

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló

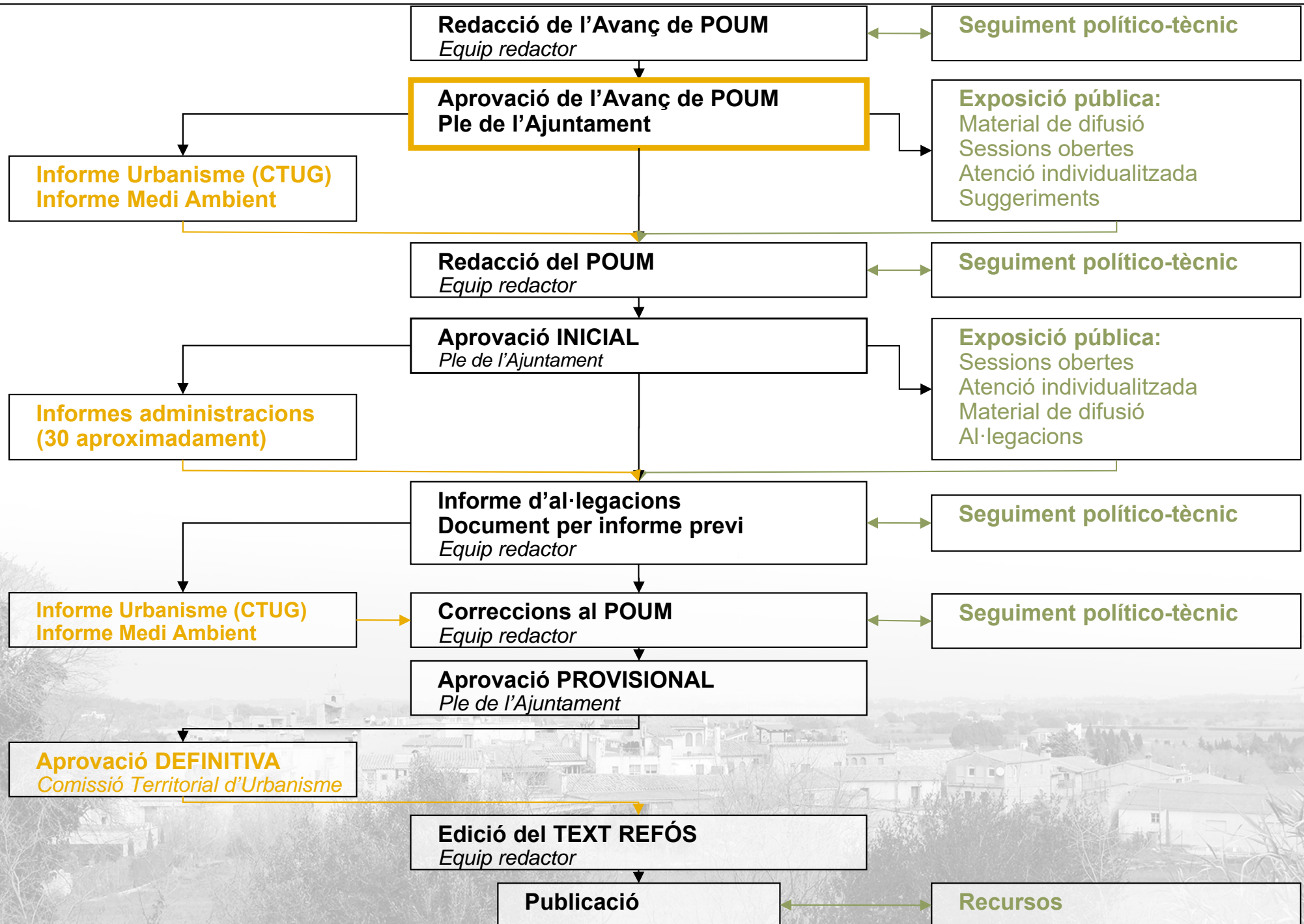


INTRODUCCIÓ: Què és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

No és exclusivament un regulador dels drets edificatoris,
EL POUM DEFINEIX EL MODEL DE MUNICIPI QUE VOLEM



INTRODUCCIÓ: El procés de redacció (tramitació)



ENCAIX TERRITORIAL

- Municipi força equilibrat en l'ús del territori.
- Dependència comercial i de serveis amb Figueres i l'Escala.
- Caldria potenciar el comerç i els serveis de proximitat.

MARC AMBIENTAL

- Elevada qualitat agrícola i un elevat risc d'inundació.
- Cal potenciar l'activitat agrícola i limitar l'excés de ramaderia intensiva.
- Caldria protegir les serralades com a reserves biològiques.

MOBILITAT I XARXES

- Les comunicacions territorials i interurbanes del municipi són adequades.
- El servei de transport interurbà només serveix la banda est del terme.
- El transport entre nuclis és inexistent.
- Gran dependència de la mobilitat motoritzada.
- Cal potenciar la mobilitat activa amb recorreguts segurs i agradables.
- Als nuclis la mobilitat interior ha de ser de prioritat per a vianants.
- Caldria preveure bosses d'aparcament en els seus accessos.

MARC URBÀ

Nuclis històrics:

- potenciació del paisatge propi
- integració de les noves construccions en el teixit històric
- millora de connectivitat amb l'entorn, i ampliació d'activitats
- possibilitar tipologies d'habitatge assequible.

Nuclis nous:

- manteniment dels nuclis existents
- facilitar les activitats i diversificar puntualment el tipus edificatori.



DINÀMICA DEMOGRÀFICA I NECESSITAT D'HABITATGE

- La població es concentra als nuclis de Ventalló i del Mas Gros.
- Presència de població estrangera, atreta per la qualitat de vida.
- Piràmide poblacional sana, sense signes d'envelliment.
- Tendència de les darreres dècades d'increment poblacional. L'escenari mitjà preveu un increment d'entre 100 i 300 habitants pel 2040.
- El parc d'habitatge ha crescut fins al 2010 i després ha aturat el ritme.
- Increment del percentatge d'habitatge principal davant el secundari.
- Es calcula una necessitat de 157 habitatges.

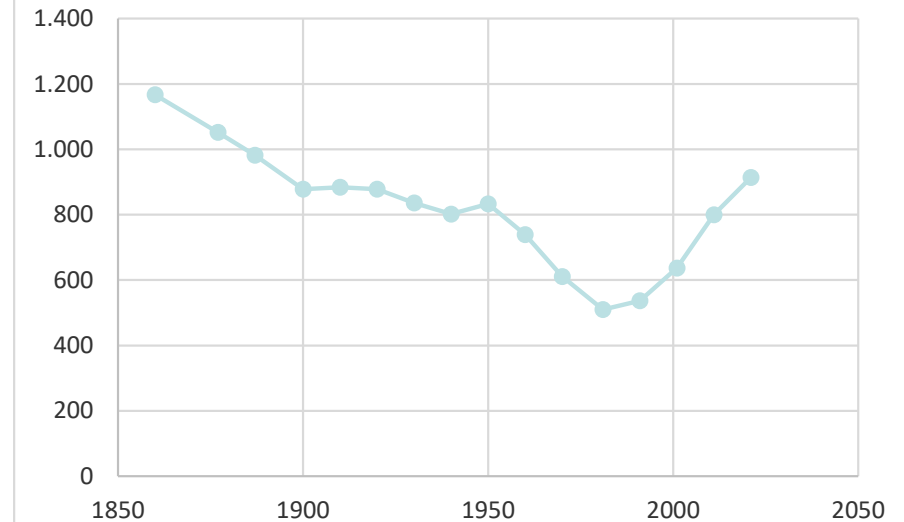
ÚS PÚBLIC (necessitat 2040)

- Dèficit d'equipaments de menys de 2.000 m².
- La superfície qualificada pel planejament vigent cobreix les necessitats previstes.
- La concentració d'equipaments entorn a Ventalló (40% de la població) redueix la mobilitat obligada.
- Al Mas Gros (30% de la població) ampliar equipaments esportius
- Tots els nuclis haurien de comptar amb un local sòcio-cultural.
- Els espais lliures públics actuals es reparteixen de manera desigual entre els diferents nuclis. Es concentren a Can Jordi i el Mas Gros.
- La necessitat futura té un dèficit de tan sols 2.600 m².
- En tots els nuclis s'hauria de comptar amb espais de joc i trobada.

