matèria forestal. No es permeten construccions vinculades a aquestes explotacions.

d) Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres.

No es permeten noves construccions d'aquest tipus.

e) Establiments de turisme rural i de càmping

S'admet el ús de turisme rural en les construccions de cases rurals i masies catalogades existents. No s'admet l'ampliació.

No es permeten els establiments de càmping .

f) Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

S'admet la reconstrucció i rehabilitació. No s'admet l'ampliació.

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI I CATÀLEGS

CAP. XII - CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

SEC. 1 - ASPECTES GENERALS

Art. 121 - Definició

1. Aquest Pla inclou un estudi, que inclou la relació dels bens culturals que cal protegir, i el catàleg de masies i cases rurals, en els termes que preveu la legislació a Catalunya.

D'acord amb el que preveu l'article 69 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el POUM inclou doncs el béns que calgui protegir, i que juntament amb les normes específiques, i d'acord amb les categories establertes per la legislació sectorial aplicable, són part integrant de la documentació imperativa del pla.

A aquest efecte les fitxes incloses en l'annex IX, "Bens culturals i Catàleg de masies i cases rurals", formant part integrant del POUM.

2. Es considera patrimoni històric, artístic, urbanístic, arquitectònic i paisatgístic de Ventalló el conjunt d'edificis, construccions, jardins, elements, carrers i places i espais naturals que constitueixen la identitat històrica del municipi i que cal conservar, millorar i transmetre en òptimes condicions a les generacions futures.

3. Es distingeixen les categories següents de béns protegits.

a) Bens Culturals d'Interès Nacional: S'inclouen sota aquest epígraf aquells edificis, conjunts o elements objecte d'especial protecció pel seu interès cultural, de caràcter nacional.

b) Catàleg de masies i cases rurals: S'inclouen sota aquest epígraf aquells edificis, conjunts o elements objecte de protecció pel seu interès cultural, de caràcter local, així com els habitatges i cases rurals existents.

D'aquesta manera s'assegura la protecció del sòl no urbanitzable respecte d'actuacions en edificis que cal protegir, i també respecte a la possible implantació d'habitatges o d'altres edificis que no corresponen al sòl no urbanitzable.

c) Espais d'Interès Paisatgístic: Comprèn tant les zones definides en el capítol del sòl no urbanitzable amb interès paisatgístic propi.

Art. 122 - Normes generals en relació als béns immobles

1. Els propietaris de les finques i/o edificacions incloses en el Catàleg i, per tant, mereixedores de protecció, estan obligats a conservar-los en bon estat de seguretat, salubritat i ornat públic.

2. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a la conservació de les bones condicions de seguretat, salubritat i ornat de les edificacions, jardins i terrenys, quan els seus propietaris no tinguin cura d'aquesta conservació.

3. Els propietaris del immoble en el qual hi hagin elements incorporats a la construcció que mereixin ésser protegits, no podran canviar-los de lloc ni realitzar-hi reparacions o reformes sense l'autorització de l'Ajuntament, que serà el responsable de la seva vigilància i conservació.

4. Quan en el curs d'una obra de reforma, conservació o construcció, apareguin elements d'interès històric o arqueològic, el propietari queda obligat a comunicar-ho immediatament a l'Ajuntament i podran ser d'immediata aplicació els efectes de suspensió de llicència.

5. Els propietaris inclosos dintre dels conjunts protegits resten obligats, prèviament a qualsevol actuació que hi vulguin efectuar, a la sol·licitud d'un informe a l'Ajuntament en la qual es determinarà per a cada actuació els elements que cal preservar i protegir.

6. Les determinacions que es contenen en aquestes Normes i en els documents que les desenvolupin per a la protecció dels béns culturals o del patrimoni historicoartístic, hi són sense perjudici de l'acció protectora de la Generalitat i/o de les altres administracions.

Art. 123 - Normes de protecció en relació als edificis, conjunts i béns immobles

1. Són preferents les actuacions de conservació, consolidació, rehabilitació i restauració i, en cap cas, es permetrà el seu enderrocament o les obres que suposin un canvi de les característiques tipològiques essencials del bé catalogat.

2. En el cas de rehabilitació o reutilització es recuperaran els elements protegits i les obres s'atendran a les condicions de protecció que, amb caràcter detallat, poguessin establir-se.

3. En les edificacions incloses en aquest apartat no s'hi podran realitzar més obres que les de restauració o conservació dels edificis, les quals no podran variar els elements d'edificació i estructurals definitoris dels seus valors. Es prohibeixen les obres d'enderrocament i de transformació dels edificis i de l'entorn natural del lloc. Només s'admetran augments de volum, en els casos degudament justificats, d'acord amb l'especificat en el catàleg..

4. S'hauran de respectar les façanes, els buits, els afegits i les obertures, així com els materials existents i els pendents de cobertes.

5. Les intervencions es justificaran quan la finalitat d'aquestes sigui recuperar els valors originals dels monuments, conjunts o edificis protegits.

Art. 124 - Intervenció en els elements del Catàleg

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:

a) Aixecament complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents part diferenciades que els composin, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.

b) Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.

c) Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.

2. La relació d'edificis establerta en la present normativa, sens perjudici de la protecció especial que li correspon en funció de la seva inclusió en el present Catàleg, es troba subjecte a la normativa establerta en funció de la zona en la que es troba.

SEC. 2 - RELACIÓ DELS BÉNS A PROTEGIR

Art. 125 - Béns Culturals d'Interès Nacional

1. Definició

Es tracta de béns que tenen un nivell de protecció integral que els hi assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre de Patrimoni Cultural Català i que correspon amb la dels Béns d'Interès Cultural definida a la Llei de Patrimoni Històric Espanyol. En aquestes edificacions resta prohibit l'enderroc i només es permeten obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació, amb un respecte escrupolós dels seus valors. Qualsevol obra, alteració o canvi d'ús resta condicionat al informe preceptiu i vinculant del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Les obres de reforma i restauració resten condicionades a l'informe preceptiu i vinculant del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

2. Relació

1	CA LA MAGDALENA
2	CA L'ISERN MONTIRÓ
3	CADIRAT
4	CAN BATLLE
5	CAN JOAN MIQUEL
6	CAN MARISCH
7	CAN PICÓ
8	CAN RIBAS
9	CAN SASTREGENER
10	CAN VIADER
11	CAPELLA DE L'ASSUMPTA
12	CAPELLA DE L'OM
13	CASA DEL DELME
14	CASA PERRAMONT
15	CASTELL DE PELACALÇ
16	ESCOLES
17	ESGLÉSIA DE MONTIRÓ
18	ESGLÉSIA DE SALDET
19	ESGLÉSIA DE VALVERALLA
20	ESGLÉSIA SANT ANDREU
21	ESGLÉSIA VELLA DE VILA-ROBAU
22	ESGLÉSIA DE VENTALLÓ
23	FINESTRE CAL FERRER
24	MAS CLARÀ
25	MOLI DE L'ARBRE SEC
26	MURS DE VENTALLÓ
27	POU DE GLAÇ

Art. 126 - Catàleg de masies i cases rurals

1. Definició

Es tracta d'aquells edificis o conjunts, dins del sòl urbà o urbanitzable, que pel seu caràcter o el seu interès singular han de ser considerats essencials pel patrimoni del municipi.

Les obres de reforma i restauració o ampliació resten condicionades a l'informe municipal corresponent..

2. Relació

1	Can Joan de l'Hort
2	El Molí de Vila-robau
3	Cal Rajoler
4	Ca la Paulina
5	Can Comià
6	Ca la Patrícia
7	Can Meliton
8	Can Fragata
9	Can Justa dels Masos
10	Cals Suïssos
11	Can Justa
12	Ca l'Amaya
13	Can Gatius Vell
14	Mas Barrera
15	Cal Carreter vell
16	Can Subich vell
17	Can Morera
18	Can Masset
19	Can Rubén
20	Can Ministrat
21	Can Subich nou
22	Can Bosch
23	Ca L'Aupi vell
24	Can Barris
25	Can Baix
26	Can Torrent
27	Ca l'Aupí nou
28	Molí de l'Arbre Sec
29	Can Regadora
30	Habitatge associat a "Caravan Inn"
31	Mas Joanic
32	Mas Blanc
33	El paller d'en Barris
34	Can Ribas
35	Can Vila-rodona
36	Can Gardella
37	Can Pagés Masdeu
38	Can Magret
39	Mas Petit
40	Mas Gros
41	Mas d'en Gil
42	Can Desunvila
43	Can Pau
44	Can Canadell
45	Can Burch
46	Can Riu
47	Ca l'Icart
48	Can David
49	Ca l'Alcàzar
50	Can Font
51	Ca l'Albert
52	Habitatge associat a "Centre caní les oliveres"
53	Can Joan del Mas
54	Ca l'Estrella
55	Can Padró
56	Can Pito
57	Can Jornet
58	Can Romans
59	Cals Alemanyans
60	Can Ribera
61	Habitatge associat a "Centre canis sapiens"
62	Can Manolo
63	Can Xico Menut
64	Can Vicenç
65	L'Hera d'en Puig
66	Ca la Leonarda
67	Can Pedrosa
68	Can Quirc
69	Fundació l'Olivar
70	Cals Holandesos
71	Can Ribas
72	Can Grau

Art. 127 - Espais d'interès paisatgístic

1. Definició

Es tracta d'aquell terrenys que per les seves característiques de caràcter històric, paisatgístic, agrícola o d'especial protecció per la seves característiques naturals conformen àrees d'especial protecció. Les actuacions en aquest entorn resten condicionades al informe preceptiu i vinculant del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.

2. Relació de zones

- Zona d'alt valor agrícola (clau SNU ava-2-)
- Zona de forestal (clau SNU for)
- Zona de protecció territorial especial (clau SNU p-)
- Zona Xarxa Natura 2000 (clau SNU xn)
- Protecció de cursos fluvials

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA. Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

1. Resten qualificats en situació urbanística de fora d'ordenació les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament i també les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració previstes en del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació els és d'aplicació allò disposat a l'article 102 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i, en conseqüència, no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.

3. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

4. En les construccions i les instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació, i tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

5. Els usos preexistents a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableix per a cada zona la nova reglamentació.

