

**Modificació puntual de les Normes  
Subsidiàries**

Ajuntament de Ventalló

# **Modificació N**



## **Ordenació de la Zona d'Equipaments la Bassa.**

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».

Redactor:  
Salvi Puigbert i Costal  
T3 – Treballs Tècnics i Territorials S.L.  
Ventalló, Juny 2026

**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 es centra en la conversió a sistema viari de l'aparcament de la zona d'equipaments La Bassa, per a donar 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.

Ahora s'ajusta la zona al resultat topogràfic i a les obres realitzades durant la vigència del POUM (2011-2016), 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 m<sup>2</sup> 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 l'aparcament existent en la zona d'equipaments perquè el solar cedit compleixi la condició de solar.

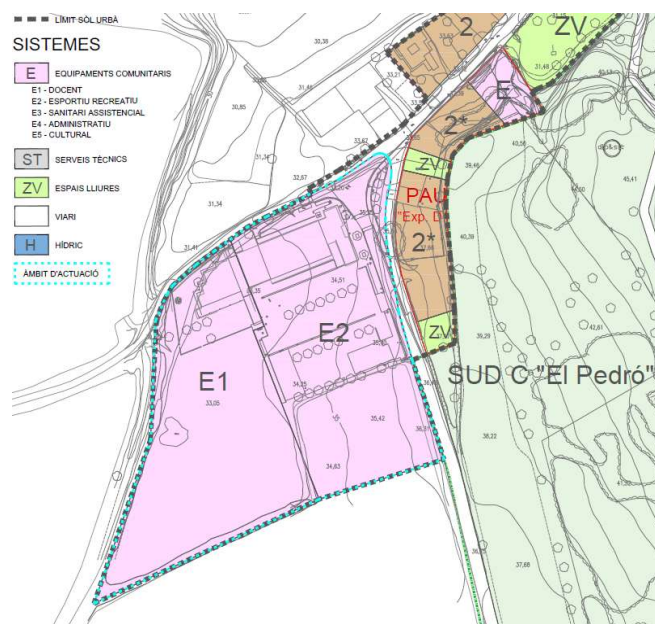
Ahora s'ajusten i es reordenen les superfícies a la realitat existent.

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 exclusivament a l'àmbit de la Zona d'equipaments la Bassa del nucli de Ventalló.





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



3

## 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. **(TRLRU)**

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

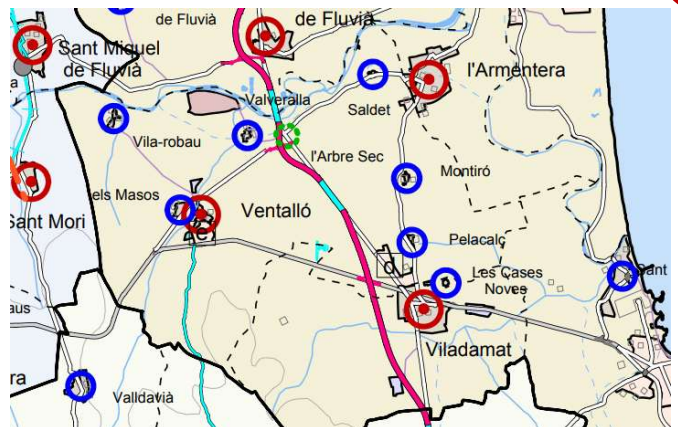
La modificació puntual es fa d'acord amb allò que disposa l'article 97 de la TRLUC, en relació amb l'article 117 del RLUC.

#### 4.3.2. Marc Urbanístic General

4

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 completió.**



#### 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 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 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

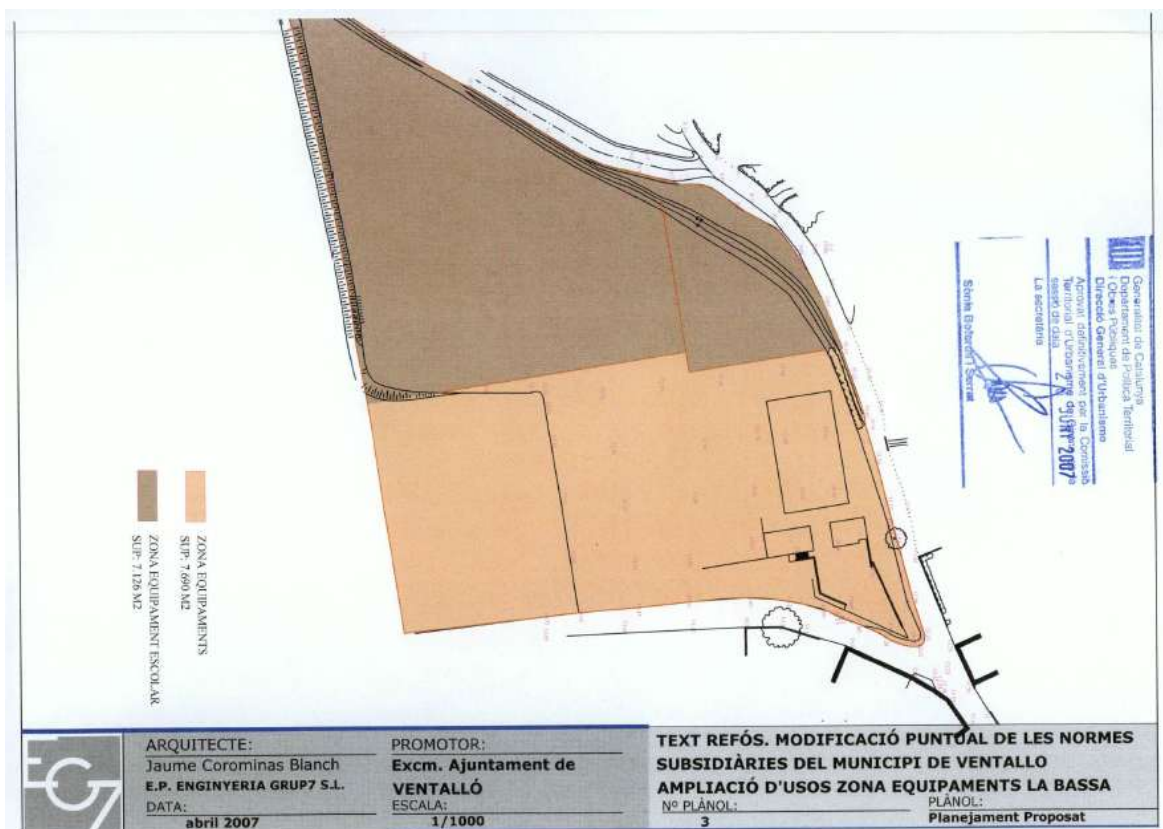
S'inclou un nou article 5.2.11 en l'apartat 5.2 Regulació detallada dels Sistemes de la normativa de les Normes Subsidiàries de Planejament de Ventalló amb el redactat següent:

