

Text refós de la modificació puntual de

Normes Subsidiàries

Ajuntament de Ventalló

Modificació L

TEXT REFÓS de la modificació de l'alineació a carrer de la Clau 1 en l'entrada de Vila-robau pel carrer dels Masos.

MODIFICACIONS EN COLOR BLAU

Redactor:

Salvi Puigbert i Costal

T3 – Treballs Tècnics i Territorials S.L.

Ventalló, desembre 2024

0. ÍNDEX

0. ÍNDEX	1
1. JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	2
2. INTRODUCCIÓ	3
3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	4
4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	4
4.1. Situació.	
4.2. Àmbit de la modificació i parcel·les afectades.	
4.3. Incorporació de parts de vials cedits durant la vigència del POUM (2011-2016)	
4.4. Marc legal i urbanístic	
4.1.1. <u>Marc Legislatiu.</u>	
4.1.2. <u>Marc Urbanístic General</u>	
4.1.3. <u>Marc Urbanístic Municipal</u>	
4.5. Planejament vigent	
4.6. Modificacions puntuals no aprovades.	
4.7. POUM' 11 (Anul·lat per sentència judicial 2016)	
5. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ	25
5.1. Descripció Gràfica	
5.2. Descripció Normativa	
6. DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA I TRÀMIT	32
6.1. Compliment de l'article 118 del RLUC	
6.2. Tramitació	
7. INFORME AMBIENTAL	33
7.1. Anàlisi ambiental de la modificació	
7.2. Conclusions	
8. PLÀNOLS	34

1. JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

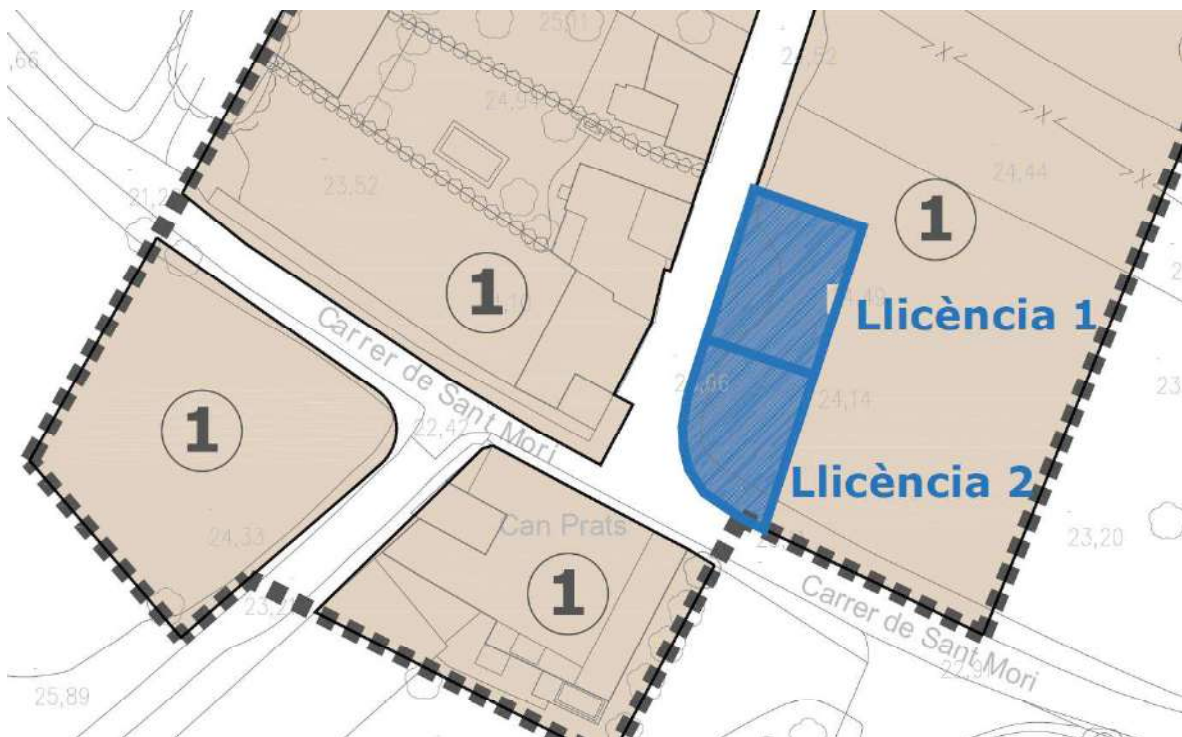
La concessió de dues llicències d'obres a Vila-robau en parcel·les privades que s'utilitzaven per a aparcament general, han generat un problema d'estacionament al veïnat, a més, el carrer dels Masos quedaria només de 6 m. d'amplada, que visualment donaria una sensació d'estretor. L'aspecte nuclear d'aquesta modificació consisteix en apartar les construccions del carrer sense modificar-ne l'edificabilitat, mitjançant la creació d'una nova alineació o gàlib enretirat 6 metres del límit de vial. Aquest espai pot ser utilitzat per a l'aparcament del conjunt de vehicles familiars, sense ocupar la via pública, alleugerint la pressió pel problema de l'aparcament.

Per aquest motiu s'ha subscrit un conveni urbanístic amb els propietaris de les llicències concedides:

-Carrer dels Masos de Vila-robau: Els promotors es comprometen a no edificar les llicències concedides si en un període raonable de temps s'aprova la present modificació puntual. En aquell moment, adaptarien el projecte a la nova alineació.

Aquesta modificació puntual es tramita per motiu de les llicències concedides i per evitar noves controvèrsies en el temps d'execució i tràmit del nou POUM, que ja s'està elaborant.

Croquis de les llicències concedides a Vila-robau.



