

# 1 MEMÒRIA

Avanç de planejament, gener 2024



Ajuntament  
de Ventalló

**tallerAT**  
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

EQUIP REDACTOR:

José González Baschwitz,  
Gloria Gómez Anell,  
Marc Modolell Rodríguez,  
Montserrat Mercader i Marimon,  
David del Rio Castelló,

TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP

arquitecte director  
arquitecta  
arquitecte  
geògrafa  
ambientòleg



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VENTALLÓ



# 1a part: Contingut, conveniència i oportunitat Avanç de planejament, gener 2024



Ajuntament  
de Ventalló

EQUIP REDACTOR:  
José González Baschwitz,  
Gloria Gómez Anell,  
Marc Modolell Rodríguez,  
Montserrat Mercader i Marimon,  
David del Rio Castelló,

**tallerAT**  
D'ARQUITECTURA I TERRITORI  
TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP  
arquitecte director  
arquitecta  
arquitecte  
geògrafa  
ambientòleg



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VENTALLÓ



ÍNDEX

<b>1. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL POUM .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONTINGUT DE L'AVANÇ DE POUM .....</b>	<b>4</b>



## 1. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL POUM

---

El municipi de Ventalló disposa com a document regulador de l'activitat urbanística les Normes Subsidiàries de Planejament (NNSS), aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 11 de març de 1981 i modificades posteriorment, donant lloc al Text Refós de Normes Subsidiàries Municipals de Ventalló, aprovades definitivament el 21 d'abril de 1993 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de la Generalitat de Catalunya i publicades al DOGC el 25 de maig de 1993.

Pel temps transcorregut des de l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament i els importants canvis legislatius operats en matèria urbanística a Catalunya des de l'any 2001 fins a la data, així com les diverses modificacions aprovades dins el seu termini de vigència, fan que les NNSS de que disposa el municipi resultin cada vegada de més difícil aplicació a la realitat urbanística de la població i es constati d'una manera efectiva que estan desfasades al respecte dels vigents imperatius legals.

El municipi ja va tramitar la redacció d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló, el qual es va aprovar definitivament el 21 de juliol de 2010, tot i que la seva executivitat va quedar supeditada a l'aprovació d'un text refós. Aquest text refós que ser aprovat definitivament el 29 de juny de 2011 i publicat al DOGC el 19 d'octubre de 2011 (núm. 5998).

Posteriorment, la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 17 de febrer de 2016, va dictar sentència en el recurs contenciós administratiu núm. 532/2011, contra els acords adoptats per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, d'aprovació definitiva del POUM de Ventalló. En l'esmentat recurs es qüestionava el POUM per diversos motius, especialment per la insuficiència de l'estudi d'inundabilitat del mateix. La sentència esmentada declara la nul·litat de ple dret dels acords impugnats, i també la del mateix Pla d'Ordenació Municipal de Ventalló. L'esmentada sentència va esdevenir ferma.

Així, havent-se redactat els nous estudis d'inundabilitat requerits, resulta indispensable per a l'Ajuntament de Ventalló redactar un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, per tal de poder conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius del desenvolupament urbanístic sostenible, segons la definició que d'aquest concepte ens dona l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que, en el seu art. 57 defineix el POUM com "*instrument d'ordenació urbanística integral del territori...*".

## 2. CONTINGUT DE L'AVANÇ DE POUM

- Document 1 MEMÒRIA  
Part 1 Contingut, conveniència i oportunitat de la redacció del POUM  
Part 2 Informació i anàlisi urbanística  
Part 3 Proposta i Anàlisi d'alternatives contemplades
- Document 2 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ  
I-1 EMMARCAMENT TERRITORIAL  
I-2 TERRITORI  
2.1 OROGRAFIA, PENDENTS I XARXA HÍDRICA  
2.2 EDIFICACIÓ EN EL TERRITORI  
2.3 CARTOGRAFIA MUNICIPAL  
2.4 ESTRUCTURA DEL TERRITORI  
I-3 PLANEJAMENT  
3.1 PLANEJAMENT VIGENT I EL SEU DESENVOLUPAMENT  
3.2 PLANEJAMENT DEROGAT (POUM 2011)  
I-4 ESPAI PRIVAT  
4.1 CADASTRE SÒL NO URBANITZABLE  
4.2 CADASTRE SÒL URBÀ  
4.3 ANÀLISI DE LES ALÇADES EXISTENTS  
4.4 ANÀLISI DE TIPOLOGIES  
4.5 ANÀLISI D'USOS  
I-5 ÚS PÚBLIC  
4.1 ESTAT DE LA XARXA VIÀRIA I DE CAMINS  
4.2 ESTAT DE LA XARXA VIÀRIA URBANA  
4.3 EQUIPAMENTS, ESPAIS VERDS I APARCAMENT - SNU  
4.3 EQUIPAMENTS, ESPAIS VERDS I APARCAMENT - SU  
I-6 HISTÒRIA  
6.1 MASIES, CASES RURALS I PATRIMONI ARQUEOLÒGIC  
6.2 ELEMENTS CATALOGATS  
6.3 EVOLUCIÓ HISTÒRICA  
I-7 RISC D'INUNDACIÓ  
7.1 SÒL NO URBANITZABLE  
7.2 SÒL URBÀ
- Document 3 PLÀNOLS DE PROPOSTA I ALTERNATIVES  
P-1 XARXA VIÀRIA  
P-2 ELEMENTS NATURALS ESTRUCTURANTS  
P-3 ALTERNATIVES I ELEMENTS ESTRUCTURANTS  
3.1 VENTALLÓ I ELS MASOS  
4.2 VILA-ROBAU, VALVERALLA I L'ARBRE SEC  
4.3 SALDET CAN JORDI I MONTIRÓ  
4.4 PELACALÇ I MAS GROS
- Document 4 DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC  
1. Introducció al document inicial estratègic  
2. Determinació dels requeriments ambientals significatius  
3. Descripció i avaluació d'alternatives  
4. Descripció ambiental del pla d'acord amb les alternatives plantejades

10575479X  
JOSE  
GONZALEZ  
BASCHWITZ  
(R: B61831368)

Firmado digitalmente por 10575479X JOSE GONZALEZ BASCHWITZ (R: B61831368)  
Número de reconocimiento (DN): c=ES, o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI S.L.P, title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ BASCHWITZ, givenName=JOSE, serialNumber=IDCES-10575479X, cn=10575479X JOSE GONZALEZ BASCHWITZ (R: B61831368), 2.5.4.97=VATES=B61831368.Z.5.4.13=Reg: BARCELONA /Hoja: 8 192536 / Tomo:31269 /Folio:220 /Fecha: 04-03-2009 /Inscripción: 2 Fecha: 2024.01.09 10:07:15 +01'00'

José González Baschwitz, arquitecte  
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.

Ventalló, gener 2024



# 2a part: Informació i anàlisi urbanística

Avanç de planejament, gener 2024



Ajuntament  
de Ventalló

**tallerAT**  
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

EQUIP REDACTOR:  
José González Baschwitz,  
Gloria Gómez Anell,  
Marc Modolell Rodríguez,  
Montserrat Mercader i Marimon,  
David del Rio Castelló,

TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP  
arquitecte director  
arquitecta  
arquitecte  
geògrafa  
ambientòleg



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VENTALLÓ



## ÍNDEX

<b>1. PLANEJAMENT VIGENT</b>	<b>3</b>
1.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL	3
1.1.1 <i>Pla Territorial General de Catalunya</i>	3
1.1.2 <i>Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines</i>	3
1.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL	5
1.2.1 <i>Documents del planejament vigent</i>	5
1.2.2 <i>Descripció del planejament vigent</i>	9
1.3 ESTAT DE DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL	17
1.3.1 <i>Sòl urbà</i>	17
1.3.2 <i>Sòl urbà no consolidat</i>	17
1.3.3 <i>Sòl apte per urbanitzar</i>	17
<b>2. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI</b>	<b>21</b>
2.1 EMMARCAMENT TERRITORIAL	21
2.1.1 <i>Orografia i elements naturals estructurants</i>	21
2.1.2 <i>Cursos d'aigua</i>	22
2.2 RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS	22
2.2.1 <i>Risc d'inundació</i>	22
2.2.2 <i>Risc sísmic</i>	23
2.2.3 <i>Riscos geològics</i>	23
2.2.4 <i>Riscos d'incendis</i>	23
2.2.5 <i>Risc tecnològic</i>	24
2.3 USOS DEL SÒL NO URBANITZABLE	24
2.3.1 <i>Usos agrícoles i pastures</i>	24
2.3.2 <i>Usos forestals</i>	25
2.3.3 <i>Usos ramaderia</i>	25
2.3.4 <i>L'evolució dels darrers anys</i>	25
<b>3. L'ÚS PÚBLIC</b>	<b>27</b>
3.1 INFRAESTRUCTURES	27
3.1.1 <i>Xarxa viària territorial</i>	27
3.1.2 <i>Xarxa viària local</i>	27
3.1.3 <i>Xarxa de bicicletes</i>	28
3.2 TRANSPORT PÚBLIC	29
3.2.1 <i>Xarxa ferroviària</i>	29
3.2.2 <i>Línies d'autobús</i>	29
3.3 ELS EQUIPAMENTS	29
3.3.1 <i>Equipaments actuals</i>	30
3.3.2 <i>Estàndards de càlcul</i>	31
3.3.3 <i>Previsió de les necessitats d'equipament al 2040</i>	33
3.3.4 <i>Previsió del dèficit d'equipament al 2040</i>	35
3.4 ESPAIS LLIURES PÚBLICS	36
3.4.1 <i>Espais lliures</i>	36
3.4.2 <i>Previsió de les necessitats d'espais lliures al 2040</i>	38
3.4.3 <i>Previsió del dèficit d'espais lliures El 2040</i>	39
<b>4. ESPAIS URBANS</b>	<b>41</b>
4.1 NUCLIS DE VENTALLÓ I ELS MASOS	41
4.1.1 <i>Història</i>	41
4.1.2 <i>Consolidació actual: parcel·la, tipus, alçades</i>	41
4.1.3 <i>Dinàmica d'activitats i usos</i>	43
4.2 VEÏNATS HISTÒRICS: VILA-ROBAU, VALVERALLA, SALDET, PELACALÇ I MONTIRÓ	43
4.2.1 <i>Història</i>	43
4.2.2 <i>Consolidació actual: parcel·la, tipus, alçades</i>	44
4.2.3 <i>Dinàmica d'activitats i usos</i>	47

4.3	URBANITZACIONS DE CAN JORDI I MAS GROS I NUCLI DE L'ARBRE SEC .....	47
4.3.1	<i>Història</i> .....	47
4.3.2	<i>Consolidació actual: parcel·la, tipus, alçades</i> .....	47
4.3.3	<i>Dinàmica d'activitats i usos</i> .....	48
<b>5.</b>	<b>VALORS DEL MUNICIPI</b> .....	<b>49</b>
5.1	VALORS MEDIAMBIENTALS.....	49
5.1.1	<i>Els espais naturals d'interès</i> .....	49
5.1.2	<i>Espais connectors</i> .....	49
5.1.3	<i>Hàbitats d'interès</i> .....	49
5.2	VALORS CULTURALS.....	50
5.2.1	<i>Història</i> .....	50
5.2.2	<i>Elements catalogats</i> .....	50
5.2.3	<i>Masies i cases rurals</i> .....	52
<b>6.</b>	<b>DINÀMICA DEMOGRÀFICA I NECESSITAT D'HABITATGE</b> .....	<b>53</b>
6.1	EVOLUCIÓ HISTÒRICA DE LA POBLACIÓ.....	53
6.2	DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ.....	54
6.3	PROCEDÈNCIA DE LA POBLACIÓ.....	54
6.4	ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓ.....	56
6.5	PARC D'HABITATGES.....	56
6.6	PROJECCIONS D'HABITANTS I HABITATGES .....	57

## 1. PLANEJAMENT VIGENT

---

Actualment el municipi de Ventalló disposa d'unes normes subsidiàries de planejament que daten de l'any 1993 i que han sofert diverses modificacions els darrers anys. Pel que fa al planejament territorial i sectorial, el municipi es troba dins l'àmbit del Pla Territorial Parcial de les Comarques gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010.

### 1.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL

Pel que fa al planejament territorial amb incidència en el municipi s'han redactat el Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995 i el Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines aprovat en data 14 de setembre de 2010.

#### 1.1.1 PLA TERRITORIAL GENERAL DE CATALUNYA

Els objectius fonamentals del Pla territorial de Catalunya són:

- Fomentar l'equilibri territorial de Catalunya.
- Fomentar el desenvolupament sostenible del territori.
- Promoure un creixement ordenat.
- Vetllar per la utilització racional de tots els recursos naturals.
- Respectar les terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès.
- Estimular l'ús eficient dels recursos energètics i hidràulics.
- Protegir els espais naturals d'especial interès.
- Afavorir el mínim impacte ambiental de les actuacions amb incidència territorial.

El Pla defineix els Àmbits Funcionals Territorials (AFT). Concretament Ventalló forma part de l'AFT de les Comarques gironines, un dels més equilibrats de Catalunya pel fet de tenir el sistema urbà central de Girona-Cassà contrapesat per uns sistemes urbans mitjans de forta rellevància territorial, com és el cas de Figueres o Olot i, en menor grau, fins a 17 sistemes urbans.

Ahora, el PTGC proposa un segon nivell d'àmbit funcional que s'anomena àrees bàsiques territorials (ABT). Aquestes àrees responen a un criteri d'agrupació municipal que té en compte les consideracions de mobilitat obligada diària, així com la població resident, la població flotant i les facilitats de comunicació entre els diferents municipis i el nucli principal, que coincideix amb el de més població. Entre les àrees bàsiques territorials que es defineixen en el PTGC dins l'Alt Empordà hi ha la de Sant Pere Pescador, que incorpora el municipi de Ventalló.

#### 1.1.2 PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

El Pla territorial de les Comarques Gironines (PTPCG) subdivideix l'àmbit de les Comarques Gironines en vint-i-nou àmbits on Ventalló queda integrat dins l'àmbit de la Badia de Roses sud, juntament amb els municipis de l'Armentera, l'Escala, Sant Pere Pescador, Torroella de Fluvià, Viladamat i Vilamacolum.

En qüestions d'infraestructures, el Pla recolza l'accessibilitat viària a aquest àmbit sobre l'eix interior nord-sud de la C-31, que quan es va aprovar el Pla Territorial es trobava en fase de condicionament i execució de variants als nuclis urbans (actualment conclòs). Aquest eix ha de canalitzar els trànsits de pas per l'àmbit i garantir una bona accessibilitat a l'Escala i St. Pere Pescador mitjançant la xarxa viària local.

Amb relació al sistema d'assentaments, pel municipi de Ventalló el PTPCG estableix els paràmetres següents: un **creixement moderat** del nucli de Ventalló; una estratègia de **millora i compleció** pels nuclis d'Els Masos, Vila-robau, Valveralla, Saldet, Montiró i Pelacalç; per al veïnat de l'Arbre Sec, el **manteniment del seu caràcter rural** dins del règim urbanístic del sòl no urbanitzable actual; una **estratègia específica** per a l'àrea del Padró de Ventalló, amb la finalitat de facilitar ajustaments en els seus límits, necessaris per aconseguir una configuració

més compacte del conjunt (segons regula l'article 3.13 de les Normes d'Ordenació Territorial); i una **estratègia de dotació d'equipaments** per al sector del Mas Gros (regulada a l'Article 3.12.4 de les Normes d'Ordenació Territorial). A continuació s'exposa detalladament el que representa la concreció d'aquests paràmetres per al municipi:

Amb relació al nucli de Ventalló, s'extreuen de la Normativa els paràgrafs que permetran definir l'extensió urbana màxima que el POUM podrà proposar:

*Article 3.7 Creixement moderat i mitjà*

...

*2. L'extensió urbana màxima que el Pla d'ordenació urbanística municipal pot proposar és, orientativament, la que resulti de l'aplicació de les següents expressions alfanumèriques:*

*Moderat  $E = 30 \cdot A \cdot f / 100$*

*Mitjà  $E = 60 \cdot A / 100$*

*E: superfície de l'extensió urbana admissible*

*A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent*

*f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió*

...

*3. La superfície de l'àrea urbana existent a considerar en el càlcul (A) s'ha de determinar de la manera següent: s'ha de comptabilitzar tots els sòls consolidats o urbanitzats en la data d'aprovació definitiva del pla territorial, corresponents a trames urbanes d'ús dominant residencial o mixt amb una presència significativa d'habitatge, incloent-hi tota la superfície viària, de zones verdes i d'equipaments integrats o associats a aquestes trames, que formen part dels àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions assenyalats en els plànols d'ordenació. En la determinació de l'àrea urbana existent es poden comptabilitzar els sòls urbanitzats no edificats i els sòls en procés d'urbanització que en l'any d'aprovació del Pla territorial es trobaven en procés d'urbanització avançada i clarament perceptible sobre el terreny. També, en casos excepcionals, es poden comptabilitzar les peces de sòl no urbanitzable contigües a l'àrea urbana i ocupades per edificacions plenament integrades a la vida urbana –com per exemple un equipament, una masia reconvertida a l'ús hotel·ler, etc.– que es classifiquin com a sòl urbà i que, per tant, no computen com a extensió urbana. (...)*

...

A més, pel cas concret de creixement moderat, el següent apartat estableix un factor de correcció per al càlcul:

*4. En el càlcul per proporcionalitat de l'extensió admissible en l'estratègia de creixement moderat, s'ha d'aplicar a les superfícies de càlcul iguals o inferiors a 50 Ha un factor de correcció que s'obtindrà de l'aplicació de l'expressió alfanumèrica següent.*

*$f = (18 + A - 0,005 \cdot A^2) / (A + 5)$*

*A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent en ha.*

*El factor f tindrà el valor 1 per a superfícies de càlcul iguals o superiors a 51 ha i el valor 2,43 per a superfícies de càlcul iguals o inferiors a 4 ha.*

Quant a àrees d'activitat industrial, ja que el municipi no disposa de cap àrea diferenciada, el següent apartat disposa:

*5. Quan el municipi no tingui cap àrea diferenciada destinada a activitat industrial, ja sigui formant part de l'àrea urbana principal o separada d'aquesta, o quan l'àrea industrial existeixi, però hagi exhaurit o estigui en vies d'exhaurir la disponibilitat de sòl per acollir noves edificacions, es pot augmentar la superfície de sòl d'extensió urbana admissible resultant de l'aplicació de les condicions establertes pels apartats 2, 3 i 4 d'aquest article, en un 25% de la seva superfície amb destí a àrea específica d'activitat industrial. La superfície de sòl pendent d'ocupar en un àrea industrial existent disminueix la superfície resultant de l'aplicació del percentatge assenyalat. La nova àrea per a activitat industrial s'ha de situar en continuïtat amb la resta de teixits d'extensió, tanmateix per raons topogràfiques, paisatgístiques o d'ordenació, pot disposar-se separada, però ben articulada, amb la resta de teixits mitjançant algun espai urbà o periurbà o algun element d'infraestructura o com a extensió d'un àrea especialitzada existent que el Pla no hagi assenyalat específicament com no extensible.*

En el cas del nucli de Ventalló es dona la circumstància de que no compta amb cap àrea diferenciada destinada a activitat industrial, de manera que es trobaria en disposició d'augmentar la superfície de sòl d'extensió urbana admissible en un 25%, amb destí a àrea específica d'activitat industrial.

Finalment s'haurà de tenir en compte en la comprovació final de les propostes d'aquest avanç de pla la definició d'extensió urbana definida pel Pla territorial al mateix article 3.7:

*6. La superfície d'extensió urbana que determinarà el Pla d'ordenació urbanística municipal comprèn els sectors de sòl urbanitzable i el sòl urbà no consolidat que estigui en disposició d'ésser desenvolupat per no contenir edificacions i usos de difícil desplaçament.*

*7. El sòl urbà no consolidat que estigui ocupat per teixits urbans o instal·lacions que hagin de ser objecte d'un procés de remodelació, la complexitat del qual permet preveure que no es desenvoluparà dins dels primers 8 anys de vigència del Pla, no s'ha de tenir en compte en el càlcul. En tot cas, el Pla d'ordenació urbanística municipal ha de justificar aquesta previsió.*

La superfície urbana tinguda en compte inclou els polígons d'actuació UA-2 i PA-Camp de La Bassa, per trobar-se en les situacions descrites en els apartats 6 i 7.

Tenint en compte la normativa exposada, es resumeix en el quadre següent el càlcul de la superfície d'extensió màxima establerta pel PTPCG.

Àmbits consolidats	Superfície	Extensió (A=Nuclis)
<b>Sòl urbà actual</b>		
Nucli de Ventalló	75.957	
PA-UA-2	1.803	
PA-Camp de la Bassa	3.025	
<b>Àrea Urbana (A)</b>		<b>80.785</b>
Factor de correcció superfícies petites	A=	8,08
	f=	2,43
<b>superfície d'extensió urbana E=</b>	<b><math>30 \cdot A \cdot f / 100 =</math></b>	<b>58.892</b>
<b>superfície d'extensió específica industrial I=</b>	<b><math>25\% \cdot A =</math></b>	<b>20.196</b>
<b>TOTAL EXTENSIÓ PTGC</b>		<b>79.088</b>

En relació als nuclis d'Els Masos, Vila-robau, Valveralla, Saldet, Montiró i Pelacalç a continuació s'extreu la normativa que en defineix la estratègia de millora urbana i compleció:

*Article 3.9 Millora urbana i compleció*

*Les extensions dels nuclis que es proposin en els POUM només es poden classificar com a sòl urbà i han de tenir una ordenació precisa de l'edificació definida en el mateix pla. Aquestes ordenacions poden ser constitutives de polígons d'actuació quan calgui algun procés de reparcel·lació per a la cessió del carrer o algun element públic.*

## 1.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

### 1.2.1 DOCUMENTS DEL PLANEJAMENT VIGENT

La regulació urbanística del municipi de Ventalló ve determinada per les Normes Subsidiàries de Planejament. Les primeres NNSS de Ventalló foren aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Girona l'11 de març de 1981. Posteriorment es va redactar i sotmetre a tràmit la seva modificació, donant lloc al Text Refós de Normes Subsidiàries Municipals de Ventalló, aprovades definitivament el 21 d'abril de 1993 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de la Generalitat de Catalunya i publicades al DOGC el 25 de maig de 1993. Aquest document constitueix el punt de partida per a la redacció del present POUM.

En el període transcorregut des de l'aprovació d'aquest document fins l'inici de la redacció d'aquest planejament s'han desenvolupat nombrosos documents de planejament. Els documents més significatius es poden agrupar en 3 grans grups:

- Modificacions puntuals de les normes subsidiàries
- Plans especials
- Planejament general, que va ser derogat el 2016.

A continuació farem un resum d'aquells documents que a la Direcció general d'Urbanisme de Catalunya consten com a aprovats i han estat publicats al DOGC.

### **Modificacions puntuals de les normes subsidiàries**

Després de l'aprovació de les NNSS de 1993, en un primer moment la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament les Normes complementàries de planejament el 22 d'octubre de 1997, per incloure unes puntualitzacions al seu articulat (articles 6.5.2 i 6.5.3). Posteriorment, el 27 de juliol de 2006 es va aprovar definitivament el Text Refós de la Normativa de les NNSS, per adaptar-les a la Llei d'Urbanisme 2/2002 i el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol. Aquesta Normativa va recollir els canvis introduïts per les Modificacions puntuals de NNSS aprovades entre 1993 i 2006.

La següent taula recull el total de modificacions i textos refosos aprovats des de l'aprovació de les NNSS en 1993:

Descripció	Data aprovació definitiva	Data publicació
Normes complementàries de planejament	22/10/1997	10/11/1998
Modificació de les NNSS - expedient A	26/02/2003	14/03/2003
Modificació de les NNSS - expedient B	18/06/2003	13/10/2003
Modificació de les NNSS - A/4	28/07/2004	13/10/2004
Modificació de les NNSS - A/04-1 tanques SNU	10/11/2004	01/12/2004
Modificació de les NNSS - B-17	01/06/2006	16/11/2006
Text refós de la Normativa de les NNSS	27/07/2006	10/11/2006
Modificació de les NNSS - expedient C	28/06/2007	21/11/2007
Modificació de les NNSS - Ampliació equipaments La Bassa	28/06/2007	11/10/2007
Modificació de les NNSS - expedient D	04/03/2009	30/04/2009
Modificació de les NNSS - expedient F	10/12/2008	10/02/2009
Modificació de les NNSS - expedient I	27/03/2019	22/05/2019

### **Plans Parciais i modificacions dels Plans Parciais**

Les normes subsidiàries preveien la redacció de quatre plans parciais, tres d'ells residencials i un industrial. Tal com es recull a les NNSS, els sectors A, Pelacalç, i sector B, Montiró-Armentera, es van iniciar en la dècada de 1980, però no han estat aprovats i publicats fins 1989 i 1994, respectivament. S'incorpora a continuació el llistat de plans parciais aprovats fins a l'actualitat:

Descripció	Data aprovació definitiva	Data publicació
Pla parcial "Pelacalç" (sector A - Mas Gros)	20/07/1982	12/01/1989
Pla Parcial "Can Jordi" (sector B)	22/02/1994	21/12/1994



### Plans Especials

Les normes subsidiàries preveien la redacció del Pla Especial d'Equipament del Riu Fluvià, per reconvertir una antiga zona extractiva en una zona d'esbarjo i de pràctica d'esquí aquàtic, amb la previsió de zona de càmping i zona hotelera. Aquest Pla Especial es va ser aprovar definitivament el 19 de juliol de 1994 i publicar al DOGC el 8 de març de 1995.

Posteriorment s'ha promogut el Pla Especial Urbanístic l'Olivar, amb l'objectiu de definir, ordenar i completar l'execució d'un Parc escultòric en sòl no urbanitzable. Aquest pla va ser aprovat definitivament l'11 de febrer de 2010 i, posteriorment, es va tramitar la seva Modificació, aprovada definitivament el 8 de novembre de 2012.

A continuació es recull el llistat dels plans especials aprovats i vigents a Ventalló:

Descripció	Data aprovació definitiva	Data publicació
Pla especial d'equipaments del riu Fluvià	19/07/1994	08/03/1995
Pla especial urbanístic l'Olivar	11/02/2010	23/03/2010
Modificació del Pla especial urbanístic l'Olivar	08/11/2012	15/03/2013

### Pla d'ordenació urbanística municipal (derogat)

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Ventalló es va aprovar definitivament el 21 de juliol de 2010, tot i que la seva executivitat va quedar supeditada a l'aprovació d'un text refós. Aquest text refós que ser aprovat definitivament el 29 de juny de 2011 i publicat al DOGC el 19 d'octubre de 2011 (núm. 5998).

Posteriorment, la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 17 de febrer de 2016, va dictar sentència en el recurs contenciós administratiu núm. 532/2011, contra els acords adoptats per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, d'aprovació definitiva del POUM de Ventalló. En l'esmentat recurs es qüestionava el POUM per diversos motius, especialment per la insuficiència de l'estudi d'inundabilitat del mateix. La sentència esmentada declara la nul·litat de ple dret dels acords impugnats, i també la del mateix Pla d'Ordenació Municipal de Ventalló. L'esmentada sentència va esdevenir ferma.

### Convenis urbanístics

Es descriuen a continuació els convenis urbanístics existents a l'Ajuntament de Ventalló, amb una breu explicació del objecte del conveni i el seu estat de desenvolupament.

#### Constitució dret servitud d'aqüeducte (2010)

Contracte de constitució de dret de servitud d'aqüeducte i ocupació temporal de la parcel·la 281 i 282 del polígon 1 (referència equivocada, segons el plànol adjunt es refereix a la parcel·la amb referència cadastral 17224A00200227), entre l'Ajuntament de Ventalló i el Sr. Josep Granés Martorell. Executat.

#### Contracte Edelcosvi per a segregació de finca per situar dipòsit municipal (2010)

Contracte entre Ajuntament i Edelcosvi per a segregació de la finca amb referència cadastral 17224A00100281 i 17224A00100256 per situar un dipòsit municipal. Executat.

#### Conveni accés entrada Valveralla per a ampliació traçat (2009)

Conveni entre l'Ajuntament de Ventalló i el Sr. Josep Alabau Batlle referent a la cessió d'una porció de la finca rústica amb referència cadastral 17224A00200182, per poder realitzar obres d'asfaltat i millora del traçat del camí d'accés al nucli de Valveralla. Executat.

#### Conveni per a extensió servei telefonia a Pelacalç (2008)

Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Ventalló i Telefónica Móviles España per possibilitar la cobertura del servei de telefonia mòbil a la zona del nucli de Pelacalç. La ubicació

dels serveis es realitza sobre la parcel·la amb referència cadastral 17224A00400288, propietat de l'Ajuntament, on se situa el dipòsit d'aigües. Executat.

Conveni per a extensió de servei telefonia a Ventalló, Els Masos i Valveralla (2008)

Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Ventalló i Telefónica Móviles España per possibilitar l'extensió de cobertura del servei de telefonia mòbil als nuclis de Ventalló, Els Masos y Valveralla. La ubicació dels serveis es realitza sobre la parcel·la del camp de futbol municipal, amb referència cadastral 17224A00200201, propietat de l'Ajuntament. Executat.

Conveni de cessió d'ús de sòl per al Mirador del Padró (2009)

Conveni entre l'Ajuntament de Ventalló i la Sra. Maria Pilar López Izuel referent a la cessió d'ús d'una porció de la parcel·la amb referència cadastral 17224A00800240 per instal·lar el Mirador de "El Padró". L'Ajuntament es compromet a qualificar com a zona verda la superfície destinada al mirador, incorporant aquesta qualificació com una determinació del SUD-3 del POUM (derogat). Executat.

Conveni Josep Lafont per a cessió de vial (SUD-2 del POUM derogat) (2011)

Conveni entre l'Ajuntament de Ventalló i el Sr. Josep Lafont Batlle referent a la cessió d'un pas de 3 metres a la parcel·la amb referència cadastral 17224A00900039, per a l'execució del vial de connexió entre el nucli d'Els Masos i la zona d'equipaments prevista al POUM de 2011 (derogat). Els acords aprovats inclouen la inclusió de part de la parcel·la en sòl urbà consolidat i un preu de lloguer per la cessió del sòl, tot i que l'informe jurídic emès per la Secretària Interventora de l'Ajuntament ja va advertir que la parcel·la ja havia quedat inclosa al sòl urbà al POUM aprovat i que la cessió de terrenys ha de ser gratuïta. El conveni es troba sense efecte en la mesura en que el POUM de 2011 va quedar derogat el 2016.

Conveni de cessió per a ampliació de vial al sud de Vila-Robau (2009 i 2010)

Conveni entre l'Ajuntament de Ventalló i la Sra. Maria Dolors Auget i Guri referent a la cessió de sòl de la parcel·la amb referència cadastral 0780305EG0608S necessari per executar l'ampliació de la carretera de Sant Mori, a l'entrada del nucli de Vila-robau. Els acords presos inclouen la cessió gratuïta per part de la propietària; l'assumpció dels costos de l'ampliació per part de l'Ajuntament; el compromís de no repercutir sobre la propietat referida cap contribució especial referent a qualsevol obra d'urbanització del seu entorn en el període de 25 anys; i un certificat on consti que durant el procés d'aprovació del POUM e la finca podrà construir-se un habitatge. Es considera una cessió anticipada del conveni anterior, de 2009, de característiques molt similars. Executat.

Conveni urbanístic PAU 11/UA-6 (2016) (POUM derogat)

Conveni entre l'Ajuntament de Ventalló i el Sr. Fernando de la Iglesia Beyme i la Sra. Anna Mora Cardona, referent al desenvolupament del polígon d'actuació urbanística UA-6, situat al sud del nucli de Montiró.

Al conveni s'exposa que:

- A la Modificació puntual de les NNSS "Expedient B/04 Mod. Puntual b-17" una part de la parcel·la 80 i 45 del polígon cadastral núm. 4 va quedar classificat com a sòl urbà, amb l'objectiu d'obtenir la cessió de terrenys per a la protecció de la riera i la urbanització del vial, pel sistema de compensació (aprovació definitiva de l'1 de juny de 2006).
- En data 16 d'abril de 2009, el Sr. Fernando de la Iglesia Beyme va presentar sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció d'un habitatge unifamiliar a la parcel·la 80 del polígon 4 de Montiró, inclosa dins el polígon UA-6 des de l'any 2006.
- El 31 de juliol de 2009 el Sr. Fernando de la Iglesia va avançar aval bancari corresponent a la seva part proporcional (51,34%) dels costos d'urbanització del polígon.
- Les cessions de vials i zona verda d'ús i domini públic inclosos al polígon estan realitzades i registrades, a nom de l'Ajuntament de Ventalló.

- El 2009 el Sr. Fernando de la Iglesia va avançar aval bancari corresponent a la seva part proporcional (51,34%) dels costos d'urbanització del polígon.
- Tenint en compte l'actualització de preus realitzada en 2016, les aportacions ja realitzades i les pendents de realitzar (inclosos els drets d'aprofitament urbanístic), el propietari referit té pendent liquidar en favor de l'Ajuntament la quantia de 1.915,86 €.

Al conveni s'estipula que:

- El Sr. Fernando de la Iglesia es compromet a executar les obres de soterrament de la línia de mitja i baixa tensió, per finalitzar el "procés urbanístic de desenvolupament parcial" del PAU.
- Havent el propietari realitzat les obres d'urbanització i les cessions de vial i zona verda corresponent, s'eleva a definitiva la quota provisional de la finca que li correspon.
- L'Ajuntament retornarà l'aval inicial lliurat en 2009 pel propietari, en el termini de 10 dies a partir de la finalització dels treballs de soterrament de la línia de mitja i baixa tensió.

En la mesura en que un polígon d'actuació urbanística s'ha d'executar en la seva totalitat, i no parcialment com es descriu al conveni, el nou POUM en redacció haurà de mantenir la delimitació del referit polígon.

## 1.2.2 DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

En aquest apartat es resumeixen els aspectes més rellevants del planejament vigent, alhora que s'avalua i quantifica com s'ha desenvolupat fins a l'actualitat. Per tal de dur a terme aquesta tasca, s'han pres com a punt de partida les normes subsidiàries amb especial atenció a totes les seves modificacions així com tota la normativa vigent aplicable al municipi.

Alhora de digitalitzar i mapificar el contingut de les NNSS s'han pres com a base la cartografia disponible a l'ICGC, així com tota la documentació gràfica dels documents de planejament abans esmentats, incloent la versió digital del Mapa Urbanístic de Catalunya. Aquest darrer arxiu vectorial s'ha adaptat per incloure els diferents sectors (unitats d'actuació) descrits als diferents documents de planejament aprovats però que no estaven recollits de manera digital en cap suport gràfic. Com a límit de terme s'ha pres el que consta a l'arxiu del MUC.

