



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

**VENTALLÓ
Maig de 2010**

ÍNDEX GENERAL

I. MEMÒRIA.....	2
II. NORMES URBANÍSTIQUES.....	29
III. ANNEXES.....	105
ANNEX 1: DEFINICIONS GENERALS SOBRE CONCEPTES I PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	106
ANNEX 2: ORDENANCES DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I DEL MEDI AMBIENT	109
ANNEX 3: SUFICIÈNCIA DELS SERVEIS D'ABASTAMENT D'AIGUA I DE SANEJAMENT	118
IV. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA.....	136
V. MEMÒRIA SOCIAL.....	164
VI. PLÀNOLS.....	176
VII. CARTA DE COLORS.....	178
IX. BENS CULTURALS I CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS (DOCUMENT ANNEX).....	180
X. MEMÒRIA AMBIENTAL (DOCUMENT ANNEX).....	181
XI INFORME AMBIENTAL DEL PROJECTE D'INSTAL·LACIÓ D'UN CENTRE D'ALT RENDIMENT D'ESQUÍ NÀUTIC (DOCUMENT ANNEX)	182

I. MEMÒRIA

MEMÒRIA

ÍNDEX

1. OBJECTE DEL DOCUMENT	4
2. MARC TERRITORIAL	4
3. PLANEJAMENT DESENVOLUPAT.....	7
4. LEGISLACIÓ APLICABLE.....	8
5. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA.....	8
6. OBJECTIUS I CRITERIS DE PLANEJAMENT	9
7. CRITERIS I ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ	12
8. MESURES PEL DESENVOLUPAMENT I MOBILITAT SOSTENIBLE	16
9. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRAMITACIÓ DEL PLA	20
10. QUADRE DE SUPERFÍCIES.....	21

1. OBJECTE DEL DOCUMENT

El present document conté, a més de la definició dels objectius fonamentals perseguits pel nou planejament, l'adaptació a la llei del sòl de l'Estat, Llei 8/2007, de 28 de maig, a la legislació catalana que compren el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, 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 TRLU, i Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. La definició del programa de participació ciutadana s'ha realitzat 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 li 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, de la GI-6302 de l'Armentera a la C-31, 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 pressequers, 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 mes 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 adoptà 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 vigent 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 re-equilibri. D'altre banda s'assigna a la resta dels nuclis: el Masos, Vila-robau, Valveralla, 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 previst en 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 desplaçament 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 assegurï 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 pre-catàleg 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 correcta implantació i ordenació dels nous assentaments.
6. 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.
7. El nou planejament definirà per a aquest sector les necessitats de localització de zones verdes que conformin un espai separador dels usos residencials.
8. El termini de desenvolupament dels sòls de nova implantació es preveurà i periodificarà en l'agenda i programa d'actuació del POUM.
9. 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.
10. 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 convenient els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els

usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

11. 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.
12. 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.

Criteris respecte dels sòl no urbanitzable

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.

Críteris respecte dels riscos hidrològics

El principal curs fluvial dins del terme de Ventalló és el riu Fluvià, la llera del qual ressegueix el límit nord del municipi en direcció oest-est.

El terme de Ventalló, en bona part de la seva extensió, està situat a la plana d'inundació del riu Fluvià.

La resta de cursos fluvials són eixos de drenatge afluents al riu Fluvià, dels quals cal destacar el torrent Gran i el torrent de la Reguera.

Els terrenys emplaçats en zones d'afectació per inundabilitat són principalment els que corresponen al marge sud del Fluvià i als oest del torrent Gran.

D'acord amb l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme (decret 305/2006 de 18 de juliol) les diferents afectacions en quan a la inundabilitat s'estableixen per a les diferents avingudes que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita.

L'Agència Catalana de l'Aigua ha iniciat recentment els treballs de Planificació de l'espai fluvial (PEF) de la conca del riu Fluvià. Els resultats de la simulació hidràulica, que han de permetre establir les condicions de risc hidrològic dels terrenys, són provisionals. Així doncs, actualment, no es disposa del corresponent instrument de planificació sectorial aprovat per l'administració hidràulica competent que delimiti zones inundables.

Per això, pel que fa a les zones potencialment inundables confrontants amb la llera del riu Fluvià, per a les quals el present planejament preveu equipaments o àmbits, restaran condicionades a pendre les mesures per a poder desenvoluparse d'acord amb els resultats dels estudi de simulació hidràulica que es concretin en el document de Planificació de l'espai fluvial de la conca d'aquest riu.

D'altra banda el casc urbà de Ventalló es troba fora de la zona inundable del riu Fluvià, però els anomenats Torrent Gran, i el seu afluent Torrent de la Reguera, el travessen en direcció Sud-Nord abans de desembocar en el riu Fluvià.

Per tal de garantir la correcta implantació del POUM en relació als condicionants de tipus hidrològic i hidràulic que es deriven de la presència dels esmentats torrents, el present pla urbanístic incorpora, com a document integrant del mateix planejament, un estudi d'inundabilitat que inclou dintre del seu àmbit d'estudi, els terrenys emplaçats en les zones d'afectació dels torrents abans esmentats.

Aquest estudi té per objecte la determinació del risc d'inundació, les condicions en què aquesta es pot produir i la gravetat d'aquest fenomen, en l'àmbit del nucli urbà de Ventalló, per tal de donar compliment a la vigent legislació urbanística i de l'Agència Catalana de l'Aigua.

El present planejament recull en la seva normativa, per a les diferents zones afectades les mesures a prendre per tal de que els riscos d'inundabilitat siguin compatibles amb l'ordenació proposada i la legislació vigent.

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 completarà 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 resoluria 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

En el document per l'aprovació inicial aquest capítol recollia l'anàlisi de tres alternatives de creixement, partint del desenvolupament que es plantejava d'acord amb les normes subsidiàries.

Es recullen seguidament els criteris d'ordenació exposats corresponents a l'alternativa 3, escollida pel desenvolupament del POUM.

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 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 hotel·ler.

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.

Nucli dels Masos de Ventalló

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).

Nucli de Vila-Robau

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 estbleix 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.

Nucli de Valveralla

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.

Nucli de Saldet

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 definitiva el nucli i que pel costat est s'integra respecte les edificacions consolidades.

Nucli de Montiró

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 de Pelacalç

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.

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 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:

- a) La preservació de la urbanització dels terrenys amb una pendent superior al 20%.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Potenciar l'estructura d'espais lliures públics, i completar la zona d'equipaments desenvolupada al sud del nucli.
- g) 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:

- La consolidació d'una àrea d'equipaments al servei de la vila en una zona concentrada i ben comunicada, permeten la seva ampliació.
- L'estructuració del creixement residencial sobre una trama viària ordenada i adequada a les tipologies resultants.
- Previsió d'un vial pel costat est que relligui les propostes de creixement urbà i alhora millori la connexió viària entenen 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.
- Previsió de la connexió entre els nuclis de Ventalló i el nucli dels Masos de Ventalló, per facilitar l'accés entre nuclis.

Anàlisi de la mobilitat i de la proposta de la vialitat

La vialitat es proposa des d'una valoració de conjunt, en coherència vers el planejament proposat.

Actualment el transit dins del nucli de Ventalló comporta un accés principal pel seu costat nord i es distribueix de forma radial des de els carrers interns del nucli.

L'accés perimetral actual des del nord obliga a travessar el nucli per a poder distribuir-se.

Aquest esquema de trànsit actual genera problemes en èpoques de major concurrència, principalment a l'estiu.

Si es conservés l'esquema de circulacions actual, el desenvolupament dels creixements previstos, repercutiria en una problemàtica permanent de trànsit rodat.

Així doncs, és necessari que es proposi una alternativa en quan a les principals circulacions de vehicles en coherència amb l'ordenació prevista.

Les propostes del POUM en quan al trànsit del nucli són les de distribució d'accessos perimetrals a aquest, possibilitant la creació d'aparcaments dissuasoris, de manera que l'ús dels carrers interns es pugui reduir als veïns, potenciant alhora l'accés a peu.

Aquesta reestructuració ha de permetre obtenir un accés principal ben ubicat respecte dels assentaments actuals, de les noves ordenacions i de la zona d'equipaments, així com des de la seva perifèria.

El POUM proposa la reestructuració del accés al nucli de Ventalló, millorant la connexió viària entenent l'accessibilitat del nucli pel sud des de la carretera GI-623, proposant un tercer carril que habiliti el carrer existent (camí de Garrigoles), al costat est del Pedró, com a entrada principal des d'aquesta carretera.

Es proposen dos accessos principals des del costat nord a través de la carretera GIV-624.

El primer possibilita l'accés al nucli proposant una rotonda en la intersecció de la carretera amb el carrer de les Escoles.

El segon permet la connexió amb els equipaments i els nous assentaments previstos al sud del nucli de Ventalló, proposant una rotonda al costat sud del nucli dels Masos de Ventalló i un pas rodat sobre el torrent Gran. Aquest vial assegurarà tant l'accés als equipaments des del nucli dels Masos, com el del nucli des del creuament sud amb la carretera GI-623, donant continuïtat al carrer "camí de Garrigoles". Aquest accés consolidarà la traça del camí existent entre els dos nuclis al costat sud.

D'altra banda, es proposa un accés des de la carretera GIV-624, al centre del nucli de Ventalló, consolidant part del camí existent. D'acord amb la proposta aquest accés es preveu rodat fins al costat oest del torrent. Es proposa una bossa d'aparcament i un pas per a vianants travessant el torrent Gran.

Els vials que parteixen des de els Masos, seguin els camins existents hauran de tenir el caràcter de vialitat integrada en el sòl no urbanitzable.

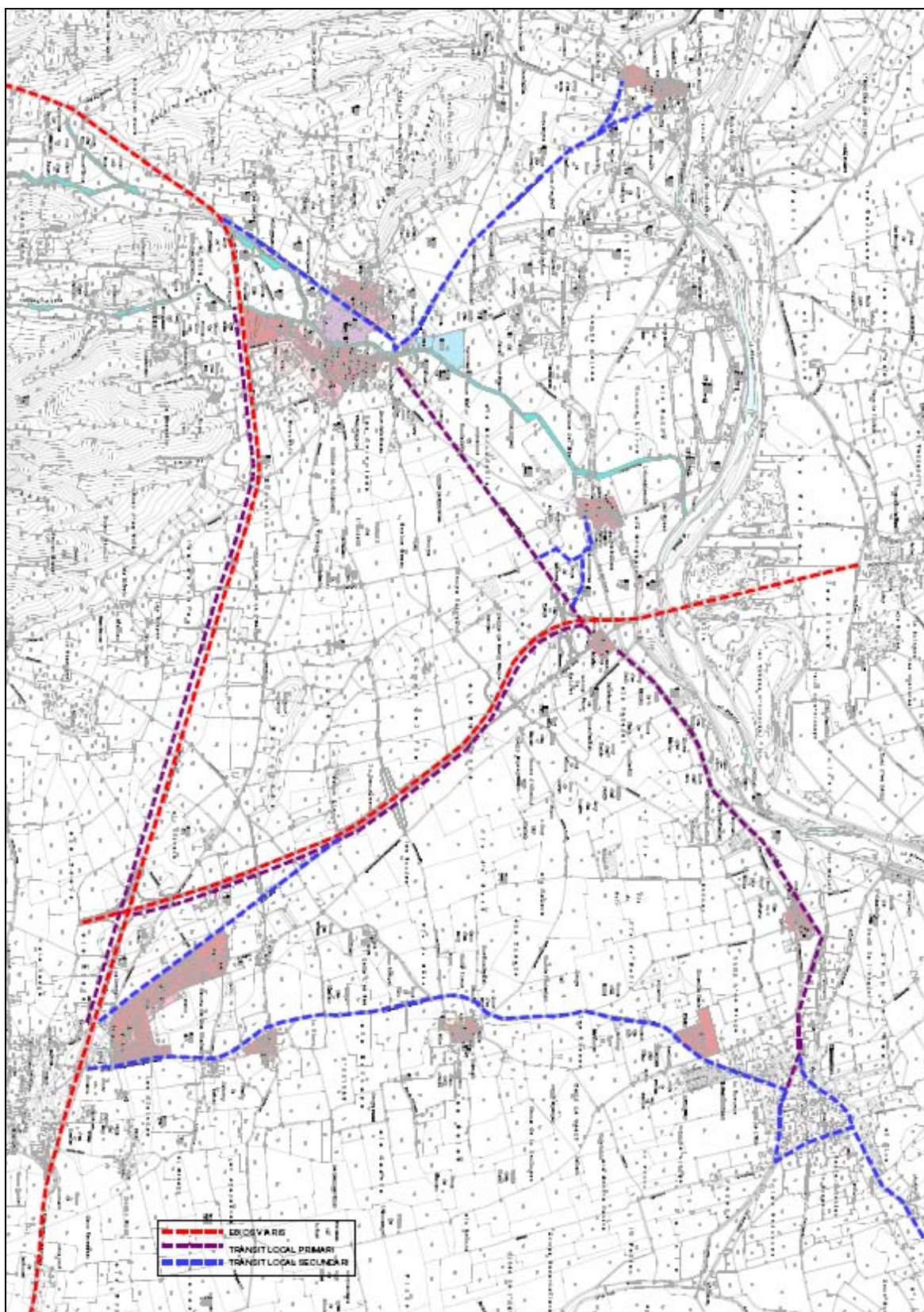
Les reserves per a vialitat que es corresponen amb els dos vials que tenen pas sobre el torrent Gran, es corresponen amb dues franges amb destí a trànsit rodat i a pas amb arbrat per a vianants i bicicletes. Les característiques finals d'aquests vials correspondrà al pla parcial o projecte d'obres que el desenvolupi.

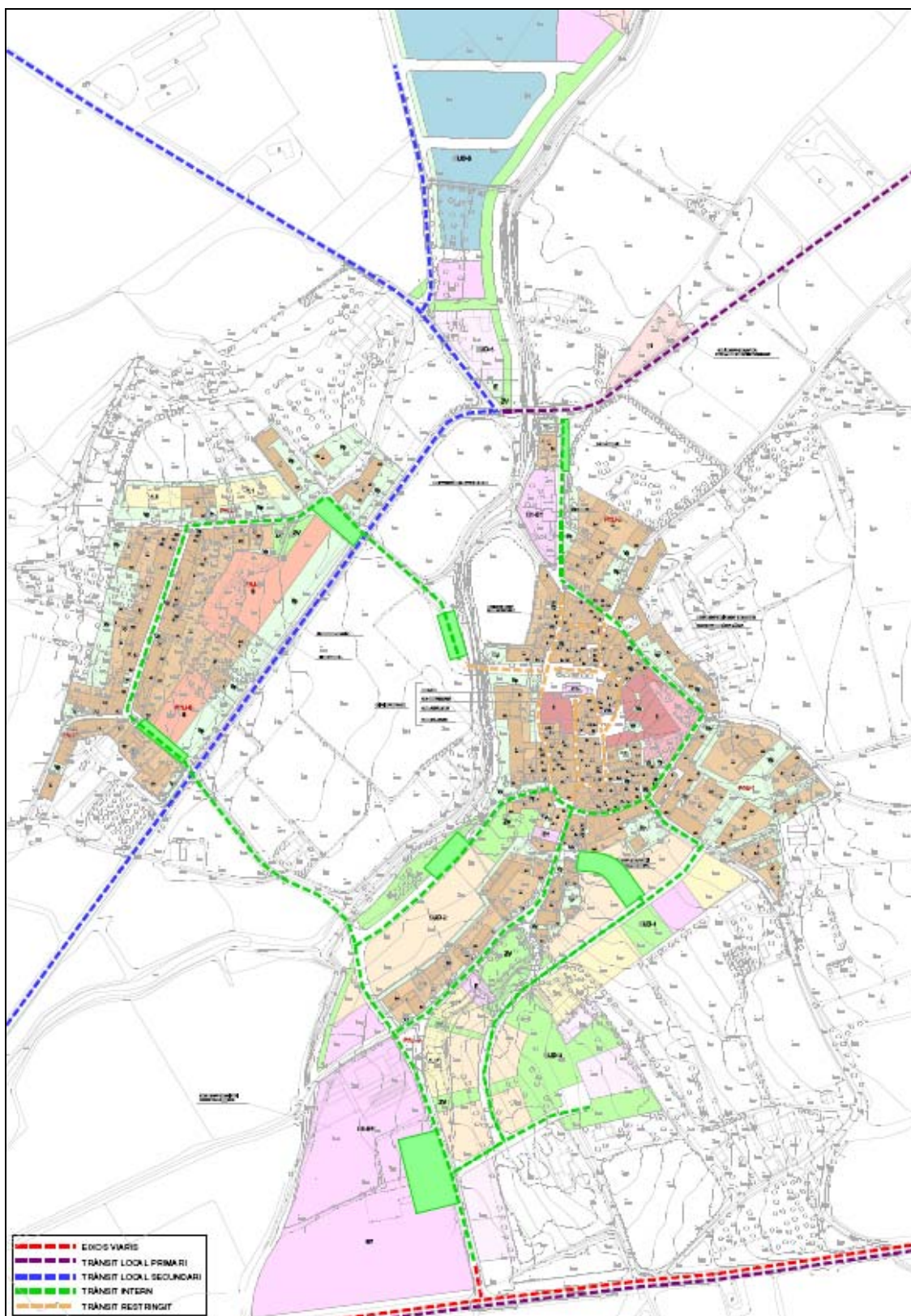
L'ordenació proposada preveu possibilitar la formació de bosses d'aparcament, com a final dels accessos perimetrals rodats, per a fomentar el trànsit a peu dels visitants, i permetent organitzar l'accés rodat als carrers més interiors del nucli de Ventalló per als residents.

L'organització interna de la classificació del trànsit, en quan a implantar usos restringits en carrers o passos, correspondrà a l'ajuntament i serà coherent amb els creixements assolits en cada etapa, i els criteris de mobilitat del pla.

Els usos restringits s'entén que poden correspondre als exclusius per a vianants i bicicletes, als de trànsit rodat exclusiu per a veïns, als d'aparcament o al trànsit rodat en general,

A nivell gràfic s'indiquen els diferents graus de mobilitat del trànsit i la integració de la proposta del pla.





9. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRAMITACIÓ DEL PLA

El programa de participació ciutadana, emmarcat dins l'establir 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 dels drets reconeguts per 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 continuarà:

- Els objectius i criteris generals del Pla
- 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.
- La descripció de les característiques de la proposta d'ordenació

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:

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.

Es presentaran públicament aquests treballs a tots els participants en les jornades de participació i a la resta de ciutadans.

Es mantindran els mitjans creats en la primera fase de participació, per a fer la presentació de les propostes i suggeriments ciutadans .

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:

Es donarà resposta individualitzada a les al·legacions presentades que contindrà:

Informe tècnic, elaborat per l'equip redactor

Resolució municipal

Modificacions derivades de l'al·legació, si s'escau.

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.

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.

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 d'11 d'abril de 2008 es va publicar l'edicte 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.

En sessió de data 16 d'abril de 2009 el Ple de l'ajuntament de Ventalló va aprovar inicialment el POUM, va iniciar el període d'informació pública i va fer la corresponent suspensió de llicències, acord que fou publicat al BOP de Girona núm. 801 de data 28 d'abril de 2009.

En el període d'exposició al públic s'han presentat 130 escrits d'al·legacions, de les quals s'han proposat estimar íntegrament 5 escrits d'al·legacions, estimar en part 92 escrits d'al·legacions i s'han proposat desestimar 33 al·legacions. També s'han enviat a l'ajuntament 9 informes de diferents administracions (Agència Catalana de l'Aigua, Departament de Medi Ambient i Habitatge, Direcció General de Promoció de l'habitatge, Departament d'Innovació, Universitats i Empresa, Direcció General de Comerç, Secretaria per a la Planificació Territorial, Servei de Xarxa Viària Local de la Diputació de Girona, Direcció General de Carreteres Departament de Política Territorial i Obres Públiques, Demarcació de Carreteres del Estat a Catalunya Ministeri de Foment)

10. QUADRE DE SUPERFÍCIES

1. Quadre de superfícies

1.1 Classificació del sòl:

SÒL URBÀ	477.708,20	1,93%
SÒL URBANITZABLE	91.338,80	0,37%
NO URBANITZABLE	24.145.425,00	97,70%
TOTALS	24.714.472,00	100,00%

1.2 Qualificació del sòl urbà:

SÒL URBÀ	100,00%	477.708,20
Ventalló	22,26%	106.340,20
Masos	11,10%	53.018,00
Valveralla	6,21%	29.678,00
Vilarobau	6,77%	32.338,00
Montiró	3,17%	15.141,00
Pelacalç	3,77%	18.026,00
Saldet	4,54%	21.698,00
Arbre sec	2,70%	12.885,00
Urb.Mas Gros	32,25%	154.069,00
Urb.Can Jordi	7,23%	34.515,00

1.3 Sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat:

SÒL URBANITZABLE	100,00%	91.338,80
SUD 1 (residencial)	18,61%	17.001,00
SUD 2 (residencial)	15,71%	14.351,80
SUD 3 (residencial)	25,68%	23.455,00
SUD 4 (equipament privat hotel·er)	4,18%	3.816,00
SUD 5 (activitats i tallers)	35,82%	32.715,00

1.4 Sòl urbà consolidat i no consolidat:

Nucli de Ventalló

Total sòl urbà	106.340,20	100,00%
Total sòl urbà consolidat	82.706,88	77,78%
PAU1	12.715,91	
PAU2	4.034,31	
PAU3	3.844,02	
PAU4	3.039,08	
Total sòl urbà no consolidat	23.633,32	22,22%

Nucli dels Masos de Ventalló

Total sòl urbà	53.018,00	100,00%
Total sòl urbà consolidat	21.152,76	39,90%
PAU5	16.863,88	
PAU6	9.266,51	
PAU7	3.827,01	
PAU8	1.907,84	
Total sòl urbà no consolidat	31.865,24	60,10%

Nucli de Vila-Robau

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

Nucli de Valveralla

Total sòl urbà	29.678,00	100,00%
Total sòl urbà consolidat	25.228,29	85,01%
PAU9	1.984,40	
PAU10	2.465,31	
Total sòl urbà no consolidat	4.449,71	14,99%

Nucli de l'Arbre Sec

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

Nucli de Saldet

Sòl urbà	21.698,00	100,00%
Total sòl urbà consolidat	14.712,03	67,80%
PAU11	3.578,10	
PAU12	3.407,87	
Total sòl urbà no consolidat	6.985,97	32,20%

Urbanització Can Jordi

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

Nucli de Montiró

Total sòl urbà	15.141,00	100,00%
Total sòl urbà consolidat	12.675,00	83,71%
PAU13	2.466,00	
Total sòl urbà no consolidat	2.466,00	16,29%

Nucli de Pelacalç

Sòl urbà	18.026,00	100,00%
Total sòl urbà consolidat	15.452,00	85,72%
PAU14	2.574,00	
Total sòl urbà no consolidat	2.574,00	14,28%

Urbanització Mas Gros

Sòl urbà	154.069,00	100,00%
Total sòl urbà consolidat	145.056,63	94,15%
PAU15	9.012,37	
Total sòl urbà no consolidat	9.012,37	5,85%

1.4 Sòl urbà consolidat i no consolidat, zones i sistemes, per nuclis:

Nucli de Ventalló

Total sòl urbà	106.340,20	100,00%
Total sòl urbà consolidat	82.706,88	77,78%
PAU1	12.715,91	
PAU2	4.034,31	
PAU3	3.844,02	
PAU4	3.039,08	
Total sòl urbà no consolidat	23.633,32	22,22%

Sòl urbà consolidat	82.706,88	100,00%
Zona nucli històric (clau 1)	4.528,00	
Zona consolidació urbana (clau 2)	27.392,41	
Zona de verd privat (clau Vp)	6.538,36	
Total zones	38.458,77	46,50%
Zona verda (clau ZV)	2.071,00	
Equipaments	33.104,00	
Serveis Tècnics	2.014,00	
Vialitat	7.059,11	
Total sistemes	44.248,11	53,50%

PAU1	12.715,91	100,00%
Zona consolidació urbana (clau 2)	7.105,61	
Zona de verd privat (clau Vp)	4.500,67	
Total zones	11.606,28	91,27%
Vialitat	1.109,63	
Total sistemes	1.109,63	8,73%

PAU2	4.034,31	100,00%
Zona consolidació urbana (clau 2)	2.970,74	
Zona de verd privat (clau Vp)	519,73	
Total zones	3.490,47	86,52%
Vialitat	543,84	
Total sistemes	543,84	13,48%

PAU3	3.844,02	100,00%
Zona d'edificació aïllada (4.1*)	2.113,22	
Total zones	2.113,22	54,97%
Zona verda (clau ZV)	423,84	
Equipaments	553,72	
Vialitat	753,24	
Total sistemes	1.730,80	45,03%

PAU4	3.039,08	100,00%
Zona d'edificació aïllada (clau 2)	1.373,59	
Zona de verd privat (clau Vp)	1.213,64	
Total zones	2.587,23	85,13%
Vialitat	451,85	
Total sistemes	451,85	14,87%

Nucli dels Masos de Ventalló

Total sòl urbà	53.018,00	100,00%
Total sòl urbà consolidat	21.152,76	39,90%
PAU5	16.863,88	
PAU6	9.266,51	
PAU7	3.827,01	
PAU8	1.907,84	
Total sòl urbà no consolidat	31.865,24	60,10%

Sòl urbà consolidat	21.152,76	100,00%
Zona consolidació urbana (clau 2)	12.638,00	
Zona de verd privat (clau Vp)	3.644,00	
Total zones	16.282,00	76,97%
Vialitat	4.870,76	
Total sistemes	4.870,76	23,03%

PAU5	16.863,88	100,00%
Zona consolidació urbana (clau 2)	3.881,59	
Zona d'edificació aïllada (4.1)	2.273,80	
Zona de verd privat (clau Vp)	7.034,17	
Total zones	13.189,56	78,21%
Vialitat	3.674,32	
Total sistemes	3.674,32	21,79%

PAU6	9.266,51	100,00%
Volumetria específica (clau 5)	5.230,33	
Zona de verd privat (clau Vp)	2.423,20	
Total zones	7.653,53	82,59%
Zona verda (clau ZV)	420,77	
Vialitat	1.192,21	
Total sistemes	1.612,98	17,41%

PAU7	3.827,01	100,00%
Volumetria específica (clau 5)	1.900,86	
Zona de verd privat (clau Vp)	1.321,43	
Total zones	3.222,29	84,20%
Vialitat	604,72	
Total sistemes	604,72	15,80%

PAU8	1.907,84	100,00%
Zona consolidació urbana (clau 2)	1.194,37	
Zona de verd privat (clau Vp)	120,32	
Total zones	1.314,69	68,91%
Vialitat	593,15	
Total sistemes	593,15	31,09%

Nucli de Valveralla

Total sòl urbà	29.678,00	100,00%
Total sòl urbà consolidat	25.228,29	85,01%
PAU9	1.984,40	
PAU10	2.465,31	
Total sòl urbà no consolidat	4.449,71	14,99%