2. INTRODUCCIÓ

La present modificació es centra en la **CREACIÓ D'UNA ALINEACIÓ D'EDIFICACIÓ ENRETIRADA DEL VIAL EN CLAU 1**

La Clau 1 de les Normes Subsidiàries de Ventalló inclou el centre de Ventalló i el veïnat dels Masos, a més dels nuclis tradicionals de Vila-robau, Valveralla, Saldet, Montiró i Pelacalç.

En la modificació puntual F queda fixada l'alineació de les construccions:

-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.

La present modificació consisteix en crear una línia gràfica d'alineació d'edificació (gàlils edificatoris) dins l'àmbit encara no construït. Així doncs, persegueix dos objectius:

- Evitar que el carrer d'accés al nucli tradicionals de Vila-Robau quedi visualment estret.
- Evitar que s'edifiqui en espais que poden tenir importància en el futur POUM.
- Generar un espai d'aparcament privat descobert davant els habitatges, sense que això alliberi de la necessitat de crear la plaça d'aparcament coberta que fixen les normes.

En aquest cas no es modifica l'àmbit de sòl urbà, només es fixa l'alineacions de l'edificació.

Alhora s'elimina l'apartat de Separacions, justificat en 5 - Descripció de la Modificació.

3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

L'Ajuntament de Ventalló va proposar el 2016 les modificacions puntuals G i H que convertien aquests sòls en Polígons d'Actuació Urbanística i ampliaven els vials. La impossibilitat d'acord amb els veïns i els seus advocats, han abocat a la renúncia d'ambdues modificacions i a començar una licitació d'un nou POUM.

La revifada urbanística dels últims anys, la sol·licitud de llicències, la seva concessió i la posada a la venda de diverses parcel·les d'aquests sectors, fan necessari evitar que les noves edificacions envaeixin de manera irreversible determinats espais.

Malgrat que s'està redactant un nou POUM (l'aprobat el 2011 va ser anul·lat el 2016 per sentència judicial) que ha de regular el futur creixement urbanístic del municipi, el ritme del mercat immobiliari i l'activitat constructiva no permeten ajornar aquestes consideracions a la futura entrada en vigor del Planejament, ja que en aquell moment seria irreversible.

La present **modificació puntual L** no es troba dins de cap dels supòsits de l'apartat 2 de l'article 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC).

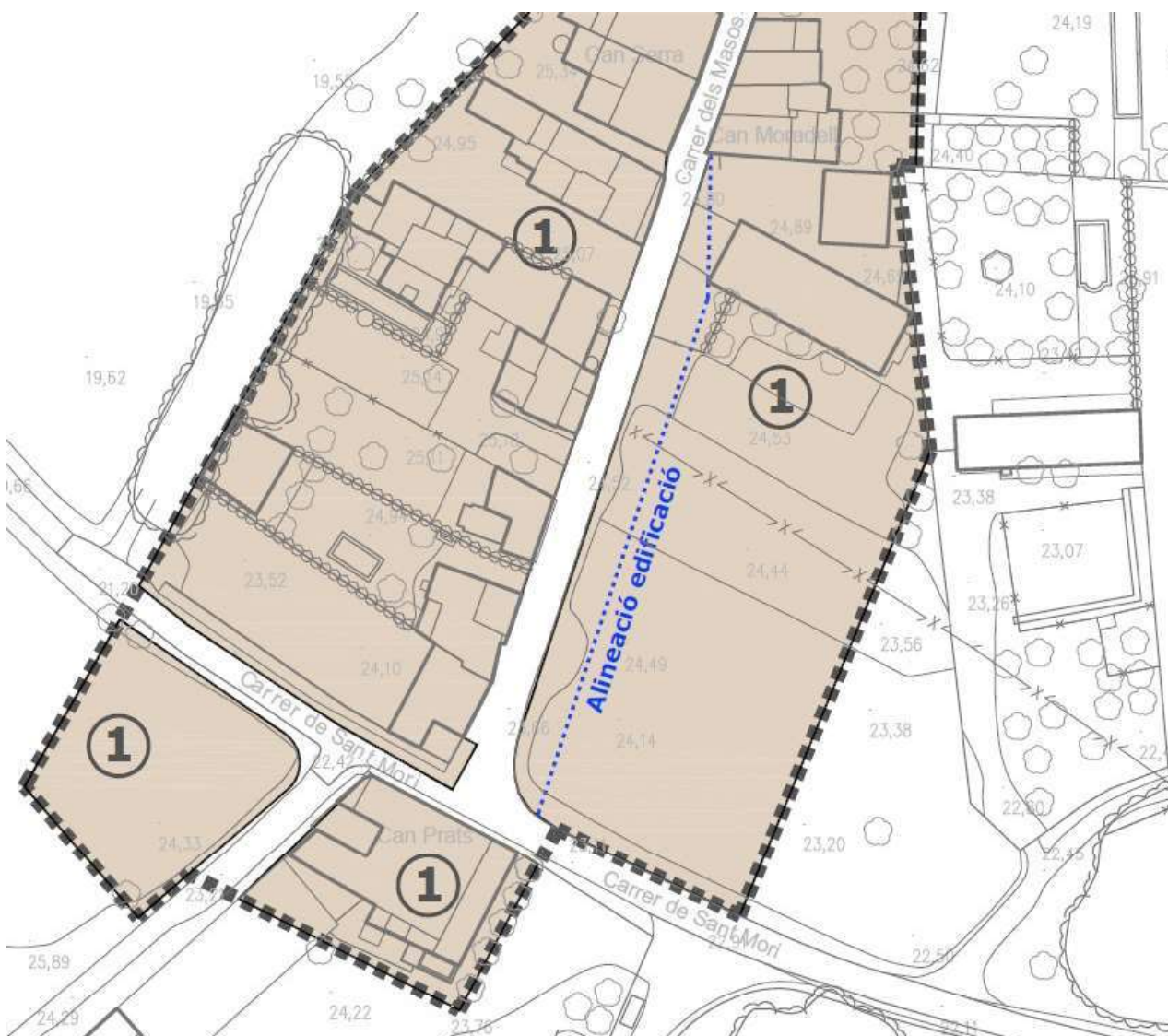
4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

4.1. Situació

La modificació afecta a l'entrada del nucli de Vila-robau

4.2. Àmbit de la modificació de l'alineació.