### **Objectiu de les NNSS**

Les Normes Subsidiàries de 1993 es van redactar a partir de la voluntat de l'Ajuntament de Ventalló actualitzar les primeres NNSS que s'havien aprovat en 1981, essent els seus objectius principals el possible desenvolupament dels equipaments del riu Fluvià en sòl no urbanitzable, prèvia la redacció d'un Pla Especial; i la classificació com a sòl urbà d'uns terrenys situats al sud del nucli de Ventalló, davant el carrer de la Bassa, per a crear la zona recreativa esportiva on després ha estat edificat l'actual pavelló polivalent com a nou equipament municipal. Així mateix, es varen afegir petites ampliacions del sòl urbà.

Les NNSS plantejaven els següents criteris d'actuació, per las diferents tipus de sòl:

#### 1. Ordenar el sòl urbà:

- Assignant i localitzant els seus diferents usos.
- Definint les alineacions i rasant de la xarxa viària.
- Establint la previsió de Serveis públics i socials.
- Dictant normes urbanístiques a nivell d'ordenança d'edificació i ús del sòl.

#### 2. Establir regles en el sòl urbanitzable

- Definint i donant pautes a determinades àrees que segons les Normes es consideren aptes per a entrar eventualment en un procés d'urbanització.
- Assignant concretament els sectors que s'han de desenvolupar mitjançant plans parcials.
- S'assenyalen en aquestes àrees les característiques pel que fa als serveis calculats a capacitat màxima d'ocupació, que caldrà que compleixin els Plans parcials

#### 3. Protegir el sòl no urbanitzable

- Assenyalant i delimitant les àrees.

- Establir una normativa de defensa cara al perill d'urbanització.
- Definir, d'acord amb les característiques pròpies del Municipi, les condicions que objectivament poden donar lloc a la formació d'un nucli de població a través de la llicència d'habitatge aïllat.

### **Classificació del sòl**

Les normes subsidiàries de Ventalló defineixen tot el sòl del municipi i el regulen de la següent manera:

- Sòl urbà: engloba els nuclis de Ventalló Central, Ventalló Perimetral, Ventalló-Mezquita, Barri Masos, Montiró, Saldet, Pelacalç, Vila-robau, Valveralla i l'Arbre Sec.
- Sòl urbanitzable: és constituït per quatre sectors, A-Pelacalç/Vilademat, B-Montiró/Armentera, C-Padró i D-Industrial. Els sectors A i B se situen en terrenys propers a altres nuclis de municipis veïns, com són Armentera i Vilademat. Es tracta de creixements impulsats per la proximitat a zones de caràcter turístic com Sant Pere Pescador i l'Escala. El sector C- Padró se situa al sud del nucli de Ventalló i el sector D, de destí industrial, al nord del nucli.
- Sòl no urbanitzable: constituït per la resta del territori, s'hi distingeixen dues grans àrees, la zona agrícola, preeminent, i la zona forestal, al sud i oest del municipi.

Així, el territori del terme municipal queda classificat de la següent manera, segons les NNSS:

- Sòl urbà: 20,62 Ha
- Sòl urbanitzable: 31,91 Ha
- Sòl no urbanitzable: 2.561,47 Ha

### **Sectors de desenvolupament**

#### **Sòl urbà**

Les normes subsidiàries i les seves posteriors modificacions, recollides en el text refós de les NNSS de 2006, preveïen tres sectors en sòl urbà: el sector UA-1 Els Masos, situat a llevant del nucli històric, entre aquest i la carretera; el sector UA-2, situat al sud-est del nucli de Ventalló; i el sector UA-4, situat a l'extrem nord del nucli de Valveralla.

Amb posterioritat al text refós de les NNSS de 2006, posteriors modificacions han delimitat dos sectors més: el sector UA-6, al sud del nucli de Montiró; i el sector UA-Camp de la Bassa, al sud del nucli de Ventalló, confrontat a la zona d'equipaments.

#### **Sòl apte per urbanitzar**

En sòl urbanitzable les normes subsidiàries van definir quatre sectors, tal com s'ha descrit en l'apartat anterior.

Els sector A-Pelacalç/Armentera (conegut avui com a urbanització de Mas Gros) prové d'un Pla Parcial aprovat en 1982, just després de l'aprovació de les primeres NNSS de 1981. No obstant això, les NNSS de 1993 continuen delimitant aquest sector, per trobar-se en aquell moment desenvolupada només una primera fase del sector i trobar-se la segona fase en fase d'urbanització (segons descriu la memòria de les NNSS).

El sector B-Montiró/Armentera (conegut avui com a urbanització de Can Jordi) va iniciar la seva ocupació els anys 1970, però no va ser fins els anys 1980 quan es va començar a tramitar el pla parcial que l'havia de desenvolupar. En el moment d'aprovació de les NNSS de 1993 encara es trobava en tràmit d'aprovació (es va aprovar definitivament el 22 de febrer de 1994).

En l'apartat 1.3 es descriu amb detall l'estat de desenvolupament del planejament del municipi.

### **Qualificació del sòl**

La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de Zones i Sistemes, assignar usos, intensitats i/o condicions d'edificabilitat tot concretant els drets i deures genèrics establerts mitjançant la classificació del sòl.

#### **Sistemes**

Les NNSS defineixen els sistemes generals i locals del municipi:

Sistemes generals, que es subdivideixen de la següent manera:

- Sistemes de comunicació (sistema de viari bàsic)
- Equipaments comunitaris
- Instal·lacions de serveis tècnics
- Jardins urbans

Sistemes locals que es subdivideixen de la següent manera:

- Vies locals i vies d'accés
- Espais lliures entre edificació i jardins públics
- Aparcaments
- Dotacions comunitàries

Els tipus de vies que es defineixen són els següents:

- Viari A – Autopistes
- Viari B – Distribuïdors generals: vies de trànsit intern de traça especialitzada
- Viari C – Artèries urbanes: carrers fonamentals de l'estructura urbana
- Viari D – Xarxa local: vies no incloses en les categories anteriors

Per altra banda, el Mapa Urbanístic de Catalunya recull els sistemes del municipi de la següent manera:

Sistemes de comunicació:

- SX0 – Eix Estructurant executat però no previst al planejament
- SX1 – Eixos estructurants
- SX2 – Altre viari sòl urbà
- SX3 – Altre viari sòl no urbanitzable
- SH – Sistema hidrogràfic
- PR – Protecció riera

Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

- E – Equipament públic. Pistes esquí nàutic
- EQ1 – Ajuntament
- EQ2 – Església
- EQ3 – Captació d'aigua i manteniment
- EQ4 – Centre d'assistència mèdica
- EQ5 – Centre cultural i social
- EQ6 – Recreatiu esportiu
- EQ7 – Camp de futbol
- EQ8 – Escoles
- EQ9 – Recreatiu esportiu
- ST – Sistema de serveis tècnics

Sistema d'espais lliures:

- ZV – Zona Verda

## Zones

Les normes subsidiàries defineixen diferents zones en sòl urbà i els paràmetres que permetran regular les edificacions posteriors, a continuació s'enumeren les diferents zones i s'extreuen de la normativa els paràgrafs que en sintetitzen l'ordenació i els punts a analitzar. Algunes claus han estat modificades a través de les Modificacions puntuals de les NNSS. En concret, la Modificació de 2008, Expedient F, va introduir canvis rellevants a la clau 1, i va anul·lar alguns dels canvis que s'havien introduït en modificacions anteriors:

### Clau 1 – Nuclis tradicionals

*Apartat 6.5.2:*

*El tipus d'ordenació coincidirà amb aquella consagrada pel temps, illa tancada i construcció entre mitgeres, amb habitatges unifamiliars o bifamiliars, L'edificació plurifamiliar únicament s'admet als Masos i Ventalló, Llevat del cas antic de Ventalló, en que la manca de precedents de l'habitatge aïllat i la inadequació d'aquesta tipologia amb la ordenació ja consolidada es fa palesa, la permissibilitat de l'habitatge aïllat com a altra alternativa es considera vàlida en el sòl urbà deis altres nuclis tradicionals.*

- **Parcel·lació:** Fins a l'entrada en vigor del POUM que s'està redactant, es mantindran les parcel·la les existents, prohibint-se la seva segregació i/o agregació, excepte quan respongui a una estructura preexistent.

- **Altura màxima:**

1. Pels nuclis de Ventalló Els Masos l'altura màxima edificable serà de 10 m, corresponents a PB+2PP.

2. Per a la resta de nuclis l'altura màxima edificable serà de 7 m, corresponents a PB+1PP. Es permetrà l'aprofitament de l'espai sotacoberta, directament vinculat a l'habitatge inferior, amb una alçada total màxima de 8,75 m sobre la rasant del carrer. La distància mínima de l'alineació de carrer serà de 3 m.

3. L'amidament d'aquesta alçada reguladora es realitzarà en el pla de façana en el seu punt mig i des de la rasant del vial fins al nivell superior de l'element estructural de coberta. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3 m.

4. Com a alternativa i quan les característiques del solar ho permetin, en el cas exclusiu del nucli de Ventalló, es podrà construir un àtic, subjecte a les següents condicions:

- Ocupació màxima no superior al 50% de la superfície permesa per a la planta inferior
- Distància mínima de 3 m respecte a qualsevol alineació a carrer, plaça o espai públic.
- Distància mínima de 2 m respecte a qualsevol altre façana de l'edifici, davantejant a terreny privat.
- Possibilitat d'adossar-se a les parets mitgeres, sempre que s'acompleixin les condicions anteriors.
- L'alçada màxima de l'àtic serà de 3 m (...).

5. En el cas de qualsevol habitatge de nova construcció, a nivell superior al d'una primera planta, caldrà definir en el corresponent projecte, les especificacions tècniques i de disseny que possibilitin la instal·lació d'un ascensor practicable, així com els requisits de practicabilitat per a la resta dels elements comuns de l'edifici, per tal d'acomplir el que és disposat en l'article 8 de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques:

- **Densitat màxima:** 1 habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> de construcció. Cada unitat d'habitatge tindrà una superfície útil mínima de 75 m<sup>2</sup>.

- **Fondària edificable:** la profunditat màxima d'edificació serà de 12 m, quedant la resta com a pati, hort o jardí.

-**Alineacions:** Es mantindran totes les alineacions dels vials ja existents

-**Separacions:** Quan els vials presentin una amplada inferior als 5,50 m, la nova edificació s'haurà de separar 3 m de l'alineació del vial, restant un pati d'ús privat enfront dels nous edificis.

-**Comerços i magatzems:** es podran instal·lar en planta baixa, amb una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup> o de 300 m<sup>2</sup> respectivament, sempre respectant els usos admesos en l'article 6.5.5.

-**El vol màxim** de les cobertes inclinades serà de 30 cm. Els terrats plans no podran presentar cornisa. El pendent dels teulats serà del 25% com a màxim.

- **Lloses de balcó:** en els edificis de nova construcció es permetran lloses de balcó que sobresurtin 50 cm com a màxim. La seva separació a les mitgeres no podrà ser inferior a 1 m.

*-Les **indústries artesanals** de nova instal·lació es podran instal·lar en planta baixa, sense ocupar una superfície superior a 200 m<sup>2</sup>.*

*-**Garatges**: serà obligatòria la creació d'un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge, tant si el nou habitatge és de nova construcció com fruit d'una rehabilitació. Els garatges s'admetran només en planta baixa o adossats a l'habitatge, per a ús particular.*

**-Condicions estètiques:**

*1. La composició estètica de les noves construccions s'adaptarà a les característiques exteriors de les edificacions ja existents, no permetent-se aquelles que pels seus colors, materials i tipus de coberta desentonin d'una manera clara amb l'entorn edificat.*

*2. Les façanes aniran arrebossades amb acabat remolinat, pintades amb colors terrossos, ó estucades amb estuc a la calç. Les mitgeres presentaran el mateix acabat que les façanes. No s'admeten els repicats de les façanes ni totals ni parcials, ni a l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó. Tots els acabats i solucions constructives hauran de defugir del pintoresquisme folklòric. S'admet el manteniment del paredat comú únicament per aquells volums que presentessin originalment aquest acabat. Les juntes es formaran amb el tradicional morter de calç i sorra granada, o morter de calç i griffi i picadís de marbre, enrasades amb la pedra mig cobrint-la i sense refondre.*

*3. No s'admeten aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies prefabricades de formigó.*

*4. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta que també podrà presentar una única obertura correguda o un seguit d'obertures iguals entre elles.*

*5. Es mantindran íntegrament els elements d'interès dels edificis originals: cornises, motlures, obertures amb brancals i llindes originals, arestes de pedra carejada, voltes, escales, etc.*

**Clau 2 – Àrees de creixement intensiu. Corona que envolta el nucli tradicional de Ventalló**

*Apartat 6.5.3:*

*Regiran totes les ordenances establertes per a Ventalló Central, llevat de l'alçada edificable que serà únicament autoritzada per a PB + PP, amb una alçada màxima de 7 m, comptats en el pla de façana, en el seu punt mig i des de la rasant del vial fins al nivell superior de l'element estructural de coberta.*

*Es contempla igualment la permissibilitat d'un altell o l'alternativa d'un àtic amb les mateixes limitacions expressades en l'article 6.5.2, llevat que l'alçada màxima del carener de la coberta serà de 9 m en el cas d'un altell o de 10 m si l'opció és la de construir un àtic.*

*El front mínim de parcel·la serà de 12 m.*

*L'edificació principal no podrà ocupar més del 50 % de la superfície de la parcel·la i la seva façana no podrà adossar-se a l'alineació del carrer o d'espai públic més del 60 % de la seva longitud, limitació aquesta que deixarà d'ésser obligatòria a partir de 4 m de distància de la pròpia alineació. Sobre tota l'extensió de la parcel·la es podrà construir una planta soterrània, destinada a garatge i usos auxiliars, amb la condició de que la seva alçada màxima no ultrapassi en cap cas la cota de 0'60 m comptats des de la rasant natural del terreny.*

*En la possible reforma o ampliació d'edificis ja existents en aquesta zona serà permès de conservar aquells elements o cossos d'edificació que mostrin*

*disconformitat amb els paràmetres que regulen l'ocupació màxima, la longitud de façana permeses o l'alçada reguladora.*

*Això no obstant, aquestes limitacions seran d'obligada observança en aquells elements constitutius d'ampliació i caldrà que el sostre edificat definitiu no ultrapassi el coeficient de  $1'25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de solar que, per aplicació de les ordenances, regularia una edificació de nova planta.*

...

### **Clau 3 – Àrees de creixement intensiu. Ordenances de sòl urbà, cascs antics Ventalló - La Mezquita**

*Apartat 6.5.4:*

- *Tipologia: edificació aïllada*
- *Parcel·la mínima  $800 \text{ m}^2$ .*
- *Front mínim de parcel·la: 20 m.*
- *L'altura màxima d'edificació serà de 7 m, corresponent a PB+1, mesurada des del nivell mig de la parcel·la a tots els límits.*
- *Ocupació del 40%, coeficient d'edificabilitat  $0,4 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2$ .*
- *Separacions: a vial 5 metres i a veïns 3 metres*
- *S'autoritza la construcció de garatges subterranis. L'amplada mínima dels vials d'aquesta àrea serà de 9 m; 6 m de calçada; les voreres de 1,5 m.*

### **Sòl urbà casc antics - Usos**

*Apartat 6.5.5:*

*- L'ús d'habitatge plurifamiliar únicament s'autoritza als nuclis de Ventalló i el Barri dels Masos. Per a la resta de nuclis només s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. La densitat màxima serà d'1 habitatge per cada  $90 \text{ m}^2$  de construcció. Cada unitat d'habitatge tindrà una superfície útil mínima de  $75 \text{ m}^2$ .*

*- Es toleren totes les activitats existents, excepte les ramaderes. Amb l'excepció de les activitats industrials, la resta es podran ampliar fins a un 50% de la seva situació actual.*

*- S'autoritzen com a activitats noves: l'artesanal, la comercial i de magatzem sempre i quan l'activitat que s'hi instal·li no sigui catalogada com a nociva, insalubre i perillosa en el Reglament d'activitats classificades vigent.*

*- S'autoritza també l'ús religiós, hoteler i de cases de colònies. Pels últims esmentats serà necessària l'autorització del Departament de Comerç, Consum i Turisme.*

*- El creixement de l'oferta comercial en format mitjà i gran establiment, incloses les excepcions previstes, s'adequarà a allò que determina la normativa PTSEC 2001-2004 (Expedient A aprovat el 26 de febrer de 2003).*

El sòl no urbanitzable les Normes Subsidiàries estableixen diferents zones segons les seves condicions naturals:

### **Clau a - Zona Agrícola**

*Article 8.1:*

*Correspon als perímetres de zones avui dedicats al cultiu agrícola o a explotació forestal. S'admet l'edificació de vivenda a partir de 1,0 Ha sempre que aquesta superfície correspongui a finca registral única. No s'admet cap tipus d'edificació a segregacions de finques realitzades a partir de l'aprovació d'aquestes Normes, que no compleixin les superfícies mínimes de 4,5 Ha, a seca i 1,00 Ha a regadius. Aquests edificis destinats a habitatge familiar no formaran nucli de població.*

*A- Edificis destinats a habitatge familiar:*

- *Tipus d'ordenació: vi venda unifamiliar aïllada.*
- *Coeficient edificació:  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .*



- Alçada màxima: 7,5 m, PB+PP
- Separacions: 10 m a l'eix de camins rurals i 10 m a termeners.

...

**B- Construccions agropecuàries:**

No es fixen condicions de volum. Pel que fa a les distàncies en límits de finques serà el de la màxima alçada de l'edificació amb un mínim de tres (3) m. Serà obligatòria una franja perimetral lliure mínima de tres (3) m i es prendran les mesures per evitar la contaminació de les aigües superficials o subterrànies. En cas de detectar-se, l'Ajuntament ordenarà el tancament immediat de la instal·lació. En cas de construccions ramaderes és preceptiu l'informe favorable de la Comissió Provincial d'Activitats Seleccionades.

...

**C- Les construccions d'utilitat pública o interès social, zones esportives o de serveis tant públics com privats.**

- Alçada màxima: 7,5 m, PB + PP
- Separació a termeners: 10 m. a eix de camins i a la resta de termeners.

...

**D - Activitats extractives: pedreres, mineres, extracció d'àrids, etc.**

Abans de procedir a la concessió de llicències per a l'extracció a celobert dels recursos naturals del subsol, haurà de tenir-se en compte els perjudicis paisatgístics i agrícoles. En qualsevol cas, en funció de la localització de la concessió, el projecte de la mateixa haurà de preveure les mesures pertinents per al tractament final del terreny, una vegada finalitzada l'explotació, tendint a corregir l'alteració física del relleu, preveient plans de terraplenat, planejament i forestal.

...

**E - S'admeten aquelles instal·lacions que, per la seva activitat requereixin ser allunades del casc de la població, tals com abocador d'escombraries, cementiri de cotxes, recuperació d'abocades,, etc. Aquestes activitats, per raons d'estètica i paisatgístiques, hauran de restar tancades mitjançant pantalla vegetal, de manera que quedin dissimulades al màxim.**

**F - Establir les condicions de construcció de magatzems d'eines en sòl no urbanitzable.**

Es limitarà a 9,00 m<sup>2</sup> la superfície màxima per les edificacions destinades a dipòsit d'eines en sòl no urbanitzable, i es condicionarà l'atorgament de la corresponent llicència municipal a l'existència d'una explotació agrícola lligada a la finca que ho requereixi. (Expedient A de 26 de febrer de 2003)

...

**Clau f - Zona Forestal**

Article 8.2:

Compren aquells sòls en que qualsevol activitat haurà de comptar necessàriament amb l'autorització del D' ARP (talla d'Arbres, repoblacions, construccions, etc.) que serà el que assenyalarà les condicions en les quals s'haurà de realitzar l'activitat. Aquests sòls podran estar integrats en finques forestals que puguin desenvolupar altres usos.

**Clau F – Equipaments privats càmpings**

Article 9.4 de NNSS: Equipaments Riu Fluvià

Es seguirà en el desenvolupament d'aquest terrenys l'assenyalat en els Decrets 161/1985 i' 93/1986 de 20 de marc; de la presidencial de la Generalitat.

Article 2.4.3 de Pla Especial d'Equipaments del Riu Fluvià, Sòl d'ús privat i edificació

F-Càmping: per a la instal·lació d'un càmping en un total de 33.790 m<sup>2</sup> de terreny en el qual es permet l'edificació en planta baixa i en planta pis per una

*superfície màxima igual al 50% de la que ocupi la planta baixa i amb un sostre edificable total de 1.000 m<sup>2</sup>.*

- *L'alçada màxima absoluta serà de 8,50 m.*
- *Ocupació màxima del 2,5%.*
- *Separació a veïns, 10 m.*
- *Separació a llera del riu, 100 m.*
- *Els terrenys hauran d'eleva-se fins a assolir la cota 16,63 m (4,25 m de terraplenat promitg).*

*Seràn permeses les edificacions pròpies d'aquest ús, sanitaris, recepció, oficines, magatzem, dependències del personal, bar-restaurant, supermercat... i estaran únicament destinades a satisfer les necessitats dels usuaris del càmping.*

### **Clau G – Equipaments privats hotelers**

*Article 9.4: Equipaments Riu Fluvià*

*S'assenyala per la totalitat d'aquest Sector G de 10.000 m<sup>2</sup> de sostre edificable. El Corresponent Pla Especial que el desenvolupi inclourà tot el Sector. Alçada màxima de PB + 2P. Separacions a tots els límits mínim 10 m.*

*Article 2.4.3 de Pla Especial d'Equipaments del Riu Fluvià, Sòl d'ús privat i edificació*

*G-Hotelers: per a la instal·lació d'un hotel en un total de 30.953,20 m<sup>2</sup> amb un total de sostre de 10.000 m<sup>2</sup>, una alçada màxima de PB+2P i separacions a tots els límits mínim de 10 m.*

*La solera de la planta baixa serà a la cota 16,63 m (4,25 m addicionals promitg en el pilotatge).*

*Amb l'execució del Pla Especial quedarà esgotada tota la edificabilitat del sector i el seu desenvolupament posterior es farà en base a un Estudi de Detall.*

### 1.3 ESTAT DE DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL

#### 1.3.1 SÒL URBÀ

Des de l'aprovació de les NNSS el sòl urbà s'ha desenvolupat de forma gradual i actualment, amb la parcel·lació existent i les condicions de densitat d'habitatges i tipologia residencial definides en la Normativa vigent, s'ha fet una estimació dels habitatges existents i els habitatges pendents d'executar, per a cada un dels nuclis tradicionals. Així, en el nucli de Ventalló i Els Masos restarien 7 habitatges per executar; a Vila-robau 10; a Valveralla 8; a Saldet 2; i a Pelacalç altres 2; en total quedarien 29 habitatges per executar, davant dels 318 habitatges que hi ha actualment (segons dades del cadastre).

Nom	Execució de planejament				Superfície	Habitatges permesos	% per executar	Habitatges per executar	Habitatges actuals
SUC0 Ventalló i Els Masos					92.303	193	4%	7	186
SUC1 Vila-robau					23.544	49	20%	10	39
SUC2 Valveralla					18.633	42	19%	8	34
SUC3 Arbre sec					12.955	8	0%	0	8
SUC4 Saldet					17.357	19	11%	2	17
SUC5 Montiró					10.853	22	0%	0	22
SUC6 Pelacalç					12.500	14	14%	2	12
<b>TOTAL SUC</b>					<b>188.143</b>	<b>347</b>		<b>29</b>	<b>318</b>

#### 1.3.2 SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Tant les NNSS de 1993 com les posteriors modificacions puntuals aprovades al llarg dels darrers anys han delimitat cinc sectors en sòl urbà (anomenats unitats d'actuació), que segons la legislació vigent passarien a considerar-se sòl urbà no consolidat. La taula següent recull l'estat de desenvolupament i execució d'aquests sectors, on es detalla el total d'habitatges permesos en cada sector i el nombre d'habitatges existents en ells, calculat a partir dels paràmetres d'edificabilitat bruta i densitat residencials assignats en cada cas.

Dels cinc sectors, tres d'ells no han iniciat el seu desenvolupament; el PA-Camp de la Bassa ha estat desenvolupat recentment, de manera que el 29 de març de 2023 van ser aprovats pel Ple de l'Ajuntament els seus projectes de reparcel·lació i d'urbanització; i l'UA-6 de Montiró resta pendent d'execució, per haver-se portat a terme només parcialment, tal com recull el conveni de 2016 (adjunt a aquesta memòria).

En total són 42 els habitatges permesos en els sectors delimitats en sòl urbà, i són cinc els habitatges existents.

Nom	Execució de planejament				Superfície	Habitatges permesos	% per executar	Habitatges per executar	Habitatges actuals
PA-UA-1				No	22.315	26	88%	23	3
PA-UA-2				No	1.803	2	50%	1	1
PA-UA-4				No	1.941	2	100%	2	0
PA-UA-6				Gest.*	2.073	2	50%	1	1
PA-Camp de la Bassa			Urb.	Gest.	3.025	10	100%	10	0
<b>TOTAL SUNC</b>					<b>31.158</b>	<b>42</b>		<b>37</b>	<b>5</b>

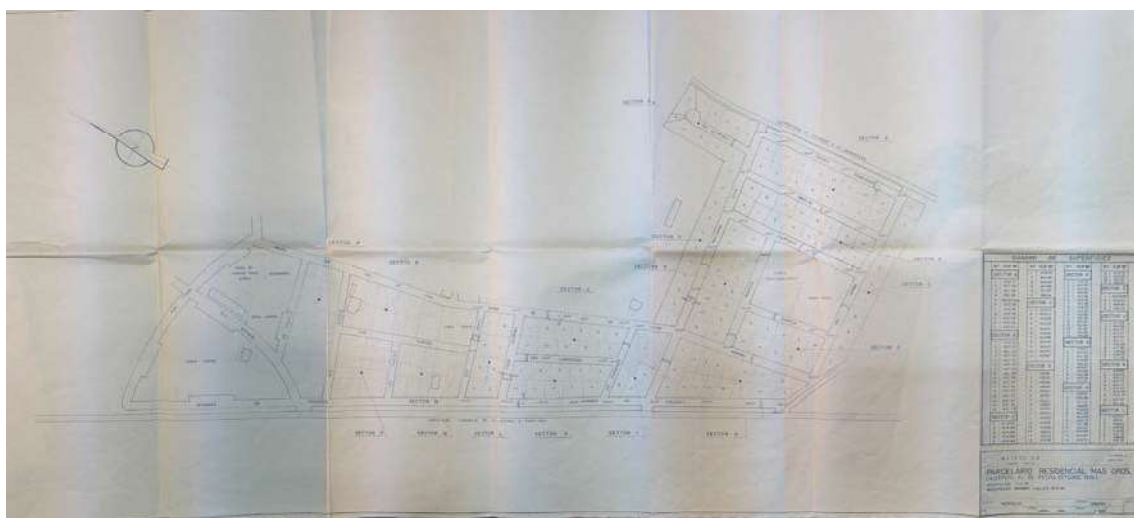
#### 1.3.3 SÒL APTE PER URBANITZAR

Dels quatre sectors que delimitaven les normes subsidiàries, són dos els sectors que han estat rebuts per l'Ajuntament, és a dir, que han realitzat les cessions de tots els sòls de titularitat pública i han acabat adequadament les obres d'urbanització. Es tracta dels sectors A, Pelacalç, i sector B, Montiró-Armentera, que es van iniciar en la dècada de 1980, però no van ser aprovats i publicats fins 1989 i 1994, respectivament.

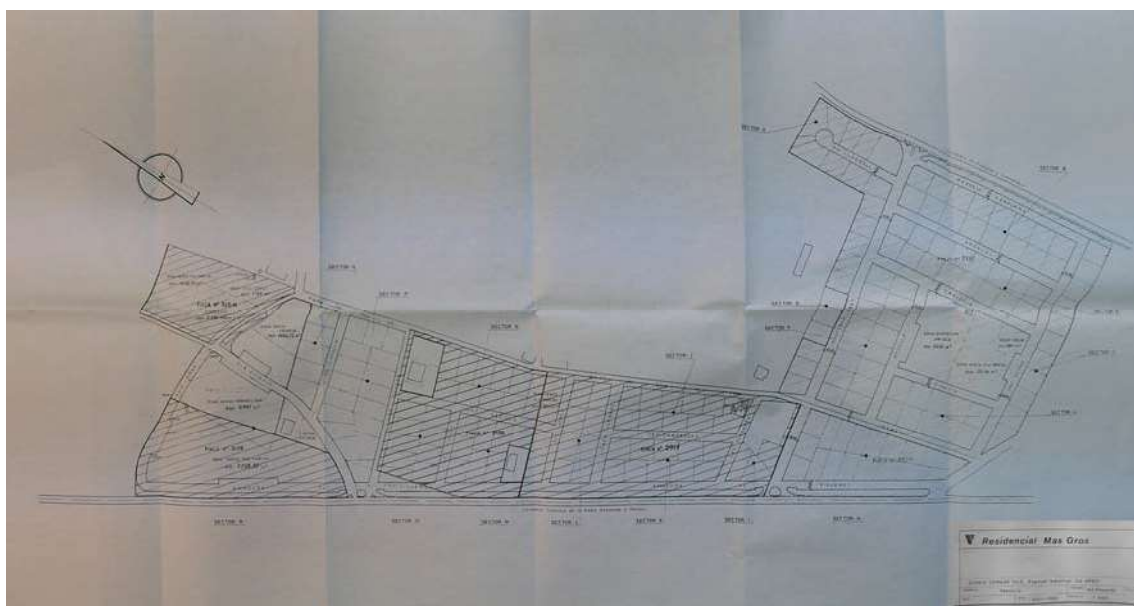
El primer d'ells, conegut com a urbanització del Mas Gros, va desenvolupar el seu Pla Parcial just després de l'aprovació de les primeres NNSS de 1981, de manera que el pla parcial va ser aprovat definitivament el 20 de juliol de 1982 per la Comissió d'Urbanisme de Girona i publicat al DOGC el 12 de gener de 1989, donant per completes les condicions descrites en l'aprovació i fent aquest executiu. La gestió del sector es va dur a terme en dos polígons, I i II, havent aprovat els seus projectes d'urbanització en 1989 i 1992 respectivament.

Els plànols adjunts, corresponents a les reparcel·lacions del Polígon I i Polígon II respectivament, mostren les parcel·les destinades a cessió d'espais lliures i d'equipaments. El segon plànol permet distingir l'ampliació del sector que va suposar la inclusió de la finca 742 respecte a la delimitació original, que es va destinar a cessions de sòl públic. Les notes registrals de les finques propietat de l'Ajuntament concorden amb la descripció dels sòls cedits que es recullen a aquest plànol, però el planejament vigent que recull el MUC no inclou aquestes parcel·les dins el sector i resten qualificats de sòl agrari en sòl no urbanitzable.

Es tracta, en qualsevol cas, d'un sector desenvolupat i consolidat, amb 134 habitatges actuals i 12 habitatges encara pendents d'executar (segons dades cadastrals i observació directe sobre fotoplà de 2022).



Plànol de reparcel·lació del sector A-Pelacalç (urbanització Mas Gros), Polígon I.

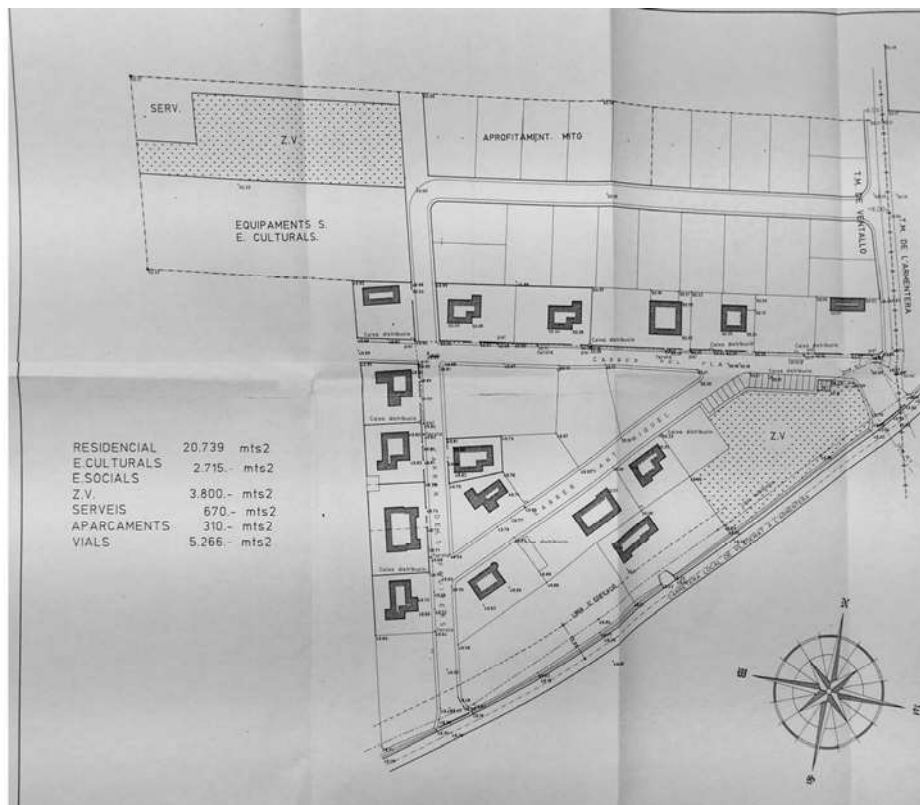


Plànol de reparcel·lació del sector A-Pelacalç (urbanització Mas Gros), Polígon II.

El segon sector desenvolupat correspon al sector B-Montiró/Armentera, conegut com a urbanització Can Jordi, que es va iniciar com a parcel·lació en sòl rústic l'any 1971 i que en 1981, quan va quedar delimitat com a sector urbanitzable en les primeres NNSS, comptava

amb 12 habitatges. El Pla Parcial del sector va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 23 de febrer de 1994 i publicat al DOGC el 8 de març de 1995, per haver donat compliment en un text refós a les prescripcions de la comissió.

Havent-se aprovat el Pla parcial, el 29 de setembre de 2004 es va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació i, el projecte d'urbanització, el 24 de gener de 2005. Es tracta, per tant, d'un sòl consolidat en el qual, tal com certifiquen les notes registrals de les finques destinades a sistemes, han estat realitzades les cessions de sòl corresponents.



Plànol de reparcel·lació del sector B-Montiró/Armentera (urbanització Can Jordi, 2004. Peret distingir la parcel·lació iniciada en sòl no urbanitzable i l'ampliació efectuada al ser delimitat com a sector a les primeres NNSS de 1981.