6. Aquelles edificacions contràries al planejament, situades en sòl no urbanitzable no susceptibles de ser legalitzades ni com edificacions d'especial interès ni com a cap altre tipus dels previstos en aquest Pla, es consideraran fora d'ordenació a tots els efectes previstos a l'article 102 del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

SEGONA. Parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi el Pla general per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present Pla i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

III ANNEXES

1. ANNEX 1

DEFINICIONS GENERALS SOBRE CONCEPTES I PARÀMETRES URBANÍSTICS

2. ANNEX 2

ORDENANCES DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

ANNEX 1: DEFINICIONS GENERALS SOBRE CONCEPTES I PARÀMETRES URBANÍSTICS

DEFINICIONS GENERALS SOBRE CONCEPTES I PARÀMETRES URBANÍSTICS

DEFINICIONS:

- * **Edificació alineada a vial:** correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial.
- * **Edificació aïllada:** Correspon a una edificació les façanes de les quals estan separades de les llindes de la parcel·la.

PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS

- * **Coeficient d'edificabilitat bruta:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
- * **Coeficient de volum edificable brut:** Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).
- * **Coeficient d'edificabilitat complementari brut:** És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.
- * **Densitat màxima d'habitatges bruta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ

- * **Parcel·la:** És la porció de sòl urbà, edificable.
- * **Parcel·la mínima:** És la unitat de sòl mínima per a ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca.
- * **Front de parcel·la:** Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.
- * **Solar:** Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquest Pla general es apta per a ésser edificada immediatament.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

- * **Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
- * **Coeficient de volum edificable net o de parcel·la:** Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).
- * **Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la:** És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.
- * **Ocupació màxima de parcel·la:** Percentatge màxim admès de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.
- * **Densitat màxima d'habitatges neta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.

- * **Edificació principal i edificació auxiliar:** L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.
- * **Planta baixa:** Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalava aquest Pla general.
- * **Plantes soterranis:** Són les situades a sota de la planta baixa.
- * **Planta pis:** Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- * **Planta golfes:** És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.
- * **Planta coberta:** Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
- * **Entresolat:** Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
- * **Cossos sortints:** Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.
- * **Elements sortints:** Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.
- * **Línia de façana:** És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.
- * **Sostre i volum total d'un edifici:** El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterranis i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,90 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.
El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.
- * **Alineacions del carrer o vial:** És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.
- * **Rasant del carrer o vial:** Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.
- * **Alçada reguladora màxima d'un edifici:** Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
- * **Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la:** Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.
- * **Pati d'illa:** És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- * **Celoberts:** Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- * **Patis de ventilació:** Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

**ANNEX 2: ORDENANCES DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA
DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I DEL MEDI AMBIENT**

ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

CAPITOL PRIMER: SOROLL I VIBRACIONS

Definicions

1. Als efectes d'aquesta Ordenança, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a la "norma Bàsica de l'Edificació NBE-CA-B1", aprovada pel Reial Decret 1909/81, del 24 de juliol, o les normes que en el futur la modifiquin o substitueixen.
2. Per a la correcta utilització dels termes acústics no inclosos a l'esmentada norma, es recorrerà al significat que apareix en les normes UNE i, si no, a les normes ISO.
3. D'altra part, resulta, també, d'aplicació la Llei 16/2002, de 28 de juny, de Protecció contra la contaminació acústica.

Projecte acústic

1. S'exigirà un projecte acústic a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.
2. S'exigirà igualment projecte acústic a les activitats situades en contigüitat amb usos educatius o sanitari-assistencials.
3. Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüitat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.
4. El projecte acústic es presentarà conjuntament amb la sol·licitud de llicències d'instal·lació, ampliació o modificació de les activitats.

Nivells màxims

1. Els nivells màxims de soroll expressats en dB (A) que es poden percebre a la zona receptora deguts al funcionament d'una activitat s'ajustaran als valors assenyalats a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	NIVELLS SONORS	
		INTERIORS	EXTERIORS
H Zones unifamiliars, equipaments sanitaris	Dia	35	55
	Nit	25	45
M Zones plurifamiliars, equipaments educatius	Dia	35	55
	Nit	25	50
I Zones industrials i altres zones	Dia	45	65
	Nit	40	60

2. Els nivells màxims de soroll assenyalats a la taula anterior admetran una tolerància de 3dB(A) a les zones M i I.

3. Tota activitat considerada com a ús de restauració, recreatiu industrial i magatzem, situada en zones "H" i "M" i en contigüitat amb els usos d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, tindrà un aïllament acústic en dB(A) que vindrà donat per l'expressió (Lp-25). En qualsevol cas, haurà d'assegurar que a la zona receptora es mantindran els valors de la taula de l'apartat 1.

Regulació de les vibracions.

1. Els nivells de vibracions màxims admissibles en el local receptor, expressats en dB, s'ajustaran als valors que es fixen a continuació:

ZONA RECEPTORA	HORARI	NIVELLS DE VIBRACIONS
		LA màxim, dB
H i M Zones unifamiliars i plurifamiliars	Dia	60
	Nit	55
I Zones industrials	Dia	65
	Nit	60

2. Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:

- Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.
- Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat, en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.
- Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.
- Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.
- En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.
- No s'admetrà la instal·lació de conductes o canonades propis de l'activitat en els falsos sostres d'aïllament acústic o entre els elements d'una doble paret. Tampoc no s'admetrà la utilització d'aquestes cambres acústiques com a "plenums" d'impulsió o retorn d'aire condicionat.

Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren horaris diurn i nocturn els que s'indiquen a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	
	Dia	Nit
H Zones unifamiliars	8 - 21	21 - 8
M Zones plurifamiliars	7 - 21	22 - 7

CAPÍTOL SEGON: CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Definicions

- Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.
- La relació d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya i que s'adjunta com a annex II o normes que en el futur el complementin o substitueixin.
- En aquest àmbit, resulta d'aplicació la Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 de Protecció de l'ambient atmosfèric. Tanmateix, resulta d'aplicació la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.

1. A partir de la relació d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric s'estableixen els grups següents:

Grup A: Activitats especialment contaminants de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminants de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminants de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D: Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

2. Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

Emissions a l'atmosfera

1. Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

2. No es poden llençar a l'exterior fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigories/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

3. L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells.

NIVELL 1: Focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.

NIVELL 2: Focus de combustió que consumeixin combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf, o pudor.

NIVELL 3: Focus de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'2,5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superior a 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

NIVELL 4: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min /h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

Alçada de xemeneies.

L'alçada de les xemeneies per als diferents nivells serà:

NIVELL 1: Alçada superior en 2 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 10 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 2: Alçada superior en 3 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi de 25 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 3: Alçada superior en 4 metres a tota edificació situada en un cercle de radi de 40 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 4: Alçada superior en 6 metres a tota edificació situada dins d'un cercle de radi de 80 m i amb centre a la xemeneia.

CAPÍTOL TERCER : AIGÜES RESIDUALS

Definicions

1. Es consideren abocaments domèstics o assimilables a domèstics aquells que:

a) Generen abocaments procedents d'habitatges, conjunts d'habitatges o altres usos residencials.

b) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica a continuació:

- 01 - producció agrícola
- 02 - producció ramadera
- 03 - serveis agrícoles i ramaders
- 04 - caça i repoblació cinegètica
- 05 - silvicultura
- 06 - pesca
- 11 - extensió, preparació i aglomeració de combustibles sòlids i coqueries
- 12 - extracció de petroli i gas natural
- 13 - refinament de petroli
- 14 - extracció i transformació de minerals radioactius
- 15 - producció, transport i distribució d'energia elèctrica, gas, vapor i aigua calenta.
- 16 - captació, depuració i distribució d'aigua
- 21 - extracció i preparació de minerals metàl·lics
- 22 - producció i primera transformació de metalls
- 23 - extracció de minerals no metàl·lics ni energètics. Torberes
- 24 - indústries de productes minerals no metàl·lics
- 25 - indústria química
- 31 - fabricació de productes metàl·lics (excepte maquinàries i material de transport)
- 32 - construcció de maquinària i equip mecànic
- 33 - construcció de màquines d'oficina i ordinadors
- 34 - construcció de maquinària i material elèctric
- 35 - fabricació de material electrònic
- 36 - construcció de vehicles automòbils i peces de recanvi
- 37 - construcció naval, reparació i manteniment de vaixells
- 38 - construcció d'altre material de transport
- 39 - fabricació d'instruments de precisió òptica i similars
- 41/42 - indústries de productes alimentaris, begudes i tabacs
- 43 - indústria tèxtil
- 44 - indústria del cuir
- 45 - indústria del calçat, vestit i altres confeccions tèxtils
- 46 - indústries de la fusta, suro i mobles de fusta
- 47 - indústria del paper i fabricació d'articles de paper, arts gràfiques i edició
- 48 - indústries de transformació del cautxú i matèries plàstiques
- 49 - altres indústries manufactureres

c) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica al punt anterior però els abocaments dels quals són de característiques similars als domèstics i amb un consum d'aigua inferior a 6.000 m³/any.

2. Es consideren abocaments industrials aquells que no estan inclosos a l'apartat anterior.

Classificació de les activitats en funció dels abocaments d'aigües residuals

En funció dels possibles abocaments d'aigües residuals a la xarxa pública, les activitats es classifiquen en dos grups:

Grup M: Activitats que ocasionen abocaments domèstics o assimilables a domèstics.

Grup N: Activitats que ocasionen abocaments industrials.

Condicions dels abocaments

1. Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que, respecte d'instal·lacions de pretractament, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., preveu l'Ordenança municipal, o les normes que la substitueixin o complementin.

2. Els abocaments a la llera pública requeriran autorització prèvia de la Junta de Sanejament de la Generalitat de Catalunya i, en qualsevol cas, compliran les disposicions del Reial Decret 849/86, de l'11 d'abril, o les normes que el substitueixin o complementin.

CAPÍTOL QUART: RESIDUS SÒLIDS

Definicions

1. S'entén per residu industrial qualsevol material sòlid, pastós o líquid resultant d'un procés de fabricació, de transformació, d'utilització, de consum o de neteja, el productor o el posseïdor del qual el destina a l'abandonament.

2. Residu industrial especial és aquell que, per les seves característiques tòxiques o perilloses o pel seu grau de concentració, requereix un tractament específic i un control periòdic dels seus efectes nocius potencials.

3. Residu industrial inert i assimilable a urbà és aquell que no és tòxic o perillós i no té efectes nocius, i no requereix un tractament específic per eliminar-lo.

4. Els tipus de residus que es classifiquen en un o altre grup vénen donats per l'Ordre de 17 d'octubre de 1984 de la Generalitat de Catalunya i que s'adjunten com a annex IV, o de les normes que en el futur la substitueixin o modifiquin.

5. Per altra part, pel que fa als residus que provenen de la construcció, serà d'aplicació el Decret 201/1994, de 26 de juliol i el Decret de modificació 161/2001, de 12 de juny, reguladors dels enderroc i altres residus de la construcció.