Vila-robau: Parcel·les no edificades o amb magatzems del costat est del carrer dels Masos de Vila-robau.



4.3. Marc legal i urbanístic

4.3.1. Marc Legislatiu.

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC 5686 de 5/08/2010. **(TRLUC)**
 - Modificacions 7/2011 de 27 de juliol de 2011
 - Modificacions derivades de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC 6077 de 29/02/2012.
 - Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic. DOGC 6551 de 30/01/2014.
 - Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives. DOGC 6830 de 13/3/2015.
 - Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica. DOGC 6920 de 24/07/2015.
 - Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i... DOGC 7340 de 30/03/2017
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. DOGC 4682 de 24/07/2006. **(RLUC)**
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. DOGC 6623 de 15/05/2014.(Decret 64/2014)
- Real Decret legislatiu 7/2015, de 13 de octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei del Sòl i rehabilitació urbana. BOE de 31/10/2015. **(TRLSTRU)**

La modificació puntual s'adequa a allò establert en els articles 3 i 9 de la TRLUC.

La modificació puntual es fa d'acord amb allò que disposa l'article 97 de la TRLUC, en relació amb l'article 117 del RLUC.

4.3.2. Marc Urbanístic General

Al tractar-se d'una modificació puntual d'un planejament urbanístic anterior a l'aprovació del 14 de Setembre de 2010 del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, s'ha de sotmetre als seus criteris.

Plànol O-4 estratègies de desenvolupament. Els nuclis de la present modificació tenen indicada una estratègia de millora i completació.



4.3.3. Marc Urbanístic Municipal

L'**11 de Març de 1981** la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar les primeres Normes Subsidiàries Municipals de Ventalló.

El **20 de Juliol de 1982** la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar i el 12 de Gener de 1989 va publicar el Pla Parcial Pla Parcial del Sector A) Pelacalç-Viladamat (Actualment nucli del Mas Gros).

El **21 d'Abril de 1993** la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar el Text Refós de les Normes Subsidiàries Municipals de Ventalló que inclou:

- Equipaments en sòl no urbanitzable al Riu Fluvià.
- Creació de la zona d'equipaments "La Bassa".
- Petites ampliacions de sòl urbà.

El **23 de Febrer de 1994** la Comissió d'Urbanisme va aprovar el Pla Parcial del sector B) Montiró-Armentera (Actualment nucli de Can Jordi).

El **23 de Setembre de 1998** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i la Modificació Puntual Primera del Pla Parcial del Sector A) Pelacalç-Viladamat (Actualment nucli del Mas Gros)

El **23 de Setembre de 1998** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i el 10 de Novembre de 1998 es va publicar la **Modificació Puntual "Normes complementàries"** de les Normes Subsidiàries que inclou:

- Modificació del redactat per puntualització de la Clau 1 (Art. 6.5.2) i la Clau 2 (Art 6.5.3)

El **26 de Febrer de 2003** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i el 14 de Març de 2003 es va publicar la **Modificació Puntual A** de les Normes Subsidiàries que inclou:

- **A-02** Classificació com Sistema Equipaments públics de la parcel·la 9/89 en la zona d'Equipaments "La Bassa".
- **A-03** Classificació com a Sistema Serveis Tècnics (en sòl no urbanitzable) de la parcel·la 3/1 en la zona del pou d'aigua i depuradora de Saldet.
- **A-04** Classificació com a Sistema Serveis Tècnics de la parcel·la 1/106 en la zona del dipòsit d'aigua de Vila-robau.
- **A-05** Classificació com a Sistema Serveis Tècnics de la parcel·la 1/32 en la zona del pou d'aigua de Vila-robau.
- **A-06** Classificació com a Sistema Viari de la parcel·la 6/35 en el carrer Escoles de Ventalló.

- **A-08** Classificació com a Sistema Viari unes parcel·les privades entre el carrer Caramany i Mar.
- **A-09** Limitar a 9 m2 la superfície de magatzems d'eines en sòl no urbanitzable.

El **18 de Juny de 2003** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i el 13 d'Octubre de 2003 es va publicar la **Modificació Puntual B** de les Normes Subsidiàries que inclou:

- **B-07** Supressió d'un vial a Saldet. Classificació com a sol urbà, qualificat com a zona verd privat sense edificabilitat (Segons el document el verd privat queda definit en l'art 6.5.3 – CLAU 1 en les zones de les parcel·les que resten de la fondària edificable).
- **B-09** Classificació com a sòl urbà de la parcel·la 2/71 i part de la 2/73 al carrer de les Graves de Valveralla, generant la Unitat d'Actuació 4 (**U.A.4**).
- **B-14** Classificació com a sòl urbà de les parcel·les 8/6 i 8/7 al carrer Clot de Cucarn de Ventalló, generant la Unitat d'Actuació 2 (**U.A.2**).
- **B-21** Classificació com a sòl urbà de la parcel·la 9/39, avui carrer de la Bassa 22B.

7

El **28 de Juliol de 2004** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i el 13 d'Octubre de 2004 es va publicar la **Modificació Puntual "EXPEDIENT A/04"** de les Normes Subsidiàries que inclou l'anterior expedient:

- **A-03*** Classificació com a Sistema Serveis Tècnics (considerat ara com sòl urbà) de la parcel·la 3/1 en la zona del pou d'aigua i depuradora de Saldet.