Ta com mostra la taula següent, el sector B compta actualment amb 39 habitatges i 6 habitatges encara pendents d'executar (segons dades cadastrals i observació directe sobre fotoplà de 2022).

Per la resta dels sectors delimitats no s'ha iniciat cap tràmit urbanístic. La taula adjunta resumeix, així mateix, els habitatges pendents d'executar en aquests dos sectors, segons els paràmetres definits a les NNSS.

Nom	Execució de planejament			Superfície	Habitatges permesos	% per executar	Habitatges per executar	Habitatges actuals	
	PP	Gest.*	Urb.						
SUD-A Mas Gros	PP	Gest.*	Urb.	Si	151.527	146	8%	12	134
SUD-B Can Jordi	PP	Gest.	Urb.	Si	33.069	45	13%	6	39
SUD-C El Padró				No	113.506	113	90%	102	11
SUD-D Industrial				No	24.132	0	100%	0	
<b>TOTAL SUD</b>					<b>322.235</b>	<b>304</b>		<b>120</b>	<b>184</b>



## 2. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

### 2.1 EMMARCAMENT TERRITORIAL

Ventalló és un municipi de la comarca de l'Alt Empordà, de la qual pràcticament en constitueix el límit sud-est. Es troba a 20 km al sud de Figueres i a 35 km al nord-est de Girona. Limita amb la comarca del Baix Empordà al sud i amb el riu Fluvià al nord. El terme limita al nord, amb els nuclis de Torroella de Fluvià i Sant Miquel de 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 (*Veure plànol I-1*). La seva altitud mitja és de 28 metres sobre el nivell del mar, tot i que va perdent cota en direcció est, de manera que la zona oriental del terme està tan sols a 4 metres d'altitud.

El municipi es caracteritza per estar conformat de nombrosos nuclis, set d'ells històrics i tres més de conformació més recent. El nucli de Ventalló, el nucli històric de major grandària i població, se situa en una posició relativament central del municipi quant als límits nord i sud, però desplaçat lleugerament cap a l'oest, de manera que és el nucli de major altitud (28 m). A molt poca distància, separat pel torrent Gran i la carretera GI-624, se situa el barri d'Els Masos.

La resta de nuclis es reparteixen àmpliament pel territori: Vila-robau, Valveralla, l'Arbre Sec i Saldet se situen, d'oest a est, en la zona nord del terme, en paral·lel al traçat del riu Fluvià. Montiró i Pelacalç, en canvi, se situen en la banda oriental del terme, en la zona més baixa, al llarg de la carretera que uneix els termes veïns de l'Armentera i Viladamat. Per últim, precisament en contacte amb aquests nuclis veïns, s'han conformat en les darreres dècades les urbanitzacions de Can Jordi, al nord, i Mas Gros, al sud.



Vista del nucli de Ventalló i el seu entorn des del turó del Pedró.

La resta del terme municipal es troba principalment ocupat per camps de cereals de secà d'arbres fruiters, majoritàriament pomers i presseguers, així com també d'olivera. El límit oest i sud-oest, en canvi, està ocupat per les serres de la Creu i de Ventalló de caràcter forestal, amb una cota màxima de 168 m.

El municipi de Ventalló comparteix uns trets característics amb la major part dels petits municipis d'interior de l'Alt Empordà: un territori de gran qualitat agrícola, una forta dependència de Figueres en relació als serveis i equipaments, i un impacte del sector turístic moderat (comparat amb els municipis més costaners).

#### 2.1.1 OROGRAFIA I ELEMENTS NATURALS ESTRUCTURANTS

Morfològicament el municipi se situa en terrenys majoritàriament plans, molt fèrtils per la seva proximitat al curs del riu Fluvià i que van perdent alçada d'oest a est. Cap al sud i oest, en canvi, troben les serres que separen les conques del Fluvià i del Ter. Aquestes donen lloc a algun torrents que baixant en sentit nord, com el Torrent de la Reguera i el Torrent Gran, que

una vegada units discorren paral·lels al nucli de Ventalló; i a la banda, oest, el Torrent de la Gavatxa, que passa tangent al nucli de Vila-robau abans d'arribar al Fluvià.

### 2.1.2 CURSOS D'AIGUA

El municipi, amb una extensió de 2.481 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 kilòmetres del mar. El Fluvià neix a la Garrotxa, al grau d'Olot, a 920 m d'altitud, recorre la plana d'en Bas i passa per Olot; a Sant Joan les Fonts pren una orientació cap a llevant, i desemboca al golf de Roses, prop de Sant Pere Pescador, després d'haver passat per Castellfollit de la Roca, Besalú, Esponellà i Torroella de Fluvià. Té 97,2 km de llargària. El riu 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.

El terme és drenat per diverses rieres que desguassen al Fluvià, entre les quals destaquen el Torrent de la Gavatxa, el Torrent Gran i el seu afluent el Torrent de la Reguera, així com diverses rieres: Torrent de la Coma, torrent de les Sorreres i Torrent de Palau-Borrell, que conformen la conca que vessa a la zona de la plana oriental del terme, i que és drenada a través del rec de l'Agulla, el rec Madral i la riera de Pelacalç. Són, en efecte, importants els recs presents al terme. A prop del nucli de Vila-robau neix el rec del Molí, que discorre paral·lel al riu i que travessa els nuclis de Valveralla, el molí de l'Arbre Sec i el nucli de Saldet, abans d'endinsar-se al nucli de l'Armentera i arribar al molí de l'Armentera. I entre els nuclis de Montiró i Pelacalç són de destacar el rec de l'Agulla i el rec Madral, que conflueixen al Riu Vell, molt a prop de la línia costera.

Quant als aqüífers subterranis, el terme s'ubica sobre tres masses d'aigua diferenciades: la zona més baixa, a l'Aqüífer porós en medi al·luvial-col·luvial; una altra franja sobre l'Aqüífer porós en medi detrític granular; i les zones més elevades del nucli en medi de baixa permeabilitat amb aqüífers locals en detrítics i margocalcaris.

## 2.2 RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS

### 2.2.1 RISC D'INUNDACIÓ

El municipi compta amb un Estudi d'inundabilitat redactat inicialment en 2007 en el marc de redacció del POUM de Ventalló i ampliat posteriorment en 2020, per adaptar-lo al Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, pel qual es modifiquen el Reglament del domini públic hidràulic.

El POUM de Ventalló, conjuntament amb l'estudi d'inundabilitat va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessions de 29 de juny de 2011 i 21 de juliol de 2010. (DOGC núm. 5998 de 4 de novembre de 2011). Posteriorment, la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 17 de febrer de 2016, va dictar sentència en el recurs contenciós administratiu núm. 532/2011, contra els acords adoptats per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, d'aprovació definitiva del POUM de Ventalló. En l'esmentat recurs es qüestionava el POUM per diversos motius, especialment per la insuficiència de l'estudi d'inundabilitat del mateix. La sentència esmentada declara la nul·litat de ple dret dels acords impugnats, i també la del mateix Pla d'Ordenació Municipal de Ventalló. L'esmentada sentència va esdevenir ferma.

Com a resultat d'aquest procés, el municipi compta avui amb un estudi complet i actualitzat. Els seus resultats distingeixen els següents àmbits, als efectes de risc d'inundació:

- Zona Inundable del riu Fluvià
- Zona inundable del Torrent de la Gavatxa
- Zona inundable del Torrent Gran / Torrent de la Reguera
- Zona Inundable del Rec de l'Agulla / Rec Madral / Riera de Pelacalç

La zona inundable del riu Fluvià està definida i estudiada a la Planificació de l'Espai Fluvià (PEF) d'aquest riu, elaborada per l'Agència Catalana de l'Aigua. A l'estudi es recullen algunes



dades d'aquesta PEF obtingudes de la web d'aquest organisme. Dintre d'aquest àmbit del riu Fluvià ens trobem els nuclis de Vila-robau, Valveralla, L'Arbre Sec, Saldet i la urbanització Can Jordi. Pel que fa a l'àmbit d'inundabilitat del Torrent de la Gavatxa, ens trobem amb el nucli de Vila-robau. A l'entorn del Torrent Gran i del Torrent de la Reguera ens trobem amb el nucli de Ventalló, el dels Masos de Ventalló, i el nucli de Valveralla. I dintre de l'àmbit d'estudi de la zona inundable del rec de l'Agulla, ens trobem amb els nuclis urbans de Montiró, Pelacalç, i el Mas Gros.

L'Estudi d'inundabilitat complet s'adjunta com a annex a aquesta memòria i el resultat gràfic de la delimitació de les zones inundables i les zones de flux preferent es recull al plànol I-7 Risc d'inundació, superposat als entorns urbans del municipi.

En els nuclis de Ventalló i Els Masos, l'afectació del pas del Torrent Gran només superposa el límit del sòl urbà a la zona de l'escola. La zona inundable, en canvi, sí que sobrepassa el límit urbà, sobretot a l'àrea de Can Coromines i la zona nord del nucli, al voltant de l'Escola.

A Vila-robau, el Torrent de la Gavatxa no provoca cap afecció, ja que es manté a l'est del nucli urbà sense interferir amb el sòl urbà.

A Valveralla, en canvi, el pas del rec del Molí i la proximitat del riu fan que la pràctica totalitat del nucli quedi dins de la zona inundable, si bé la zona de flux preferent es manté bastant pròxima a traçat del rec, sense envair pràcticament el sòl urbà.

A l'Arbre Sec, Saldet i Can Jordi, la situació és similar a la de Valveralla, ja que la proximitat al Fluvià deixa tot el sòl urbà en zona inundable, però fora de la zona de flux preferent.

A la zona inundable del rec de l'Agulla, rec Madral i la riera de Pelacalç, tot i que la zona inundable és extensa, aquesta rodeja els nuclis de Montiró i Pelacalç i només afecta la zona sud del nucli de Pelacalç, pel pas de la riera per aquest punt. La urbanització del Mas Gros, en canvi, queda fora de la zona inundable. En cap cas hi trobem sòl dins de la zona de flux preferent.

### 2.2.2 RISC SÍSMIC

Segons el Pla Especial d'Emergències Sísmiques de Catalunya (SISMICAT), a Ventalló hi ha un bon comportament sísmic pels nivells d'intensitat esperats en un període de 500 anys, al no superar globalment el grau VI i VII.

### 2.2.3 RISCOS GEOLÒGICS

El relleu de Ventalló es caracteritza per ser força planer, marcat per una àmplia zona central i oriental bàsicament agrícola i sense pendents pronunciats, i uns pendents majors al 20% que únicament apareixen a les serres de la Creu i de Ventalló.

Segons el mapa de riscos geològics de l'ICGC, l'única perillositat detectada és la que prové de les zones potencialment inundables segons criteris geomorfològics, temàtica ja abordada amb més detall a l'apartat anterior.

### 2.2.4 RISCOS D'INCENDIS

Segons el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, el municipi de Ventalló té un alt risc d'incendi forestal. Per tant, en base al Pla INFOCAT (actualitzat a 2014), el municipi ha de disposar d'un Pla d'Actuació Municipal (PAM) per incendis forestals (vulnerabilitat moderada), el qual està redactat i homologat per la Comissió de Protecció Civil de Catalunya el 21 de juny de 2007.

Les dades bàsiques del municipi són les següents:

- **Elements vulnerables segons l'INFOCAT:** dins el municipi es detecten dos àmbits de vulnerabilitat: la serra de Ventalló, al sud del terme; i el Paratge de Bell Solei, a l'oest de Ventalló i al sud de Vila-robau.
- **Incendis històrics:** en els 36 anys transcorreguts entre 1970 i 2006 es van detectar tres incendis forestals al terme, essent els més importants el del Mas Quintana (1979) i el de la serra de Ventalló (2006), en els quals es va cremar una superfície de 300 Ha i 93 ha respectivament.

- **Associacions de defensa forestal:** segons l'Associació d'ADF de l'Alt Empordà, aquesta està composta de 14 associacions ADF, però cap inclou el municipi de Ventalló.
- **Perímetres de Protecció Prioritària:** dins el municipi no hi ha cap PPP.
- **Zones d'Actuació Urgent:** segons l'article 42 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, l'Administració forestal pot declarar determinades àrees zones d'actuació urgent (ZAU), amb la finalitat de conservar-les i afavorir-ne la restauració. En aquest cas, Navata no està inclòs dins de cap ZAU.
- **Mapa de risc bàsic:** els valors del mapa de risc bàsic oscil·len entre els nivells 1 i 3 dins el municipi, essent els de valor més elevat la zona sud i oest del municipi, on es concentra la zona forestal.
- **Franges de protecció:** segons descriu el DUPROCIM de 2017, les zones de tipus A són aquelles que compleixen les mesures de prevenció d'incendis forestals, com són una franja de protecció perimetral, xarxa viària i d'hidrants adequada, etc. Segons el document, la totalitat del municipi es troba dins de la categoria A.

## 2.2.5 RISC TECNOLÒGIC

La Comissió Europea va aprovar el E-PRTR, les sigles de European Pollutant Release and Transfer Register (Registre Europeu d'Emissions i Transferències de Contaminants), que substitueix l'inventari EPER i amplia el seu camp d'actuació pel que fa a activitats afectades i contaminants. A més, afegeix emissions al sòl i també transferència de residus.

Dins el terme municipal de Ventalló hi ha 6 activitats incloses en aquest registre (web GENCAT, 2023). Es tracta en tots els casos d'indústries agroalimentàries i explotacions ramaderes i, en concret:

- 1 establiment de cria intensiva d'aviram (>40.000 poned. o equiv.)
- 4 establiments de cria intensiva de porcs (>2.500 places)
- 1 establiment de truges (>750 places)

D'altra banda, segons la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats (PCAA), hi ha 5 activitats que tenen autorització ambiental vigent al municipi. Es tracta, en la majoria de casos, dels establiments abans llistats:

- Explotacions Ramaderes Grau: activitat ramadera de bestiar porcí, Granja Grau (Saldet).
- Els Pujols: activitat ramadera de bestiar porcí, pol. 1, par.155.
- Granja Camps Major de Ventalló: activitat ramadera de bestiar porcí, pol. 1, par. 258.
- Granja l'Estepà: activitat ramadera de pollastres d'engreix, pol. 6, parc. 12 i 55.
- Mas Lafont: activitat ramadera de bestiar porcí, Mas Lafont.
- Josep Alabau Lloveras: activitat ramadera de bestiar porcí, Granja l'Estepà.

Donada la relativament baixa activitat industrial al terme municipal, es pot considerar menyspreable el risc tecnològic i/o químic. Pel que fa a l'activitat d'engreix de porcs, caldrà tenir en compte les mesures de protecció sobre els aqüífers.

## 2.3 USOS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Ventalló disposa de 2.427,60 ha de sòl no urbanitzable, sobre les 2.481,82 ha totals del terme, que representa el 97,82% del total. Es tracta d'un municipi eminentment agrícola (77,25% del terme), tot i que també compta amb zones boscoses, a la part oest i sud, a les serres de la Creu i de Ventalló, que suposen un 18,6% del sòl municipal.

Les dades mostrades a continuació s'extreuen del Cens Agrari del Institut d'Estadística de Catalunya. Les últimes xifres daten de 2020.

### 2.3.1 USOS AGRÍCOLES I PASTURES

Dins el terme municipal de Ventalló la Superfície Agrícola Utilitzada (SAU) es xifra en 1368 ha, el que representa un 55,16% de la superfície total del terme. D'aquestes:

- 1367 ha corresponen a terres llaurades, de les quals 703 ha es dediquen a cereals per a gra; 120 ha a conreus collits en verd; 138 ha a altres conreus herbacis; 300 ha a fruiters a l'aire lliure; 64 ha a olivera; 1 ha a vinya i 41 ha a guarets.
- 1 ha respon a pastures permanents.

Existeixen un total de 88 explotacions agràries, de les quals 24 inclouen ramaderia. Entre les explotacions agràries, dues realitzen agricultura ecològica, amb una superfície total de 14 ha.

### 2.3.2 USOS FORESTALS

Dins el terme municipal de Ventalló els terrenys forestals representen el 18,60% del total del sòl no urbanitzable, és a dir, 451 ha. La proximitat de les principals masses forestals als nuclis urbans de Ventallí i Vila-robau afavoreix el risc d'incendi forestal, tal com ha quedat recollit a l'apartat 2.2.4 de la present memòria.

### 2.3.3 USOS RAMADERIA

Al municipi existeixen, segons el cens agrari, 24 explotacions ramaderes, de manera que els caps de bestiar, per espècies, es distribueixen com segueix: 1.041 ovins, 20.336 porcins i 47.700 d'aviram.

### 2.3.4 L'EVOLUCIÓ DELS DARRERS ANYS

La superfície agrícola utilitzada ha disminuït des de l'any 1982 fins a l'actualitat en 156 ha. Segons el Cens Agrari del Institut d'Estadística de Catalunya, l'any 1982 es llauraven 1524 ha i 48 ha eren pastures permanents; l'any 1989 es llauraven 1275 ha i cap era de pastura permanent; l'any 1999 les terres llaurades es recuperen, fins a les 1.463 ha, i les pastures pugen a 11 ha; l'any 2009 es llauraven 1.651 ha (augmenta encara més) i 9 ha són per a pastures; i finalment, l'any 2020 les terres llaurades són de 1.368 ha i només 1 ha de pastura permanent.

Pel que fa a la superfície de terrenys forestals, aquests també han patit una disminució els últims anys. Segons el Cens Agrari de l'Institut d'Estadística de Catalunya, la seva superfície el 1982 era de 481 ha; el 1989 de 321 ha; el 1999 de 216 ha; i en 2009 86 ha.

Pel que fa a usos de ramaderia, el nombre d'explotacions ha disminuït notablement, de les 169 que hi havia en 1982 a les 24 que es van comptabilitzar l'any 2020. No obstant això, el nombre d'Unitats Ramaderes (UR) s'ha gairebé duplicat, fet que assenyala una concentració de l'activitat ramadera en un nombre menor d'explotacions, però de major capacitat. En concret i per espècies, s'observa, per una banda, la progressiva disminució de l'activitat ramadera de bovins, cabrum, conilles i equins, fins a la seva desaparició. Les explotacions de porcins, per altra, han passat de 75 a 15, però han multiplicat per 2,4 el nombre d'unitats ramaderes. Les explotacions d'aviram s'han vist reduïdes de 84 a 4, mentre que el número d'UR s'ha reduït en un 34%. Per últim, les explotacions d'ovins, tot i mantenir pràcticament el nombre d'explotacions, tenen ara un 69% de les UR que tenien en 1982.

#### Agricultura

Any	Terres llaurades (ha)	Pastures permanents (ha)	Forestal (ha)
2020	1368	1	-
2009	1651	9	86
1999	1463	11	216
1989	1275	0	321
1982	1524	48	481

#### Ramaderia

Any	Total		Bovins		Ovins		Cabrum		Porcins		Aviram		Conilles mares		Equins	
	Expl.	U.R.	Expl.	U.R.	Expl.	U.R.	Expl.	U.R.	Expl.	U.R.	Expl.	U.R.	Expl.	U.R.	Expl.	U.R.
2020	24	6.839	0	0	7	104	-	-	15	6.395	4	338	0	0	-	-
2009	40	9.709	7	227	7	64	0	0	20	7.335	13	2.071	1	0	5	12
1999	31	7.419	8	315	5	169	0	0	21	6.016	7	917	0	0	1	3
1989	72	7.660	14	582	8	270	0	0	46	5.197	47	1.601	12	8	1	2
1982	118	3.824	27	476	8	150	3	1	75	2.674	82	508	53	38	9	7

Amb aquestes dades, podem afirmar que els usos del sòl del municipi han experimentat canvis importants en els últims 40 anys. Tot i que la reducció de terres llaurades no és gaire significativa, la reducció del nombre d'explotacions ramaderes, juntament amb el seu increment d'unitats ramaderes assenyala un canvi en l'estructura econòmica del municipi.



### 3. L'ÚS PÚBLIC

---

#### 3.1 INFRAESTRUCTURES

El terme municipal de Ventalló es troba travessada de nord a sud per la carretera C-31, primera línia paral·lela a la costa que uneix Palafrugell i Figueres, la qual connecta en dos punts amb les dues carreteres de rang comarcal que travessen el municipi en sentit est-oest, unint-lo amb Sant Pere Pescador cap al nord-est i amb L'Escala cap al sud-est. Aquestes dues vies comarcals conflueixen al sud del nucli de Ventalló i s'estenen cap a l'oest, per connectar el municipi amb l'AP-7 i la N-II. A la banda est del municipi discorre, també, una altra carretera local que uneix alguns dels nuclis de Ventalló amb els municipis veïns d'Armentera, al nord, i Viladamat, al sud. A aquesta xarxa se l'ha d'afegir una via local que uneix el nucli de Ventalló i el nucli de Vila-robau. La resta de vies de comunicació són camins majoritàriament sense asfaltar però en bon estat que vertebrin el municipi, configurant una mena de malla que cobreix la seva plana agrícola.

##### 3.1.1 XARXA VIÀRIA TERRITORIAL

Pel que fa a la xarxa viària territorial de primer ordre trobem la connexió amb l'**AP-7** i la **N-II**, a 10 km a l'oest del nucli de Ventalló, fora del terme. La connexió de l'autopista amb el municipi es realitza a través de la carretera GI-623 (que continua cap a l'Escala).

L'eix principal de connexió del municipi amb el territori en sentit nord-sud és la carretera **C-31**, que connecta Palafrugell i Figueres i es va construir cap a l'any 2009.

Els altres eixos importants del municipi són els que connecten el nucli urbà de Ventalló amb els municipis veïns i la resta de nuclis que conformen el municipi. Aquests són:

- La carretera GI-623 que connecta amb el municipi de L'Escala, a l'est, i les vies primàries abans descrites, cap a l'oest. Es tracta d'una carretera comarcal de dos carrils.
- La carretera 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 condueix fins al municipi de l'Armentera.
- La carretera GIV-6301, de l'Armentera a Viladamat, és la que dona accés als nuclis de Pelacalç i Montiró així com a les urbanitzacions de Can Jordi i Mas Gros.
- La carretera que va de Ventalló al nucli de Vila-robau, asfaltada i en bon estat.

##### 3.1.2 XARXA VIÀRIA LOCAL

La resta de vies de comunicació, de caràcter local, són camins majoritàriament sense asfaltar, però en bon estat que vertebrin el municipi, configurant una mena de malla que cobreix la seva plana agrícola.

La xarxa viària local del municipi consta de camins històrics que uneixen els seus nuclis. Així, del nucli de Ventalló arranquen cap al nord, est i sud vies que s'obren en forma de ventall: camí de Valveralla; camí de l'Armentera; camí de Montiró, camí de l'Escala a Ventalló; i, cap al sud, camí de Palau Borrell, a Viladamat. Des d'aquest nucli neix el camí de Viladamat a Palau Borrell, que forma part de la GR-1. La xarxa es completa amb altres camins que uneixen la resta de nuclis entre si i amb veïnats propers, com són: camí de Valveralla a Vila-robau; camí de Valveralla a Montiró; camí de Saldet; camí vell de Viladamat a Torroella de Fluvià (en paral·lel a la C-31); i a l'este del terme municipal, en sentit nord-sud, el camí de Cinc Claus.

#### **Estat de conservació i accessibilitat dels nuclis urbans**

Pel que fa a l'estat general de conservació i accessibilitat de la xarxa urbana, els carrers presenten pendents pràcticament inexistents i, amb l'excepció de la urbanització del Mas Gros, la resta de nuclis urbans es caracteritzen per presentar carrers de plataforma única, sense voreres, i en molts casos carrers estrets d'amplada inferior als 6 metres. La pavimentació d'aquests carrers pacificats no és uniforme, ja que en alguns nuclis es tracta d'un paviment de

formigó o llambordes relativament recent i en bon estat, mentre que en altres casos trobem paviments d'asfalt amb un estat de conservació irregular. El seu estat es descriu amb detall als plànol d'informació I-5.2.

Per nuclis, el de Ventalló només presenta carrers amb vorera al seu extrem nord i sud, al carrer de les Escoles i a l'inici del carrer de la Bassa, davant de la zona d'equipaments. Presenten amplades suficients, superiors a 1,5 m. La resta de carrers presenta plataforma única, en molts casos amb paviment d'asfalt, que s'està substituint progressivament. La plaça Major i el carrer de l'Església han estat reurbanitzats recentment i combinen paviment de formigó amb llambordes, i la plaça de la Font i el carrer de Perevalls es troben actualment en obres de reurbanització. No obstant això, la resta de carrers és encara d'asfalt i en alguns casos el seu estat de conservació no és òptim. Pel que fa a l'amplada dels carrers, en molts casos tenen amplada inferior als 6 metres, fet que dificulta la convivència entre el trànsit rodat i el de vianants.

El nucli d'Els Masos s'estructura a partir d'un sol carrer, de 8,5 m d'amplada i de plataforma única d'asfalt en bon estat. L'estat interior del nucli, per tant, no presenta cap inconvenient, però en canvi la seva connexió amb el nucli de Ventalló presenta importants mancances, ja que tot i trobar-se molt a prop, només el connecten camins de terra o bé la carretera, sense espai segur per als vianants.

Els nuclis de Vila-robau, Valveralla, Saldet, Monriró i Pelacalç presenten característiques molt similars. Nuclis petits amb una estructura urbana senzilla de carrers d'amplada variable però en molts casos inferior als 6 metres, de plataforma única de formigó. Entre ells, Saldet presenta la particularitat d'estar travessat tangencialment per la carretera GIV-6302 i que, a més, presenta una secció molt estreta al seu pas pel nucli, de poc més de 5 metres en el punt més crític, fet que dificulta el pas segur de vianants. Actualment es troba semaforitzat amb una estreta franja de vianants dibuixada, amb poques garanties de seguretat.

Quant a les urbanitzacions, la de Can Jordi presenta carrers d'una amplada mitja de 7,5 m, amb plataforma única d'asfalt en bon estat. El Mas Gros, en canvi, és l'únic nucli que presenta carrers amb calçada d'asfalt i voreres a les dues bandes amb llamborda, que a la majoria de casos presenten amplades suficients, tot i que alguns carrers tenen voreres d'amplada inferior a 1,2 m.

Tot i la varietat de casuístiques descrites, les principals problemàtiques de la xarxa viària local es concentren en la reduïda amplada dels carrers, per la difícil convivència entre el trànsit rodat i el de vianants; i la mancança d'espais d'aparcament en la majoria de nuclis, la presència dels quals podria reduir la circulació rodada al seu interior

### 3.1.3 XARXA DE BICICLETES

El municipi no compta amb cap carril bici habilitat com a tal, i la majoria de les carreteres que structuren el municipi no compten amb cap voral que faciliti la circulació de bicicletes amb garanties de certa seguretat. No obstant això, la xarxa de camins rurals històrics que uneix molts del nuclis entre ells ofereix un espai de circulació idoni per a ciclistes.

La manca de transport urbà i la notable distància que separa els nuclis entre si i amb les parades de transport ferroviari, juntament amb l'absència de pendent en la plana central del municipi, fa que la mobilitat en bicicleta (o patinets elèctrics) suposi una alternativa molt viable a la dependència del cotxe, que requeriria la implementació d'una xarxa senyalitzada i adaptada en els trams de carretera.

Així doncs, tot tenint en compte que la major part dels nuclis estan urbanitzats per facilitar la preferència a vianants i bicicletes, s'entén que al municipi no està completa una xarxa segura per vianants i bicicletes.

## 3.2 TRANSPORT PÚBLIC

### 3.2.1 XARXA FERROVIÀRIA

Les estacions de tren més properes al municipi són les de Camallera, a 7 km del nucli de Ventalló cap a l'oest, connectat per la carretera GI-623; i Sant Miquel de Fluvià, a l'extrem nord-oest del terme, a 5 km del nucli de Ventalló i tan sols a 2,5 km del nucli de Vila-robau. Aquestes estacions estan servides per la línia de rodalies R-11 (Barcelona-Portbou), en la qual circulen 8 viatges al dia, un tren cada dues hores aproximadament. El trajecte fins a Barcelona dura dues hores, però ciutats més properes com Girona o Figueres queden a 30 i 17 minuts de trajecte respectivament.

R11: BARCELONA – PORTBOU

06:16 07:16 09:16 11:16 13:16 15:16 17:16 19:16

R11: PORTBOU – BARCELONA

07:05 08:35 10:35 12:35 14:35 16:05 17:35 19:05

### 3.2.2 LÍNIES D'AUTOBÚS

Pel que fa al servei de transport públic, Ventalló no disposa de transport públic urbà però sí d'un cert servei interurbà. Les línies d'autobús interurbà existents són dues, explotades per l'empresa SARFA:

- Línia 10, Figueres-L'Escala-Torroella de Montgrí: amb 6 serveis diaris en cada direcció. La particularitat és que la línia circula per la GIV-6301, amb parades a Viladamat (a tocar de la urbanització del Mas Gros), Pelalcaç, Montiró i L'Armentera.
- Línia 17, Figueres-Palafrugell: amb 4 serveis diaris en cada direcció. La línia circula per la carretera C-31a, que circula paral·lela a la C-31, i la parada se situa a l'enllaç de l'Arbre Sec i, al sud del terme, al nucli de Viladamat.

En conjunt, resulten els següents horaris.

VENTALLÓ – FIGUERES

06:55 07:55 09:40 11:40 12:40 15:10 16:40 17:40 18:40 19:25

FIGUERES – VENTALLÓ

08:00 09:00 10:15 12:15 13:30 17:15 17:30 18:30 19:15 20:15

Aquestes dues línies, tot i no servir molts dels nuclis de Ventalló (el nucli principal, entre ells), connecten el municipi amb Figueres amb un trajecte de 17 minuts i, de manera conjunta, compte amb deu serveis diaris en cada direcció.

De les parades de la línia 10 que serveixen Ventalló, només la de Montiró i Viladamat compten amb marquesines. La parada de l'Arbre Sec de la línia 17 no compte amb marquesina i se situa a la rotonda de l'enllaç de la C-31, sense connexió adequada pels vianants, de manera que han de circular pel voral de la carretera.

Tot i que el nombre de serveis i la seva distribució al llarg de la jornada és relativament ampli (tot i que el fet que el darrer servei des de Figueres acabi a les 20:15 sembla insuficient), la concentració de les dues línies a la banda est del municipi garanteix el servei a part dels nuclis urbans, però els nuclis de la banda oest (Ventalló, Els Masos, Vila-robau) queden sense servei. A més, els nuclis de Valveralla i Saldet, tot i quedar a prop d'alguna de les parades de l'Arbre Sec o L'Armentera, la connexió per a vianants és inexistent, de manera que manca una manera accessible i segura d'accedir a elles. Els resultat és que el 43,79% dels habitatges del municipi queden servits, mentre que el 56,21% queda sense servei de transport interurbà.

## 3.3 ELS EQUIPAMENTS

Per tal de valorar quines són les necessitats reals d'equipaments, tant de la població actual com de la prevista en l'horitzó d'aquest POUM, s'han elaborat una sèrie de taules a partir dels estàndards que ofereixen les diferents administracions competents en les diferents matèries. Cal assenyalar, no obstant això, que hi ha una sèrie d'equipaments respecte dels quals no existeixen estàndards. Les necessitats respecte d'aquests s'han elaborat a partir de la pròpia

experiència i el contrast dels valors obtinguts respecte de la realitat existent a Ventalló i de les mancances ja detectades.

Així doncs, primer es presenta l'anàlisi de la situació, per concloure finalment amb quins haurien de ser els objectius de reequipament que haurà d'assolir aquest POUM.

### 3.3.1 EQUIPAMENTS ACTUALS

En primer lloc, es fa un llistat dels equipaments existents actualment al municipi, incloent, també, els serveis tècnics. Al final del llistat s'han afegit, no obstant això, les reserves d'equipaments que corresponen als sectors de sòl urbanitzable. A la taula s'incorporen diferents dades:

- **Codi**
- **Nom de l'equipament**
- **Superfície**
- **Règim de propietat:** públic/privat
- **Ús:** segons criteris SIMUC
- **Qualificació:** l'establerta per les Normes Subsidiàries

Codi	Equipament	Nucli	Superfície	Titularitat	Ús	Tipus	Qualificació
1	Ajuntament	Ventalló	72	Pública	Administratiu i Seguretat	Ajuntament	EQ1
2	Església de Sant Miquel	Ventalló	245	Privat	Socio-cultural i religiós	Centre religiós	EQ2
3	ZER Escuela Olivares Milenários	Ventalló	1.760	Pública	Docent	ZER	EQ9
4	El Teatret	Ventalló	242	Pública	Socio-cultural i religiós	Centre socio-cultural	EQ5
5	Escola Bressol	Ventalló	955	Pública	Docent	Escola Bressol	EQ6
6	Pavelló municipal de Ventalló	Ventalló	1.270	Pública	Esportiu	SAL	EQ6
7	Dispensari	Ventalló	520	Pública	Sanitari i assistencial	Dispensari	EQ6
8	Zona equipament La Bassa	Ventalló	8690	Pública	sense ús	sense definir	EQ6
9	Pou	Ventalló	172	Pública (?)	Serveis tècnics	Abastament aigua	Clau 1
10	Deixalleria, antic pou	Ventalló	1875	Pública	Administratiu i Seguretat	Serveis Municipals	EQ3
11	Camp de futbol	SNU	8860	Pública	Esportiu	CAM	EQ7
12	Cementiri de Ventalló	SNU	1.472	Pública	Funerari	Cementiri	EQ8
13	Església de Sant Andreu	Vila-robau	228	Privat	Socio-cultural i religiós	Centre religiós	EQ1
14	Església vella de Sant Andreu de Vila-robau	Vila-robau	47	Privat	Socio-cultural i religiós	Centre religiós	EQ2
15	Depuradora Vila-robau	Vila-robau	789	Pública	Serveis tècnics	Depuradora	a
16	Pou d'abastament de Vila-robau	Vila-robau	1.000	Pública	Serveis tècnics	Abastament aigua	ST
17	Dipòsit d'aigua de Vila-robau	Vila-robau	48	Pública	Serveis tècnics	Abastament aigua	ST
18	Església de Sant Vicenç	Valveralla	229	Privat	Socio-cultural i religiós	Centre religiós	EQ2
19	E. c/ Torroella de Fluvià 4	Valveralla	379	Pública	sense ús	sense definir	EQ
20	E. c/ Torroella de Fluvià 3	Valveralla	276	Pública	sense ús	sense definir	Clau 1
21	Depuradora de Valveralla (segons Ajuntament)	Valveralla	1.244	Pública	Serveis tècnics	Depuradora	a
22	Església de Santa Eugènia	Saldet	512	Privat	Socio-cultural i religiós	Centre religiós	EQ2
23	Depuradora i pou de Saldet	Saldet	6.420	Pública	Serveis tècnics	Depuradora	ST
24	Església de Sant Sadurni	Montiró	96	Privat	Socio-cultural i religiós	Centre religiós	EQ2
25	Capella de l'Assumpta	Pelacalç	180	Privat	Socio-cultural i religiós	Centre religiós	EQ2
26	Depuradora Mas Gros	Mas Gros	2.193	Pública	Serveis tècnics	Depuradora	a
27	Depuradora de l'Arbre sec	Arbre sec	?	Pública	Serveis tècnics	Depuradora	a
28	Rentador Montiró	Montiró	?	?	Administratiu i Seguretat	Serveis Municipals	a
29	Capella i Cementiri de l'Om	Peracalç	572	Pública	Funerari	Cementiri	EQ8
30	Dipòsit d'aigua Ventalló	Ventalló	912	Pública	Serveis tècnics	Abastament aigua	f
31	E. La Bassa (PAU-D)	Ventalló	622	Pública	sense ús	sense definir	EQ
32	E. Mas Gros (escola bressol al PP)	Mas gros	2.092	Pública	sense ús	sense definir	Reserva
33	E. Mas Gros (zona esportiva privada al PP)	Mas gros	3.470	Privat	sense ús	verd urbanitzat	Reserva
34	E. Can Jordi (cultural i social al PP)	Can Jordi	2.715	Pública	sense ús	sense definir	Reserva
35	E. Can Jordi (serveis tècnics al PP)	Can Jordi	670	Pública	sense ús	sense definir	Reserva
TOTAL			50.827				

#### Tipus d'equipament segons l'ús:

S'han agrupat els equipaments en set grans blocs segons l'ús: equipament docent, equipament esportiu, equipament sanitari i assistencial, equipament administratiu i seguretat, equipament socio-cultural i religiós, equipament funerari i serveis tècnics.