Total sòl urbà	25.228,29	100,00%
Zona nucli històric (clau 1)	443,00	
Zona consolidació urbana (clau 2)	10.259,00	
Zona de verd privat (clau Vp)	4.518,00	
Total zones	15.220,00	51,28%
Vialitat	10.537,00	
Zona de verda	1.092,00	
Equipament	2.829,00	
Total sistemes	14.458,00	48,72%

PAU9	1.984,40	100,00%
Zona d'edificació aïllada (4.4)	1.291,00	
Total zones	1.291,00	65,06%
Equipament	182,00	
Vialitat	511,40	
Total sistemes	693,40	34,94%

PAU10	2.465,31	100,00%
Zona d'edificació aïllada (4.3)	1.393,18	
Total zones	1.393,18	56,51%
Vialitat	1.072,13	
Total sistemes	1.072,13	43,49%

Nucli de l'Arbre Sec

Sòl urbà consolidat	12.885,00	100,00%
Zona consolidació urbana (clau 2)	5.459,00	
Zona de verd privat (clau Vp)	4.750,00	
Total zones	10.209,00	79,23%
Vialitat	2.676,00	
Total sistemes	2.676,00	20,77%

Nucli de Montiró

Total sòl urbà	15.141,00	100,00%
Total sòl urbà consolidat	12.675,00	83,71%
PAU13	2.466,00	
Total sòl urbà no consolidat	2.466,00	16,29%

Sòl urbà consolidat	12.675,00	100,00%
Zona nucli històric (clau 1)	4.315,00	
Zona consolidació urbana (clau 2)	1.923,00	
Zona de verd privat (clau Vp)	2.733,00	
Total zones	8.971,00	70,78%
Vialitat	3.572,00	
Equipament	132,00	
Total sistemes	3.704,00	29,22%

PAU13	2.466,00	100,00%
Zona d'edificació aïllada (4.5)	997,00	
Zona consolidació urbana (clau 2)	199,00	
Zona de verd privat (clau Vp)	518,00	
Total zones	1.714,00	69,51%
Vialitat	466,00	
Zona verda (clau ZV)	286,00	
Total sistemes	752,00	30,49%

Nucli de Pelacalç

Sòl urbà	18.026,00	100,00%
Total sòl urbà consolidat	15.452,00	85,72%
PAU14	2.574,00	
Total sòl urbà no consolidat	2.574,00	14,28%

Sòl urbà consolidat	15.452,00	100,00%
Zona nucli històric (clau 1)	2.244,00	
Zona consolidació urbana (clau 2)	4.492,00	
Zona de verd privat (clau Vp)	5.593,00	
Total zones	12.329,00	79,79%
Vialitat	3.123,00	
Total sistemes	3.123,00	20,21%

PAU14	2.574,00	100,00%
Zona consolidació urbana (clau 2)	881,00	
Zona de verd privat (clau Vp)	398,00	
Total zones	1.279,00	49,69%
Zona verda (clau ZV)	311,00	
Equipament	359,00	
Vialitat	625,00	
Total sistemes	1.295,00	50,31%

Nucli de Saldet

Sòl urbà	21.698,00	100,00%
Total sòl urbà consolidat	14.712,03	67,80%
PAU11	3.578,10	
PAU12	3.407,87	
Total sòl urbà no consolidat	6.985,97	32,20%
Sòl urbà consolidat	14.712,03	100,00%
Zona nucli històric (clau 1)	4.270,00	
Zona consolidació urbana (clau 2)	3.960,00	
Zona de verd privat (clau Vp)	3.352,00	
Total zones	11.582,00	78,72%
Vialitat	3.017,03	
Equipament-E3	113,00	
Total sistemes	3.130,03	21,28%

PAU11	3.578,10	100,00%
Zona consolidació urbana (clau 2)	1.767,44	
Zona de verd privat (clau Vp)	690,35	
Total zones	2.457,79	68,69%
Vialitat	1.120,31	
Total sistemes	1.120,31	31,31%

PAU12	3.407,87	100,00%
Zona consolidació urbana (clau 2)	1.188,49	
Zona de verd privat (clau Vp)	1.151,01	
Total zones	2.339,50	68,65%
Vialitat	704,09	
Zona Verda	364,28	
Total sistemes	1.068,37	31,35%

Nucli de Vila-Robau		
Sòl urbà consolidat	32.338,00	100,00%
Zona nucli històric (clau 1)	2.182,00	100,00%
Zona consolidació urbana (clau 2)	15.362,00	
Zona de verd privat (clau Vp)	9.099,00	
Total zones	26.643,00	82,39%
Vialitat	5.485,00	
Equipament	210,00	
Total sistemes	5.695,00	17,61%

Els tècnic redactors:

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ha estat redactat per l'equip tècnic d'U.R.B.A.N.A. BLAZQUEZ-SOBREVIAS Y ASOCIADOS SLP format pels arquitectes Josep María Blázquez Boya i Domènec Sobrevias Martí.

Ventalló, maig de 2010

Josep María Blázquez Boya
Col. 25882-2

Domènec Sobrevias Martí
Col. 37721-1

II. NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDIX

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

Art. 52 - Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística	43
Art. 53 - Classificació i Definició dels usos globals.	44
Art. 54 - Classificació i definició dels usos específics	44
Art. 55 - Definició d'activitat i criteris de classificació	47
Art. 56 - Regulació específica dels usos i les activitats.....	47
Art. 57 - Situacions relatives dels usos i activitats.....	47
Art. 58 - Nivell d'incidència dels usos i activitats sobre l'entorn i el medi ambient	47
Art. 59 - Regulació supletòria	47
Art. 60 - Simultaneïtat d'usos	48
Art. 61 - Mesures tècniques correctores	48
Art. 62 - Regulació de l'ús pecuari	48
Art. 63 - Regulació dels cartells publicitaris.....	48
TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	48
CAP. I - DISPOSICIONS GENERALS.....	48
Art. 64 - Classificació i qualificació del sòl.....	48
Art. 65 - Drets i deures dels propietaris.....	48
Art. 66 - Els sistemes	49
Art. 67 - Les zones	49
CAP. II - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES	49
SEC. 1 - Disposicions generals.....	49
Art. 68 - Definició dels sistemes generals	49
Art. 69 - Desenvolupament dels sistemes.....	49
Art. 70 - Afectació del sòl	50
SEC. 2 - Sistemes de comunicació.....	50
Art. 71 - Disposicions generals.....	50
Art. 72 - Sistema viari (V)	50
Art. 73 - Servituds aeronàutiques.....	51
SEC. 3 - siStema hídric i risc d'inundació.....	54
Art. 74 - Disposicions generals del sistema hidrogràfic.....	54
Art. 75 - Preservació front als riscos d'inundació	54
Art. 76 - Sistema hidrogràfic (H).....	55
Art. 77 - Servitud de protecció del sistema hidrogràfic.....	55
Art. 78 - Servitud d'àrees inundables	55
Art. 79 - Hidrologia i mesures de protecció	56
SEC. 4 - Sistema d'espais lliures	56
Art. 80 - Disposicions generals.....	56
Art. 81 - Sistema de parcs i jardins urbans i zones verdes (ZV)	56
SEC. 5 - Sistema d'eQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	56
Art. 82 - Disposicions generals.....	56
Art. 83 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)	56
Art. 84 - Sistema d'equipaments esportius en sòl no urbanitzable (E)	57
Art. 85 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (ST).....	58
SEC. 6 - Sistema D'HABITATGES dotacionals	59
Art. 86 - Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.....	59
Art. 87 - Regulació dels paràmetres d'edificació dels habitatges dotacionals públics	60
CAP. III - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	60
SEC. 1 - Disposicions generals.....	60
Art. 88 - Definició.....	60
Art. 89 - Determinació i ordenació en el sòl urbà	60
SEC. 2 - Zones d'ordenació en sòl urbà.....	60
Art. 90 - Definició de zones	60
Art. 91 - Zona de nucli antic (clau 1)	60
Art. 92 - Zona de consolidació urbana (clau 2)	64
Art. 93 - Zona d'edificació entre mitgeres (clau 3 i 3hpp).....	67
Art. 94 - Zona d'edificació aïllada (clau 4).....	68
Art. 95 - Zona d'edificació amb volumetria específica (clau 5).....	70
Art. 96 - Zona d'activitat i tallers (clau 6)	72
Art. 97 - Zona de verd privat (clau vp)	73
SEC. 3 - Àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbà	73
Art. 98 - Polígons d'actuació urbanística.....	73
CAP. IV - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	82
SEC. 1 - Disposicions generals.....	82
Art. 99 - Definició i tipus	82
Art. 100 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable.....	82
Art. 101 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat	82
Art. 102 - Gestió del sòl urbanitzable delimitat.....	82
SEC. 2 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUD.....	82

Art. 103 - Sectors	82
CAP. V - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)	87
10.1. Disposicions generals.....	87
Art. 104 - Definició i tipus	87
Art. 105 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en SNU	87
Art. 106 - Finques.....	87
Art. 107 - Camins rurals	88
Art. 108 - Boscos.....	88
Art. 109 - Abocament de residus.....	89
Art. 110 - Usos permesos i usos prohibits.....	89
10.2. Construccions i activitats en sòl no urbanitzable	89
Art. 111 - Disposicions generals.....	89
Art. 112 - Condicions generals de les edificacions en el sòl no urbanitzable	90
Art. 113 - Tanques.....	91
Art. 114 - Construccions ramaderes.....	92
Art. 115 - Magatzems agrícoles	92
Art. 116 - Activitats o equipaments d'interès públic.....	93
Art. 117 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques	93
Art. 118 - Habitatges	93
Art. 119 - Activitats de turisme rural i de càmping.....	94
Art. 120 - Activitats extractives.....	94
SEC. 2 - Zonificació en sòl no urbanitzable.....	95
Art. 121 - Definició de zones	95
Art. 122 - Zona agrícola (clau SNU a-1, a-2).....	95
Art. 123 - Zona d'alt valor agrícola (clau SNU-ava-1, ava-2,ava-3, i ava-4)	96
Art. 124 - Zona de protecció territorial especial (clau SNU p-te).....	97
Art. 125 - Zona Xarxa Natura 2000 (clau SNU - xn).....	98
Art. 126 - Zona forestal (clau SNU for).....	98
TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI I CATÀLEG	99
CAP. I - BÉNS A PROTEGIR	99
SEC. 1 - Aspectes generals	99
Art. 127 - Definició.....	99
Art. 128 - Normes generals en relació als béns immobles.....	100
Art. 129 - Normes en relació als edificis, conjunts i béns immobles protegits.	100
Art. 130 - Intervenció en relació als edificis, conjunts i béns immobles protegits.	100
Art. 131 - Béns Culturals d'Interès Nacional i Béns Culturals d'Interès Local.....	101
Art. 132 - Catàleg de masies i cases rurals.....	102
Art. 133 - Espais d'interès paisatgístic.....	103
TÍTOL V. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	104
PRIMERA. Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme	104
SEGONA. Parcel·les fora d'ordenació	104
TERCERA. Activitats preexistents.	104

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:

- La Llei estatal 8/2007, de 28 maig, del sòl.
- 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)
- 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
- Memòria ambiental

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 assenyalades 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 i ordenances municipals.

2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans de Millora Urbana es concreten a l'article 68 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 TRLU.

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 dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació del POUM.

Pels àmbits de Polígons d'Actuació Urbanística, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina les cessions corresponents a la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments, que requereixi el sector, i la seva concreció es defineix en els plànols d'ordenació i en la normativa escrita. 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 urbanístics. 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 TRLU.

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, i en els supòsits regulats per la Llei d'urbanisme vigent.

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.

Art. 12 - Reserves per a habitatges subjectes al règim de protecció pública

La Llei d'urbanisme vigent, regula en l'article 57.3 i 57.4 les reserves per a habitatges subjectes al règim de protecció pública.

D'acord amb l'article 57.3, el 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Es defineix a efectes dels càlcul en l'article 57.4 el que es considera com a sostre de nova implantació.

CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 13 - 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. 14 - 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. 15 - 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 o cooperació d'acord amb el programat per a cada àmbit. 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. 16 - 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.

Art. 17 - Sistema d'actuació en sòl no urbanitzable

En el sòl no urbanitzable es programen actuacions d'interès públic com a actuacions aïllades, a les quals s'aplicarà el sistema d'expropiació.

Art. 18 - Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

La Llei d'urbanisme vigent estableix en l'articulat que s'inclou en el capítol II "Patrimonis públics de sòl i d'habitatge" la seva regulació, respecte de la seva definició, finalitats, i competències de l'administració per la seva constitució, així com la gestió per a l'obtenció de les reserves de sòl amb aquet destí.

Cal atendre al que s'especifica en l'articulat del capítol III, "Alienacions de bens immobles per les entitats urbanístiques especials" entenent que es regulen qüestions relacionades respecte del capítol anterior.

Cal fer esment, de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, i de pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016, entenent que poden completar aspecte relacionats amb la creació i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

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

Art. 19 - 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, d'acord amb l'establir a l'art. 179 del TRLU:

- Les parcel·lacions urbanístiques i divisions en propietat horitzontal.
- 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.
- La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
- Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- La primera utilització i ocupació i el canvi d'us, dels edificis i de les instal·lacions.
- Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl.
- 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.

- L'extracció d'àrids i de pedreres.
- L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- La construcció o instal·lació de murs i tanques.
- L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
- La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
- La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
- 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.
- 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. 20 - Procediment

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

Art. 21 - 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.

1. 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.

2. 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. 22 - 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. 23 - 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 precedent.

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 TRLU.

4.

Art. 24 - Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. D'acord amb l'art. 181 del TRLU, 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 TRLU.

Art. 25 - 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. 26 - 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 TRLU, referent a la protecció de la legalitat urbanística.

Art. 27 - 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.

2. També es motiu de denegació de llicència l'alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.

3. D'altra banda, es tindrà en compte allò que preveu l'article 9 del TRLU, 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.

4. La denegació de llicències s'establirà d'acord amb les normes corresponents establertes en aquest pla, i la legislació vigent.

Art. 28 - 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 TRLU. 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.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAP. I - DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SEC. 1 - GENERALITATS

Art. 29 - 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. 30 - 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 llindars.

SEC. 2 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 31 - 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.

Art. 32 - 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.

Art. 33 - Planta pis

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

Art. 34 - 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 alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

Art. 35 - 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.

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

4. 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. 36 - 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. 37 - 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. 38 - 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. 39 - 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. 40 - 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. 41 - Cossos sortints

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 3,00 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que es justifiqui en el projecte la seva integració respecte del la volumetria proposada.
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 60 cm
6. La longitud màxima conjunta dels balcons podrà ocupar com a màxim 1/2 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. 42 - 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, no podran volar més 15cm, excepte a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 60 cm.

SEC. 4 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 43 - 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. 44 - Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació que 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.

Per a les piscines associades a ús d'habitatge s'estableix una superfície màxima de 50 m².

En el projecte d'enjardinament, dels espais lliures dels habitatges es justificarà el criteri en quan a prioritzar les plantacions que no requereixin un gran consum d'aigua.

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 semisotterrada, 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 80 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres per damunt de la vorera.

Les tanques amb front a carrer es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1,00 metres i la resta s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

Les tanques entre veïns podran es podran fer amb material massís fins a completar l'alçada de 1,80 metres.

Aquests paràmetres, són d'aplicació general, tenint en compte que en la regulació de les diferents zones es podran concretar altres paràmetres d'acord amb la tipologia específica corresponent.

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 llindes 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 llindes.

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. II - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS CLASSIFICACIÓ DELS USOS

Art. 50 - Criteris de classificació

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 principal 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 principal.

S'entén per ús incompatible aquell ús específic el qual no s'admet 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 principalment dos tipus d'activitats.

El primer tipus es correspon a l'indústria de transformació, i compren les activitats com les dirigides a la obtenció, transformació o reutilització de productes.

El segon tipus es correspon a l'indústria de no transformació, associades a activitats com el manteniment i reparació, envasat i embalatge, magatzem, i tallers d'activitats professionals.

Dintre del ús industrial es s'estableixen quatre categories, que es defineixen a continuació, atenen al seu grau de compatibilitat vers altres usos i als efectes sobre l'entorn immediat.

4. Ús rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració i venda 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. Hoteler.

6. Restauració

7. Recreatiu

8. Industrial

9. Magatzem

10. Serveis tècnics

11. Aparcament

12. Estació de servei

13. Educatiu

14. Sanitari-assistencial

15. Esportiu i de lleure

16. Cultural

17. Associatiu

18. Religiós

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.

També s'inclou en aquesta tipologia d'ús les edificacions corresponents a condominis.

3. Ús comercial

La regulació del ús comercial és la que estableix la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

L'article 3 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, estableix, tenint en compte el nombre d'habitants de Ventalló, que tenen la consideració de grans establiments comercials, individuals o col·lectius, aquells que tinguin una superfície de venda igual o superior a 800 m² i, són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 500 m².

L'article 4.1 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, disposa que els grans establiments comercials, individuals o col·lectius, només es poden implantar en les trames urbanes consolidades dels municipis que són capitals de comarca o que tenen una població superior als 25.000 habitants o assimilables per raó de fluxos turístics, llevat les excepcions previstes a l'article 4.8, i d'acord amb les determinacions del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC).

El Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el PTSEC, regula les implantacions subjectes a llicència comercial, és a dir, els mitjans i grans establiments comercials, individuals o col·lectius.

D'acord amb el que disposen la Llei 18/2005 esmentada i les determinacions del PTSEC, els dimensionaments que afecten a aquest planejament es concreten en els apartats següents:

Dimensionament en format supermercat

Tenint en compte l'oferta comercial existent i la demanda comercialitzable del municipi de Ventalló; el PTSEC no preveu cap creixement en format de mitjà o gran establiment comercial, tipus supermercat, per al període 2006-2009.

Dimensionament en la resta de formats

El creixement de l'oferta comercial no alimentària en format d'establiment comercial mitjà no està subjecte, per aquest municipi, al dimensionament previst en el PTSEC.

Pel que fa als grans establiments comercials no alimentaris, ni la Llei 18/2005 ni el PTSEC permeten la seva implantació en municipis de menys de 25.000 habitants, llevat que siguin capitals de comarca. Tenint en compte que el nombre d'habitants de Ventalló és inferior, no és possible el creixement comercial no alimentari en aquest format.

Dimensionament comercial en els sectors industrials

D'acord amb l'article 14.2 de la normativa del PTSEC, en els sectors industrials només s'autoritzaran implantacions comercials, mitjanes o 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, embarcacions i altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, i de centres de jardineria.

Dimensionament en sòl no urbanitzable

L'apartat 1 de l'article 14 de la normativa del PTSEC determina que no s'autoritzaran implantacions comercials subjectes al PTSEC en sòl no urbanitzable.

Excepcions als criteris d'ubicació de noves implantacions

Les limitacions al creixement d'establiments considerats grans i mitjans, ho són sens perjudici de les excepcions als criteris d'ubicació fixats a l'article 4 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, i a l'article 11 del PTSEC 2006-2009.

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. Hoteler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels, turisme rural, cases de colònies 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, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, whisqueries 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 artesanal, individual o familiar que justifiquin que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn immediat, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerada com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

El caràcter artesanal es defineix limitant amb un 25% la producció màxima admesa en la relació d'activitats sotmeses al règim de comunicació, d'acord amb la normativa vigent del Reglament de la Llei de la intervenció integral de l'administració ambiental (annex III).

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.

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.

d) Indústria de quarta categoria

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüïtat 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, lubricants i productes per l'automòbil.

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 (preescolar, 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 i de lleure

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.

Dintre del ús associat al lleure, s'inclouen terrenys destinats a l'acampada, càmpings, o d'altres activitats relacionades amb l'esplai.

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.

També s'inclouen les activitats o instal·lacions a l'aire lliure relacionades amb l'art i la cultura.

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 la manipulació i el consum.

2. La definició d'activitat a efectes normatius es la que estableixi la legislació sectorial vigent.

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 de regulació següents

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

2. La regulació que estableixi la legislació sectorial vigent en relació al nivell d'incidència dels usos i activitats sobre l'entorn.

Art. 57 - Situacions relatives dels usos i 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.

Art. 58 - Nivell d'incidència dels usos i activitats 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 la legislació sectorial vigent 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 legislació sectorial vigent.

Art. 59 - 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. 60 - 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. 61 - 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 legislació.

2. Per aquells usos o activitats existents 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 admissibles, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

Art. 62 - Regulació de l'ús pecuari

1. Les explotacions ramaderes es regularan d'acord amb el que estableixi la legislació sectorial, 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.

– Categoria C: Explotacions de característiques industrials i 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 i 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 la legislació sectorial.

Art. 63 - Regulació dels cartells publicitaris

S'admeten aquells cartells que es situïn en el mateix local on es desenvolupa l'activitat. Aquests s'adaptaran a les característiques de l'edificació, per tal de no desmerèixer la seva aparença, i el seu ús principal.

Les diferents zones poden establir regulacions específiques per als cartells.

No s'admeten cartells aïllats, a excepció d'aquells de senyalització.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. I - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 64 - Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 del TRLU, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.

2. La classificació del sòl diferencia el règim 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 TRLU.

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. 65 - 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 TRLU.

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 TRLU.

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
- c) 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.
- d) 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.
- e) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
- f) Edificar els solars en els terminis establerts
- g) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- h) Conservar les obres d'urbanització.

Art. 66 - 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. 67 - 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. II - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 68 - 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 TRLU.

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. 69 - 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 TRLU.

Art. 70 - 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. 71 - Disposicions generals

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

Art. 72 - 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 d'acord amb la legislació sectorial.

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.

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.

8. Totes les actuacions en sòl urbà no consolidat, en sòl no urbanitzable delimitat i en sòl no urbanitzable que afectin la zona d'influència de les carreteres Gi-6301 i Gi-6302 (a menys de 30 metres de l'aresta exterior de l'explanació), s'han de realitzar d'acord amb la Llei 7/1993, de 30 de setembre, i necessiten autorització expressa de la Diputació de Girona.

9. El sistema viari definit per aquest pla, corresponent a la carretera GIV-6301, i les seves zones d'afectació s'adequaran al projecte de Condicionament de la carretera GIV-6301 de Viladamat a l'Armentera, aprovat inicialment per la Diputació de Girona.

10. El planejament derivat i els projectes d'urbanització han de precisar la vialitat i els accessos als sectors, pel que fa a la connexió amb la xarxa de carreteres, ajustant-se a la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i a la resta de normativa sectorial.

11. El planejament derivat que desenvolupi els sectors, així com els corresponents

projectes d'urbanització, que afectin les carreteres C-31, GI-623, o GI-624 o GIV-6302, hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Girona i, els que afectin la carretera GIV-6301, de la Diputació de Girona.

12. La definició i execució de les rotondes proposades sobre la carretera GI-624 en els projectes d'obres corresponents, s'haurà d'ajustar a la "Instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya.

13. El planejament derivat que desenvolupi els sectors, així com els corresponents projecte d'urbanització, hauran d'incloure l'obligació, per part dels promotors, del compliment de la Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres afectades, els promotors, hauran d'executar a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

14. Es preveuen sòls de reserva viària, per a les actuacions de millora de les carreteres i de les seves connexions, d'acord amb les previsions de la Direcció General de Carreteres. La concreció dels sòls afectats correspondrà als projectes que desenvolupin aquestes actuacions.

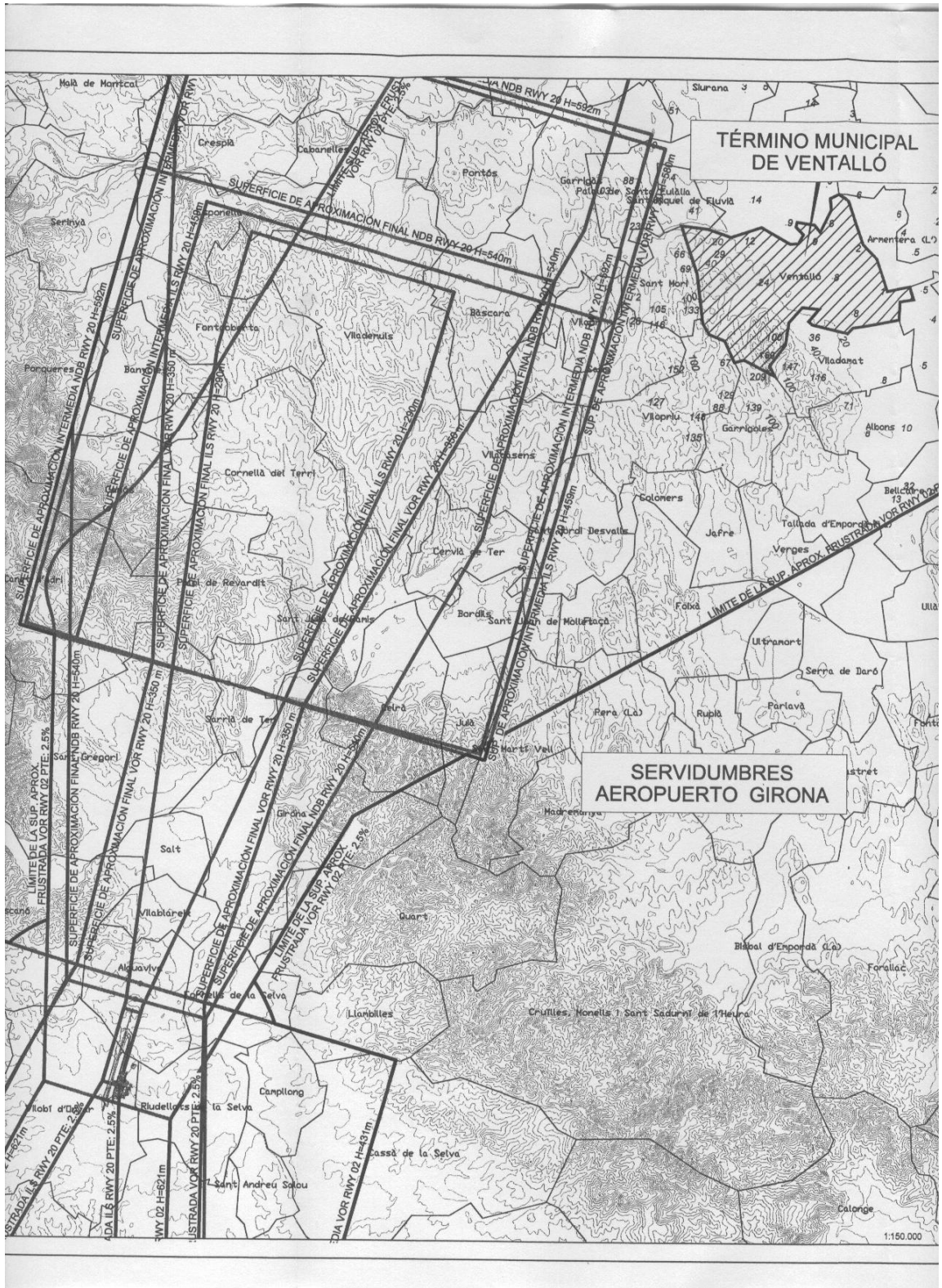
Art. 73 - Servituds aeronàutiques

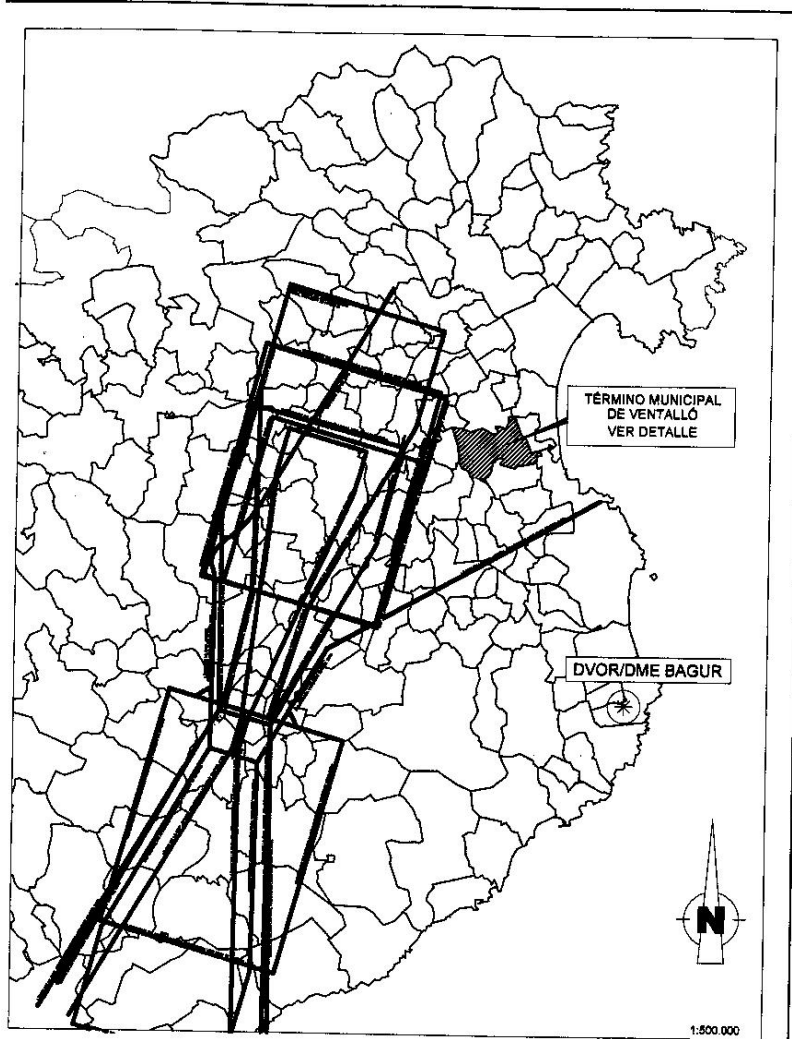
La totalitat del terme municipal del terme de Ventalló es troba inclòs en les Zones de servituds aeronàutiques Legals corresponents al aeroport de Girona.