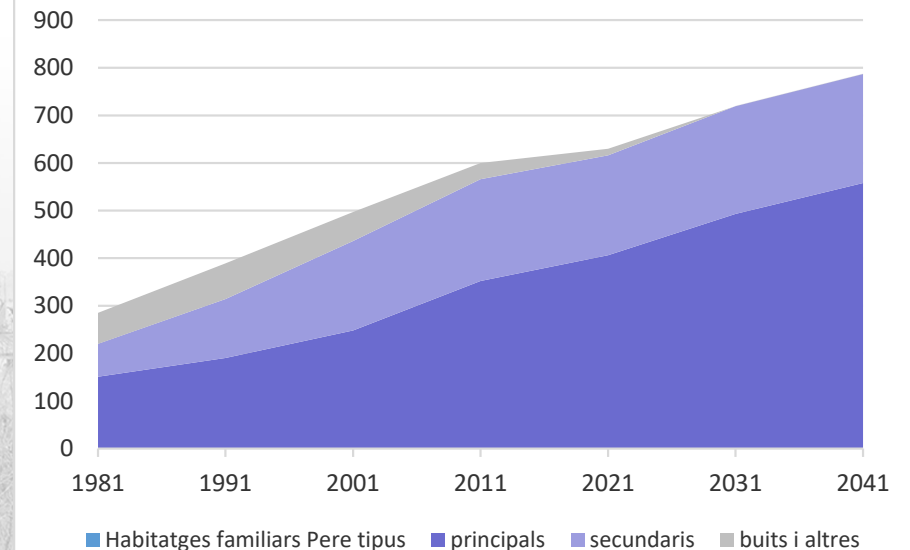
ACCÉS A L'HABITATGE

- No n'hi ha prou oferta de lloguer i ni d'habitatges petits o mitjans.
- La necessitat es concentra en joves i immigrants laborals.
- Cal oferta diversificada, amb habitatges de dimensions petites.
- Cal crear habitatge públic de lloguer.

habitants històric



Habitatges per tipus, predicció



OBJECTIUS

- Conservació del territori que podem explotar i gaudir sense malmetre'l.
- Desenvolupament urbanístic entès com a transformació per assolir una major qualitat no com a expansió urbana.

ESTRATÈGIES

Territori

- Identificar els elements naturals que estructurin el territori i que han d'ésser protegits.
- Mantenir l'esperit actiu i positiu del sòl rústic mitjançant la potenciació dels usos agraris.

Xarxes

- Millorar les connexions entre els nuclis i el territori amb la xarxa de camins, entesa com recorreguts per a la mobilitat activa.
- Dotar a tots els nuclis d'espais d'aparcament lligats als accessos per alliberar els carrers per als vianants.

Espais urbans

- Facilitar la renovació i millora del teixit existent conservant les característiques rurals actuals.
- En les àrees d'expansió, establir tipologies que continuïn el paisatge urbà dels nuclis.
- Preveure espais de creixement acotats, dimensionats amb la capacitat justa per absorbir les necessitats.

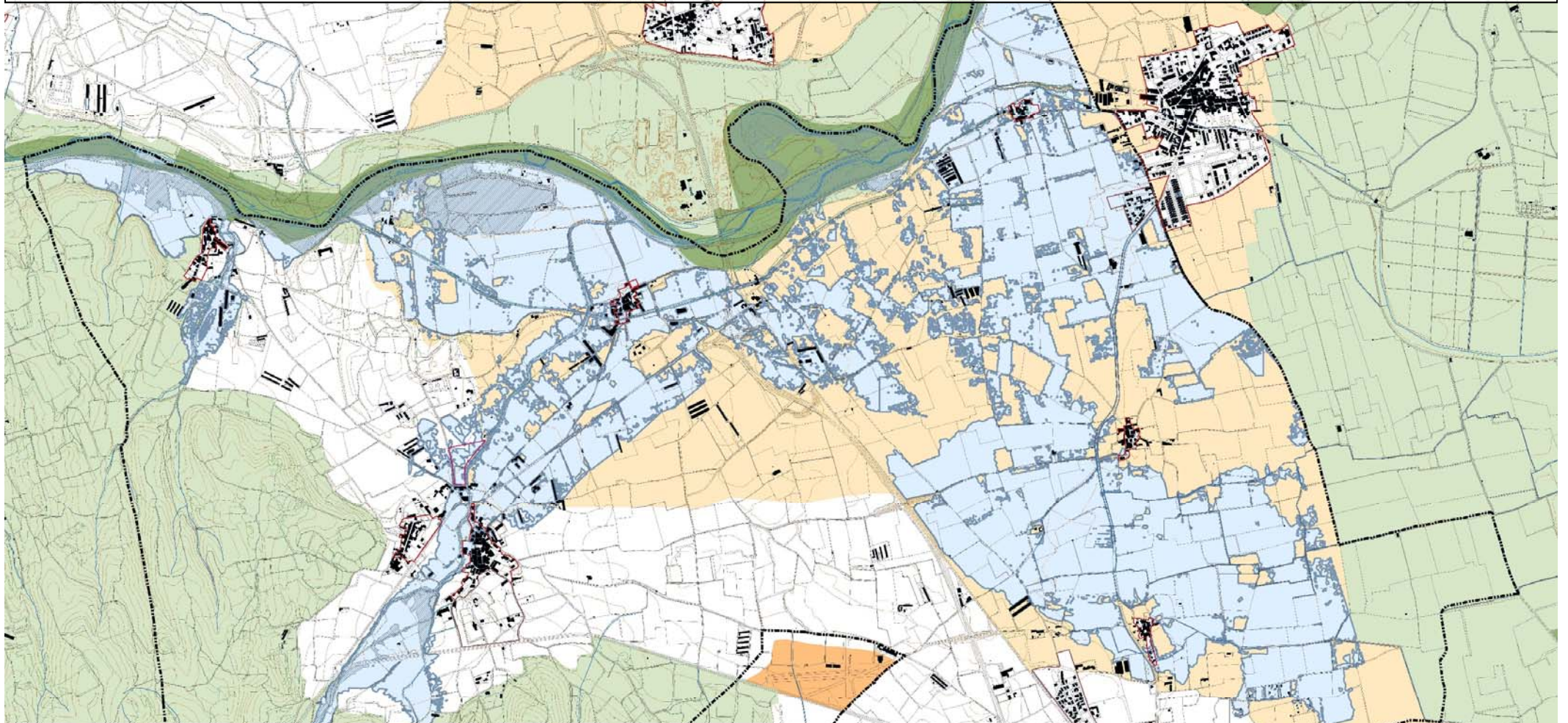
Dinàmica residencial

- Respondre a la demanda amb estratègies que resolguin els problemes d'accés a l'habitatge.
- Preveure la diversificació de tipologies per poder generar habitatges assequibles per a la demanda interna.
- Establir limitacions als habitatges d'ús turístic per evitar el encariment indefinit de l'habitatge.

Activitat i equipament

- Facilitar el manteniment de les activitats actuals i l'assentament de noves activitats en tots els nuclis.
- Establir una normativa que faciliti la compatibilitat d'usos residencials i d'activitats no molestes.
- Delimitar una àrea específica per a la implantació d'activitats industrials o de serveis.
- Concentrar les reserves per a equipaments de caràcter municipal entorn als nuclis més poblats.
- Establir petites reserves en cada nucli per a possibilitar la creació d'espais veïnals.