Classificació de les activitats en funció dels residus sòlids

En funció dels residus sòlids produïts, les activitats es classifiquen en dos grups:

Grup R: Activitats que produeixen residus industrials inerts i assimilables a urbans.

Grup S: Activitats que produeixen residus industrials especials.

Tractament de residus

1. Totes les empreses productores de residus industrials especials estan obligades a complir allò que estableix la normativa vigent.

2. La recollida, el transport, l'eliminació i el reciclatge dels residus industrials, principalment els especials, s'haurà de realitzar d'acord amb allò que indica la normativa de la Generalitat de Catalunya següent:

a) Llei 6/83, del 7 d'abril, modificada per les següents Disposicions: Llei 15/87, del 9 de juliol, i Decret Legislatiu, 2/86, del 4 d'agost.

b) Decret 142/84, de l'11 d'abril.

c) Ordre del 17 d'octubre de 1984.

d) Ordre de 6 de setembre de 1988.

e) Decret 2/91, del 26.09.91, DOGC 2498 de 27.9.91, pel qual s'aprova la Refosa de Textos Legals vigents en matèria de Residus Industrials,

f) I d'altres normes que les substitueixin o complementin

CAPÍTOL CINQUÈ: APARCAMENT

Regulació general de l'aparcament

1. Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es diposa en la present ordenança.

2. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les quals s'especifiquen a continuació:

a) Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

g) Altre causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars.

Nombre de places en funció de l'ús

1. La previsió de places d'aparcament d'acord amb allò que indica l'apartat anterior, és la següent:

a) Ús comercial de superfície de venda total superior a 400 m²:

Tipus d'establiment	Superfície de venda (m ²)	Places/100 m ² Sup de venda
Supermercats o hipermercats	400<m ² <1.500	10
	1.501<m ² <2.500	12
	2.501<m ² <5.000	14
	5001<m ² <10.000	16
	>10.001	18
Superfícies especialitzades	>1.000	5
Galeria comercial		3

b) Ús hoteler:

– Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.

– Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.

– Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

d) Ús recreatiu:

Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

e) Ús de restauració:

Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

f) Ús industrial de superfície superior a 500 m².

Una plaça per cada 100 m² o fracció.

g) Ús de magatzems:

Una plaça cada 200 m² o fracció fins a un màxim de 15 places.

h) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m².

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

i) Instal·lacions esportives:

Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

Condicions tècniques dels aparcaments

Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament s'indiquen a "l'Ordenança Municipal sobre conduccions tècniques de locals destinats a estacionament de vehicles".

CAPÍTOL SISÈ: PUDOR

Definicions

1. S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.

3. Quan la concentració de la substància és superior al nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor.

Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

Valoració de les emissions de pudor

Mentre no hi hagi equips capaços de detectar la pudor, la valoració es realitzarà organolèpticament mitjançant tres persones que en dies diferents i a diferents hores detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire.

CAPÍTOL SETÈ : RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES

Classificació i definicions

1. Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:

a) Radiacions no ionitzats.

b) Radiacions ionitzats.

2. Són radiacions no ionitzants aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup es troben les radiacions següents: sub-ràdio, freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.

3. Són radiacions ionitzants aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3 Phz. En aquest grup es troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.

4. S'entén per instal·lacions radioactives

a) Les instal·lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.

b) Els aparells productors de radiacions ionitzants

c) Els locals, els laboratoris, les fàbriques i les instal·lacions on es produeixin, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.

5. No tindran la consideració d'instal·lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Decret 2865/72:

a) Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran per allò que indica el reial Decret 1891/91, o les normes que el substitueixin o complementin.

b) Les instal·lacions que produeixen o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tals que els núclids emissors tinguin una activitat total de valor inferior a l'establert a l'apèndix del Decret 2869/72, o les normes que el substitueixin o complementin.

c) Les instal·lacions que, encara no continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades al paràgraf anterior, reuneixin les condicions següents:

- Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuga.
- Que en tot punt accessible i a 0,1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0,1 mrem. per hora, o bé que el flux de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la distància dita anteriorment.
- Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.

d) Instal·lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0,002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0,01 uc/g.

e) Equips en què els electrons s'accelerïn a una energia no superior a 5 KeV.

6. Les instal·lacions radioactives es classifiquen en les tres categories següents:

a) Primera categoria:

- Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.
- Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.
- Les instal·lacions industrials d'irradiació.

b) Segona categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen nuclis radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 kW.
- Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.

c) Tercera categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen nuclis radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 kW.

Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques

1. No es permet la instal·lació d'activitats que produeixen radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat.

2.-No es permet la instal·lació d'activitats amb equips que produeixen radiacions ionitzants, classificades de primera categoria segons l'apartat anterior.

Control i autorització d'instal·lacions radioactives

1. Les instal·lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.

2. Les autoritzacions a que estan sotmeses les instal·lacions radioactives són les següents:

- a) De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
- b) De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
- c) De tercera categoria: autorització de posada en marxa.

3. La utilització d'equips i instal·lacions de Raig X amb finalitat de diagnòstic mèdic hauran de complir la següent normativa específica:

- a) Les instal·lacions de Raig X aplicades al diagnòstic mèdic d'éssers humans o animals es regiran per allò que estableix el Reial Decret 1891/91 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin.

b) Les instal·lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia i altres equips generadors de radiacions mèdiques, no inclosos en el paràgraf anterior, es regiran per allò que estableix el Decret 2869/72.

CAPÍTOL VUITÈ : RISC D'INCENDI

Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi

Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-96)

Definicions i unitats

Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de proteccion contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-96) aprovada pel R.D. 2177/96 de 4 d'octubre de 1996 i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis.

Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi

1. Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi s'utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m2)
1	Baix	$Qp < 100$
2		$100 < Qp < 200$
3	Mig	$200 < Qp < 300$
4		$300 < Qp < 400$
5		$400 < Qp < 800$
6	Alt	$800 < Qp < 1600$
7		$1600 < Qp < 3200$
8		$3200 > Qp$

2. En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix el següent quadre d'admissibilitat:

Situació relativa:	Risc intrínsec							
	1	2	3	4	5	6	7	8
0	x							
1	x	x						
2	x							
3	x							
4	x	x						
5	x	x						
6	x	x	x	x				
7	x	x	x	x	x	x	x	x
8	x	x	x	x	x	x	x	x
9	x	x	x	x	x	x	x	x

3. Les activitats instal·lades en situació 2, 3 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids ni gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal·lació dels combustibles esmentats haurà de complir en tot moment amb la normativa que els sigui d'aplicació.

Prevenió i protecció contra incendis

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o les normes que la substitueixin o complementin, en aquelles activitats que no sigui d'aplicació la NBE-CPI-96 s'aplicarà la normativa sectorial específica.

CAPÍTOL NOVÈ : RISC D'EXPLOSIÓ

Definicions

1. Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

a) Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

- Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).

- Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdòs sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-96).

- a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.)
- a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge, etc.)

- Processos a pressió diferent a l'atmosfèrica.

b) Activitats que utilitzen explosius industrials.

4. S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal·lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió

No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones 1, 2, 3, 4 i 5. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF 120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

ANNEX 3:
SUFICIÈNCIA DELS SERVEIS D'ABASTAMENT D'AIGUA I DE SANEJAMET

AJUNTAMENT DE VENTALLÓ

Titular: Ajuntament de Ventalló

Assumpte: Sufficiència de la xarxa d'abastament d'aigua potable pel creixement previst al nou POUM de Ventalló.

INFORME DE L'ENGINYER:

En *Dionís Cañada Ylla*, col·legiat núm.: 6.822 del Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya actuant com a enginyer assessor d'aquest Ajuntament i amb coneixement de la xarxa d'abastament d'aigua potable del municipi de Ventalló, em complau

INFORMAR:

1r. Que es disposa de tres pous de subministrament pels nuclis dels municipi.

- POU DE VILARROBAU, aforat per a un cabal de 50 m³/h i què abasteix al nucli de Vilarobau.
- POU DE LES BASSES, aforat per a un cabal de 60 m³/h i què abasteix als nuclis de Valveralla, Ventalló i Els Masos i en futur a l'Arbre Sec.
- POU DE SALDET, aforat per a un cabal de 70 m³/h i què abasteix als nuclis de Saldet, Can Jordi, Pelacalç i Mas Gros i en futur a Montiró.

2n. Que prenent com a base una dotació de 200 litres/hora x dia pel consum de boca i a raó de 10 hores de funcionament diari del pou, es disposa d'una capacitat de: 2.500, 3.000 i 3.500 persones.

CONCLUSIÓ:

El tècnic que subscriu considera que la xarxa d'abastament d'aigua potable actual és suficient per a donar servei a les ampliacions que contempla les actuacions previstes al nou POUM del municipi de Ventalló i que es presenta per a la seva aprovació.

Ventalló, 14 d'abril de 2009



Dionís Cañada Ylla
Enginyer Industrial
Col·legiat núm.: 6.822



**Agència Catalana
de l'Aigua**

Ciutadans, 11 1a planta
17004 Girona (Gironès)
Tel. 972 21 38 12
Fax 972 21 37 27
NIF Q 0801031 F

2340

28 NOV. 2008

Il·lm. Sr. Alcalde
Ajuntament de Ventalló
Plaça Major, 1
17473 VENTALLÓ

Benvolgut alcalde,

En resposta al vostre escrit registrat a l'Agència Catalana de l'Aigua en data 18 de novembre de 2008 (RE 4.274), en el qual ens sol·liciteu saber la capacitat de tractament d'aigües residuals de l'EDAR de Ventalló per poder preveure el creixement del seu subministrament, us comuniquem el següent:

La depuradora biològica entra en funcionament l'any 1997 amb un disseny per tractar 280 m³/dia i 1867 habitants equivalents.

En la seva posada en marxa es va establir que donava servei a 710 habitants.

Segons dades de l'any 2007 la depuradora es troba funcionant al 28% de la seva capacitat en cabal i al 23% en càrrega.

Per qualsevol dubte, resto a la vostra disposició.

Cordialment,

Alex Rocas Jordi
Coordinador de la Demarcació
Territorial de Girona

Girona, 25 de novembre de 2008

Generalitat de Catalunya
Agència Catalana de l'Aigua
Demarcació de Girona

Número: 01843 / 7.270 / 2008
Data: 25-11-2008 Hora: 11:15:28

Registre de Sortida

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge

ANNEX 3:
OBRES D'URBANITZACIÓ: MATERIALS I COMPLEMENTS

Es defineixen en aquest annex els models i materials a emprar en les obres d'urbanització.