Cadascun d'aquests equipaments es divideix en els tipus de centres que es necessiten. Per exemple, els equipaments esportius es divideixen en pistes poliesportives, pavellons, sales, camps, piscines cobertes i pistes d'atletisme. A continuació es mostra la taula on s'agrupen els equipaments per ús i tipus:



Ús	Tipus	Superfície
Docent	Escola Bressol	955
	ZER	1.760
		<b>2.715</b>
Total Docent		
Esportiu	SAL	1.270
	CAM	8.860
		<b>10.130</b>
Total Esportiu		
Sanitari i assistencial	Dispensari	520
		<b>520</b>
Total Sanitari i assistencial		
Administratiu i Seguretat	Ajuntament	72
	Serveis Municipals	1.875
		<b>1.947</b>
Total Administratiu i Seguretat		
Socio-cultural i religió	Centre religió	1.537
	Centre socio-cultural	242
		<b>1.779</b>
Total Socio-cultural i religió		
Funerari	Cementiri	2.044
		<b>2.044</b>
Total Funerari		
sense ús	verd urbanitzat	3.470
	sense definir	15.444
		<b>18.914</b>
Total sense ús		
Serveis tècnics	Abastament aigua	2.132
	Depuradora	10.646
		<b>12.778</b>
Total Serveis tècnics		
<b>Total general</b>		<b>50.827</b>

Pel que fa a la seva distribució en el territori i per nuclis, aquesta resulta poc equilibrada, ja que el nucli de Ventalló concentra, amb molta diferència, la gran majoria d'equipaments del municipi. En canvi, la resta de nuclis compta, en la majoria de casos, només amb el seu centre religiós i la seva depuradora, a les afores del nucli. En sòl no urbanitzable, el camp de futbol i el cementeri se situen al nord del nucli de Ventalló, en una posició propera, també, als nuclis de Vila-robau i Valveralla. De dimensions més reduïdes, a mig camí entre els nuclis de Montiró i de Pelacalç se situa el cementeri i capella de Santa Maria de l'Om.

### 3.3.2 ESTÀNDARDS DE CÀLCUL

Per tal de valorar l'adequació d'aquests equipaments a la demanda del municipi, s'han establert una sèrie d'estàndards a partir dels criteris de les administracions competents en les diferents matèries. Aquests estàndards, ordenats segons tipologia d'equipament, són:

- **Equipament docent** - s'han establert tres estàndards de càlcul: el número de línies necessàries per franja d'edat, el número d'alumnes per línia i la superfície necessària per usuari.

Per escoles bressol, aquest estàndard s'ha calculat a partir de les recomanacions de la DIBA, tenint en compte la superfície per centre i els alumnes per centre. A més, s'ha tingut en compte la recomanació que estableix per a la seva superfície màxima i mínima.

Per els CEIP i els IES s'ha calculat a partir de les ràtios de superfícies d'equipament per número d'alumnes establertes per la Generalitat, tenint en compte, a més, el Reial decret 132/2010 que estableix 25 alumnes per aula al CEIP i 30 alumnes per aula al IES.

El cas de Ventalló presenta la particularitat d'estar inclòs dins el ZER (zones escolars rurals) Tramuntana, format per les escoles Els Valentins (Vilamacolum), Puig Segalar (Viladamat) i Oliveres Mil-lenàries (Ventalló). Per tant, els criteris establert pels CEIP es veurien sobredimensionats, tenint en compte l'agrupació d'alumnes de diferents edats que caracteritzen les escoles rurals.

- **Equipament esportiu** - s'ha establert com a estàndard de càlcul la superfície necessària de cada tipologia d'equipament per habitant.

En aquest cas s'ha calculat a partir de les ràtios de "El Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya", que estableix les superfícies màximes i mínimes per cada tipus d'instal·lació així com el número d'habitants al que han de donar servei.

- **Equipament sanitari assistencial** - En el cas de Dispensari i ABS s'ha establert com a estàndard de càlcul la superfície necessària per habitant. En el cas de centres de serveis socials i residències els estàndards de càlcul són la superfície necessària per usuari i el percentatge d'usuaris per franja d'edat que donaria ús a l'equipament.

Per a centres d'ABS l'estàndard s'ha calculat a partir de criteris del "Mapa sanitari, sociosanitari i de salut pública" de la Generalitat de Catalunya que estableix que és necessari un ABS per a poblacions de entre 5.000 i 25.000 habitants d'una dimensió mínima de 1.440 m<sup>2</sup>.

En el cas dels Centres de serveis socials s'ha pres com a referència el "Model d'equipament de Centre de serveis socials" bàsics elaborat per la DIBA per establir criteris d'habitants per instal·lació i superfície mínima. Per el càlcul del percentatge d'usuaris del centre de dia s'ha pres com a criteri les dades de l'IDESCAT sobre el percentatge d'atenció dels centres de dia de població major de 75 anys.

Per a residències de la tercera edat i habitatges tutelats els estàndards s'han calculat a partir dels criteris extrets del "IV Pla d'actuació social de 2003-2006" de la Generalitat, que estableix les necessitats de places per als avis majors de 65 anys. En el cas de les residències assistides permanents són necessàries un 5% de places, per a residències assistides temporals un 0,25% i per a habitatges tutelats un 1%. A més, s'estableix una dimensió òptima de l'equipament que hi encabeixi entre 80 i 100 places.

- **Equipament administratiu i seguretat** - s'ha establert com a estàndard de càlcul la superfície necessària d'equipament per habitant.

Per al càlcul dels estàndards de Policia Municipal s'han pres com a referència les dades de l'IDESCAT que situa 1,4 policies per cada 1.000 habitants, amb un mínim de 8 policies per a poblacions menors a 5.000 hab.

Per la resta d'equipaments el valor s'ha fixat a partir de l'experiència i contrastant-ho amb la situació actual de Ventalló. Valorant si la valoració obtinguda pel que fa a la situació actual és adequada.

- **Equipament sòcio-cultural i religiós** - s'han establert dos estàndards de càlcul: la superfície necessària per usuari i el percentatge d'usuaris per franja d'edat que donaria ús a l'equipament.

Per al centre cívic i cultural i el casal de joves, s'ha pres com a referència el Pla Especial de Barcelona que concreta un centre cívic per cada 15.000 habitants i un casal per barri amb més de 10.000 joves.

En el cas de la biblioteca la DIBA estableix un mínim d'una biblioteca per municipis de més de 5000 habitants.

Per la resta d'equipaments el valor s'ha fixat a partir de l'experiència.

- **Equipament funerari** - s'ha establert com a estàndard de càlcul la superfície necessària d'equipament per habitant.

En aquest cas el valor s'ha fixat a partir de l'experiència.

Per a tots els equipaments s'han establert unes superfícies mínimes, de manera que ens permeti aproximar-nos a una quantificació dels centres necessaris.

### 3.3.3 PREVISIÓ DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENT AL 2040

Atenent als estàndards de càlcul exposats en el punt anterior i a una previsió de creixement de població aproximada per 2040 que situa el número d'habitants en 1.200, s'ha elaborat la següent taula:

Us	Tipus	Subtipus	Segment de edat	% Demanda estimada	Usuaris potencials	Estandar m2/Usuari	Superfície Calculada	Superfície Mínima per centre	Superfície Màxima per centre	Superfície necessària	
<b>Docent</b>											
	Escola bressol			2,52%	57%	17,3	15,00	260	500	2.000	500
		de 0 a 1 any		1,09%	30%	3,9					
		d'1 a 2 anys		0,55%	60%	3,9					
		de 2 a 3 anys		0,88%	90%	9,5					
	ZER			9,85%	100%	118,2	20,00	2.363	2.000	5.000	2.363
		Infantil		2,74%	100%	32,8					
		Primària		7,11%	100%	85,3					
	IES			6,78%	82%	66,6	13,89	925	5.000	10.000	0
		ESO		4,92%	90%	53,2					
		Batxillerat		1,86%	60%	13,4					
	Centres Formatius			16,96%	8%	15,5					
		CFGM		2,95%	20%	7,1					
		CFGS		14,00%	5%	8,4					
<b>Esportiu</b>											
	POL			100,00%	100%	1.200,0	0,56	673	1.000	2.150	1.000
	PAV			100,00%	100%	1.200,0	0,18	212	1.350	7.600	0
	SAL			100,00%	100%	1.200,0	0,07	87	450	1.500	0
	CAM			100,00%	100%	1.200,0	1,42	1.707	7.400	13.150	0
	PCO			100,00%	100%	1.200,0	0,05	65	1.750	6.050	0
	ATL			100,00%	100%	1.200,0	0,10	118	6.400	23.450	0
<b>Sanitari i Assistencial</b>											
	Dispensari			100,00%	70,00%	840,0	0,29	242	0	0	242
	ABS			100,00%	70,00%	840,0	0,29	242	1.440	0	0
	Atenció Social			45,62%	0,70%	3,8	4,00	15	200	0	0
	Centre de dia			9,85%	11,00%	13,0	4,00	52	0	0	52
	Residències					15,8	30,00	475	1.000	0	0
		Residència 3a edat		21,12%	5,25%	13,3					
		Habitatge tutelat		21,12%	1,00%	2,5					
<b>Administratiu i Seguretat</b>											
	Ajuntament			100,00%	100%	1.200,0	0,20	240	300	0	300
	Polícia Municipal			100,00%	100%	1.200,0	0,02	24	160	0	0
	Serveis Municipals			100,00%	100%	1.200,0	0,30	360	450	0	450
		Brigada									
		Correos									
		Deixalleria									
<b>Socio-cultural i Religios</b>											
	Centre religiós			100,00%	100%	1.200,0	0,50	600	0	0	600
	Centre socio-cultural							701			344
		Centre civic i cultural		100,00%	50,00%	600,0	0,30	180,0	1.500	0	0
		Casal de joves		15,86%	30,00%	57,1	1,00	57,1	200	0	0
		Biblioteca		100,00%	50,00%	600,0	0,20	120,0	1.000	0	0
		Ludoteca		17,29%	50,00%	103,7	1,00	103,7	0	0	104
		Teatre, auditori		100,00%	5,00%	60,0	4,00	240,0	0	0	240
<b>Funerari</b>											
	Cementiri			100,00%	0,3	360,0	1,00	360	450	0	450
	Tanatori										
<b>Proveïment</b>											
	Mercat										

## 3.3.4 PREVISIÓ DEL DÈFICIT D'EQUIPAMENT AL 2040

La taula següent exposa, per a cada tipus d'equipament, la previsió de dèficit de superfície d'equipaments per al 2040. Per a la seva elaboració s'ha fet un comparatiu entre l'estat actual i les necessitats d'equipament per al 2040, calculades al punt anterior segons els estàndards de càlcul exposats. La diferència entre els equipaments existents i les necessitats ens permet obtenir les mancances actuals:

Ús	Tipus	ACTUAL		Ús	Tipus	NECESSITATS 2030		
		Superfície	Quantitat			Superfície Calculada	Superfície necessària	Dèficits
<b>Docent</b>								
	Escola Bressol	955	1		Escola bressol	260	500	0
	ZER	1.760	1		ZER	2.363	2.363	603
					IES	925	0	0
<b>Total Docent</b>		<b>2.715</b>	<b>2</b>	<b>Docent</b>			<b>2.863</b>	<b>603</b>
<b>Esportiu</b>								
	SAL	1.270	1		SAL	87	0	0
	CAM	8.860	1		CAM	1.707	0	0
					POL	673	1.000	1.000
					PAV	212	0	0
					PCO	65	0	0
					ATL	118	0	0
<b>Total Esportiu</b>		<b>0</b>	<b>10.130</b>	<b>2 Esportiu</b>			<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Sanitari i assistencial</b>								
	Dispensari	520	1		Dispensari	242	242	0
					ABS	242	0	0
					Atenció Social	15	0	0
					Centre de dia	52	52	52
					Residències	475	0	0
<b>Total Sanitari i assistencial</b>		<b>520</b>	<b>1</b>	<b>Sanitari i Assistencial</b>			<b>294</b>	<b>52</b>
<b>Administratiu i Seguretat</b>								
	Ajuntament	72	1		Ajuntament	240	300	228
					Polícia Municipal	24	0	0
	Serveis Municipals	1.875	2		Serveis Municipals	360	450	0
<b>Total Administratiu i Seguretat</b>		<b>1.947</b>	<b>3</b>	<b>Administratiu i Seguretat</b>			<b>750</b>	<b>228</b>
<b>Socio-cultural i religió</b>								
	Centre religiós	1.537	7		Centre religiós	600	600	0
	Centre socio-cultural	242	1		Centre sòcio-cultural	701	344	102
<b>Total Socio-cultural</b>		<b>0</b>	<b>1.779</b>	<b>8 Administratiu i Seguretat</b>			<b>944</b>	<b>102</b>
<b>Funerari</b>								
	Cementiri	2.044	2		Cementiri	360	450	0
					Tanatori	0	0	0
<b>Total Funerari</b>		<b>2.044</b>	<b>2</b>	<b>Funerari</b>			<b>450</b>	<b>0</b>
<b>sense ús</b>								
	verd urbanitzat	3.470	1					
	sense definir	15.444	7					
<b>Total sense ús</b>		<b>18.914</b>	<b>8</b>					
<b>TOTAL Equipaments (sense ST)</b>		<b>38.049</b>	<b>26</b>					<b>1.985</b>

Atenent a la taula es pot comprovar com el municipi de Ventalló presenta certes mancances en gairebé tots el tipus d'equipaments, tot i que la seva situació general és bastant acceptable, de manera que presenta un dèficit total de menys de 2.000 m<sup>2</sup>. S'ha de fer notar que en aquesta taula s'han deixat fora de consideració els serveis tècnics, ja que pel seu caràcter i superfície distorsionen la interpretació del nivell dotacional dels nuclis.

Dels equipaments de major superfície, els equipaments esportius tenen un dèficit de 1.000 m<sup>2</sup>, que correspondria amb l'absència d'un poliesportiu de mides reglamentàries. Els docents, per la seva banda, presenten també, un cert dèficit, tot i que la proximitat a altres municipis propers, com és el cas del Mas Gros, podria compensar aquesta mancança.

Amb relació als equipaments petits (administratius, sòcio-culturals i assistencials), el municipi compta amb dispensari i centre sòcio-cultural al nucli de Ventalló, a més de la seu de l'Ajuntament. Es detecten, així, notables mancances:

- El centre socio-cultural resulta insuficient, i la absència d'una biblioteca i ludoteca es fa palesa.
- Pel que fa a assistència social, només compte amb dispensari, sense que hi ha hagut cap establiment destinat a serveis socials i centre de dia.
- La resta de nuclis no disposen de cap equipament, ja que només compten amb un centre religiós.

En relació als equipaments pels que Ventalló no té capacitat (ESO, IES, CFGM o CFGS, CAP), actualment depèn de l'Escala i de Figueres.

En qualsevol cas, tenint en compte les dades descrites i que el municipi disposa de sis espais qualificats com a Equipaments sense ús específic, podem arribar a la conclusió que l'estàndard global de reserva d'equipaments, de manera global, està per sobre dels mínims establerts legislativament.

### 3.4 ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Els espais lliures públics del terme municipal es reparteixen de manera desigual entre els diferents nuclis, de manera que es concentren majoritàriament, i en proporció a la superfície total de cada nucli, en les dues urbanitzacions del terme, Can Jordi i Mas Gros, que concentren el 67% i el 12,35% dels sòls destinats a espai lliure. Es tracta de parcs i àrees de jocs de dimensions mitjanes que, en alguns casos, es troben sense ús.

A més d'aquests, el nucli de Ventalló és el que concentra una major proporció d'espais lliures, conformats per tres peces de parc i places de dimensions mitjanes (la plaça Nova, la plaça de la Font i la zona verda de La Bassa), a més d'alguna plaça com la Major, que tot i el seu caràcter, no està qualificada d'espai lliure, sinó de vial.

La resta de nuclis compten, principalment, amb una petita plaça vinculada en molts casos a l'església, de manera que compten amb pocs espais qualificats d'espais lliure: Els Masos i l'Arbre Sec, no tenen cap espai verd habilitat (tan sols alguna reserva), de manera que Vila-robau és l'únic que compte a un petit espai d'àrea de jocs. Tant Vila-robau com Saldet, Montiró i Pelacalç, compten, no obstant això, amb petites places històriques que, tot i no estar qualificades d'espais lliures, conformen els espais oberts de referència.

#### 3.4.1 ESPAIS LLIURES

A continuació es fa un llistat dels espais lliures, és a dir, parcs, jardins, places i zones verdes existents actualment al municipi i qualificats com a tal al planejament vigent (en la majoria de casos), la seva superfície i el seu estat atenent als següents criteris:

- Habilitat - són aquells espais lliures que s'han condicionat per al seu ús i dels que se'n fa un manteniment.
- No habilitat - són aquells espais lliures que no han estat condicionats per al seu ús i que resten en el seu estat original.
- Verd de protecció viària o de paisatge - són aquells espais lliures que per la seva situació formen part de la xarxa viària com a espai de protecció o bé es tracta de zones verdes que per la seva forma i situació, en aquest cas totes elles limiten amb el golf, actuen com a zones de protecció del paisatge.

Codi	Zona verda	Superfície	Estat	Nucli urbà	Titularitat
1	Zona verda "La Bassa"	1.616	habilitat	Ventalló	Pública
2	Zona verda (PAU-D)	180	no habilitat	Ventalló	Pública
3	Zona verda (PAU-D)	255	no habilitat	Ventalló	Pública
4	Plaça de la Font	932	habilitat	Ventalló	Pública
5	Plaça nova	862	habilitat	Ventalló	Pública
6	Reserva UA-2	73	no habilitat	Ventalló	Privada
7	Reserva UA-1	781	no habilitat	Els Masos	Privada
8	Zona verda Vila-robau	150	habilitat	Vila-robau	Pública
9	Plaça de Sant Vicenç	334	habilitat	Valveralla	Pública
10	Camps d'en Pineda	2.101	habilitat	Can Jordi	Pública
11	Zona verda sud Can Jordi i aparcament	1.982	habilitat	Can Jordi	Pública
12	Plaça de Santa Eugània	310	habilitat	Saldet	Pública
13	Zona verda Saldet (segons Inventari Ajuntament)	772	no habilitat	Saldet	Pública
14	Plaça de l'Església	212	habilitat	Montiró	Pública
15	PR Protecció de riera	323	de protecció	Montiró	Pública
16	Plaça de la Capella	131	habilitat	Pelalcaç	Pública
17	Zona verda sud Mas Gros (part pública)	3.540	habilitat	Mas Gros	Pública
18	Zona verda C/ dels Joncs	1.369	habilitat	Mas Gros	Pública
19	Zona verda Cal Sabater	12.692	no habilitat	Mas Gros	Pública
20	Zona verda nord - Àrea jocs	1.481	no habilitat	Mas Gros	Pública
21	Zona verda nord	2.963	no habilitat	Mas Gros	Pública
<b>TOTAL</b>		<b>33.059</b>			

**Taula d'espais lliures actuals segons el seu Estat**

Nucli urbà	Àrea 1	%	Quantitat
<b>Ventalló</b>	<b>3.918</b>	<b>11,85%</b>	<b>6</b>
<b>habilitat</b>	<b>3.410</b>	<b>10,32%</b>	<b>3</b>
Plaça nova	862	2,61%	1
Zona verda "La Bassa"	1.616	4,89%	1
Plaça de la Font	932	2,82%	1
<b>no habilitat</b>	<b>508</b>	<b>1,54%</b>	<b>3</b>
Reserva UA-2	73	0,22%	1
Zona verda (PAU-D)	435	1,32%	2
<b>Els Masos</b>	<b>781</b>	<b>2,36%</b>	<b>1</b>
<b>no habilitat</b>	<b>781</b>	<b>2,36%</b>	<b>1</b>
Reserva UA-1	781	2,36%	1
<b>Vila-robau</b>	<b>150</b>	<b>0,45%</b>	<b>1</b>
<b>habilitat</b>	<b>150</b>	<b>0,45%</b>	<b>1</b>
Zona verda Vila-robau	150	0,45%	1
<b>Valveralla</b>	<b>334</b>	<b>1,01%</b>	<b>1</b>
<b>habilitat</b>	<b>334</b>	<b>1,01%</b>	<b>1</b>
Plaça de Sant Vicenç	334	1,01%	1
<b>Saldet</b>	<b>1.082</b>	<b>3,27%</b>	<b>2</b>
<b>habilitat</b>	<b>310</b>	<b>0,94%</b>	<b>1</b>
Plaça de Santa Eugània	310	0,94%	1
<b>no habilitat</b>	<b>772</b>	<b>2,34%</b>	<b>1</b>
Zona verda Saldet (segons Inventari Ajuntament)	772	2,34%	1
<b>Montiró</b>	<b>535</b>	<b>1,62%</b>	<b>2</b>
<b>habilitat</b>	<b>212</b>	<b>0,64%</b>	<b>1</b>
Plaça de l'Església	212	0,64%	1
<b>de protecció</b>	<b>323</b>	<b>0,98%</b>	<b>1</b>
PR Protecció de riera	323	0,98%	1
<b>Can Jordi</b>	<b>4.083</b>	<b>12,35%</b>	<b>2</b>
<b>habilitat</b>	<b>4.083</b>	<b>12,35%</b>	<b>2</b>
Camps d'en Pineda	2.101	6,36%	1
Zona verda sud Can Jordi i aparcament	1.982	6,00%	1
<b>Pelacaç</b>	<b>131</b>	<b>0,40%</b>	<b>1</b>
<b>habilitat</b>	<b>131</b>	<b>0,40%</b>	<b>1</b>
Plaça de la Capella	131	0,40%	1
<b>Mas Gros</b>	<b>22.045</b>	<b>66,68%</b>	<b>5</b>
<b>habilitat</b>	<b>4.909</b>	<b>14,85%</b>	<b>2</b>
Zona verda C/ dels Joncs	1.369	4,14%	1
Zona verda sud Mas Gros (part pública)	3.540	10,71%	1
<b>no habilitat</b>	<b>17.136</b>	<b>51,84%</b>	<b>3</b>
Zona verda Cal Sabater	12.692	38,39%	1
Zona verda nord	2.963	8,96%	1
Zona verda nord - Àrea jocs	1.481	4,48%	1
<b>Total general</b>	<b>33.059</b>	<b>100,00%</b>	<b>21</b>

Una lectura agrupada dels espais lliures per nuclis i per estat dona una lectura més acurada del terme municipal. Tal com s'ha assenyalat, les urbanitzacions de Can Jordi i Mas Gros són les que compten amb una major proporció d'espais lliures, però en el cas del Mas Gros, gran part de aquests es troben sense habilitar, mentre que a Can Jordi tots dos parcs estan habilitats, igualant pràcticament el sòl d'espais lliures de ambdós nuclis.

Quant al nucli de Ventalló, aquest compte, a més dels tres espais citats, amb dues reserves més vinculades a dos unitats d'actuació. De manera similar, els nuclis d'Els Masos i Saldet compten, només, amb una reserva sense habilitar.

### 3.4.2 PREVISIÓ DE LES NECESSITATS D'ESP AIS LLIURES AL 2040

La taula següent exposa les necessitats d'espais lliures per al 2040, atenent a una previsió de creixement de sostre residencial estimada i prenent com a referència l'article 58 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que estableix un estàndard mínim que permet valorar l'adequació d'aquests espais a la demanda, tot i que en el cas de Ventalló no és d'obligat compliment per comptar amb una població inferior als 3.000 habitants). L'article estableix que el sistema general d'espais lliures públics ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector



de planejament urbanístic. El càlcul del sostre residencial actual i previst de cada nucli s'ha realitzat, en primer lloc, a partir de les dades cadastrals i, en segon lloc, per al sectors sense desenvolupar, a partir de l'aplicació dels paràmetres urbanístics definits a les NNSS i les seves modificacions, en cada cas.

Àmbit		sostre residencial	Verd mínim
Ventalló	Actual	44.818	8.964
	Àmbits transformació i creixement	42.948	8.590
<b>Total Ventalló</b>		<b>87.766</b>	<b>17.553</b>
Els Masos	Actual	12.108	2.422
	Àmbits transformació i creixement	5.579	1.116
<b>Total Els Masos</b>		<b>17.687</b>	<b>3.537</b>
Vila-robau	Actual	14.372	4.653
<b>Total Vila-robau</b>		<b>14.372</b>	<b>2.874</b>
Valveralla	Actual	11.832	2.366
	Àmbits transformació i creixement	776	155
<b>Total Valveralla</b>		<b>12.608</b>	<b>2.522</b>
Arbre sec	Actual	3.774	755
<b>Total Arbre sec</b>		<b>3.774</b>	<b>755</b>
Saldet	Actual	6.262	1.252
<b>Total Saldet</b>		<b>6.262</b>	<b>1.252</b>
Montiró	Actual	11.573	2.315
	Àmbits transformació i creixement	0	0
<b>Total Montiró</b>		<b>11.573</b>	<b>2.315</b>
Pelacalç	Actual	4.408	882
<b>Total Pelacalç</b>		<b>4.408</b>	<b>882</b>
Valveralla	Actual	7.364	1.473
<b>Total Valveralla</b>		<b>7.364</b>	<b>1.473</b>
Total Saldet	Actual	23.036	4.607
		<b>23.036</b>	<b>4.607</b>
<b>Total general</b>		<b>188.850</b>	<b>37.770</b>

### 3.4.3 PREVISIÓ DEL DÈFICIT D'ESP AIS LLIURES EL 2040

La taula següent exposa, per a cada nucli, la previsió de dèficit de superfície d'espais lliures per al 2040. Per a la seva elaboració, s'ha fet un comparatiu entre l'estat actual i les necessitats per al 2040, calculades al punt anterior segons l'estàndard de càlcul exposat. La diferència entre els espais lliures existents i les necessitats ens permet obtenir les mancances actuals:

Nucli urbà	Estat	Superfície Actual	Minim 2040	Dèficits
Ventalló				
	habilitat	3.410		
	no habilitat	508		
<b>Total Ventalló</b>		<b>3.918</b>	<b>17.553</b>	<b>13.636</b>
Els Masos				
	no habilitat	781		
<b>Total Els Masos</b>		<b>781</b>	<b>3.537</b>	<b>2.756</b>
Vila-robau				
	habilitat	150		
<b>Total Vila-robau</b>		<b>150</b>	<b>2.874</b>	<b>2.724</b>
Valveralla				
	habilitat	334		
<b>Total Valveralla</b>		<b>334</b>	<b>2.522</b>	<b>2.188</b>
Arbre sec				
		0		
<b>Total Arbre sec</b>		<b>0</b>	<b>755</b>	<b>755</b>
Can Jordi				
	habilitat	4.083		
<b>Total Can Jordi</b>		<b>4.083</b>	<b>1.252</b>	<b>-2.831</b>
Saldet				
	habilitat	310		
	no habilitat	772		
<b>Total Saldet</b>		<b>1.082</b>	<b>2.315</b>	<b>1.233</b>
Montiró				
	habilitat	212		
	de protecció	323		
<b>Total Montiró</b>		<b>535</b>	<b>2.315</b>	<b>1.780</b>
Pelacalç				
	habilitat	131		
<b>Total Pelacalç</b>		<b>131</b>	<b>882</b>	<b>751</b>
Mas Gros				
	habilitat	4.909		
	no habilitat	17.136		
<b>Total Mas Gros</b>		<b>22.045</b>	<b>1.473</b>	<b>-20.572</b>
<b>Total general</b>		<b>33.059</b>	<b>35.477</b>	<b>2.419</b>

Atesa la taula es constata que, en general, el municipi de Ventalló té un dèficit de reserves d'espais lliures, un total d'un 2.419 m<sup>2</sup>. No obstant això, el desglossament per nuclis permet observar que, mentre les urbanitzacions del Mas Gros i Can Jordi tenen superàvit de reserves, la resta de nuclis està en situació deficitària, amb una majoria de nuclis que es troben amb un dèficit d'entre el 75% i el 100% de les seves necessitats previstes.

És cert, tanmateix, que moltes de les places dels nuclis petits no es computen com a sòls d'espais lliure en aquest càlcul, fet que milloraria lleugerament la seva situació en aquesta diagnosi.

## 4. ESPAIS URBANS

---

El municipi comprèn entorns amb característiques molt diverses, com són: el nucli de Ventalló i el barri d'Els Masos; els nuclis històrics de Vila-robau, Valveralla, Saldet, Montiró i Pelacalç; les urbanitzacions de Can Jordi i Mas Gros, i el nucli de l'Arbre Sec, localitzat en un encreuament de vies.

Per tal de fer una anàlisi de la seva situació actual, a continuació s'exposen les seves característiques per separat:

### 4.1 NUCLIS DE VENTALLÓ I ELS MASOS

#### 4.1.1 HISTÒRIA

El nucli de Ventalló, essent el nucli històric de major grandària i població, se situa en una posició relativament central del municipi quant als límits nord i sud, però desplaçat lleugerament cap a l'oest, de manera que és el nucli de major altitud (28 m). A molt poca distància, separat pel torrent Gran i la carretera GI-624, se situa el barri d'Els Masos.

Situat entre zones d'aiguamolls i el terraprim, l'entorn del terme municipal ha tingut assentaments des del Neolític. Zona de pas per l'Empúries grega i romana i amb jaciments documentats del segle I a.C. fins al segle VIII, ha estat al llarg dels segles un reflex de la història de l'Empordà. Tots els nuclis tradicionals del municipi són documentats als segles X i XI i pertanyien al comtat d'Empúries. Amb restes romàniques, sobretot a les esglésies, la majoria de les construccions pertanyen als últims quatre segles.

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

A la sèrie de plànols I-6.3 s'observa que nombrosos edificis del cor central del nucli de Ventalló i del barri d'Els Masos són anteriors a 1900, i que, al llarg del segle XX, es van anar omplint els espais adjacents i intersticials, per conformar l'ametlla central que conforma el nucli principal. Al voltant d'aquesta i al llarg dels carrers que de forma radial sorgeixen cap al sud, est i nord, s'han assentat edificacions majoritàriament aïllades. Entre aquests, el carrer de la Bassa és la via suburbana de major rellevància, ja que, estenent-se cap a sud, acull al seu extrem sud la zona principal d'equipaments del poble, on se situen l'escola bressol, el dispensari i el pavelló esportiu.

En el cas d'Els Masos, la seva conformació, rigorosament lineal al llarg del carrer de Sant Sebastià, també es va anar acabant de consolidar, fins a conformar un carrer de façana pràcticament contínua, amb algunes edificacions aïllades i més recents als seus extrems.

Pel que fa a les seves edificacions, el nucli de Ventalló conserva un interessant conjunt d'edificis dels segles XVI al XVIII, entre els quals destaquen 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, al límit est del cos central, magnífic exemple de masia fortificada del segle XVII.

#### 4.1.2 CONSOLIDACIÓ ACTUAL: PARCEL·LA, TIPUS, ALÇADES

El nucli de Ventalló està ben conservat i molt rehabilitat. La major part dels carrers són de plataforma única amb preferència de vianants i s'estan reurbanitzant de manera progressiva, substituint l'asfalt per paviments de formigó i llambordes.

Tal com s'ha descrit, el seu cor principal es bastant compacte, amb carrers en molts casos estrets d'amplada inferior als sis metres amb dues places que conformen els espais de trobada, la plaça Major i la de la Font. La tipologia principal és l'edificació alineada compacta, amb la presència d'alguna casa gran, com Cal Sastre Gener, Casa del Delme o Mas Perramon. La majoria d'edificacions tenen una alçada de PB i 2, amb alternança d'edificis de PB i 1. La parcel·lació d'aquesta part central és relativament menuda, amb proliferació de parcel·les de superfície inferior als 200 m<sup>2</sup>.

El barri dels Masos, en canvi, es conforma a partir d'un sol carrer, amb façana continua pràcticament en tota la seva extensió, amb edificacions històriques barrejades amb edificacions més recents, que mantenen la tipologia de cases alineades amb hort al darrera. L'alçada de les edificacions oscil·la entre la PB i pis i PB i dos pisos i la mida de les parcel·les és bastant variada, tot i que la majoria d'edificacions històriques presenten una geometria allargada, amb poc front de façana, corresponent a la tipologia dels creixements suburbans.



Carrer de l'Església



Carrer Major



Carrer de Sant Sebastià, Els Masos.



Carretera G-624 que separa Els Masos i Ventalló.

A les vores del nucli de Ventalló les característiques canvien, amb la presència de parcel·les de major superfície, aïllades o alineades amb hort. En concret, a la vora sud del nucli, al llarg del carrer del Mar i, cap al sud, al carrer de la Bassa, s'han format fileres de cases alineades a carrer amb hort. Aquest carrer de la Bassa s'estén cap al sud, on trobem alguna tipologia plurifamiliar alineada a carrer i algun habitatge unifamiliar aïllat. La corona exterior del nucli acull, així mateix, algunes edificacions aïllades, construïdes a la segona meitat del segle XX, abans de l'aprovació de les NNSS vigents. A la zona nord-est del nucli es concentra una zona de naus i coberts agropecuaris.