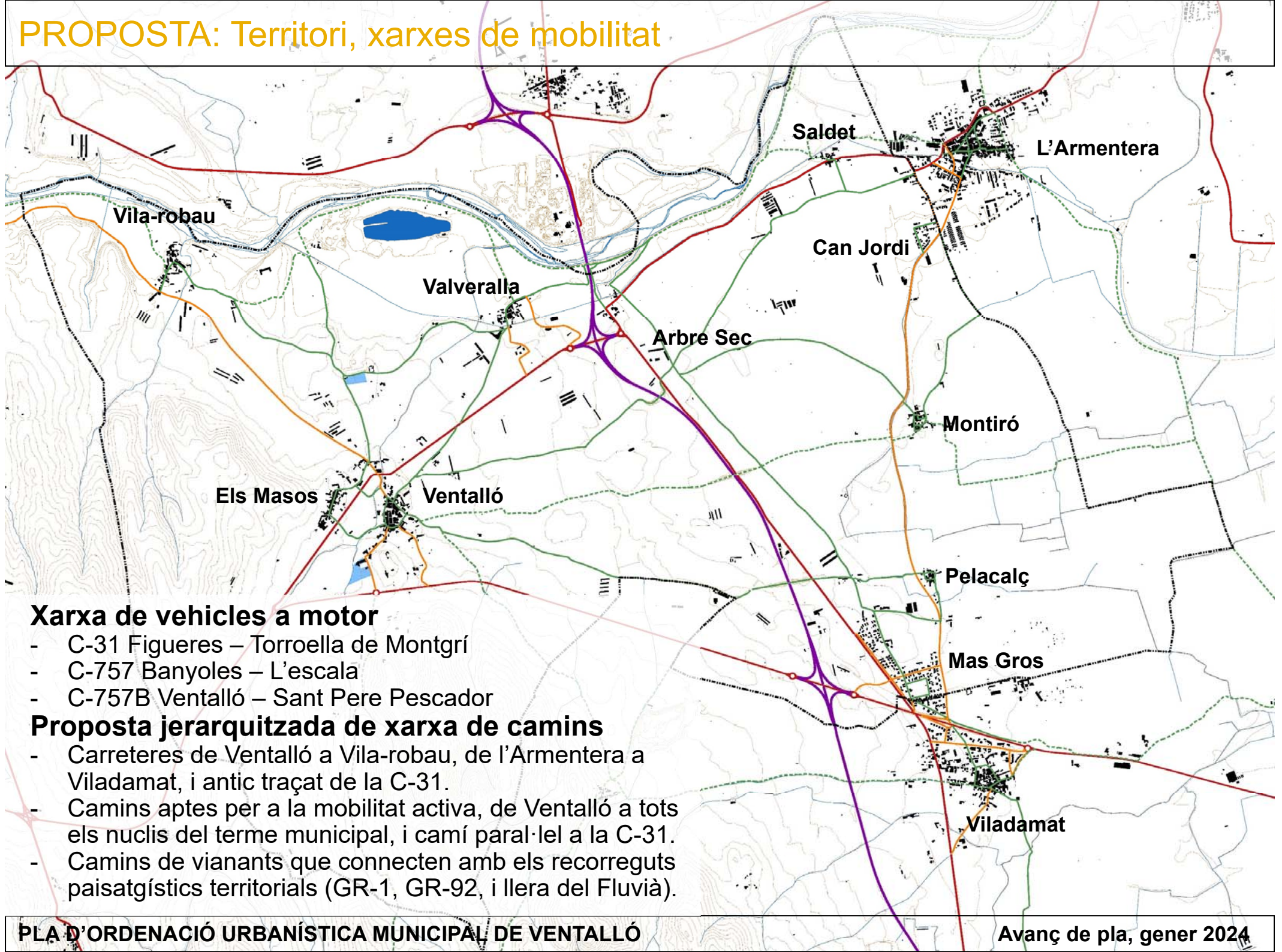
PROPOSTA: Territori, elements naturals



Elements naturals

- L'entorn proper al riu Fluvià.
- Les planes agrícoles (el PTCG diferencia la part nord com a Protecció territorial d'interès paisatgístic i/o agrícola).
- La Serra de Ventalló (el PTCG la considera de Protecció Especial).
- Especial atenció a les zones inundables.

PROPOSTA: Territori, xarxes de mobilitat



Xarxa de vehicles a motor

- C-31 Figueres – Torroella de Montgrí
- C-757 Banyoles – L'escala
- C-757B Ventalló – Sant Pere Pescador

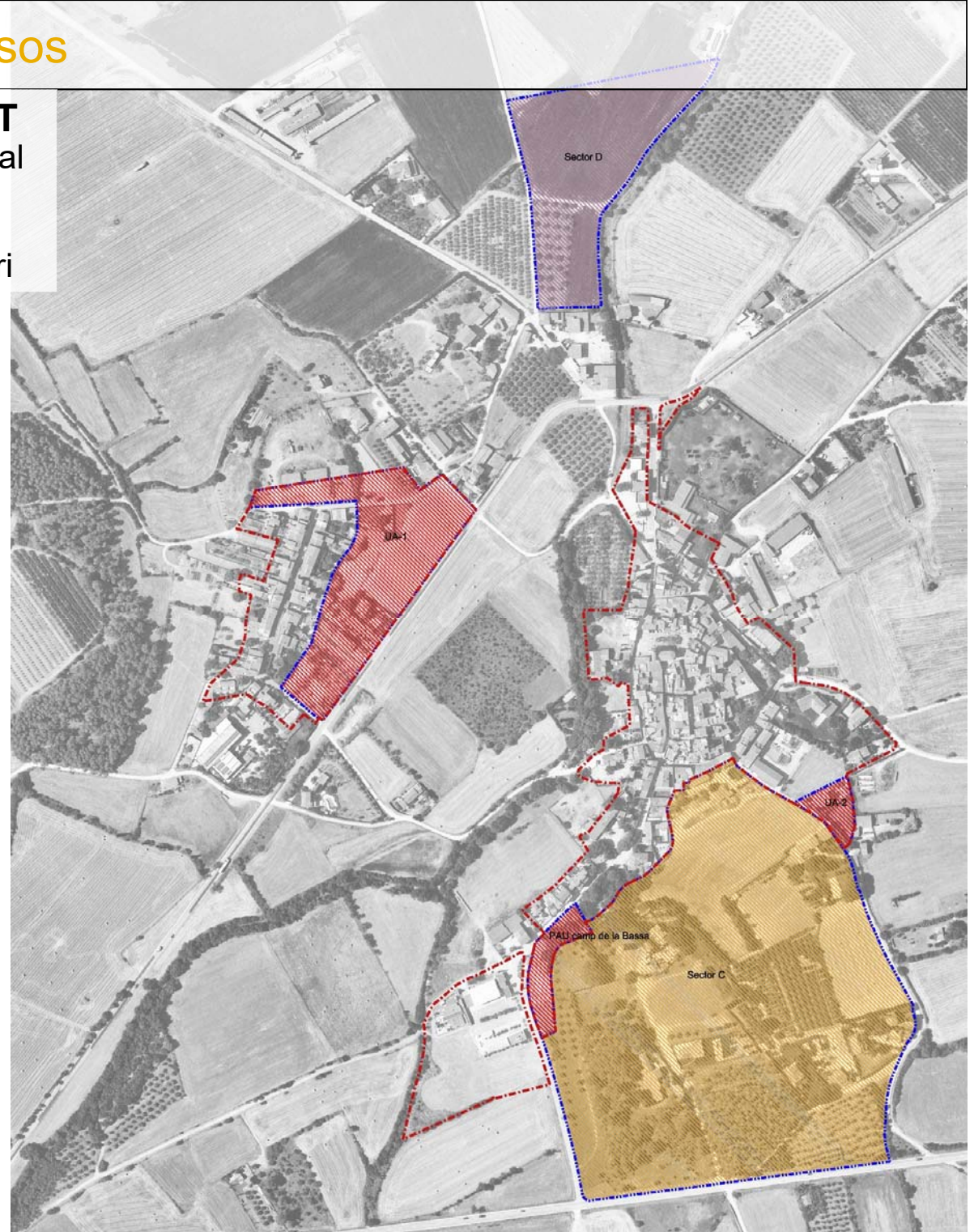
Proposta jerarquizada de xarxa de camins

- Carreteres de Ventalló a Vila-robau, de l'Armentera a Viladamat, i antic traçat de la C-31.
- Camins aptes per a la mobilitat activa, de Ventalló a tots els nuclis del terme municipal, i camí paral·lel a la C-31.
- Camins de vianants que connecten amb els recorreguts paisatgístics territorials (GR-1, GR-92, i llera del Fluvià).

ALTERNATIVES: Ventalló i els Masos

ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- Ventalló: gran sector de creixement residencial de baixa densitat al Pedró
- Els Masos: sector entre el raval i la carretera
- Sector d'activitats entorn al camí del cementiri