En el plànol inclòs en aquest apartat, es representen les línees de nivell de les superfícies limitadores de les servituds esmentades, les quals determinen les alçades (respecte del nivell del mar) que no pot sobrepassar cap construcció.

En conseqüència amb l'exposat, cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixes (postes, antenes, cartells, etc) així com el gàlib dels vehicles, pot sobrepassar la cota de 300 metres sobre el nivell del mar.

En cas que les construccions previstes puguin superar els 300 metres sobre el nivell del mar o vulneressin les servituds aeronàutiques, es requerirà un informe vinculant de la Direcció General d'Aviació Civil del ministeri de foment.





LEYENDA

	TÉRMINO MUNICIPAL DE VENTALLÓ		COTA DEL TERRENO		LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
	CURVAS DE NIVEL		COTA SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA			
AEROPUERTO DE GIRONA			
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES			
ESCALA	FECHA	REF.	PLANO 1
VARIAS	JUNIO 2009		

SEC. 3 - SISTEMA HÍDRIC I RISC D'INUNDACIÓ

Art. 74 - Disposicions generals del sistema hidrogràfic

1. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a 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

3. 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.

4. 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 o edificacions d'interès públic.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües (Real Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol).

9. 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 reial 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.

10. 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.

11. 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).

12. Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'aigües, el planejament derivat haurà d'adaptar-se a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva, i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, quan aquest sigui vigent.

Art. 75 - Preservació front als riscos d'inundació

1. Es defineixen en l'articulat d'aquesta secció d'acord amb l'article 6 (Directriu de preservació front als riscos d'inundació) del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol) les definicions urbanístiques següents:

- a) sistema hidrogràfic
- b) servitud de protecció del sistema hidrogràfic
- c) servitud d'àrees inundables

D'acord amb l'establir en els punts 2,3, i 4 de l'article 6 del Reglament la delimitació de les diferents afectacions pel risc d'inundabilitat correspon a l'instrument de planificació

hidrològica corresponent.

Pel que fa a la zona fluvial del riu Fluvià i les zones potencialment inundables confrontants amb la seva llera, per a les quals el present planejament preveu equipaments o àmbits, restaran condicionades a prendre les mesures per a poder desenvolupar-se d'acord amb els resultats de delimitació del estudi de simulació hidràulica que es concretin en el document de Planificació de l'espai fluvial de la conca d'aquest riu, que s'està elaborant per part de L'Agència Catalana de l'Aigua.

Les zones potencialment inundables que es deriven de la presència dels anomenats Torrent Gran, i el seu afluent Torrent de la Reguera es delimiten en un estudi d'inundabilitat que el present pla urbanístic incorpora en l'àmbit del nucli urbà de Ventalló, per tal de donar compliment a la vigent legislació urbanística i de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 76 - Sistema hidrogràfic (H)

1. El sistema hidrogràfic, es defineix d'acord amb l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme (decret 305/2006 de 18 de juliol) com a zona fluvial, i és la part inundable del riu i les seves riberes i que es delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

2. Les lleres i riberes dels cursos d'aigua que constitueixen aquest sistema es troben definits gràficament en el plànol "O1-Estructura general i règim del sòl".

3. Dins dels terrenys inclosos en el sistema hidrogràfic no s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Art. 77 - Servitud de protecció del sistema hidrogràfic

1. La servitud de protecció del sistema hidrogràfic, es defineix d'acord amb l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme (decret 305/2006 de 18 de juliol) com a zona de sistema hídic, i és la servitud d'usos del sòl que afecta a la part inundable que es delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

2. En els terrenys inclosos en aquesta servitud de protecció no s'admeten noves edificacions o construccions ni cap tipus d'activitat que suposi una modificació sensible del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

Aquesta restricció d'usos és vàlida també per als terrenys inclosos en les zones d'inundació greu, que també formen part de la servitud de protecció del sistema hidrogràfic.

3. Són compatibles dins dels terrenys de servitud de protecció del sistema hidrogràfic els usos següents:

- a) Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.
- b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i uso esportius al aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
- c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
- d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
- e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afecció a la qualitat de les aigües.
- f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Art. 78 - Servitud d'àrees inundables

1. La servitud d'àrees inundables, es defineix d'acord amb l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme (decret 305/2006 de 18 de juliol) com a zona inundable per a episodis extraordinaris, i és la part de zona inundable que es delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 500 anys, i d'acord amb el seu grau d'inundació greu, moderat o lleu.

2. Els usos admesos en els terrenys inclosos en aquesta servitud de protecció d'acord amb el seu grau d'inundació són els següents:

- a) No s'admeten àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, en la part de zona inundable per episodis extraordinaris en que es produeixi la condició d'inundació greu.
- b) No s'admeten àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge, en la part de zona inundable per episodis extraordinaris en que es produeixi la condició d'inundació moderada.

c) Els usos admissibles no estan subjectes a limitacions en la part de zona inundable per episodis extraordinaris en que es produeixi la condició d'inundació lleu.

Art. 79 - Hidrologia i mesures de protecció

1. En els terrenys que quedin definits com a àrees inundables es podran implantar les mesures de protecció corresponents pel desenvolupament d'edificació sempre que aquestes possibilitin obtenir un grau de risc d'inundabilitat adequat als usos permesos.

Les mesures de protecció es podran desenvolupar en terrenys amb les següents qualificacions:

a) En el sòl no urbanitzable classificat d'equipaments esportius, sectors 1 i 2, donat que es preveu la construcció d'edificacions complementàries necessàries per a la pràctica de l'esport nàutic.

b) En el sòl urbà i urbà no consolidat el règim d'usos especificats per a la servitud del sistema hidrogràfic i la servitud d'àrees inundables deixen de ser d'aplicació quan s'executin les obres corresponents a les mesures especificades en el present pla per tal de que es compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts.

2. En el sòl urbanitzable a desenvolupar els terrenys que formin part de la servitud de protecció del sistema hidrogràfic es destinaran a espais lliures, admetent la qualificació d'equipaments sempre i quan no s'edifiqui en els terrenys afectats.

3. Aquelles actuacions que prevegin la construcció de mesures de protecció que possibilitin obtenir un grau de risc d'inundabilitat adequat als usos permesos, no concretades en el present pla, restaran condicionades al informe corresponent per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

SEC. 4 - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Art. 80 - 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 i zones verdes (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. 81 - Sistema de parcs i jardins urbans i zones verdes (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 18 m, sempre que l'ordenació ho permeti. 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. 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 82 - Disposicions generals

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

Art. 83 - 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 extrahospitalaris i residències de vells.
- E.3. Religios: temples, centres religiosos.
- E.4. Sociocultural: 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. 84 - Sistema d'equipaments esportius en sòl no urbanitzable (E)

1.- Equipaments esportius i de lleure eq- E7

Compren les àrees destinades a equipament esportius i de lleure compatibles amb el sòl no urbanitzable que corresponen als terrenys situats entre els nuclis de Ventalló i el Masos de Ventalló, i als terrenys on s'ubica actualment el camp de futbol.

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, sempre que no s'incrementi la incidència d'afectació sobre l'aqüífer i el riu, i pel qual caldrà tramitar de manera prèvia al Departament de Medi Ambient i Habitatge a fi efecte de determinar l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental que correspongui, d'acord amb l'establir a la resolució del DMAH de data 5 de maig de 2010.

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

Aquestes zones comprenen el sòls del paratge dels Gorgs, al costat nord est del terme, entre el nuclis de Valveralla i Vila-Robau, a tocar al riu Fluvià, que envolten l'actual zona d'equipaments dedicats a l'esqui 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, el qual caldrà tramitar-lo de manera prèvia al Departament de Medi Ambient i Habitatge a fi efecte de determinar la incidència d'afectació sobre l'aqüífer i el riu i l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental que correspongui.

Els sectors 2 i 3 es desenvoluparan de forma conjunta.

2.1.-Sector 1

En el sector 1, amb una superfície de 43.900 m², es permeten activitats de lleure i esportives.

No s'admet l'ús de càmping.

No s'admeten usos permanents.

S'admet un sostre màxim de 700 m².

L'alçada màxima de les edificacions serà de 3,5 m a desenvolupar en planta baixa.

Els usos admesos a desenvolupar per l'edificació són els complementaris de les activitats de lleure i esportives, essent els següents:

- Magatzem
- Vestuaris i serveis

- Sales de cures i primers auxilis

Donades les característiques hidrogràfiques dels terrenys, l'edificació queda condicionada al establert en el punt 2.4.

2.2.- Sector 2

El sector 2, amb una superfície de 15.528 m², esta 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.

L'ampliació de l'edificació es projectarà preferentment adjacent a l'actual.

S'admet un sostre màxim de 1.200 m².

L'alçada màxima de les edificacions serà de 7 m a desenvolupar en planta baixa i planta pis.

Els usos admesos a desenvolupar per l'edificació són els complementaris de l'activitat esportiva, essent els següents:

- Magatzem
- Oficines
- Vestuaris i serveis
- Sales de cures i primers auxilis
- Gimnàs

Nos s'admeten usos d'allotjament.

Es permet la construcció d'edificacions de petita escala per a punts de rebuda, informació o control, no adjunts a l'edificació principal.

S'admeten les construccions desmuntables per a esdeveniments esportius puntuals.

S'admeten dintre d'aquesta zona l'ús d'aparcament en superfície, sense coberts.

2.3.- Sector 3

Aquest sector, amb una superfície de 207.491m², es pot preveure l'ampliació de les zones o basses d'aigua per a l'activitat d'esquí nàutic i de lleure, sempre que no s'incrementi la incidència d'afectació sobre l'aqüífer i el riu, i pel qual caldrà tramitar la proposta d'actuació de manera prèvia al Departament de Medi Ambient i Habitatge a fi efecte de determinar l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental que correspongui, d'acord amb l'establir a la resolució del DMAH de data 5 de maig de 2010.

No s'admet l'edificació, exceptuant les construccions desmuntables per a esdeveniments esportius puntuals.

En el cas de preveure dita ampliació serà obligatori el tancament de tot el sector 3.

2.4.- Preservació front als riscos d'inundació

Les edificacions que fossin necessàries com a complementàries del ús esportiu i de lleure s'emplaçaran, dintre de les zones amb grau d'inundació lleu o moderat establertes, d'acord amb els usos a implantar.

Donades les característiques hidrològiques dels terrenys, es permetrà la construcció de nova edificació condicionant, si s'escau, aquest aspecte a efectuar les mesures de protecció pertinents que adequin el risc d'inundació associat als usos admesos.

Les mesures de protecció es concretaran en el projecte de l'activitat mitjançant l'establiment de la cota de la planta baixa de l'edificació o mitjançant la construcció d'una mota en el perímetre dels terrenys on s'edifiqui.

La definició de les cotes que han d'assolir les mesures de protecció a establir es concretaran d'acord amb les dades dels resultats del document de Planificació de l'Espai Fluvial aprovat definitivament, corresponents a la conca del riu Fluvià o d'altres que justifiquin l'obtenció de la protecció adequada als usos a desenvolupar.

En aquest sentit, les possibles actuacions que prevegin la construcció de mesures de protecció que possibilitin obtenir un grau de risc d'inundabilitat adequat als usos permesos, restaran condicionades al informe corresponent per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

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.

Art. 85 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (ST)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats 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 TRLU.

SEC. 6 - SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS

Art. 86 - Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.

1. L'habitatge dotacional públic està regulat als articles 34.3 i 58 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística:

Art. 34.3 El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics.

El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.

Art. 58 Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal

g) Poden definir el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que estableix l'article 34.3 i preveure reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

2. L'habitatge dotacional públic està regulat a l'article 66.1.c del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Art. 66.1.c També poden preveure destinar el sistema d'habitatges dotacionals públics en substitució del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública i amb els límits que determina aquest apartat, les reserves mínimes que estableix l'article 65 de la Llei d'urbanisme per als sectors de planejament parcial. Amb aquest objecte, els plans d'ordenació urbanística municipal han de concretar els sectors als quals s'aplica la substitució, determinar la superfície de sòl afectada per aquesta substitució i acreditar que no cal destinar els terrenys a equipaments comunitaris.

La superfície de sòl objecte d'aquesta substitució no pot ésser superior al 5% de la superfície total destinada o reservada pel pla d'ordenació urbanística municipal a equipaments comunitaris públics locals en sòl urbà i urbanitzable.

Quan el pla d'ordenació urbanística municipal o les seves modificacions preveuen aquesta substitució, han d'acreditar el compliment d'aquest límit.

3. L'habitatge dotacional públic es defineix en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

Definicions

Habitatge dotacional públic

j) Habitatge dotacional públic: l'habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o les sense llar. La superfície d'aquests habitatges és determinada per les necessitats que s'han de satisfer.

Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i

dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

4. Els habitatges dotacionals públics

(Cap. II L'habitatge en el planejament urbanístic.)

El planejament urbanístic general ha de qualificar terrenys i ha de preveure reserves

destinades al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que estableix la legislació urbanística, per satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació que resultin de la memòria social.

El sistema d'habitatge dotacional públic requereix que la titularitat del sòl sigui pública.[...].

Art. 87 - Regulació dels paràmetres d'edificació dels habitatges dotacionals públics

1. Definició

L'edificació dels habitatges dotacionals es farà d'acord amb la normativa establerta per la zona d'edificació entre mitgeres, clau 3hpp.

L'edificació dels habitatges dotacionals es preveuran en els àmbits de sòl urbanitzable residencial del nucli de Ventalló. (sectors SUD-1, SUD-2, i SUD-3).

L'administració actuant decidirà, d'acord amb les necessitats municipals, el seu desenvolupament i la seva localització per a implantar l'edificació.

CAP. III - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 88 - 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. 89 - 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 de 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. 90 - 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. 91 - Zona de nucli antic (clau 1)

1. Definició

1.1 Comprèn aquella àrea inclosa dintre del nucli de població 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 plànols 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 TRLU, 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, en els casos de més d'un habitatge per parcel·la, per a les edificacions principals d'ús residencial lliure és d'un habitatge per cada 120 m² construïts de sostre.

En el cas del nucli de Ventalló i dels Masos de Ventalló, la densitat prevista per a les edificacions principals d'ús residencial lliure 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.

En el cas de l'habitatge protegit, es permet per a les edificacions principals la densitat que correspongui d'acord amb l'establir per a les diferents tipologies de protecció que determini la legislació vigent.

Pel que fa a la implantació de l'habitatge protegit, la seva localització es concretarà en el planejament derivat, el document de gestió urbanística, o el projecte d'edificació corresponent.

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 els edificis públics o singulars i 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 3,00 metres i la lliure mínima de les plantes pis serà de 2,80 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

En les zones on s'estableixin mesures de protecció donada la seva afectació respecte a l'inundabilitat, no es permeten soterranis.

3.6 Ocupació màxima

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 auxiliars destinades a usos complementaris respecte dels admesos en aquesta zona, que no superin el 10 % 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.

Per permetre adossar-se als límits en edificacions de nova planta, cal que s'cordi entre les propietats.

L'ús de les edificacions auxiliars s'associa generalment a aparcament i magatzem.

En el cas d'ús d'habitatge les peces que donin condició d'habitabilitat no formaran part de la edificació auxiliar.

3.7 Condicions d'ús

Els usos admesos són els següents:

Ús predominant:

- Habitatge (les peces que donin condició d'habitabilitat no formaran part de la edificació auxiliar)

Usos compatibles:

- Comercial al detall, en planta baixa i amb una superfície total màxima de 200 m².

- Oficines, amb una superfície total màxima de 200 m².

- Hoteler

- Restauració

- Educatiu

- Sanitari-assistencial

- Esportiu i de lleure

- Cultural

- Associatiu

- Usos del sistema d'equipaments, sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de l'edifici on s'ubiquin.

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.

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 o d'aspecte envellit 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 zinc, 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 de gres de color de terra cuita o d'altre tradicional.

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 Pareds 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 i pedra.
- Acabats d'obra vista.
- 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 admesos 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.

- Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com 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 macis 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.

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 motllures, 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.

b.3) El tractament dels acabats exteriors de les edificacions serà unitari, o es justificarà la composició en el corresponent projecte.

4.6 Cartells

- Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.
- Es prohibeix els cartells conformats amb materials de plàstic, retro-il·luminats i intermitents.
- Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits arquitectònics.
- No s'admeten rètols que per la seva dimensió, material o color, atentin a l'estètica del nuclis.

4.7 Tanques

Tanques existents.

Es podrà rehabilitar o reconstruir les tanques existents, per tal de mantenir les característiques originals de les edificacions.

Per a la seva construcció 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.

En cas d'acabat pintat els colors seran de la gamma dels terrossos, d'acord amb la carta de colors municipal.

Tanques de nova construcció

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.

Es podran realitzar amb construcció opaca totalment.

Es permet la construcció d'una part opaca i una part amb un tractament calat.

L'alçada de la part opaca no superaran els 0,80 metres i es podrà arribar a 1,80 metres d'alçada amb un tractament calat realitzat amb elements metàl·lics, de fusta i de vegetació.

Es prohibeixen les gelosies ceràmiques.

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. 92 - Zona de consolidació urbana (clau 2)

1. Definició

Comprèn aquelles àrees que conformen el creixement al voltant dels nuclis, 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).

No s'admeten parcel·les inferiors a 200 m².

3.2 Densitat

La densitat prevista, en els casos de més d'un habitatge per parcel·la, per a les edificacions principals d'ús residencial lliure és d'un habitatge per cada 120 m² construïts de sostre.

En el cas del nucli de Ventalló i dels Masos de Ventalló, la densitat prevista per a les edificacions principals d'ús residencial lliure 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.

En el cas de l'habitatge protegit, es permet per a les edificacions principals la densitat que correspongui d'acord amb l'establir per a les diferents tipologies de protecció que determini la legislació vigent.

Pel que fa a la implantació de l'habitatge protegit, la seva localització es concretarà en el planejament derivat, el document de gestió urbanística, o el projecte d'edificació corresponent.

3.3 Alineacions

Les alineacions s'ajustaran a les determinacions de la clau 1 d'aquest document.

3.4 Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima es determina, seguint les determinacions gràfiques assenyalades en el plànols d'ordenació, al nombre de plantes d'acord amb el següent:

Planta baixa (PB): 3,50 metres

Planta baixa més una planta pis (PB+1PP): 7 metres

Planta baixa més dues plantes pis (PB+2PP): 9,50 metres

Planta baixa més tres plantes pis (PB+3PP): 12,50 metres

3.5 Plantes soterrani

En les zones on s'estableixin mesures de protecció donada la seva afectació respecte a l'inundabilitat, no es permeten soterranis.

3.6 Ocupació màxima.

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

Es permet, sempre que es mantingui l'ocupació i sostre, la modificació del volum definit amb un màxim de un 5%.

En els patis resultants es permeten construccions auxiliars destinades a usos complementaris respecte dels admesos en aquesta zona, que no superin el 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.

Per permetre adossar-se als límits en edificacions de nova planta, cal que s'acordi entre les propietats.

L'ús de les edificacions auxiliars s'associa generalment a aparcament i magatzem.

En el cas d'ús d'habitatge les peces que donin condició d'habitabilitat no formaran part de la edificació auxiliar.

3.7 Condicions d'ús

Els usos admesos són els següents:

Ús predominant:

- Habitatge lliure i habitatge protegit (les peces que donin condició d'habitabilitat no formaran part de la edificació auxiliar).

Usos compatibles:

- Comercial al detall, en planta baixa i amb una superfície total màxima de 250 m².

- Oficines, amb una superfície total màxima de 250 m².

- Hotelier

- Restauració

- Educatiu

- Sanitari-assistencial

- Esportiu i de lleure

- Cultural

- Associatiu

- Usos del sistema d'equipaments, sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de l'edifici on s'ubiquin.

- Industrial

S'admeten els usos industrials definits pel present pla, que es corresponguin amb les activitats de caràcter tradicional i artesanal següents:

- Usos industrials de primera categoria.

- Usos industrials de segona categoria, exclusivament per a activitats artesanals

de transformació de matèria primera i d'elaboració de productes per a l'alimentació humana.

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.

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

Els usos actuals no permesos per a aquesta zona, podran mantenir-se fins a l'extinció de l'activitat en aquest tipus de sòl. A aquest efecte es podran realitzar les instal·lacions o obres corresponents per tal de donar compliment a la legislació sectorial vigent.

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.

Els criteris sobre la composició de les façanes es justificarà en el corresponent projecte.

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 1'00 m 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 per a la clau 1.

4.4 Parets mitgeres

Se seguiran les determinacions establertes per a la clau 1.

4.5 Materials i acabats

Se seguiran les determinacions establertes per a la clau 1.

4.6 Tanques

Se seguiran les determinacions establertes per a la clau 1.

5. Servitud de protecció del sistema hidrogràfic: mesures de protecció

Per als terrenys inclosos en la servitud de protecció del sistema hidrogràfic s'estableixen mesures de protecció, d'acord amb les dades del estudi d'inundabilitat del torrent Gran.

Aquestes mesures consistiran en la construcció d'una mota continua al llarg del solar en el seu límits pel costat est o bé la definició de la planta baixa a partir d'una certa cota com a mesura de protecció passiva.

En les zones on s'estableixen mesures de protecció, no es podran fer obres corresponents a plantes soterrani.

Es defineixen les següents cotes a assolir per la mota o la planta baixa de les edificacions, associades a les següents àrees:

a) Nucli de Ventalló: zona que limita pel seu costat est amb el torrent Gran, per l'oest amb el carrer de Reravalls, pel nord amb el PAU- 4 i pel sud amb el carrer del Torrent.

La cota a assolir per a aquesta àrea és: 28,50

b) Nucli de Ventalló: àmbit corresponent al PAU-4.

La cota a assolir per a aquesta àrea és: 27,65

c) Nucli de Ventalló: zona que limita pel seu costat oest amb el carrer de Reravalls, pel nord amb la prolongació del carrer del Pou i pel sud amb el PAU-4.

La cota a assolir per a aquesta àrea és: 27,00

d) Nucli de Ventalló: zona que limita pel seu costat oest amb el carrer de les Escoles, pel nord amb la carretera GI-624 i pel sud amb la prolongació del carrer del Pou.

La cota a assolir per a aquesta àrea és: 26,50

Art. 93 - 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 en règim d'habitatge de protecció pública 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.

- 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

S'admeten els usos següents

Ús predominant

- Habitatge (de promoció lliure per a la clau 3 i protegit per a la clau 3hpp)

Usos compatibles:

- Comercial al detall, amb una superfície total inferior a 500 m².

- Oficines.

- Hoteler

- Restauració

- Educatiu

- Sanitari-assistencial

- Esportiu i de lleure

- Cultural

- Associatiu

- Industrial de primera categoria, de caràcter tradicional i artesanal.

Per a les zones de clau 3hpp, s'admet exclusivament l'habitatge en règim de protecció pública, poden-se assignar d'altres usos a les plantes baixes amb exempció de l'habitatge de lliure.

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 la resta d'usos admesos.

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 plens 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 parts 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. 94 - 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
	m ²	m	%	m	m	m ² st/m ² s	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 1,5 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 fons 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

Es permet la realització d'una planta soterrani.

4. Condicions d'ús

Ús principal

- Habitatge unifamiliar

Els usos compatibles permesos són:

- Comercial al detall, amb una superfície total inferior a 500 m².

- Oficines

- Hotelers

- Restauració

- Educatiu

- Sanitari-assistencial

- Esportiu i de lleure

- Cultural

- Associatiu

- Industrial de primera categoria, de caràcter tradicional i artesanal.

És obligatori disposar d'una plaça coberta d'aparcament privat per habitatge, per a habitació per a ús hotelers o turisme rural, i una plaça per a cada 100 m² construïts per a la resta d'usos admesos.

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. 95 - 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 30 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	hab/parcel·la mínima
5	800	20	40	3/3	7.50 (B+1)	0.50	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

Es permet la realització d'una planta soterrani.

4. Condicions d'ús

Els usos permesos són:

Ús principal

- Habitatge

Els usos compatibles permesos són:

- Comercial al detall, amb una superfície total inferior a 500 m².

- Oficines

- Hoteler

- Restauració

- Educatiu

- Sanitari-assistencial

- Esportiu i de lleure

- Cultural

- Associatiu

- Industrial de primera categoria, de caràcter tradicional i artesanal.

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 la resta d'usos admesos.

5. Condicions formals

5.1 Composició

La composició es projectarà i s'adaptarà a la tipologia i les pautes compositives existents, projectant una ordenació de l'edificació que assegni l'integració de l'actuació.

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.