El **10 de Novembre de 2004** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i l'1 de Desembre de 2004 es va publicar la **Modificació Puntual "EXPEDIENT A/04-1"** de les Normes Subsidiàries que inclou:

- **A-11** Establir distàncies de tanques vegetals i plantacions en sòl no urbanitzable.

L'**1 de Juny de 2006** la Comissió d'Urbanisme va aprovar, però no consta data de publicació, la **Modificació Puntual "EXPEDIENT B/04"** de les Normes Subsidiàries que inclou:

- **B-17** Classificació com a sòl urbà de les parcel·les 4/45, 4/336 i 4/337 de Montiró, generant la Unitat d'Actuació 6 (**U.A.6**).

El **27 de Juny de 2006** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i el 10 de novembre de 2006 va publicar, **el Text refós de la Normativa de les Normes Subsidiàries** que no inclou la planimetria, els plans parcials, ni la U.A.6

El **28 de Juny de 2007** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i l'11 d'Octubre de 2007 es va publicar la **Modificació Puntual "Ampliació d'usos zona equipaments la Bassa"** de les Normes Subsidiàries que inclou:

- S'afegeix l'ús docent i es parametritzen els equipaments comunitaris del sector La Bassa.

El **28 de Juny de 2007** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i el 21 de Novembre de 2007 es va publicar la **Modificació Puntual C** de les Normes Subsidiàries que inclou:

Ajuntament de Ventalló

Modificació Puntual de Normes Subsidiàries L

- **C** Canvi de Clau 1 a la nova Clau 1* i, també, a Clau 2 de determinats solars buits dels nuclis tradicionals de Vila-robau, Valveralla, Saldet i Pelacalç, per reduir-ne la densitat i l'edificabilitat.

El **10 de Desembre de 2008** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i el 10 de Febrer de 2009 es va publicar la **Modificació Puntual F** de les Normes Subsidiàries que inclou:

- **F** reordena els nuclis tradicionals de Vila-robau, Valveralla, Saldet i Pelacalç, retornant-los a Clau 1, però limitant la seva parcel·lació i els usos plurifamiliars, en espera de l'aprovació del POUM.

El **4 de Març de 2009** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i el 30 d'Abril de 2009 es va publicar la **Modificació Puntual D** de les Normes Subsidiàries que inclou:

- **D** Classificació com a sòl urbà de les parcel·les 8/27, 8/28, 8/29 i 8/30 del Carrer de la Bassa de Ventalló, provinents del sòl urbanitzable C) Àrea "El Pedró", generant el Polígon d'Actuació Urbana de l'Expedient D (**PAU – Expedient D**)

El 21 de Juliol de 2010 la Comissió d'Urbanisme va aprovar i el 29 de novembre de 2011 es va publicar el **POUM de Ventalló**.

El **17 de Febrer de 2016** el **POUM de Ventalló** va ser declarat nul en la Sentència 91/2016, dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciós-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el recurs ordinari núm. 532/2011.

Per tant, des del **17 de Febrer de 2016**, tornen estar en vigor l'anterior compendi de Normes subsidiàries de 1993, text refós de 2006 i modificacions puntuals posteriors. També els Plans Parciais de Pelacalç (Mas Gros) i Saldet (Can Jordi)

El **27 de Març de 2019** la Comissió d'Urbanisme va aprovar i el 27 de Maig de 2019 es va publicar la **Modificació Puntual I** de les Normes Subsidiàries que modificava la separació a termeners de sòl no urbanitzable.

4.4. Planejament vigent

Els nuclis tradicionals estan regits per l' **Art 6.5.2_Clau 1: Nuclis tradicionals** (Consolidat: Mod. Puntual F)

6.5.2. Clau 1. Nuclis tradicionals. (modificat)

Ordenances en sòl urbà cascs antics, Ventalló Central, Pelacalç, Montiró, Saldet, Valveralla, Barri dels Masos, Vila-robau.

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 casc antic de Ventalló, en que la manca de precedents de l'habitatge aïllat i la inadequació d'aquesta tipologia amb l'ordenació ja consolidada es fa palesa, la permissibilitat de l'habitatge aïllat com a altra alternativa es considera vàlida en el sòl urbà dels altres nuclis tradicionals.

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

-**Altura màxima:**

1. Pels nuclis de Ventalló i 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 sotacobert, 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 immediata inferior.

-Distància mínima de 3 m respecte a qualsevol alineació de carrer, plaça o espai públic.

-Distància mínima de 2 m respecte a qualsevol altra façana de l'edifici, davantejant a terreny privat.

-Possibilitat d'adossar-se a les parets mitjaneres, sempre que s'acompleixin les condicions anteriors.

L'alçada màxima de l'àtic serà de 3 m comptats des del sostre de la planta immediata inferior fins el carener de la seva coberta o fins al paviment del terrat si aquesta fos la solució constructiva adoptada (13 m des de la rasant del carrer), sense que en aquest últim cas aquest terrat tingui accessibilitat ni baranes perimetrals que ultrapassin l'alçada indicada.

L'espai exterior a l'àtic no podrà ésser ocupat per cap altra construcció ni per porxos, malgrat poguessin considerar-se elements lleugers o de caràcter provisional.

La permissibilitat de l'àtic no serà d'aplicació als demés nuclis tradicionals del municipi, tant per la manca de precedents com per la necessitat de protegir els seus valors paisatgístics.

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 m² de construcció. Cada unitat d'habitatge tindrà una superfície útil mínima de 75 m².

-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 m² o de 300 m² 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 m².

-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, o estucades amb estuc a la calç. Les mitgeres presentaran el mateix acabat que les façanes.

