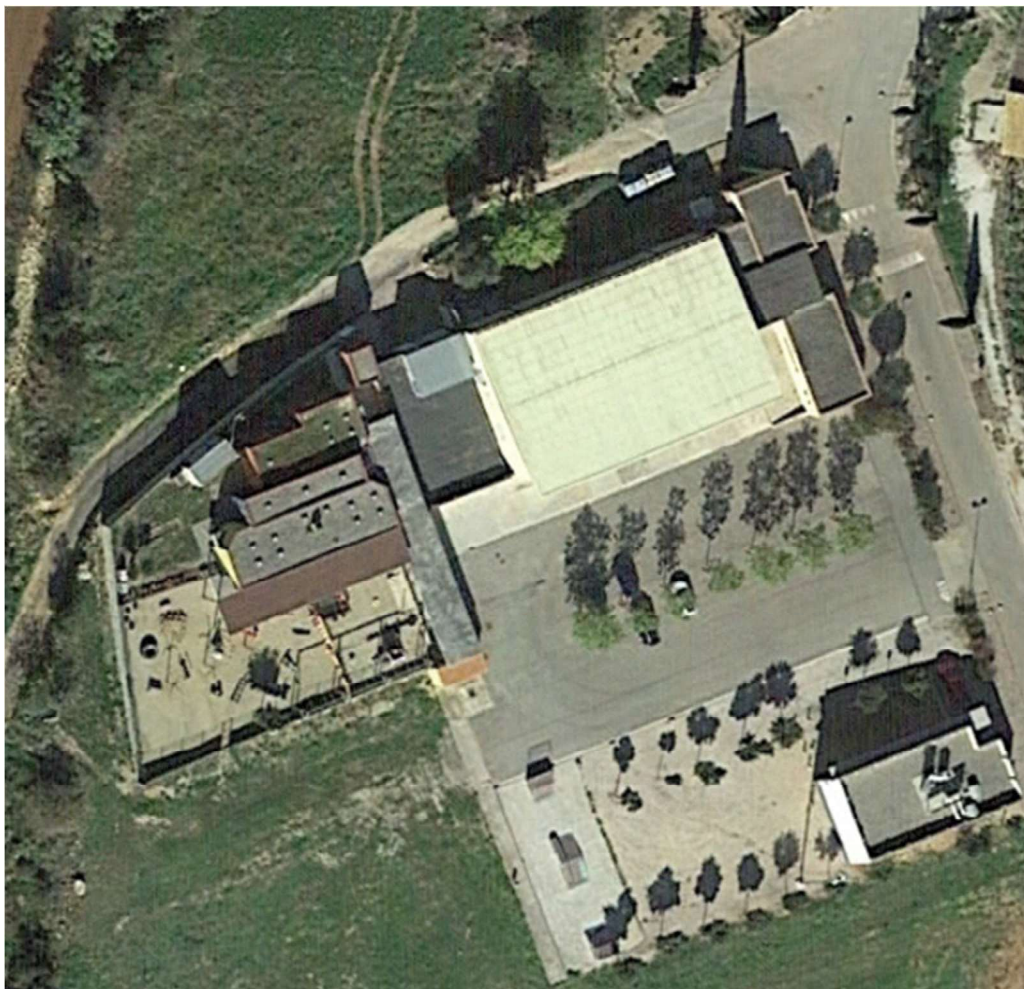




Juliol 2026

Ordenació de la zona d'Equipaments la Bassa.



MODIFICACIÓ PUNTUAL N

Incorpora la JUSTIFICACIÓ DE LA REDUCCIÓ DE LA SUPERFÍCIE CLASSIFICADA D'EQUIPAMENT ESPORTIU-RECREATIU per tal de donar compliment a l'article 98.1 TRLUC».

Miquel Mingorance Murcia
Arquitecte

MIQUEL
MINGORANCE
MURCIA - DNI

Firmado digitalmente
por MIQUEL
MINGORANCE MURCIA

Fecha: 2026.07.08
21:32:36 +02'00'

1. ÍNDEX

1. ÍNDEX	1
2. INTRODUCCIÓ	2
3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	2
4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	2
4.1. Situació.	
4.2. Estudi d'usos de la zona d'equipaments "La Bassa"	
4.3. 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>	
4.4. Planejament vigent	
4.5. POUM' 11 (Anul·lat per sentència judicial 2016)	
5. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ	9
5.1. Descripció Gràfica	
5.2. Descripció Normativa	
6. DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA I TRÀMIT	10
6.1. Compliment de l'article 118 del RLUC	
6.2. Justificació de la reducció de la superfície classificada d'equipament esportiu-recreatiu per tal de donar compliment a l'article 98.1 TRLUC.	
6.3. Tramitació	
7. INFORME AMBIENTAL	11
8. PLÀNOLS	12

2. INTRODUCCIÓ

La present modificació té per objecte la conversió en sistema viari d'una part de l'equipament esportiu situat a la zona d'equipaments de la Bassa, amb la finalitat d'atorgar la condició de solar a l'espai cedit al Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya per a la construcció de la nova escola de Ventalló.

La superfície destinada a sistema viari es compensa mitjançant la qualificació com a sistema d'espais lliures i zona verda d'una part de la mateixa parcel·la i de dues parcel·les contigües situades al nucli de Valveralla, mantenint així l'equilibri de les dotacions públiques previst pel planejament.

Alhora, s'ajusta la delimitació de la zona a la realitat topogràfica i a les obres executades per a la construcció d'una edificació destinada a ús sanitari assistencial, dutes a terme durant la vigència del POUM (2011-2016), posteriorment anul·lat per sentència judicial.

3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

L'Ajuntament de Ventalló i el Departament d'Educació van acordar la cessió de part de la zona d'equipaments per a la construcció de la nova escola. És la finca registral 3637 de Ventalló, de superfície 4.840,16 m² i que té per referència cadastral 17224A009002610000QQ.

El conveni de cessió es va signar el 28 d'Abril de 2010.

Durant el tràmit s'ha observat que la parcel·la no té la condició de solar perquè no afronta amb via pública. La motivació de la present modificació és conversió en sistema viari de part de la zona destinada a equipament esportiu perquè el solar cedit compleixi la condició de solar i es pugui atorgar la llicència d'obres corresponent per a l'execució de la nova escola de Ventalló.

Alhora s'ajusten i es reordenen les superfícies a la realitat existent.

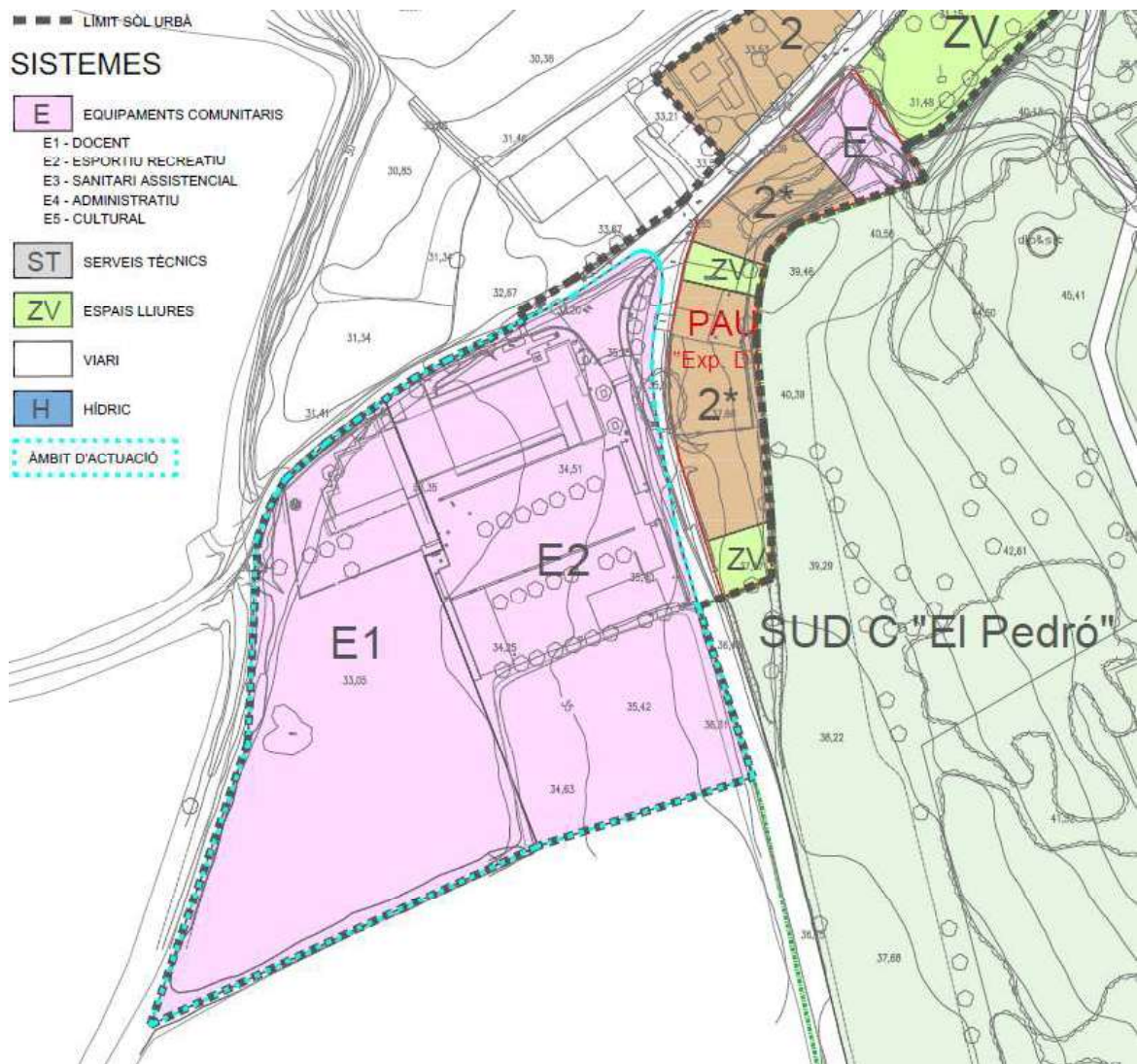
La present **modificació puntual N** no es troba dins de cap dels supòsits de l'apartat 2 de l'article 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC).

4. ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ

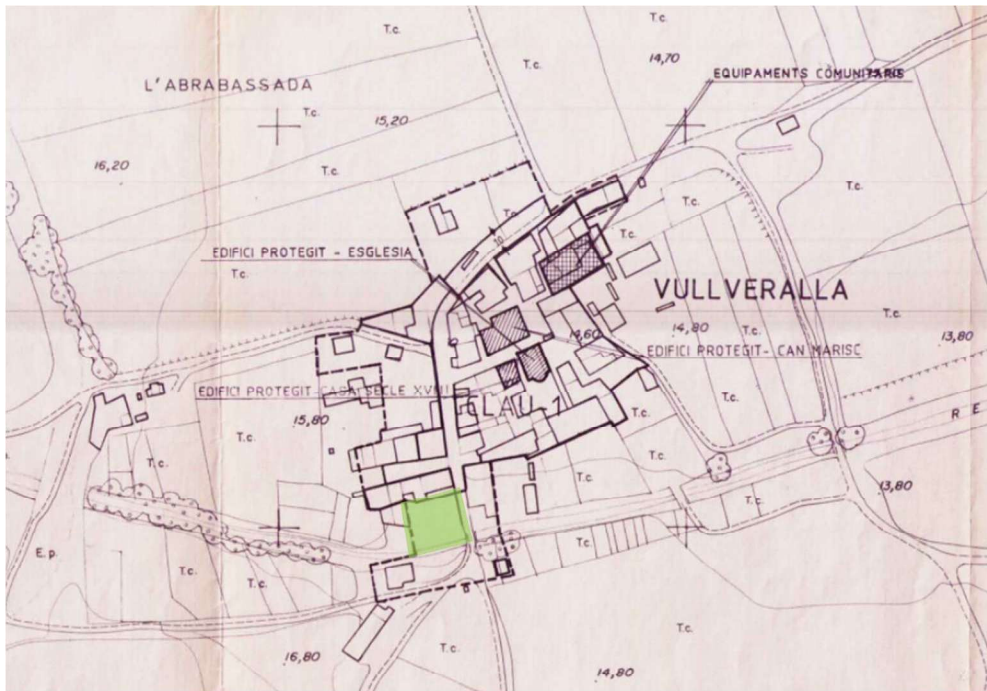
4.1. Situació

La modificació afecta a l'àmbit de la Zona d'equipaments la Bassa del nucli de Ventalló i a dues parcel·les del nucli de Valveralla.

S'adjunta el plànol normatiu del nucli de Ventalló amb la zona d'equipaments municipals:

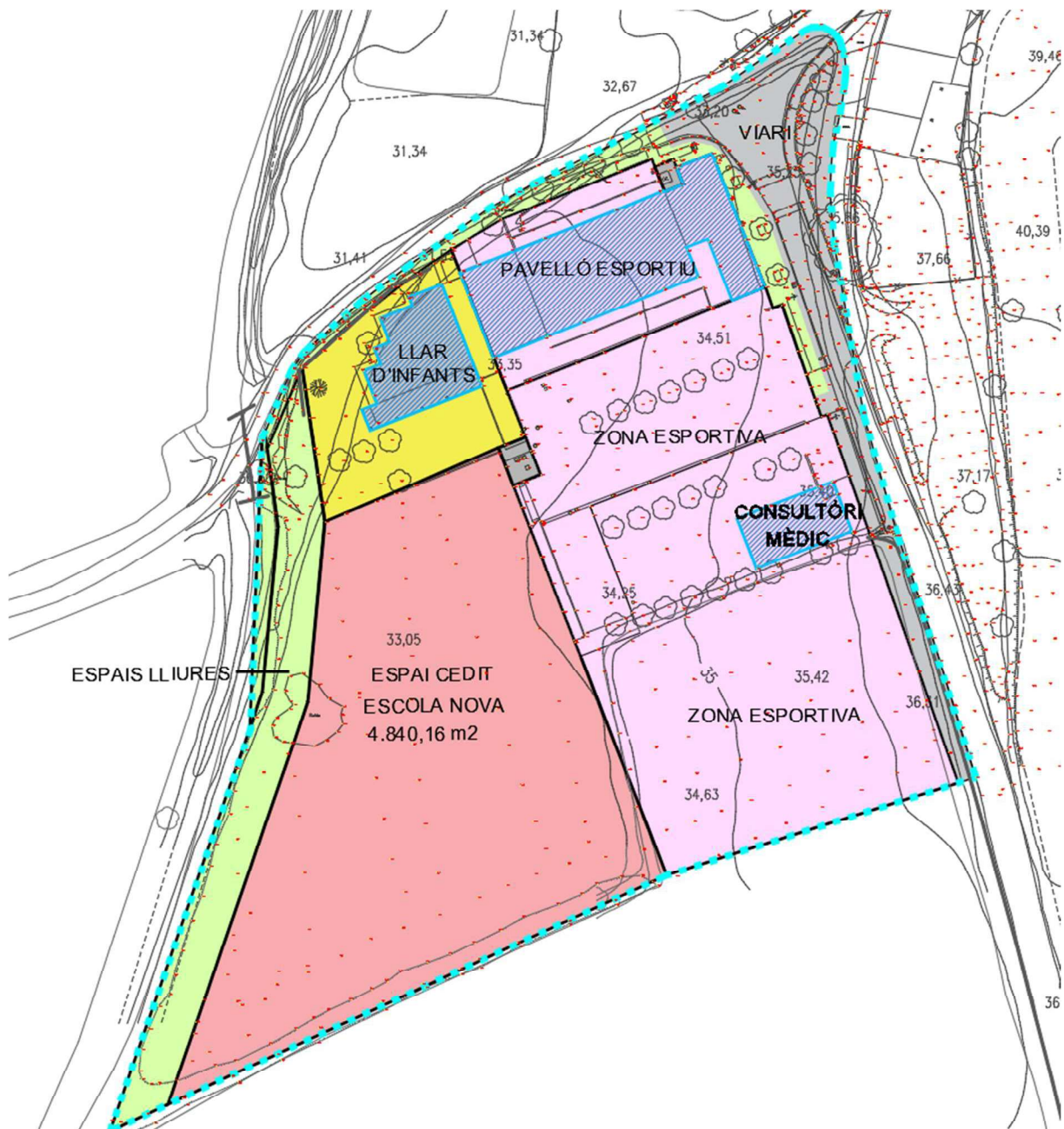


S'adjunta un plànol del nucli de Valveralla en què s'identifica la nova zona verda proposada, ubicada en una parcel·la de titularitat municipal, contigua al rec del Molí, a l'accés al nucli. Aquesta ubicació permet potenciar un espai d'interès paisatgístic i ambiental, en un entorn amb un elevat potencial turístic.



4.2. Estudi d'usos actuals de la Zona d'equipaments La Bassa.

En la següent imatge es mostren els usos actuals de la zona d'equipaments la Bassa, on apareix el consultori mèdic en zona esportiva i es pot veure com la parcel·la cedida per fer la nova escola, no té condició de solar per no donar façana directa a vial.



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. **(TRLSRU)**

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, la present modificació puntual s'ha de sotmetre als seus criteris.

En aquest sentit, el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines estableix les estratègies de desenvolupament dels assentaments urbans. Els nuclis objecte de la present modificació, Ventalló i Valveralla, es troben inclosos dins l'estratègia de millora i compleció, orientada a consolidar el teixit urbà existent, completar-ne la trama i afavorir un desenvolupament coherent amb l'estructura i les característiques pròpies de cada nucli.

S'adjunta un retall del Plànol O-4 estratègies de desenvolupament. Els nuclis de la present modificació tenen indicada una estratègia de millora i compleció, que afecta precisament al nucli de Ventalló i de Valveralla.



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 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.