Enllumenat públic:

Indalux

Lluminària IQSL-2VS-70VSAP

Columna de 4 metres model 40ICG

IQ-AS (per columna)

IQS-AS (per paret)

Contadors i caixes d'instal·lacions d'urbanització

Tots aniran empotrats i unificats amb tapes conformades amb corten

Les pavimentacions dels carrers del sòl urbà i voreres dels sòl urbanitzables es realitzaran amb:

Panot breinco terana original o color mediterrani (o similar).

S'exceptuen:

C/ de la Bassa

C/ de Saus

C/ de les Escoles

Els vial de transit principalment rodat;

Carriera de les Graves de Valveralla

Carretera a Vilarrobau

Carriera GI 6302 en els tram que creua el nucli de Saldet

C/ de la Font Peregrina en els trams de connexió amb la carretera C-624

IV AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

ÍNDEX

1.	INTRODUCCIÓ	97
2.	AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA	97
3.	AGENDA DE LES ACTUACIONS.....	156
4.	ESTIMACIÓ DELS RECURSOS DISPONIBLES.....	156

1. INTRODUCCIÓ

El present document incorpora les determinacions que es recullen en l'article 58.i del DL 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, d'ara en endavant LU, pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals d'execució de les actuacions previstes en el present pla d'ordenació municipal, d'acord amb els interessos públics d'utilització racional del territori i atenent al creixement de la població i previsió de recursos econòmics i socials considerats.

El present document s'adequa a la LU, en relació a l'obligació d'incorporar l'agenda i l'avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar, segons el que disposa l'article 59 que regula la documentació que han de contenir els plans d'ordenació municipal.

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

OBJECTIUS

L'objectiu d'aquest apartat és analitzar la viabilitat econòmica financera de les actuacions previstes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló, enumerant els criteris per l'obtenció dels recursos necessaris per a la seva execució i les aportacions que s'han de realitzar tant des de les diferents administracions com des del sector privat, en virtut de les competències i la naturalesa de les actuacions.

Per l'assoliment del objectius d'assignació i imputació del finançament de les diferents inversions urbanístiques entre els operadors públics i privats s'han de tenir en compte les següents criteris:

- L'horitzó temporal previst és de 18 anys, repartits en 3 sexennis, essent un període que s'estima plausible per portat a terme els objectius del planejament.
- L'actualització de l'Agenda del POUM de Ventalló es farà cada 6 anys per acord de l'Ajuntament.
- Les competències municipals en matèria d'inversió acostumen a no tenir caràcter exclusiu i la major part de les actuacions locals poden ser compartides amb altres administracions, o amb els particulars que en resulten més beneficiats.
- Les inversions públiques de promoure la rehabilitació en el sòl urbà consolidat s'han d'assignar bàsicament a l'Ajuntament, encara que aquestes no són significatives com a despesa a efectuar per al desenvolupament del POUM.
- L'obtenció del sòl afectat per sistemes en el sòl urbà consolidat, en el cas d'actuacions finançades per contribucions, tindrà la mateixa consideració que les despeses d'execució d'obres corresponent.
- Per la redacció, gestió i execució de les obres en el sòl urbà consolidat s'aplicaran contribucions als propietaris dels immobles que resulten directament beneficiats. D'altra banda, es poden obtindre quantitats, a través del Pla d'Obres i Serveis, que oscil·len entre un 40-50% del cost de l'obra, depenent de l'import de les mateixes.
- Els sòls afectat per sistemes generals o locals en el sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable adscrits en polígons d'actuació o sectors, corresponents als estàndards urbanístics aplicables segons la zonificació prevista s'obtindran per cessió gratuïta a mida que es desenvolupin els sectors o bé per ocupació directe segons l'establert a l'article 150 de la LU.

- La redacció, gestió i execució de les obres d'urbanització en els àmbits de sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable de promoció privada, que s'executaran al llarg del període de vigència del POUM, seran a càrrec dels propietaris o d'inversors privats,
- Les inversions del sector públic no local o supramunicipal es finançaran majoritàriament a través de les actuacions de la Generalitat de Catalunya, la diputació de Girona, l'Estat i l'UE.

AVALUACIÓ ECONÒMICA

En aquest apartat s'estudia la viabilitat dels sectors a desenvolupar, recollint els sectors corresponents al sòl urbanitzable. Cal destacar, tal i com s'ha dit anteriorment, que pel que fa a l'Ajuntament el desenvolupament d'aquests sectors no suposa cap despesa pel que fa a l'obtenció dels sols destinats a sistemes i que el cost de les despeses de gestió i d'urbanització quedaran sufragats amb els ingressos corresponents de l'alineació de les parcel·les resultants.

Cal fer esment de la càrrega econòmica que representa el nous vials i ponts d'accés sobre el Torrent Gran, que pel costat oest del municipi configurarà una nova connexió del nucli de ventalló i el nucli del Masos de Ventalló.

Aquest factor s'accentua en els tres sectors de sòl urbanitzable en els que els sistemes corresponents als vials representen una despesa important.

Tot i això, les previsions de la tipologia de l'edificació segueixen els criteris d'integració en el teixit urbà existent, corresponen al tipus unifamiliar i plurifamiliar corresponen a la previsió d'habitatges socials en els sectors de sòl urbanitzable.

Per tal de poder realitzar aquest estudi s'han realitzat els supòsits corresponents als valors de venda per parcel·la urbanitzada per metre quadrat de sòl o sostre en quant a l'aprofitament, i els corresponents a despeses d'urbanització i de gestió, segons costos mitjos obtinguts de l'experiència d'altres pressupostos.

Els preus corresponents a l'aprofitament del sòl o sostre per parcel·les resultants del desenvolupament dels polígons o sectors que s'han considerat són indicatius, i fluctuaran segons les expectatives del mercat, de totes maneres cal esmentar que aquests es ponderen segons el tipus d'aprofitament que puguin generar tenint en compte la seva diferent classificació urbanística.

S'han previst les mateixes condicions del rendiment del capital aportat en tots els sectors a desenvolupar. El càlcul del rendiment s'ha efectuat tenint en compte una durada de l'operació de 3 anys, amb un interès del 4%, i un benefici o taxa de risc del 15%.

Es reflecteix en cadascun dels sectors l'equilibri econòmic dels sectors en el comparatiu entre els ingressos i les despeses d'urbanització i gestió que justifiquen la viabilitat de la proposta, valorant d'acord amb l'exposat anteriorment el valor del sòl brut.

S'han valorat, segons estudis previs efectuats per a cada sector, els paràmetres urbanístics que hauran de concretar-se amb posterioritat, per al sòl urbanitzable en els plans parcials.

Les dades urbanístiques que s'aporten a priori per a l'avaluació econòmica són la superfície de sòl privat edificable, i les de cessió per a espais lliures, equipaments i vials.

Així doncs aquests paràmetres que s'especifiquen en els quadres de cada polígon o sector, tenen caràcter no vinculant, essent aquest els resultats d'una valoració per tal de poder estudiar la seva viabilitat.

S'especifica tant el càlcul de l'aprofitament com el de les despeses, per als promotors del sector privat com els corresponents a l'administració.

En els sectors d'ús residencial, s'ha valorat com a premissa la realització d'un 30% del sostre total per a habitatges de promoció pública.

Es recullen en els quadres d'avaluació econòmica que es relacionen a continuació, les dades per a poder avaluar la seva viabilitat, i poder reflectir la estimació dels recursos que el desenvolupament d'aquests pugui comportar per l'Ajuntament.

Donat que el POUM estableix en el nucli dels Masos de Ventalló, tres polígons d'actuació que es corresponen amb la unitat d'actuació del planejament de les normes subsidiàries, s'han realitzat els estudis econòmics de viabilitat i equilibri econòmic entre ells.

SUD-1 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Habitatges	Sostre
Unifamiliar	1.825,00 m2	3,00	721,00
Volumetria específica	2.300,00	5,00	1.104,00
Edif.unifamiliar entre mitgeres	3.550,00 m2	13,00	2.340,00
Edif.plurifamiliar entre mitgeres (hpp)	2.409,00 m2	18,00	1.785,00
Total sòl privat	10.084,00 m2	39,00	5.950,00
Espais lliures	1.710,00 m2		
Equipament	1.200,00		
Vialitat i aparcament	4.007,00 m2		
Total sòl públic	6.917,00 m2		
TOTAL	17.001,00 m2		
Densitat hab/Ha = 23	39,00 habitatges		HPP (30% del sostre)
Edif. Bruta m2sostre/m2sòl = 0,35	5.950,35 m2 st	0,30	1.785,11

17.001,00

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Unifamiliar	1.825,00	180,00	328.500,00 €
Volumetria específica	2.300,00	215,00	494.500,00 €
Edif.unifamiliar entre mitgeres	2.340,00	345,00	807.300,00 €
Edif.plurifamiliar entre mitgeres (hpp)	1.785,00	150,00	267.750,00 €
TOTAL			1.898.050,00 €
Aprofitament privat (90%)			1.708.245,00 €
Aprofitament administració actuant (10%)			189.805,00 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat	4.007,00	120,00	480.840,00 €	
Pont SUD 2			100.000,00 €	
Espais lliures	1.710,00	40,00	68.400,00 €	
Altres	480.840,00	2%	9.616,80 €	
Costos de gestió		15%		98.828,52 €
Indemnització sòl urbà	210,00	550,00	115.500,00 €	
TOTAL DESPESES				873.185,32 €

RENDIMENT

Interes	4
Taxa de risc o benefici	15
Nombre d'anys de l'operació	3
Capital final (= capital inicial + rendiment)	1.158.539,11 €
Rendiment (capital final - capital inicial)	285.353,79 €
Capital privat = 100% del capital final	1.158.539,11 €
Rendiment privat = 90% rendiment	256.818,41 €

CÀLCUL DEL VALOR BRUT DEL SÒL

VSB = (valor sòl privat) 0,9 - (capital final)	VSB =	549.705,89 €	Per m2 de sòl brut	32,33 €
--	--------------	---------------------	--------------------	----------------

SUD-2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Habitatges	Sostre
Unifamiliar	1.508,00 m2	2,00	647,60
Volumetria específica	1.200,00	3,00	600,00
Edif. unifamiliar entre mitgeres	3.400,00 m2	15,00	2.700,00
Edif. plurifamiliar entre mitgeres (hpp)	1.700,00 m2	16,00	1.691,00
Total sòl privat	7.808,00 m2	36,00	5.638,60
Espais lliures	2.400,00 m2		
Equipament	1.400,00		
Vialitat i aparcament	3.230,00 m2		
Total sòl públic	7.030,00 m2		
TOTAL	14.838,00 m2		
Densitat hab/Ha = 25	38 habitatges		HPP (30% del sostre)
Edif. Bruta m2sostre/m2sòl = 0,38	5.638,44 m2 st	0,30	1.691,53