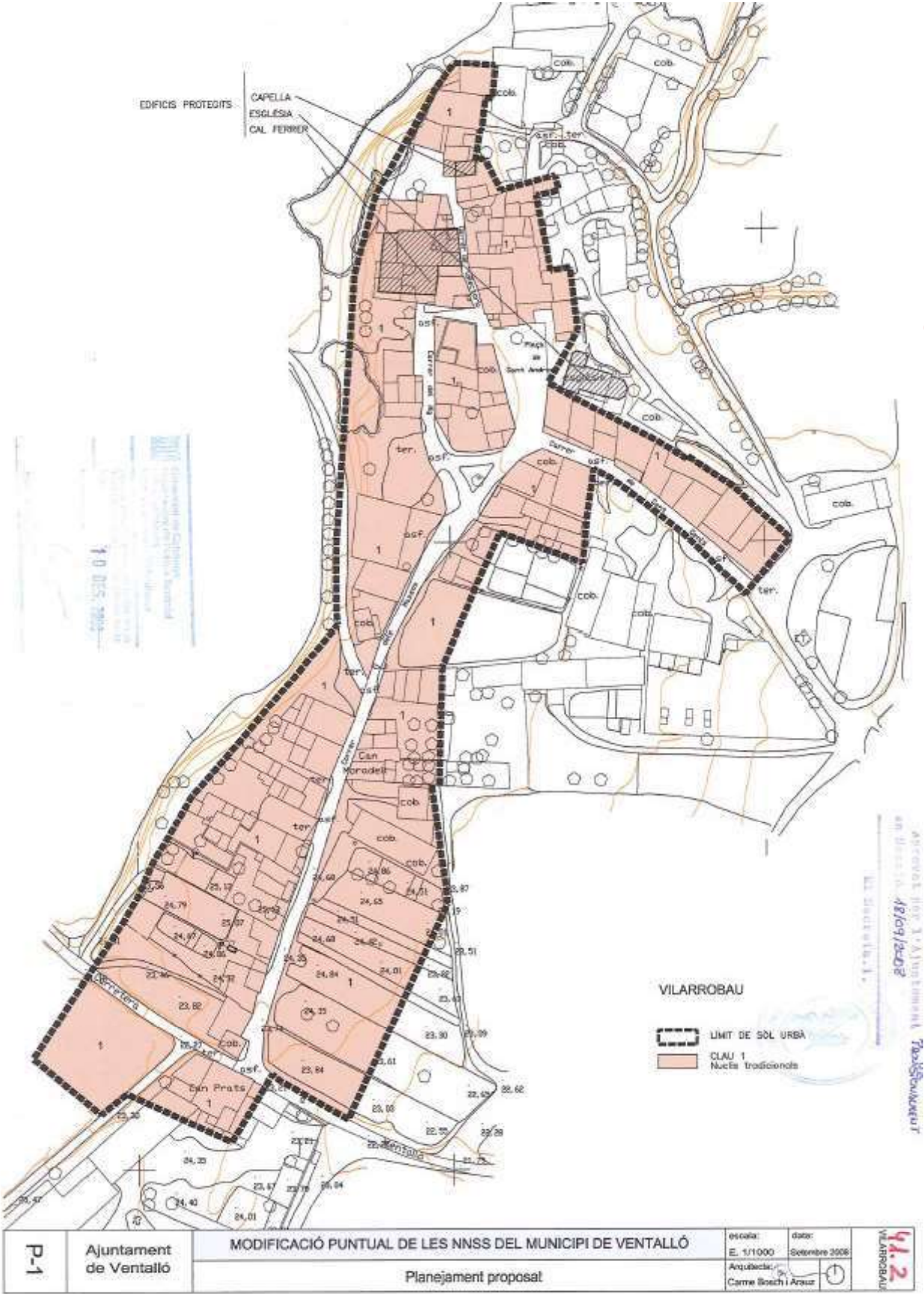
No s'admeten els repicats de les façanes ni totals ni parcials, ni a l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó. Tots els acabats i solucions constructives hauran de defugir del pintoresquisme folklòric.

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 so'ra 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.

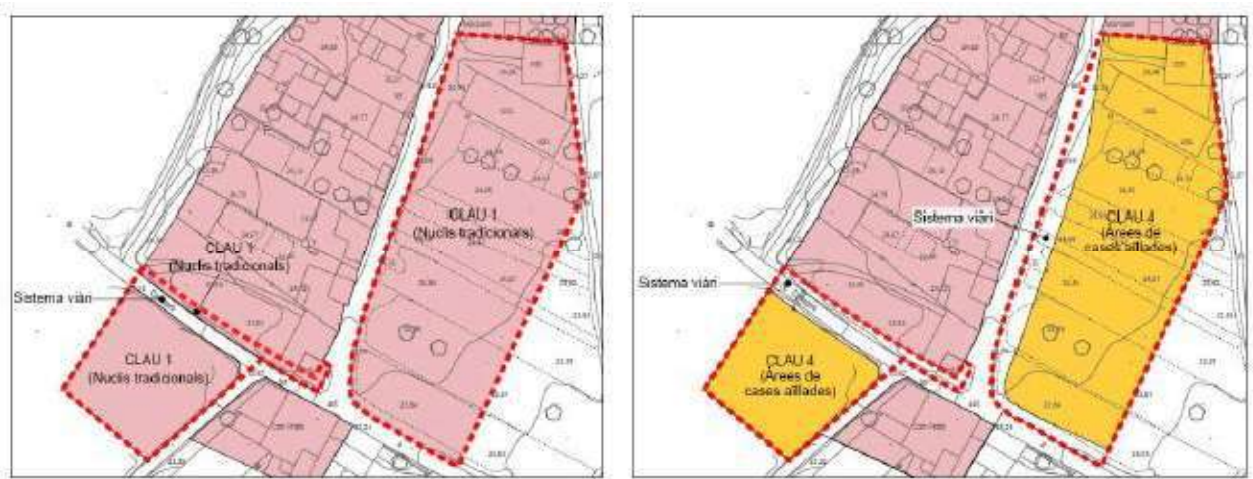
4. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta que també podrà presentar una única obertura correguda o un seguit d'obertures iguals entre elles.