Queda prohibit la repetició de volums edificats.

Els aparells tècnics, els elements de tancament i badalots i d'altres sortints a la coberta s'hauran de integrar de manera que no desmillorin la visual de la composició estètica i formal de les edificacions des de la via pública.

Es prohibeixen elements tècnics i maquinària vistes en façana.

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. 96 - 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 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 admesos i compren les activitats de manteniment, reparació, envasat i embalatge, magatzem, i tallers d'activitats professionals.

Ús predominant

- Industrial

La descripció d'aquests usos s'associen als industrials de primera, segona i tercera categoria.

Els usos admesos comprenen les activitats de transformació, manteniment, reparació, envasat i embalatge, i tallers.

S'exceptuen les activitats de transformació que poden produir efectes greus sobre l'entorn.

Els usos compatibles permesos són:

- Comercial

Aquest ús es regularà mitjançant el que estableixi el PTSEC.

El PTSEC 2006-2009, defineix els establiments comercials mitjans amb una superfície entre 500 i 800 m², i els establiments comercials grans amb superfícies superiors a 800m².

D'acord amb l'establir en el PTSEC 2006-2009 els usos comercials permesos són:

- Comercial alimentari, amb superfície total inferior a 500 m².
- Comercial no alimentari, mitjans o 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, embarcacions i altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, i de centres de jardineria.
- Magatzem
- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu
- Serveis tècnics
- Aparcament
- Estació de servei

És obligatori disposar d'una plaça d'aparcament privat per a cada 100 m² construïts per als usos amb activitats associades.

5. Condicions formals

1.1 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.

5.1 Cobertes

Les cobertes seran planes o inclinades amb un pendent màxim del 30 %.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

5.2 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.

5.3 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.

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

Art. 97 - 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 Es permeten obres per a la realització de paviments, tanques, murs de contenció, accessos i escales o d'altres per a la configuració dels espais privats.

2.3 Pel que fa a les tanques, aquestes compliran les determinacions establertes a per a cada zona.

2.4 Queda prohibit construir qualsevol tipus de construcció d'edificació.

2.5 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. 98 - 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 en 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.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 12.716m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 1.100m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana clau 2 i verd privat clau vp.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Cessions i condicions de gestió.

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 de sòl públic a l'administració actuant.

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.....12 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 2 (PAU-2)

1. Situació.

Aquest polígon es troba situat a l'entrada nord del nucli, en la vessant est, i compren les zones situades amb front al carrer de les Escoles i ambdós costats del carrer de les Oliveres (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 assoleixin la condició de solar.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 4.034m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 543m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana clau 2 i verd privat clau vp.

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 de nova implantació. D'aquest 30%, un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

La superfície total de sostre corresponent a habitatge protegit és de 304m².

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.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Cessions i condicions de gestió.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues, concretar la localització de l'habitatge protegit i efectuar les cessions de sòl públic i d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

L'increment de l'aprofitament urbanístic és de 1.013,50m² de sostre.

6. Aprofitament.

Índex d'edificabilitat bruta..... 0,7 m²sostre/m²sòl
Densitat bruta.....23 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 3 (PAU- 3)

1. Situació.

Aquest polígon es troba situat al costat sud del nucli de Ventalló, en 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, adequant els sòls públics, per tal de que els terrenys assoleixin la condició de solar.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 3.844m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 753m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zones verdes serà de 423m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a equipament serà de 553m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona d'edificació unifamiliar clau 4.1.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Cessions i condicions de gestió.

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 de sòl públic i d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

6. Aprofitament.

Índex d'edificabilitat bruta.....0,66 m²sostre/m²sòl
Densitat bruta.....27 hab/Ha.

Polígon d'actuació urbanística número 4 (PAU-4)

1. Situació.

Aquest polígon es troba situat en la vessant oest del nucli de Ventalló, en terrenys confrontants amb la plaça de la Font.

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 dotar al nucli amb un nou accés pel costa oest.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 3.039m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 543 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana clau 2.

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 de nova implantació. D'aquest 30%, un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

La superfície total de sostre corresponent a habitatge protegit és de 304m².

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.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb el 50% del cost de l'obra de construcció del pont que limita amb el sector del vial nord que connecta el nucli de Ventalló i els Masos, i que es troba fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu per aquest sector mesures de protecció, d'acord amb les afectacions d'inundabilitat que s'especifiquen en l'articulat de la zona de consolidació urbana (clau 2).

5. Cessions i condicions de gestió.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues, concretar la localització de l'habitatge protegit i efectuar les cessions de sòl públic i d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

L'increment de l'aprofitament urbanístic és de 904,76m² de sostre.

6. Aprofitament.

Índex d'edificabilitat bruta.....0,68 m²sostre/m²sòl
Densitat bruta.....37 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 5 (PAU-5)

1. Situació.

Aquest polígon es troba situat en 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.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 16.864m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 3.674m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana clau 2 i d'edificació unifamiliar clau 4.1.

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 de nova implantació. D'aquest 30%, un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

La superfície total de sostre corresponent a habitatge protegit és de 407m².

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.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb l'adquisició dels terrenys amb destí a reserva viària fora de l'àmbit segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues, concretar la localització de l'habitatge protegit i efectuar les cessions de sòl públic i d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

L'increment de l'aprofitament urbanístic és de 289,22 m² de sostre.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta.....0,46 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta.....15 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 6 (PAU-6)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat en 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.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 9.226m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 1.192m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zones verdes serà de 420m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona de volumetria específica clau 5 i verd privat clau vp.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb l'adquisició dels terrenys, una franja de 5 metres en el tot el front del sector al llarg del costat est de la carretera GI-624, amb destí a reserva viària del vial nord que connecta el nucli de Ventalló i els Masos, fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb l'obra civil de vialitat del vial nord que connecta el nucli de Ventalló i els Masos, fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

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 de sòl públic i d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta.....0,29 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta.....14 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 7 (PAU-7)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat en 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.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 3.827m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 604m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona de volumetria específica clau 5.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb l'adquisició dels terrenys, una franja de 5 metres en el tot el front del sector al llarg del costat est de la carretera GI-624, amb destí a reserva viària fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

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 de sòl públic i d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta.....0,25 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta.....11 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 8 (PAU-8)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat en la vessant sud 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.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 1.907 m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 593 m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana clau 2.

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 de nova implantació.

D'aquest 30%, un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

La superfície total de sostre corresponent a habitatge protegit que es computarà en els SUD's és de 86m².

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.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues, concretar la localització de l'habitatge protegit i efectuar les cessions de sòl públic i d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

6. Aprofitament	
Índex d'edificabilitat bruta.....	0,90 m ² sostre/m ² sòl
Densitat bruta.....	39 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 9 (PAU-9)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat en 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.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 1.984m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 511m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a equipament serà de 182m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona d'edificació unifamiliar clau 4.4.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Donat que aquest sector esta dins de la influència zona fluvial del riu Fluvià i les zones potencialment inundables confrontants amb la seva llera, el seu desenvolupament restaran condicionades a prendre les mesures de protecció d'acord amb els resultats de delimitació del estudi de simulació hidràulica que es concretin en el document de Planificació de l'espai fluvial de la conca d'aquest riu, que s'està elaborant per part de L'Agència Catalana de l'Aigua.

En aquest sentit les possibles actuacions que prevegin la construcció de mesures de protecció que possibilitin obtenir un grau de risc d'inundabilitat adequat als usos permesos, restaran condicionades al informe corresponent per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

5. Cessions i condicions de gestió

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 de sòl públic que corresponguin a l'administració actuant.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta.....	0,33 m ² sostre/m ² sòl
-----------------------------------	---

Densitat bruta.....	11 hab/Ha
---------------------	-----------

Polígon d'actuació urbanística número 10 (PAU-10)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat en la vessant nord-est del nucli de Valveralla, a l'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.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 2.465m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 1.072m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona d'edificació unifamiliar clau 4.3.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Donat que aquest sector esta dins de la influència zona fluvial del riu Fluvià i les zones potencialment inundables confrontants amb la seva llera, el seu desenvolupament restaran condicionades a prendre les mesures de protecció d'acord amb els resultats de delimitació del estudi de simulació hidràulica que es concretin en el document de Planificació de l'espai fluvial de la conca d'aquest riu, que s'està elaborant per part de L'Agència Catalana de l'Aigua.

En aquest sentit les possibles actuacions que prevegin la construcció de mesures de protecció que possibilitin obtenir un grau de risc d'inundabilitat adequat als usos permesos, restaran condicionades al informe corresponent per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

5. Cessions i condicions de gestió

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 de sòl públic que

corresponguin a l'administració actuant.

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.....13 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 11 (PAU-11)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat en 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.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 3.578m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 1.120m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana clau 2.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Donat que aquest sector està dins de la influència zona fluvial del riu Fluvià i les zones potencialment inundables confrontants amb la seva llera, el seu desenvolupament restaran condicionades a prendre les mesures de protecció d'acord amb els resultats de delimitació del estudi de simulació hidràulica que es concretin en el document de Planificació de l'espai fluvial de la conca d'aquest riu, que s'està elaborant per part de L'Agència Catalana de l'Aigua.

En aquest sentit les possibles actuacions que prevegin la construcció de mesures de protecció que possibilitin obtenir un grau de risc d'inundabilitat adequat als usos permesos, restaran condicionades al informe corresponent per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

5. Cessions i condicions de gestió

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 de sòl públic i d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

L'increment de l'aprofitament urbanístic és de 1.967,96 m² de sostre.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta.....0,55 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta.....35 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 12 (PAU-12)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat en 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.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 3.407m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 704m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zones verdes serà de 364m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana clau 2.

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 de nova implantació. D'aquest 30%, un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

La superfície total de sostre corresponent a habitatge protegit és de 445m².

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.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del

capítol d'avaluació econòmica del POUM i es farà càrrec del vial de connexió amb la carretera GI-6302.

Donat que aquest sector esta dins de la influència zona fluvial del riu Fluvià i les zones potencialment inundables confrontants amb la seva llera, el seu desenvolupament restaran condicionades a prendre les mesures de protecció d'acord amb els resultats de delimitació del estudi de simulació hidràulica que es concretin en el document de Planificació de l'espai fluvial de la conca d'aquest riu, que s'està elaborant per part de L'Agència Catalana de l'Aigua.

En aquest sentit les possibles actuacions que prevegin la construcció de mesures de protecció que possibilitin obtenir un grau de risc d'inundabilitat adequat als usos permesos, restaran condicionades al informe corresponent per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

5. Cessions i condicions de gestió

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un projecte d'urbanització i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues, concretar la localització de l'habitatge protegit i efectuar les cessions de sòl públic i d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

L'increment de l'aprofitament urbanístic és de 1.486,43m² de sostre.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta.....0,70 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta.....36 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 13 (PAU-13)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat en 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.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 2.466m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 466m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zones verdes serà de 286m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana clau 2, edificació unifamiliar clau 4.5 i verd privat.

Es preveu que la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 30% del sostre d'ús residencial de nova implantació d'aquest sector es computi en els sectors residencials SUD 1, 2 i 3, repartida proporcionalment segons l'aprofitament de cadascun d'ells. D'aquest 30%, un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

La superfície total de sostre corresponent a habitatge protegit que es computarà en els SUD's és de 119m².

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

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 de sòl públic que corresponguin a l'administració actuant.

L'increment de l'aprofitament urbanístic és de 398,80 m² de sostre.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta.....0,28 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta.....9 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 14 (PAU-14)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat en 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 assolixin la condició de solar.

3. Superfície i cessions mínimes.

La superfície total del polígon és de 2.574m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 625m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zones verdes serà de 311m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a equipament serà de 359m².

4. Condicions d'edificació i xarxes.

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana clau 2 i verd privat.

Es preveu que la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 30% del sostre d'ús residencial de nova implantació d'aquest sector es computi en els sectors residencials SUD 1, 2 i 3, repartida proporcionalment segons l'aprofitament de cadascun d'ells. D'aquest 30%, un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

La superfície total de sostre corresponent a habitatge protegit que es computarà en els SUD's és de 347m².

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Cessions i condicions de gestió

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 de sòl públic que corresponguin a l'administració actuant. D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta.....0,45 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta.....33 hab/Ha

Polígon d'actuació urbanística número 15 (PAU-15)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat en la vessant est de la urbanització del Mas Gros.

2. Objecte

L'objecte d'aquest polígon és l'ordenació d'aquesta àrea, per tal d'obtenir les cessions de zones verdes i d'equipament que han de completar la zona verda existent.

3. Superfície i cessions mínimes

La superfície total del polígon és de 7.611m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a vialitat serà de 494m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a zones verdes serà de 2354m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a equipaments serà de 1243m².

La superfície mínima de sòl públic destinat a serveis tècnics serà de 157m².

4. Condicions d'edificació i xarxes

Són les corresponents a la zona d'edificació aïllada (clau 4.3*), amb ús principal d'habitatge unifamiliar.

Es preveu que la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 30% del sostre d'ús residencial de nova implantació d'aquest sector es computi en els sectors residencials SUD 1, 2 i 3, repartida proporcionalment segons l'aprofitament de cadascun d'ells. D'aquest 30%, un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

La superfície total de sostre corresponent a habitatge protegit que es computarà en els SUD's és de 865m².

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM, l'habilitació de l'edificació en la zona d'equipaments per a usos municipals i la construcció d'una pista tipus POL3.

5. Cessions i condicions de gestió

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 de sòl públic i d'aprofitament que corresponguin a l'administració actuant.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

D'acord amb el l'article 43 de la Llei d'urbanisme, apartat 1.a, s'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

L'increment de l'aprofitament urbanístic és de 2.883,96 m² de sostre.

6. Aprofitament	
Índex d'edificabilitat bruta.....	0,32 m ² sostre/m ² sòl
Densitat bruta.....	8 hab/Ha

CAP. IV - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 99 - 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 plànols 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. 100 - 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 TRLU.

Art. 101 - 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. 102 - 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 TRLU.
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. 103 - 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: 1/10.000).

3. Superfície

La superfície total de sòl d'aquest sector és de 17.001m².

4. Condicions d'ordenació, d'edificació, d'ús i de càrregues urbanístiques.

L'ordenació del sector es farà predominantment amb edificació unifamiliar aïllada, corresponent a la clau 4 amb un mínim del 10% del total del sòl privat, amb edificació entre mitgeres unifamiliar i/o plurifamiliar corresponent a la clau 3 i 3hpp i amb volumetria específica clau 5.

La tipologia corresponent a l'edificació entre mitgeres es situarà predominantment en els terrenys del sector més propers al sòl urbà consolidat.

En tant que s'incorpora proporcionalment el sostre d'habitatges de protecció pública dels PAU 13, 14 i 15, es preveu que la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública sigui com a mínim la del sòl corresponent al 38% del sostre d'ús residencial. D'aquest 38%, un 25% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 13% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els terminis per l'inici i l'acabament dels habitatges de protecció 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.

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 amb el PAU-1 pel seu costat est.

L'ordenació de la vialitat que es grafia en el plànol d'ordenació del sòl urbà es indicativa i per tant no és vinculant.

El planejament derivat tindrà que projectar el desenvolupament d'aquest sector proposant condicions formals i de volumetria per l'edificació amb l'objectiu d'assegurar la integració del nou creixement al conjunt de la vila. Caldrà que aquest inclogui les mesures preventives o correctores que proposa la Memòria Ambiental o en el seu defecte l'ISA del POUM.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstes en aquest POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb el cost del 40% de l'obra civil de vialitat del vial sud que connecta el nucli de Ventalló i els Masos, fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb el cost del 40% de l'adquisició i l'obra civil de vialitat de la rotonda sud del vial que connecta el nucli de Ventalló i els Masos, fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Aprofitament del sector

Índex d'edificabilitat bruta.....0,34 m²sostre/m²sòl
Densitat bruta.....22 hab/Ha

6. Cessions

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

Pel que fa al sistema de zones verdes i al sistema 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 destinada 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.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un pla parcial, un projecte d'urbanització i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions de sòl públic que corresponguin a l'administració actuant.

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 sòl urbà.

SUD-2.

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: 1/10.000).

3. Superfície

La superfície total d'aquest sector és de 14.351m².

4. Condicions d'ordenació, d'edificació, d'ús i de càrregues urbanístiques.

L'ordenació del sector es farà predominantment amb edificació unifamiliar aïllada, corresponent a la clau 4 amb un mínim del 10% del total del sòl privat, amb edificació entre mitgeres unifamiliar i/o plurifamiliar corresponent a la clau 3 i 3hpp i amb volumetria específica clau 5.

La tipologia corresponent a l'edificació entre mitgeres es situarà predominantment en els terrenys del sector més propers al sòl urbà consolidat.

En tant que s'incorpora proporcionalment el sostre d'habitatges de protecció pública dels PAU 13, 14 i 15, es preveu que la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública sigui com a mínim la del sòl corresponent al 38% del sostre d'ús residencial. D'aquest 38%, un 25% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 13% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els terminis per l'inici i l'acabament dels habitatges de protecció 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.

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 per l'accés al costat sud del nucli dels Masos de Ventalló.

L'ordenació de la vialitat que es grafia en el plànol d'ordenació del sòl urbà es indicativa i per tant no és vinculant.

El planejament derivat tindrà que projectar el desenvolupament d'aquest sector proposant condicions formals i de volumetria per l'edificació amb l'objectiu d'assegurar la integració del nou creixement al conjunt de la vila. Caldrà que aquest inclogui les mesures preventives o correctores que proposa la Memòria Ambiental o en el seu defecte l'ISA del POUM.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstes en aquest POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Aprofitament del sector

Índex d'edificabilitat bruta.....0,33 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta.....22 hab/Ha

6. Cessions

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

Pel que fa al sistema de zones verdes i al sistema 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 docents o esportius. 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.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un pla parcial, un projecte d'urbanització i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions de sòl públic que corresponguin a l'administració actuant.

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: 1/10.000).

3. Superfície

La superfície total d'aquest sector és de 23.455m².

4. Condicions d'ordenació, d'edificació, d'ús i de càrregues urbanístiques.

L'ordenació del sector es farà predominantment amb edificació unifamiliar aïllada, corresponent a la clau 4 amb un mínim del 15% del total del sòl privat, amb edificació entre mitgeres unifamiliar i/o plurifamiliar corresponent a la clau 3 i 3hpp i amb volumetria específica clau 5.

La tipologia corresponent a l'edificació entre mitgeres es situarà predominantment en els

terrenys del sector més propers al sòl urbà consolidat.

En tant que s'incorpora proporcionalment el sostre d'habitatges de protecció pública dels PAU 13, 14 i 15, es preveu que la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública sigui com a mínim la del sòl corresponent al 38% del sostre d'ús residencial. D'aquest 38%, un 25% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 13% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els terminis per l'inici i l'acabament dels habitatges de protecció 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.

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 que es grafia en el plànol d'ordenació del sòl urbà es indicativa i per tant no és vinculant.

El planejament derivat tindrà que projectar el desenvolupament d'aquest sector proposant condicions formals i de volumetria per l'edificació amb l'objectiu d'assegurar la integració del nou creixement al conjunt de la vila. Caldrà que aquest inclogui les mesures preventives o correctores que proposa la Memòria Ambiental o en el seu defecte l'ISA del POUM.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstes en aquest POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb el cost del 60% de l'obra civil de vialitat del vial sud que connecta el nucli de Ventalló i els Masos, fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb el cost del 60% de l'adquisició i l'obra civil de vialitat de la rotonda sud del vial que connecta el nucli de Ventalló i els Masos, fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb el 50% del cost de l'obra de construcció del pont que limita amb el sector del vial nord que connecta el nucli de Ventalló i els Masos, i que es troba fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb el cost de l'obra de construcció del pont que limita amb el sector del vial sud que connecta el nucli de Ventalló i els Masos, i que es troba fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Aprofitament del sector

Índex d'edificabilitat bruta.....0,30 m²sostre/m²sòl

Densitat bruta.....18 hab/Ha

6. Cessions

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

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 15% de la superfície de sòl del sector.

Pel que fa al sistema d'equipaments, les cessions mínimes obligatòries seran 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.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un pla parcial, un projecte d'urbanització i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions de sòl públic que corresponguin a l'administració actuant.

SUD-4.

1. Objectius

L'objectiu d'aquest sector de sòl urbanitzable és dotar al nucli urbà d'una zona d'expansió amb sòl d'equipament privat tipus hotel·ler 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 3.816m².

4. Condicions d'ordenació, d'edificació, d'ús i de càrregues urbanístiques.

L'ordenació del sector es farà amb edificació corresponent a la zona de volumetria específica (clau 5). No s'admet l'ús residencial d'habitatge. No obstant això, 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 que es grafia en el plànol d'ordenació del sòl urbà es indicativa i per tant no és vinculant.

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. Caldrà que aquest inclogui les mesures preventives o correctores que proposa la Memòria Ambiental o en el seu defecte l'ISA del POUM.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstes en aquest POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb l'adquisició dels terrenys en el tot el front del sector al llarg del costat est de la carretera GI-624, amb destí a reserva viària, fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

5. Aprofitament del sector

Índex d'edificabilitat bruta.....0,34 m²sostre/m²sòl

6. Cessions

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. Atès que no es preveu ús residencial, es substituirà pel seu valor econòmic.

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.

Els terrenys corresponents a aquesta franja, que confrontin amb el àmbits del sector SUD-4, s'obtindrà per part d'aquest sectors amb destí a reserva viària i seran de cessió lliure i gratuïta.

7. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un pla parcial, un projecte d'urbanització i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions de sòl públic que corresponguin a l'administració actuant.

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: 1/10.000).

3. Superfície

La superfície total d'aquest sector és de 32.715m².

4. Condicions d'ordenació, d'edificació, d'ús i de càrregues urbanístiques.

L'ordenació del sector es farà amb edificació corresponent a la zona d'activitats i tallers, d'ús industrial (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 a l'impacte paisatgístic. Caldrà que aquest inclogui les mesures preventives o correctores que proposa la Memòria Ambiental o en el seu defecte l'ISA del POUM.

Pel que fa a les xarxes a implantar en el sector s'adoptaran els criteris i mesures previstes en aquest POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb les xarxes en alta segons les previsions del

capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb el cost de l'adquisició i l'obra civil de vialitat de la rotonda nord del nucli de Ventalló, PK 1+880 de la carretera GI-624, fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Es preveu que aquest sector contribueixi amb el cost de l'obra civil de vialitat del vial d'accés al costat oest del SUD-4 que connecta amb la carretera GI-624, fora de l'àmbit, segons les previsions del capítol d'avaluació econòmica del POUM.

Pel que fa a les propostes d'ordenació de la vialitat, en el tram d'intersecció de l'accés amb la carretera GI-624, només s'admetran girs a dretes. La resta de moviments es realitzaran mitjançant les rotondes proposades.

5. Aprofitament del sector

Índex d'edificabilitat bruta.....0,47 m²sostre/m²sòl

6. Cessions

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

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 seran les establertes per la legislació vigent.

7. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Pel seu desenvolupament cal redactar i aprovar un pla parcial, un projecte d'urbanització i un projecte de reparcel·lació als efectes de repartir les càrregues i efectuar les cessions de sòl públic que corresponguin a l'administració actuant.

CAP. V - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

10.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 104 - 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 TRLU.

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. 105 - 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.

3. L'adequació i reforma de les activitats preexistents es realitzarà de conformitat amb el procediment regulat a la disposició tercera de les Normes Urbanístiques.

Art. 106 - 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 TRLU.

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 TRLU 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: 1,00 Ha

Podran autoritzar-se segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 2 quan:

- S'autoritzi 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 TRLU.

3. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal i com es disposa en l'article 184 del TRLU.

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. 107 - 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 o 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. 108 - Bosc

En tots els sòls que siguin considerats terrenys forestals serà d'aplicació la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

Art. 109 - 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. 110 - 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.

a) ús comercial.

b) ús d'oficines.

c) ús industrial, amb les exempcions establertes d'indústries associades a les explotacions, definides per a cada zona.

d) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb els usos permesos.

e) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

10.2. CONSTRUCCIONS I ACTIVITATS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 111 - 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 culturals i 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) Equipaments culturals, esportius i de lleure.

Es permeten en el sòl no urbanitzable les construccions necessàries per tal de desenvolupar

els usos vinculats a equipaments culturals, esportius i de lleure compatibles amb el que determina la Llei d'urbanisme per a la seva implantació.

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-hi les activitats o els 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 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.

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 TRLU. 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. Pel que fa a l'autorització de tancaments de finques, estan subjecte a llicència els regulats en l'articulat corresponent. Per les actuacions no admeses es tindrà que tramitar un pla especial, on s'inclourà la justificació d'aquestes.

8. 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. 112 - 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 els 11 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 mínima de les edificacions serà de 10 metres respecte de l'eix dels camins, i de 7 metres als límits entre parcel·les

Es respectaran les distàncies d'afectació de les carreteres.

Pel que fa a sistemes tècnics i equipaments esportius es separaran una distància mínima de 4 metres de l'eix dels camins i de 3 metres respecte del límit entre parcel·les.

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. Per al tipus de construcció de petit magatzem agrícola de dimensions de 2 per 2 metres, la distància a camins serà de 7 metres.

5. Els materials i acabats s'ajustaran a les determinacions de l'CAP. III - SEC. 2 - Art. 91 - 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. 113 - Tanques

1. Tancament de finques

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 o d'altre admesa en el sòl no urbanitzable sigui necessària la seva construcció d'acord amb el següent:

- Finques de fruiters i horta amb categoria d'explotacions ATP (Agricultor a títol principal.)
- Construccions ramaderes, magatzems agrícoles i habitatges. Per a aquestes edificacions no es poden situar les tanques a més de 20 metres de l'edificació.

Es determinen per a les construccions ramaderes, magatzems agrícoles i habitatges les següents excepcions, que es justificaran en el corresponent projecte:

- Proximitat dels límits de la finca

- Necessitats dels usos d'acord amb l'activitat a desenvolupar.

- S'autoritzaran les tanques en les finques que desenvolupin explotacions ramaderes, sempre que s'inclouï en el projecte de l'activitat la justificació i necessitat de tancament de la superfície afectada, d'acord amb la seva naturalesa.

- Activitats no associades a explotacions agrícoles o ramaderes que requereixin usos a l'exterior (culturals, de lleure, esportives, hípiques, gosseres, nuclis zoològics). S'haurà de justificar la necessitat de la superfície a tancar d'acord amb les necessitats de l'activitat.

La construcció de petit magatzem agrícola o caseta d'hort de 2 per 2 metres no justificarà la col·locació d'una tanca.

2. Construcció de les tanques

Aquests tancaments no podran superar una alçada de 1,80m. Es prohibeixen les tanques d'obra.

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.

En el cas de realitzar tanques amb elements vegetals, s'obliga al seu manteniment per tal de que no envaeixin l'espai aeri, i puguin dificultar els treballs d'explotació agrícola.

Es determinen les següents excepcions, que es justificaran en el corresponent projecte:

- Es permetrà en construccions agràries i en magatzems d'aliments, per qüestió de seguretat sanitària i d'acord amb la normativa sectorial, que es puguin construir tanques de manera que no permetin el pas de la fauna terrestre, sempre que es justifiqui en el corresponent projecte.