14.838,00

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Unifamiliar (per sòl)	1.508,00	155,00	233.740,00 €
Volumetria específica	1.200,00	245,00	294.000,00 €
Edif. unifamiliar entre mitgeres (per sostre)	2.700,00	345,00	931.500,00 €
Edif. plurifamiliar entre mitgeres (hpp, per sostre)	1.691,00	150,00	253.650,00 €
TOTAL			1.712.890,00 €
Aprofitament privat (90%)			1.541.601,00 €
Aprofitament administració actuant (10%)			171.289,00 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat	3.230,00	120,00	387.600,00 €	580.352,00 €
Pont SUD 2			85.000,00 €	
Espais lliures	2.400,00	40,00	100.000,00 €	
Altres		2%	7.752,00 €	
Costos de gestió		15%		87.052,80 €
TOTAL DESPESES				807.404,80 €

RENDIMENT

Interes	4	
Taxa de risc o benefici	15	
Nombre d'anys de l'operació	3	
Capital final (= capital inicial + rendiment)		1.071.261,75 €
Rendiment (capital final - capital inicial)		263.856,95 €
Capital privat = 100% del capital final		1.071.261,75 €
Rendiment privat = 90% rendiment		237.471,26 €

CÀLCUL DEL VALOR BRUT DEL SÒL

VSB = (valor sòl privat) 0,9 - (capital final)	VSB =	470.339,25 €	Per m2 de sòl brut	31,70 €
---	--------------	---------------------	--------------------	----------------

SUD-3 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Habitatges	Sostre
Unifamiliar	3.300,00 m2	5,00	1.395,00
Edif.unifamiliar entre mitgeres	3.350,00 m2	9,00	1.575,00
Volumetria específica	2.600,00	5,00	1.050,00
Comercial	700,00	0,00	700,00
Edif.plurif. entre mitgeres (hpp)	2.205,00 m2	18,00	2.023,00
Total sòl privat	12.155,00 m2	37,00	6.743,00
Espais lliures	6.500,00 m2		
Vialitat i aparcament	3.300,00 m2		
Equipament	1.300,00		
Total sòl públic	11.100,00 m2		
TOTAL	23.255,00 m2		
Densitat hab/Ha = 15	36 habitatges		HPP (30% del sostre)
Edif. Bruta m2sostre/m2sòl = 0,28	6.743,95 m2 st	0,30	2.023,19

23.455,00

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Unifamiliar	3.300,00	170,00	561.000,00 €
Edif.unifamiliar entre mitgeres	1.575,00	345,00	543.375,00 €
Volumetria específica	2.600,00	220,00	572.000,00 €
Comercial	700,00	110,00	77.000,00 €
Edif.plurifamiliar entre mitgeres (hpp)	2.023,00	150,00	303.450,00 €
TOTAL			2.056.825,00 €
Aprofitament privat (90%)			1.851.142,50 €
Aprofitament admistració actuant (10%)			205.682,50 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat	3.300,00	120,00	396.000,00 €	731.420,00 €
Pont SUD 2			100.000,00 €	
Espais lliures	6.500,00	35,00	227.500,00 €	
Altres	396.000,00	2%	7.920,00 €	
Costos de gestió		15%		109.713,00 €
TOTAL DESPESES				841.133,00 €

RENDIMENT

Interes	4
Taxa de risc o benefici	15
Nombre d'anys de l'operació	3
Capital final (= capital inicial + rendiment)	1.116.012,20 €
Rendiment (capital final - capital inicial)	274.879,20 €
Capital privat = 100% del capital final	1.116.012,20 €
Rendiment privat = 90% rendiment	247.391,28 €

CÀLCUL DEL VALOR BRUT DEL SÒL

VSB = (valor sòl privat) 0,9 - (capital final)	VSB =	735.130,30 €	Per m2 de sòl brut
			31,61 €

SUD-5 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	PARCEL·LES	Sostre
Edif.industrial entre mitgeres	17.811,00 m2	35,00	12.000,00
Verd Privat	1.667,00		
Total sòl privat	19.478,00 m2	35,00	12.000,00
Espais lliures	3.732,00 m2		
Equipament	3.047,00		
Vialitat i aparcament	6.543,00 m2		
Total sòl públic	13.322,00 m2		
TOTAL	32.800,00 m2		
Edif. Bruta m2sostre/m2sòl = 0,39	12.792,00 m2 st	0,30	3.837,60

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Edif.industrial entre mitgeres	17.811,00	120,00	2.137.320,00 €
TOTAL			2.137.320,00 €
Aprofitament privat (90%)			1.923.588,00 €
Aprofitament administració actuant (10%)			213.732,00 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat	6.543,00	120,00	785.160,00 €	875.503,20 €
Espais lliures	3.732,00	20,00	74.640,00 €	
Altres	785.160,00	2%	15.703,20 €	
Costos de gestió		15%		131.325,48 €
TOTAL DESPESES				1.006.828,68 €

RENDIMENT

Interes	4	
Taxa de risc o benefici	15	
Nombre d'anys de l'operació	3	
Capital final (= capital inicial + rendiment)		1.335.856,63 €
Rendiment (capital final - capital inicial)		329.027,95 €
Capital privat = 100% del capital final		1.335.856,63 €
Rendiment privat = 90% rendiment		296.125,16 €

CÀLCUL DEL VALOR BRUT DEL SÒL

VSb = (valor sòl privat) 0,9 - (capital final)	VSb =	587.731,37 €	Per m2 de sòl brut
			17,92 €

PAU-4 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Habitatges	Sostre
Edif.unifamiliar (clau4.1)	2.259,00 m2	13,00	1.807,00
Consolidació urbana (clau 2)	4.059,00	8,00	2.908,00
Verd privat	6.720,00		
Total sòl privat	13.038,00 m2	21,00	4.715,00
Vialitat i aparcament	3.221,00 m2		
Total sòl públic	3.221,00 m2		
TOTAL	16.259,00 m2		
Densitat hab/Ha = 13	21,00 habitatges		
Edif. Bruta m2sostre/m2sòl = 0,20	4.715,11 m2 st		

14.184,00

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Edif.unifamiliar	2.259,00	320,00	722.880,00 €
Consolidació urbana (clau 2)	4.059,00	220,00	892.980,00 €
TOTAL			1.615.860,00 €
Aprofitament privat (90%)			1.454.274,00 €
Aprofitament admistració actuant (10%)			161.586,00 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat	3.221,00	120,00	386.520,00 €	
Altres	386.520,00	2%	7.730,40 €	
Costos de gestió		15%		59.137,56 €
TOTAL DESPESES				453.387,96 €

RENDIMENT

Interes	4
Taxa de risc o benefici	15
Nombre d'anys de l'operació	3
Capital final (= capital inicial + rendiment)	601.553,50 €
Rendiment (capital final - capital inicial)	148.165,54 €
Capital privat = 100% del capital final	601.553,50 €
Rendiment privat = 90% rendiment	133.348,98 €

CÀLCUL DEL VALOR BRUT DEL SÒL

VSB = (valor sòl privat) 0,9 - (capital final)	VSB =	852.720,50 €	Per m2 de sòl brut	52,45 €
---	-------	--------------	--------------------	---------

PAU-5 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Habitatges	Sostre
Volumetria específica (clau 5)	5.441,00 m2	13,00	2.731,12
Verd privat	2.467,00		
Total sòl privat	7.908,00 m2	13,00	2.731,12
Vialitat i aparcament	1.227,00 m2		
Zona verda	619,00		
Total sòl públic	1.846,00 m2		
TOTAL	9.754,00 m2		
Densitat hab/Ha = 14	13,00 habitatges		
Edif. Bruta m2sostre/m2sòl = 0,28	2.731,12 m2 st		

14.184,00

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Volumetria específica (clau 5)	5.441,00	210,00	1.142.610,00 €
TOTAL			1.142.610,00 €
Aprofitament privat (90%)			1.028.349,00 €
Aprofitament administració actuant (10%)			114.261,00 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat	1.227,00	120,00	147.240,00 €	324.944,80 €
Zona verda	619,00	40,00	24.760,00 €	
Obres fora sector (xrxaxa aigua i vialitat)			150.000,00 €	
Altres	147.240,00	2%	2.944,80 €	
Costos de gestió		15%		48.741,72 €
TOTAL DESPESES				373.686,52 €

RENDIMENT

Interes	4	
Taxa de risc o benefici	15	
Nombre d'anys de l'operació	3	
Capital final (= capital inicial + rendiment)		495.805,92 €
Rendiment (capital final - capital inicial)		122.119,40 €
Capital privat = 100% del capital final		495.805,92 €
Rendiment privat = 90% rendiment		109.907,46 €

CÀLCUL DEL VALOR BRUT DEL SÒL

VSB = (valor sòl privat) 0,9 - (capital final)	VSB =	532.543,08 €	Per m2 de sòl brut	54,60 €
---	-------	--------------	--------------------	---------

PAU-6 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

	Sòl	Habitatges	Sostre
Volumetria específica (clau 5)	1.772,00 m2	4,00	885,60
Verd privat	1.256,00		
Total sòl privat	3.028,00 m2	4,00	885,60
Vialitat i aparcament	662,00 m2		
Total sòl públic	662,00 m2		
TOTAL	3.690,00 m2		
Densitat hab/Ha = 11	13,00 habitatges		
Edif. Bruta m2sostre/m2sòl = 0,24	885,60 m2 st		

14.184,00

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Volumetria específica (clau 5)	1.772,00	210,00	372.120,00 €
TOTAL			372.120,00 €
Aprofitament privat (90%)			334.908,00 €
Aprofitament administració actuant (10%)			37.212,00 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat	662,00	120,00	79.440,00 €	
Altres	79.440,00	2%	1.588,80 €	
Costos de gestió		15%		12.154,32 €
TOTAL DESPESES				93.183,12 €

RENDIMENT

Interes	4	
Taxa de risc o benefici	15	
Nombre d'anys de l'operació	3	
Capital final (= capital inicial + rendiment)		123.635,02 €
Rendiment (capital final - capital inicial)		30.451,90 €
Capital privat = 100% del capital final		123.635,02 €
Rendiment privat = 90% rendiment		27.406,71 €

CÀLCUL DEL VALOR BRUT DEL SÒL

VSB = (valor sòl privat) 0,9 - (capital final)	VSB =	211.272,98 €	Per m2 de sòl brut
			57,26 €

3. AGENDA DE LES ACTUACIONS

Amb les limitacions inherents a un municipi de les característiques de Ventalló, per les dificultats evidents per establir una programació pel que fa al POUM, aquesta Agenda d'Actuació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló, té com a finalitat la previsió dels objectius que es preveuen assolir en els propers 18 anys, procedint a la seva actualització cada 6 anys.