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 E "Ampliació d'usos zona equipaments la Bassa" de les Normes Subsidiàries que inclou:

- S'afegeix l'ús docent i es parametritzen els equipaments 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:

- **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 Parcial 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 sistemes d'equipaments estan regits per l'article 5.4.11 de les Normes Subsidiàries (incorporats amb la modificació puntual E "Ampliació d'usos zona equipaments la Bassa" aprovada el 28 de Juny de 2007 i publicada l'11 d'Octubre de 2007:

Normativa urbanística proposada

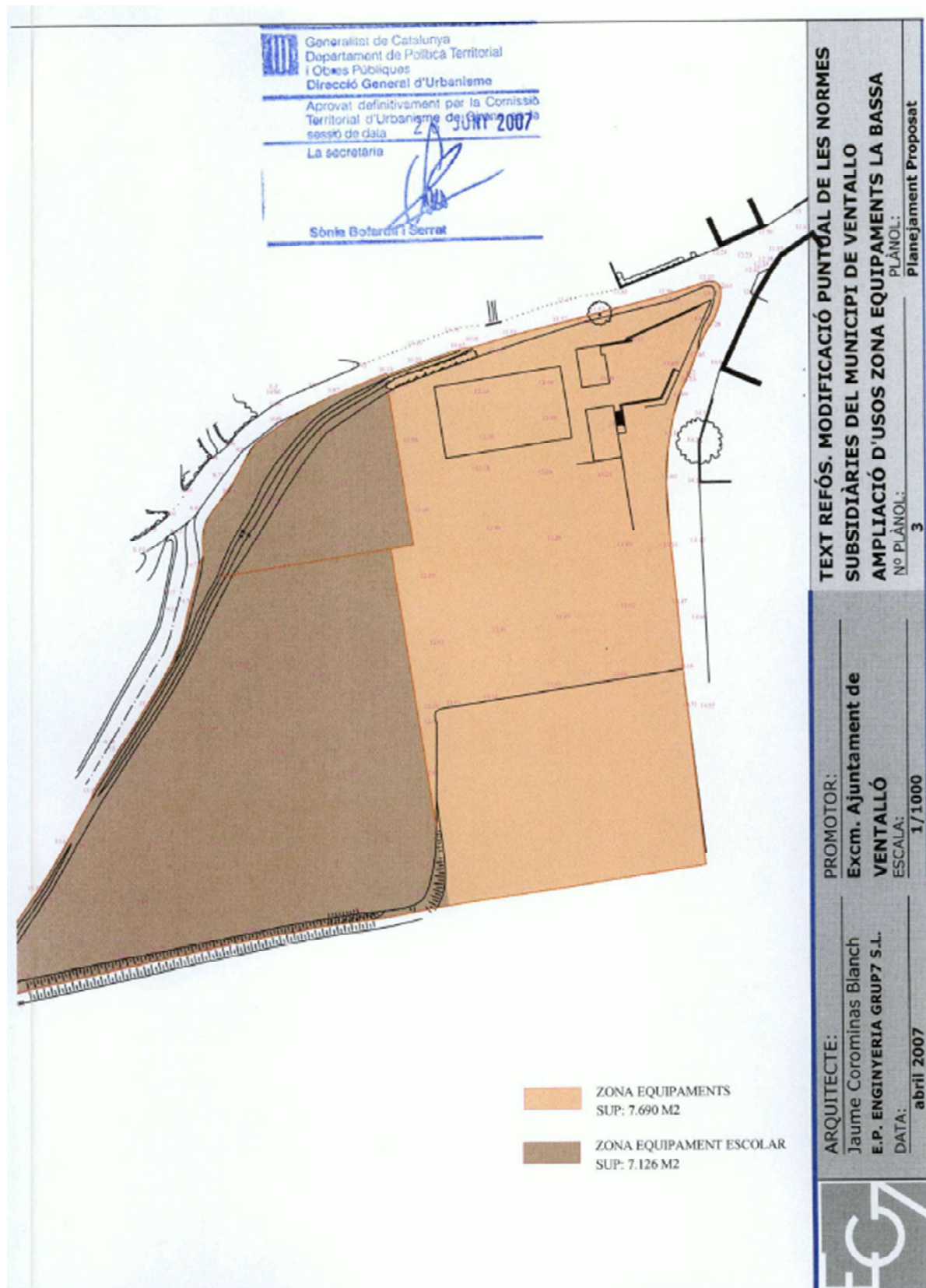
S'inclou un nou article 5.2.11 en l'apartat 5.2 Regulació detallada dels Sistemes de la normativa de les Normes Subsidiàries de Planejament de Ventalló amb el redactat següent:

5.2.11 La zona d'equipaments "La Bassa" d'una superfície aproximada de 14.816 m2 admet el següents usos:

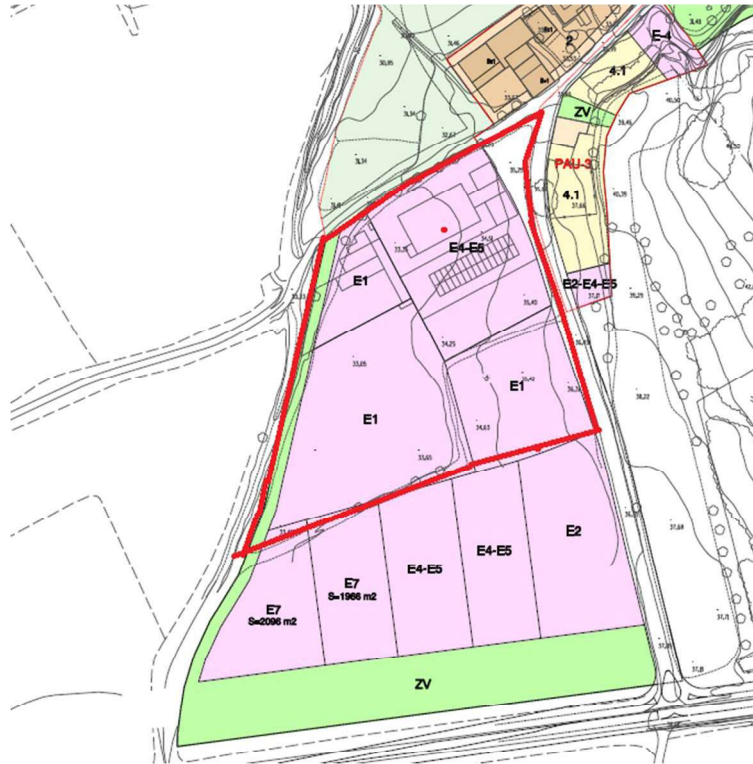
- Ús esportiu i ús recreatiu: 7.690 m2
- Ús docent: 7.126 m2

Per l'equipament comunitari d'ús docent, es fixen els següents paràmetres:

- Tipologia d'edificació: aïllada.
- Edificabilitat neta màxima: 0,70 m2st/m2s
- Ocupació màxima: 40%
- Altura reguladora màxima: 7 metres (Planta baixa i planta pis)



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



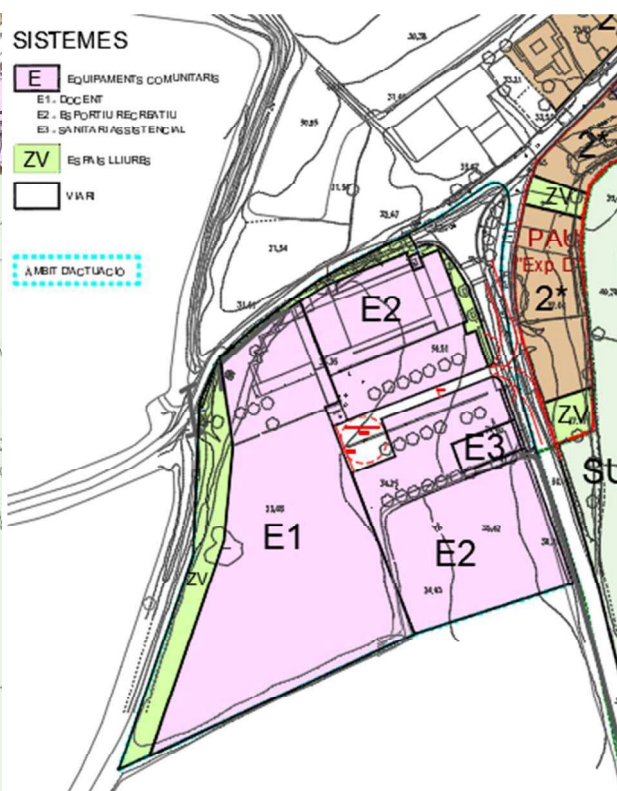
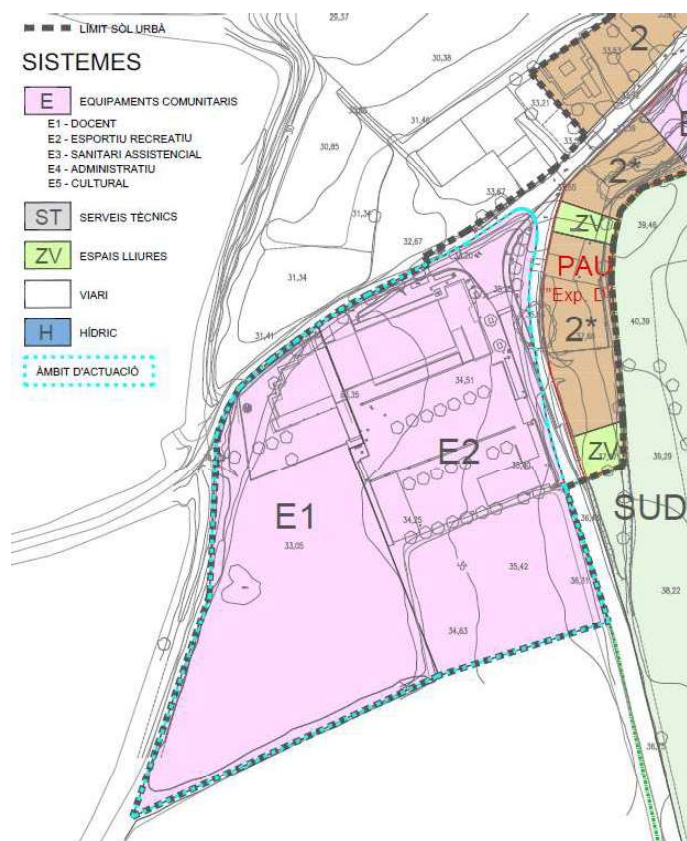
5. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació es centra en quatre aspectes:

- 1) **CONVERSIÓ A SISTEMA VIARI DE PART DEL SISTEMA EQUIPAMENTS.**
 - a. Donar la condició de solar a la parcel·la de la nova escola.
 - b. Ajustar el sistema viari existent propi carrer de la Bassa a la realitat, atès que que es troba qualificat com a equipament.
- 2) **DEFINICIÓ DE L'ÚS SANITARI ASSISTENCIAL AL SECTOR DEL CONSULTORI.**
- 3) **CONVERSIÓ A SISTEMA ESPAIS LLIURES (ZONA VERDA) DE LA FRANJA DE PROTECCIÓ DEL TORRENT DE LA REGUERA o DE TAFANIA I DE DUES PARCEL·LES MUNICIPALS DEL NUCLI DE VALVERALLA PER COMPENSAR LA ZONA PERDUDA D'EQUIPAMENT ESPORTIU PER VIALS.**

5.1. Descripció Gràfica

En les següents imatges es mostra un plànol comparatiu entre la qualificació urbanística actual a l'esquerra i la qualificació proposada per als nous equipaments a la dreta, amb els corresponents quadres de superfícies:



ZONA EQUIPAMENTS "LA BASSA" - VENTALLÓ PLANEJAMENT VIGENT

Sistema Equipaments Comunitaris	14.816 m²
E1 - Docent	7.216 m ²
E2 - Esportiu recreatiu	7.690 m ²

TOTAL 14.816 m²

ZONA EQUIPAMENTS "LA BASSA" - VENTALLÓ PLANEJAMENT PROPOSAT

Sistema viari	1.500 m²
----------------------	----------------------------

Sistema Equipaments Comunitaris (E)	11.773 m²
E1 - Docent	5.913 m ²
E2 - Esportiu recreatiu	5.644 m ²
E3 - Sanit. Assist.	216 m ²

Sistema Espais Lliures (ZV)	1.543 m²
------------------------------------	----------------------------

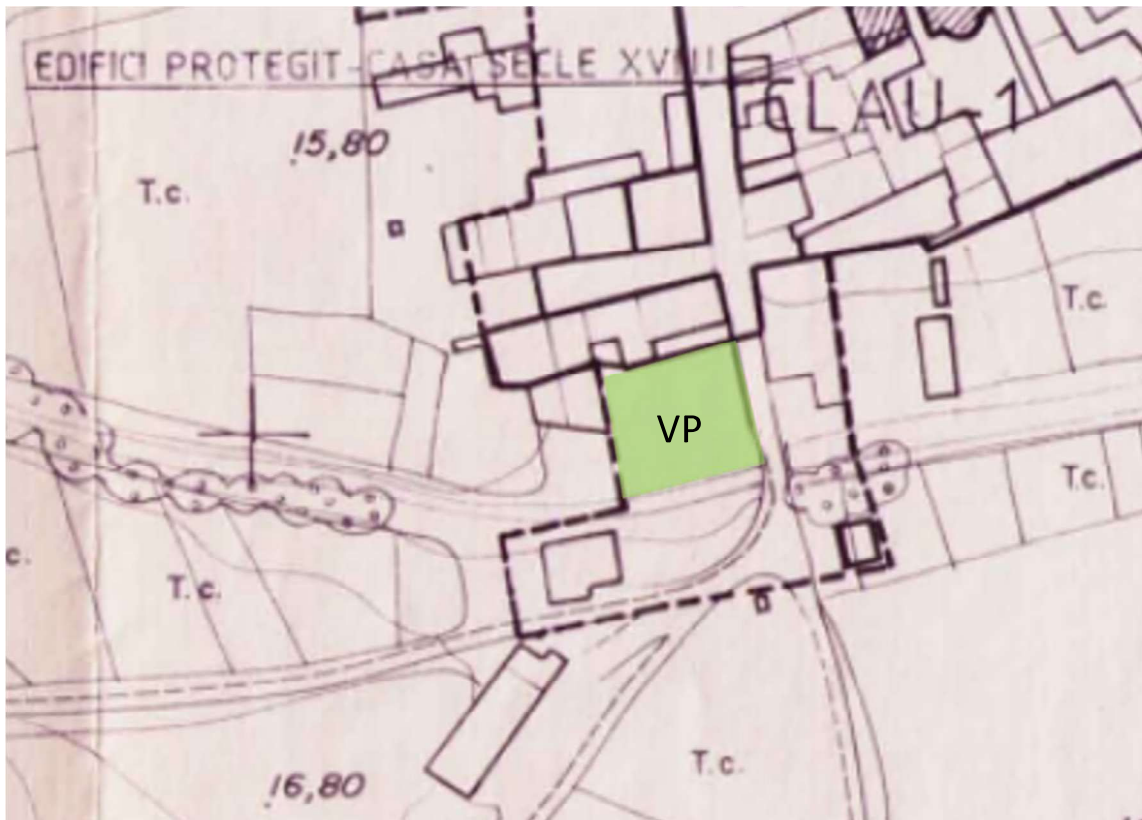
Sistema Espais Lliures (ZV) Nucli Valveralla	511 m²
---	--------------------------

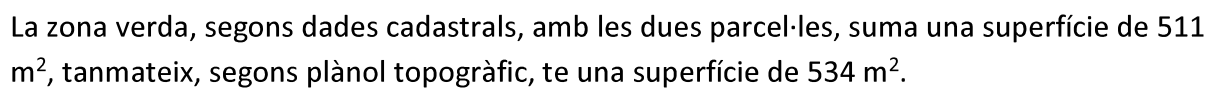
TOTAL 15.327 m²

Pel que fa a al nucli de Valveralla, s'indica la nova qualificació urbanística, amb la clau VP, de les dues parcel·les municipals, amb les següents característiques:

1. Carrer Major, 1.
Ref. Cadastral 3078701EG0637N0001JZ
Sup. 385 m²
2. Carrer Major, 3.
Ref. Cadastral 3078700EG0637N0001IZ
Sup. 126 m²

En la següent imatge es mostra la superposició de la zona verda al plànol normatiu del nucli de Valveralla:





5.2. Proposta de descripció Normativa**5.2.11 Zona d'Equipaments la Bassa****Superfície:** 11.773 m²**Usos admesos:**E1 – Docent: 5.913 m²E2 – Esportiu i recreatiu: 5.644 m²E3 – Sanitari i assistencial: 216 m²**Paràmetres normatius per a ús educatiu, administratiu i cultural:**

- **Tipologia d'edificació:** Aïllada. S'admet la construcció de porxos oberts en contacte amb sistema viari per a resguardar d'inclemències meteorològiques als usuaris.
- **Edificabilitat neta màxima:** 0,70 m²st/m²s
- **Ocupació màxima:** 40%
- **Altura reguladora màxima:** 7 m. (PB + P1)

Paràmetres normatius per a ús sanitari-assistencial:

- **Tipologia d'edificació:** Aïllada o entre mitgeres. S'admet la construcció de porxos oberts en contacte amb sistema viari per a resguardar d'inclemències meteorològiques als usuaris.
- **Edificabilitat neta màxima:** 1,8 m²st/m²s
- **Ocupació màxima:** 90%
- **Altura reguladora màxima:** 7 m. (PB + P1)

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. Justificació de la reducció de la superfície classificada d'equipament esportiu-recreatiu per tal de donar compliment a l'article 98.1 TRLUC.

El 13 de Novembre de 2024 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar, demanar la incorporació de la prescripció següent:

1.1 Caldrà modificar la proposta amb la finalitat de donar compliment a l'article 98 del TRLU, i aportar un apartat justificatiu a la memòria que motiví i raoni les modificacions que s'efectuen d'acord amb els articles 97.2 bis i l'article 98 del TRLU.

La nova proposta esdevé necessària per tal de possibilitar que la parcel·la destinada a la construcció de la nova escola adquireixi la condició de solar, garantint així la viabilitat de l'actuació i la implantació d'un equipament docent d'interès general per al municipi.

La modificació comporta una reordenació dels sistemes públics existents a l'àmbit de la Bassa. En concret, la superfície qualificada com a equipament esportiu passa dels 7.690 m² previstos

pel planejament vigent a 5.644 m², fet que representa una reducció de 2.046 m². Tanmateix, cal posar de manifest que una part significativa de la superfície inicialment qualificada com a equipament correspon, en realitat, al traçat del carrer de la Bassa, vial que constitueix l'accés principal al nucli de Ventalló des de la carretera GI-623 i que, per tant, no resulta efectivament aprofitable per al desenvolupament d'usos esportius o dotacionals.

Al mateix temps, la proposta incrementa els espais lliures dins del propi àmbit de la Bassa mitjançant la qualificació de 1.543 m² de sòl com a zona verda pública, distribuïda al llarg de la riera i als espais situats al nord i a l'oest de la zona esportiva. Aquesta ordenació reforça la integració paisatgística de l'àmbit, genera una transició més adequada entre els diferents usos i millora la qualitat ambiental de l'espai públic.

Com a resultat, la superfície conjunta destinada a equipaments esportius i espais lliures públics ascendeix a 7.187 m², la qual cosa representa una diferència de només 503 m² respecte de la situació prevista pel planejament vigent.

Aquesta diferència es compensa amb la qualificació com a sistema d'espais lliures públics de dues parcel·les de titularitat municipal situades al nucli de Valveralla, actuació que respon no únicament a un criteri quantitatiu, sinó sobretot a una necessitat urbanística i territorial.

El nucli de Valveralla, situat aproximadament a dos quilòmetres de Ventalló i integrat dins del mateix terme municipal, no disposa actualment de cap espai qualificat com a zona verda pública. L'únic sistema públic existent al seu interior correspon a una parcel·la destinada a equipament sense un ús específic assignat, de manera que els veïns del nucli no disposen d'un espai lliure destinat al lleure, la trobada o l'estada.