- 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.

- Es 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.

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.

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. 114 - 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 ramaderes, que corresponguin a noves activitats es situaran preferentment en llocs assolellats i ventilats.

c) No es permet la ubicació per les noves explotacions porcines, a menys de 1.000m. 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.

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.

En tot cas prevaldran les distàncies que estableixi la legislació sectorial.

En el cas que la llei sectorial no les especifiqui prevaldran les regulades en el present pla.

d) Les explotacions no es podran ubicar a menys de 30m de l'eix dels camins, ni a 250m d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris.

En tot cas prevaldran les distàncies que estableixi la legislació sectorial.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) L'ampliació de les explotacions ramaderes existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es regula d'acord amb les condicions establertes per a cada zona d'acord amb la classificació del sòl no urbanitzable d'aquest pla.

j) 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 1.000m. de qualsevol límit de sòl classificat com a sòl urbà o urbanitzable fora de les visuals del nucli urbà.

k) 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. 115 - Magatzems agrícoles

1. 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 agrícola o ramadera.

c) La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

d) 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.

e) Les construccions d'aquests tipus hauran de complir les següents condicions:

-Ocupació i sostre màxim

L'ocupació i sostre màxim serà de 500m². En planta, cap dimensió serà superior a 50 m.

-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.

-Separacions

Les dels límits a les carreteres serà de 25 metres i en la resta de camins seran de 10 m com a mínim.

-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.

-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. 116 - Activitats o equipaments d'interès públic

1. 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 TRLU.

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 TRLU.

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:

2. Alçada total màxima

L'alçada màxima serà de 7 m corresponents i el sostre màxim serà de 500 m².

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. En cas de justificació de necessitat es podrà adoptar separacions per sota dels límits.

4. Caldrà redactar un projecte que porti 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. 117 - 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. 118 - Habitatges

1. Seguint el procediment previst a l'article 48 del TRLU, 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, definirà els habitatges que podran ser objecte d'ampliació i les seves 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

Per a les piscines associades a ús d'habitatge, s'estableix una superfície màxima de 50 m².

En el projecte d'enjardinament, dels espais lliures dels habitatges es justificarà el criteri en quan a prioritzar les plantacions que no requereixin un gran consum d'aigua.

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. 119 - Activitats de turisme rural i de càmping.

Les construccions i/o instal·lacions destinades a l'implantació de càmpings autoritzades pel present Pla, segons la zona on s'ubiquin, seran objecte de la tramitació prèviament d'un pla especial urbanístic.

Les construccions i/o instal·lacions destinades a activitats de turisme rural autoritzades pel present Pla, d'acord amb el contingut del Catàleg de masies i cases rurals, s'inclouran en els projectes d'edificació i activitat corresponents.

Es justificarà la integració de l'activitat proposada en el seu entorn, adoptant les mesures corresponents que assegurin aquesta adequació.

Art. 120 - Activitats extractives.

Les activitats extractives d'àrids estaran sotmeses al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 del TRLU,

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 autorització 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. 121 - 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 protecció territorial especial (clau SNU p-te)
- Zona Xarxa Natura 2000 (clau SNU xn)
- Zona de forestal (clau SNU for)

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. 122 - Zona agrícola (clau SNU a-1, a-2)

A.- 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 o ramadera.

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.

S'admet l'ampliació de les construccions existents.

c) Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

Es permeten aquets tipus d'activitats i instal·lacions.

S'admet el ús rural, d'acord amb el definit en l'articulat del capítol d'usos i activitats.

d) Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'al·lotjament de persones treballadores temporeres.

Es permeten aquest tipus de construccions.

e) Establiments de turisme rural i de càmping

Es permeten els establiments de càmping.

S'admet el ús de turisme rural en les construccions que el catàleg de masies i cases rurals permeti aquesta activitat.

f) Ampliació, 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.

B.- 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. 123 - Zona d'alt valor agrícola (clau SNU-ava-1, ava-2,ava-3, i ava-4)

A.- 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, 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 o ramadera.

Es permeten com a noves construccions:

- Els magatzems agrícoles.

- 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.

- Edificacions complementàries d'una activitat ramadera extensiva.

- Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions, autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable d'acord amb la Llei d'urbanisme, requeriran, per a ser autoritzades, el compliment del establir en el PDTE, en la regulació dels sòls de protecció especial.

En tot cas no s'autoritzaran si hi ha alternatives de implantació en altres terrenys de menor protecció (zona agrícola).

Les edificacions només podran ampliar un 20% la seva capacitat.

En el cas que la normativa sectorial obligui a adaptar les edificacions per poder adaptar-les a les noves exigències les ampliacions podran superar el 20% establert, sempre que es compleixin les justificacions de compatibilitat amb el grau de protecció establert per a aquest pla i el PDTE.

- 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 permeten aquets tipus d'activitats i instal·lacions d'acord amb els següents criteris.

- 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.

- En tot cas no s'autoritzaran si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de menor protecció (zona agrícola).

- L'anàlisi i valoració dels usos o activitats haurà de demostrar que no afecten de forma substancial els valors de protecció d'aquesta zona.

S'admet el ús rural, d'acord amb el definit en l'articulat del capítol d'usos i activitats.

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.

No es permeten els establiments de càmping.

f) Ampliació, 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.

B.- 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.

C.- 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'emplanten en l'actualitat dos edificis d'aquestes característiques.. L'alçada màxima de les construccions de magatzems agrícoles per a aquesta zona és d'11 metres.

D.- 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. 124 - 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

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.

b) 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.

No s'admet l'ampliació de les edificacions o construccions existents.

c) 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.

S'admet el ús rural, d'acord amb el definit en l'articulat del capítol d'usos i activitats.

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.

No es permeten els establiments de càmping .

f) Ampliació, 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.

Art. 125 - Zona Xarxa Natura 2000 (clau SNU - xn)

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.

En aquest espai són d'aplicació les directius per a la gestió dels espais de la xarxa Natura 2000 aprovades per l'acord GOV/112/2006 de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC).

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.

No s'admet l'ampliació de les edificacions o construccions existents.

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) Ampliació, reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.

S'admet la reconstrucció i rehabilitació de les construccions, d'acord amb el que especifiqui el catàleg de masies i cases rurals.

No s'admet l'ampliació.

Art. 126 - Zona forestal (clau SNU for)

1. Definició

Comprèn les àrees del sòl no urbanitzable del municipi de Ventalló cobertes de vegetació arbòria.

En tots els sòls que siguin considerats terrenys forestals serà d'aplicació la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

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 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) 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.

b) - Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal.

Es permeten aquelles construccions necessàries per a l'explotació forestal, d'acord amb la legislació sectorial.

No s'admeten cap tipus de construcció o parament provisional, desmuntable o mòbil.

No s'admet l'ampliació de les edificacions o construccions existents.

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 s'admet l'ampliació de les edificacions o construccions existents.

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.

No es permeten els establiments de càmping.

f) Ampliació, reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.

S'admet la reconstrucció i rehabilitació de les construccions, d'acord amb el que especifiqui el catàleg de masies i cases rurals.

No s'admet l'ampliació.

TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI I CATÀLEG

CAP. I - BÉNS A PROTEGIR

SEC. 1 - ASPECTES GENERALS

Art. 127 - 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 TRLU, 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.

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) Edificis protegits: S'inclouen sota aquest epígraf aquells edificis o conjunts que per la seva importància requereixen una protecció elevada, els quals es troben en la qualificació de zona de nucli històric, clau 1.

b) Bens Culturals d'interès Nacional: són aquells edificis inclosos al registre de BCIN, que es corresponen amb el Catàleg del Patrimoni Cultural català.

Les edificacions dintre d'aquesta categoria que estan en sòl urbà han set qualificades de zona de nucli històric, clau 1.

c) 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) Espais d'interès paisatgístic o natural: Comprèn les zones definides en el capítol del sòl no urbanitzable amb interès paisatgístic o natural propi.

En el document "Bens culturals d'interès nacional i Catàleg de masies i cases rurals", s'estableixen dos apartats:

- El primer es correspon amb el edificis protegits com a Bens Culturals d'interès Nacional.
 - El segon es correspon al catàleg de masies i cases rurals.
- A aquest efecte, les fitxes incloses en l'annex de "Bens culturals d'interès nacional i Catàleg de masies i cases rurals", formen part integrant del POUM.

Art. 128 - Normes generals en relació als béns immobles

1. Els propietaris de les finques i/o edificacions protegits, 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 la tramitació corresponent, i la normativa d'aplicació.
6. Les determinacions per als edificis protegits que es contenen en aquestes Normes i en els documents que les desenvolupin, hi són sense perjudici de l'acció protectora de la Generalitat i/o de les altres administracions.

Art. 129 - Normes en relació als edificis, conjunts i béns immobles protegits.

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 definatoris dels seus valors.
4. Només s'admetran augments de volum, degudament justificats en els casos següents:
 - En el sòl urbà, els que s'admetin d'acord amb la regulació de la zona de nucli històric (clau 1).
 - En el sòl no urbanitzable, d'acord amb l'especificat en el catàleg.
5. S'hauran de respectar les façanes, els buits, els afegits i les obertures, així com els materials existents i els pendents de cobertes.
6. Les intervencions es justificaran quan la finalitat d'aquestes sigui recuperar els valors originals dels monuments, conjunts o edificis protegits.
7. Els edificis protegits en sòl urbà, s'inclouen en la qualificació de zona de nucli històric (clau1), i per tant la seva regulació es correspon amb l'establir per a aquesta clau.

Art. 130 - Intervenció en relació als edificis, conjunts i béns immobles protegits.

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats protegits 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 componen, 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 regulació establerta en el document "Bens culturals i Catàleg de masies i cases rurals", d'acord amb la protecció especial que li correspon, es troba subjecte a la normativa establerta en funció de la zona en la que es troba.

Art. 131 - Béns Culturals d'Interès Nacional i Béns Culturals d'Interès Local

1. Definició

Pel que fa als Béns Culturals d'Interès Nacional, BCIN, 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 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.

Pel que fa als Béns Culturals d'Interès Local, BCIL, es tracta de béns culturals d'àmbit municipal que formen part de cultura tradicional del poble, que l'ajuntament considera que s'han de protegir, i que s'inclouen en les fitxes individualitzades del catàleg pel seu manteniment. Les obres de reforma i restauració o ampliació resten condicionades a l'informe municipal corresponent.

2. Relació

Es relacionen el edificis inclosos com a Béns Culturals d'Interès Nacional següents d'acord amb les fitxes de patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

VENTALLÓ

1	CA LA MAGDALENA
2	CASA DEL DELME
3	CASA PERRAMONT
4	ESGLÉSIA DE VENTALLÓ
5	ESCOLES
6	MURS DE VENTALLÓ

VILA-ROBAU

7	ESGLÉSIA PARROQUIAL DE SANT ANDREU
8	ESGLÉSIA VELLA DE VILA-ROBAU
9	FINESTRA CAL FERRER

VALVERALLA

10	CAN MARISCH
11	CAN RIBAS
12	ESGLÉSIA DE VALVERALLA

SALDET

13	ESGLÉSIA DE SALDET
14	MAS CLARÀ

PELACALC

15	CAN JOAN MIQUEL
16	CAN PICÓ
17	CAPELLA DE L'ASSUMPTA
18	CASTELL DE PELACALÇ

MONTIRÓ

19	CA L'ISERN
20	ESGLÉSIA DE MONTIRÓ

SÒL NO URBANITZABLE

1	CADIRAT
2	POU DE GLAÇ
3	MOLI DE L'ARBRE SEC
4	CAPELLA DE L'OM

Es relacionen el edificis inclosos com a Béns Culturals d'Interès Local en el document de l'annex: "Bens Culturals d'Interès Local, Catàleg de masies i cases rurals i fitxes identificatives dels Bens Culturals d'Interès Nacional".

CAN GATIUS VELL (VALLVERALLA)
FONT PEREGRINA (ELS MASSOS)
FONT XICOMENUT (VENTALLÓ)
LA CEIBA (SALDET)
MAS GROS (PELACALÇ)
RECTORIA DE SALDET

Art. 132 - Catàleg de masies i cases rurals

1. Definició

Es tracta d'aquells edificis o conjunts, dins del sòl no 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

Es relacionen el edificis corresponents a masies i cases rurals inclosos en el document de l'annex: "Bens Culturals d'interès Local, Catàleg de masies i cases rurals i fitxes identificatives dels Bens Culturals d'interès Nacional".

1	Can Cortijo
2	Can Joan de l'Hort
3	El Molí de Vila-robau
4	Cal Rajoler
5	Ca la Paulina
6	Can Comià
7	Ca la Patrícia
8	Can Meliton
9	Can Fragata
10	Can Justa dels Masos
11	Cals Suïssos
12	Can Justa
13	Ca l'Amaya
14	Can Ribas
15	Can Gatius Vell
16	Can Rubén
17	Mas Barrera
18	Cal Carreter vell
19	Can Subich vell
20	Can Morera
21	Can Masset
22	Can Ministrat
23	Can Subich nou
24	Can Bosch
25	Ca L'Aupí vell
26	Can Barris
27	Can Baix
28	Habitatge annex a Les Granges d'en Grau
29	Can Gumersindo
30	Can Torrent
31	Ca L'Aupí Nou
32	Molí de l'Arbre Sec
33	Can Regadora

34	Habitatge associat a "Caravan Inn"
35	Mas Joanic
36	Mas Blanc
37	El paller d'en Barris
38	Mas Ribas
39	Can Vilarodona
40	Can Gardella
41	Can Pagés Masdeu
42	Can Magret
43	Mas Petit
44	Mas Gros
45	Mas d'en Gil
46	Can Busquets
47	Can Pau
48	Can Canadell
49	Can Burch
50	Can Riu
51	Ca l'Icart
52	Can David
53	Ca l'Alcàzar
54	Can Font
55	Can Joan Albert
56	Habitatge associat a "Centre caní les oliveres"
57	Can Joan del Mas
58	Ca l'Estrella
59	Can Padró
60	Can Pito
61	Can Jornet
62	Can Romans
63	Cals Alemanys
64	Can Ribera
65	Habitatge associat a "Centre canis sapiens"
66	Can Manolo
67	Can Xico Menut
68	Can Vicenç
69	L'Hera d'en Puig
70	Ca la Leonarda
71	Can Pedrosa
72	Can Quirc
73	Fundació l'Olivar
74	Cals Holandesos

Art. 133 - 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-te)
- Zona Xarxa Natura 2000 (clau SNU xn)
- Sistema hídric (cursos fluvials)

TÍTOL V. 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 TRLU.

2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació els és d'aplicació allò disposat a l'article 102 del TRLU, 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 TRLU.

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 TRLU.

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'emplanten 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.

TERCERA. Activitats preexistents.

Les activitats preexistents situades en sòl no urbanitzable que haguessin tramitat i obtingut en el seu moment les corresponents llicències i autoritzacions d'acord amb la normativa vigent en aquell moment, podran adequar els usos i les edificacions a les necessitats actuals mitjançant la tramitació d'un Pla especial urbanístics,

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

TIPUS D'EDIFICACIÓ:

- * **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 llindeges de la parcel·la.

PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS

- * **Coefficient 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).
- * **Coefficient 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).
- * **Coefficient 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

- * **Coefficient 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).
- * **Coefficient 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).
- * **Coefficient 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 assenyalen 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.
- * **Patís 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.

1. 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.

2. 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.

3. S'exigirà igualment projecte acústic a les activitats situades en contigüïtat amb usos educatius o sanitari-assistencials.

4. 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 contigüïtat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.

5. 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 contigüïtat 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.

4. 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

5. Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüïtat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:

a) Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

e) 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

1. 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.

2. 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.

3. 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, bafes, 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 Kfrigorios/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 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 disposa 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.

b) 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.

a) Ús recreatiu:

Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

b) Ús de restauració:

Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

c) Ús industrial de superfície superior a 500 m².

Una plaça per cada 100 m² o fracció.

d) Ús de magatzems:

Una plaça cada 200 m² o fracció fins a un màxim de 15 places.

e) 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.

f) 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.

2. 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.

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.

Es permeten les emissions produïdes per l'activitat habitual d'agricultura i ramaderia, que s'ajustin a la legalitat i a les bones pràctiques agràries.

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 produeixin 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 produeixin 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 produeixin 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		Qp < 100
2	Baix	100 < Qp < 200
3		200 < Qp < 300
4	Mig	300 < Qp < 400
5		400 < Qp < 800
6		800 < Qp < 1600
7	Alt	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.

Prevençió 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:

- c) 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.
- d) Activitats que utilitzen explosius industrials.

2. 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 SANEJAMENT

ABASTAMENT D'AIGUA

INTRODUCCIÓ

En data de juny de 2009, l'empresa concessionària Sorea, ha redactat el "Pla director de millores a realitzar a l'abastament d'aigua potable de Ventalló".

Aquest document és el referent per a l'avaluació de la xarxa actual i les millores del POUM.

Així doncs, el POUM incorpora en aquest apartat les consideracions i criteris d'aquest document, tot i que pel que fa al detall tècnic dels estudis i actuacions de millora proposades es remet al pla director de l'aigua.

En aquest sentit el POUM recull en els plànols de la xarxa d'aigua l'estat actual i proposat per a cada nucli. Tot i això, pel que fa al detall de les instal·lacions de la xarxa proposada en baixa i en alta s'estarà al que defineix el pla director de l'aigua.

D'altra banda s'està redactant en l'actualitat el projecte d'urbanització corresponent a les propostes de millora que inclou el pla director de l'aigua.

L'ajuntament en l'actualitat ja té previsiones per a l'execució d'aquestes obres.

El document del POUM aprovat inicialment ha estat valorat en els estudis i propostes del pla director de l'aigua. També ha permès preveure les zones d'abastament i establir un criteri de dimensionament de les instal·lacions d'aigua potable incloses en la proposta de pla director de l'aigua.

En el cas del municipi de Ventalló el creixements previstos des del punt de vista del consum abastable són compatibles amb les dades actuals dels caudals dels diferents pous.

El pla director de l'aigua, defineix les diferents actuacions de millora de xarxa en alta i de distribució, com a necessitats respecte dels assentaments actuals.

Pel que fa a la valoració de les despeses de les actuacions de millora de la xarxa en alta que contempla el Pla director de l'aigua, cal atendre a les que es puguin repercutir als diferents àmbits o sectors i al sòl urbà.

Si bé correspon a la gestió municipal la repercussió dels costos incorporats i distribuïts en les quotes, s'estableix en l'apartat d'estudi econòmic del POUM, la distribució dels costos de xarxes en alta valorats en el pla director de l'aigua.

Així el POUM determina una orientació de la magnitud de les inversions per dur a terme les propostes de millora, repercutides en els sòls urbanitzables, en els àmbits de sòl urbà no consolidat i en el sòl urbà.

1. ANTECEDENTS.

Fins ara el subministrament d'aigua potable del nucli urbà de Ventalló, de Valveralla, i Els Masos es realitzava a partir de dues captacions situades en el marge dret del Fluvià, una a Valveralla i l'altre a Ventalló, i d'un dipòsit elevat situat a la zona del padró de Ventalló.

En breu la captació de Ventalló deixarà de funcionar, i aquests nuclis s'abastiran únicament a través de la captació de Valveralla.

Per altre banda hi ha la captació vella del nucli urbà de Ventalló, amb tres pous, tot i que un no s'utilitza, i els altres dos passaran a ser des-habilitats en breu, degut a la detecció de nitrats.

Per a subministrar aigua a Vila-robau es disposa d'una captació únicament per aquest veïnat.

L'any 2007 es va realitzar un projecte d'ampliació de la xarxa d'aigua potable en alta a Ventalló, Viladamat i l'Armentera, en el qual es va crear una mancomunitat entre aquests municipis, per millorar-ne l'abastament.

La xarxa de la mancomunitat distribueix l'aigua des del dipòsit de Saldet (veïnat de Ventalló), on es realitza el bombament, fins al dipòsit nou de Viladamat.

Al llarg de tota aquesta canonada d'impulsió, es subministra aigua potable a diversos municipis i veïnats. Per ordre trobem: Saldet, Can Barris, l'Armentera, Can Jordi, Montiró, Pelacalç, i Mas Gros. Després de subministrar a tots aquests nuclis, l'aigua arriba al dipòsit de Viladamat, i posteriorment s'abasteix aquest municipi.

Aquesta xarxa es va posar en funcionament a principis de l'any 2009, i actualment Ventalló compra aigua a la Mancomunitat (MAV) per a subministrar aigua als seus veïnats de Saldet, Can Barris, Can Jordi, Montiró, Pelacalç i Mas Gros.

La xarxa d'aigua potable de Ventalló s'alimenta per una banda a través de captacions pròpies amb aigua que s'extreu del Fluvià principalment, i per l'altre a través de la compra d'aigua a la Mancomunitat per alguns dels seus veïnats. Ventalló conta amb 4 captacions diferents que subministren aigua a parts diferents del municipi i els seus veïnats.

2. DESCRIPCIÓ DE LES INSTAL·LACIONS ACTUALS.

Aquest poble disposa de 3 dipòsits diferents on es recull l'aigua de les captacions. Un d'aquests dipòsits és elevat i circular, de 56 m³, on arriba l'aigua tractada després d'haver abastit la xarxa de Valveralla i Ventalló. Un altre dipòsit és de 120 m³ i abasteixen al veïnat de Vila-robau. Finalment un últim dipòsit de 243 m³, situat a Saldet, i que actualment forma part de la xarxa de la mancomunitat en alta de Ventalló, Viladamat i Armentera.

2.1 INSTAL·LACIONS XARXA DE VALVERALLA, NUCLI URBÀ DE VENTALLÓ I ELS MASOS

2.1.1 XARXA EN ALTA

La font principal de recursos de l'abastament de Ventalló són dues captacions: el pou dels Gorgs i la captació de Ventalló que consta de dos pous en ús, i un altre que actualment està en desús, tot i que pròximament la captació de Ventalló deixarà d'utilitzar-se.

Aquests dos punts de captació abasteixen la població de Ventalló, i els veïnats de Valveralla i Els Masos.

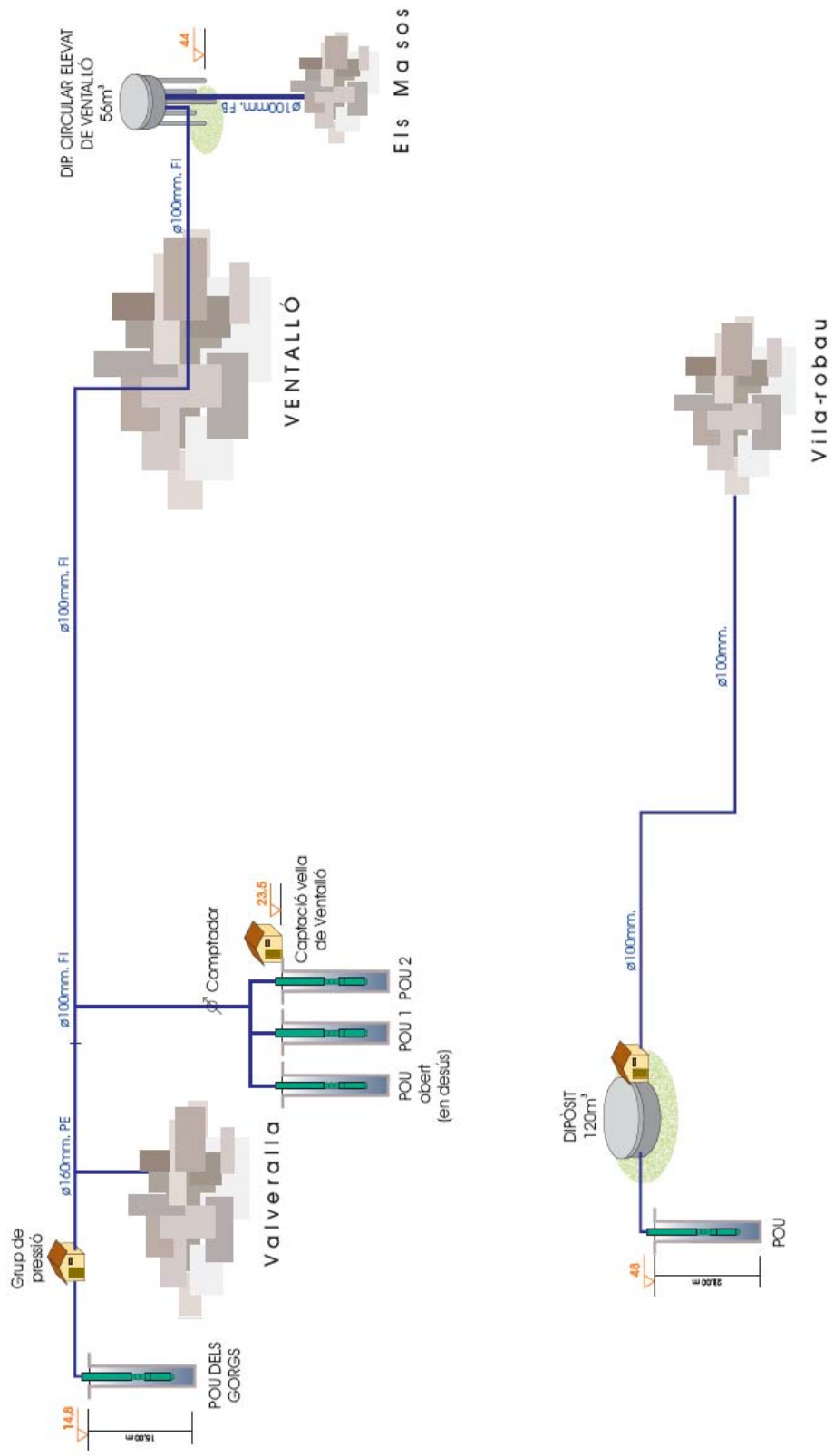
Des del pou dels Gorgs s'impulsa l'aigua i s'envia a la xarxa de subministrament del veïnat de Valveralla. Un cop abastit aquest nucli, la canonada continua fins a connexionar amb la canonada de sortida dels pous de la captació de Ventalló, per subministrar aigua, posteriorment, a Ventalló i el veïnat dels Masos.

La captació de Ventalló està situada al voral de la carretera d'Armentera a Ventalló (GE-624).

Aquesta instal·lació consta de tres pous, un dels quals és un pou obert que actualment està en desús, i els altres dos deixaran d'utilitzar-se en breu, a causa de la detecció de nitrats.