Aquests objectius són el desenvolupament urbanístic i execució d'obres dels sòls urbans i urbanitzables tant pel que fa als sistemes i a l'edificació d'equipaments i d'habitatges.

S'assenyalen les previsions temporals d'execució de les actuacions previstes sens perjudici que noves circumstàncies de tipus econòmic, polític o social aconsellin alteracions o ajustos en el seu desenvolupament.

Amb caràcter general s'atenen als conceptes de desenvolupament compacte i de projecció econòmica prevista.

Aquestes dades es reflecteixen en el quadre d'etapes següent:

SÒL URBA	1er sexeni	2on sexeni	3er sexeni	habitatges nous
Ventalló	10,00	10,00	7,00	27,00
PAU1	3,00	3,00	3,00	9,00
PAU2		3,00	3,00	6,00
PAU3	4,00	3,00	3,00	10,00
Masos	2,00	2,00	2,00	6,00
PAU4		8,00		8,00
PAU5		8,00	5,00	13,00
PAU6		2,00	2,00	4,00
PAU7		2,00	2,00	4,00
Valveralla	4,00	4,00	4,00	12,00
PAU8		2,00		2,00
PAU9			3,00	3,00
Vilarobau	3,00	6,00	7,00	16,00
Saldet	1,00	1,00		2,00
PAU10		4,00	4,00	8,00
PAU11	4,00	4,00		8,00
Montiró			2,00	2,00
PAU12		2,00		2,00
Pelacalç	2,00	2,00	4,00	8,00
PAU13		6,00		6,00
Arbre sec				0,00
Urb.Mas Gros				0,00
PAU14	7,00			7,00
Urb.Can Jordi	6,00	8,00	9,00	23,00
Equipament docent-sociocultural				0,00
SOL URBANITZABLE				0,00
SUD 1 (residencial)	37,00			37,00
SUD 2 (residencial)			32,00	32,00
SUD 3 (residencial)		42,00		42,00
SUD 4 (equipament privat hoteler)				
SUD 5 (activitats i tallers)				
TOTAL	83,00	122,00	92,00	297,00
SÒL NO URBANITZABLE				
Equipament esportiu "Els Gorgs"				
Equipament esportiu Ventalló				
Tercer carril nou accés carretera				
Vialitat i pont Ventalló-Masos sud				
Vialitat i pont Ventalló-Masos nord				

4. ESTIMACIÓ DELS RECURSOS DISPONIBLES

Els recursos que resten lliures d'aplicació a despeses ordinàries, es poden obtenir via endeutament o per generació de l'estalvi intern. La quantitat que es pot assolir mitjançant aquestes dues vies ha de ser suportable pel pressupost ordinari. Es a dir estimar els préstecs a obtenir i comprovar la repercussió sobre la resta de les despeses i el pressupost global.

La hipòtesi suposa augmentar la càrrega financera durant els pròxims 12 anys fins a un màxim del 20% des ingressos ordinaris d'acord amb les actuacions de desenvolupament programades.

D'altre banda les inversions del sector públic no local o no incloses en àmbits d'actuació s'obtenen majoritàriament a través de la Generalitat de Catalunya, la diputació de Girona, l'Estat i l'UE, aquestes es materialitzen via despeses de capital dels pressupostos de la Generalitat i pel Pla d'Obres i Serveis.

S'estima aquest tipus de participació en aquelles obres no locals o no incloses en àmbits d'actuació però, amb una clara incidència en el municipi, com són les de millora viària i de les xarxes d'instal·lacions supramunicipals.

En quant a la participació del sector privat, aquest aporta recursos per a l'execució del POUM constituïts per les contribucions especials i els desenvolupament dels Polígons d'Actuació Urbanística en sòl urbà no consolidat i dels Plans Parcial en sòl urbanitzable delimitat amb l'obtenció de les cessions del sòl destinats a sistemes i les corresponents a l'aprofitament mig a l'administració actuant.

D'altra banda també es tindrà en compte les recaptacions per la recaptació de les taxes corresponents a l'execució dels habitatges potencials.

S'ha de fer esment de la repercussió en quant a ingressos ordinaris i indirectes que representarà el desenvolupament de la zona termal i hotelera, que pot donar origen a la previsible inversió en el sector terciari.

Els supòsits per establir els recursos disponibles per les actuacions en sòl urbà són els següents:

- En la situació actual l'expectativa d'estalvi per ingressos ordinaris és baixa, tot i que es preveu que aquest es produeixi en el futur per l'aparició d'augment de les noves recaptacions de taxes tal com l'IBI, l'IAE i d'altres, que comportarà el desenvolupament del POUM.
- Ingressos no ordinaris aportats per el desenvolupament del POUM, com les contribucions especials, impostos sobre construccions i els derivats dels sols corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic, que poden significar una major capacitat financera per a fer front a les despeses per a la millora dels sistemes del municipi, i reduir el deute a crèdit.
- Obtenció de transferències procedents d'altres administracions per finançar determinades inversions, considerant-les majoritàriament com les no relacionades amb el POUM.

V MEMORIA SOCIAL

MEMORIA SOCIAL

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	160
2. ESTRATÈGIES I PREVISIONS DE CARÀCTER SUPRAMUNICIPAL.....	160
3.JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE LES PROPOSTES A LES DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR TERRITORIAL DE L'EMPORDÀ...112	
4. INDICADORS DE CREIXEMENT, POBLACIÓ, ECONOMIA I SOCIETAT....115	
5. OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM.....	164
6. RESERVES PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA.....	165
7. CONCLUSIONS	166

1. INTRODUCCIÓ

El planejament urbanístic general, a més de la Memòria del Pla, ha d'incorporar l'esmentada Memòria Social, no només com a una simple exigència formal, sinó també com a una exigència derivada dels principis que regulen la funció pública de l'urbanisme continguts als articles 2 i 9 de la Llei.

La Memòria social haurà de concretar, en base a les necessitats de la població, el model d'urbanització caracteritzat per la compacitat dels assentaments, la diversitat de llurs funcions i el caràcter socialment integrat de llur població.

2. ESTRATÈGIES I PREVISIONS DE CARÀCTER SUPRAMUNICIPAL

A) .- La Llei 10/2004 de 24 de desembre preveu l'elaboració de plans directors urbanístics per a la programació de polítiques supramunicipals de sòl i habitatge, per a garantir la solidaritat intermunicipal, la suficiència i la viabilitat d'aquestes polítiques per a garantir el dret constitucional a l'habitatge i el compliment dels principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

B) .- En data 3/10/2006, el Govern de Catalunya ha aprovat definitivament el Pla director territorial de l'Empordà. L'acord de Govern i la normativa del Pla han estat publicats en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4744 de 20/10/2006 a l'efecte de la seva executivitat immediata.

L'esmentat pla director urbanístic s'estableixen els criteris i les directrius de la matriu territorial i entre aquestes en destaca el del Sistema d'Assentaments, que té per objecte l'establiment de les pautes per a una evolució urbanística que respongui als criteris del Programa de planejament territorial i que sigui coherent amb les aptituds i condicions de cada lloc del territori.

3. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE LES PROPOSTES A LES DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR TERRITORIAL DE L'EMPORDÀ.

D'acord amb el disposat al punt 2 de l'article 1.16 de la Normativa Urbanística del Pla Director Territorial de l'Empordà, que regula l'adequació del planejament urbanístic, s'incorpora aquest apartat explicatiu i justificatiu de l'adequació de les propostes del Pla d'ordenació urbanística a les determinacions d'aquest pla territorial.

1- EL SISTEMA D'ESPAIS OBERTS

Dintre del municipi el Pla Director estableix una àrea de sòl de protecció preventiva, una de sòl d'alt valor agrícola, una de sòl d'alt valor agrícola i connector, una de sòl de valor natural i de connexió i una corresponent a la xarxa natura 2000.

Les zones establertes pel POUM, es regeixen pel criteris de la regulació d'aquestes classes de sòl, d'acord amb l'establir en la definició de cada zona.

Així trobem que en els diferents tipus de sòl definits pel pla director tenen la seva equivalència en les definicions de les zones del POUM, d'acord amb l'ordre següent:

PDTE: Sòl de protecció preventiva
POUM: Zona agrícola (clau SNU a-1 i 2)

PDTE: Sòl d'alt valor agrícola
POUM: Zona d'alt valor agrícola (clau SNU ava-1-2-3-4)
Zona de protecció territorial especial (clau SNU p-te)

PDTE: Sòl d'alt valor agrícola i connector
POUM: Zona de protecció territorial especial (clau SNU p-te)

PDTE: Sòl de valor natural i de connexió
POUM: Zona de forestal (clau SNU for)
Zona de protecció territorial especial (clau SNU p-te)

PDTE: Xarxa natura 2000.
POUM: Xarxa natura 2000.

PDTE: Area especialitzada amb ús comercial i altres terciaris
POUM: Zona d'equipaments esportius i de lleure (clau SNU eq-esp)

En criteris generals les zones definides en el POUM pel sòl urbanitzable estableixen un alt grau de protecció, que en general augmenta l'establer pel Pla Director.

D'altre banda els creixements dels sectors urbanitzables previstos pel POUM es troben localitzats en part en els sòls establerts pel Pla Director de protecció preventiva i en part definit com àrea especialitzada residencial, al sud del nucli de Ventalló.

Les determinacions contingudes en les qualificacions del POUM per a aquestes zones compleixen amb les directrius i previsions del Pla Director.

2- EL SISTEMA D'ASSENTAMENTS I LES ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

2.1- EVOLUCIÓ I QUANTIFICACIÓ DEL CREIXEMENT

D'acord amb les dades de l'Institut nacional d'estadística, el creixement del municipi de Ventalló del període, 2002 - 2008 és del 18,4 %.

D'acord amb aquestes dades i estimant un creixement de la població del 18% per a períodes de sis anys es podria estimar una previsió de la població per a l'any 2027 d'acord amb les dades següents :

- Estimació del creixement de la població

- 2008: 785hab.
- 2009-2015: 927 hab.
- 2015-2021: 1.094 hab.
- 2021-2027: 1.291 hab.

EL CREIXEMENT D'ACORD AMB LES NECESSITATS D'EMANCIPACIÓ

En relació a la determinació de les necessitats de creixement de reequilibri d'acord amb els criteris establerts als apartats de l'art. 3.12 del pla director es quantifiquen a continuació la necessitat d'habitatges.