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



4.5. Modificacions puntuals no aprovades.

Vila-robau: Mod. Puntual G (2016 no aprovada)



12

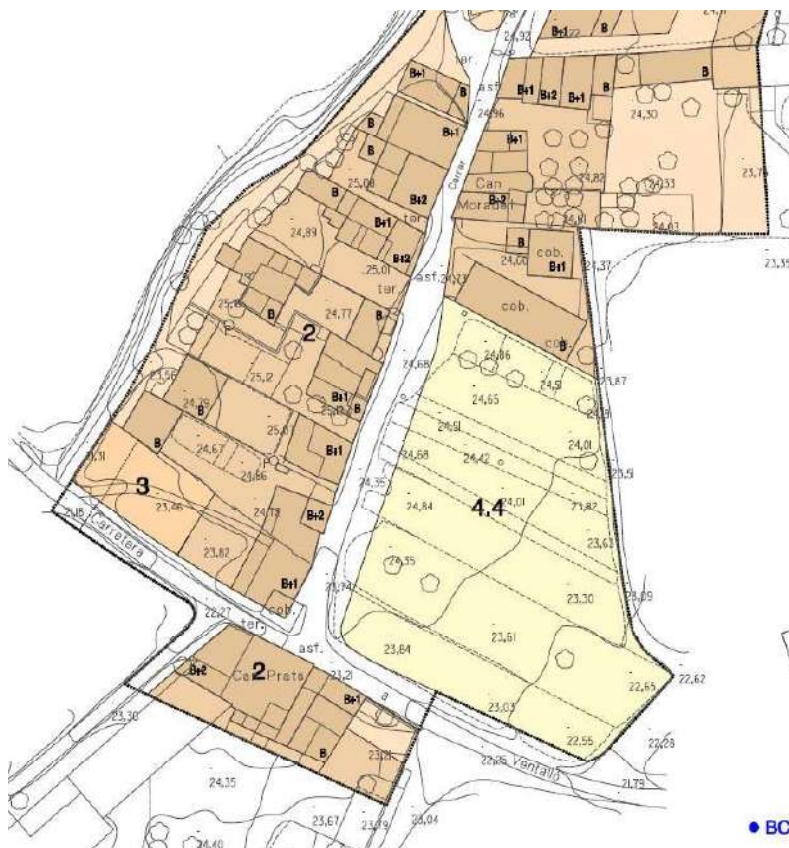
El quadre de superfícies comparatiu entre el planejament vigent i la modificació seria el següent:

QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANEJAMENT VIGENT	
QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE (m²)
VIALITAT	135,82m²
NUCLIS TRADICIONALS (Clau 1)	5.075,82m²
Zona Nord Àmbit	141,47m²
Zona Est Àmbit	3.887,30m²
Zona Sud-Oest Àmbit	1.047,05m²
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	5.211,64m²

QUADRE DE SUPERFÍCIES PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	
QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE (m²)
VIALITAT	855,91m²
Zona Est Àmbit	530,95m²
Zona Oest Àmbit	324,96m²
NUCLIS TRADICIONALS (Clau 1)	0,00m²
ÀREES DE CASES AÏLLADES (Clau 4)	4.355,73m²
Zona Est Àmbit	3.357,58m²
Zona Sud-Oest Àmbit	998,15m²
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	5.211,64m²

4.6. POUM' 11 (Anul·lat per sentència judicial 2016)

Vila-robau: Proposta POUM' 11



13

5. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació es centra en la **CREACIÓ D'ALINEACIONS D'EDIFICACIÓ RETIRADES DEL VIAL EN CLAU 1 (Gràficament color blau)**

En tots aquests casos no es modifica l'àmbit de sòl urbà, només es fixen les alineacions de les edificacions.

Alhora s'elimina l'apartat de Separacions de la clau 1.

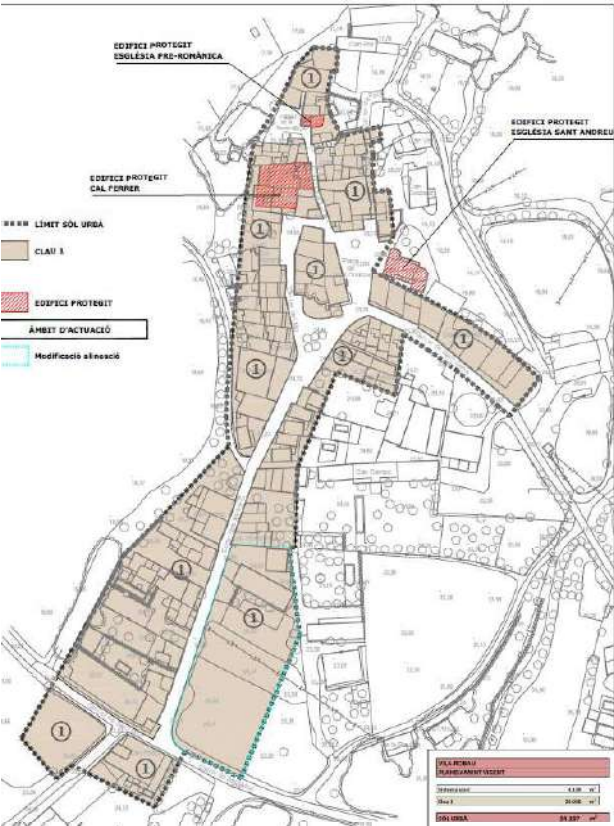
-Separacions: Quan els vials presentin una amplada inferior als 5,50 m, la nova edificació s'haurà de separar 3 m de l'alineació del vial, restant un pati d'ús privat enfront dels nous edificis.