Les parcel·les proposades es localitzen a l'accés del nucli, al costat del reg del Molí, en un entorn de notable valor paisatgístic, ambiental i ecològic. La seva qualificació com a sistema d'espais lliures permet preservar aquest espai de qualsevol procés d'edificació futura, consolidar un àmbit d'elevada qualitat ambiental i reforçar la relació entre el nucli urbà i el seu entorn natural.

A més, aquesta actuació contribueix a millorar la qualitat urbana de Valveralla mitjançant la creació d'un espai públic de proximitat, destinat al lleure, al passeig i a la convivència veïnal, del qual el nucli és actualment deficitari. Es genera així una nova centralitat cívica que incrementa la dotació d'espais lliures del municipi i afavoreix un repartiment més equilibrat de les dotacions públiques entre els diferents nuclis de població.

Per tot l'exposat, la proposta no comporta una simple substitució de superfícies, sinó que representa una millora qualitativa de la xarxa de sistemes públics municipals, atès que permet donar resposta a una necessitat real detectada al nucli de Valveralla, preserva un espai de gran interès paisatgístic i ambiental, amplia l'oferta d'espais lliures d'ús públic i contribueix a una ordenació més equilibrada i sostenible del conjunt del municipi.

S'adjunta una imatge de la zona, vista des de l'accés al nucli, extreta de google maps:



Imatge vista des del nucli de Valveralla en direcció a la sortida del poble:



Amb la incorporació d'aquesta zona verda del nucli de Valveralla, es passa a tenir un total de zona verda i equipaments de 7.698 m², superant els 7.690 m² previstos en el planejament vigent.

Per altra part, es justifica la necessitat d'aquesta compensació per tal de poder reordenar l'espai a la realitat física actual de la zona d'equipaments la Bassa, que es recull en els següents punts:

1) Per recollir a la normativa del planejament municipal vigent equipaments municipals ja existents i alguns construïts de fa temps, i que indiscutiblement són necessaris i d'un gran interès municipal i general, com és el cas del consultori mèdic municipal en ple funcionament, i que es proposa classificar-lo amb la clau E3 Sanitari-Assistencial.

2) Per la suficiència de sòl destinat a equipament esportiu tenint en compte les necessitats reals de la població del terme municipal. Concretament amb la modificació proposada es mantenen 5.644 m², corresponent a les claus E2 Esportiu-recreatiu. Aquest sòl total destinat a equipament esportiu-recreatiu-cultural que es proposa amb la modificació de planejament és més que suficient per donar resposta a la ciutadania amb un servei públic municipal esportiu eficient i eficaç.

Per contra el possible equipament esportiu a què donaria lloc la materialització de tot l'aprofitament urbanístic dins el sòl de 7690 m² (previst al planejament vigent) possibilitaria la construcció d'unes instal·lacions o edificacions que no serien sostenibles ni econòmica i financerament per la hisenda pública municipal de l'Ajuntament de Ventalló, donada la situació econòmica financera del municipi, ni possible des d'un punt de vista de gestió de servei públic.

Cal tenir en compte també, que part d'aquest sòl esportiu, actualment ocupa part del carrer de la Bassa que dona accés al nucli antic de Ventalló i que, no se'n cap sentit. El seu dia es va marcar com a superfície d'equipament erròniament. Es per això que també es delimita la realitat de la possible zona d'equipament deixant tot un recorregut d'espais lliures i zones verdes per al gaudi de la zona i donant un sentit al vial i a la propi equipament esportiu.

Tècnicament, la superfície de 7.690 m² es fa del tot innecessària per les circumstàncies demogràfiques reals de Ventalló, tenint en compte que el municipi té una població empadronada de 922 habitants, per la qual cosa, si s'arribés a materialitzar l'aprofitament urbanístic permès dins els 7.690 m², s'obtingria una instal·lació sobredimensionada per manca de demanda poblacional; per tant, un equipament infrautilitzat, innecessari i totalment deficitari, no poden assumir les despeses de gestió del servei.

3) La reducció d'aquests 2.046 m2 d'equipament esportiu, s'explica en què aquest sòl serà destinat també a altres sistemes urbanístics públics d'espais lliures i zones verdes, alhora que part del sistema cultural passa a ser també sanitari assistencial.

- Com s'ha explicat a l'apartat 1, part del sòl actualment classificat com equipament esportiu amb la clau E2, ha passat a ser d'espais lliures i zones verdes. Mentre que part del sistema docent, clau E1, ha passat a ser classificat com equipament sanitari-assistencial (clau E3, 216 m2) per donar cobertura jurídica al consultori mèdic municipal ja existent, que en aquest cas, es tracta d'un equipament prioritari, imprescindible i indispensable que dona resposta al servei públic de salut primària a tots els ciutadans del municipi.
- Pel que fa a l'equipament esportiu, s'ha destinat a un nou ús de zones verdes i espais lliures, de 1.543 m² corresponent a la zona de protecció, al voltant de l'escola i de tot el conjunt dels equipaments municipals i de 511 m² que s'han reubicat al nucli de Valveralla en una zona realment necessària.
- Per últim, una part del sòl cultural / docent, es destinarà a sistema viari per tal de poder dotar de condició de solar a la parcel·la on es vol construir la nova escola, qualificada com a sòl d'equipament docent amb la clau E1, i que s'ha cedit a la Generalitat per poder construir una nova escola municipal que respon clarament a les necessitats actuals del municipi tenint en compte les dades demogràfiques de població i la situació obsoleta de l'escola existent. La clau E1, equipament docent ja es contempla en el planejament municipal vigent, no obstant per poder tenir la condició de solar requereix poder executar un vial per tal que la parcel·la pugui tenir la condició de solar de conformitat amb l'article 29 TRLUC i confronti amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de vianants. Aquest vial tindrà una amplada de 3,5 m i, pel fet d'acabar en cul de sac, es disposarà d'un espai davant l'escola que permetrà la inscripció d'un cercle de 15 m de diàmetre per tal que pugui girar un camió de bombers. A més, l'accés també està dimensionat per als radis de gir que necessita un camió de bombers per tal de poder accedir a aquest vial. La resta de sistema d'equipament que es destina a sistema viari, es per ajustar a la realitat l'existència del carrer de la Bassa que dona accés al nucli de Ventalló i que realment es troba fora de l'àmbit de l'equipament esportiu.
- El destí de la superfície de sistemes urbanístics generals proposats a la modificació de planejament municipal (espais lliures, sistema viari i equipament sanitari-assistencial) respon a un interès públic preeminent, millorant la funcionalitat i l'equilibri dels sistemes urbanístics.

4) La reducció de la superfície en l'equipament esportiu no afecta negativament la suficiència d'equipaments esportius per la població, i per ell mateix el sòl qualificat com Equipament esportiu-recreatiu no perd la funcionalitat. Cal remarcar que la suma de la zona verda (1.543 m² + 511 m²) amb la zona d'equipament esportiu (5.644 m²) supera la superfície inicial de sòl destinat a equipament esportiu (7.126 m²) en 8 m².

5) Tot i la reducció en m² de sòl d'equipaments municipals, s'estan complint els estàndards mínims legals establerts TRLUC i al RLUC i resta de normativa urbanística. motiu pel qual, l'informe del Consell català de l'esport és favorable.

6) Principi de no regressió ambiental establert per la jurisprudència i protecció de dotacions públiques: Es garanteix que no es produeix un perjudici significatiu per a la comunitat i que es manté la funcionalitat i suficiència de les dotacions urbanístiques. Aquestes modificacions no suposa una pèrdua significativa en la qualitat de vida ni en la proporció de dotacions públiques. En aquest sentit, es justifica i acredita * que la reducció de l'equipament esportiu no compromet les necessitats futures del municipi, que la superfície es compensa adequadament amb altres sistemes urbanístics generals i amb altres equipaments públics municipals -alguns existents com el consultori mèdic i altres de nous, com la nova escola municipal- que contribuiran a millorar la qualitat de vida de la comunitat.

7) S'introdueixen a la memòria dades objectives i anàlisi de necessitats:

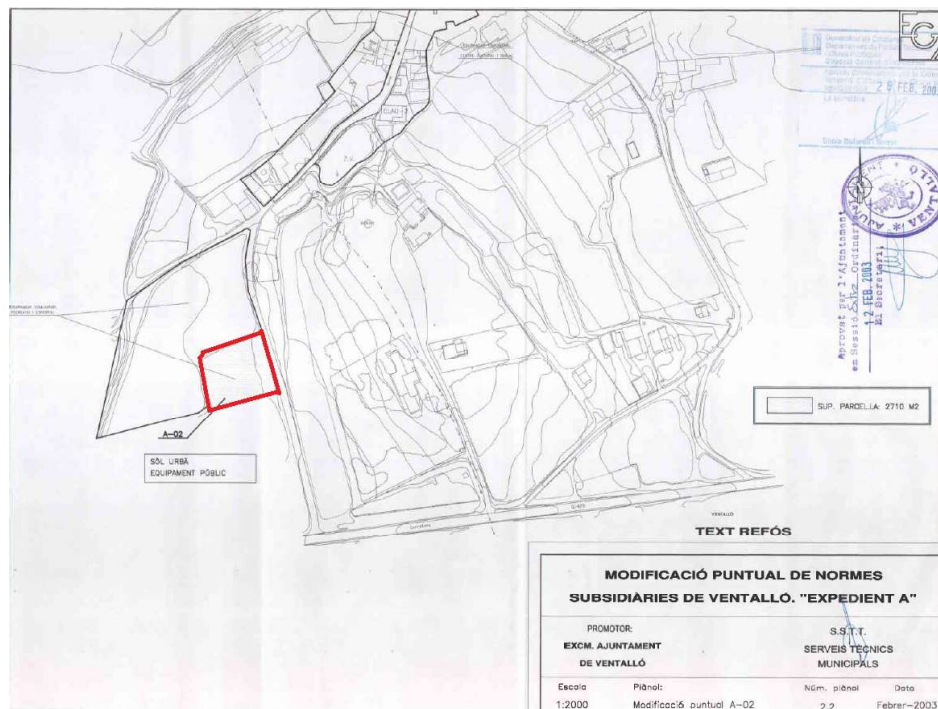
Les necessitats d'equipaments esportius en el municipi estan cobertes sobradament amb els equipaments esportius definits a les normes subsidiàries i modificacions posteriors, els incorporats amb el Pla Parcial del Mas Gros, el Pla Parcial de Can Jordi i el Pla Especial dels Gorgs, tots ells de propietat municipal actualment