Zona nord i sud del carrer de la Bassa



Mas Parramon



Carrer Escoles

La consolidació del nucli en conjunt és alta en el centre i baixa en les zones perimetrals. Els nuclis de Ventalló i Els Masos acullen actualment 186 habitatges (segons dades cadastrals), i resten 7 habitatges per edificar en les condicions que estableix la Normativa urbanística vigent. A aquestes se'ls haurien de sumar els 34 habitatges que es preveuen als Polígons d'Actuació delimitats a les NNSS (UA-1, UA-2 i UA Camp de la Bassa), a més del 102 habitatges que preveuen les NNSS al sector de sòl urbanitzable del Padró, al sud del nucli.

#### 4.1.3 DINÀMICA D'ACTIVITATS I USOS.

El nucli de Ventalló disposa de pocs establiments al servei de la població resident. Aproximadament disposa de 3 establiments comercials o de serveis i 1 bar o restaurant, a més d'una cova que fa les funcions de botiga de queviures i de petita cafeteria. Al barri dels Masos, tanmateix, no hi ha cap tipus de servei. Per altra banda, Ventalló és el nucli amb major nombre d'equipaments, com ja ha quedat descrit a l'apartat 3.3 d'aquesta memòria.

Pel que fa a les edificacions de caràcter industrial, aquests es vinculen a activitats agropecuàries, sense que hi hagi cap activitat estrictament industrial al municipi. Al perímetre del nucli de Ventalló es localitzen algunes naus i coberts, i a la banda sud del barri del Masos se situen els magatzems d'una explotació de fruita.

## 4.2 VEÏNATS HISTÒRICS: VILA-ROBAU, VALVERALLA, SALDET, PELACALÇ I MONTIRÓ

### 4.2.1 HISTÒRIA

Tal com ja s'ha descrit, tots els nuclis tradicionals del municipi són documentats als segles X i XI i pertanyien al comtat d'Empúries. Amb restes romàniques, sobretot a les esglésies, la majoria de les construccions pertanyen als últims quatre segles.

Els elements històrics més característics d'aquests nuclis són els següents:

Vila-robau: situat a dos kilòmetres al nord-oest de Ventalló, conserva dues esglésies, la més antiga, del segle X, i la del segle XVIII, que es utilitzada com l'actual parròquia. L'església parroquial de Sant Andreu de Vila-robau compta amb una nau datada l'any 1721.

Valveralla: 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 el casal gòtic renaixentista de Can Marisc, així com una casa amb portal de dovellat, finestres emmarcades i motllures, que dona al carrer de la Verge i al carrer de Figueres.

Saldet: 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.

Montiró: se situa 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.

Pelacalç: nucli situat a la plana, en la part oriental del municipi, entre les poblacions de Viladamat i de l'Armentera. És format per mitja dotzena de masies agrupades sobre una petita elevació. Es tracta d'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 procés històric de conformació d'aquest nuclis repeteix la pauta de presentar una petita agrupació d'edificacions antigues, que s'han anat completant i ampliant al llarg del segle XX, sobretot durant la segona meitat del segle XX fins a l'aprovació de les NNSS de 1993.

#### 4.2.2 CONSOLIDACIÓ ACTUAL: PARCEL·LA, TIPUS, ALÇADES

La conformació dels cinc nuclis històrics és similar, a partir de l'agrupació d'algunes cases grans i edificacions alineades i compactes, a partir dels quals s'han anat agregant algunes altres edificacions més recents al llarg dels carrers perimetrals.

##### Nucli de Vila-robau:

El nucli es conforma com una agrupació compacta de cases, situades al llarg del carrer de la Rectoria, que deixen dues places de forma irregular als seus extrems, on se situen les dues esglésies: a la plaça de la Rectoria, l'Església Vella, del segle X, i a la plaça de Sant Andreu, la Església de Sant Andreu, del segle XVIII. Resulta característica en aquest nucli la presència d'un passatge cobert que discorre paral·lel al carrer de la Rectoria que, juntament amb el carrer Fluvià al nord, configura una anella al voltant del nucli. La tipologia principal és la casa alineada compacta, amb la presència d'alguna casa gran, entre les quals destaca Cal Ferrer. L'alçada predominant de l'edificació és de planta baixa i PB i pis, amb parcel·les d'una superfície d'entre 200 i 600 m<sup>2</sup>.

A partir del nucli central s'han conformat dos creixements suburbans al sud del nucli, al llarg del carrer de Sant Genis i carrer dels Masos, on s'han assentat tipologies de cases alineades amb hort, de planta baixa i pis.

El nucli acull 39 habitatges actualment i resten 10 habitatges per edificar en les condicions que estableix la Normativa urbanística vigent.



Passatge interior del nucli de Vila-robau.



Carrer dels Masos, Vila-robau.

#### Nucli de Valveralla:

Situat a 1,5 km en direcció nord-est del nucli de Ventalló, presenta una configuració compacta, a llevant del carrer Major de Valveralla, estructurat a partir dels carrers de Sant Grau, de l'Aguatzil i Torroella, que conflueixen a la plaça de l'Empedrat, on se situa Can Marisc. Amb una disposició particular, situada d'esquenes al carrer i donant façana a la plaça interior de Sant Vicenç, se situa l'església de Sant Vicenç. Aquest cor central es caracteritza per cases alienades compactes assentades al voltant de Can Marisc i l'església, i al seu perímetre, cases alineades amb hort i alguna casa aïllada, i l'alçada de l'edificació principal oscil·la entre la PB i 1 i PB i 2.

El nucli acull 34 habitatges actualment i resten 8 habitatges per edificar en les condicions que estableix la Normativa urbanística vigent.



Carrer Major de Valveralla.



Can Marisc, Valveralla.

#### Nucli de Saldet:

El nucli de Saldet se situa a l'extrem nord-est del terme, molt a prop de l'Armentera, sobre la carretera que uneix Ventalló i aquest municipi. Localitzat tangent al vial, s'estructura a partir d'unes poques cases compactes situades al voltant d'una casa gran, assentada sobre la carretera, i l'església de Santa Eugènia, al nord, de manera que compta amb dues petites places en cada extrem, la plaça de Santa Eugènia i la plaça de la Constitució. Al sud del nucli, a llarg de la carretera, se situen varies cases alineades amb hort, que deixen un pas molt reduït pel viat i, cap a l'est discorre el carrer del riu, amb unes poques cases i magatzems. L'alçada de les edificacions oscil·la entre la planta baixa i la PB i pis i el parcel·lari es caracteritza per la barreja de algunes parcel·les mitjanes, d'entre 300 i 600 m<sup>2</sup>, i algunes parcel·les grans, de més de 1.000 m<sup>2</sup>.

El nucli acull 17 habitatges actualment i resten 2 habitatges per edificar en les condicions que estableix la Normativa urbanística vigent.



Església de Saldet.



Carrer de l'Armentera, Saldet.

#### Nucli de Montiró:

Montiró, a la zona baixa de llevant del terme, se situa a mig camí entre la carretera que uneix Viladamat i l'Armentera (GIV-6301), lleugerament separat d'aquesta a través del carrer de Sant Sadurní. Es conforma a partir d'una agrupació de cases grans tangents a aquest carrer, presidides pel Palau Margarit, al sud de les quals se situen l'edifici de la Rectoria i l'església de Sant Sadurní, conformant la plaça del Palau. Cap al sud de les cases grans se situen algunes edificacions alineades i compactes, rodejades dels carrers d'Empúries i el carrer del Migdia. Al voltant del nucli se situen algunes naus i magatzems agropecuaris i, al sud, un habitatge aïllat de construcció recent. La majoria de les cases grans històriques tenen PB i 2 i l'únic edifici que supera aquesta alçada se situa a l'oest del carrer Sant Sadurní, amb PB i 3 pisos. La mida del parcel·laria és bastant variada, per l'alternança entre l'edificació alineada i les cases grans amb hort. El nucli acull 22 habitatges actualment, i no resta cap solar sense edificar.



Carrer de Sant Sadurní, Montiró.



Plaça del Palau, Montiró.

#### Nucli de Pelacalç:

Essent el més petit dels nuclis històrics, se situa al sud de Montiró, lleugerament separat de la carretera GIV-6301 i proper a la urbanització del Mas Gros i el terme de Viladamat. La concentració de cases compactes queda envoltat pel Camí Vell i el carrer de Can Pico, a nord i sud, i pel carrer dels Remenses a l'est. Al cos central destaca la casa gran de Can Joanmiquel, i al voltant d'aquest se situen algunes cases alienades amb hort. Al costat oest del nucli se situa la capella de l'Assumpta, lleugerament separada, davant de la qual s'ha conformat la plaça de la Capella. Cap al sud, al llarg del carrer dels Remenses s'han localitzat en època recent algunes poques cases aïllades. La majoria d'edificacions són de planta baixa i PB i pis i acullen en l'actualitat 12 habitatges, amb dues més pendent d'edificar.





Carrer de Can Picó, Pelacalç.



Can Joanmiquel, Pelacalç.

#### 4.2.3 DINÀMICA D'ACTIVITATS I USOS.

Els nuclis històrics de Ventalló disposen de molt pocs establiments al servei de la població. Tan sols Saldet compta amb el restaurant La Sal i Pelacalç compta amb l'hotel de Can Pico, i pel que fa als equipaments, només disposen dels centres religiosos. En el sòl rústic, cal destacar l'establiment de venda i reparació de maquinària agrícola situat a les afores de Valveralla i el negoci de venda, acollida i lloguer de caravanes proper a l'Arbre Sec.

Pel que fa a les edificacions de caràcter industrial, tal com s'ha dit, aquestes es vinculen a activitats agropecuàries, sense que hi hagi cap activitat estrictament industrial al municipi. Al cos dels nuclis es localitzen algunes edificacions amb ús industrial segons el cadastre, però que limiten a magatzems vinculats a l'activitat agropecuària. Així mateix, al perímetre dels nuclis es localitzen algunes naus i coberts també agropecuaris.

### 4.3 URBANITZACIONS DE CAN JORDI I MAS GROS I NUCLI DE L'ARBRE SEC

#### 4.3.1 HISTÒRIA

Les urbanitzacions de Mas Gros i Can Jordi es corresponen amb dos dels quatre sectors que van quedar delimitats a les primeres NNSS de 1981, els sectors A, Pelacalç, i B, Montiró-Armentera. Aquests dos sectors ja han estat rebuts per l'Ajuntament, és a dir, que han realitzat les cessions de tots els sòls de titularitat pública i han acabat adequadament les obres d'urbanització. La seva tramitació es va iniciar en la dècada de 1980, però no van ser aprovats i publicats definitivament fins el 1989 i 1994, respectivament.

L'anàlisi de l'edificació permet comprovar que la urbanització de Can Jordi es va iniciar com una parcel·lació en sòl rústic l'any 1971 i que en 1981, quan va quedar delimitat com a sector urbanitzable en les primeres NNSS, comptava ja amb 12 habitatges. L'ocupació de la resta de solars, en canvi, és més recent, posterior a l'any 2010.

En el cas del Mas Gros es comprova que la construcció de solar es va iniciar, primer, a la part sud, que coincideix amb el Polígon I, de manera que moltes edificacions son anteriors a 1993, mentre que, en la part nord, la seva totalitat és posterior a aquesta data.

A més d'aquestes urbanitzacions, a poca distància de Valveralla, en l'encreuament de la carretera C-31a i la GIV-6302, se situa el petit nucli de l'Arbre Sec, edificat durant la segona meitat del segle XX i que va quedar inclòs en el sòl urbà a les NNSS de 1993. Al nord del nucli se situa el molí de l'Arbre Sec, sobre el traçat del rec del Molí, edificació històrica que dona nom al nucli.

#### 4.3.2 CONSOLIDACIÓ ACTUAL: PARCEL·LA, TIPUS, ALÇADES

Les urbanitzacions de Mas Gros i Can Jordi formen teixits monofuncionals d'ús residencial, on la tipologia edificatòria és la casa aïllada unifamiliar. En el Mas Gros, la majoria de cases no supera els 200 m<sup>2</sup> de sostre (amb algunes excepcions), mentre que a Can Jordi es barregen edificacions menors de 200 m<sup>2</sup> amb altres d'entre 200 i 400 m<sup>2</sup>. L'alçada majoritària de les edificacions al Mas Gros és de planta baixa amb algun element de tipus torre que puja una

planta més, tot i que algunes tenen dues plantes en tota la seva superfície. A Can Jordi, en canvi, moltes de les edificacions tenen planta i pis.

El nucli de l'Arbre Sec, en canvi, presenta una filera de cases unifamiliars alineades a la C-31a i tres grans parcel·les de cases unifamiliars, totes de planta i pis d'alçada.

Pel que fa a nombre d'habitatges, el nucli de Mas Gros acull 134 habitatges actualment i resten 12 habitatges per edificar; Can Jordi acull 39 habitatges i resten 6 per edificar; i l'Arbre Sec compta amb 8 habitatges, sense cap solar lliure per edificar.



Nucli de l'Arbre Sec..

#### 4.3.3 DINÀMICA D'ACTIVITATS I USOS.

Cap de les urbanitzacions disposa de cap establiment als serveis de la població. Tan sols l'Arbre Sec disposa de la farmàcia del municipi i d'un establiment de restauració que actualment es troba tancat. Així mateix, cap dels tres nuclis compta amb cap equipament.

En el cas del Can Jordi i Mas Gros, la manca de serveis podria explicar-se o veure's alleugerat per la seva proximitat als nuclis de l'Armentera i de Viladamat, ja que al Mas Gros la urbanització s'estén cap al sud dins el terme de Viladamat, que acull amb un hostel-restaurant localitzat sobre l'avinguda de Figueres (C-31a).

## 5. VALORS DEL MUNICIPI

---

### 5.1 VALORS MEDIAMBIENTALS

#### 5.1.1 ELS ESPAIS NATURALS D'INTERÈS

Analitzats els estudis del medi, plans i legislació sectorial, es pot dir que dins el terme de Ventalló hi ha varies àrees d'interès natural, paisatgístic i connector:

- Trobem un espai que ha estat inclòs dins la Xarxa Natura 2000, parcialment dins el terme municipal i coincideix amb les delimitacions de l'EIN: Riu Fluvià.
- Existeix un Espai d'interès Natural (EIN), que coincideix amb les delimitacions de la Xarxa Natura 2000: Riu Fluvià.
- El PTCG zonifica el sòl no urbanitzable com a espais oberts. Cal diferenciar, així, els sòls de protecció especial sotmesos al PEIN i Xarxa Natura 2000 (corresponent a l'EIN del Riu Fluvià); els sòls de protecció especial (a l'oest i sud del terme, coincidint amb la zona forestal de les serres de la Creu i de Ventalló); i els sòls d'interès agrari i/o paisatgístic (a la plana principal del terme).
- El Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les Comarques Gironines (Diputació Girona, 2005), Inclou tres espais: Parc Agrari de l'Alt Empordà (codi 20), la Plans fluvials del riu Fluvià (codi 97), Plans Al·luvials del Riu Fluvià (codi 97) i el Serra de Valldevià i Ventalló i muntanya de Sant Grau (codi 100).

#### 5.1.2 ESPAIS CONNECTORS

La Cartografia de la Connectivitat Ecològica a Catalunya (2019), tot i no tenir valor normatiu, obre noves possibilitats d'interpretació i valoració de la matriu territorial i pot ser utilitzada, entre d'altres àmbits, com una ajuda a la presa de decisions en la planificació i la gestió del patrimoni natural i la biodiversitat, l'avaluació ambiental, així com en el disseny d'estratègies, plans, programes i projectes d'infraestructura verda.

A la dita cartografia es descriu, per una banda, el connector fluvial principal (CPF) del riu Fluvià i, per l'altra, el connector terrestre principal (CTP) dels Aiguamolls de l'Alt Empordà. En ambdós casos la representació dels connectors adopta un gruix d'uns 4 km, però s'ha de prendre de manera orientativa, per tractar-se d'una representació orientativa e invariable. A més, es detecta un punt de pas de fauna al terme, un drenatge adaptat, en el punt de pas del rec del Molí sota el traçat de la carretera C-31.

#### 5.1.3 HÀBITATS D'INTERÈS

Al terme de Ventalló la diversitat d'hàbitats és relativament minsa, ja que el territori es troba cobert, majoritàriament, per conreus. No obstant això, la zona del curs fluvial i les zones boscoses de les serres del sud del terme concentren àrees reconegudes com a hàbitats d'interès comunitari:

- Alberedes, salzedes i altres boscos de ribera: es concentren al llarg del curs del Torrent Gran i al meandre que conforma el riu Fluvià al nord del terme.
- Alzinars i carrascars: es concentra una superfície petita a l'oest del nucli de Vila-robau i a prop del pont de Torroella, en la franja entre el riu i el rec del Molí.
- Estanys naturals eutròfics amb vegetació natant: alls marges del riu Fluvià.
- Prats mediterranis rics en anuals: hi ha una petita àrea al sud del municipi, a prop del aeròdrom.
- Pinedes mediterrànies: és, amb diferència, l'hàbitat d'interès comunitari principal del terme, que ocupa els espais forestals de les serres de la Creu i de Ventalló.

## 5.2 VALORS CULTURALS

### 5.2.1 HISTÒRIA

El nucli de Ventalló, essent el nucli històric de major grandària i població, se situa en una posició relativament central del municipi quant als límits nord i sud, però desplaçat lleugerament cap a l'oest, de manera que és el nucli de major altitud (28 m). A molt poca distància, separat pel torrent Gran i la carretera GI-624, se situa el barri d'Els Masos.

Situat entre zones d'aiguamolls i el terraprim, l'entorn del terme municipal ha tingut assentaments des del Neolític. Zona de pas per l'Empúries grega i romana i amb jaciments documentats del segle I a.C. fins al segle VIII, ha estat al llarg dels segles un reflex de la història de l'Empordà. Tots els nuclis tradicionals del municipi són documentats als segles X i XI i pertanyien al comtat d'Empúries. Amb restes romàniques, sobretot a les esglésies, la majoria de les construccions pertanyen als últims quatre segles.

Els elements històrics més característics dels nuclis històrics són els següents:

**Ventalló:** Es conserva un interessant conjunt d'edificis dels segles XVI al XVIII, entre els quals destaquen l'església de Sant Miquel de Ventalló, que data de l'any 1673 i que manté l'estructura d'estil gòtic; la Casa del Delme, dels segles XVI i XVII; Can Sastregener, del segle XVI, que conserva obertures renaixentistes; i el Mas Perramon, al perímetre del poble, magnífic exemple de masia fortificada del segle XVII.

**Vila-robau:** situat a dos kilòmetres al nord-oest de Ventalló, conserva dues esglésies, la més antiga, del segle X, i la del segle XVIII, que es utilitzada com l'actual parròquia. L'església parroquial de Sant Andreu de Vila-robau compta amb una nau datada l'any 1721.

**Valveralla:** 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 el casal gòtic renaixentista de Can Marisc, així com una casa amb portal de dovellat, finestres emmarcades i motlures, que dona al carrer de la Verge i al carrer de Figueres.

**Saldet:** 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.

**Montiró:** se situa 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.

**Pelacalç:** nucli situat a la plana, en la part oriental del municipi, entre les poblacions de Viladamat i de l'Armentera. És format per mitja dotzena de masies agrupades sobre una petita elevació. Es tracta d'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 procés històric de conformació d'aquest nucli repeteix la pauta de presentar una petita agrupació d'edificacions antigues, que s'han anat completant i ampliant al llarg del segle XX, sobretot durant la segona meitat del segle XX fins a l'aprovació de les NNSS de 1993.

### 5.2.2 ELEMENTS CATALOGATS

La Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya compta amb l'Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya i l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, per a la recerca i difusió dels elements patrimonial de Catalunya.

A partir d'aquests inventaris (consulta de febrer de 2023), s'han elaborat les següents dues taules, on es recull el llistat numerat dels elements arquitectònics patrimonials inventariats, amb indicació del seu nom, nivell de protecció i localització; i el llistat elements arqueològics i

paleontològics, amb les dades dels jaciments disponibles. Aquests es recullen, també, a la sèrie de plànols d'informació I-6.1 i I-6.2, tant en sòl no urbanitzable com pel entorns urbans.

### Patrimoni arquitectònic de Catalunya

NUM.	IDENTIFICACIÓ	NIVELL DE PROTECCIÓ	LOCALITZACIÓ
1	CASTELL DE PELACALÇ	BCIN (monument històric)	Pelacalç
2	PALAU DELS MARGARIT	BCIN (monument històric)	Montiró
3	TORRE A CAL FERRER	BCIN (monument històric)	Vila-robau
4	ESGLÉSIA PARROQUIAL DE SANT MIQUEL	BCIL	Ventalló
5	MAS PERRAMON	BCIN (monument històric)	Ventalló
6	CAN SASTREGENER	BCIL	Ventalló
7	LLINDES PORTES D'ACCÉS HABITATGES	BCIL	Ventalló
8	ESGLÉSIA PARROQUIAL DE SANT SADURNÍ DE MONTIRÓ	BCIL	Montiró
9	SANTUARI DE SANTA MARIA DE L'OM	BCIL	Pelacalç
10	CAPELLA DE L'ASSUMPTA	BCIL	Pelacalç
11	CAN PICÓ	BCIL	Pelacalç
12	CAN JOANMIQUEL	BCIL	Pelacalç
13	ESGLÉSIA PARROQUIAL DE SANTA EUGÈNIA DE SALDET	BCIL	Saldet
14	MAS CLARÀ	BCIL	Saldet
15	ESGLÉSIA DE SANT VICENÇ DE VALVERALLA	BCIL	Valveralla
16	CAN MARISCH	BCIL	Valveralla
17	ESGLÉSIA PARROQUIAL DE SANT ANDREU	BCIL	Vila-robau
18	ESGLÉSIA VELLA DE SANT ANDREU	BCIL	Vila-robau
19	MOLÍ ROQUES DEL TIT	no	Ventalló
20	FONT XICOMENUT	no	Ventalló
21	FONT PEREGRINA	no	Els Masos
22	CAL FERRER	BCIN	Vila-robau
23	CAN GATIUS VELL	no	Valveralla
24	MAS GROS	no	Pelacalç
25	CADIRAT	BCIL	Vila-robau
26	POU DE GEL VILA-ROBAU	BCIL	Vila-robau
27	PORTAL DE VILA-ROBAU	no	Vila-robau
28	CAN GELI	no	Montiró
29	CAN BATLLE	no	Montiró
30	CAN VIADER	no	Montiró
31	CASA AL CARRER SANT SADURNÍ, 1	no	Montiró
32	RECTORIA DE MONTIRÓ	no	Montiró
33	CARRER PORXAT DE VILA-ROBAU	no	Vila-robau
34	LA CEIBA	no	Saldet
35	CASA A LA PLAÇA DE L'EMPEDRAT 4	no	Valveralla
36	CAN SALINÉ	no	Montiró
37	MOLÍ DE L'ARBRE SEC	BCIL	Ventalló
38	AJUNTAMENT DE VENTALLÓ	no	Ventalló
39	ANTIC MOLÍ DE VILA-ROBAU	no	Ventalló
40	CA LA MAGDALENA	BCIL	Ventalló
41	CAN PERA BATLLA	no	Ventalló
42	CAN RIBAS	no	Valveralla
43	CASA AL CARRER MOSSÈN TRAYTER, 4	no	Ventalló
44	CASA DEL DELME	BCIN	Ventalló
45	ESCOLES	BCIL	Ventalló
46	FONT DE LA PLAÇA DE LA FONT	no	Ventalló
47	PORTA I MURS DE VENTALLÓ	BCIN	Ventalló
48	POU I FONT DEL CARRER DEL POU	no	Ventalló
49	RECTORIA DE SALDET	no	Saldet
50	VILA-ROBAU	no	Vila-robau

Font: Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya (2023).

### Jaciments arqueològics:

REF.	IDENTIFICACIÓ	DADES JACIMENT
AR01	CAMI VELL A GARRIGOLES I VERGES	Romà Alt Imperi / Romà Baix Imperi (14 / 350)
AR02	CAMP MIRALLES	Romà (-218 / 476)
AR03	CARRETERA DE VILARROBAU	Ferro-Ibèric / Romà (-650 / 476)
AR04	CORTS, LES	Romà (-218 / 476)
AR05	PARADOLMEN DE TAFANIA	Neolític Final / Neolític Final (-2500 / -2200) i Calcolític / Cal
AR06	SALDET	Romà / Medieval Domini visigòtic (-218 / 715)
AR07	SORRERES, LES	Romà (-218 / 476)
AR08	VALVERALLA	Romà República (-218 / -50)
AR09	VILARROBAU	Romà (-218 / 476)

Font: Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya (2023).

## 5.2.3 MASIES I CASES RURALS

Pel que fa a les masies i cases rurals, es recullen en la següent taula aquelles descrites en el Catàleg de Masies i Cases Rurals que estava inclòs al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que es va aprovar definitivament (el seu text refós) el 29 de juny de 2011 i publicat al DOGC el 19 d'octubre de 2011. Tot i que aquest POUM va ser derogat per sentència judicial el 17 de febrer de 2016, es pren com a punt de partida el catàleg que incloïa. Les masies i cases rurals llistades han quedat recollides, també, a la sèrie de plànols d'informació I-6.

NUM.	NOM
1	Can Cortijo
2	Can Joan de l'Hort
3	El Moli de Vila-robau
4	Cal Rajoler
5	Ca la Paulina
6	Can Comià
7	Mas Riera
8	Can Meliton
9	Can Fragata
10	Can Justa dels Masos
11	Cals Suïssos
12	Can Roca
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 Grangues d'en Grau
29	Can Torrent
30	Can L'Aupí Nou
31	Molí de l'Arbre Sec
32	Can Regadora
33	Habitatge associat a Caravan Inn
34	Mas Joanic
35	Mas Blanc
36	Can Llac
37	Mas Ribas
38	Can Vilarodona
39	Can Gardella
40	Can Pagés
41	Can Magret
42	Mas Petit
43	Mas Gros
44	Mas d'en Gil
45	Can Pau
46	Can Canadell
47	Can Burch
48	Can Riu
49	Ca l'Icart
50	Can David
51	Ca l'Alcàzar
52	Can Font
53	Can Joan Albert
54	Can Joan del Mas
55	Ca l'Estrella
56	Can Padró
57	Can Pito
58	Can Jornet
59	Can Romans
60	Cals Alemanyans
61	Can Ribera
62	Can Manolo
63	Can Xico Menut
64	Can Vicenç
65	L'Hera d'en Puig
66	Ca la Leonarda
67	Can Pedrosa
68	Can Quirc
69	Fundació l'Olivar
70	Cals Holandesos

## 6. DINÀMICA DEMOGRÀFICA I NECESSITAT D'HABITATGE

### 6.1 EVOLUCIÓ HISTÒRICA DE LA POBLACIÓ

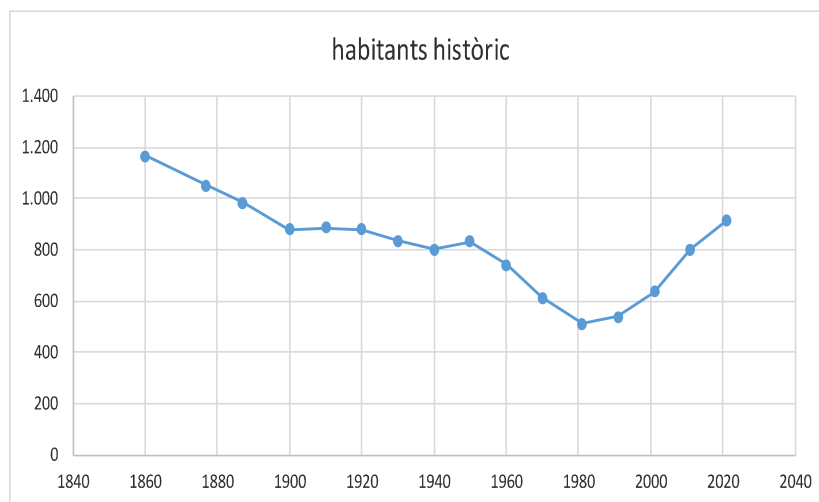
L'anàlisi de l'evolució històrica de la població entre 1860 i 2021 mostra una tendència decreixent durant el segle XX, fins a 1980, amb una baixada dels 1.200 habitants amb què comptava el municipi a mitjan del segle XIX als 510 habitants de 1981. A partir d'aquesta data, en canvi, arrenca un creixement sostingut fins a l'actualitat, amb una població 915 habitants.

#### Evolució històrica

Població cada 10 anys

Any habitants

1860	1.167
1877	1.052
1887	982
1900	878
1910	884
1920	878
1930	836
1940	802
1950	833
1960	739
1970	611
1981	510
1991	537
2001	637
2011	800
2021	914

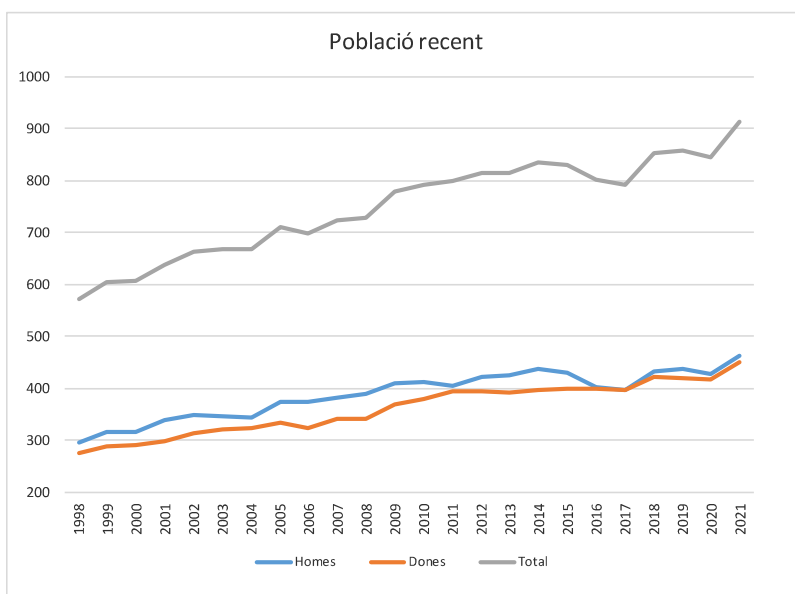


#### Evolució històrica de la població

Analitzant l'evolució recent de la població observem que en les dues darreres dècades s'ha mantingut el creixement de població sense que es noti la crisi del 2008. En els darrers anys hi ha hagut alguns altabaixos, segurament fruits dels efectes de la pandèmia, però, en conjunt, el ritme de creixement s'ha mantingut pràcticament impassible.

#### Evolució recent

Any	Homes	Dones	Total
1998	296	275	571
1999	317	289	606
2000	317	291	608
2001	338	299	637
2002	349	314	663
2003	347	321	668
2004	344	325	669
2005	375	335	710
2006	375	323	698
2007	383	342	725
2008	389	341	730
2009	410	370	780
2010	412	380	792
2011	406	394	800
2012	422	394	816
2013	424	391	815
2014	439	397	836
2015	429	401	830
2016	403	399	802
2017	397	396	793
2018	432	422	854
2019	438	421	859
2020	428	418	846
2021	464	450	914



#### Evolució recent de la població

## 6.2 DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ

Pel que fa a la distribució de la població, el conjunt de Ventalló i el barri d'Els Masos concentra el 40% de la població. Aquesta proporció ha baixat en les darreres dues dècades degut al fort augment de l'empadronament en el "Mas Gros".

El conjunt de Pelacalç i el Mas Gros ha passat de sumar el 18% de la població a suposar el 30% de la població total del municipi.

En la taula següent es mostren aquestes dades en les que s'ha afegit la població disseminada a cada nucli censal. Cal esmentar però que 162 habitants (17,8% del municipi) viuen en habitatges disseminats.

	Año 2001		Año 2002		Año 2022		Homes	Dones	Increment
	total	%	Homes	Dones	Total	%			
000400 VENTALLÓ	196	30,8%	100	96	241	26,5%	115	126	23,0%
000800 MASOS (ELS)	77	12,1%	39	38	128	14,1%	64	64	66,2%
000500 VILA-ROBAU	74	11,6%	38	36	64	7,0%	32	32	-13,5%
000600 VALVERALLA	63	9,9%	33	30	90	9,9%	48	42	42,9%
000700 ARBRE SEC (L')	25	3,9%	15	10	31	3,4%	16	15	24,0%
000302 SALDET	37	5,8%	19	18	25	2,7%	10	15	-32,4%
000301 CAN JORDI	8	1,3%	5	3	42	4,6%	21	21	425,0%
000100 MONTIRÓ	41	6,4%	26	15	13	1,4%	7	6	-68,3%
000201 PELACALÇ	58	9,1%	31	27	51	5,6%	25	26	-12,1%
000202 MAS GROS	58	9,1%	32	26	226	24,8%	118	108	289,7%
TOTAL MUNICIPI	637		338	299	911		456	455	43,0%

### Distribució de la població per nuclis

## 6.3 PROCEDÈNCIA DE LA POBLACIÓ

De la població actual, el 75% prové de Catalunya, davant del 18,6% de població estrangera.

### Per naixement

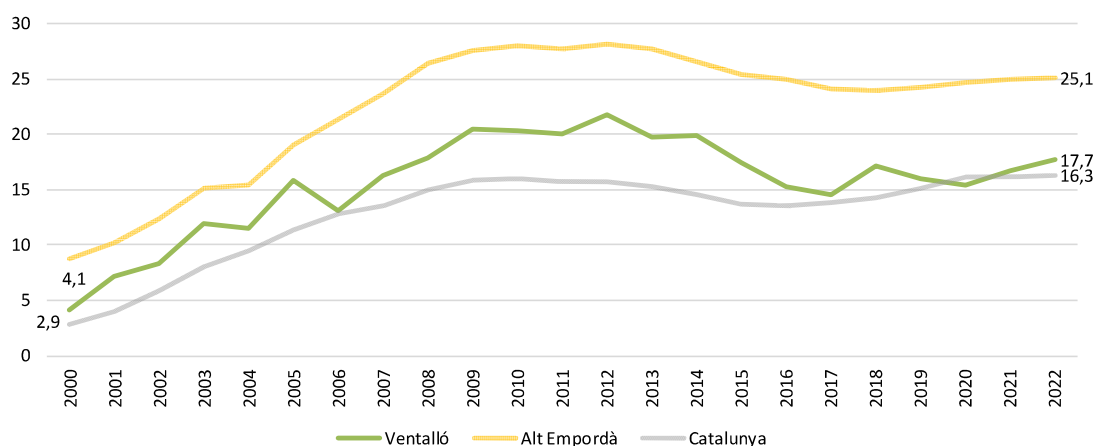
Any	Catalunya	Mateixa comarca	Altra comarca	Resta de l'Estat	Estranger	Total
2000	531	348	183	37	40	608
2001	541	354	187	38	58	637
2002	545	354	191	48	70	663
2003	534	344	190	43	91	668
2004	536	345	191	42	91	669
2005	542	343	199	45	123	710
2006	550	341	209	44	104	698
2007	549	341	208	47	129	725
2008	538	329	209	47	145	730
2009	570	354	216	46	164	780
2010	582	371	211	46	164	792
2011	593	380	213	46	161	800
2012	590	371	219	42	184	816
2013	613	390	223	41	161	815
2014	618	389	229	45	173	836
2015	625	393	232	49	156	830
2016	618	387	231	46	138	802
2017	616	382	234	42	135	793
2018	635	384	251	45	174	854
2019	654	387	267	44	161	859
2020	654	387	267	42	150	846
2021	693	407	286	51	170	914
	75,82%	44,53%	31,29%	5,58%	18,60%	

### Evolució de la població segons procedència



Cal destacar que d'aquesta població estrangera el 42% tenen nacionalitats de la unió europea, seguits del 34% que tenen nacionalitats africanes. Aquestes dades ens porten a estimar que l'emigració per raons laborals suposa meins del 10% de la població.