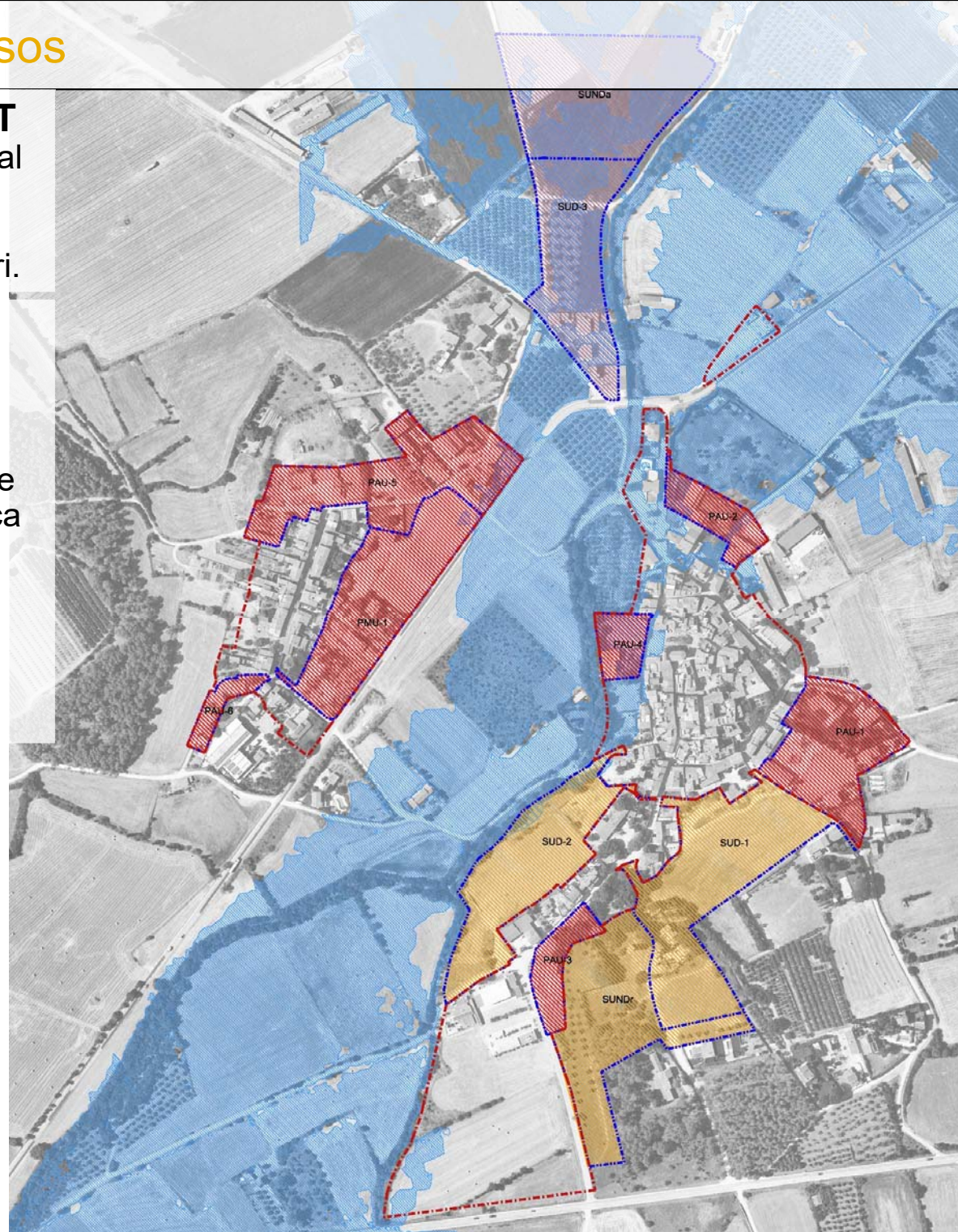
ALTERNATIVES: Ventalló i els Masos

ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- Ventalló: gran sector de creixement residencial de baixa densitat al Pedró.
- Els Masos: sector entre el raval i la carretera.
- Sector d'activitats entorn al camí del cementiri.

ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

- Ventalló:
Reducció del sector del Pedró.
Nou sector entre el nucli i el torrent Gran
Diverses actuacions de transformació (Clot de Cucarn, les Escoles, Camp de la Bassa, Plaça de la Font).
- Els Masos:
Manté el sector entre el raval i la carretera
Dos actuacions de complexió
- Amplia el sector d'activitats



ALTERNATIVES: Ventalló i els Masos

ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- Ventalló: gran sector de creixement residencial de baixa densitat al Pedró.
- Els Masos: sector entre el raval i la carretera.
- Sector d'activitats entorn al camí del cementiri.

ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

- Ventalló:
Reducció del sector del Pedró.
Nou sector entre el nucli i el torrent Gran
Diverses actuacions de transformació (Clot de Cucarn, les Escoles, Camp de la Bassa, Plaça de la Font).
- Els Masos:
Manté el sector entre el raval i la carretera
Dos actuacions de complexió
- Amplia el sector d'activitats

ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Ventalló:
L'àmbit del Pedró s'extreu dels sectors de creixement.
Nou sector entre el nucli i el torrent Gran.
S'eliminen les actuacions en sòls inundables o ja realitzades.
- Els Masos:
Manté el sector entre el raval i la carretera.
Es redueixen les actuacions de complexió.
- Es situa el sector d'activitats a continuació de l'àmbit d'activitat existent, i s'evita la zona inundable.



ALTERNATIVES: Ventalló i els Masos

ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

Mobilitat rodada:

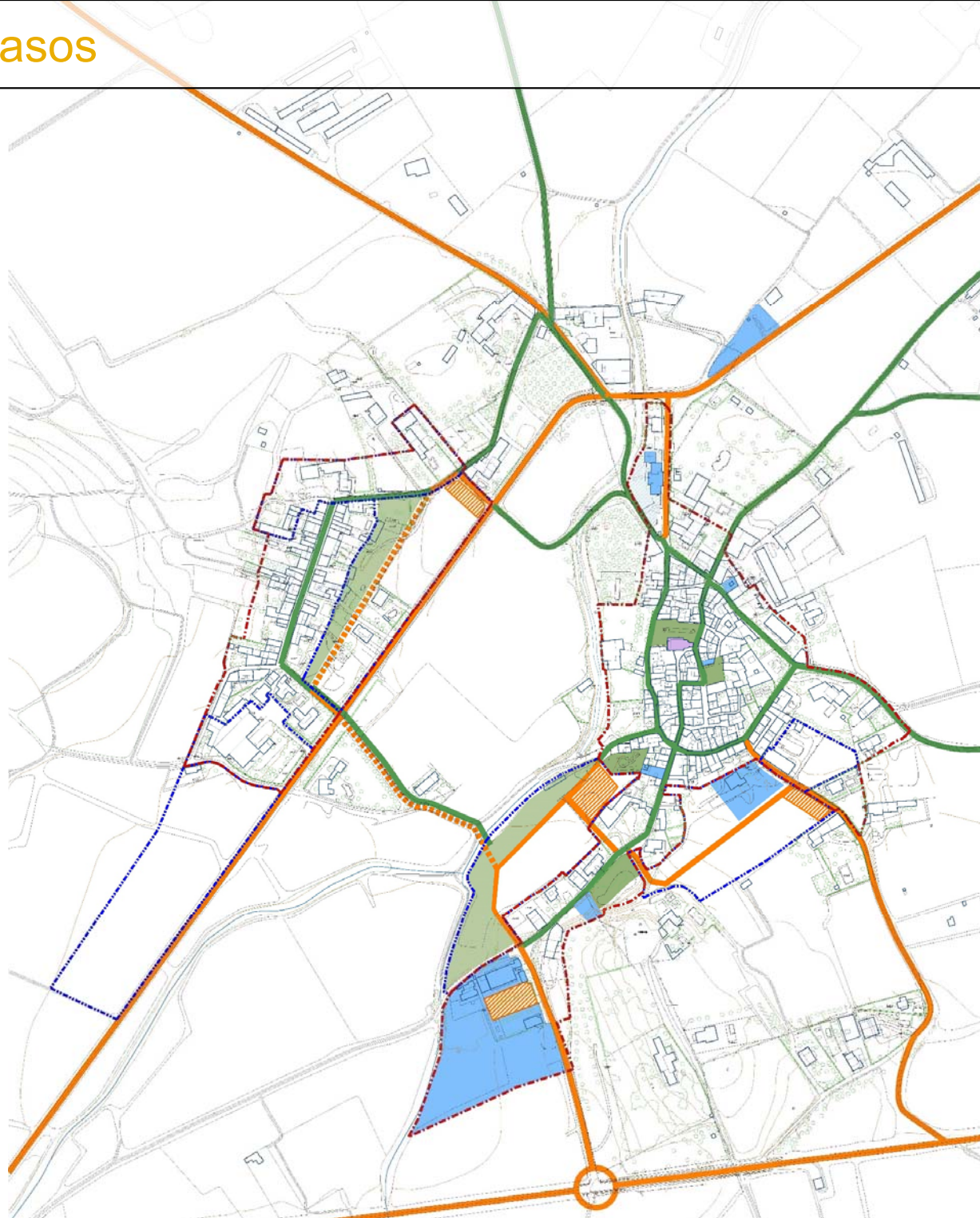
- Peces d'aparcament lligades al accessos rodats i properes al centre.
- Nou carrer distribuïdor que enllaça els carrers del Clot, la Bassa, Saus i Font Peregrina.
- Rotonda en l'accés del camí de Garrigoles.

Xarxa verda:

- Preferència per a vianants en carrers i places dels nuclis i connexió amb els camins estructurants.
- Parc des dels equipaments fins al centre al costat del torrent gran.
- Parc en els Masos separant el raval original de de l'àrea de creixement.

Equipaments:

- Consolidació de l'actual l'àrea d'equipaments: escola (5.000 m²) i pista poliesportiva (1.000 m²).
- Reutilització de les escoles actuals (ajuntament, sòcio-cultural i assistencial)
- Nova peça d'equipaments lligada a l'àrea de creixement per usos no admesos en zona inundable.