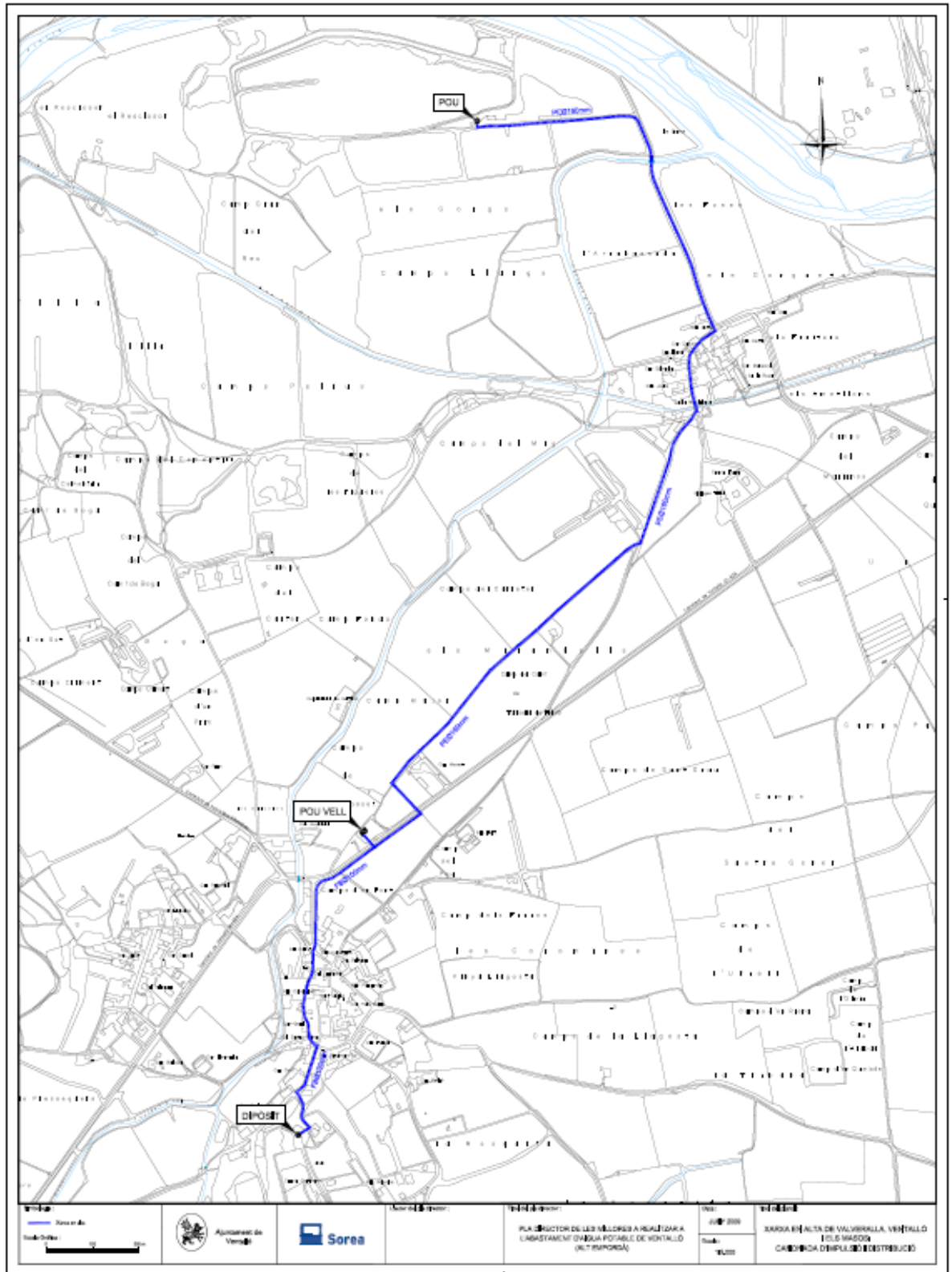
El dipòsit de Ventalló està situat en la zona anomenada El Pedró.

Aquest dipòsit rep l'aigua del bombament del Pou dels Gorgs i dels pous de la captació de Ventalló, després que aquests hagin abastit les xarxes de Valveralla i Ventalló. Posteriorment s'abasteix el nucli dels Masos.



ESQUEMA DE L' ABASTAMENT D'AIGUA DE VENTALLÓ





2.1.2 XARXA EN BAIXA

2.1.2.1. Xarxa de Valveralla

La canonada d'impulsió-distribució que surt de la captació és de polietilè i travessa el veïnat de Valveralla. Aquesta canonada arriba pel camí de les Graves, i segueix pel carrer Major, fins a sortir del nucli urbà en direcció a Ventalló.

D'aquesta canonada, en surten derivacions de canonada, que són les que porten l'aigua als habitatges de Valveralla.

Aquestes canonades també surten del nucli per a portar aigua a les masies properes.

2.1.2.2. Xarxa del nucli urbà de Ventalló

La xarxa de Ventalló s'abasteix a través d'una canonada d'impulsió - distribució, de polietilè, que li arriba des de la captació vella de Ventalló. Aquesta canonada travessa el nucli de Ventalló fins a arribar al dipòsit situat als afores del poble.

Dins el nucli de Ventalló, les canonades són pràcticament totes de fibrociment. Hi ha una canonada que abasteix uns masos dels afores que és de polietilè. Una altre canonada situada al sud de la població, que passa pel camí anomenat de la Devesa i abateix uns altres masos, és de polietilè. Per últim hi ha unes canonades més velles que abasteixen tres masos del nucli que són de ferro de diferents diàmetres.

2.1.2.3. Xarxa d'Els Masos

La xarxa dels Masos està connectada a la xarxa del nucli de Ventalló a través d'una canonada de fibrociment que surt del dipòsit de Ventalló, i passa pel camí dels masos de Can Leonarda i Can Badosa.

La xarxa del nucli dels Masos està formada per canonades de polietilè i de fibrociment.

2.2. VILA-ROBAU

Aquest veïnat consta d'una captació i dipòsit pròpis pel seu abastament.

2.2.1 XARXA EN ALTA

2.2.1.1 Captació de Vila-robau

Es troba situat a les afores del veïnat.

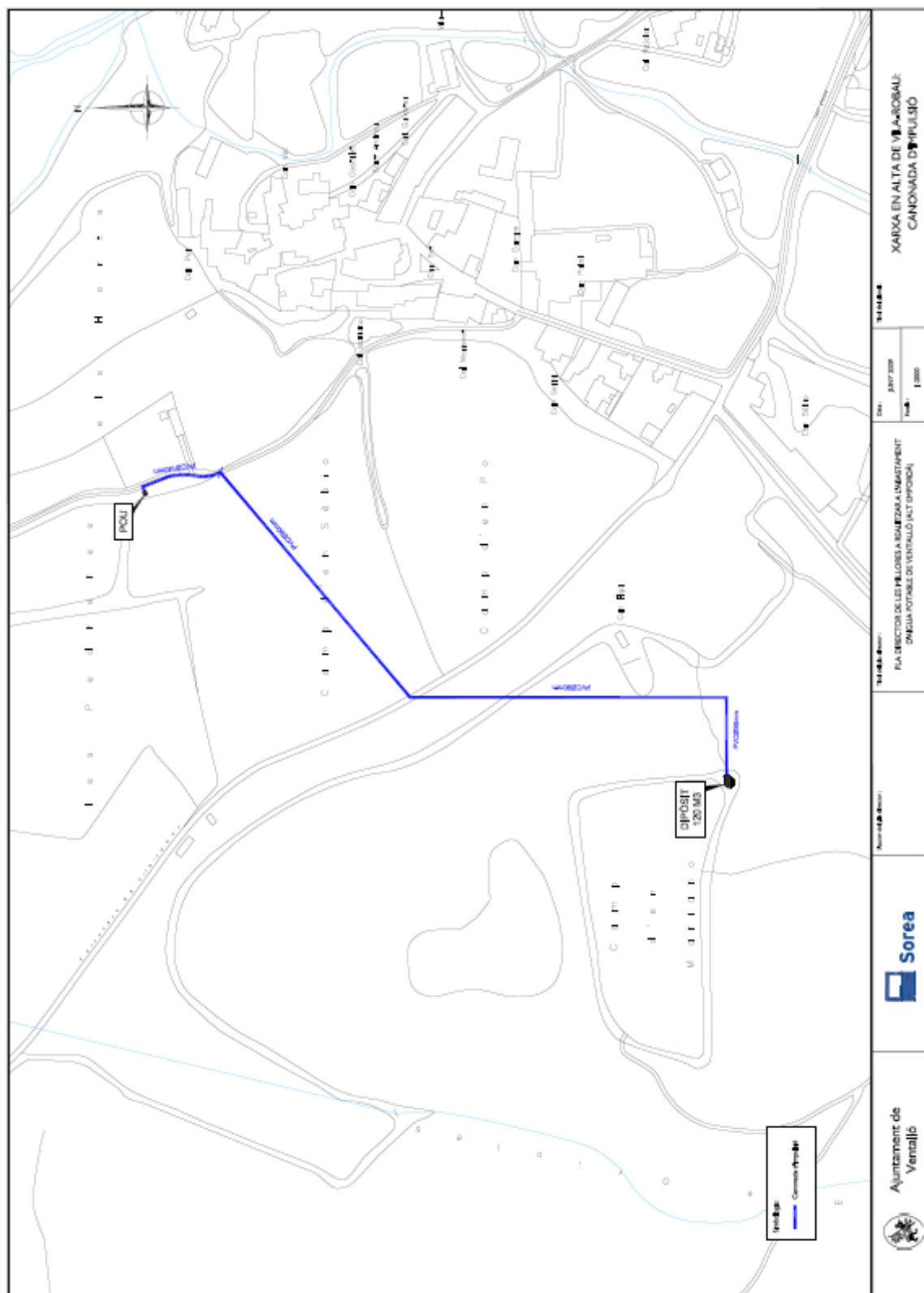
Es tracta d'un pou obert .

Després d'aquests elements l'aigua surt de l'estació de captació a través d'una canonada de PVC que la porta fins al dipòsit.

2.2.1.2 Dipòsit de Vila-robau

El dipòsit de Vila-robau es troba situat a la zona anomenada "Camp d'en Mariano", a uns 400 metres aproximadament del punt de captació.

La canonada d'impulsió que va des del pou de Vila-robau fins al dipòsit està dividida en dos trams de diferent diàmetre de PVC.



2.2.2. XARXA EN BAIXA VILA-ROBAU

La canonada de distribució que va del dipòsit fins a l'entrada del veïnat de Vila-robau, és de PVC.

Dins el casc urbà de Vila-robau trobem dos tipus diferents de canonades, un tram de de PVC i la resta de canonades del nucli són de polietilè.

2.3. INSTAL·LACIONS DE LA MANCOMUNITAT (ARMENTERA, VENTALLÓ I VILADAMAT)

2.3.1. XARXA EN ALTA

Aquesta mancomunitat està formada pels veïnats de Ventalló: Saldet, Can Jordi, Montiró, Pelacalç i Mas Gros, i els municipis de Viladamat i l'Armentera. Aquesta xarxa subministra l'aigua en alta a aquests municipis que la componen, des de la finalització de les obres a principis de l'any 2009.

L'aigua prové de la captació de Saldet, veïnat del terme municipal de Ventalló. En aquesta captació hi ha únicament un pou situat a la llera esquerra del riu Fluvià, d'on extreu el cabal. L'aigua de la captació es bombeja fins el dipòsit de Saldet mitjançant una canonada de fosa dúctil.

Des del dipòsit de Saldet, l'aigua és impulsada a través d'una canonada de polietilè, fins al dipòsit de Viladamat, passant per Saldet, l'Armentera, Can Jordi, Montiró, Pelacalç, i El Mas Gros, respectivament.

2.3.1.1. Pou de Saldet

El veïnat de Saldet està situat al Nord-Est del terme municipal de Ventalló, i té una població de 32 habitants.

La captació de Saldet està situada al Nord-Oest d'aquest veïnat, aquesta captació es troba a la vora dreta del riu Fluvià i el dipòsit de Saldet es troba situat just al costat.

2.3.1.2. Dipòsit de Saldet

Es troba situat aprop del pou obert.

L'aigua surt del dipòsit per una canonada de polietilè, i és conduïda a través de les bombes del grup de pressió.

2.3.1.3. Dipòsit de Viladamat

El dipòsit es troba molt a prop de Palauborrell, un dels veïnats de Viladamat, a l'Oest del nucli de població.

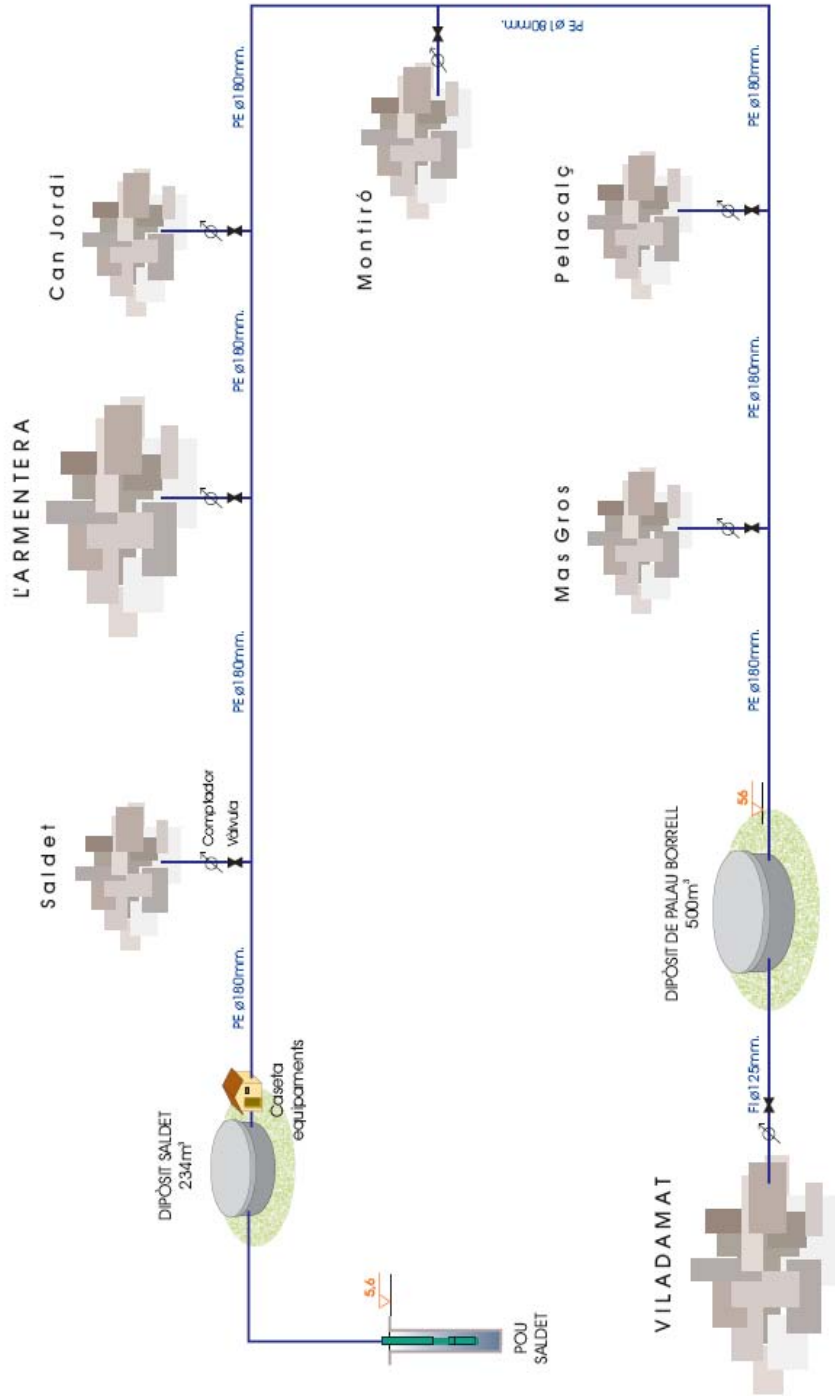
2.3.1.4. Grup de pressió de Viladamat

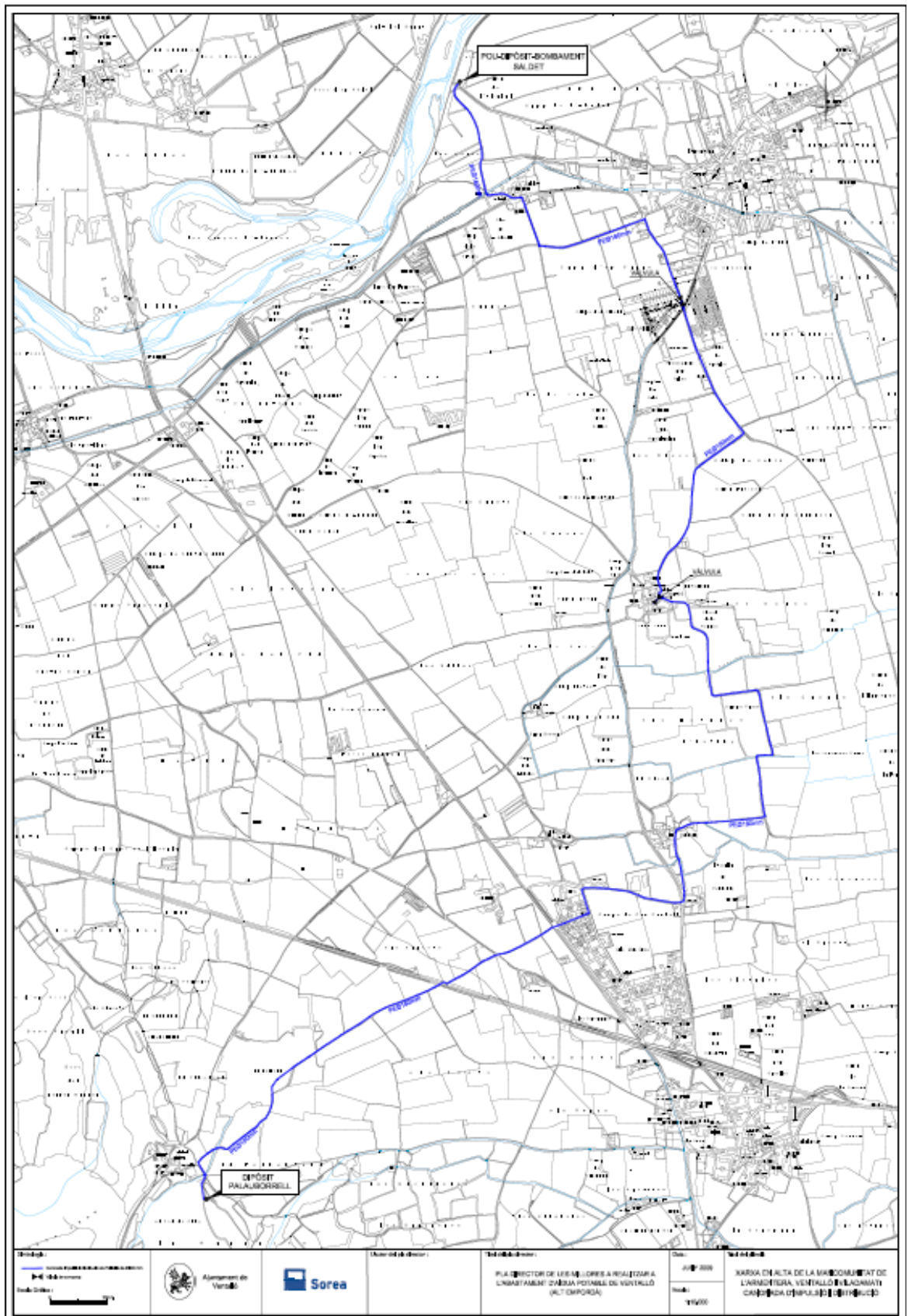
Aquest grup de pressió es troba situat al costat del dipòsit de Viladamat.

A partir del grup de pressió, l'aigua s'impulsa cap als diversos municipis que formen la mancomunitat, a través d'una canonada de polietilè.

2.3.1.5. Canonada d'impulsió i distribució en alta

Aquesta canonada d'impulsió i distribució abasteix als nuclis de Saldet, Armentera, Can Jordi, Montiró, Pelacalç, Viladamat, fins a connectar amb el dipòsit de Viladamat.





2.3.2. XARXA EN BAIXA DELS NUCLIS DE VENTALLÓ

2.3.2.1 Xarxa de Saldet

La xarxa de distribució dins el veïnat de Saldet es fa a través de canonades de polietilè, una antiga i una altra nova.

La canonada d'impulsió/distribució que ve del dipòsit i ha d'abastir els municipis de la mancomunitat, és de polietilè, i travessa el veïnat, seguint el mateix traçat que la canonada nova cap a l'Armentera.

2.3.2.2 Xarxa de Can Jordi

La xarxa de distribució dins de la urbanització de Can Jordi està formada per canonada de polietilè de diferents diàmetres.

2.3.2.3 Xarxa de Montiró

Actualment Montiró no té xarxa en baixa. Pel seu nucli hi passa la canonada en alta de la Mancomunitat, hi està preparat per a la connexió en el moment que sigui necessari, però actualment encara no disposa de xarxa.

2.3.2.4 Xarxa de Pelacalç

La xarxa de Pelacalç està únicament formada per canonades de PVC.

2.3.2.5. Xarxa de Mas Gros

Totes les canonades d'aquest nucli són de PVC.

3.3. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM), I EL PLA DIRECTOR DE L'AIGUA.

El document corresponent al POUM per a la seva aprovació inicial, ha set valorat en els estudis i propostes del pla director de l'aigua.

El document per a l'aprovació inicial ha permès preveure les zones d'abastament, i establir un criteri de dimensionament de les instal·lacions d'abastament d'aigua potable incloses en la proposta de pla director de l'aigua..

En el cas del municipi de Ventalló, el creixements previstos des del punt de vista del consum abastable, són compatibles amb les dades actuals dels caudals dels diferents pous.

4. ESTUDI DE CABALS

En el pla director de l'aigua es fa un anàlisi de les xarxes actuals del municipi de Ventalló i els seus nuclis, per tal de detectar-ne els problemes de rendiment i les mancances futures que es poden presentar en les xarxes actuals.

S'analitzen els cabals subministrats per les diferents captacions, així com els cabals de consum registrats ens els diferents nuclis. Això, juntament amb un estudi de l'evolució de la població i el nombre d'abonats en els darrers anys, ens permet fer les estimacions dels aspectes a tenir en compte a l'hora de fer la proposta de millores de la xarxa.

En aquest estudi de cabals s'analitza l'abastament de Valveralla, Ventalló i Els Masos a partir de la captació de Valveralla, i per altre banda l'abastament de Vila-robau a partir de la seva captació pròpia per a aquest nucli.

L'estudi de cabals de la Mancomunitat de l'Armentera, Ventalló i Viladamat no s'analitza en el pla director, ja que es considera que s'ha de realitzar un estudi de tots els nuclis i municipis de la Mancomunitat en conjunt, segons les seves evolucions, creixement futur i consums. Tot i això es fa un anàlisi de l'estat en alta, i la referència als cabals subministrats els primers 4 mesos per tenir noció de la magnitud de cabals que s'està subministrant.

6. MILLORES PROPOSADES.

6.1. MILLORES A LA XARXA EN ALTA NECESSITATS ACTUALS.

6.1.1. Millores a les captacions

Es proposen en el pla director de l'aigua actuacions respecte de les instal·lacions per tal de millorar el rendiment de les captacions regulant el cabal.

6.1.2. Millores als dipòsits.

Dipòsit de Ventalló

Una de les millores proposades en el Pla Director consisteix en la construcció d'un nou dipòsit al nucli de Ventalló, que donaria subministrament d'aigua al propi nucli de Ventalló, i també al nucli dels Masos.

La capacitat actual del dipòsit elevat de Ventalló és de volum insuficient per a poder donar compliment a la normativa d'hidrants.

També s'ha observat que el consum diari mitjà s'ha de poder assegurar d'acord amb la normativa actual.

Es proposa instal·lar un dipòsit situat a l'oest de Ventalló, al paratge anomenat Camp d'en Riera, que permetrà el subministrament a la xarxa per gravetat i una pressió suficient.

6.1.3. Millores a les conduccions.

Les actuacions proposades en alta són a conseqüència de la instal·lació del nou dipòsit de Ventalló.

L'aigua arribarà al dipòsit a través d'una canonada d'impulsió de polietilè, que connectarà amb la impulsio-distribució de polietilè procedent de Valveralla, en el punt de la captació de Ventalló, travessant el nucli d'Els Masos, i seguint el Camí de la Serra.

També es realitzarà una canonada de distribució de polietilè, fins a una de les canonades de subministrament principals de Ventalló i Els Masos.

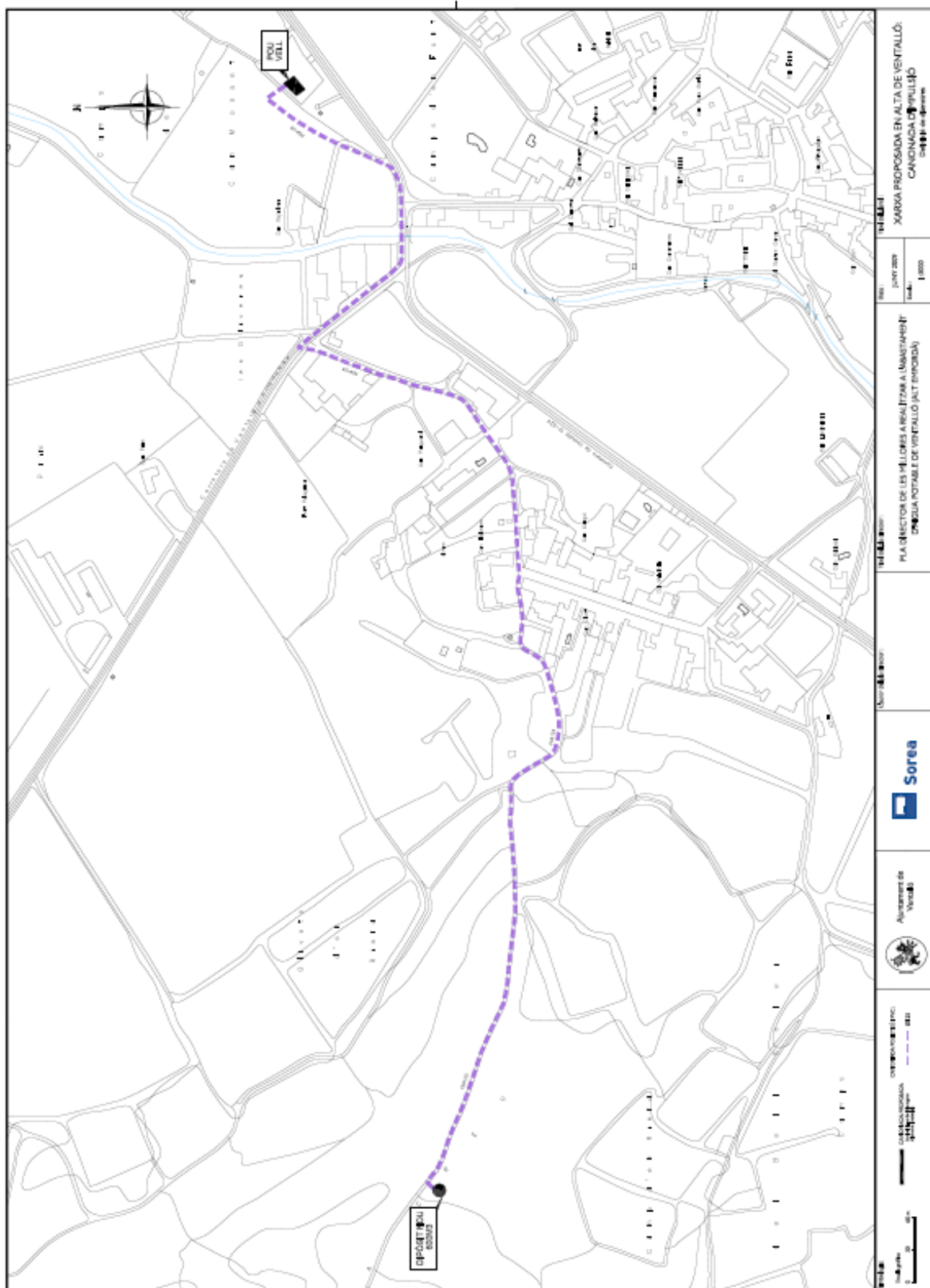
6.2. MILLORES A LA XARXA EN BAIXA NECESSITATS ACTUALS.