8) La reducció de l'equipament esportiu no implica un increment d'edificabilitat lucrativa ni una modificació estructural del planejament general. Senzillament es tracta d'una reordenació dels espais públics existents

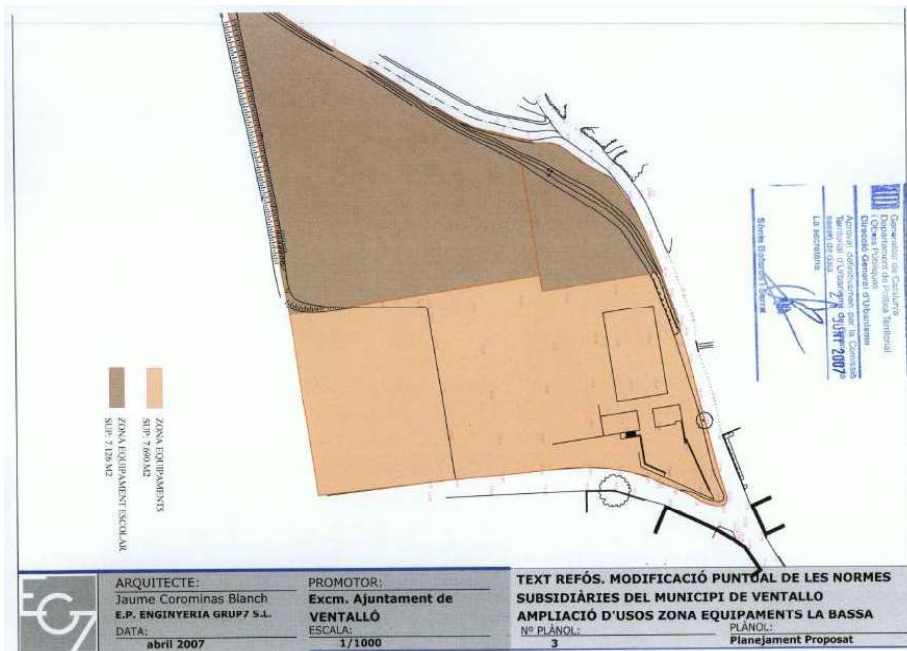
9) La modificació manté la continuïtat lògica de la trama urbana i l'eficiència en l'aprofitament del sòl.

10) La història urbanística de la parcel·la explica que es va realitzar un increment d'aquests mateixos equipaments per mantenir la possibilitat de construir una pista POL3 en la Zona d'Equipaments la Bassa i que no existeixen alternatives d'ordenació més adequades des del punt de vista ambiental i urbanístic.

Així doncs, la modificació puntual de les normes subsidiàries, expedient A, publicat el 14 de març de 2003, en la seva modificació a-2 incorporava 2.710 m² a la zona existent d'equipaments (Sense definició d'ús específic: "Amb aquesta incorporació es podria completar l'equipament existent i consolidar una zona pública". La seva incorporació es va realitzar perquè la futura construcció de la llar d'infants (2008), el dispensari (2013) i la futura escola (Avui encara no construïda) esgotaven l'espai.



La modificació puntual E (Actualment vigent en aquest àmbit), publicada l'11 d'octubre de 2007, va definir els usos dels equipaments a nivell general per la necessitat de definir l'ús docent per a la construcció de la llar d'infants i de la nova escola, previ a la seva parcel·lació i cessió al Departament d'ensenyament, per això no va tenir en compte la classificació com a sistema per donar accés a la parcel·la de l'escola ja que en aquell moment es tractava d'una única parcel·la.



La posterior parcel·lació per a la cessió al Departament d'Educació per a la construcció de la nova escola va deixar sense les característiques de solar l'espai docent.

Però cal recordar que ja s'havia incorporat el sòl d'ampliació d'aquesta zona d'equipaments.

En conclusió, es pot fonamentar la compensació de superfície de l'equipament esportiu en la suficiència dels equipaments existents, la innecessarietat dels terrenys per al servei esportiu, la substitució per espais verds públics i, l'interès públic preeminent de destinar els sòls a altres sistemes urbanístics, aportant la documentació justificativa i gràfica necessària per acreditar el compliment de la normativa.

En suma, la reducció de superfície d'equipament esportiu per destinar-la a sistema d'espais lliures i zones verdes i la reducció del sistema docent per altres sistemes urbanístics generals, concretament altres equipaments públics municipals que contribuïran a millora la qualitat de vida dels ciutadans (equipament sanitari), a sistema viari per dotar de la condició de solar al terreny ja classificat per les actuals NNSS com equipament docent, pot justificar-se conforme als articles 97.2 bis i 98 del Text Refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 1992, sempre que la memòria de la modificació puntual acrediti l'interès general, mantingui la qualitat urbana i ambiental, i garanteixi la suficiència i funcionalitat de les dotacions públiques, respectant el principi de no regressió ambiental i la normativa aplicable en matèria de planejament urbanístic.

6.3. 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

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**"

Miquel Mingorance i Murcia
arquitecte col·legiat nº 55.283-6

Ventalló, Juliol 2026

8. PLÀNOLS

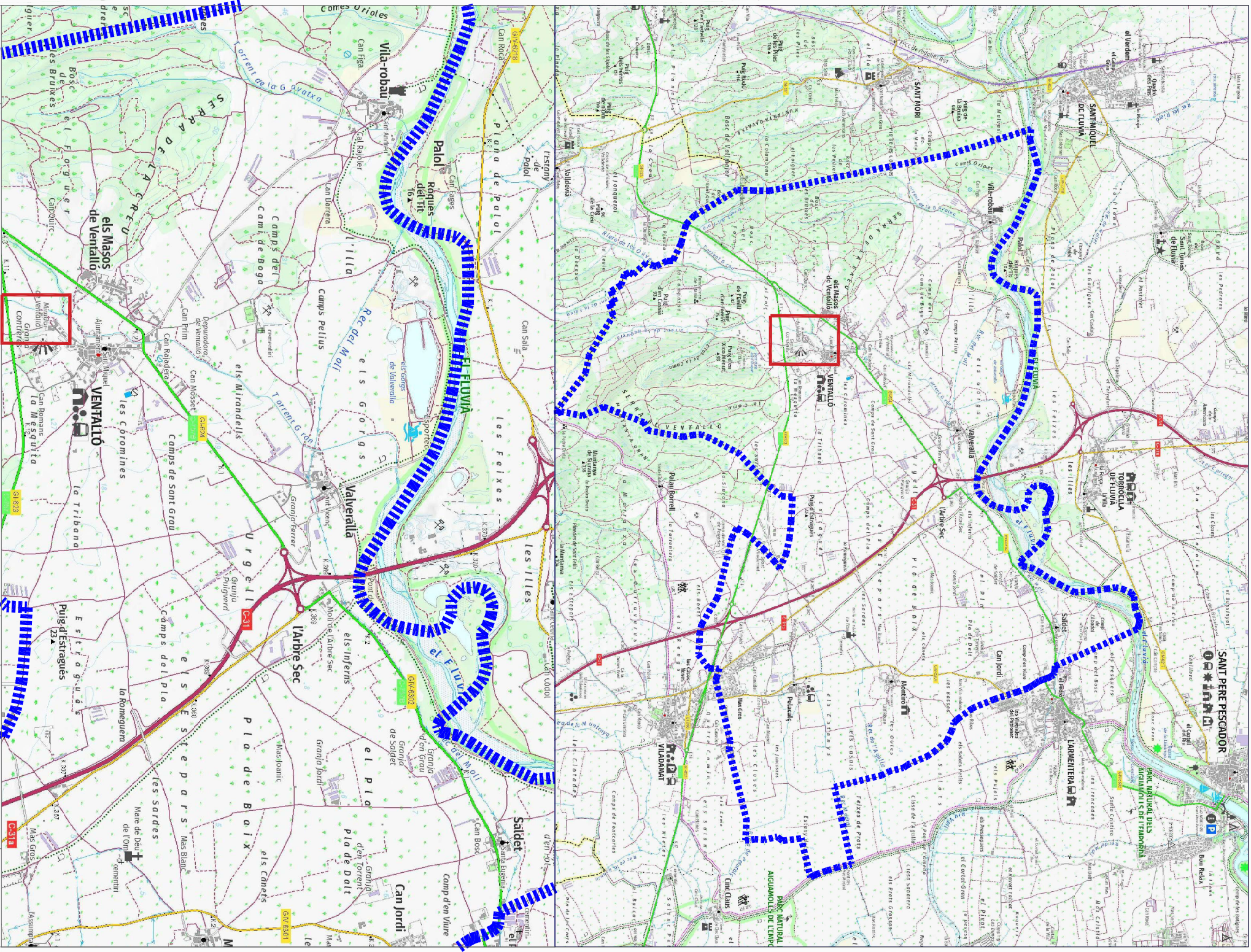
P_01 (A3) - SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

P_02 (A3) - ORDENACIÓ ZONA EQUIPAMENTS LA BASSA (VIGENT)

P_03 (A3) – ORDENACIÓ ZONA EQUIPAMENTS LA BASSA (PROPOSTA).