Es preveu que les necessitats d'emancipació corresponguin a la franja d'edats d'entre 20 i 35 anys. Al voltant del 20% de la població del municipi (dades de 2004) es correspon a aquesta franja d'edats. S'estima que la població amb necessitat d'emancipació a l'any 2027 es situï al voltant del 40 %.

- Estimació de la població amb necessitat d'emancipació

$1.291 - 785 = 506 \text{ hab.} \times 40\% = 202 \text{ nous habitatges}$

D'acord amb aquestes dades de l'estimació d'habitants amb necessitat d'emancipació, i tenint en compte l'aparició de nous grups familiars, s'estima la necessitat de nous habitatges en 202.

EL CREIXEMENT EXÒGEN

Per a la estimació de la implantació noves llars exògenes que tendeixin a reequilibrar les franges d'edat de 20 a 40 anys amb relació a les franges de 40 a 60, es té en compte poder assolir el 40% de la població en l'edat de la primera franja. Per tant la necessitat d'implantació de noves llars per a aquest concepte seria de:

$1.291-785 = 506 \text{ hab.} \times 50\% = 253 \text{ nous habitatges}$

Per tant incrementariem en: $202-253 = 51$ nous habitatges

Els habitatges comptabilitzats amb aquesta finalitat hauran d'ésser de protecció pública.

EL CREIXEMENT D'ACORD AMB ELS LLOCS DE TREBALL EXISTENTS I LA POBLACIÓ OCUPADA RESIDENT PREVISTA: EL DESENVOLUPAMENT DE LA ZONA D'ACTIVITATS I TALLERS I LES ACTIVITATS HOTELERES

S'estima en aquest apartat com a factor principal de la creació de llocs de treball directes el desenvolupament de la zona de tallers i activitats, inclosa en el SUD-5, i de les activitats hoteleres o de residències o altres terciàries.

La nova zona d'activitats i tallers suposa la possibilitat de la implantació de empreses i professionals, en un nombre previst de 25 a 35.

Es preveu la necessitat d'establir la residència al municipi del com a mínim el 50% de la mitjana prevista del personal (La mitjana seria de 100 llocs de treball).

- Estimació de personal amb necessitat d'establir residència al municipi:
- $2027: 100 \times 50\% = 50$ llocs de treball.

Per a d'altres activitats tipus hotelier i terciari es preveuen uns 20 llocs de treball.

D'acord amb aquestes dades, la previsió dels habitatges i del creixement d'habitants amb necessitat d'establir la residència al municipi tenint en compte grups familiars de 3 persones seria de:
 $70 \text{ llocs de treball} \times 3 \text{ unitats (grup familiar)} = 210 \text{ habitants} = 70 \text{ nous habitatges.}$

EL CREIXEMENT PREVIST PEL POUM

D'acord amb les previsions de creixement del Pla Director, la necessitat de nous habitatges estimades en els apartats anteriors són:

- Necessitats d'emancipació: 202 nous habitatges
- Noves llars exògenes: 51 nous habitatges
- Noves residències per nous llocs de treball: 70 nous habitatges

- Total previsió de nous habitatges: 323 nous habitatges.

El POUM preveu un creixement de 311 habitatges, essent aquest còmput total inferior al càlcul efectuat d'acord amb els criteris del Pla Director de creixement de la població detallades anteriorment.

2.2.- NOU SÒL RESIDENCIAL

D'acord amb les dades segons fons municipals, la distribució de la població del municipi es concentra en el nucli urbà de Ventalló i dels Masos de Ventalló amb un 46%. Cal destacar la població corresponent a la Urbanització del Mas Gros amb un 21%. La resta d'habitats es localitzen en els altres nuclis poblacionals.

El POUM estima que els nous habitatges es distribueixin d'acord amb la morfologia dels assentaments actuals, tenint en compte petits assentaments en els nuclis dispersos, la impossibilitat del creixement de la Urbanització del Ma Gros, i la previsió de la concentració d'augment de la població al nucli poblacional de Ventalló i dels Masos de Ventalló. La previsió del planejament general per un període de 18 anys s'ha realitzat d'acord amb la següent relació:

En sol urbà – petits nuclis i urb.CanJordi - : 99 habitatges

En sol urbà – Ventalló i Masos - : 100 habitatges

En sol urbanitzable – Ventalló i Masos - : 112 habitatges

Aquests creixements s'atenen al criteri del Pla Territorial en quan a la capacitat del sol urbà per a rebre nova edificació d'habitatge.

Pel que fa al nou sol de creixement previst del POUM, aquest compleix amb les determinacions del Pla Director Territorial de L'Empordà.

Cal remarcar que pel que fa al sol urbà dels nuclis de Ventalló i dels Masos, així com als petits nuclis dispersos en el terme, el POUM preveu una reducció substancial del sostre, i per tant del nombre d'habitatges. Aquesta reducció s'aproxima a una mitja del 20%. No obstant donada l'escàs reconeixement d'edificacions i sòls de naturalesa urbana (jardins) del planejament anterior, el sol urbà augmenta.

El criteri a tenir en compte d'acord amb l'establir al pla director per al nuclis poblacionals petits, en l'estratègia de creixement de millora i compleció és el de mantenir la morfologia dels nuclis, el que comporta en el nostre cas la reducció dels d'assentaments.

Pel que fa a les previsions de creixement del nucli de Ventalló, el pla defineix per una part l'estratègia de reequilibri amb un creixement del 30% del sol urbà, i per una altre el creixement previst en l'àrea especialitzada d'ús residencial, que correspon als terrenys del sol urbanitzable del Padró de les NNSS, amb unes 11 hectàreas.

El POUM, estableix un potencial del creixement del sol per a nous assentaments que aproximadament es pot comptabilitzar com el 60% del previst pel pla director.

El següent quadre comparatiu següent explica numèricament les dades exposades.

NUCLI DE VENTALLÓ

PLANEJAMENT VIGENT

SÒL URBÀ	Sòl (m2)
Sòl urbà	91.544,00
SÒL URBANITZABLE	
El Pedró	115.101,00
Zona industrial	32.800,00
TOTAL	239.445,00

PDTE -CREIXEMENT MÀXIM PREVIST-

SÒL URBÀ	Sòl (m2)
Sòl urbà	91.544,00
Creixement de reequilibri (30% del sol urbà)	27.463,20
ÀREES ESPECIALITZADES	
Ús residencial	115.101,00
Ús industrial i / o logístic	32.873,00
TOTAL	266.981,20

NUCLI DE VENTALLÓ

POUM

	Sòl (m2)
SÒL URBÀ	107.454,00
Sòl urbà	89.054,00
Sòl urbà equipament	18.400,00
SÒL URBANITZABLE	
SUD 1	17001
SUD 2	14838
SUD 3	23455
SUD 4	4789
SUD 5 (Hoteler)	4792
SUD-6 (Zona tallers)	32800
Total sòl urbanitzable	97.675,00
TOTAL	205.129,00

4. OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM

D'acord amb l'establert a la Llei d'urbanisme vigent el POUM de Ventalló estableix les reserves per habitatges de protecció pública per als creixements que es contempen d'acord amb la nova classificació del sector de sòl urbanitzable. Aquest objectiu s'ha d'acomodar als principis de l'article 3 i 9 de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb les dades exposades en els apartats anteriors, les tendències de creixement actuals de Ventalló ens indiquen un augment significatiu de la població durant els darrers 5 anys, invertint definitivament les tendències anteriors.

El POUM estableix una previsió tenint en compte aquest indicador actual, junt amb les noves tendències d'increment de la població natural degut a la tendència futura de creixement de l'assentament de les franges d'edat que incideixen en aquest factor. També cal tenir en compte que cal considerar la materialització de les expectatives de creixement del sector de tallers i activitats i les relacionades amb el sector hotelier i terciari i considerar que part dels nous llocs de treballs poden generar nous assentaments al poble.

Fent una previsió per els pròxims 18 anys valorant que les tendències del creixement actual s'estabilitzin, la població s'ajustaria al doblement del cens actual. A partir d'aquesta previsió es tindrien d'afegir els increments abans esmentats del creixement natural de la població degut a l'increment d'habitants dintre de les franges d'edat de 20 a 40 anys com a element corrector a l'alça, així com un altre degut a les conseqüències de l'establiment d'habitants lligats amb la creació de llocs de treball.

La previsió legal i les reserves en matèria d'habitatges resulta coherent amb les previsions de creixement i les necessitats futures, amb una implantació esglaonada des del punt de vista temporal d'acord amb les previsions contemplades al nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Ventalló, essent les previsions contemplades, les següents:

Nombre d'habitatges màxims del POUM segons la classe de sòl:

En sol urbà – petits nuclis i urb.CanJordi - : 99 habitatges

En sol urbà – Ventalló i Masos - : 100 habitatges

En sol urbanitzable – Ventalló i Masos - : 112 habitatges

5. RESERVES PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

1.- GESTIÓ DEL SÒL I DELS RECURSOS DESTINATS A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA.

Per a la gestió d'aquest patrimoni serà imprescindible la creació del Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge, no només per imperatiu legal, sinó també per a canalitzar de forma adequada aquests fons. Una particularitat del desenvolupament urbanístic del municipi de Ventalló és que la tipologia constructiva, i les característiques dels creixements en els sectors de sòl urbà no consolidat i urbanitzable no aconsella implantar el tipus d'edificació plurifamiliar convencional.

Pel que fa a la construcció d'habitatges de protecció pública, es desenvolupa exclusivament sota els paràmetres de la clau entre mitgeres plurifamiliar - 3hpp -, que és un tipus d'edificació de dues plantes, amb una parcel·la mínima de 150 m². S'atén d'aquesta manera al criteri integrador del tipus d'edificació a la existent, també pel que fa a l'habitatge social. Així d'acord amb el que disposin els instruments de planejament derivats, resultarà possible l'edificació d'habitatge social o l'obtenció del valor dels aprofitaments del 10% de cessió obligatòria i gratuïta, de caràcter monetari, permeten dotar, amb la específica finalitat que preveu la lletra b) de l'apartat 4 de l'article 153 del TR Llei d'Urbanisme, un fons específic d'entre els fons i recursos amb els que s'haurà de nodrir el Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge.

Paral·lelament amb la creació del Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge, es proposa la possibilitat de dirigir una part dels recursos a la recuperació, rehabilitació i millora del patrimoni immobiliari del nucli històric, de forma coordinada amb la Direcció General d'Habitatge de la Generalitat, ja sigui a través de la intervenció directa, amb l'adquisició d'immobles, ja sigui amb actuacions de foment dirigides a facilitar la restauració i recuperació dels que es troben en situació d'abandó o degradats, per tal de fer habitables els immobles que pateixen un fort procés de deteriorament.