Per dues raons:

- 1) No queden conjunts de parcel·les continus pendants de construir amb un vial d'amplada inferior a 5,50 en tot el municipi.
- 2) Cas de substitució o parcel·la lliure entremitgeres en nucli històric, el retranqueig de la construcció potencia la visió de les mitgeres.

5.1. Descripció Gràfica

Vila-robau: Detall en plànols adjunts.



5.2. Proposta de descripció Normativa**6.5.2 Clau 1 Nuclis tradicionals.****Ordenances en sòl urbà cascs antics, Ventalló Central, Els Masos de Ventalló, Vila-robau, Valveralla, Arbrec-Sec, Saldet, Montiró i Pelacalc.**

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 casc antic de Ventalló, en què la manca de precedents de l'habitatge aïllat i la inadequació d'aquesta tipologia amb l'ordenació consolidada es fa palesa, la permissibilitat de l'habitatge aïllat com altra alternativa, es considera vàlida en el sòl urbà dels altres nuclis tradicionals.

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

Altura màxima:

1. Per al nucli de Ventalló i 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 de sotacoberta, directament vinculat a l'habitatge inferior, amb una alçada total màxima de 8'75 m. sobre la rasant del carrer. La distància mínima a 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, al nivell superior de l'element estructural de coberta.

L'alçada mínima lliure de 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 immediata inferior.

-Distància mínima de 3 m. respecte a qualsevol alineació de carrer, plaça o espai públic.

-Distància mínima de 2 m. respecte a qualsevol altra façana de l'edifici, davantejant a terreny privat.

-Possibilitat d'adossar-se a les parets mitgeres simple que es compleixin les condicions anteriors.

L'alçada màxima de l'àtic serà de 3 m. comptats des del sostre de la planta immediata inferior fins al carener de la seva coberta o fins el paviment del terrat, si aquesta fos la solució constructiva adoptada (13 m. des de la rasant del carrer), sense que en aquest últim cas aquest terrat tingui accessibilitat ni baranes perimetrals que ultrapassin l'alçada indicada.

L'espai exterior de l'àtic no podrà ser ocupat per cap altra construcció, ni per porxos, malgrat poguessin considerar-se elements lleugers o de caràcter provisional.

La permissibilitat de l'àtic no serà d'aplicació als demés nuclis tradicionals del municipi, tant per la manca de precedents com per la necessitat de protegir els seus valors paisatgístics.

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 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 m² de construcció. Cada unitat d'habitatge tindrà una superfície útil de 35 m².

Fondària edificable: La profunditat màxima edificable serà de 12 m, quedant la resta com a pati, hort o jardí.

Alineacions i separacions: Es mantindran les alineacions a vials. S'exceptuen les parcel·les indicades amb alineació edificatòria (gàlib edificatori) en els plànols

d'ordenació. En aquest cas la franja que davanteja la construcció quedarà enrasada a nivell del vial i no s'hi permetrà cap tipus de construcció. Es podrà tancar i utilitzar-se de jardí o aparcament descobert privat, sense que això eximeixi de l'exigència de garatge en la resta de la parcel·la. Les tanques de la franja que davanteja la construcció podrà tenir fins a 0'80 m. d'obra i una alçada màxima de 1,80 m amb tancament permeable a la vista; es podrà completar la tanca amb vegetació. S'haurà de justificar 3 places d'aparcament privat descobertes en aquesta franja.

Comerços i magatzems: Es podran instal·lar en planta baixa, amb una superfície màxima de 200 m² o 300 m² 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 permeten 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 implantació es podran instal·lar en planta baixa sense ocupar una superfície superior a 200 m².

Garatges: Serà obligatori 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 terrosos o estucades amb estuc de calç. Les mitgeres presentaran el mateix acabat que les façanes.

No s'admeten els repicats de les façanes, ni totals, ni parcials, ni l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc s'admeten els falsos emmarcats 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, motllures, obertures de brancal i llindes originals, arestes de pedra carejada, voltes, escales, etc.

6. DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA I TRÀMIT**6.1. Compliment de l'article 118 del RLUC**

L'article 118.4 del RLU "Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic" diu:

"(...)També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."

Segons l'article del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. (Correcció d'errada en el DOGC núm. 4750, pàg. 45207, de 30.10.2006) diu:

"No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.

2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret."

Per tant, **no és necessari l'estudi de mobilitat generada**

6.2. Tramitació

La seva tramitació queda regulada pel que disposa l'article 85 del TRLUC.

El procediment per a la tramitació de la modificació puntual és el següent:

- 1) Acord de formulació de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries i inici de la seva tramitació.
- 2) Adopció de l'acord d'aprovació inicial dins es dos mesos següents a la recepció de la documentació completa.
- 3) Exposició pública d'un mes mitjançant:
 - a. Edicte Publicat al DOGC.
 - b. Publicació en dos dels diaris de més difusió.
 - c. Exposició en la Web municipal.
- 4) Sol·licitud dels informes dels organismes que resulti preceptius.
- 5) Informe tècnic de les al·legacions
- 6) Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- 7) Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini de deu dies.
- 8) Aprovació definitiva de l'expedient per la Comissió d'Urbanisme de Girona en un termini màxim de tres mesos, des de la rebuda de l'expedient complet per la comissió.
- 9) Publicació al DOGC i entrada en vigor.