P_04 (A2) – ORDENACIÓ ZONA EQUIPAMENTS LA BASSA (COMPARATIU).

P_05 (A2) – ORDENACIÓ ZONA EQUIPAMENTS VALVERALLA (COMPARATIU).



SITUACIÓ

Mod. Punt. N - Normes subsidiàries de Ventallo

Miquel Mingorance Murcia
Julio 2026

Zona Equipaments
"La Bassa" - Ventallo

■ ■ ■ LÍMIT SOL URBÀ

SISTEMES

E EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- E1 - DOCENT
- E2 - ESPORTIU RECREATIU
- E3 - SANITARI ASSISTENCIAL
- E4 - ADMINISTRATIU
- E5 - CULTURAL

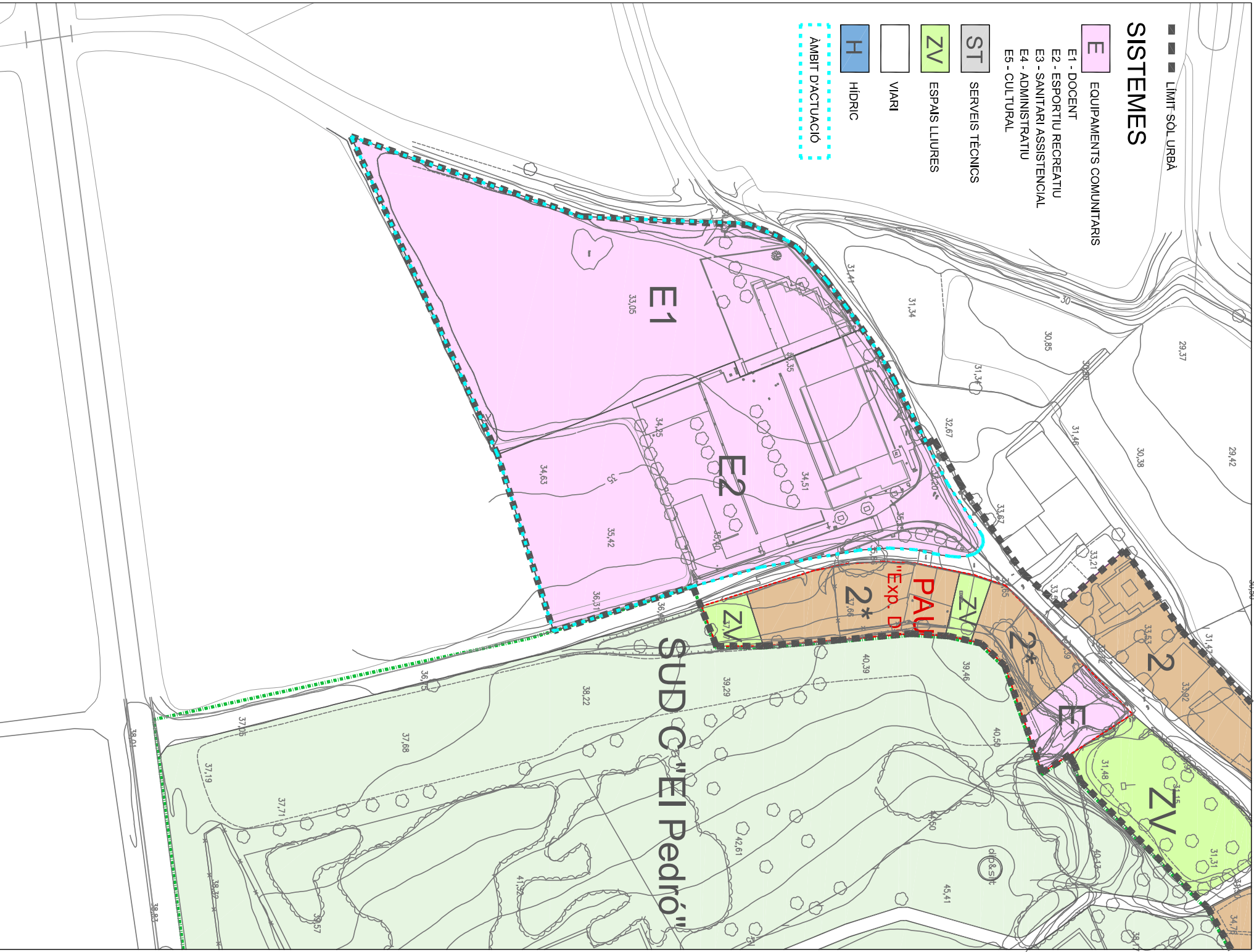
ST SERVEIS TÈCNICS

ZV ESPAIS LLIBRES

VIARI

H HIDRIC

ÀMBIT D'ACTUACIÓ



ORDENACIÓ. VENTALLÓ I ELS MASOS

Miquel Mirngorance Murcia
Julio 2026

Mod. Punt. N- Normes subsidiàries de Ventalló

Planjament vigent
Mod. punt. E (2007)

1
E = 1:1000
A3

P-2

SISTEMES

EQUIPAMENTS COMUNITARIS

E1 - DOCENT

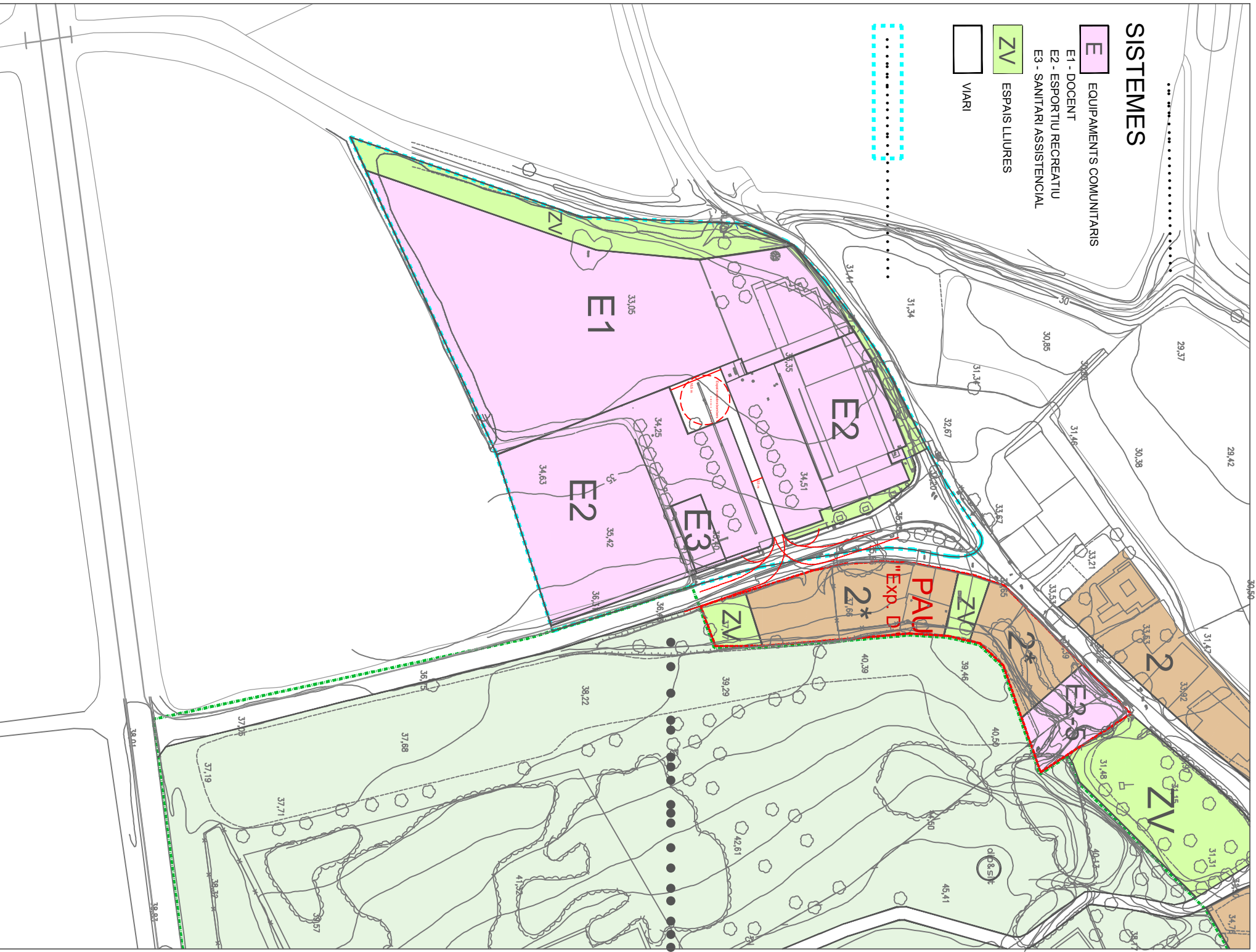
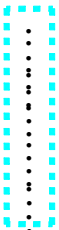
E2 - ESPORTIU RECREATIVU