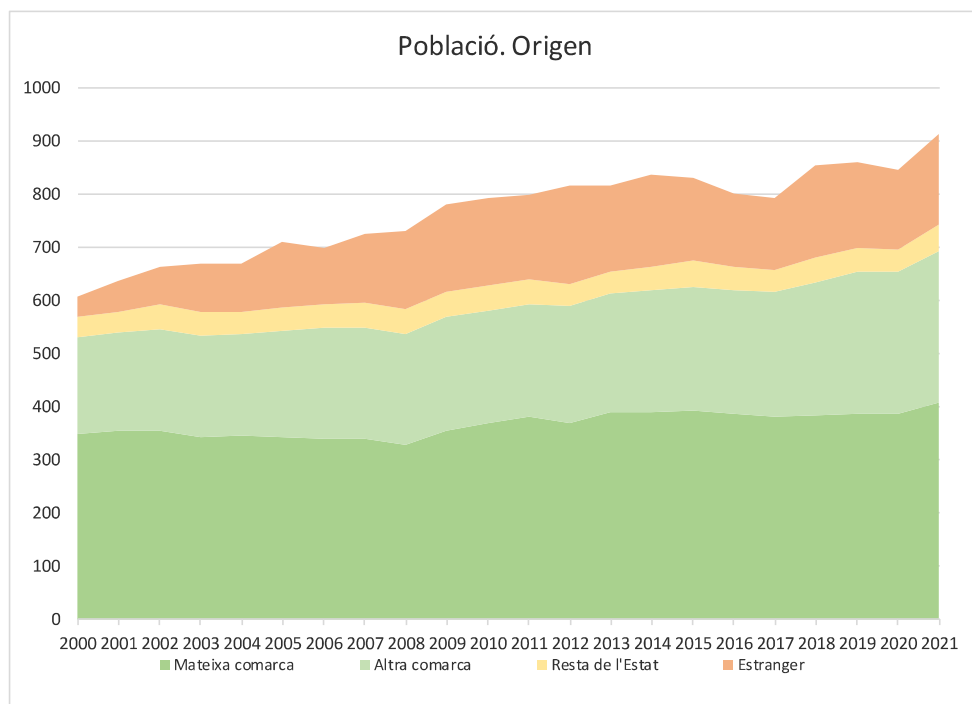
Si atenem a l'evolució d'aquestes dades observem que entre l'any 2000 i 2010 el creixement més important va ser el de la població estrangera. Aquesta evolució es talla amb la crisi econòmica, i a partir del 2010 la població estrangera es manté amb alguns altibaixos corresponents en part al covid.



**Evolució de la població de nacionalitat estrangera**

El creixement global de la població que s'ha mantingut permanentment prové principalment de població que ha vingut d'altres comarques que opten per viure a Ventalló, i que en general es tractaria de famílies amb una capacitat econòmica notable.

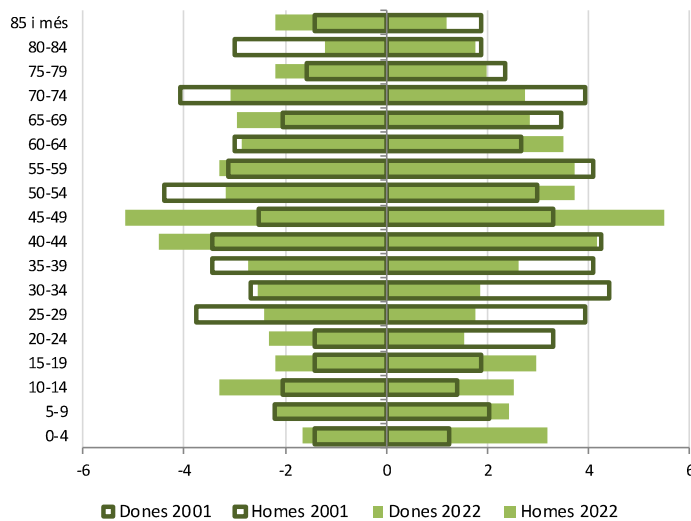
La població procedent de la resta de l'estat espanyol ha estat poc significativa en tot moment.



**Evolució de la població segons la procedència**

### 6.4 ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓ

Quant a l'estructura poblacional, la piràmide reflecteix una situació relativament saludable, sense signes d'envelliment. Domina una majoria de població madura, d'entre 40 i 50 anys, que es conseqüència dels moviments descrits en els que el creixement correspon a trasllats de famílies amb una economia sanejada. Conseqüentment, també destaca una certa abundància de nens d'entre 5 i 15 anys.



**Piràmide de la població (2001 i 2022)**

### 6.5 PARC D'HABITATGES

El parc d'habitatge ha crescut uniformement des de la dècada de 1980 fins al 2010, a raó de cent habitatges cada deu anys, sense indicis que la crisi de 2008 afectés aquest creixement.

En la darrera dècada, en canvi, aquest ritme s'ha aturat, de manera que tan sols s'ha incrementat en 30 el parc d'habitatges, segons les dades de llicències atorgades per l'Ajuntament en aquest període.

**Habitatges familiars Pere tipus**

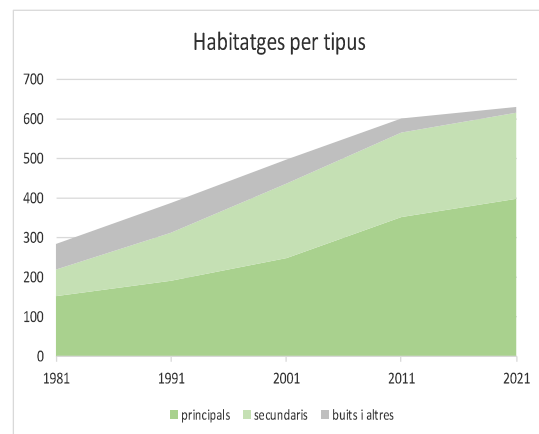
	1981	1991	2001	2011	2021
principals	151	190	248	352	406
secundaris	69	124	188	214	210
buits i altres	65	75	61	34	14
<b>total</b>	<b>285</b>	<b>389</b>	<b>497</b>	<b>600</b>	<b>630</b>

**Evolució dels habitatges per tipus**

**% Habitatges familiars, per tipus**

	1981	1991	2001	2011	2021
principals	53%	49%	50%	59%	63%
secundaris	24%	32%	38%	36%	35%
buits i altres	23%	19%	12%	6%	2%

**% dels habitatges per tipus**



Pel que fa a la tipologia dels habitatges del parc edificat, els habitatges principals han conformat el 50% del parc des de que tenim dades (1981) fins a 2001. En aquest període la segona residència ha anat creixent en nombre i proporció, del 24% al 38%, en detriment dels habitatges buits, que han anat minvant progressivament.

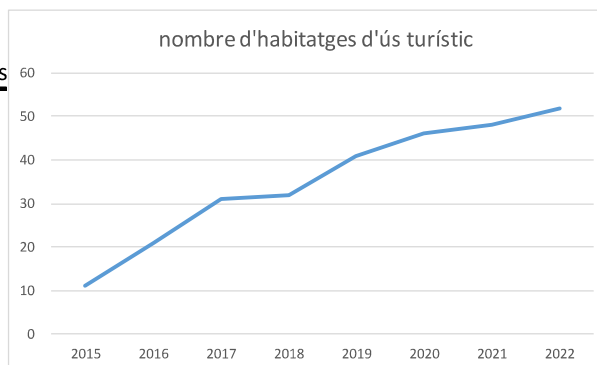
En la darrera dècada, en canvi, molts habitatges secundaris han passat a ser principals. L'increment poblacional ha anat ocupant habitatges secundaris i buits, segons la nostra interpretació. Tot i no comptar amb dades oficials, de la comparació entre els habitants actuals i

els habitatges existents s'extreu que actualment el 60% dels habitatges són principals. En tot el procés s'observa que els habitatges buits tendeixen a desaparèixer pràcticament.

Finalment cal fer especial esment dels habitatges d'ús turístic que en els darrers 8 anys han passat de suposar el 1,8% del parc d'habitatge total al 8,2%. Aquesta progressió pot alterar a mig termini les tendències de distribució entre els tipus de residència.

#### Habitatges d'ús turístic

	Nre HUT	% HUT	Habitatges
2015	11	1,8%	607
2016	21	3,4%	610
2017	31	5,0%	614
2018	32	5,2%	621
2019	41	6,6%	623
2020	46	7,3%	628
2021	48	7,6%	629
2022	52	8,2%	631



#### Habitatges d'ús turístic

## 6.6 PROJECCIONS D'HABITANTS I HABITATGES

Per analitzar la tendència demogràfica s'ha treballat amb tres escenaris seguint els criteris de l'IDESCAT i actualitzant-los d'acord amb les dades disponibles. En l'escenari baix hi hauria una pèrdua de població, mentre que en el mitjà i alt hi hauria un cert creixement, preveient-se per a l'any 2040 una població d'entre 1.012 i 1.201 habitants, fet que suposaria un increment d'entre 100 i 300 habitants en vint anys.

Població projectada per escenari (base padró 2021)

Ventalló / Idescat

	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2021	915	915	915
2022	913	919	926
2023	911	928	943
2024	910	935	961
2025	910	943	980
2026	909	950	998
2027	909	956	1.016
2028	908	961	1.034
2029	907	967	1.050
2030	906	971	1.066
2031	904	976	1.081
2032	903	980	1.095
2033	901	985	1.108
2034	899	989	1.121
2035	897	992	1.133
2036	895	996	1.145
2037	892	1.000	1.157
2038	890	1.003	1.168
2039	887	1.006	1.180
2040	884	1.009	1.191
2041	881	1.012	1.201

#### Projecció d'habitants

Per calcular les necessitats d'habitatge que aquesta projecció implica, considerarem la tendència d'ocupació dels habitatges. Aquesta ha anat baixant històricament tant l'ocupació mitjana del total d'habitatges (d'1,8 pers./hab. en 1981 a 1,3 pers./hab. en 2011) com l'ocupació

dels habitatges principals (d'3,4 pers./hab. en 1981 a 2,3 pers./hab. en 2011). Esta tendència s'ha anat minorant i es preveu que en les properes dècades es redueixi la velocitat de la disminució de l'ocupació mitjana dels habitatges degut a l'encariment general del habitatge.

#### Ocupació mitja d'habitatges

	1981	1991	2001	2011	2021	2031	2041
principals	3,377	2,826	2,569	2,273	2,250	2,193	2,152
total	1,789	1,38	1,282	1,333	1,451	1,395	1,428

#### Projecció de l'ocupació dels habitatges

Considerant la tendència d'augment dels habitatges principals, es calcula que el 2040 el 71% dels habitatges seran principals. Afegint la tendència calculada d'ocupació dels habitatges hem calculat la possible necessitat d'habitatges en l'escenari alt, que resumim en la taula següent.

#### Habitatges en edificis destinats a habitatge. Per tipusVentalló

##### Habitatges familiars Pere tipus

	1981	1991	2001	2011	2021	2031	2041
principals	151	190	248	352	406	493	558
secundaris	69	124	188	214	210	226	229
buits i altres	65	75	61	34	14	0	0
total	285	389	497	600	630	719	787

D'acord amb aquestes consideracions, a l'any 2.041 **caldrien 157 habitatges nous** per poder acollir l'actual tendència de creixement poblacional, sempre que la reducció dels habitatges secundaris continuï la seva reducció. Aquestes previsions podrien ser insuficients si es manté l'increment lineal dels habitatges d'ús turístic, que podrien incidir clarament en l'oferta d'habitatges principals.

José González Baschwitz, arquitecte  
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.

Ventalló, gener 2024

10575479X

JOSE

GONZALEZ

BASCHWITZ

(R: B61831368)

Firmado digitalmente por 10575479X JOSE GONZALEZ BASCHWITZ (R: B61831368)  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI S.L.P., title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ BASCHWITZ, givenName=JOSE, serialNumber=IDCES-10575479X, cn=10575479X JOSE GONZALEZ BASCHWITZ (R: B61831368), 2.5.4.97=VATES-B61831368, 2.5.4.13=Reg: BARCELONA /Hoja: 8 /92536 / Tomo: 31 259 /Folio: 200 /Fecha: 04-03-2009 /Inscripción: 2  
Fecha: 2024.01.09 10:13:28 +01'00'

# 3a part: Proposta i anàlisi d'alternatives

Avanç de planejament, gener 2024



Ajuntament  
de Ventalló

**tallerAT**  
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

EQUIP REDACTOR:  
José González Baschwitz,  
Gloria Gómez Anell,  
Marc Modolell Rodríguez,  
Montserrat Mercader i Marimon,  
David del Rio Castelló,

TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP  
arquitecte director  
arquitecta  
arquitecte  
geògrafa  
ambientòleg



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VENTALLÓ



## ÍNDEX

<b>1. DIAGNOSI.....</b>	<b>3</b>
1.1 ENCAIX TERRITORIAL .....	3
1.2 TERRITORI MUNICIPAL, MARC AMBIENTAL .....	3
1.3 MOBILITAT I XARXES .....	4
1.4 MARC URBÀ .....	5
1.5 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I NECESSITAT D'HABITATGE .....	7
1.6 ÚS PÚBLIC.....	8
1.7 DINÀMICA SÒCIO-ECONÒMICA.....	9
1.8 ACCÉS A L'HABITATGE.....	10
1.9 PLANEJAMENT VIGENT, MANCANCES I POSSIBILITATS .....	10
1.10 PLANEJAMENT DEROGAT, ASPECTES A INCORPORAR .....	11
<b>2. PROPOSTES I ALTERNATIVES .....</b>	<b>13</b>
2.1 ESTRATÈGIES .....	13
2.2 EL TERRITORI MUNICIPAL .....	15
2.2.1 <i>Elements naturals estructurants</i> .....	15
2.2.2 <i>Xarxes de comunicacions</i> .....	15
2.3 VENTALLÓ – ELS MASOS .....	16
2.3.1 <i>Sistemes</i> .....	16
2.3.2 <i>Reordenació i creixement residencial</i> .....	16
2.3.3 <i>Reordenació i creixement D'ESP AIS D'ACTIVITAT</i> .....	18
2.3.4 <i>Teixit Urbà</i> .....	18
2.4 NUCLIS HISTÒRICS.....	19
2.4.1 <i>Criteris</i> .....	19
2.4.2 <i>Vila-robau</i> .....	20
2.4.3 <i>Valveralla</i> .....	20
2.4.4 <i>Saldet</i> .....	21
2.4.5 <i>Montiró</i> .....	21
2.4.6 <i>Pelacalç</i> .....	22
2.5 NOUS NUCLIS URBANS .....	23
2.5.1 <i>Criteris</i> .....	23
2.5.2 <i>L'Arbre Sec</i> .....	23
2.5.3 <i>Can Jordi</i> .....	23
2.5.4 <i>Mas Gros</i> .....	24
2.6 QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE LES ALTERNATIVES .....	25
2.7 JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DELS CRITERIS DE CREIXEMENT DEL PTPCG.....	30
2.7.1 <i>Ventalló i els Masos</i> .....	30
2.7.2 <i>Estratègies de complexió i millora</i> .....	31
2.7.3 <i>Altres estratègies</i> .....	32





## 1. DIAGNOSI

---

### 1.1 ENCAIX TERRITORIAL

El municipi de Ventalló, situat en la plana del riu Fluvià, comparteix alguns trets característics amb la major part dels petits municipis de l'Alt Empordà: un territori de gran qualitat agrícola, una forta dependència de Figueres en relació als serveis i equipaments, i un impacte del sector turístic considerable (tot i que menor que els municipis costaners).

El terme presenta un paisatge d'una elevada qualitat agrària, majoritàriament pla, amb l'excepció de les zones boscoses de les serres de la Creu i de Ventalló. L'activitat agrària no és l'activitat principal dels habitants, però caldrà protegir-la per garantir la sostenibilitat del territori.

Pel que fa a les comunicacions, el municipi de Ventalló es troba travessat de nord a sud per la carretera C-31, la qual connecta en dos punts amb les dues carreteres de rang comarcal que travessen el municipi en sentit est-oest, unint-lo amb Sant Pere Pescador cap al nord-est i amb L'Escala cap al sud-est. Aquestes dues vies comarcals conflueixen al sud del nucli de Ventalló i s'estenen cap a l'oest, per connectar el municipi amb l'AP-7 i la N-II. Aquesta elevada connectivitat facilita la mobilitat laboral, tant cap a Figueres com cap a Girona.

Quant a la relació amb els municipis més propers, la notable extensió del terme municipal i l'elevat grau de dispersió dels nuclis que el conformen fa que hi hagi poca interacció amb el nucli de l'Armentera i de Viladamat, tot i que aquesta és més elevada en els nuclis situats a la banda oriental del terme i, en especial, en les dues urbanitzacions de Can Jordi i el Mas Gros, assentades en continuïtat als dits municipis. Així mateix, la seva proximitat i bona connexió amb municipis costaners com l'Escala fa que Ventalló participi de l'impacte turístic propi de la franja costanera de l'Alt Empordà. Per últim, cal destacar la important dependència de Figueres pel que fa al comerç i serveis generals.

#### CONCLUSIONS:

- El municipi de Ventalló és força equilibrat en l'ús del territori.
- Caldria reduir la dependència comercial i de serveis amb Figueres i l'Escala, potenciant el comerç i els serveis a la població resident. Aquest objectiu es podria facilitar potenciant la relació amb nuclis de l'entorn.

### 1.2 TERRITORI MUNICIPAL, MARC AMBIENTAL

Les característiques orogràfiques del terme, majoritàriament pla, la seva proximitat al curs del riu Fluvià i la presència dels torrents i recs que el creuen li atorguen una elevada qualitat agrícola, però alhora comporten un elevat risc d'inundació en certs entorns urbans. Davant d'aquesta circumstància, serà necessari potenciar l'activitat agrícola i evitar l'excés de ramaderia intensiva, impulsant activitats que faciliten la convivència amb el risc d'inundació.

Pel que fa als turons de bosc baix i bosc mediterrani, caldria garantir la seva protecció com a reserves biològiques i no potenciar l'ús turístic en aquests entorns. Així mateix, reduir el seu ús a l'àmbit local facilitaria el control del risc d'incendi, donada la seva consideració d'elements vulnerables.

Quant a l'entorn del riu Fluvià i el Gorg de Valveralla, caldrà compaginar el respecte al medi ambient amb els usos extractius i turístics existents i futurs, amb una revisió de les previsions establertes pel Pla Especial d'Equipament del Riu Fluvià.

#### CONCLUSIONS:

- El municipi de Ventalló es caracteritza per una elevada qualitat agrícola i un elevat risc d'inundació.
- Caldrà potenciar l'activitat agrícola i limitar l'excés de ramaderia intensiva.
- Caldrà protegir les serralades com a reserves biològiques i controlar el risc d'incendi, amb un ús reduït d'aquests entorns.

- Caldrà compaginar el respecte al medi ambient i els usos turístics i extractius de la zona del gorg.

### 1.3 MOBILITAT I XARXES

Com ja s'ha dit en l'encaix territorial, el municipi de Ventalló es troba travessat de nord a sud per la carretera C-31, la qual connecta en dos punts amb les dues carreteres de rang comarcal que travessen el municipi en sentit est-oest, la GI-623 i GI-624. Aquestes dues vies comarcals conflueixen al sud del nucli de Ventalló i s'estenen cap a l'oest, per connectar el municipi amb l'AP-7 i la N-II. Aquesta xarxa garanteix sobradament les necessitats de connexió del municipi amb el territori.

Les vies locals que completen aquesta xarxa territorial, la GIV-6301 i GIV-6302, complementen adequadament les necessitats de comunicació amb vehicles de motor, tant entre els nuclis del terme com amb els nuclis dels municipis veïns. No obstant això, la configuració plurinuclear del municipi, la considerable distància que separa aquests nuclis i la dependència comercial i laboral respecte a altres municipis generen una excessiva dependència del vehicle privat a motor, en absència de transport públic urbà.

El municipi compta amb un bon servei interurbà amb Figueres i l'Escala, amb dues línies d'autobús que sumen deu serveis diaris en cada direcció. No obstant això, la concentració de les dues línies a la banda est del municipi garanteix el servei a part dels nuclis urbans, però els nuclis de la banda oest (Ventalló, Els Masos, Vila-robau) queden sense servei. Aquesta xarxa es veu complementada amb la línia R11 de rodalies, amb estacions a Camallera i Sant Miquel de Fluvià, a 7 i 5 km del nucli de Ventalló, respectivament. El transport urbà entre nuclis, en canvi, és inexistent, generant una dependència total de la mobilitat privada.

La manca de transport urbà i la notable distància que separa els nuclis entre si i amb les parades de transport ferroviari, juntament amb l'absència de pendent en la plana central del municipi, fa que la mobilitat en bicicleta (o patinets elèctrics) suposi una alternativa molt viable a la dependència del cotxe. Existeix, a més, una bona xarxa de camins rurals que relacionen tots els nuclis entre si, que caldria potenciar mitjançant la mobilitat alternativa, creant recorreguts segurs i agradables. En particular, caldria jerarquitzar les vies i dotar-les d'un acabat adequat; estudiar passos segurs per l'encreuament de les vies rodades més perilloses; i equipar-les amb arbrat i punts de descans, així com implementar una xarxa senyalitzada i adaptada en els trams de carretera.

Pel que fa a l'estat general de conservació i accessibilitat de la xarxa urbana a l'interior dels nuclis, els carrers presenten pendents pràcticament inexistent i, amb l'excepció de la urbanització del Mas Gros, la resta de nuclis urbans es caracteritzen per presentar carrers de plataforma única, sense voreres i, en molts casos, carrers estrets d'amplada inferior als 6 m. La pavimentació d'aquests carrers pacificats no és uniforme, ja que en alguns nuclis es tracta d'un paviment de formigó o llambordes relativament recent i en bon estat, mentre que en altres casos trobem paviments d'asfalt amb un estat de conservació irregular.

Així, dins els nuclis urbans la mobilitat ha de ser de prioritat per a vianants i, en general, no caldrà cap intervenció urbanística en aquest sentit, més enllà del tractament de la seva urbanització. Per garantir la reducció de trànsit rodat a l'interior dels nuclis, caldrà preveure bosses d'aparcament en els seus accessos. En el cas de Ventalló i els Masos, caldrà potenciar la relació entre ells, amb camins de prioritat per a vianants i bicicletes. Al nucli de Saldet caldrà resoldre el conflicte que genera entre vianants i vehicles el pas estret de la carretera de l'Armentera al travessar el nucli. I a la urbanització del Mas Gros, s'haurà de valorar la possibilitat de donar prioritat de vianants a alguns carrers, així com garantir connexions segures (a peu i en bicicleta) per facilitar l'accés als serveis bàsics que ofereix Viladamat.

#### CONCLUSIONS:

- Les comunicacions territorials i interurbanes del municipi són adequades.
- El servei de transport interurbà és adient, tot i que només serveix la banda est del terme. El transport urbà entre nuclis és inexistent, gran dependència de la mobilitat privada.

- Caldrà potenciar la xarxa de camins rurals del municipi mitjançant la mobilitat alternativa, creant recorreguts segurs i agradables. Per això, caldrà:
  - o Jerarquitzar les vies i dotar-les d'un acabat adequat.
  - o Estudiar passos segurs per l'encreuament de vies rodades perilloses.
  - o Equipar la xarxa amb arbrat, punts de descans i senyalització adequada.
- Als nuclis històrics la mobilitat interior ha de ser de prioritat per a vianants. Per això, caldrà preveure bosses d'aparcament en els seus accessos. Per nuclis, caldrà:
  - o Potenciar la connexió de vianants entre Ventalló i Els Masos.
  - o Resoldre el punt estret de pas de la carretera per Saldet.
  - o Valorar l'opció de pacificar algun carrer al Mas Gros i garantir connexions segures amb Viladamat per garantir els serveis bàsics.

## 1.4 MARC URBÀ

### Nucli de Ventalló

El nucli de Ventalló està ben conservat i molt rehabilitat, tot i que s'hauria d'evitar el repicat innecessari de façanes històriques. La major part dels carrers són de plataforma única amb preferència de vianants i s'estan reurbanitzant de manera progressiva, substituint l'asfalt per paviments de formigó i llambordes.

El seu cor principal es bastant compacte, amb carrers en molts casos estrets, i la tipologia principal és l'edificació alineada compacta, amb la presència d'alguna casa gran. Nombrosos edificis del cor central del nucli són anteriors a 1900 i, al llarg del segle XX, es van anar omplint els espais adjacents i intersticials, per conformar l'ametlla central que conforma el nucli principal. Té poca presència d'edificacions recents (posteriors a 1993), essent la majoria de tipologia unifamiliar.

Els objectius seran:

- La integració de les noves construccions en el teixit històric.
- Possibilitar tipologies d'habitatge assequible.

### Nucli d'Els Masos

En el cas d'Els Masos, es tracta d'un raval històric proper a Ventalló, rigorosament lineal al llarg del carrer de Sant Sebastià, que es va anar acabant de consolidar al llarg del segle XX, fins a conformar un carrer de façana pràcticament contínua, amb algunes edificacions aïllades i més recents als seus extrems.

Els objectius seran:

- La potenciació del paisatge del raval.
- La millora de connectivitat amb habitatges de l'entorn.
- L'ampliació d'activitats de l'entorn.

### Nucli de Vila-robau

El nucli es conforma com una agrupació compacta de cases ben conservades, situades al llarg del carrer de la Rectoria, que deixen dues places de forma irregular als seus extrems, on se situen les dues esglésies. La tipologia principal és la casa alineada compacta, amb la presència d'alguna casa gran. A partir del nucli central s'han conformat dos creixements suburbans al sud del nucli, al llarg dels dos camins d'entrada, on s'han assentat tipologies de cases alineades amb hort, de planta baixa i pis. En la cruïlla d'accés al nucli es localitzen algunes edificacions recents.

Els objectius seran:

- La integració de les noves construccions en el teixit històric.
- La protecció dels passatges singulars al voltant de l'església.

### Nucli de Valveralla

Es tracta d'un petit nucli històric ben conservat, caracteritzat per cases alienades compactes assentades al voltant de la casa històrica de Can Marisc i l'església, i, al seu perímetre, cases alineades amb hort i alguna casa aïllada de construcció recent. És de destacar que la totalitat del nucli es troba en zona inundable, per la seva proximitat al riu Fluvià i el rec del Molí, que creua el nucli per la banda sud.

Els objectius seran:

- Conservar i millorar el nucli existent.

#### Nucli de Saldet

Localitzat tangent a la carretera de l'Armentera, el nucli s'estructura a partir d'unes poques cases compactes situades al voltant d'una casa gran, assentada sobre la carretera, i l'església de Santa Eugènia, al nord, de manera que compta amb dues petites places en cada extrem. La totalitat del nucli es troba en zona inundable, per la seva proximitat al riu Fluvià i el rec del Molí, que creua el nucli per la banda nord.

Els objectius seran:

- Conservar i millorar el nucli existent.

#### Nucli de Montiró

El nucli es conforma a partir d'una agrupació de cases grans, presidides pel Palau Margarit, al sud de les quals se situen l'edifici de la Rectoria i l'església de Sant Sadurní, conformant la plaça del Palau. Cap al sud de les cases grans se situen algunes edificacions alineades i compactes, rodejades de dos carrers perimetrals. Al voltant del nucli se situen algunes naus i magatzems agropecuaris i, al sud, un habitatge aïllat de construcció recent.

Els objectius seran:

- Conservar i millorar el nucli existent.
- La integració de les noves construccions en el teixit històric.

#### Nucli de Pelacalç

El més petit dels nuclis, es conforma com un grup de cases històriques ben conservades, on destaca la casa gran de Can Joanmiquel. Al voltant del cos central se situen algunes cases alienades amb hort i, cap al sud, al llarg del camí d'accés s'han localitzat en època recent algunes poques cases aïllades. L'entorn és parcialment inundable, per la presència de la riera de Pelacalç.

Els objectius seran:

- Conservar i millorar el nucli existent.

#### Nucli de l'Arbre Sec

En l'encreuament de la carretera C-31a i la carretera de l'Armentera se situa el petit nucli de l'Arbre Sec, edificat durant la segona meitat del segle XX i que va quedar inclòs en el sòl urbà a les NNSS de 1993. Al nord del nucli se situa el molí de l'Arbre Sec, sobre el traçat del rec del Molí, edificació històrica que dona nom al nucli. Presenta una filera de cases unifamiliars alineades a la C-31a i tres grans parcel·les de cases unifamiliars, totes de planta i pis d'alçada. Tot l'entorn es troba dins de la zona inundable.

Els objectius seran:

- El manteniment del nucli existent.
- Facilitar les activitats en el sòl urbà, aprofitant la bona ubicació del nucli.

#### Urbanització Can Jordi

La urbanització de Can Jordi es va iniciar com una parcel·lació en sòl rústic l'any 1971 i en 1981 comptava ja amb 12 habitatges. L'ocupació de la resta de solars és més recent, posterior a l'any 2010. Se situa molt a prop de l'Armentera i depèn totalment d'aquesta per tractar-se d'un teixit monofuncional d'ús residencial d'habitatges aïllats.

Els objectius seran:

- El manteniment del nucli existent.

#### Urbanització Mas Gros

Aquesta urbanització d'habitatges aïllats situada en continuïtat al municipi i nucli de Viladamat es va iniciar en la dècada de 1980 i s'ha acabat de consolidar els darrers anys, de manera que avui constitueix el segon nucli més gran del municipi, quant al nombre de residents i de nombre d'habitatges. Depèn totalment de Viladamat pel que fa als serveis bàsics, per tractar-se d'un teixit monofuncional d'ús residencial d'habitatges aïllats.

Els objectius seran:

- El manteniment del nucli existent.
- Diversificar puntualment el tipus edificatori: habitatge protegit i comercial

### 1.5 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I NECESSITAT D'HABITATGE

L'anàlisi de l'evolució de la població entre 1860 i 2021 mostra una tendència decreixent durant el segle XX, fins a 1980, amb una baixada dels 1.200 habitants amb què comptava el municipi a mitjan del segle XIX als 510 habitants de 1981. A partir d'aquesta data, en canvi, arrenca un creixement sostingut fins a l'actualitat, amb una població 915 habitants. Aquesta evolució destil·la que la crisi de l'any 2008 i la pandèmia dels darrers anys no han afectat aquest ritme de creixement.

Pel que fa a la distribució de la població, el conjunt de Ventalló i el barri d'Els Masos concentra el 40% de la població; l'àrea de Pelacalç i el Mas Gros acumulen, en segon lloc, el 30% de la població; i la resta es reparteix entre la resta dels nuclis i l'habitatge disseminat al sòl rústic.

De la població actual, el 75% prové de Catalunya, davant del 18,6% de població estrangera. Precisament, entre l'any 2000 i 2010 el creixement més important va ser el de la població estrangera. A partir del 2010, el creixement prové d'altres comarques, però es tracta, en qualsevol cas, de famílies amb una capacitat econòmica notable. De la població estrangera, la meitat prové de la Unió Europea, i, probablement, en molts casos no es tracta d'immigració suscitada per necessitats laborals, sinó atreta per l'elevada qualitat de vida de l'entorn mediterrani.

Quant a l'estructura poblacional, la piràmide reflecteix una situació saludable, sense signes d'envelliment, que reflecteix els moviments descrits: mostra una majoria de població madura, d'entre 40 i 50 anys, senyal d'una economia sanejada; i abundància de nens d'entre 5 i 15 anys.

Per analitzar la tendència demogràfica s'ha treballat amb tres escenaris. En l'escenari baix hi hauria una pèrdua de població, mentre que en el mitjà i alt hi hauria un cert creixement, preveient-se per a l'any 2040 una població d'entre 1.012 i 1.201 habitants, fet que suposaria un increment d'entre 100 i 300 habitants en vint anys.

El parc d'habitatge ha crescut uniformement des de la dècada de 1980 fins al 2010, a raó de cent habitatges cada deu anys, sense indicis que la crisi de 2008 afectés aquest creixement. En la darrera dècada, en canvi, aquest ritme s'ha aturat, de manera que tan sols s'ha incrementat en 30 el parc d'habitatges, segons les dades de llicències atorgades per l'Ajuntament en aquest període.

Pel que fa a la tipologia dels habitatges dels parc edificat, els habitatges principals han conformat el 50% del parc des de que tenim dades (1981) fins a 2001. En aquest període la segona residència ha anat creixent en nombre i proporció, del 24% al 38%, en detriment dels habitatges buits, que han anat minvant progressivament. En la darrera dècada, en canvi, molts habitatges secundaris han passat a ser principals. L'increment poblacional ha anat ocupant habitatges secundaris i buits, segons la nostra interpretació. Tot i no comptar amb dades oficials, però de la comparació entre els habitants actuals i els habitatges existents s'extreu que actualment el 64% dels habitatges són principals.

A partir d'aquesta tendència, es calcula que el 2040 el 71% dels habitatges seran principals. Si això es complís, caldrien 157 habitatges nous per poder acollir l'actual tendència de creixement poblacional.

#### CONCLUSIONS:

- La tendència de les darreres dècades és d'increment poblacional.
- La principal concentració de població se situa a l'entorn del nucli de Ventalló i a l'àrea de Pelacalç i el Mas Gros.
- Hi ha una certa presència de població estrangera, atreta per la qualitat de vida.
- L'estructura de la piràmide poblacional es sana, sense signes d'envelliment.