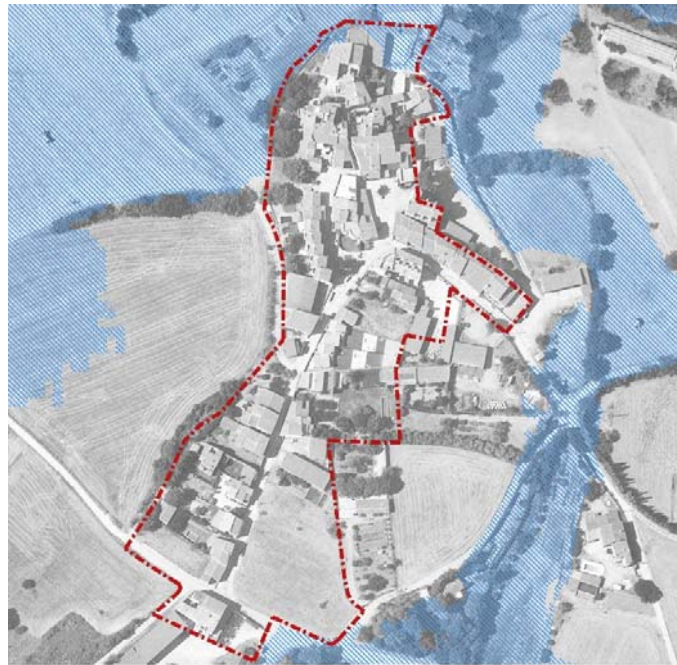


ALTERNATIVES: Vila-robau



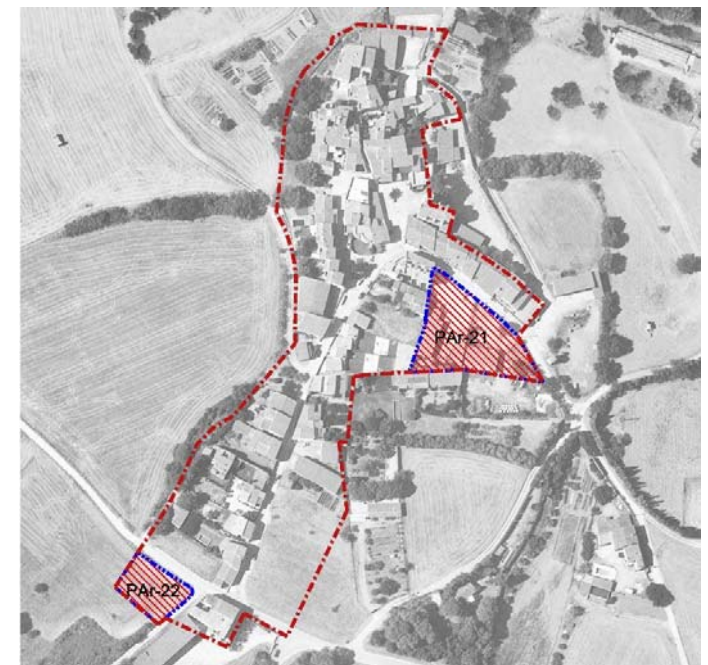
ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- No es preveuen actuacions de creixement ni de dotació.
- Es qualifiquen com a sòl urbà parcel·les al sud de la carretera.



ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

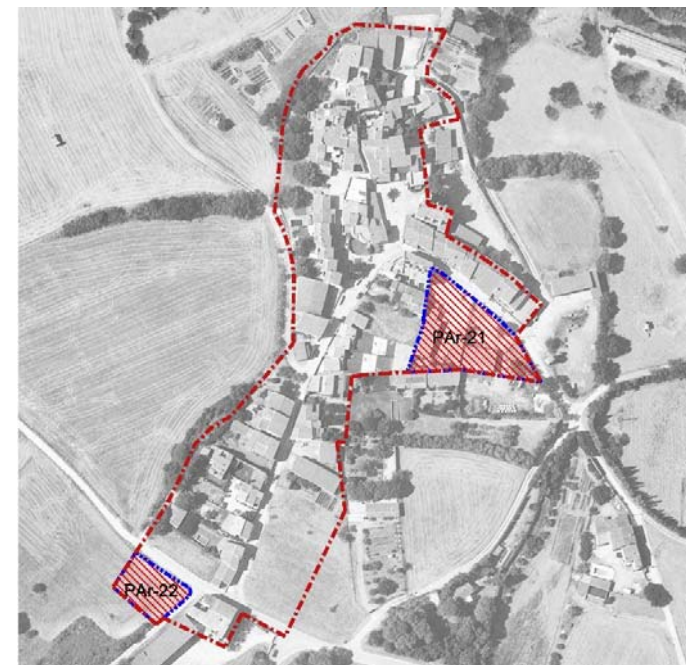
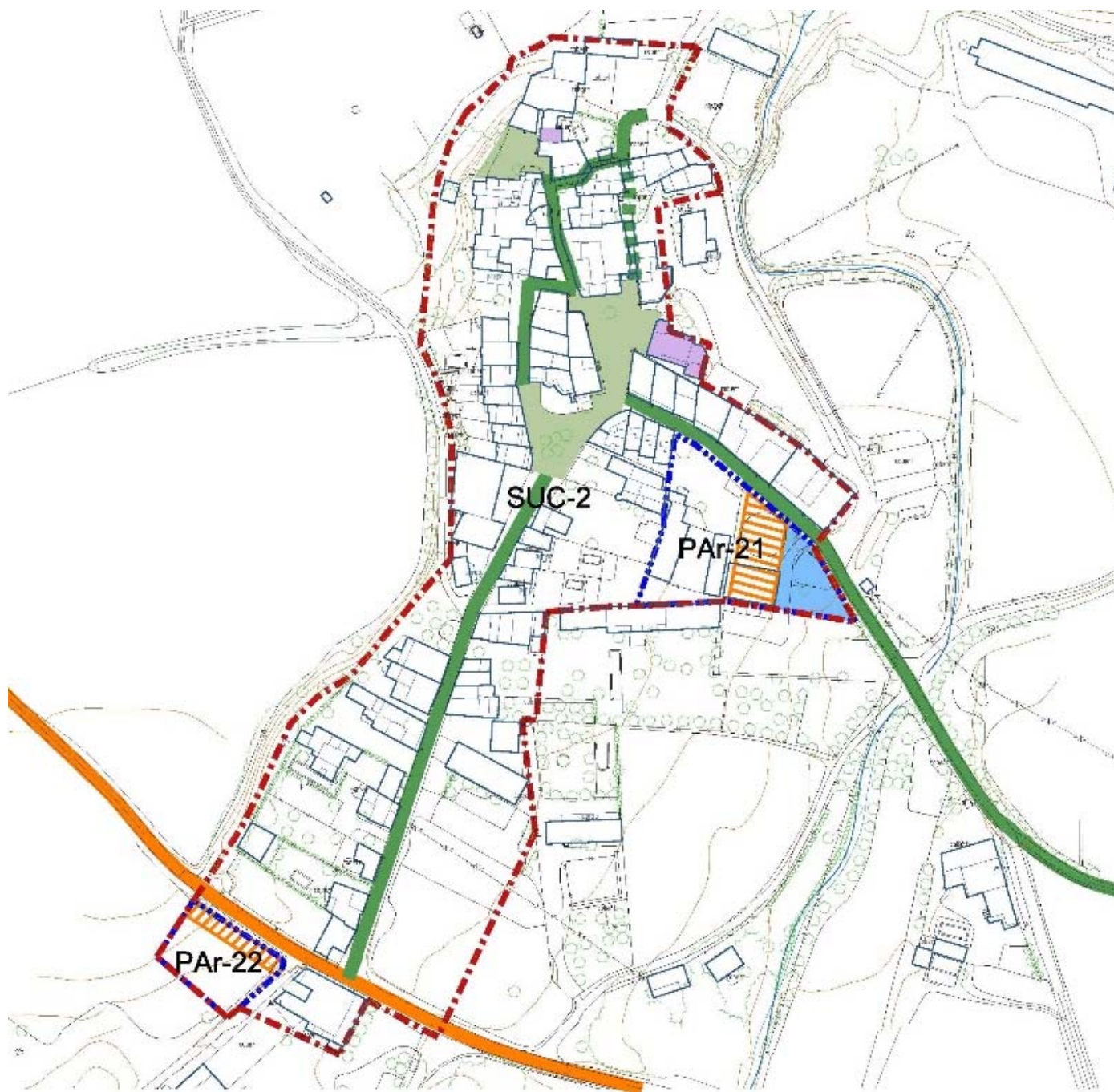
- S'inclouen en sòl urbà sòls per la banda de llevant.
- Es treu del sòl urbà una parcel·la al sud de la carretera.



ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Reconeixement del sòl amb condició de "sol urbanitzat".
- Es preveuen dues actuacions d'ampliació per generar espais d'arribada:
 - a la carretera
 - al carrer de Sant Genís

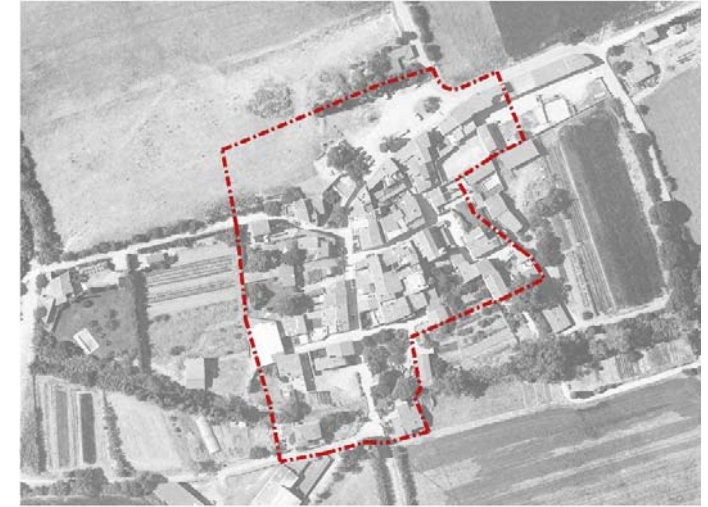
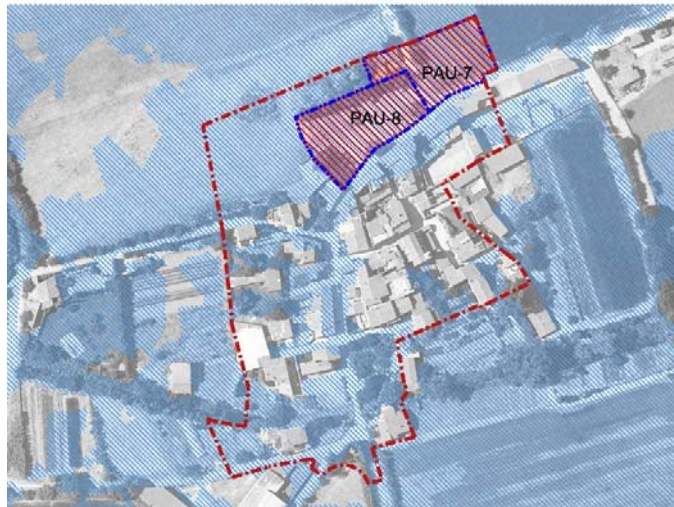
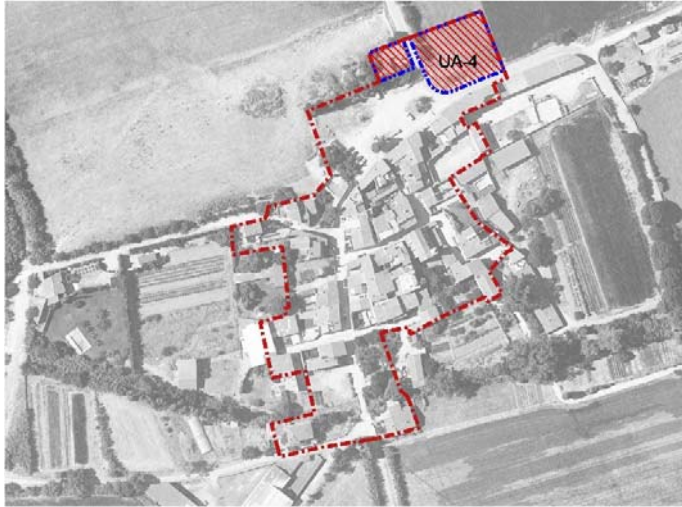
ALTERNATIVES: Vila-robau



ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Reconeixement del sòl amb condició de “sol urbanitzat”.
- Es preveuen dues actuacions d'ampliació per generar espais d'arribada:
 - a la carretera
 - al carrer de Sant Genís.
- Previsió d'aparcaments en els punts d'accés.
- Reserva d'espai d'equipament.
- Preferència per a vianants en carrers i places.

ALTERNATIVES: Vallveralla



ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- Inclou en sòl urbà consolidat les parcel·les confrontants amb el carrer Major.
- Es preveu com a equipament un solar al carrer de Torroella.
- Polígon d'actuació de creixement en l'extrem nord.

ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

- El límit del sòl urbà s'amplia en general.
- Entorn d'equipaments i espai verd al nord del nucli.
- Es delimiten dos polígons d'actuació.
- Les actuacions previstes estan en sòl inundable.

ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

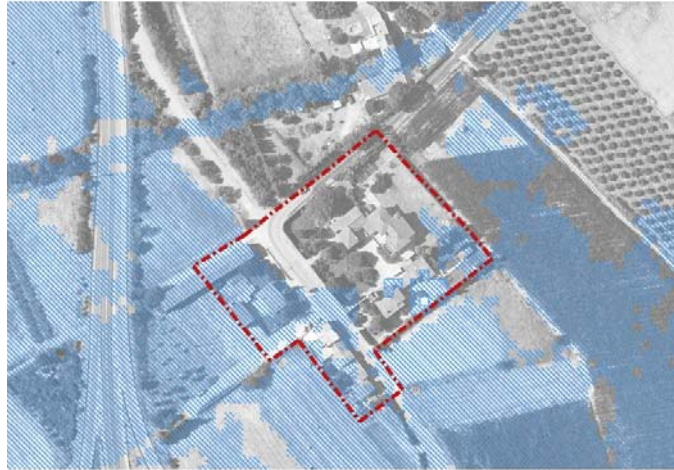
- Reducció del sòl urbà a les parcel·les amb condició bàsica de "sol urbanitzat".
- Delimitació del sòl urbà incloent parcel·les completes.
- S'inclouen terrenys de titularitat pública que es qualificaran com a espai verd o aparcaments.



ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Reducció del sòl urbà a les parcel·les amb condició bàsica de "sol urbanitzat".
- Delimitació del sòl urbà incloent parcel·les completes.
- S'inclouen terrenys de titularitat pública que es qualificaran com a espai verd o aparcaments.
- Equipament i aparcaments em la parcel·la dels antics rentadors.

ALTERNATIVES: Arbre Sec



ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- Es descriu com a sòl urbà en la memòria de les NNSS però no es delimita als plànols.

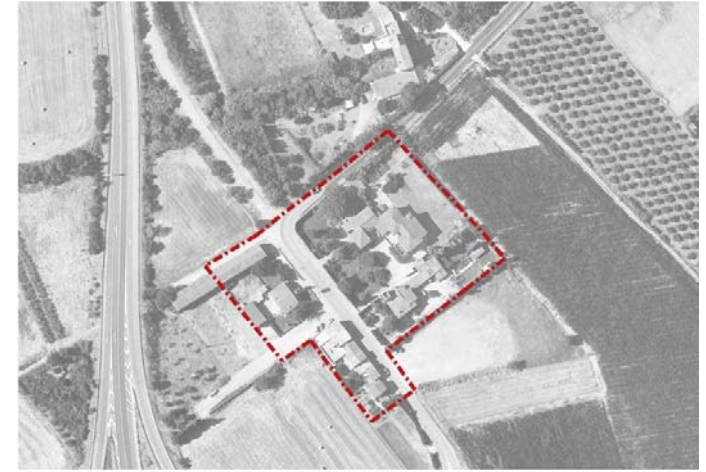
ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

- Es delimita l'entorn de l'Arbre Sec com a sòl urbà consolidat.

ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Es recull la delimitació del POUM derogat.

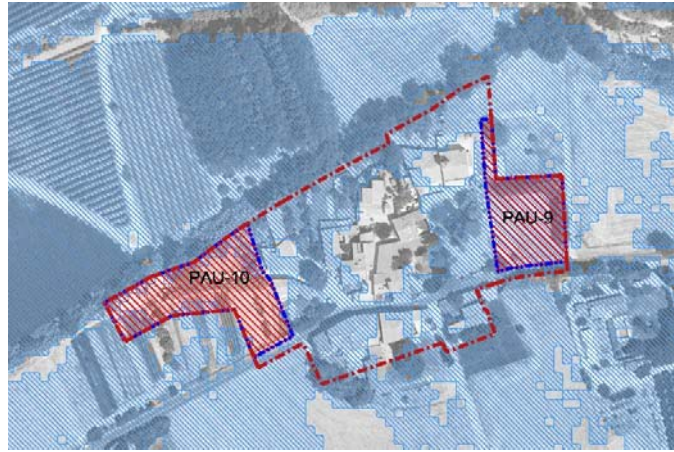
ALTERNATIVES: Arbre Sec



ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Es recull la delimitació del POUM derogat
- Es manté l'antiga traça de la carretera com a aparcament

ALTERNATIVES: Saldet



ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- No inclou en sòl urbà els jardins de la Rectoria.
- Inclou dues parcel·les no urbanitzades a llevant del nucli (restaurant “la Sal”).

ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

- S’inclouen en el sòl urbà els jardins de la Rectoria.
- Es delimiten dos polígons d’actuació:
 - per llevant accés a “la Sal”
 - per ponent fins al pont.
- Les actuacions previstes estan en sòl inundable.

ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Reducció del sòl urbà a les parcel·les amb condició bàsica de “sòl urbanitzat”.
- S’inclouen en sòl urbà els jardins de la Rectoria que seran no edificables.



ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Reducció del sòl urbà a les parcel·les amb condició bàsica de "sòl urbanitzat".
- S'inclouen en sòl urbà els jardins de la Rectoria que seran no edificables.
- Es preveu un petit espai per a aparcament ampliant un passatge existent

ALTERNATIVES: Can Jordi



ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- Sector B-Montiró/Armentera en tràmit en el moment d'aprovació de les NNSS de 1993.

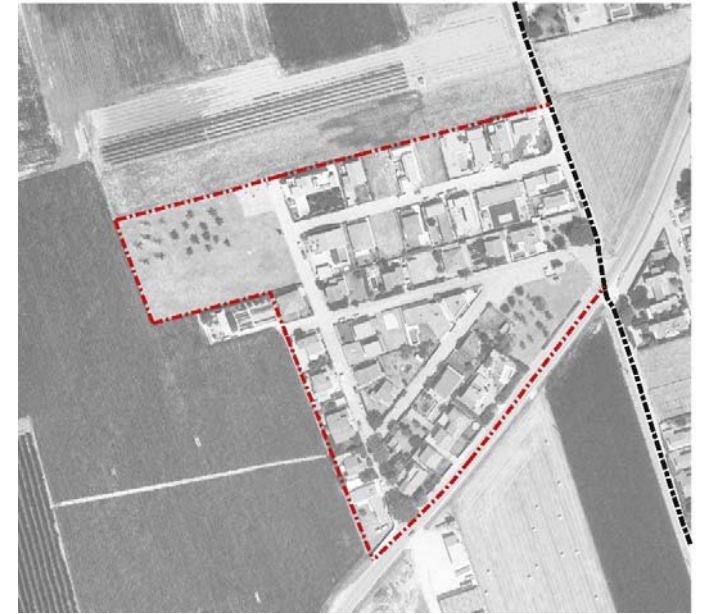
ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

- Es recull com a sol urbà consolidat respectant el projecte de reparcel·lació.

ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Es recull la delimitació del POUM derogat.

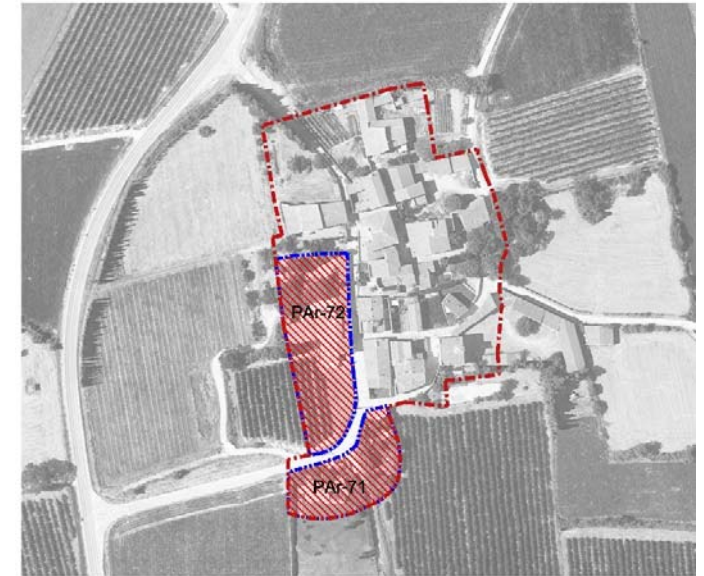
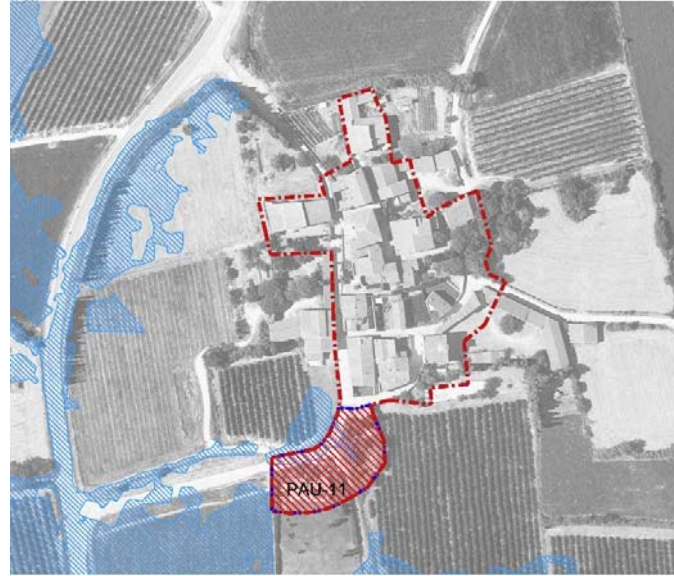
ALTERNATIVES: Can Jordi



ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Es recull la delimitació del POUM derogat.
- S'ajusta la delimitació de l'equipament.

ALTERNATIVES: Montiró



ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

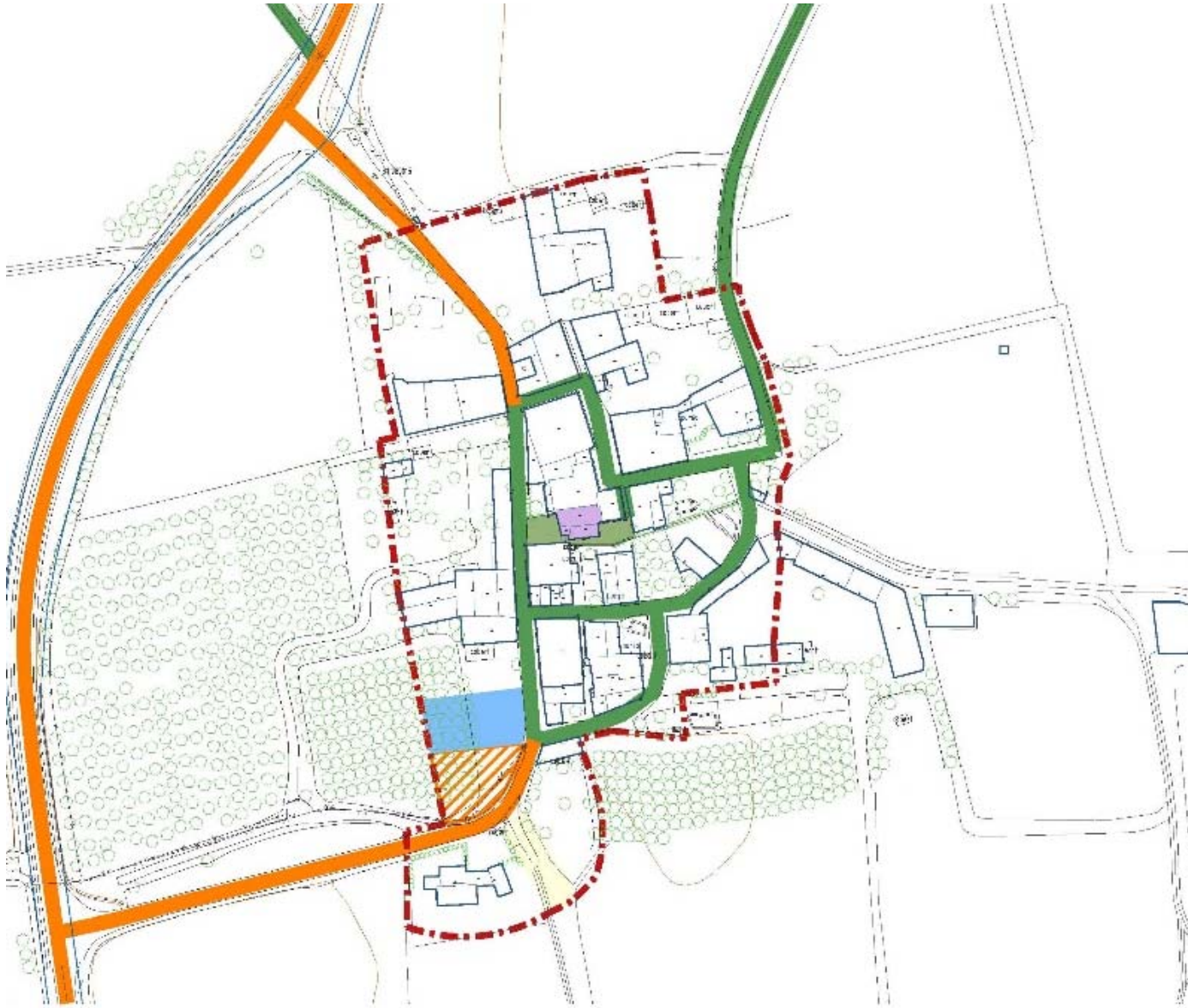
- El sòl urbà inclou les edificacions de Can Geli i Palau dels Margarit, però no les parcel·les on s'assenten.
- Una modificació de NNSS ha delimitat un polígon d'actuació en l'accés sud.

ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

- Amplia el límit del sòl urbà amb la parcel·la confrontant al carrer Migdia.

ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- S'inclou en el sòl urbà l'entorn de Can Geli i Palau dels Margarit, com a sòl no edificable.
- Es delimiten dos polígons d'actuació:
 - el delimitat per les NNSS el que inclou les edificacions del carrer Sant Sadurní.



ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- S'inclou en el sòl urbà l'entorn de Can Geli i Palau dels Margarit, com a sòl no edificable.
- Es delimiten dos polígons d'actuació:
 - el delimitat per les NNSS el que inclou les edificacions del carrer Sant Sadurní.
- Espai d'arribada amb aparcament.
- Reserva per a l'equipament veïnal del nucli.

ALTERNATIVES: Pelacalç



ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- El Sòl Urbà no inclou la capella de l'Assumpte.



ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

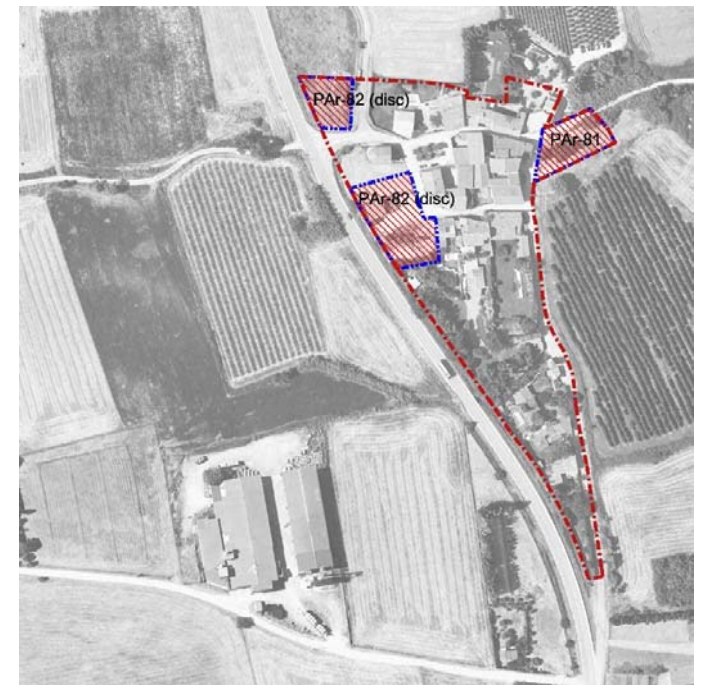
- El sòl urbà inclou els terrenys situats entre el nucli i la carretera GIV-6301.
- Es delimita un polígon d'actuació a llevant del carrer Remences.



ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Es manté la delimitació del POUM derogat.
- Es delimiten dos polígons d'actuació:
 - a ponent, es redueix l'àmbit i s'exclou la zona inundable a llevant, s'inclouen els terrenys entre el nucli i a carretera.

ALTERNATIVES: Pelacalç



ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Es manté la delimitació del POUM derogat.
- Es delimiten dos polígons d'actuació:
 - a ponent, es redueix l'àmbit i s'exclou la zona inundable
 - a llevant, s'inclouen els terrenys entre el nucli i a carretera.
- Espai d'arribada amb aparcament i equipament veïnal.

ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- Sector A-Pelacalç/Armentera amb Pla Parcial aprovat el 1982 i recollit con a sòl urbanitzable per les NNSS.

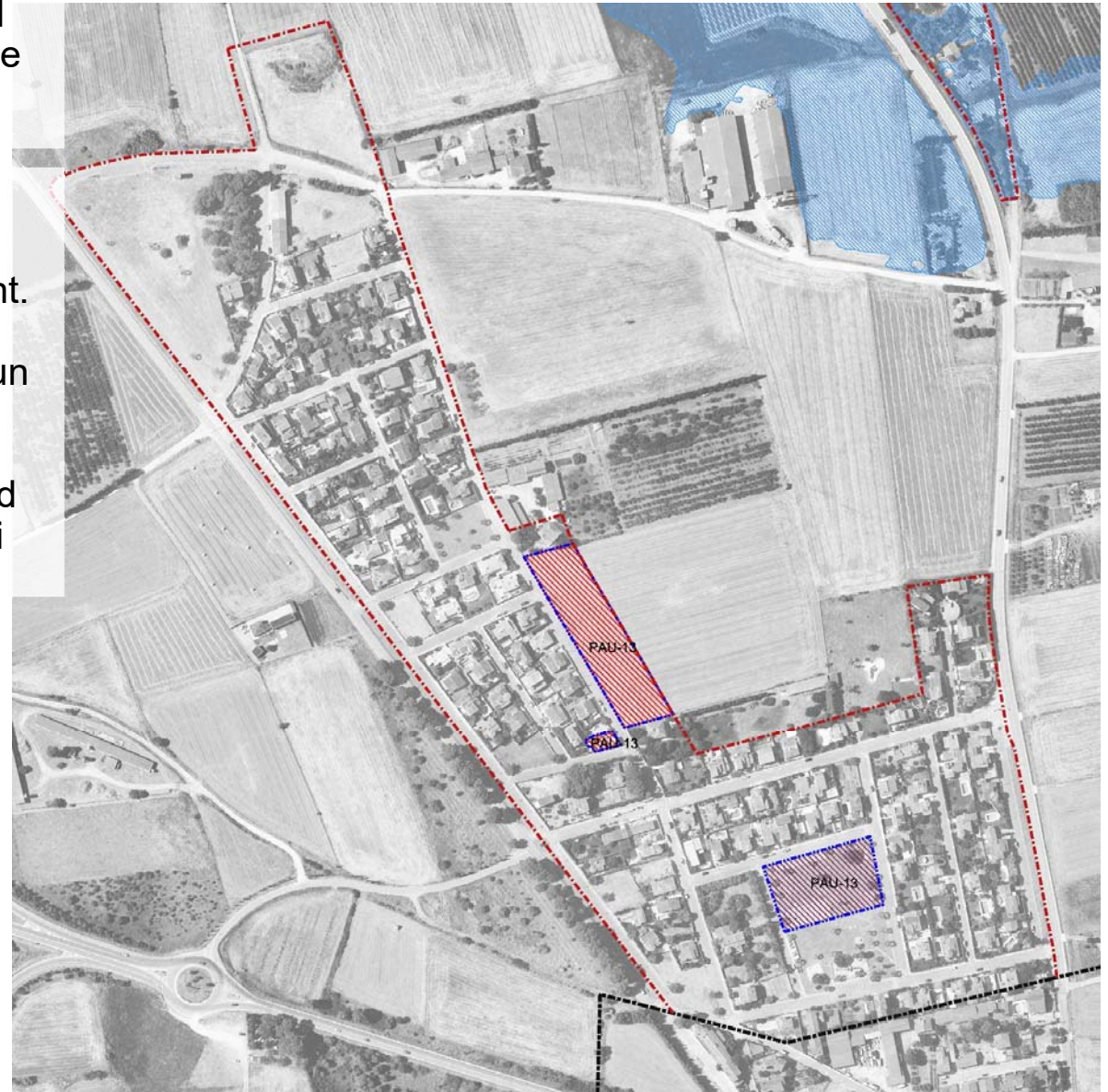


ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- Sector A-Pelacalç/Armentera amb Pla Parcial aprovat el 1982 i recollit com a sòl urbanitzable per les NNSS.

ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

- Es classifica com a sòl urbà consolidat.
- S'amplia el sòl urbà amb un habitatge existent.
- Es delimita un polígon d'actuació en la zona d'equipaments privats (carrer de la Rosella) i un front nou que abans estava en sòl no urbanitzable.
- La zona d'equipaments privats situada al nord ("Can Ros") es qualifica com a sòl edificable i verd privat.



ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- Sector A-Pelacalç/Armentera amb Pla Parcial aprovat el 1982 i recollit com a sòl urbanitzable per les NNSS.

ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

- Es classifica com a sòl urbà consolidat.
- S'amplia el sòl urbà amb un habitatge existent.
- Es delimita un polígon d'actuació en la zona d'equipament privats (carrer de la Rosella) i un front nou que abans estava en sòl no urbanitzable.
- La zona d'equipaments privats situada al nord ("Can Ros") es qualifica com a sòl edificable i verd privat.

ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Es recull la delimitació vigent.
- Es delimita un polígon d'actuació que inclou les actuals zones d'equipament privat:
 - la central serà equipament públic de cessió
 - la situada al nord serà edificable residencial.



ALTERNATIVA 0: PLANEJAMENT VIGENT

- Sector A-Pelacalç/Armentera amb Pla Parcial aprovat el 1982 i recollit com a sòl urbanitzable per les NNSS.

ALTERNATIVA 1: POUM 2011 derogat

- Es classifica com a sòl urbà consolidat.
- S'amplia el sòl urbà amb un habitatge existent.
- Es delimita un polígon d'actuació en la zona d'equipament privats (carrer de la Rosella) i un front nou que abans estava en sòl no urbanitzable.
- La zona d'equipaments privats situada al nord ("Can Ros") es qualifica com a sòl edificable i verd privat.

ALTERNATIVA 2: Proposta 2024

- Es recull la delimitació vigent.
- Es delimita un polígon d'actuació que inclou les actuals zones d'equipament privat:
 - la central serà equipament públic de cessió
 - la situada al nord serà edificable residencial
- S'inclou en el sòl urbà la zona d'equipaments públics cedida al nord.
- Es qualifica com a equipament el petit edifici d'instal·lacions del carrer Sorreres.



Resultats:

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
	Habitatges pendents	Habitatges pendents	Habitatges pendents
Sol Urbà consolidat	51	63	64
Sol Urbà NO consolidat	28	103	107
Sol Urbanitzable delimitat	102	72	60
TOTAL MUNICIPI	181	238	231



PARTICIPACIÓ

Avanç de POUM

INFORMACIÓ:

Jornada de debat i participació

Web municipal:
<https://ventallo.cat/>

Document complert:
Plaça Major 1

OPINIÓ:

Jornada de debat i participació

Suggeriments:
Plaça Major 1
<https://ventallo.cat/>

Document de participació:
Memòria del POUM

Aprovació INICIAL

INFORMACIÓ:

Sessió informativa i Exposició:
Plaça Major 1

Web municipal:
<https://ventallo.cat/>

Document complert:
Plaça Major 1

OPINIÓ:

Atenció individualitzada:
Plaça Major 1

Al·legacions:
Plaça Major 1
<https://ventallo.cat/>

Informe d'al·legacions:
Resposta individualitzada
Memòria del POUM

Aprovació DEFINITIVA
Publicació

OPINIÓ:

Recursos:
Comissió d'Urbanisme de Girona



AJUNTAMENT DE VENTALLÓ

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI S.L.P.

José González Baschwitz, arquitecte director

Gloria Gómez Anell, arquitecta

Marc Modolell Rodríguez, arquitecte

Montserrat Mercader i Marimon, geògrafa

David del Rio Castelló, ambientòleg