Les millores de la xarxa que es proposen estan dirigides principalment a la formació de xarxa mallada, tancar els trams tallats, i la substitució de les canonades de fibrociment i les escomeses de plom existents.

6.4. CONCLUSIÓ DE MILLORES PROPOSADAES.

S'entén que les millores proposades en tot el conjunt seran capaces de garantir el correcte funcionament de la xarxa, si l'actuació urbanística a realitzar no s'adequa al POUM analitzat, caldria analitzar-lo i sofrir lleugeres variacions.

Malgrat tot en cada moment que s'executi una actuació urbanística, s'haurà de valorar l'execució de la xarxa per tal que aquestes actuacions no perjudiquin en cap moment al subministrament d'aigua del municipi.



7. VALORACIÓ DELS COSTOS DE LES ACTUACIONS.

El pla director de l'aigua, defineix les diferents actuacions de millora de xarxa en lata i de distribució, com a necessitats respecte dels assentaments actuals.

Pel que fa a la valoració de les despeses de les actuacions de millora de la xarxa en alta que contempla el Pla director de l'aigua, cal atendre a les que es puguin repercutir als diferents àmbits o sectors i al sòl urbà.

Si bé correspon a la gestió municipal la repercussió dels costos incorporats i distribuïts en les quotes, s'estableix en l'apartat d'estudi econòmic del POUM, la distribució dels costos de xarxes en alta valorats en el pla director de l'aigua.

Així el POUM determina una orientació de la magnitud de les inversions per dur a terme les propostes de millora, repercutides en els sòls urbanitzables, en els àmbits de sòl urbà no consolidat i en el sòl urbà.

La valoració dels costos de les xarxes en alta incloses en el pla director de l'aigua es detallen en el següent quadre.

01.00 ACTUACIONS XARXA EN ALTA DE VENTALLÓ	
01.01 CAPTACIÓ	40.749,08 €
01.02 DIPÒSIT DE VENTALLÓ	136.307,30 €
01.02.01 MOVIMENTS DE TERRES	7.856,13 €
01.02.02 DIPÒSIT DE 600 M3	85.258,81 €
01.02.03 CAMBRA DE CLAUS	22.681,24 €
01.02.04 ALTRES DIPÒSITS	20.511,12 €
01.03 CANONADA IMPULSIÓ I DISTRIBUCIÓ VENTALLÓ	132.796,55 €
01.03.01 MOVIMENTS DE TERRES	64.556,15 €
01.03.02 CANONADES I ACCESSORIS	68.240,40 €
01.04 TELECONTROL	50.180,00 €
01.05 PARTIDES ALÇADES	7.200,66 €
	TOTAL CAPÍTOL 01.00
	367.233,59 €
	TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL MILLORES EN ALTA
	367.233,59 €

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 VILAROBAU, 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

XARXA DE SANEJAMENT

1. INTRODUCCIÓ.

El POUM recull en els plànols de la xarxa de sanejament l'estat actual per a cada nucli. Les propostes de millora per a la xarxa en baixa, valorant l'estat actual, són principalment l'adequació dels diàmetres i materials de les conduccions, així com les que puguin afectar als trams en mal estat.

Respecte d'actuacions proposades d'actuacions per a la millora de la xarxa en alta, es detecten possibles incidències dels tractaments existents dels petits nuclis en quan a la situació de les estacions depuradores dins de sòls protegits amb interès natural del espai del riu Fluvià.

S'estableix la possibilitat de connexió de la xarxa de sanejament d'aquests nuclis a trams en alta que possibilitin una alternativa del tractament dels residus en d'altres estacions existents o programades.

D'altra banda s'està redactant en l'actualitat el projecte d'urbanització corresponent a les propostes de millora respecte de la xarxa en baixa.

El document del POUM aprovat inicialment ha estat valorat en les propostes de millora de la xarxa en baixa del projecte d'urbanització.

L'ajuntament en l'actualitat ja té previsiones per a l'execució d'aquestes obres.

En el cas del nucli de Ventalló i respecte dels altres nuclis, el creixements previstos pel que fa a la capacitat de les estacions depuradores existents són compatibles, i no són necessàries obres d'ampliació.

No es preveuen en el POUM, obres de millora de xarxes en alta.

Pel que fa a les despeses de les actuacions de millora de la xarxa en alta que es puguin contemplar en un futur, no són repercutibles als sectors o àmbits que defineix el POUM, ja que són actuacions de connexió que afecten a la situació dels assentaments existents.

Correspon a la gestió municipal la repercussió dels costos incorporats i distribuïts en les quotes que s'estableixin, d'acord amb les actuacions futures.

Així el POUM determina que s'estarà al que defineixi el projecte d'urbanització en redacció pel que fa al detall tècnic de les diferents actuacions per a la xarxa en baixa i a la seva valoració.

2.XARXA EN ALTA

2.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Les previsiones en un segon escenari de l'ACA actuals incloses en el PSARU, són mantenir la distribució d'aquestes estacions.

El POUM recull les previsiones d'ubicació de les estacions d'acord amb el PSARU.

Tot i això, a partir dels criteris de sostenibilitat ambiental i d'acord amb la demanda del departament de Medi Ambient, es criteri del pla, per tal de garantir la màxima protecció dels espais naturals del riu Fluvià i del seu entorn, que es prioritzi una solució que concentri les estacions depuradores que es preveu en el PSARU per a donar tractament a les aigües residuals d'aquests nuclis.

Les possibilitats de concentració del tractament, podrien establir-se efectuant les obres necessàries per a la conducció de les aigües residuals fins a la depuradora del nucli de Ventalló, o poder gestionar la conducció fins al tram en projecte de conducció fins a la depuradora de l'Escala, contemplat en el PSARU.

2.2. NUCLI DE VENTALLÓ I ELS MASOS DE VENTALLÓ

Actualment es troba en servei una EDAR, situada al nord del nucli, que recull les xarxes de clavegueram d'ambdós nuclis.

La gestió d'aquesta estació es competència de l'ACA.

La seva dimensió i característiques en quan al tractament i la seva capacita és adequada, poden assolir el tractament dels creixements previstos en el POUM per a aquests dos nuclis.

La seva suficiència es justifica d'acord amb l'informe emès per l'ACA (adjuntat com a annex).

D'acord amb el nombre d'habitants existents i els creixements previstos en el POUM per a un horitzó de tres sexennis, no seria necessària la seva ampliació. Per al sector industrial d'uns 15.000 m² de sostre es preveu una població en habitants equivalents d'uns 100 h.e. i per a un total de 300 treballadors de 8 hores de permanència en dies laborables. Es justifica el nom màxim d'habitants equivalents de tot el municipi un cop es finalitzin la totalitat de les actuacions previstes i queda palesa la no necessitat d'ampliar l'EDAR existent.

Dimensionat EDAR existent:	1.867 h.eq (280 m³/dia)
Població residencial actual:	785 h.eq
Població residencial futura:	506 h.eq
Població equivalent sector industrial:	100 h.eq
Màxima població equivalent futura:	1.391 h.eq

D'acord amb la previsió es pot tractar una població addicional de 476 h.eq.

2.3. NUCLIS DE VILA-ROBAU, VALVERALLA, , ARBRE SEC I MONTIRÓ.

Aquests nuclis disposen d'una instal·lació de tractament de residus pròpia (amb sobreeixidors per a aigües plujanes) i que consisteix en pous de decantació i de graves, situades al nord dels nuclis, a tocar al riu Fluvià.

El nucli de Montiró situa la seva estació al sud, a tocar amb un torrent existent (rec de l'Agulla).

La gestió d'aquestes depuradores és municipal.

2.4. NUCLI DE PELACALÇ I MAS GROS.

La urbanització del mas Gros disposa d'una instal·lació de tractament de residus pròpia, situada al nord d'aquest assentament.

El nucli de Pelacalç, condueix la seva xarxa de sanejament a la depuradora del Mas Gros amb bombament.

La gestió d'aquesta depuradora és municipal.

Donat que l'estació depuradora actual necessitarà en el futur de les corresponents obres de millora, adequació o manteniment, es valora la possibilitat de que l'ajuntament pugui gestionar la connexió a el tram en projecte de conducció fins a la depuradora de l'Escala, contemplat en el PSARU.

2.5. NUCLIS DE SALDET I CAN JORDI.

Al costat del riu Fluvià existeix una EDAR a la que hi aboquen per bombament les aigües residuals del nucli de Saldet i Can Jordi.

La gestió és municipal.

3. XARXA EN BAIXA

3.1. NUCLI DE VENTALLÓ I ELS MASOS DE VENTALLÓ

La xarxa en baixa actual, generalment per causa del seu envelliment, presenta en alguns casos deficiències respecte de les seves conduccions pel seu mal estat en alguns trams i manca d'una distribució correcte dels pous.

La xarxa en baixa actual esta realitzada principalment per conduccions de formigó, sent aconsellable la seva actualització per altres de PE.

Les millores de la xarxa que es proposen estan dirigides principalment a la substitució de les canonades de formigó i redistribució dels pous.

A excepció de la urbanització del Mas Gros, la xarxa de sanejament actual, no és separativa.

D'altra banda en quan a la previsió de la formació de xarxa separativa per a la conducció d'aigües plujanes, la dimensió del l'amplada dels carres existents en els diferents nuclis amb amplades reduïdes, impossibilita previsions per a construir-la d'una manera extensiva.

Aquesta consideració és deguda a que en molts casos l'amplada dels carrers es aproximadament d'uns 3 metres. En aquesta amplada ja és difícil preveure totes les xarxes de sanejament i d'abastament.

Per tant, es valora que la xarxa única pugui ser dimensionada correctament, i s'estableixin sobreeixidors en els trams que no es puguin establir una xarxa separativa, o bé depenent de la dimensió de les zones dels nuclis es pugui preveure recollir les aigües en superfície i conduir-les en zones externes als nuclis.

D'altra banda, cal esmentar que els sectors i àmbits programats en el POUM, preveuen connectar les xarxes en baixa de sanejament a les existents.

Tot i ser això compatible amb l'estat actual, l'adequació de la xarxa en baixa del nucli de Ventalló, que actualment esta desenvolupant el projecte d'urbanització en redacció, assegurarà que les seccions i obres de millora definides siguin compatibles am les futures xarxes dels diferent sectors o àmbits programats pel POUM.

3.3. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM), I EL PLA DIRECTOR DE L'AIGUA.

El document corresponent al POUM per a la seva aprovació inicial, ha set valorat en els estudis i propostes del pla director de l'aigua.

El document per a l'aprovació inicial ha permès preveure les zones d'abastament, i establir un criteri de dimensionament de les instal·lacions d'abastament d'aigua potable incloses en la proposta de pla director de l'aigua..

En el cas del municipi de Ventalló, el creixements previstos des del punt de vista del consum abastable, són compatibles amb les dades actuals dels caudals dels diferents pous.



**Agència Catalana
de l'Aigua**

C. Ciutadans, 11 1a planta
17004 Girona (Gironès)
Tel. 972 21 38 12
Fax 972 21 37 27
NIF Q 0601031 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 26% 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: 01849 / 7.210 / 2008
Data: 25-11-2008 Hora: 11:15:28

Registre de Sortida

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge

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	160
4. ESTIMACIÓ DELS RECURSOS DISPONIBLES	160

1. INTRODUCCIÓ

El present document incorpora les determinacions que es recullen en l'article 58.i del TRLU, 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 obtenir 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'establir 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'UEE.

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 sòls 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.

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.

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.

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.

En els sectors d'us 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.

PAU-1. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre
Consolidació urbana (clau 2)	7.105,61 m2	4.196,25
Verd privat	4.500,67 m2	
Total sòl privat	11.606,28 m2	4.196,25
Vialitat i aparcament	1.109,63 m2	
Total sòl públic	1.109,63 m2	
TOTAL	12.715,91 m2	
Habitatges	15,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Consolidació urbana (clau 2)	7.105,61	220,00	1.563.234,20 €
TOTAL			1.563.234,20 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	1.109,63	120,00	133.155,60 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			13.183,62 €	
Costos de gestió		15%		21.950,88 €
TOTAL DESPESES				168.290,10 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	1.394.944,10 €	109,70 €

PAU-2. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre
Consolidació urbana (clau 2)	2.970,74 m2	2.519,97
Consolidació urbana (clau 2)hpp		304,05
Verd privat	519,73 m2	
Total sòl privat	3.490,47 m2	2.824,02
Vialitat i aparcament	543,84 m2	
Total sòl públic	543,84 m2	
TOTAL	4.034,31 m2	
Habitatges	9,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Consolidació urbana (clau 2)	2.519,97	220,00	554.392,74 €
Consolidació urbana (clau 2)hpp	304,05	150,00	45.607,50 €
TOTAL			554.392,74 €
Aprofitament privat (90%)			498.953,47 €
Aprofitament administració actuant (10%)			55.439,27 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	543,84	120,00	65.260,80 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			8.872,39 €	
Costos de gestió		15%		11.119,98 €
TOTAL DESPESES				85.253,16 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	413.700,30 €	102,55 €

PAU-3. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre
Edif.unifamiliar (clau 4.1)	2.113,22 m2	2.537,05
Total sòl privat	2.113,22 m2	2.537,05
Vialitat i aparcament	753,24 m2	
Zona verda	423,84 m2	
Equipament	553,72 m2	
Total sòl públic	1.730,80 m2	
TOTAL	3.844,02 m2	
Habitatges	25,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Edif.unifamiliar (clau 4.1)	2.113,22	320,00	676.230,40 €
TOTAL			676.230,40 €
Aprofitament privat (90%)			608.607,36 €
Aprofitament administració actuant (10%)			67.623,04 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	753,24	120,00	90.388,80 €	
Zona verda	423,84	40,00	16.953,60 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			7.970,82 €	
Costos de gestió		15%		17.296,98 €
TOTAL DESPESES				132.610,20 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	475.997,16 €	123,83 €

PAU-4. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre
Consolidació urbana (clau 2)	1.373,59 m2	1.795,15
Consolidació urbana (clau 2)hpp		271,43
Verd privat	1.213,64 m2	
Total sòl privat	2.587,23 m2	2.066,57
Vialitat i aparcament	451,85 m2	
Total sòl públic	451,85 m2	
TOTAL	3.039,08 m2	
Habitatges	11,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Consolidació urbana (clau 2)	1.795,15	220,00	394.932,21 €
Consolidació urbana (clau 2)hpp	271,43	150,00	40.714,20 €
TOTAL			394.932,21 €
Aprofitament privat (90%)			355.438,99 €
Aprofitament administració actuant (10%)			39.493,22 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	451,85	120,00	54.222,00 €	84.714,68 €
Obra secundària i contribució en xarxes			30.492,68 €	
Costos de gestió		15%		12.707,20 €
TOTAL DESPESES				97.421,89 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	258.017,10 €	84,90 €

PAU-5. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre
Edif.unifamiliar (clau 4.1)	2.273,80 m2	1.819,04
Consolidació urbana (clau 2)	3.881,59 m2	5.531,25
Consolidació urbana (clau 2)hpp		407,09
Verd privat	7.034,17 m2	
Total sòl privat	13.189,56 m2	7.757,38
Vialitat i aparcament	3.674,32 m2	
Total sòl públic	3.674,32 m2	
TOTAL	16.863,88 m2	
Habitatges	25,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Edif.unifamiliar (clau 4.1)	2.273,80	360,00	818.568,00 €
Consolidació urbana (clau 2)	5.531,25	220,00	1.216.875,18 €
Consolidació urbana (clau 2)hpp	407,09	150,00	61.064,10 €
TOTAL			2.096.507,28 €
Aprofitament privat (90%)			1.886.856,55 €
Aprofitament administració actuant (10%)			209.650,73 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	3.674,32	80,00	293.945,60 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			24.859,35 €	
Costos de gestió		15%		47.820,74 €
TOTAL DESPESES				366.625,69 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	1.520.230,86 €	90,15 €

PAU-6. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre
Volumetria específica (clau 5)	5.230,33 m2	2.687,29
Verd privat	2.423,20 m2	
Total sòl privat	7.653,53 m2	2.687,29
Vialitat i aparcament	1.192,21 m2	
Zona verda	420,77	
Total sòl públic	1.612,98 m2	
TOTAL	9.266,51 m2	
Habitatges	12,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Volumetria específica (clau 5)	5.230,33	310,00	1.621.402,30 €
TOTAL			1.621.402,30 €
Aprofitament privat (90%)			1.459.262,07 €
Aprofitament administració actuant (10%)			162.140,23 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	1.192,21	120,00	143.065,20 €	
Zona verda	420,77	40,00	16.830,80 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			47.142,82 €	
Costos de gestió		15%		31.055,82 €
TOTAL DESPESES				238.094,64 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	1.221.167,43 €	131,78 €

PAU-7. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre
Volumetria específica (clau 5)	1.900,86 m2	956,75
Verd privat	1.321,43 m2	
Total sòl privat	3.222,29 m2	956,75
Vialitat i aparcament	604,72 m2	
Total sòl públic	604,72 m2	
TOTAL	3.827,01 m2	
Habitatges	4,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Volumetria específica (clau 5)	1.900,86	310,00	589.266,60 €
TOTAL			589.266,60 €
Aprofitament privat (90%)			530.339,94 €
Aprofitament administració actuant (10%)			58.926,66 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	604,72	120,00	72.566,40 €	76.022,29 €
Obra secundària i contribució en xarxes			3.455,89 €	
Costos de gestió		15%		11.403,34 €
TOTAL DESPESES				87.425,63 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

I-D = Ingresos - Despeses =	442.914,31 €	Per m2 de sòl brut	115,73 €
-----------------------------	--------------	--------------------	----------

PAU-8. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre
Consolidació urbana (clau 2) exist	1.194,37 m2	1.630,29
Consolidació urbana (clau 2) nou		86,77
Verd privat	120,32 m2	
Total sòl privat	1.314,69 m2	1.717,06
Vialitat i aparcament	593,15 m2	
Total sòl públic	593,15 m2	
TOTAL	1.907,84 m2	
Habitatges	7,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Consolidació urbana (clau 2) exist	1.630,29	200,00	326.058,00 €
Consolidació urbana (clau 2) nou	86,77	220,00	19.088,52 €
TOTAL			345.146,52 €
Aprofitament privat (90%)			310.631,87 €
Aprofitament administració actuant (10%)			34.514,65 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	593,15	120,00	71.178,00 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			5.394,58 €	
Costos de gestió		15%		11.485,89 €
TOTAL DESPESES				88.058,47 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	222.573,40 €	116,66 €

PAU-9. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre
Edif.unifamiliar (clau 4.4)	1.291,00 m2	654,85
Total sòl privat	1.291,00 m2	654,85
Vialitat i aparcament	511,40 m2	
Equipament	182,00 m2	
Total sòl públic	693,40 m2	
TOTAL	1.984,40 m2	
Habitatges	2,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Edif.unifamiliar (clau 4.4)	1.291,00	260,00	335.660,00 €
TOTAL			335.660,00 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	511,40	120,00	61.368,00 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			2.057,39 €	
Costos de gestió		15%		9.513,81 €
TOTAL DESPESES				72.939,20 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	262.720,80 €	132,39 €

PAU-10. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

	Sòl	Sostre
Edif.unifamiliar (clau 4.3)	1.393,18 m2	838,21
Total sòl privat	1.393,18 m2	838,21
Vialitat i aparcament	1.072,13 m2	
Total sòl públic	1.072,13 m2	
TOTAL	2.465,31 m2	
Habitatges	3,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Edif.unifamiliar (clau 4.3)	1.393,18	280,00	390.090,40 €
TOTAL			390.090,40 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	1.072,13	120,00	128.655,60 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			2.633,44 €	
Costos de gestió		15%		19.693,36 €
TOTAL DESPESES				150.982,40 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

I-D = Ingresos - Despeses =	239.108,00 €	Per m2 de sòl brut	96,99 €
------------------------------------	---------------------	--------------------	----------------

PAU-11. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre
Consolidació urbana (clau 2)	1.767,44 m2	1.377,57
Consolidació urbana (clau 2)hpp		590,39
Verd privat	690,35 m2	
Total sòl privat	2.457,79 m2	1.967,96
Vialitat i aparcament	1.120,31 m2	
Total sòl públic	1.120,31 m2	
TOTAL	3.578,10 m2	
Habitatges	12,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Consolidació urbana (clau 2)	1.377,57	260,00	358.167,81 €
Consolidació urbana (clau 2)hpp	590,39	150,00	88.557,98 €
TOTAL			446.725,79 €
Aprofitament privat (90%)			402.053,21 €
Aprofitament administració actuant (10%)			44.672,58 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Obres d'urbanització				73.401,44 €
Vialitat i aparcament	1.120,31	60,00	67.218,60 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			6.182,84 €	
Costos de gestió		15%		11.010,22 €
TOTAL DESPESES				84.411,66 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	317.641,55 €	88,77 €

PAU-12. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

	Sòl	Sostre
Consolidació urbana (clau 2)	1.188,49 m2	1.939,58
Consolidació urbana (clau 2)hpp		445,93
Verd privat	1.151,01 m2	
Total sòl privat	2.339,50 m2	2.385,51
Vialitat i aparcament	704,09 m2	
Zona verda	364,28 m2	
Total sòl públic	1.068,37 m2	
TOTAL	3.407,87 m2	
Habitatges	12,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Consolidació urbana (clau 2)	1.939,58	220,00	426.707,60 €
Consolidació urbana (clau 2)hpp	445,93	150,00	66.889,35 €
TOTAL			493.596,95 €
Aprofitament privat (90%)			444.237,26 €
Aprofitament administració actuant (10%)			49.359,70 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	704,09	120,00	84.490,80 €	
Zona verda	364,28	40,00	14.571,20 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			7.494,70 €	
Costos de gestió		15%		15.983,50 €
TOTAL DESPESES				122.540,20 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

I-D = Ingresos - Despeses =	321.697,05 €	Per m2 de sòl brut 94,40 €
------------------------------------	---------------------	--------------------------------------

PAU-13. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre
Edif.unifamiliar (clau 4.5)	997,00 m2	398,80
Consolidació urbana (clau 2)	199,00 m2	291,68
Verd privat	518,00 m2	
Total sòl privat	1.714,00 m2	690,48
Vialitat i aparcament	466,00 m2	
Zona verda	286,00 m2	
Total sòl públic	752,00 m2	
TOTAL	2.466,00 m2	
Habitatges	2,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Edif.unifamiliar (clau 4.5)	997,00	350,00	348.950,00 €
Consolidació urbana (clau 2)	291,68	280,00	81.670,40 €
TOTAL			348.950,00 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	466,00	120,00	55.920,00 €	
Zona verda	286,00	40,00	11.440,00 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			2.169,32 €	
Costos de gestió		15%		10.429,40 €
TOTAL DESPESES				79.958,72 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	268.991,28 €	109,08 €

PAU-14. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

	Sòl	Sostre
Consolidació urbana (clau 2)	881,00 m2	1.158,30
Verd privat	398,00 m2	
Total sòl privat	1.279,00 m2	1.158,30
Vialitat i aparcament	625,00 m2	
Zona verda	311,00 m2	
Equipament	359,00 m2	
Total sòl públic	1.295,00 m2	
TOTAL	2.574,00 m2	
Habitatges	8,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Consolidació urbana (clau 2)	1.158,30	280,00	324.324,00 €
TOTAL			324.324,00 €
Aprofitament privat (90%)			291.891,60 €
Aprofitament administració actuant (10%)			32.432,40 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	625,00	90,00	56.250,00 €	69.219,10 €
Zona verda	311,00	30,00	9.330,00 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			3.639,10 €	
Costos de gestió		15%		10.382,87 €
TOTAL DESPESES				79.601,97 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	212.289,63 €	82,47 €

PAU-15. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

	Sòl	Sostre
Edif.unifamiliar (clau 4.3*)	4.762,90 m2	2.883,96
Total sòl privat	4.762,90 m2	2.883,96
Vialitat i aparcament	494,76 m2	
Zona verda	2.354,15 m2	
Equipament	1.243,17 m2	
Sistemes tècnics	157,39 m2	
Total sòl públic	2.848,91 m2	
TOTAL	7.611,81 m2	
Habitatges	7,00 habitatges	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Edif.unifamiliar (clau 4.3*)	4.762,90	280,00	1.333.612,00 €
TOTAL			1.333.612,00 €
Aprofitament privat (90%)			1.200.250,80 €
Aprofitament administració actuant (10%)			133.361,20 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	494,76	120,00	59.371,20 €	162.597,91 €
Zona verda	2.354,15	40,00	94.166,00 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			9.060,71 €	
Costos de gestió		15%		24.389,69 €
TOTAL DESPESES				186.987,59 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

I-D = Ingresos - Despeses =	1.013.263,21 €	Per m2 de sòl brut	133,12 €
------------------------------------	-----------------------	--------------------	-----------------

SUD-1 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre	
Unifamiliar	1.825,00 m2	821,25	14,21%
Volumetria específica	2.300,00 m2	1.150,00	19,90%
Edif.unifamiliar entre mitgeres	3.550,00 m2	1.596,85	27,63%
Edif.plurifamiliar entre mitgeres (hpp)	2.409,00 m2	2.212,24	38,27%
Total sòl privat	10.084,00 m2	5.780,34	100,00%
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		
Habitatges	37 habitatges		
Edif. Bruta	5.780,34 m2 st		

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Unifamiliar	1.825,00	280,00	511.000,00 €
Volumetria específica	2.300,00	310,00	713.000,00 €
Edif.unifamiliar entre mitgeres	1.596,85	345,00	550.911,61 €
Edif.plurifamiliar entre mitgeres (hpp)	2.212,24	150,00	331.836,71 €
TOTAL			2.106.748,32 €
Aprofitament privat (90%)			1.896.073,49 €
Aprofitament administració actuant (10%)			210.674,83 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
				636.200,45 €
Vialitat i aparcament	4.007,00	120,00	480.840,00 €	
Espais lliures	1.710,00	40,00	68.400,00 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			86.960,45 €	
Costos de gestió		15%		95.430,07 €
indemnització sòl urbà	210,00	550,00	115.500,00 €	
TOTAL DESPESES				847.130,51 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

I-D = Ingresos - Despeses =	1.048.942,98 €	Per m2 de sòl brut	61,70 €
-----------------------------	----------------	--------------------	---------