- La tendència demogràfica d'escenari mitjà i alt preveu un increment poblacional d'entre 100 i 300 habitants per 2040.
- El parc d'habitatge, tot i créixer fins l'any 2010, ha aturat el ritme de creixement.
- Es percep un increment del percentatge d'habitatge principal davant el secundari.
- Així, es calcula la necessitat de 157 habitatges per donar cabuda a les tendències actuals.

## 1.6 ÚS PÚBLIC

### Equipaments

Amb l'horitzó de població de 1.200 habitants en 2040, s'han avaluat les necessitats d'equipaments municipals per al municipi de Ventalló. Aquest presenta certes mancances en gairebé tots el tipus d'equipaments, tot i que la seva situació general és bastant acceptable, de manera que presenta un dèficit total de menys de 2.000 m<sup>2</sup>. En concret, s'han detectat les següents necessitats:

- Docent: l'escola bressol és suficient, però el ZER és petit i està en una zona inundable. Cal preveure una ubicació d'entre 2.500 i 5.000 m<sup>2</sup>.
- Esportiu: d'acord amb els criteris del PIEC, caldria preveure una pista poliesportiva (no cal pavelló). No cal ampliar els equipaments actuals (sala i camp).
- Sanitari assistencial: no es preveuen necessitats sanitàries, d'atenció social i residències, i, per tant, no justifiquen la creació de noves instal·lacions específiques, tot i que caldria preveure un centre de dia per unes tretze persones (com a mínim).
- Administratiu: l'edifici de l'Ajuntament resulta clarament insuficient. No hi ha magatzem de brigada. Es podria plantejar un edifici per albergar conjuntament les necessitats assistencials.
- Sòcio-cultural: a part de les esglésies, es disposa del teatre com a únic centre cívic. Si sumem la resta de necessitats (centre de joves, biblioteca, ludoteca...), resulta un equipament insuficient.

Davant de les necessitats detectades, es comprova que la superfície qualificada com a equipament pel planejament vigent i que no està ocupada cobreix sobradament les necessitats previsibles del municipi.

Pel que fa a la seva distribució en el territori i per nuclis, aquesta resulta poc equilibrada, ja que el nucli de Ventalló concentra, amb molta diferència, la gran majoria d'equipaments del municipi. En canvi, la resta de nuclis compta, en la majoria de casos, només amb el seu centre religiós i la seva depuradora, a les afores del nucli. En sòl no urbanitzable, el camp de futbol i el cementeri se situen al nord del nucli de Ventalló, en una posició propera, també, als nuclis de Vila-robau i Valveralla.

La concentració dels equipaments al voltant del nucli de Ventalló i Els Masos concorda amb el fet que aquest entorn concentri el 40% de la població, de manera que facilita la reducció del trànsit rodat procedent de la mobilitat obligada per estudis, cap als centres escolars. No obstant això, cal tenir en compte que l'entorn del Mas Gros agrupa el 30% de la població resident. Davant d'això, caldrà potenciar el reequilibri de la distribució d'equipaments mitjançant la col·locació d'una pista poliesportiva descoberta al Mas Gros (que ja compta amb una pista de bàsquet) i, en la resta de nuclis, valorar la possibilitat de reservar un local sòcio-cultural.

### Zones verdes

Els espais lliures públics del terme municipal es reparteixen de manera desigual entre els diferents nuclis, de manera que es concentren majoritàriament, i en proporció a la superfície total de cada nucli, en les urbanitzacions de Can Jordi i Mas Gros, que concentren el 67% i el 12,35% dels sòls destinats a espai lliure. Es tracta de parcs i àrees de jocs de dimensions mitjanes que, en alguns casos, es troben sense ús. A més d'aquests, el nucli de Ventalló és el que concentra una major proporció d'espais lliures, conformats per tres peces de parc i places de dimensions mitjanes, a més d'alguna plaça com la Major, que tot i el seu caràcter, no està qualificada d'espai lliure. La resta de nuclis compten, principalment, amb una petita plaça vinculada en molts casos a l'església, de manera que compten amb pocs espais qualificats d'espais lliure.

Tot i que resulta discutible l'establiment de les necessitats d'espais lliures dels nuclis rurals, d'acord amb l'estàndard legal d'espais lliures (20m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup>st residencial), Ventalló tindria, per l'any 2040, una previsió de necessitats d'uns 35.600 m<sup>2</sup> davant dels 13.600 m<sup>2</sup> que actualment estan en ús i el total de 33.000 m<sup>2</sup> de sòl destinat a espai lliure i de titularitat pública, tan si aquest està habilitat com si no. Aquesta reserva deixa el dèficit en tan sols en 2.600 m<sup>2</sup>.

El desglossament per nuclis del dèficit total calculat permet observar que, mentre les urbanitzacions del Mas Gros i Can Jordi tenen superàvit de reserves, la resta de nuclis està en situació deficitària, amb una majoria de nuclis que es troben amb un dèficit d'entre el 75% i el 100% de les seves necessitats previstes. La necessitat funcional requeriria uns espais de trobada i de joc en cada nucli, independentment de la seva grandària. Cal destacar que actualment no disposen de cap espai habilitat com a espai lliure o plaça als nuclis d'Els Masos i l'Arbre Sec.

#### CONCLUSIONS:

- L'avaluació de necessitat d'equipaments per 2040 presenta certes mancances en gairebé tots el tipus d'equipaments, amb dèficit total de menys de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Es comprova que la superfície qualificada com a equipament pel planejament vigent cobreix sobradament les necessitats previstes.
- La distribució d'equipaments en el territori i per nuclis resulta poc equilibrada.
- La concentració d'equipaments a l'entorn de Ventalló redueix el trànsit generat per la mobilitat obligada per estudis, per concentrar el 40% de la població.
- L'entorn del Mas Gros, amb un 30% de la població, hauria d'ampliar els equipaments esportius i la resta de nuclis haurien de comptar amb un local sòcio-cultural.
- Els espais lliures públics del terme municipal actuals es reparteixen de manera desigual entre els diferents nuclis, concentrats majoritàriament a Can Jordi i el Mas Gros.
- Les previsions de necessitats d'espai lliure per 2040 és de 35.600 m<sup>2</sup> i la superfície actual habilitada de 13.600 m<sup>2</sup>. Incloent els sòls públics de reserva sense habilitar, la superfície arriba als 33.000 m<sup>2</sup>, deixant un dèficit de tan sols 2.600 m<sup>2</sup>.
- La totalitat dels nuclis hauria de comptar amb alguns espais de joc i trobada.

### 1.7 DINÀMICA SÒCIO-ECONÒMICA

Ventalló és un municipi de tradició rural, amb activitats agrícoles, forestals i ramaderes. L'evolució de les darreres dècades descriu una disminució de la superfície agrícola de 156 ha, a on el sòl llaurat es manté i disminueix el sòl destinat a pastures i a l'explotació forestal. Pel que fa a la ramaderia, es mantenen les explotacions porcines intensives en un nivell alt, mentre que la resta tendeix a desaparèixer. Tot i que la reducció de terres llaurades no és gaire significativa, la reducció del nombre d'explotacions ramaderes, juntament amb el seu increment d'unitats ramaderes assenyalen un canvi en l'estructura econòmica del municipi.

El comerç i els serveis de proximitat són gairebé inexistents, amb uns pocs establiments concentrats al nucli de Ventalló, destinats al comerç, serveis i restauració; la farmàcia municipal, situada al nucli de l'Arbre Sec; els establiments de restauració i hotelers de Saldet i Pelacalç, l'establiment de venda i reparació de maquinària agrícola de Valveralla; i l'espai d'aparcament, venda i lloguer de caravanes a prop de l'Arbre Sec. Pel que fa als allotjaments turístics, aquests es reparteixen per la majoria de nuclis i per sòl rústic, amb la particularitat de l'establiment d'esquí nàutic del gorg i l'aparcament de caravanes proper al l'Arbre Sec. Els pisos turístics ja suposen en l'actualitat el 8% del total dels habitatges del municipi i, segons les tendències analitzades, l'any 2040 seran el 16% dels habitatges (127 habitatges). Per últim, l'únic establiment de caràcter industrial és el destinat a la logística de venda i distribució de fruita i verdures assentat a Els Masos.

Quant a l'ocupació dels habitants de Ventalló, l'atur l'any 2013 va arribar a ser del 40%, tot i que en l'actualitat s'ha reduït al 20%. El 70% dels treballadors en actiu resident al municipi està ocupat en el sector dels serveis (turístics), tot i que cal destacar l'important pes de l'agricultura, que ocupa al 19% dels treballadors afiliats, més aquells que puguin ser autònoms. Pel que fa als llocs de treball oferts al municipi, aquests sumen 160 llocs, davant dels 400 afiliats a la Seguretat Social i residents al municipi. D'aquests llocs de treball, el 65% pertanyen al sector de serveis i un 28% al sector agrari i industrial, tot i que probablement els afiliats al sector industrial estan relacionats al sector primari (transformació i distribució de productes agraris).

En aquest escenari, les línies d'acció a proposar serien: fomentar el sòl agrari i la ramaderia extensiva; facilitar el comerç i els serveis de proximitat; i plantejar la pertinència de fomentar l'autocontenció de la mobilitat laboral obligada o si bé cal acceptar l'especialització actual (destinada a serveis turístics i agricultura) en combinació amb el treball extern al municipi i el teletreball.

#### CONCLUSIONS:

- Ventalló és un municipi de tradició rural, amb activitats agrícoles, forestals i ramaderes.
- Disminució de la superfície agrícola, amb manteniment del sòl llaurat i disminució pastures i explotació forestal.
- Presència d'explotacions porcínes intensives, tendència a la concentració.
- Comerç i serveis de proximitat molt reduïts, concentrats sobretot a Ventalló.
- L'allotjament turístic ocupa el 8% dels habitatges i pel 2040 serà del 16%.
- L'activitat industrial del municipi és la vinculada al sector agrari.
- L'atur s'ha reduït considerablement la darrera dècada, del 40% al 20%.
- Un 70% dels afiliats residents a Ventalló es dediquen al sector serveis (turístics), tot i que el pes de l'agricultura és notable (19%).
- El municipi compte amb 160 llocs de treball, davant dels 400 afiliats a la SS. El 65% dels llocs destinats a serveis i un 28% a agricultura i indústria (vinculada).
- Línies d'acció proposades:
  - o Fomentar el sòl agrari i la ramaderia extensiva.
  - o Facilitar el comerç i el servei de proximitat.
  - o Plantejar pertinència d'intentar fomentar l'autocontenció de la mobilitat obligada o acceptar l'especialització (turisme, agropecuari) combinada amb treball exterior i online.

### 1.8 ACCÉS A L'HABITATGE

L'accés a l'habitatge assequible està molt limitat al municipi, per la nul·la disponibilitat d'habitatges per llogar fora de l'ús turístic i l'escassa o nul·la oferta d'habitatge de petita dimensió als nuclis.

La necessitat d'habitatge assequible es concentra, sobretot, en dos grups de residents: els joves que es vulguin emancipar, els quals tendeixen a assentar-se en pisos compartits de ciutats properes, allargant aquesta situació més enllà dels 30 anys; i la immigració provinent per motius laborals i els treballadors extracomunitaris. No obstant això, no hi ha pràcticament sol·licituds (només dues), a conseqüència de la manca d'oferta.

En aquest escenari, les línies d'acció proposades estan dirigides a evitar una oferta residencial restringida a hereus i rendes elevades: mitjançant una oferta diversificada, incloent-hi habitatges de dimensions modestes; i la creació d'un petit parc d'habitatges de protecció oficial de lloguer, de titularitat pública, per permetre l'assentament de joves i treballadors de rendes baixes.

#### CONCLUSIONS:

- L'habitatge assequible està molt limitat al municipi, sense disponibilitat de lloguer i sense oferta d'habitatge de dimensions reduïdes.
- La necessitat d'habitatge assequible es concentra en joves i immigrants laborals.
- Línies d'acció proposades:
  - o Garantir oferta diversificada, amb habitatges de dimensions petites.
  - o Crear un petit parc d'habitatge públic de lloguer per a joves i treballadors de rendes baixes.

### 1.9 PLANEJAMENT VIGENT, MANCANCES I POSSIBILITATS

Amb relació a l'estructura del territori, les NNSS vigents no determinen proposicions estructurals de la xarxa viària. Preveuen unes reserves adequades i suficients d'equipaments, en un sòl que ja és de propietat municipal. En canvi, el sistema d'espais lliures (zones verdes) de les NNSS no compleix els estàndards mínims previstos per la legislació vigent (TRLUC), i l'oferta existent es concentra en uns pocs nuclis. Davant d'això, caldrà establir una xarxa de mobilitat alternativa que completi la xarxa viària existent i preveure espais de trobada i joc en la totalitat dels nuclis.



Pel que fa als àmbits de transformació o creixement, el planejament preveu una ampliació total de la capacitat residencial de 346 habitatges, majoritàriament aïllats. Però si restem els sectors ja executats i consolidats del Mas Gros i Can Jordi (SUD-A i SUD-B), la capacitat d'ampliació es redueix a 155 nous habitatges, situats majoritàriament al sector del Padró (SUD-C). Aquest sector preveu 113 habitatges unifamiliars, ocupant 11 ha de sòl i un turó força rellevant en el paisatge del nucli de Ventalló. Per una altra banda, amb la parcel·lació existent i les condicions de densitat d'habitatges i tipologia residencial definides en la Normativa vigent, s'ha fet una estimació dels habitatges pendents d'executar, que sumen 29 habitatges nous. Així, el total d'habitatges pendents d'executar en sòl urbà consolidat, no consolidat i urbanitzable deixa ésser de 186 habitatges, davant dels 507 habitatges actuals (segons dades de cadastre). Per altra banda, les NNSS preveuen un sector d'activitats de 2,4 ha al nord del nucli de Ventalló, però es troba en zona inundable. En conclusió, el sòl previst per les NNSS és suficient per absorbir la demanda previsible d'habitatges en els pròxims 20 anys, tot i que caldrà revisar la ubicació i la tipologia previstes.

Pel que fa a les qualificacions del sòl urbà, el planejament preveu tres claus per a l'edificació residencial: Clau 1-Nuclis tradicionals, que diferencia entre el conjunt de Ventalló i Els Masos (de planta baixa i dos) i la resta de nuclis (unifamiliars o de planta i pis); i les Claus 2 i 3-Àrees de creixement intensiu, que afecten quasi en exclusiva al nucli de Ventalló i Els Masos i defineixen habitatges entre mitgeres i aïllats, respectivament. Aquesta simplificació contrasta amb la diversitat tipològica dels nuclis de Ventalló, en els quals es diferencien: cases grans històriques en parcel·les de certa dimensió; habitatges en illes compactes, gairebé sense patis; i cases alineades amb horts o jardins. Les qualificacions vigents tampoc engloben les tipologies recents de cases aïllades o entre mitgeres.

Davant de les característiques descrites i les mancances assenyalades, les línies d'acció proposades pel que fa al planejament vigent serien:

- Fomentar una xarxa viària que potenciï les mobilitats sostenibles.
- Garantir espais de trobada en cada nucli i possibles petits equipaments en els més poblats.
- Crear espais d'aparcament per a cada nucli, per alliberar els carrers i les places dels nuclis.
- Incloure una previsió d'equipaments i serveis de proximitat al Mas Gros.
- Promoure una oferta d'habitatges diversificada amb tipologies assequibles i previsió d'HPP.
- Redactar una normativa que reconegui els aspectes diferencials de les tipologies tradicionals.
- Regular els usos urbans per facilitar les activitats i limitar l'ús turístic.
- Regular dels usos rústics per potenciar l'agricultura i ramaderia sostenibles i limitar la ramaderia intensiva.

### **1.10 PLANEJAMENT DEROGAT, ASPECTES A INCORPORAR**

Amb relació a l'estructura del territori, el POUM derogat no plantejava cap jerarquització viària.

Quant als àmbits de transformació i creixement, a l'entorn de Ventalló i Els Masos els sectors urbanitzables i PMUs residencials se situen en emplaçaments que poden facilitar la millora de la xarxa viària, tot i que caldrà valorar el seu dimensionat i les tipologies proposades. La delimitació del Sòl Urbanitzable No Delimitat es considera innecessari, ja que l'ocupació del turó del Padró aniria en contra dels criteris ambientals. Els sectors previstos i a revisar són el SUD-1 El Padró, SUD-2 Torrent Gran i el PMU-1 Carretera d'Armentera. Pel que fa als sectors de transformació, es podrien mantenir aquelles actuacions que no estiguin en sòl inundable i que siguin d'interès, com el PAU-1 (parcialment), PAU-3 (amb reparcel·lació aprovada), PAU-5 i el PAU-6.

Pel que fa als nuclis històrics, no semblen viables els Polígons d'actuació de Valveralla i Saldet (PAU-7, PAU-8, PAU-9 i PAU-10), situats en zones inundables, però es manté l'interès públic de generar peces públiques d'espai lliure, aparcament o equipament. En canvi, s'hauria d'incorporar al nou POUM el PAU 11 (actual UA-6), tenint en consideració les condicions del conveni de 2016.

En qualsevol cas, en la mesura en que un polígon d'actuació urbanística s'ha d'executar en la seva totalitat, i no parcialment com es descriu al conveni, el nou POUM en redacció haurà de mantenir la delimitació global del referit polígon. Per últim, resulta dubtós l'interès públic de l'ampliació del sòl urbà a Pelacalç, a través del PAU-12 proposat.

Finalment, a la urbanització del Mas Gros es considera d'interès públic la voluntat d'aconseguir la peça central d'equipaments, però dubtem del mecanisme proposat d'ampliar el sòl urbà a través del PAU-13 delimitat. Per altra banda, el POUM derogat qualifica de sòl residencial un espai destinat a zona verda privada segons el projecte de reparcel·lació del polígon II del sector A-Pelacalç/Armentera, conegut avui com a urbanització de Mas Gros (veure apartat 1.3.3 de la Memòria d'informació). Davant d'això, es considera preferible incloure aquest sòl en el polígon que permetés obtenir la cessió de sòl de la zona central.

Per altra banda, la proposta del POUM derogat amplia considerablement el SUC en certs punts, sense que hi hagi una explicació clara per fer-ho, com és el cas del nucli de Pelacalç, per exemple. S'hauran de revisar aquestes delimitacions.

Amb relació a les qualificacions que defineix la Normativa del POUM derogat, es defineixen dues zones de conservació estricta de la volumetria existent, a les zones Clau 1-Nucli antic i Clau 2/2hpp-Consolidació urbana. Considerem que aquesta estratègia congela el paisatge actual, sense marge de completar solars que, per les seves característiques, podrien ampliar la seva alçada. Per altra banda, es proposen dues zones de tipologies modernes molt diferenciades de les dues anteriors: edificació entre mitgeres (Clau 3/3hpp) i edificació aïllada (Clau 4), que recullen les tipologies de les urbanitzacions però es proposen també en continuïtat als nuclis històrics. Així mateix, es proposa una clau de zona de verd privat (Vp), en lloc de deixar que els espais de verd privat s'entenguin com a parts no edificades de les diferents zones, sense que es defineixin com una clau independent. Considerem que es tracta de claus que poden generar problemes jurídics quan es defineixen de manera independent i no integrades com a condició específica d'altres claus.

## 2. PROPOSTES I ALTERNATIVES

---

### 2.1 ESTRATÈGIES

Les propostes i alternatives concretes que es descriuen en els apartats següents volen desenvolupar unes estratègies de caràcter general que volem que prevalguin sobre les casuístiques particulars.

En general el nou POUM vol buscar l'equilibri entre la conservació del territori com a un espai que podem explotar i gaudir sense malmetre'l i el desenvolupament urbanístic de les àrees urbanes, entès aquest últim com a transformació per assolir una major qualitat urbana reduint en la mesura possible l'expansió urbana.

Les estratègies es concreten en funció de les diverses temàtiques que desenvolupa el POUM:

#### Territori

Identificar els elements naturals que estructurin el territori i que pel seu valor o funcionalitat han d'ésser protegits de qualsevol transformació, al temps que es manté l'esperit actiu i positiu del sòl rústic mitjançant la potenciació dels usos agraris independentment de la protecció jurídica que els correspon.

#### Xarxes

Les actuals connexions per vehicles a motor dels nuclis de Ventalló amb les xarxes territorials es consideren suficients per cobrir les necessitats de mobilitat rodada del terme municipal. En aquest context es proposen com a objectius millorar les relacions dins del terme municipal encaminades a reforçar la mobilitat a peu o amb mitjans alternatius:

- Millorar les connexions entre els nuclis i el territori de Ventalló, reforçant la xarxa de camins entre els nuclis i masies, i establint recorreguts de prioritat per a vianants o bicicletes.
- Dotar a tots els nuclis d'espais d'aparcament lligats als accessos per tal d'alliberar al màxim les xarxes de carrers per a vianants.

#### Espais urbans

- Permetre la renovació i la millora del teixit existent conservant les característiques rurals actuals, i en les àrees d'expansió establir tipologies que continuïn el paisatge urbà dels nuclis.
- Preveure uns espais de creixement acotats, dimensionats amb la capacitat justa per absorbir les tendències demogràfiques del terme municipal.

#### Dinàmica residencial

Respondre a la demanda residencial prevista proposant estratègies que resolguin els problemes d'accés a l'habitatge, a part de respondre a les dinàmiques de creixement:

- Preveure una diversificació de les tipologies que permeti generar habitatges assequibles adequats a la demanda interna de Ventalló.
- Establir unes limitacions als habitatges d'ús turístic per tal d'evitar el encariment indefinit de l'habitatge en el terme municipal.

#### Activitat i equipament

Facilitar en la mesura possible el manteniment de les activitats actuals i l'assentament de noves activitats en tot el teixit urbà dels nuclis de Ventalló a partir de:

- Establir una normativa que faciliti la compatibilitat d'usos residencials i d'activitats no molestes.
- Delimitar un àrea específica per a la implantació de d'activitats industrials o de serveis.

Quant als equipaments es plantejarà concentrar les reserves per a equipaments de caràcter municipal entorn als nuclis més poblats, i establir petites reserves en cada nucli per a possibilitar la creació d'espais veïnals.

En els apartats següents es concreten aquestes estratègies en actuacions concretes, i en relació a les estratègies de transformació i creixement s'estableixen 3 alternatives.

- Alternativa 0: correspon al planejament vigent, principalment les Normes subsidiàries.
- Alternativa 1: correspon al POUM aprovat en el 2011 i posteriorment derogat.
- Alternativa 2: correspon a les propostes actuals que parteixen de la revisió de les propostes del POUM derogat, adaptant-les a les condicions de la sentència derogatòria i als canvis socio-econòmics i legislatius dels darrers anys.

## 2.2 EL TERRITORI MUNICIPAL

### 2.2.1 ELEMENTS NATURALS ESTRUCTURANTS

La proposta parteix de la identificació de tres entorns que componen el terme municipal de Ventalló i que tenen una característiques específiques de paisatge :

- 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).

El planejament municipal haurà de recollir les proteccions territorials ja establertes (proteccions del PTGC) així com les condicions d'inundabilitat de les planes agrícoles i dotar-les d'una regulació normativa que faciliti l'adaptació a aquests condicionants. Aquestes regulacions hauran de tenir en compte les disposicions o recomanacions del Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines.

També es planteja minimitzar les activitats impròpies del rústic per tal de garantir la qualitat del paisatge i la continuïtat de les explotacions agràries.

### 2.2.2 XARXES DE COMUNICACIONS

Les actuals connexions per a vehicles a motor dels nuclis de Ventalló amb les xarxes territorials es consideren suficients per cobrir les necessitats de mobilitat rodada del terme municipal.

Aquesta xarxa està formada per:

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

Es proposa jerarquitzar la xarxa de camins per adaptar-los a funcions específiques:

- La xarxa rodada es completaria amb les carreteres de Ventalló a Vila-robau, de l'Armentera a Viladamat, i l'antic traçat de la C-31.
- Es proposa un conjunt de camins aptes per a bicicletes i medis de mobilitat alternatius, que enllaçaria Ventalló amb tots els nuclis del terme municipal, i es connecten entre si per un camí paral·lel a la C-31.
- Finalment es proposa donar preferència als vianants en els camins que connecten amb els recorreguts paisatgístics territorials (GR-1, GR-92, i llera del Fluvià).

## 2.3 VENTALLÓ – ELS MASOS

### 2.3.1 SISTEMES

#### **Xarxa vehicles a motor**

Es proposa un nou accés al nucli de Ventalló mitjançant la creació d'una rotonda a la cruïlla entre la carretera GI-623 i el carrer de la Bassa. Es planteja reduir la xarxa diferenciada amb calçada per a vehicles als accessos al nucli i a un conjunt de petites àrees d'aparcament situades en els punts d'arribada. L'execució d'aquestes àrees estaria lligada a les actuacions d'extensió del nucli.

#### **Xarxa vianants i bicicletes**

Tots els carrers interiors dels dos nuclis s'integren en la xarxa de prioritat de vianants.

Es reforça la connexió entre Ventalló i Els Masos habilitant tres recorreguts que travessen el torrent Gran.

Es potencia la connexió de la xarxa de carrers amb els camins territorials que enllacen amb els altres nuclis.

#### **Verds**

El sistema d'espais lliures d'aquests nuclis estarà format per les petites places i parcs interiors (plaça Major, plaça de la Font, plaça Nova i parc del carrer de la Bassa), complementat amb dos parcs de majors dimensions lligats a actuacions urbanístiques, l'un a Ventalló entorn al Torrent Gran i l'altre separant el nucli dels Masos de les noves edificacions entorn a la carretera.

#### **Equipaments**

La zona d'equipaments actual té capacitat suficient pels dèficits principals actuals: escola (5000 m<sup>2</sup>) i pista poliesportiva (1000 m<sup>2</sup>).

Aquesta reserva es pot complementar amb la reutilització de les escoles actuals que podrien ser suficients per a la resta de dèficits (ajuntament, sòcio-cultural i assistencial), tot i que la seva condició d'inundable no la fa apta per determinats usos.

Per aquesta raó es preveu també una nova peça d'equipaments lligada a les noves expansions residencials.

### 2.3.2 REORDENACIÓ I CREIXEMENT RESIDENCIAL

Partirem de les premisses establertes a la diagnosi conforme la necessitat d'habitatges (sumant principals i segones residències) pels propers 18 anys no hauria de superar els 150 habitatges. Per tant, considerant que en aquest termini s'arribi a un desenvolupament del 75% de les propostes del POUM, caldria que les propostes tinguessin com a mínim una capacitat per a uns 200 habitatges nous.

Es planteja que aquesta oferta d'espai es situï principalment en el conjunt de Ventalló - Els Masos, atès que és l'entorn en que actualment resideix la major part de la població. L'agrupació de la població ens permet respondre a les necessitats de serveis i equipaments de forma més eficient.

En tots cas, les noves àrees de creixement residencial atendran als següents criteris:

- Es partirà preferentment de la delimitació dels àmbits de creixement establerts pel planejament vigent, reduint al màxim les noves classificacions de sòl.
- Les noves classificacions de sòl es limitaran a àmbits necessaris per millorar l'estructura de la població (vialitat, equipaments, zones verdes, entre d'altres), donant prioritat en funció de la importància de la infraestructura que es vol aconseguir.
- Es delimitaran àmbits de reordenació de l'espai residencial que facilitin l'obtenció d'espais públics per assolir els objectius establerts en aquesta memòria (connectivitat, espais alternatius d'aparcament, entre d'altres).

### **Alternativa 0: Planejament Vigent**

Les Normes Subsidiàries concentren el creixement del nucli de Ventalló en un gran sector de sòl urbanitzable delimitat que ocupava la totalitat del Padró (Sector C), des del nucli fins a la carretera, ocupant més d'11 ha, previst amb baixa densitat i amb capacitat per a 113 habitatges.

El nucli de Ventalló es completa amb una petita actuació (Clot de Cucarn UA-2) amb capacitat per a 2 habitatges, i posteriorment, mitjançant una modificació, es delimita el polígon de "Camp de la Bassa" Exp "D") que actualment està reparcel·lat i urbanitzat, i per tant, amb condicions de sòl urbà.

Als Masos es preveu un gran polígon d'actuació de 2,2 ha de superfície situat entre aquest nucli i la carretera C-757B. També de baixa densitat i amb capacitat per a 23 habitatges.

### **Alternativa 1: POUM 2011 derogat**

El POUM aprovat en 2011 i posteriorment derogat reduïa considerablement l'àmbit del Padró i el classifica parcialment com a sòl no delimitat, resultant únicament 1,8 ha de sòl urbanitzable delimitat, amb densitat mitja i capacitat per a 38 habitatges. Tot i això, ocupa parcialment el Turó del Pedró.

Paral·lelament, preveia un segon sector urbanitzable entre el nucli i el Torrent Gran que duplicava l'accés rodat al nucli i impulsava una nova connexió rodada amb els Masos. Aquesta actuació de 1,6 ha tindria capacitat per a uns altres 35 habitatges.

Aquestes actuacions es complementaven amb un seguit d'actuacions de transformació:

- PAU-1 C. Clot de Cucarn, reestructura l'extrem sud-est del nucli.
- PAU-2 C. de les Escoles, incorpora en SU un gran habitatge situat en sòl rústic.
- PAU-3-Camp de la Bassa, recull la UA incorporada mitjançant modificació de les NNSS.
- PAU-4 Plaça de la Font, proposa obrir un camí des de la plaça de la Font fins als Masos.

En conjunt, incorporen 1,2 Ha amb capacitat per a uns 50 habitatges.

Als Masos es recull l'actuació prevista per les NNSS, però es subdivideix en dues actuacions partint l'àmbit que separa el nucli de la carretera de l'àmbit del carrer Font Peregrina, facilitant mínimament la gestió, i es preveu un espai verd de protecció de la carretera. En conjunt, incorpora 3,2 Ha amb capacitat per a uns 40 habitatges.

### **Alternativa 2: Proposta 2024**

S'incorporen els 2 àmbits urbanitzables previstos pel POUM, però s'exclou completament el turó del Padró, i s'incorporen els següents objectius:

- SUD El Pedró – Ca l'Estrella  
Es preveu una anella de circulació que el connecti amb l'àmbit de Can Cosí i es reserva una petita bossa d'aparcament lligada a l'accés al nucli.  
Es preveu una reserva per a Equipament socio-cultural, administratiu i assistencial per evitar que aquests usos hagin de situar-se a l'edifici de les escoles velles.
- SUD Can Cosí  
Es preveu una connexió amb els Masos amb prioritat per vianants, es continua l'anella de circulació del Pedró, i es reserva una bossa d'aparcament tocant a la plaça Nova.  
S'incorpora un Parc que ressegueix el torrent Gran.

En conjunt, tindrien capacitat per a uns 60 habitatges.

Es redueixen les actuacions que el POUM preveia en el SU del nucli de Ventalló per diversos motius:

- PAU-1 Clot de Cucarn (nou PAR-01). Es redueix incorporant l'únic solar no consolidat.
- PAU-2 de les Escoles. Es suprimeix atès que està parcialment en sòl inundable i no es veu l'interès públic de la resta de l'actuació.

- PAU-3-Camp de la Bassa. Té actualment la condició de sòl urbà consolidat, així que desapareix aquest polígon per estar executat.
- PAU-4 Plaça de la Font. Ha estat edificat el punt en el que es pretenia fer la connexió amb els Masos, així que deixa de tenir sentit l'actuació.

En conjunt s'incorporen 0,7 Ha amb capacitat per a 16 habitatges.

En relació als Masos es mantenen les dues actuacions previstes però amb alguns canvis de criteri:

- PMU-1 Els Masos. Es planteja generar un vial i un espai verd entre els habitatges actuals i els nous habitatges, evitant molèsties i facilitant l'ús de la zona verda, separada del perill de la carretera. També es preveu una petita àrea d'aparcament lligada a l'accés al nucli.
- PAr-02 Carrer Font Peregrina. L'objectiu es incorporar les edificacions existents al sòl urbà per poder-les millorar. Es redueix l'àmbit excloent els habitatges que es poden regular com a masies o edificacions en sòl rústic.

En conjunt s'incorporen 2,9 Ha amb capacitat per a uns 60 habitatges.

### 2.3.3 REORDENACIÓ I CREIXEMENT D'ESPAIS D'ACTIVITAT

#### **Alternativa 0: Planejament Vigent**

Les NNSS delimiten un àmbit d'activitats a prop dels Masos, deslligat completament del sòl urbà i situat en un àrea que ha resultat inundable. Ocupa una superfície de 2,4 Ha.

#### **Alternativa 1: POUM 2011 derogat**

Es manté l'àrea d'activitats prevista per les NNSS lleugerament ampliada, incorporant algunes edificacions existents en la zona pròxima al pont.

#### **Alternativa 2: Proposta 2024**

L'àmbit d'activitats previst per les NNSS i pel POUM està situat en una zona completament inundable. Es proposa, alternativament, incorporar una nova àrea en la zona on es situa l'actual activitat de fruites Núria. Aquesta incorporació es dividiria en dos àmbits:

- PAa Fruitas Núria. Es proposa delimitar un polígon d'actuació en sòl urbà que incorpori l'àmbit ocupat per l'activitat actual permetent la seva evolució i diversificació, si s'escau.
- SUD Els Presseguers. Es proposa delimitar un sector a continuació de l'activitat existent, de forma que es permeti la seva ampliació o incorporar-ne de noves. Aquest nou polígon incorpora una superfície de 2,2 Ha.

### 2.3.4 TEIXIT URBÀ

El nou POUM planteja ajustar la normativa de forma que permeti evolucionar i millorar els habitatges dels nuclis històrics, al temps que es persegueix la integració dels nous teixits residencials. En aquest sentit es partirà del reconeixement de les tipologies existents:

- **Cases grans:** edificacions singulars que conformen les arrels històriques dels nuclis (Cal Sastre, Can Pere Batlle, Can Coromines, entre d'altres). Es busca la seva conservació al temps que es facilita la seva rehabilitació i reutilització.
- **Teixits històrics:** illes tancades del centre històric i casses amb hort que l'envolten. Es generarà una normativa que permeti la seva ampliació i densificació, si s'escau, però mantenint les característiques arquitectòniques i de densitat global actuals.
- **Nous creixements:** petits entorns amb capacitat per a noves edificacions. Es proposa establir tipologies que s'adaptin als teixits històrics com poden ser cases alineades a carrer, entre mitgeres o amb separació a veïns. Aquestes tipologies evitarien la incompatibilitat paisatgística entre els carrers tradicionals i els carrers de cases aïllades.
- **Teixits moderns existents:** reconeixement de nous teixits existents amb tipologies aïllades (cases i fileres separades de les partions), mantenint les normatives actuals.