E3 - SANITARI ASSISTENCIAL

ZV
ESPAIS LIURES

VIARI

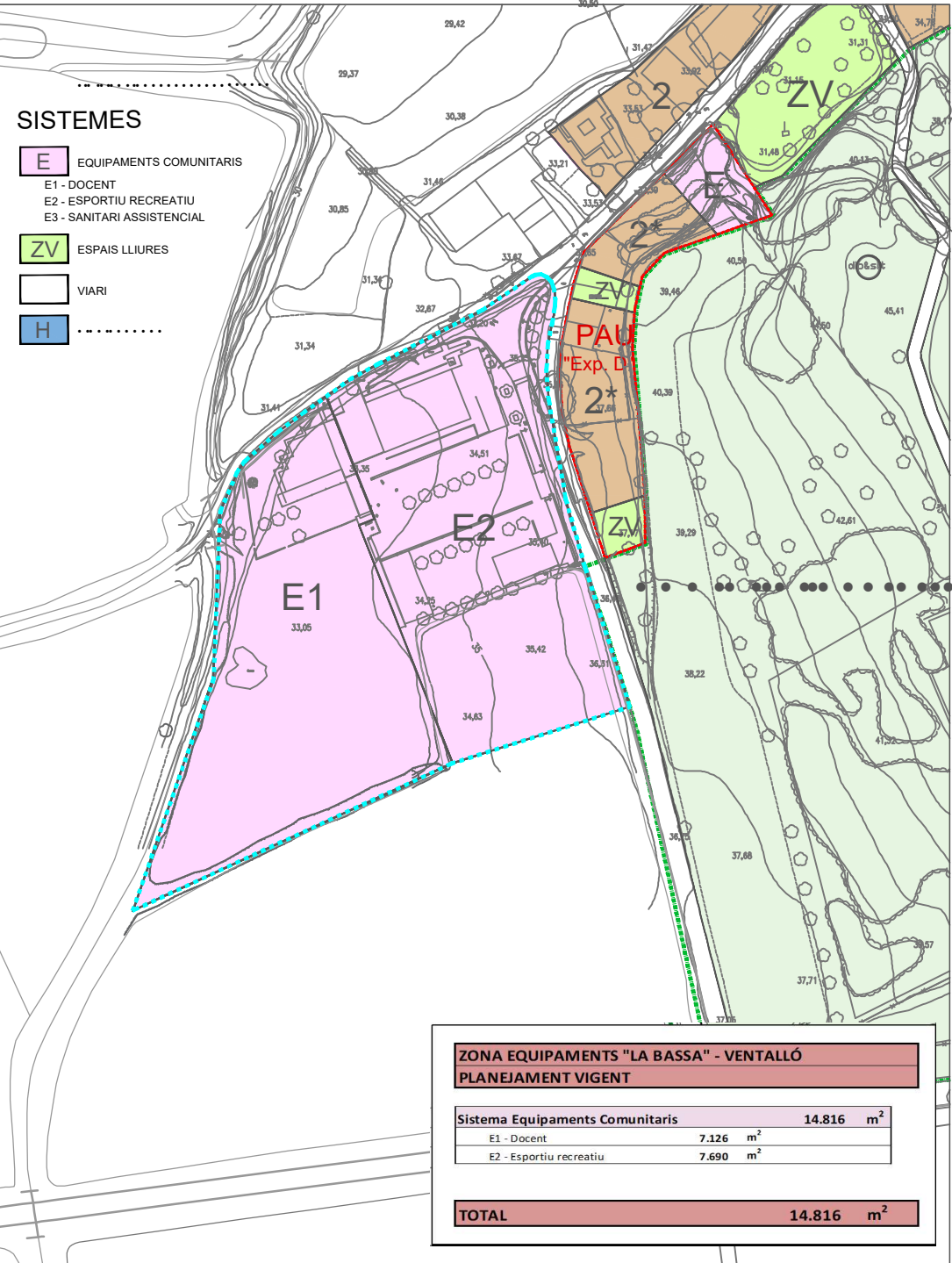
VIARI



SISTEMES

- E EQUIPAMENTS COMUNITARIS
- E1 - DOCENT
- E2 - ESPORTIU RECREATIU
- E3 - SANITARI ASSISTENCIAL

- ZV ESPAIS LLIURES
- VIARI
- H



ZONA EQUIPAMENTS "LA BASSA" - VENTALLÓ	
PLANEJAMENT VIGENT	
Sistema Equipaments Comunitaris	
E1 - Docent	7.126 m ²
E2 - Esportiu recreatiu	7.690 m ²
TOTAL	
14.816 m ²	

P-4

Miquel Mingorance Murcia
Juliol 2026

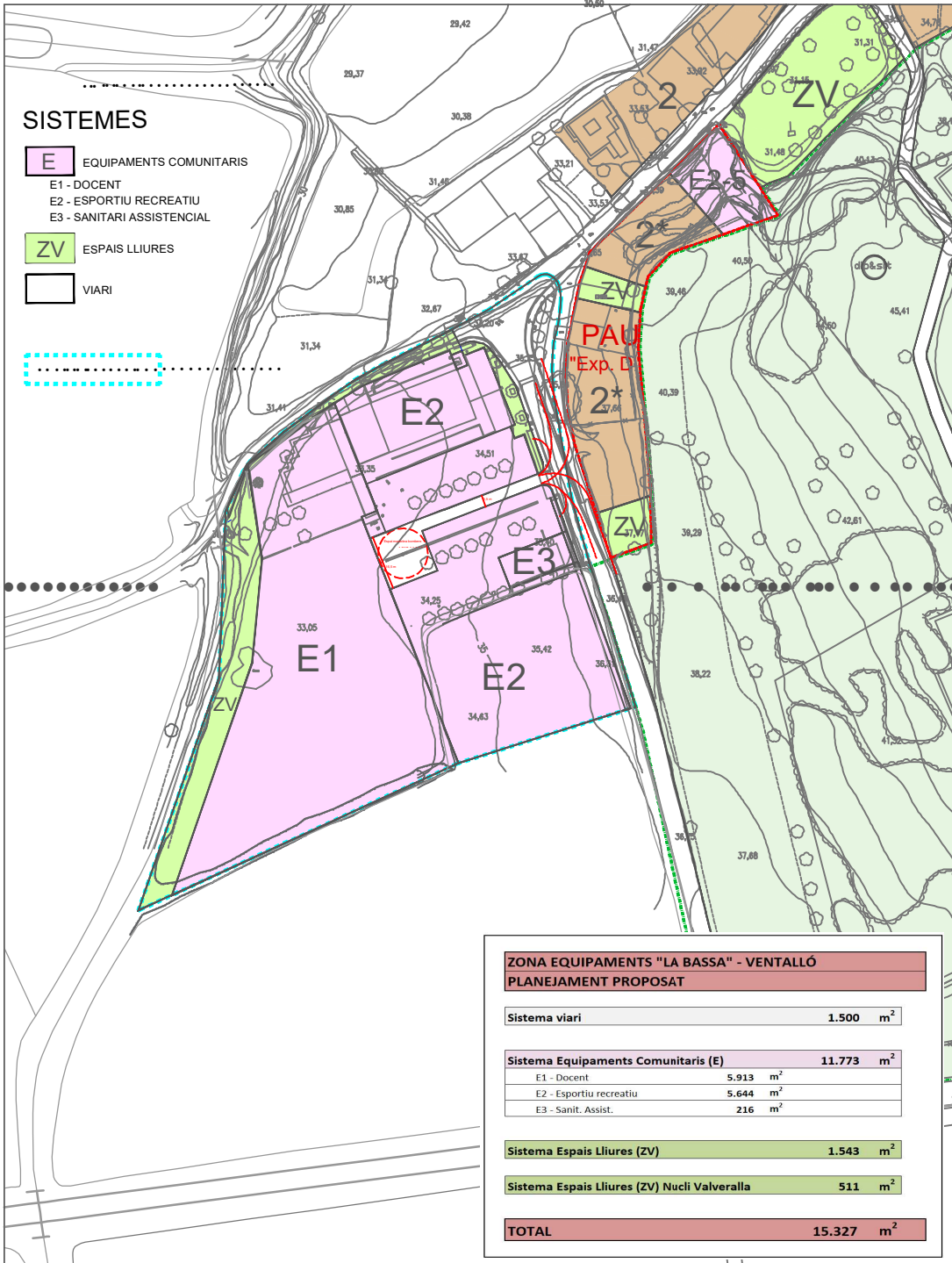
Planejament vigent
COMPARATIU

E = 1:1000
A2H

SISTEMES

- E EQUIPAMENTS COMUNITARIS
- E1 - DOCENT
- E2 - ESPORTIU RECREATIU
- E3 - SANITARI ASSISTENCIAL

- ZV ESPAIS LLIURES
- VIARI
- H



ZONA EQUIPAMENTS "LA BASSA" - VENTALLÓ	
PLANEJAMENT PROPOSAT	
Sistema viari	
1.500 m ²	
Sistema Equipaments Comunitaris (E)	
11.773 m ²	
E1 - Docent	5.913 m ²
E2 - Esportiu recreatiu	5.644 m ²
E3 - Sanit. Assist.	216 m ²
Sistema Espais Lliures (ZV)	
1.543 m ²	
Sistema Espais Lliures (ZV) Nuci Valveralla	
511 m ²	
TOTAL	
15.327 m ²	

P-4

Miquel Mingorance Murcia
Juliol 2026

Planejament proposat
COMPARATIU

E = 1:1000
A2H