SUD-2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

	Sòl	Sostre	
Unifamiliar	1.508,00 m2	678,60	14,33%
Volumetria específica	1.200,00	600,00	12,67%
Edif.unifamiliar entre mitgeres	3.400,00 m2	1.644,90	34,73%
Edif.plurifamiliar entre mitgeres (hpp)	1.700,00 m2	1.812,59	38,27%
Total sòl privat	7.808,00 m2	4.736,09	100,00%
Espais lliures	1.913,80 m2		
Equipament	1.400,00		
Vialitat i aparcament	3.230,00 m2		
Total sòl públic	6.543,80 m2		
TOTAL	14.351,80 m2		
Habitatges		32 habitatges	
Edif. Bruta	4.736,09 m2 st		

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Unifamiliar	1.508,00	280,00	422.240,00 €
Volumetria específica	1.200,00	310,00	372.000,00 €
Edif.unifamiliar entre mitgeres	1.644,90	345,00	567.491,13 €
Edif.plurifamiliar entre mitgeres (hpp)	1.812,59	150,00	271.888,83 €
TOTAL			1.633.619,95 €
Aprofitament privat (90%)			1.470.257,96 €
Aprofitament administració actuant (10%)			163.362,00 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat	3.230,00	120,00	387.600,00 €	502.479,68 €
Espais lliures	1.913,80	40,00	100.000,00 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			14.879,68 €	
Costos de gestió		15%		75.371,95 €
TOTAL DESPESES				717.851,63 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

I-D = Ingresos - Despeses =	752.406,33 €	Per m2 de sòl brut	52,43 €
-----------------------------	--------------	--------------------	---------

SUD-3 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Sòl			
Unifamiliar	3.600,00 m2	1.620,00	23,02%
Edif.unifamiliar entre mitgeres	3.650,00 m2	1.373,50	19,52%
Volumetria específica	2.700,00 m2	1.350,00	19,19%
Edif.plurif. entre mitgeres (hpp)	2.405,00 m2	2.693,00	38,27%
Total sòl privat	12.355,00 m2	7.036,50	100,00%
Espais lliures	6.500,00 m2		
Vialitat i aparcament	3.300,00 m2		
Equipament	1.300,00 m2		
Total sòl públic	11.100,00 m2		
TOTAL	23.455,00 m2		
Habitatges	42 habitatges		
Edif. Bruta	7.036,50 m2 st		

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Unifamiliar	3.600,00	280,00	1.008.000,00 €
Edif.unifamiliar entre mitgeres	1.373,50	345,00	473.857,23 €
Volumetria específica	2.700,00	250,00	675.000,00 €
Edif.plurif. entre mitgeres (hpp)	2.693,00	150,00	403.950,12 €
TOTAL			2.560.807,35 €
Aprofitament privat (90%)			2.304.726,61 €
Aprofitament administració actuant (10%)			256.080,73 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	3.300,00	125,00	412.500,00 €	925.307,00 €
Espais lliures	6.500,00	40,00	260.000,00 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			252.807,00 €	
Costos de gestió		15%		138.796,05 €
TOTAL DESPESES				1.064.103,05 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

I-D = Ingresos - Despeses =	1.496.704,29 €	Per m2 de sòl brut	63,81 €
-----------------------------	----------------	--------------------	---------

SUD-4 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Sòl		
Equipament privat hotel·ler (clau 5)	2.594,88 m2	1.297,44
Total sòl privat	2.594,88 m2	1.297,44
Espais lliures	645,12 m2	
Equipament	249,00 m2	
Vialitat i aparcament	327,00 m2	
Total sòl públic	1.221,12 m2	
TOTAL	3.816,00 m2	
Edif. Bruta	1.297,44 m2 st	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Equipament privat hotel·ler (clau 5)	2.594,88	140,00	363.283,20 €
TOTAL			363.283,20 €
Aprofitament privat (90%)			326.954,88 €
Aprofitament administració actuant (10%)			36.328,32 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	327,00	120,00	39.240,00 €	56.428,65 €
Espais lliures	645,12	20,00	12.902,40 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			4.286,25 €	
Costos de gestió		15%		8.464,30 €
TOTAL DESPESES				204.892,94 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	122.061,94 €	31,99 €

SUD-5 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Sòl		
Edif.industrial entre mitgeres	19.220,06 m2	15.376,05
Total sòl privat	19.220,06 m2	15.376,05
Espais lliures	3.989,94 m2	
Equipament	3.047,00	
Vialitat i aparcament	6.458,00 m2	
Total sòl públic	13.494,94 m2	
TOTAL	32.715,00 m2	
Edif. Bruta	15.376,05 m2 st	

VALORS DEL SÒL PRIVAT RESULTANT PER ZONES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA(clau)	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR ZONA
Edif.industrial entre mitgeres	19.220,06	120,00	2.306.407,20 €
TOTAL			2.306.407,20 €
Aprofitament privat (90%)			2.075.766,48 €
Aprofitament administració actuant (10%)			230.640,72 €

CÀRREGUES DEL SECTOR

Obres d'urbanització	SUPERFÍCIE	VALOR UNITARI	VALOR	
Vialitat i aparcament	6.458,00	120,00	774.960,00 €	1.090.866,68 €
Espais lliures	3.989,94	20,00	79.798,80 €	
Obra secundària i contribució en xarxes			236.107,88 €	
Costos de gestió		15%		163.630,00 €
TOTAL DESPESES				1.254.496,68 €

CÀLCUL DELS INGRESOS MENYS LES DESPESES

		Per m2 de sòl brut
I-D = Ingresos - Despeses =	821.269,80 €	25,10 €

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:

PLA D'ETAPES DE DESENVOLUPAMENT DEL POUM

SÒL URBÀ	habitatges nous 04-07-09	1er sexeni	2on sexeni	3er sexeni	habitatges nous	Hab lliures	Hab HPP	Sostre nova implantació	Sostre HPP
Ventalló	27				14	14			
PAU1	15				15	15			
PAU2	6				9	6	3	1.013,50	304,05
PAU3	10				10	10			
PAU4	0				11	8	3	904,76	271,43
Masos	6				6	6			
PAU5	21				25	21	4	289,22	86,77
PAU6	13				12	12			
PAU7	4				4	4			
PAU8	7				7	7		289,22	Traspas SUD's
Valveralla	12				12	12			
PAU9	2				2	2			
PAU10	3				3	3			
Vilarobau	16				16	16			
Saldet	2				2	2			
PAU11	8				12	9	3	1.967,96	590,39
PAU12	12				12	7	5	1.486,43	445,93
Montiró	2				2	2			
PAU13	2				2	2		398,80	Traspas SUD's
Pelacalç	8				8	8			
PAU14	9				8	8		1.158,30	Traspas SUD's
Arbre sec	0				0	0			
Urb.Mas Gros	0				0	0			
PAU15	7				7	7		2.883,96	Traspas SUD's
Urb.Can Jordi	23				23	23			
Equipament docent-sociocultural									
SÒL URBANITZABLE									
SUD 1 (residencial)	39				37	15	22	5.780,34	2.212,24
SUD 2 (residencial)	36				32	13	18	4.736,09	1.812,59
SUD 3 (residencial)	37				42	15	27	7.036,50	2.693,00
SUD 4 (equipament privat hoteler)									
SUD 5 (activitats i tallers)									
TOTAL	327				333	248	85	27.945,08	8.416,40

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.

Concepte	Superfície	Preu unitari	Cost
1. Expropiació sol els Gorgs (sector 2 i 3)	115.400 m ²	1,00 €	115.400,00 €
2. Expropiació equip ventalló(urbà)	16.250 m ²	1,50 €	24.375,00 €
3. Expropiació equip esportiu ventalló(no urb)	37.500 m ²	1,50 €	56.250,00 €
4. Vial nord Ventalló-Masos (trànsit rodat)	945 m ²	40,00 €	37.800,00 €
5. Vial sud Ventalló-Masos (trànsit rodat)	925 m ²	40,00 €	37.000,00 €
6. Vial nord Ventalló-Masos (trànsit peatonal)	1.090 m ²	60,00 €	65.400,00 €
7. Vial sud Ventalló-Masos (trànsit peatonal)	875 m ²	60,00 €	52.500,00 €
8. Exp. i exec. rotonda sud Ventalló-Masos	1.500 m ²	90,00 €	135.000,00 €
9. Exp. i exec. rotonda nord Ventalló	1.500 m ²	90,00 €	135.000,00 €
10. Vial accés SUD 5	880 m ²	60,00 €	52.800,00 €
11. Pont nord Ventalló-Masos	160 m ²	300,00 €	48.000,00 €
12. Pont sud Ventalló-Masos	230 m ²	450,00 €	103.500,00 €
13. Exp Tercer carril accés carretera escala	1.250 m ²	1,50 €	1.875,00 €
14. Expropiació carretera PAU 5	325 m ²	1,50 €	487,50 €
15. Expropiació carretera PAU 6	600 m ²	1,50 €	900,00 €
16. Expropiació carretera PAU 7	300 m ²	1,50 €	450,00 €
17. Expropiació carretera SUD 4	140 m ²	1,50 €	210,00 €
18. Xarxa en alta d'aigua			437.006,78 €
TOTAL COST DESPESES			1.303.954,28 €

REPARTIMENT DELS COSTOS

	Concepte	Cost imp.
Ventalló		
PAU1	18	13.183,62 €
PAU2	18	8.872,39 €
PAU3	18	7.970,82 €
PAU4	18,11	30.492,68 €
Masos		
PAU5	18,14	24.859,35 €
PAU6	18,4,15	47.142,82 €
PAU7	18,16	3.455,89 €
PAU8	18	5.394,58 €
Valveralla		
PAU9	18	2.057,39 €
PAU10	18	2.633,44 €
Vilarobau		
Saldet		
PAU11	18	6.182,84 €
PAU12	18	7.494,70 €
Montiró		
PAU13	18	2.169,32 €
Pelacalç		
PAU14	18	3.639,10 €
Arbre sec		
Urb.Mas Gros		
PAU15	18	9.060,71 €
Urb.Can Jordi		
Equipament docent-sociocultural		
SÒL URBANITZABLE		
SUD 1 (residencial)	18,5,8	86.960,45 €
SUD 2 (residencial)	18	14.879,68 €
SUD 3 (residencial)	18,5,8,11,12	252.807,00 €
SUD 4 (equipament privat hotel·ler)	18,17	4.286,25 €
SUD 5 (activitats i tallers)	18,9,10	236.107,88 €
Repercussió als nuclis existents	18	218.503,39 €
AJUNTAMENT DE VENTALLÓ	1,2,3,6,7,13	315.800,00 €
TOTAL REPARTIMENT		1.303.954,28 €

V. MEMÒRIA SOCIAL

MEMÒRIA SOCIAL

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ.....	166
2. ESTRATÈGIES I PREVISIONS DE CARÀCTER SUPRAMUNICIPAL	166
3. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE LES PROPOSTES A LES DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR TERRITORIAL DE L'EMPORDÀ.....	166
4. OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM	169
5. RESERVES PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA	173
6. CONCLUSIONS	174

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 assentament, 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: Àrea 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'establir pel Pla Director.

D'altre banda els creixements dels sectors urbanitzables previstos pel POUM es troben localitzats en part en el 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: 785 hab.

- 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.

Part dels habitatges comptabilitzats amb aquesta finalitat hauran d'ésser de protecció pública.

EL CREIXEMENT EXOGEN

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: $202 - 253 = 51 \text{ nous habitatges}$

Els habitatges comptabilitzats amb aquesta finalitat hauran d'ésser majoritàriament 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 333 habitatges, essent aquest còmput total compatible amb el càlcul efectuat d'acord amb els criteris del Pla Director de creixement de la població detallades anteriorment.

Cal esmentar que aquest ajust es justifica per la baixa densitat que significa l'habitatge protegit a desenvolupar, que d'acord amb la Llei d'urbanisme vigent significa el 30% del sostre de nova implantació, i que el POUM recull en les actuacions programades.

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'habitatges 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 Mas 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:

Nombre d'habitatges programats del POUM segons la classe de sòl:

En sol urbà – petits nuclis, urb.CanJordi i urb Mas Gros - : 109 habitatges

En sol urbà – Ventalló i Masos - : 113 habitatges

En sol urbanitzable – Ventalló i Masos - : 111 habitatges

Total habitatges de nova creació : 333

Aquests creixements s'atenen al criteri del Pla Territorial en quan a la capacitat del sòl urbà per a rebre nova edificació d'habitatge.

Pel que fa al nou sòl de creixement previst del POUM, aquest compleix amb les determinacions del Pla Director Territorial de L'Empordà.

Cal remarcar que pel que fa al sòl 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 sòl 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 sòl urbà, i per una altre el creixement previst en l'àrea especialitzada d'ús residencial, que correspon als terrenys del sòl urbanitzable del Padró de les NNSS, amb unes 11 hectàreas.

El POUM, estableix un potencial del creixement del sòl 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 sòl urbà)	27.463,20
ÀREES ESPECIALITZADES	
Ús residencial	115.101,00
Ús industrial i / o logístic	32.873,00
TOTAL	266.981,20

POUM

SÒL URBÀ	Sòl (m2)
SÒL URBÀ	106.340,20
Sòl urbà	87.940,20
Sòl urbà equipament	18.400,00
SÒL URBANITZABLE	
SUD 1	17.001,00
SUD 2	14.351,80
SUD 3	23.455,00
SUD 5 (Hoteler)	3.816,00
SUD-6 (Zona tallers)	32.715,00
Total sòl urbanitzable	91.338,80
TOTAL	197.679,00

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 corresponents al 30% del sostre per als creixements que es contemplen d'acord amb la nova classificació dels sectors de sòl urbanitzable, i respecte del de nova implantació en sòl urbà.

D'altra banda la Llei d'urbanisme vigent estableix en el cas dels sectors de sòl urbanitzable previstos en aquest municipi, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic i en el cas dels sòls urbans el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte l'aprofitament urbanístic existent o efectivament materialitzat.

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 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 hotel·ler 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, urb. Can Jordi i urb Mas Gros- : 109 habitatges

En sol urbà – Ventalló i Masos - : 113 habitatges

En sol urbanitzable – Ventalló i Masos - : 111 habitatges

Total habitatges de nova creació : 333

Per tal de poder fer una associació respecte de les demandes d'habitatge protegit i els indicadors de creixement d'acord amb la seva naturalesa, s'estableixen els següents criteris:

S'ajusta el nombre d'habitatges dintre de les diferents necessitats d'acord amb el nombre màxim previst al POUM d'acord amb el següent:

- Necessitats d'emancipació : 202 nous habitatges
- Creixement exògen: 51 nous habitatges
- Noves residències per nous llocs de treball: 70 nous habitatges
- Total habitatges de nova creació : 333

D'acord amb l'exposat en el capítol 3 de la memòria social, els habitatges de protecció han de respondre principalment al creixements d'acord amb les necessitats d'emancipació i als exògens.

Es defineixen doncs la part d'habitatges que es preveu corresponguin a aquestes necessitats.

- Habitatge protegit per a necessitats d'emancipació: 53 habitatges (25% del total).
- Creixement exogen: 32 habitatges (62% del total).
- Total habitatges protegits de nova creació : 85.

En el següent quadre s'estableix el repartiment i quantificació, de l'habitatge protegit d'acord amb els àmbits i sectors programats pel POUM.

TOTAL HABITATGES	habitatges nous	Hab lliures	Hab HPP
TOTAL SUC VENTALLÓ I MASOS	20	20	0
TOTAL SUNC VENTALLÓ I MASOS	93	83	10
TOTAL	113	103	10

TOTAL SUC NUCLIS VA-VI-SA-MO-PE-AS-MG-CJ	63	63	0
TOTAL SUNC NUCLIS VA-VI-SA-MO-PE-AS-MG-CJ	46	38	8
TOTAL	109	101	8

TOTAL SUD VENTALLÓ I MASOS	111	44	67
----------------------------	------------	-----------	-----------

TOTAL HABITATGES SUC, SUNC I SUD	333	248	85
---	------------	------------	-----------

Que desglossat per sectors quedaria de la següent manera:

SÒL URBÀ	habitatges nous	Hab lliures	Hab HPP
Ventalló	14	14	
PAU1	15	15	
PAU2	9	6	3
PAU3	10	10	
PAU4	11	8	3
Masos	6	6	
PAU5	25	21	4
PAU6	12	12	
PAU7	4	4	
PAU8	7	7	
Valveralla	12	12	
PAU9	2	2	
PAU10	3	3	
Vilarobau	16	16	
Saldet	2	2	
PAU11	12	9	3
PAU12	12	7	5
Montiró	2	2	
PAU13	2	2	
Pelacalç	8	8	
PAU14	8	8	
Arbre sec	0	0	
Urb.Mas Gros	0	0	
PAU15	7	7	
Urb.Can Jordi	23	23	
Equipament docent-sociocultural			

SÒL URBANITZABLE			
SUD 1 (residencial)	37	15	22
SUD 2 (residencial)	32	13	18
SUD 3 (residencial)	42	15	27
SUD 4 (equipament privat hoteler)			
SUD 5 (activitats i tallers)			

TOTAL	333	248	85
--------------	------------	------------	-----------

D'altra banda cal esmentar, que el POUM ha quantificat amb destí a habitatge protegit el 30% del sostre total de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en el sòl urbanitzable.

Per motius referents a la seva localització, tipologia dels assentaments i valoració econòmica pel seu desenvolupament, es defineix per els àmbits de sòl urbà no consolidat dels nuclis de petita dimensió a excepció del nucli de Saldet, que el sostre que correspon a habitatge protegit sigui desenvolupat en els sectors de sòl urbanitzable.

Alhora s'estima coherent amb la proposta d'ordenació que siguin el nucli de Ventalló, on es situï la major part de l'habitatge protegit, i en particular es prevegi adscriure en els sectors de sòl urbanitzable un còmput superior al 30%, corresponent al sostre no adscrit a àmbits, donada la seva millor ubicació respecte dels accessos i dels serveis.

Donades les característiques actuals de la població del municipi de ventalló, el POUM no valora necessitats concretes pel desenvolupament d'habitatge dotacional.

Tot i això, donat que actualment l'envelliment de la població és un factor present, caldrà en el futur avaluar si hi ha una part d'aquesta franja d'habitants que tinguin necessitats d'assistència, d'acord amb la manca de recursos econòmics, o la insuficiència dels serveis i equipaments.

L'ordenació i el creixement previst pel POUM te com a objectiu principal possibilitar un increment de població de primera residència, i invertir el fenomen actual de predomini d'habitatges de segona residència i d'envelliment de la població.

Les necessitats d'emancipació es valoren en aquest pla principalment amb el desenvolupament d'habitatges de primera residència, part dels quals es preveu que siguin de protecció.

Actualment no hi ha factors que incideixin respecte de la necessitat d'habitatges d'emancipació que requereixin habitatge temporal.

Alhora es possibiliten les reserves destinades a aquest sistema urbanístic, definint la possibilitat d'establir aquest ús en sòls públics d'equipaments.

D'acord amb les ordenacions programades, es preveu que siguin els sistemes d'equipaments, en els sòls urbanitzables residencials (SUD-1, SUD-2, i SUD-3), el sòls que puguin acollir l'habitatge dotacional.

L'administració actuant decidirà, d'acord amb les necessitats municipals, el seu desenvolupament i la seva localització per a implantar l'edificació.

Per tant les possibles necessitats futures, en cas que l'ajuntament prevegi necessitats de desenvolupament del habitatge dotacional seran recollides en el planejament derivat dels sectors de sòl urbanitzable residencial.

En cas que d'acord amb les necessitats municipals es justifiqués el desenvolupament d'habitatge dotacional, i no es possibilités la seva implantació en els sectors urbanitzables per raons d'inactivitat respecte de la seva execució urbanística, es preveuran les futures en d'altres sòls públics, tramitant la corresponent modificació puntual d'aquest pla.

En quan a l'anàlisi de l'estat de conservació dels sòl urbà, i existència d'habitatges buits i/o abandonats, cal esmentar que aquests casos es troben principalment en els petits nuclis.

El nucli de Ventalló no s'han detectat habitatges buits o abandonats, la majoria d'aquests habitatges, es corresponen a la resta de nuclis.

En la majoria de casos, quan es detecten habitatges buits, es correspon amb situacions on la propietat ocupa una part del conjunt edificat, deixant una part sense ús aparent. Aquest fet fa difícil la descripció d'habitatge buit, i per tant s'han comptabilitzat només els casos que responen a edificacions físicament independents.

No es comptabilitzen com a habitatges buits aquelles edificacions que estan incloses en àmbits de desenvolupament en el sòl urbà.

Tampoc es tenen en compte aquelles edificacions, que ara amb d'altres usos que el d'habitatge, es pugessin reconvertir a aquest ús.

S'han detectat habitatges en mal estat o buits en els nuclis següents:

Masos de Ventalló: 2 habitatges.

Valveralla: 3 habitatges.

Vila-Robau: 3 habitatges.

Saldet: 3

Montiró:1

Pelacalç: 2 habitatges.

D'acord amb l'exposat no existeix una presència rellevant d'habitatges buits o en mal estat a partir de la qual el POUM tingui que establir mecanismes concrets per atendre a aquesta qüestió.

Tot i l'exposat, l'ajuntament farà un seguiment respecte del habitatges buits o en mal estat, per tal de poder gestionar les diferents actuacions d'interès públic que es puguin derivar de les necessitats municipals, per a l'obtenció d'habitatge protegit, equipaments, o sistema d'habitatges dotacionals, o d'altres que es creguin convenients.

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 principalment 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. També s'admet de manera coherent amb la proposta d'ordenació, el desenvolupament d'habitatge protegit en la clau 2, de consolidació urbana.

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 l'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.

Els recursos procedents del percentatge d'aprofitament urbanístic es poden destinar a la recuperació, rehabilitació i millora del patrimoni immobiliari, sempre que aquests habitatges siguin o es qualifiquin com a habitatges de protecció pública.

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.

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 es correspon el del 30% del total del sostre de nova implantació.

Tenint en compte que la tipologia dels habitatges plurifamiliars es materialitzi en superfícies construïdes d'una mitja de 90 metres quadrats útils, la reserva es comptabilitza en un nombre aproximat d'un total de 85 habitatges protegits.

D'altra banda el POUM preveu un total de 250 habitatges en els àmbits de sòl urbà i en els sectors urbanitzables.

El planejament recull dins dels àmbits de sòl urbà no consolidat habitatges efectivament materialitzats que signifiquen aproximadament un total de 15 unitats.

El POUM, preveu doncs, un total de 235 habitatges de nova implantació.

Això representa que el nou sòl residencial genera com a mitjana un nombre d'habitatges protegits que representa un 36% respecte del total d'habitatges de nova implantació.

Cal atendre també a la cessió del 10% d'aprofitament que generin polígons del sòl urbà del quals s'ha traspasat el 30% d'habitatge protegit als sectors de sòl urbanitzable.

En el cas que aquests aprofitaments es destinin a la promoció d'habitatge protegit, es podrien traduir en un total aproximat de 10 unitats.

Aquest increment es correspondrà amb les actuacions que estableixi l'ajuntament respecte del interès públic i de les necessitats de la població, per a adscriure part del aprofitament cedit i recollit dintre del fons del Patrimoni Municipal de Sòl i habitatge amb destí a la promoció d'habitatge protegit.

Computant aquests habitatges, s'assoliria un 40% d'habitatges protegits respecte del total d'habitatges de nova implantació.

3.- EL DESENVOLUPAMENT DE LES PREVISIONS DE LA MEMÒRIA SOCIAL EN RELACIÓ AMB L'AGENDA I L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 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.

D'acord amb l'agenda s'ha previst un desenvolupament d'habitatges per a cada etapa tot projectant o seguint l'evolució i tendències del mercat, que es correspon aproximadament per a cada sexenni amb un 30%, un 42% i un 28% respecte del total.

Depenen de la gestió que correspongui, el percentatge d'habitatges de protecció s desenvoluparà proporcionalment al total d'habitatges desenvolupats.

Aquest desenvolupament temporal permet i facilita:

- Un desenvolupament de les previsions del POUM, coherents, amb el model territorial que permeten un desenvolupament compacte.

- 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.

- Els serveis i les infraestructures necessàries per a permetre el desenvolupament de les previsions del POUM de manera més eficients.

- 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'altre banda els terminis per l'inici i l'acabament dels habitatges de promoció pública, des de 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.

4.- COSTOS IMPUTATS AL AJUNTAMENT PEL DESENVOLUPAMENT DEL POUM

D'acord amb les previsions d'obtenció de sòl públic i de repercussió d'obra civil, el total de costos imputats a l'ajuntament ascendeix a 315.800 euros.

Els aprofitaments de cessió a obtenir d'acord amb les previsions dels sectors programats residencials, d'equipaments privats i de tallers i activitats, un cop s'han materialitzat les diferents actuacions respecte de l'habitatge protegit, són superiors als costos imputats a l'ajuntament, d'acord amb els estudis dels diferents àmbits o sectors de l'avaluació econòmica.

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:1/25.000
2. Xarxa de comunicacions	E:1/10.000
3. Altimetria	E:1/10.000
4. Vegetació i hidrologia.....	E:1/10.000
5. Ortofotomapa	E:1/10.000
6. Cartografia del municipi	E:1/10.000
7. a Topografia de Ventalló i els Masos de ventalló	E:1/2.000
b Topografia dels nuclis	E:1/2.000
8. Planejament vigent de la classificació del sòl	E: 1/10.000
9. a Planejament vigent de Ventalló i els Masos de Ventalló	E:1/2.000
b Planejament vigent dels nuclis.....	E:1/2.000
10. a. Estudi d'inundabilitat, delimitació d'avingudes i períodes de retorn	E:1/2.000
b. Estudi d'inundabilitat: delimitació zones inundables	E:1/2.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

1. O. Estructura general i Règim del sòl.....	E:1/10.000
2. O. a. Sòl urbà i urbanitzable: nuclis de Ventalló i Masos.....	E:1/1.000
b. Sòl urbà: nuclis de Vila-robau, Valveralla i Saldet	E:1/1.000
c. Sòl urbà: nuclis de Pelacalç, Montiró, arbre Sec i Urbanització Can Jordi	E:1/1.000
d. Sòl urbà: urbanització Mas Gros.....	E:1/1.000
3. O. Catàleg de Masies i cases rurals	E:1/10.000
4. O. Serveis. Xarxa de sanejament (Ventalló i els Masos).....	E:1/2000
Serveis. Xarxa de sanejament (nuclis urbans)	E:1/2000
Serveis. Abastament d'aigua (ventalló i els Masos)	E:1/2000
Serveis. Abastament d'aigua (nuclis urbans)	E:1/2000
Serveis. Xarxa elèctrica (Ventalló i els Masos).....	E:1/2000
Serveis. Xarxa elèctrica (nuclis urbans).....	E:1/2000

VII. CARTA DE COLORS



**IX. BENS CULTURALS I CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS
(DOCUMENT ANNEX)**

X. MEMÒRIA AMBIENTAL (DOCUMENT ANNEX)

**XI INFORME AMBIENTAL DEL PROJECTE D'INSTAL·LACIÓ D'UN CENTRE
D'ALT RENDIMENT D'ESQUÍ NÀUTIC (DOCUMENT ANNEX)**