## 2.4 NUCLIS HISTÒRICS

### 2.4.1 CRITERIS

El nou POUM plantejarà uns criteris generals per al tractament dels nuclis que s'adaptaran en cada cas a les característiques físiques i sociològiques de cada nucli. Aquests criteris els resumim a continuació separats per temes:

#### Sistemes

La xarxa viària rodada es reduirà als accessos als nuclis i a la dotació de petites àrees d'aparcament en els punts d'arribada. D'aquesta forma s'aconseguiria la pacificació real dels nuclis. Els carrers es connectaran amb camins territorials, constituint en el seu conjunt la xarxa per a vianants i per a mobilitat activa (bicicletes, patinets, etc.).

Els espais verds es limitaran en general a les petites places interiors del nuclis i algun espai perifèric d'interès. Es procurarà disposar per a cada nucli d'un espai de trobada de veïns apte per construir un petit local o situar-hi un joc esportiu.

#### Inundabilitat

Serà prioritari que l'ordenació contempli les condicions d'inundabilitat del terme municipal, considerant les condicionants que estableix el Reglament del Domini Públic Hidràulic RD 849/1986 modificat pels RD 665/2023, RD 638/2016 i RD 9/2008.

L'article 14 bis d'aquest reglament especifica que en sols en "*situació bàsica de sòl rural*" les edificacions i usos es situaran, si es possible, fora de la de zona inundable. Si i no fos possible, es plantegen dues mesures:

- a) Els nous usos i edificacions s'hauran sempre per sobre de la cota d'inundació Q 500.
- b) En tot cas s'ha d'evitar situar serveis o equipaments sensibles.

Quan es tracti de sòls en "*situació bàsica de sòl urbanitzat*" es permeten noves edificacions, tenint en compte, en la mesura possible, els condicionants a) i b) de l'apartat anterior. En edificacions existents, el sous usos no han de suposar una disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció.

La Llei de Sòl, RDL 2/2008, modificat per Llei 8/2013, rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, al seu article 12 defineix els conceptes de "*situació bàsica de sòl urbanitzat*" a que es refereixen els paràgrafs anteriors: "*sòl situat en una malla urbana amb parcel·la pròpia del nucli que:*

- a) *Ha estat urbanitzat*
- b) *Té les infraestructures i els serveis necessaris, amb connexió. El fet de ser confrontant amb carreteres no comportarà, la seva consideració com a sòl urbanitzat.*
- c) *Està ocupat per la edificació, segons l'ordenació del planejament.*

Com a conclusió, la nova proposta evitarà delimitar àmbits de sòl urbà no consolidat o de sòl urbanitzable en zones inundables. Si admetrà l'edificació en zones inundables del sòl urbà que reuneixin, abans de l'aprovació del POUM les condicions del sol en "*situació bàsica de sòl urbanitzat*" definides en la Llei de sòl.

#### Teixit urbà

Es desenvoluparan els mateixos criteris enunciats per a Ventalló i Els Masos desenvolupant normatives que regulin les tipologies següents: cases grans, teixits històrics, nous creixements, i teixits moderns existents.

## 2.4.2 VILA-ROBAU

### **Alternativa 0: Planejament Vigent**

El sòl urbà inclou dues parcel·les situades al sud del carrer Sant Mori, i deixa fora algunes parcel·les de l'entorn de passatges i escales situats al nord-est del nucli.

No preveu altre equipament que les esglésies, i no es delimiten espais verds.

No es preveu cap polígon d'actuació.

### **Alternativa 1: POUM 2011 derogat**

El sòl urbà s'amplia per la banda nord incloent les parcel·les de l'entorn del carrer de Palol, i per la banda sud, ampliant les parcel·les del carrer dels Masos al temps que es qualifiquen com a habitatge aïllat.

Es retalla pel sud el sol urbà excloent la parcel·la no edificada situada al sud del carrer de Sant Mori.

No es preveuen nous equipaments. Es consideren com a espais verds les places urbanes.

No es preveu cap polígon d'actuació.

### **Alternativa 2: Proposta 2024**

S'ajusta la delimitació del sòl urbà segons la "condició de sol urbanitzat": per la banda nord, es pren la delimitació del POUM derogat i per la banda sud, la de les NNSS.

Es reconeixen els passos i les escales de l'entorn de l'església, i es consideren com sistema d'espai verds les places urbanes: Sant Andreu, La Rectoria i Cruilla Camí del Mig.

Es preveuen dues actuacions (sòl urbà no consolidat):

- PAr-21 Carrer Sant Genís. Es proposa delimitar un polígon d'actuació amb l'objectiu de generar un espai d'arribada amb aparcament i una petita reserva per a l'equipament veïnal del nucli. Aquesta actuació tindria capacitat per a 8 habitatges.
- PAr-22 Carrer Sant Mori. Aquest polígon d'actuació es planteja per generar un espai d'arribada amb aparcament a l'entrada al nucli des de Ventalló i tindria capacitat per a 4 habitatges nous.

## 2.4.3 VALVERALLA

### **Alternativa 0: Planejament Vigent**

El sòl urbà consolidat inclou les parcel·les confrontants amb el carrer Major de Valveralla i amb l'entramat de les places de Sant Vicenç i l'Empedrat.

Es preveuen com a equipaments l'església i un solar al carrer de Torroella.

Es preveu un polígon d'actuació de creixement urbà en l'extrem nord del nucli.

### **Alternativa 1: POUM 2011 derogat**

El límit del sòl urbà s'amplia, en general, el fons de les parcel·les generant una superfície superior sense canviar els conceptes d'accés.

Es preveu un entorn d'equipaments i espai verd al nord del nucli.

Es delimiten dos polígons d'actuació, un ampliant el nucli (també previst a l'alternativa 0) i un altre per tal de facilitar l'accés a la nova zona d'equipaments de propietat municipal.

### **Alternativa 2: Proposta 2024**

La condició d'inundabilitat del conjunt del nucli obliga a evitar les ampliacions del límit del sòl urbà, reduint-lo exclusivament a les parcel·les amb condició bàsica de "sol urbanitzat".

En aquest sentit, es revisen les delimitacions de les NNSS incloent les parcel·les complertes, sense augmentar els àmbits edificables.

S'amplia el límit pel nord amb els terrenys de titularitat pública que es qualificaran com a espai verd o sistema viari amb aparcaments.

L'accés a la zona verda pública s'obtindrà mitjançant un conveni amb la propietat actual.

Es qualificaran com a equipament i viari amb aparcaments unes parcel·les de titularitat pública que contenen uns antics rentadors situats a tocar del rec del Molí.

#### 2.4.4 SALDET

##### **Alternativa 0: Planejament Vigent**

El sòl urbà consolidat inclou les parcel·les confrontants amb els carrers Armentera, del Riu, del Remei i la plaça de Santa Eugènia. No inclou els jardins de la Rectoria. Inclou dues parcel·les no urbanitzades a llevant del nucli, on actualment es situa el mas del restaurant "la Sal".

Es preveu com a equipament únicament l'església de Santa Eugènia. Es qualifica com a verd privat el pas alternatiu a la plaça de Santa Eugènia.

No es delimita cap polígon d'actuació.

##### **Alternativa 1: POUM 2011 derogat**

El límit del sòl urbà s'amplia, en general, pel fons de les parcel·les generant una superfície superior sense canviar els conceptes d'accés. S'inclou en el sòl urbà els jardins de la rectoria.

No es preveuen nous equipaments. Es consideren com a espais verds les places urbanes.

Es delimiten dos polígons d'actuació, un ampliant el nucli per llevant (també inclòs en l'alternativa 0 com a sòl urbà) i un altre ampliant el nucli per ponent fins al pont sobre el rec del Molí.

##### **Alternativa 2: Proposta 2024**

La condició d'inundabilitat del conjunt del nucli obliga a evitar les ampliacions del límit del sòl urbà, reduint-lo exclusivament a les parcel·les amb condició bàsica de "*sol urbanitzat*".

En aquest sentit, es revisen les delimitacions de les NNSS incloent les parcel·les complertes, sense augmentar els àmbits edificables. S'amplia el límit pel nord amb els jardins de la rectoria que mantindran la consideració de no edificables.

Es preveu un petit espai per a aparcament ampliant un passatge existent a l'inici del carrer Armentera.

Es suprimeixen els dos polígons d'actuació previstos en l'alternativa 1, que romandran com a sòl no urbanitzable.

#### 2.4.5 MONTIRÓ

##### **Alternativa 0: Planejament Vigent**

El sòl urbà consolidat inclou les parcel·les confrontants amb els carrers del nucli amb les excepcions d'una parcel·la a llevant del carrer Migdia i en general, les parcel·les situades a ponent del carrer Sant Sadurní.

També inclou les edificacions, però no les parcel·les on s'assenten, de Can Geli i del mas situat a ponent del carrer Sant Sadurní.

No preveu altre equipament que les esglésies, i no es delimiten espais verds.

Mitjançant una modificació de NNSS s'ha delimitat un polígon d'actuació en l'accés sud del nucli que preveu la cessió d'un espai (qualificat com a zona verda) que dona accés a uns camps i que permet el seu desguàs.

##### **Alternativa 1: POUM 2011 derogat**

Amplia el límit del sol urbà amb la parcel·la confrontant al carrer Migdia, i amb l'entorn no edificable del mas situat a ponent del carrer Sant Sadurní.

No es preveuen nous equipaments. Es consideren com a espais verds les places urbanes.

Es recull el polígon d'actuació previst pel planejament vigent atès que està executat parcialment.

**Alternativa 2: Proposta 2024**

Es proposa incloure en el sòl urbà tot l'entorn pròxim a les edificacions de Can Geli i el mas situat a ponent del carrer Sant Sadurní, mantenint la condició de sòl no edificable. S'entén que el seu ús pot estar lligat a la edificació i per tant, ha de tenir la mateixa qualificació que aquesta.

Es delimiten dos polígons d'actuació, un recollint el polígon executat parcialment (també inclòs en les alternatives 1 i 2) i un altre ampliant el nucli per ponent incloent els terrenys confrontants amb el carrer Sant Sadurní, amb els següents objectius:

- Generar un espai d'arribada amb aparcament
- Generar una petita reserva pes a l'equipament veïnal del nucli.

Aquesta actuació tindria capacitat per a uns 12 habitatges.

**2.4.6 PELACALÇ****Alternativa 0: Planejament Vigent**

El sòl urbà consolidat inclou les parcel·les edificades entorn als carrers del nucli. No inclou la capella de l'Assumpte ni els terrenys del seu voltant.

No es preveu cap equipament ni es delimiten espais verds.

No es preveu cap polígon d'actuació.

**Alternativa 1: POUM 2011 derogat**

Amplia el límit del sòl urbà amb algunes parcel·les confrontants per ponent amb tots els terrenys situats entre el nucli i la carretera GIV-6301, generant alguna parcel·la nova. Una d'aquestes parcel·les resulta ineducable atesa l'afectació (línia de prohibició d'edificar de 25m) de la carretera GIV-6301.

Es consideren com a espais verds les places urbanes.

Es delimita un polígon d'actuació ampliant la delimitació dels terrenys situats a llevant del carrer Remences, i preveu la cessió d'una petita peça d'equipaments i d'un espai verd al nord del carrer de Can Picó (actualment edificat).

**Alternativa 2: Proposta 2024**

Es proposa fer una delimitació del sòl urbà equivalent a la del POUM derogat, amb l'excepció del polígon d'actuació atès que ja no és possible executar la zona verda i l'espai d'equipaments està en un lloc poc accessible. En aquest entorn es retorna a la delimitació de les NNS ampliant lleugerament el gàlib de les possibles edificacions per garantir-ne l'habitabilitat. Es proposen dues actuacions (sòl urbà no consolidat):

- PAr-81 Pelacalç 1 (antic PAU-12 del POUM derogat). Es redueix l'àmbit d'aquest polígon d'actuació i s'exclou la part que està en zona inundable. L'objectiu és urbanitzar el tram del carrer de Can Picó al que hi dona front l'edificació.
- PAr-82 Pelacalç 2. Es delimita un nou polígon d'actuació incloent les parcel·les situades entre el carrer del Camí Vell i la carretera, amb els objectius de generar un espai d'arribada amb aparcament i una petita reserva per a l'equipament veïnal del nucli, i acabar l'entorn de la capella continuant l'actual plaça amb un espai verd. Aquesta actuació tindria capacitat per a 4 habitatges.

## 2.5 NOUS NUCLIS URBANS

### 2.5.1 CRITERIS

Els nous nuclis corresponen a urbanitzacions o entorns edificats en els que el planejament pretén, en general, la seva conservació o la total execució quan no estigui completada.

En el cas de terrenys inundables el nou planejament evitarà qualsevol modificació que impliqui un increment de la vulnerabilitat.

La normativa que es desenvolupi es limitarà a actualitzar els conceptes que estiguin regulats per noves legislacions.

### 2.5.2 L'ARBRE SEC

#### **Alternativa 0: Planejament Vigent**

Les normes subsidiàries defineixen en el seu capítol VI, "Sòl urbà", el nucli de l'Arbre Sec com segueix: "*L'Arbre Sec: incloem en aquesta Modificació de Normes con a sol Urbà, el nucli sorgint en la cruïlla de tres carreteres Figueres La Bisbal, ramal des d'aquesta fins a l'Armentera i ramal des de la mateixa fins a Ventalló*".

Aquest nucli no queda reflectit en els plànols d'ordenació.

#### **Alternativa 1: POUM 2011 derogat**

Es delimita l'entorn de l'Arbre Sec com a sòl urbà consolidat i es qualifica com a zona de consolidació urbana.

No es preveuen nous equipaments ni espais verds.

No es preveu cap polígon d'actuació.

#### **Alternativa 2: Proposta 2024**

Es proposa recollir la delimitació del POUM derogat, preveure un àrea d'aparcament a l'antic traçat de la carretera de Ventalló i adaptar la normativa a les diverses tipologies de les edificacions existents.

### 2.5.3 CAN JORDI

#### **Alternativa 0: Planejament Vigent**

El sector B-Montiró/Armentera (conegut avui com a urbanització de Can Jordi), en el moment d'aprovació de les NNSS de 1993 encara es trobava en tràmit d'aprovació (es va aprovar definitivament el 22 de febrer de 1994).

Tot i això, l'expedient no es troba en el RPUC, raó per la que no es pot concretar aquesta alternativa.

#### **Alternativa 1: POUM 2011 derogat**

Es delimita l'entorn de Can Jordi com a sol urbà consolidat i adoptant-se les qualificacions que figuren al projecte de reparcel·lació.

En aquestes s'inclouen dues grans zones verdes i una zona d'equipaments.

#### **Alternativa 2: Proposta 2024**

Es proposa recollir la delimitació del POUM derogat, eliminant el viari que envolta la zona verda i ajustant la delimitació de l'equipament al límit del carrer Xiprer.

#### 2.5.4 MAS GROS

##### **Alternativa 0: Planejament Vigent**

Els sector A-Pelacalç/Armentera (conegut avui com a urbanització de Mas Gros) prové d'un Pla Parcial aprovat en 1982. No obstant això, les NNSS de 1993 continuen delimitant aquest sector, per trobar-se en aquell moment desenvolupada només una primera fase del sector i trobar-se la segona fase en fase d'urbanització.

Tot i això l'expedient no es troba en el RPUC, raó per la que no es pot concretar aquesta alternativa.

##### **Alternativa 1: POUM 2011 derogat**

Es delimita l'entorn de Mas Gros com a sol urbà consolidat i adoptant-se les qualificacions que figuren al projecte de parcel·lació del Pla Parcial i en el plànol de cessions de 1992.

El POUM derogat recull parcialment les qualificacions, incloses zones verdes i equipaments d'aquests plànols amb les següents excepcions:

- S'amplia l'àmbit amb un habitatge existent que estava situat en SNU.
- La zona pública central (carrer del Terme), es qualifica íntegrament com a zona verda.
- Es delimita un polígon d'actuació discontinu que inclou, la zona d'equipament privats situada al sud (carrer de la Rosella) i un front (abans en SNU) al carrer Mare de Déu de l'Om. Aquest nou àmbit seria edificable i a canvi, la zona d'equipaments privats es cediria a l'ajuntament com a equipaments i espais verds.
- La zona d'equipaments privats situada al nord coneguda com a "can Ros" (carrer del Puig Pinar) es qualifica com a sòl edificable i verd privat.

##### **Alternativa 2: Proposta 2024**

Es proposa recollir la delimitació vigent, entenent que la major concreció d'aquesta és la que consta en els plànols de la reparcel·lació i cessions. En general, es preveu mantenir les qualificacions que consten en aquesta, amb l'excepció de les dues àrees d'equipaments privats, on es proposa la delimitació d'un polígon d'actuació.

Aquesta actuació es planteja amb l'objectiu de generar una reserva d'equipament públic en l'espai contigu a la zona verda delimitada pels carrers Ginesta, del Terme i Farigola. A canvi, es permetria acabar amb usos residencials l'illa compresa pels carrers Puig Pinar, els Estanys i Mare de Déu de l'Om.

Aquesta actuació tindria capacitat per a uns 10 habitatges.

## 2.6 QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE LES ALTERNATIVES

En les pàgines següents es resumeixen en un quadre les característiques de superfície i capacitat de les alternatives plantejades agrupades segons els següents criteris:

- **Alternativa 0**, Situació corresponent al planejament vigent.
- **Alternativa 1**, Situació corresponent a les propostes del POUM de 2011 derogat i descrites en la memòria com a alternativa 1.
- **Alternativa 2**, Situació corresponent a les noves Propostes de 2024 definides en aquesta memòria com a alternativa 2.

En relació a dit quadre caldria tenir en compte que les alternatives presentades com a 1 o com a 2 no representen una idea conjunta, si no que el resultat final inclourà una combinació de totes les opcions proposades en funció del resultat del procés de participació.

Per tant, el fet que de la suma descrita com alternativa 1 es desprengui un increment de la capacitat de 57 habitatges i que de la suma descrita com alternativa 2 es desprengui un increment de capacitat de 52 habitatges respecte al planejament vigent, no és significatiu en relació al resultat final; ja que de la combinació d'alternatives pot donar resultats molt diferents envers el planejament vigent, especialment si considerem que es poden modificar les densitats dels àmbits i arribar a produir una major capacitat si es considera adient.

Tanmateix, i en relació a les activitats, del procés de participació i aprovació del POUM es podria derivar la suma de les dues alternatives plantejades que inclouria la transformació de sòl residencial i l'ampliació en nous sectors.

Per al càlcul del sostre residencial actual en **sòl urbà consolidat** de cada nucli s'ha realitzat una extracció de les dades cadastrals, filtrades per nucli i per les parcel·les destinades a ús residencial.

Per al càlcul dels habitatges nous previstos en sòl urbà consolidat, s'han pres en consideració els solars lliures d'edificació i s'ha aplicat sobre ells, segons la clau assignada pel planejament vigent, la Normativa vigent.

Seguint el redactat de la Normativa vigent, definida a la Modificació de les NNSS, Expedient F, aprovades el 10 de febrer de 2009, s'ha pres la parcel·lació existent com a referència, ja que la seva segregació o agregació queda prohibida per Normativa. A partir de la dita premissa, s'han aplicat les condicions d'alçada i fondària edificatòria permeses, així com la densitat de 1 hab./90 m<sup>2</sup>st per calcular els habitatges resultants. S'ha de tenir en compte, en qualsevol cas, que els habitatges plurifamiliars només queden permesos als nuclis de Ventalló i Els Masos, mentre que a la resta de nuclis només es permeten habitatges unifamiliars o bifamiliars.

Cal aclarir que en el cas dels sectors A-Mas Gros i B-Can Jordi, delimitats com a sòls urbanitzables a les NNSS, han estat considerats com a sòl urbà consolidat, donat el seu elevat grau de consolidació, tal com es descriu en l'apartat de l'Estat de desenvolupament del planejament municipal (apartat 1.3) de la Memòria d'informació.

En relació al **sòl urbà no consolidat** i al **sòl urbanitzable**, en els cas de les alternatives 0 i 1 per calcular les edificabilitats i el nombre d'habitatges s'ha aplicat les respectives normatives desenvolupades (NNSS i POUM derogat).

En el cas de l'alternativa 2 s'han pres edificabilitats brutes orientatives, segons es prevegi densitat baixa (amb presència d'habitatges aïllats) o densitat mitja (amb presència d'habitatges alineats). Respectivament s'han pres edificabilitats de 0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl i 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl. El nombre d'habitatges s'ha calculat considerant una mitja de 1 habitatge cada 150 m<sup>2</sup> de sostre edificable permès.

En l'alternativa 2 s'ha mantingut la informació per separat d'algunes actuacions que actualment ja tenen consideració de sòl consolidat a fi de facilitar la comparació entre alternatives.





Sòl urbà d'activitats	Codi	Superfície	sostre	Edific. bruta	Habit. existents	Habit. Pendants	Densitat hab/Ha	Codi	Superfície	sostre màx.	Edific. bruta	Habit. existents	Habit. Pendants	Densitat hab/Ha
<b>Els Masos</b>														
PAa-Fruites Núria	-	-	-	-	-	-	-	PAa-11	7.075	3.538	0,50	-	-	-
<b>TOTAL SU ELS MASOS</b>		0	0	0	0	0	0		7.075	3.538		0	0	0
<b>TOTAL SU d'Activitats</b>		0	0	0	0	0	0		7.075	3.538		0	0	0

Sòl urbanitzable residencial	Codi	Superfície	sostre	Edific. bruta	Habit. existents	Habit. Pendants	Densitat hab/Ha	Codi	Superfície	sostre màx.	Edific. bruta	Habit. existents	Habit. Pendants	Densitat hab/Ha
<b>Ventalló</b>														
SUD-EI Pedró - Ca l'Estrella	SUD-1	113.506	39.727	0,35	11	102	10	SUD-1	22.305	6.005	0,34	1	37	22
SUD-Can Cosí	-	-	-	-	-	-	-	SUD-2	15.900	5.263	0,33	0	35	22
<b>TOTAL SUD VENTALLÓ</b>		113.506	39.727		11	102			38.205	11.268		1	72	
<b>TOTAL SUD Residencial</b>		113.506	39.727		11	102			38.205	11.268		1	72	

Sòl urbanitzable d'activitats	Codi	Superfície	sostre	Edific. bruta	Habit. existents	Habit. Pendants	Densitat hab/Ha	Codi	Superfície	sostre màx.	Edific. bruta	Habit. existents	Habit. Pendants	Densitat hab/Ha
<b>Els Masos</b>														
SUD-Activitats Ventalló	Sector-D	24.132	10.860	0,45	0	0	0	SUD-3	15.125	7.109	0,47	1	0	0
SUD-Els Preseguers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL SUD ELS MASOS</b>		24.132	10.860		0	0			15.125	7.109		1	0	
<b>TOTAL SUD Industrial</b>		24.132	10.860		0	0			15.125	7.109		1	0	

Sòl urbanitzable residencial	Codi	Superfície	sostre	Edific. bruta	Habit. existents	Habit. Pendants	Densitat hab/Ha	Codi	Superfície	sostre màx.	Edific. bruta	Habit. existents	Habit. Pendants	Densitat hab/Ha
<b>Sol Urbà consolidat</b>														
Sol Urbà NO consolidat		325.046	130.909		444	51			384.655	135.565		452	63	
Sol Urbanitzable delimitat		28.133	7.906		5	28			77.010	34.205		17	103	
<b>TOTAL MUNICIPI</b>		490.817	189.401		460	181			514.995	188.147		471	238	



Resumint els resultats globals del quadre anterior, podem veure que s'ha calculat la capacitat d'habitatges nous de les alternatives 1 i 2, considerant:

- Capacitat de les parcel·les no edificades en els nuclis,
- Capacitat dels petits polígons de millora i compleció dels nuclis,
- Capacitat de les àrees de creixement proposades.

Aquest resultat es de 238 i 231 habitatges respectivament.

En l'apartat 1.5 *Dinàmica demogràfica i necessitat d'habitatge* de la memòria es calcula que en els propers 20 anys per mantenir les tendències de creixement actuals, amb una progressiva reducció de la proporció de la 2a residència, serien necessaris 157 habitatges.

Comparant aquesta xifra amb els resultats anteriors deduïm que en el cas de l'alternativa 1 serà necessari que, en els propers 20 anys, es desenvolupi el nou POUM en un 66%. En el cas de l'alternativa 2, el nou POUM s'hauria de desenvolupar en un 68% per absorbir la demanda calculada.

En tots dos casos estariem en rangs admissibles per no tensionar excessivament les necessitats futures d'habitatge. Sempre amb el benentès que paral·lelament es prendran mesures per evitar una progressió exponencial dels habitatges d'ús turístic.

## 2.7 JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DELS CRITERIS DE CREIXEMENT DEL PTPCG

Tal i com s'ha exposat al punt "1.1 Planejament Territorial i Sectorial" de la Memòria d'informació, el Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines estableix una estratègia concreta per a cada nucli del municipi de Ventalló. En concret, s'estableixen les següents estratègies:

- Ventalló: creixement moderat  
A l'àrea del Padró estratègia específica d'ajustament de límits
- Els Masos: millora i complexió
- Vila-robau: millora i complexió
- Valveralla: millora i complexió
- Arbre Sec: manteniment del seu caràcter rural
- Saldet: millora i complexió
- Can Jordi: no s'especifica
- Montiró: millora i complexió
- Pelacalç: millora i complexió
- Mas Gros: Dotació d'equipament

En els apartats següents descrivim el compliment d'aquestes estratègies agrupant els nuclis segons les estratègies comunes.

### 2.7.1 VENTALLÓ I ELS MASOS

A diferència del pla territorial, en l'alternativa 2 d'aquest Avanç es tracta de manera conjunta l'estratègia dels nuclis de Ventalló i Els Masos. En concret, entre les àrees de creixement proposades, dues es situen en Els Masos: el PMU dels Masos que ja estava previst en les vigents NNSS, i l'àrea d'activitats que substituiria al sector que actualment està previst en una zona inundable.

Per tal de valorar la proposta d'acord amb el pla territorial, es consideren les àrees d'expansió en relació a l'àrea de referència, que s'estableix en funció exclusivament de la superfície urbana del Nucli de Ventalló, excloent en el càlcul el sòl urbà d'Els Masos.

Amb aquest criteri, les superfícies de referència i serien les següents:

Àmbits de sòl urbà	Superfície	Extensió (A=Nuclis)
TOTAL SU VENTALLÓ	89.471	
TOTAL SU ELS MASOS	49.397	
Area urbana (A) de creixement moderat		<b>89.471</b>
Factor de correcció superfícies petites	A=	8,95
	f=	1,90
<b>superfície d'extensió urbana E=</b>	<b><math>30 \cdot A \cdot f / 100 =</math></b>	<b>51.090</b>
<b>superfície d'extensió específica industrial I=</b>	<b><math>25\% \cdot A =</math></b>	<b>22.368</b>
<b>TOTAL EXTENSIÓ MÀXIMA segons PTCGC</b>		<b>73.457</b>

A continuació calculem el total de l'extensió urbana màxima que el POUM proposa per les dues alternatives exposades per poder comparar-les amb la que estableix el PTPCG.

	<b>Alternativa 1</b>	<b>Alternativa 2</b>
<b>Propostes residencials</b>		
PMU-Els Masos	16.636	18.167
SUD-EI Pedró - Ca l'Estrella	22.305	14.278
SUD-Can Cosí	15.900	16.255
<b>Total àrees residencials</b>	<b>54.841</b>	<b>48.700</b>
<b>Propostes d'activitats</b>		
SUD-Activitats Ventalló	15.125	-
SUD-Els Preseguers	-	22.448
<b>Total àrees d'activitat</b>	<b>15.125</b>	<b>22.448</b>

Observant les anteriors taules, podem constatar que cap de les propostes del POUM sobrepassa el líndar orientatiu màxim de creixement establert pel PTPCG, considerant com a àrea urbana exclusivament el sol urbà delimitat al nucli de Ventalló.

En segon lloc constatem que les àrees de creixement proposades a Ventalló (El Pedró i Can Cosí) inclouen en totes dues alternatives superfícies inferiors a 3,9 Ha, reduint considerablement la delimitació vigent del Pedró de 11,4 Ha. Amb aquesta proposta es dona clarament compliment a l'estratègia d'ajust de la delimitació establerta pel planejament territorial.

Finalment, s'estableixen alguns àmbits de "millora i complexió" en aquests dos nuclis, que no contradiuen les estratègies descrites en els apartats anteriors. Aquests àmbits són els següents:

<b>Propostes de millora i complexió</b>		
PA-Camp de la Bassa	3.850	3.025
PA-C. Clot de Cucarn	12.660	4.085
PA-C. de les Escoles	4.362	-
PA-Plaça de la Font	3.028	-
PA-C. Font Peregrina	16.563	10.967
PA-c. de Saus	1.948	-
<b>Total àrees de millora i complexió</b>	<b>42.411</b>	<b>18.077</b>

## 2.7.2 ESTRATÈGIES DE COMPLEXIÓ I MILLORA

Els nuclis (tret d'Els Masos) pels quals el PTCGC estableix aquesta estratègia són els següents:

<b>Àmbits de sòl urbà</b>	<b>Superfície</b>
TOTAL SU VILA-ROBAU	31.935
TOTAL SU VALVERALLA	27.365
TOTAL SU SALDET	14.373
TOTAL SU MONTIRÓ	22.935
TOTAL SU PELACALÇ	21.718
<b>Àrea Urbana (A)</b>	<b>118.326</b>

En aquests nuclis s'estableixen àrees de complexió i millora amb els següents objectius:

### A Vila-robau

- L'alternativa 2 delimita l'àmbit "PA-carrer Sant Genís" amb l'objectiu de crear un petit espai d'equipament i aparcament de servei al nucli, i incorporar algunes edificacions agràries properes al sol urbà actual. També delimita l'àmbit "PA-carrer Sant Mori" amb l'objectiu de crear un altre espai d'aparcament a l'entrada del nucli.

**A Valveralla**

- L'alternativa 1 delimita l'àmbit "PA-carrer Major de Valveralla" amb l'objectiu de facilitar un accés als terrenys de titularitat pública que es qualifiquen com a equipament i zona verda. L'alternativa 2 inclou aquest terrenys en sòl Urbà, atès que son confrontants a un carrer urbanitzat, però es manté l'accés al sòls de titularitat pública.
- L'alternativa 1 amplia el sòl urbà amb l'àmbit "PA-Camí de les Graves" amb el que facilita un segon accés als terrenys públics d'aquest entorn. L'alternativa 2 exclou aquests terrenys del sòl urbà per estar en sòl inundable.

**A Saldet**

- L'alternativa 1 delimita dos àmbits que amplien el nucli consolidat, per ponent i per levant. L'alternativa 2 els manté en sòl no urbanitzable atesa la seva condició d'inundables.

**A Montiró**

- L'alternativa 1 delimita un únic àmbit compleció i millora recollint un polígon d'actuació vigent i desenvolupat parcialment. L'alternativa 2 inclou aquest mateix àmbit.
- L'alternativa 2 proposa delimitar un segon àmbit a ponent del carrer Sant Sadurní, per tal d'integrar algunes edificacions històriques, no residencials, i obtenir una reserva per a aparcaments i equipament al servei del nucli.

**A Pelacalç**

- L'alternativa 1 delimita un únic àmbit compleció i ampliant el sòl urbà i perllongant el carrer de Can Picó. L'alternativa 2 no considera aquesta ampliació atès que en part, està en sòl inundable.
- L'alternativa 1 incloïa en el sòl urbà tots els terrenys situats entre el nucli i la carretera. L'alternativa 2 proposa delimitar un polígon d'actuació recollint en aquest entorn les parcel·les edificables al temps que s'obté un espai d'aparcament i d'equipament en l'accés al nucli.

Les superfícies incloses en els àmbits descrits son les següents:

	<b>Alternativa 1</b>	<b>Alternativa 2</b>
<b>Propostes de millora i compleció</b>		
PA-C. Sant Genís	-	2.452
PA-C. Sant Mori	-	901
PA-C. Major de Valveralla	2.457	2.457
PA-Camí de les Graves	1.985	-
PA-Saldet 1	2.284	-
PA-Saldet 2	3.402	-
PA-Montiró 1	2.477	2.315
PA-Montiró 2	-	3.727
PA-Pelacalç 1	2.600	1.077
PA-Pelacalç 2	-	2.530
<b>Total àrees de millora i compleció</b>	<b>15.205</b>	<b>15.459</b>

Veiem que no es tracta de superfícies significatives, i que en tots els casos es mantenen dins dels objectius del pla territorial de millora i compleció.

**2.7.3 ALTRES ESTRATÈGIES**

El PTCCG estableix altres estratègies específiques per a la resta de nuclis no històrics. Aquest nuclis són els següents:

<b>Àmbits de sòl urbà</b>	<b>Superfície</b>
TOTAL SU L'ARBRE SEC	12.954
TOTAL SU CAN JORDI	34.797
TOTAL SU MAS GROS	154.711
<b>Extensió d'equipaments al Mas Gros</b>	<b>202.462</b>

**A l'Arbre Sec**

El planejament territorial estableix l'estratègia de manteniment del seu caràcter rural. Les NNSS (Alternativa 0) inclouen aquest nucli en les enumeracions de sòl urbà, però en els plànols no s'arriba a grafiar. Les alternatives 1 i 2 mantenen aquest esperit delimitant el sòl ocupat actualment per edificacions amb habitatges.

**A Can Jordi**

El planejament territorial no estableix cap estratègia. Les alternatives 1 i 2 es limiten a recollir la situació actual atès que ja disposa de reserves d'equipament i espais verds suficients.

**Al Mas Gros**

El planejament estableix una estratègia de reequipament. L'alternativa 1 delimita un polígon d'actuació per obtenir la cessió d'uns equipaments (actualment privats) situat al bell mig de la urbanització, classificant a canvi uns nous sòls urbans. L'alternativa 2, delimita un polígon d'actuació per obtenir la cessió dels sòls que es destinaran a equipaments públics, a canvi de nous usos residencials, i reconeix en sòl urbà els terrenys situats al nord de la urbanització i que han estat cedits per ser destinats a equipaments públics.

Totes les propostes descrites s'adapten a les diverses estratègies plantejades pel planejament territorial.

José González Baschwitz, arquitecte  
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.

Ventalló, gener 2024

10575479X  
JOSE  
GONZALEZ  
BASCHWITZ (R:  
B61831368)

Firmado digitalmente por 10575479X. JOSE GONZALEZ BASCHWITZ (R: B61831368)  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP, title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ BASCHWITZ, givenName=JOSE, serialNumber=IDCES-10575479X, cn=10575479X. JOSE GONZALEZ BASCHWITZ (R: B61831368), 2.5.4.97=VATES-B61831368-2.5.4.13=Reg: BARCELONA/Hoja: B 192536 / Tomo:31269 /Folio:220 /Fecha: 04-03-2009 / Inscripción: 2  
Fecha: 2024.01.09 10:13:52 +01'00'