7. INFORME AMBIENTAL

7.1. Anàlisi ambiental de la modificació

El present informe mediambiental s'elabora per valorar la incidència ambiental de la modificació proposada consistent en fixar l'alineació de les construccions de Clau 1 en determinats sectors i diverses correccions o ajustos que no comporten canvis en la classificació del sòl ni modifiquen l'edificabilitat ni densitat de cap sector de les NNSS vigents, i per donar compliment a allò que estableix els articles 3 i 59.1f. del TRLU i l'article 118.4 del RLU, referent al desenvolupament urbanístic sostenible i a la documentació dels Plans Generals, que contindran la documentació mediambiental adequada i com a mínim l'informe mediambiental.

L'abast de la present modificació es refereix només a sòl urbà, i d'acord amb l'apartat 6, segon de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 de 21 de juliol, **resta exempta d'avaluació ambiental estratègica**

Salvi Puigbert i Costal,
arquitecte col·legiat nº 74827-7

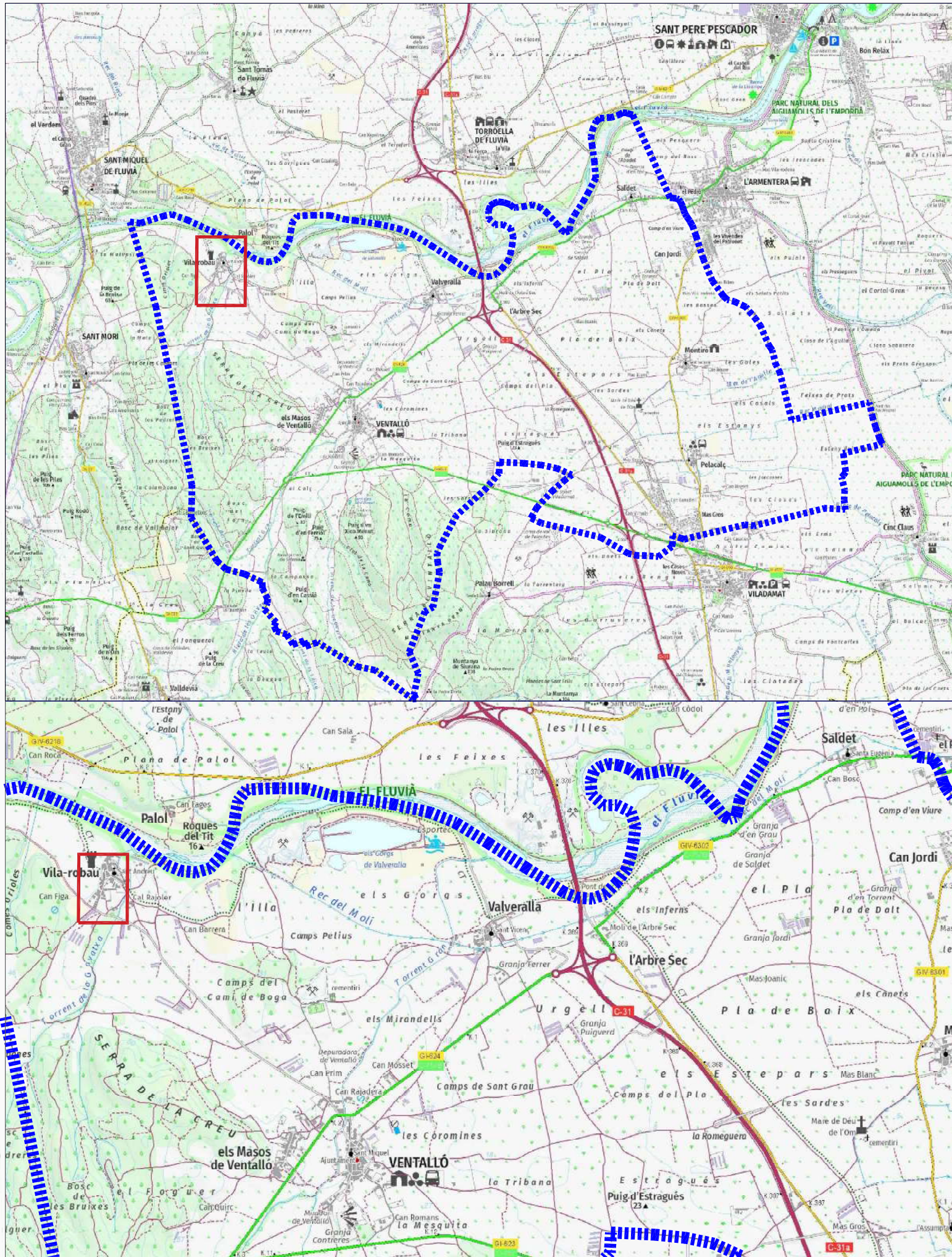
**SALVI
PUIGBERT
COSTAL /
num:74827-7**

Firmado digitalmente por SALVI
PUIGBERT COSTAL / i
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya /
COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=PUIGBERT
COSTAL, givenName=SALVI,
serialNumber=
cn=SALVI PUIGBERT COSTAL /
num:74827-7,
email=
Fecha: 2024.12.13 09:22:44 +01'00'

Ventalló, desembre 2024

8. PLÀNOLS

- P1 (A3) - SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
- P2 (A3) - 5.2 - ORDENACIÓ. NUCLI DE VILA-ROBAU (VIGENT)
- P3 (A3) - 5.2 - ORDENACIÓ. NUCLI DE VILA-ROBAU (PROPOSTA).
- P4 (A2) - 5.2 - ORDENACIÓ. NUCLI DE VILA-ROBAU (COMPARATIU).



SITUACIÓ



Salvi Puigbert i Costal
Novembre 2021



P-01

Mod. Punt. L - Normes subsidiàries de Ventalló

VILA - ROBAU

A3