Ahora, d'acord amb els criteris de l'administració actuant i l'evolució de la demanda, pot plantejar el destinar una part dels habitatges de protecció pública sota la modalitat d'habitatges a preu concertat, ateses les característiques del municipi i del desenvolupament urbanístic previst.

2.- RESERVES PER A SÒL DESTINAT A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA.

Les reserves per a sòl per a habitatges de protecció pública d'acord amb el Text refós de la Llei d'Urbanisme, seran les corresponents per a poder obtenir el 30% del sostre potencial dels polígons o sectors a desenvolupar.

En els polígons i sectors a desenvolupar, la reserva que resulta d'acord amb les característiques dels sectors és la del 30% del total del sostre potencial. Tenint en compte que la tipologia dels habitatges plurifamiliars es materialitzi en superfícies construïdes d'una mitja de 90 metres quadrats construïds, la reserva es comptabilitza en un nombre aproximat de 17 unitats pel SUD-1, de 16 unitats pel SUD-2, de 21 unitats pel SUD-3.

Això representa que el nou sòl residencial genera coma mitjana ponderada uns 54 habitatges socials de un total de 111, que representa aproximadament un 50% del total d'habitatges en aquest tipus de sòl.

Tot i això, atenen la possibilitat de gestionar el que generi l'aprofitament de l'administració actuant, que suposa un 10%, que tenint en compte el diferencial respecte del valor de l'aprofitament respecte del sòl destinat a habitatge lliure, podria fer efectiva una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública en sòl urbà, que es situa entre 7 i 10 habitatges, que incrementaria el patrimoni en sòl urbà.

3.- EL DESENVOLUPAMENT DE LES PREVISIONS DE LA MEMÒRIA SOCIAL EN RELACIÓ AMB L'AGENDA I L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINACERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR

D'acord amb l'agenda i l'avaluació econòmica que conté el POUM, el desplegament temporal de les actuacions es divideixen en tres etapes de 6 anys amb unes previsions globals al llarg dels propers 18 anys.

Pel que fa al sòl urbà consolidat s'ha previst un desenvolupament proporcional, per a cada etapa tot projectant o seguint l'evolució i tendències del mercat, de forma que la producció habitatges es situa al voltant dels 35 habitatges en cada etapa.

Pel que fa al sòl urbà no consolidat, es preveu desenvolupar les actuacions dels polígons i del sòl urbà de manera esglaonada en els tres períodes.

I, finalment, pel que fa al sòl urbanitzable, es preveu desenvolupar un sector per a cada etapa.

Aquest desenvolupament temporal permet i facilita:

- a) Un desenvolupament de les previsions del POUM, coherents, amb el model territorial que permeten un desenvolupament compacte.
- b) La possibilitat d'obtenció de recursos per a dotar el Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge, des de l'inici, en la primera etapa de desenvolupament del POUM.
- c) Els serveis i les infraestructures necessàries per a permetre el desenvolupament de les previsions del POUM de manera més eficients.
- d) La normativa del POUM incorpora les previsions necessàries relatives a la incorporació dels terminis per a l'inici i l'acabament de les actuacions, de forma coherent amb l'agenda temporal de desenvolupament del POUM, per tal d'assegurar el compliment dels deures urbanístics i la participació de l'administració en les plusvàlues que generen els processos urbanitzadors.

D'atre banda els terminis per l'inici i l'acabament dels habitatges de promoció pública, desde la data que la parcel·la té la condició de solar seran d'1 any per l'inici de les obres i de 2 anys per a la seva finalització,.

6. CONCLUSIONS

1.- Les previsions contingudes al POUM permeten assolir els objectius assignats al municipi de Ventalló, enunciats a l'avantprojecte del Pla Director Territorial de l'Empordà, pel que fa al creixement de reequilibri pel nucli de Ventalló i de millora i compleció per a la resta dels nuclis i que es realitzaran d'acord amb les estratègies de creixement segons necessitats internes.

2.- La producció estimada d'habitatges totals, i els que gaudiran d'algun règim de protecció pública, resulta equilibrat i potencien un model urbanístic socialment integrador.

3.- El creixement previst en relació amb el consum de sòl, resulta racional i moderat, amb la implantació d'un model de creixement compacte i no genera tensions respecte de les necessitats de mobilitat.

4.- Les previsions respecte de la implantació territorial i temporal resulten harmòniques i coherents amb el model de desenvolupament urbanístic proposat pel POUM.

5.- S'assoleixen els objectius socials del POUM en relació amb els creixements urbanístics i la classificació del sòl proposats.

VI PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1. Marc Territorial.....E: 1/50000
2. Xarxa de comunicacions.....E: 1/10000
3. AltimetriaE: 1/10000
4. Vegetació i hidrologiaE: 1/10000
5. .Ortofotomapa.....E: 1/10000
6. Cartografia del municipi.....E: 1/10000
7. a Topografia de Ventalló i els Masos de ventalló.....E:1/2000
b Topografia dels nuclis.....E:1/2000
8. Planejament vigent de la classificació del sòl.....E: 1/10000
9. a Planejament vigent de Ventalló i els Masos de Ventalló.....E:1/2000
b Planejament vigent dels nuclisE:1/2000
10. Nucli de Ventalló: delimitació zones inundablesE: 1/2000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

1. O. Estructura general i Règim del sòl.....E: 1/10000
2. O.a Sòl urbà i urbanitzable: nuclis de Ventalló i MasosE: 1/1000
b Sòl urbà: nuclis de Vila-robau, Valveralla i Saldet.....E: 1/1000
c Sòl urbà: nuclis de Pelacalç, Montiró, arbre Sec
i Urbanització Can JordiE: 1/1000
d Sòl urbà: urbanització Mas Gros..... E: 1/1000
3. O. Catàleg de Masies i cases ruralsE: 1/10000
4. O a. Xarxa de serveis. Sanejament.....E:1/2000
b. Xarxa de serveis. Abastament d'aiguaE: 1/2000
c. Xarxes de serveis. Energia elèctrica i comunicacions.....E: 1/2000

VII CARTA DE COLORS

VIII CONVENIS

CONVENI URBANÍSTIC

Ventalló, 16 d'abril de 2009.

D'un banda, el Sr. Salvi Puigbert Costal, actuant en qualitat de 1r. Tinent d'Alcalde de l'Ajuntament de Ventalló, i estant facultat per aquest acte en virtut d'acord de ple de data 7 d'abril de 2009, assistit per la Secretària de la Corporació, segons el que disposa l'article 2 del RD 1174/1987.

I de l'altra, la senyora **MARIA DOLORS AUGUET I GURI**, major d'edat, veïna de Ventalló, amb domicili a Vila-Robau, C/ Sant Mori núm. 2 i amb DNI núm. 40290637-L.

La senyora **MARIA DOLORS AUGUET I GURI** actua en nom i interès propis.

ANTECEDENTS

1r.- L'AJUNTAMENT DE VENTALLÓ procedirà en breu a l'aprovació inicial del seu nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). Una de les previsions d'aquest nou instrument de planejament urbanístic general és l'ampliació de la carretera que va a Sant Mori i que forma part de la xarxa de sistema general de comunicació del municipi de Ventalló.

2n.- El desenvolupament d'aquesta previsió urbanística afecta a un finca propietat de la senyora **MARIA DOLORS AUGUET I GURI**. Concretament, comportarà l'enderrocament de part d'un cobert propietat d'aquesta senyora i l'afectació del sòl ocupat per aquesta edificació.

3r.- Ambdues parts han arribat a un acord perquè la senyora **MARIA DOLORS AUGUET I GURI** cedeixi a l'**AJUNTAMENT DE VENTALLÓ** la superfície necessària per executar l'ampliació de la carretera de Sant Mori. Acord que sotmeten als següents

PACTES

PRIMER.- Ambdues parts subscriuen aquest conveni urbanístic que forma part, com annex, de la documentació integrant del nou POUM de Ventalló.

SEGON.- La senyora **MARIA DOLORS AUGUET I GURI** assumeix l'obligació de cedir, amb caràcter gratuït i de forma prèvia a l'execució de l'obra, la superfície que apareix grafiada en color groc en el plànol adjunt (el qual, signat per ambdues parts és annex obligatori d'aquest conveni), renunciant a

sol·licitar qualsevol mena d'indemnització econòmica per l'enderrocament del cobert i la cessió del sòl.

TERCER.- L'AJUNTAMENT DE VENTALLÓ assumeix les següents obligacions :

- a) Incloure aquest conveni en la documentació del nou POUM de Ventalló i donar-li la tramitació administrativa corresponent, de conformitat amb allò que estableix l'article 83 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i els articles 25 i 26 del seu reglament de desenvolupament.
- b) Atorgar, a través d'aquest nou POUM, a les finques propietat de la senyora **MARIA DOLORS AUGUET I GURI**, assenyalades de color blau en el plànol adjunt (que signat per ambdues parts és annex obligatori d'aquest conveni) l'aprofitament urbanístic determinat en el corresponent plànol d'ordenació normatiu i a l'article de les normes urbanístiques d'aquest POUM, corresponent al sòl urbà consolidat amb clau
- c) Assumir íntegrament els costos de l'ampliació i reforma de la carretera de Sant Mori, sense repercutir cap cost a la senyora **MARIA DOLORS AUGUET I GURI**.

QUART.- Ambdues pacten expressament que l'eficàcia dels drets i obligacions que configura aquest conveni (i de la cessió que comporta) queda condicionada a l'aprovació definitiva del POUM de Ventalló per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i a la seva entrada en vigor, mitjançant la corresponent publicació en el DOGC.

I, en prova de conformitat, ambdues parts accepten, atorguen i signen aquest conveni, per triplicat exemplar i a un únic efecte, a lloc i data de l'encapçalament.

Signat : Salvi Puigbert i Costal Signat : Ma. Dolores Auguet i Guri.
1r. Tinent d'Alcalde de Ventalló.

Signat : Montse Mitjanas i Costal.
Secretària Accidental de l'ajuntament de Ventalló

PLÀNOL ADJUNT:



Signat : Salvi Puigbert i Costal
1er Tinent d'Alcalde.

Signat : Ma Dolors Auguet Guri

Signat: Anna Macià i Bové.
Secretaria interventora de l'ajuntament de Ventalló.

**IX BENS CULTURALS I CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS
(DOCUMENT ANNEX)**

**X INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
(DOCUMENT ANNEX)**

**XI INFORME AMBIENTAL DEL `PROJECTE D'INSTAL·ACIÓ
D'UN CENTRE D'ALT RENDIMENT D'ESQUÍ NÀUTIC
(DOCUMENT ANNEX)**