**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

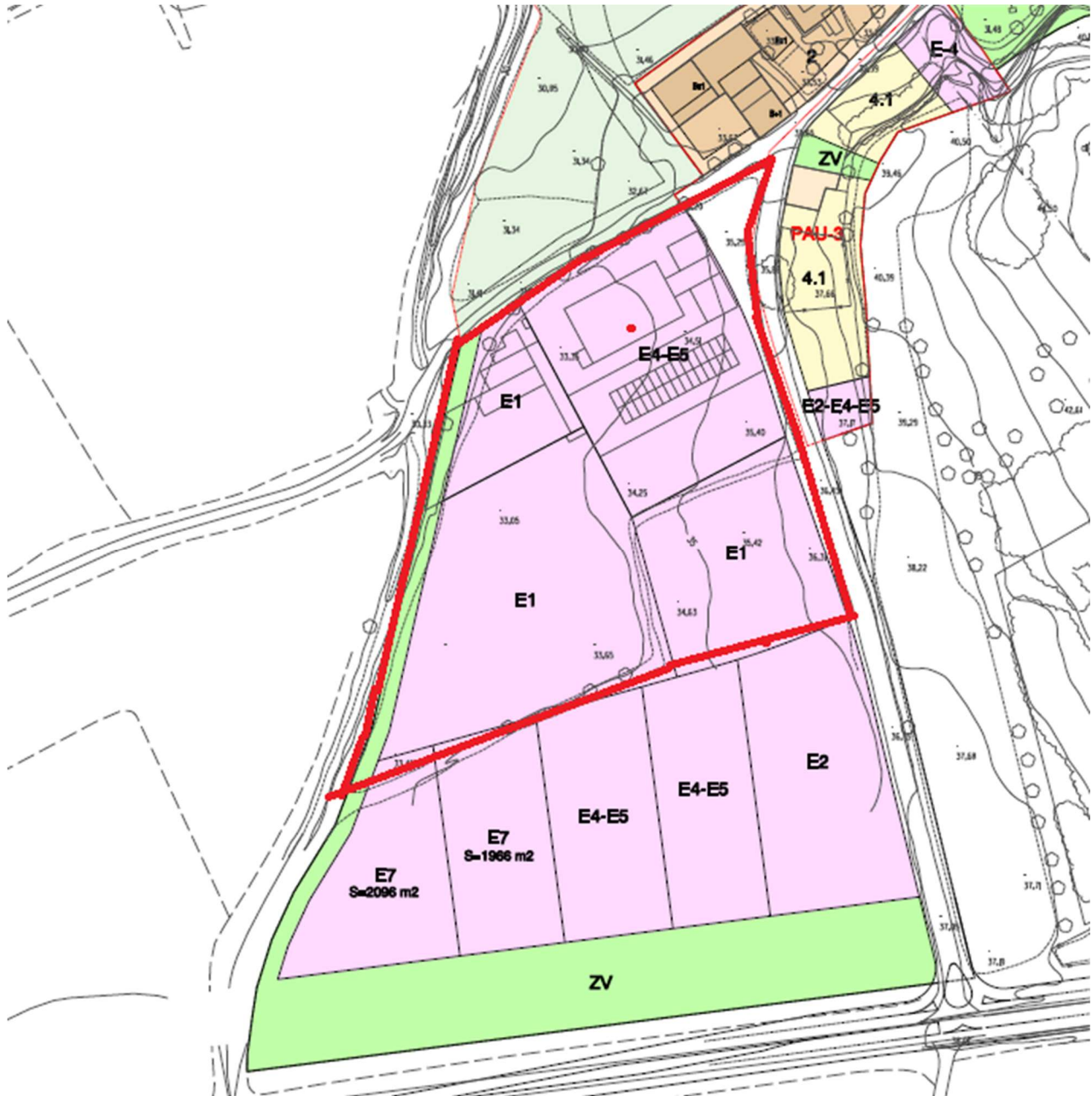
**Per l'equipament comunitari d'ús docent, es fixen els següents paràmetres:**

- 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.

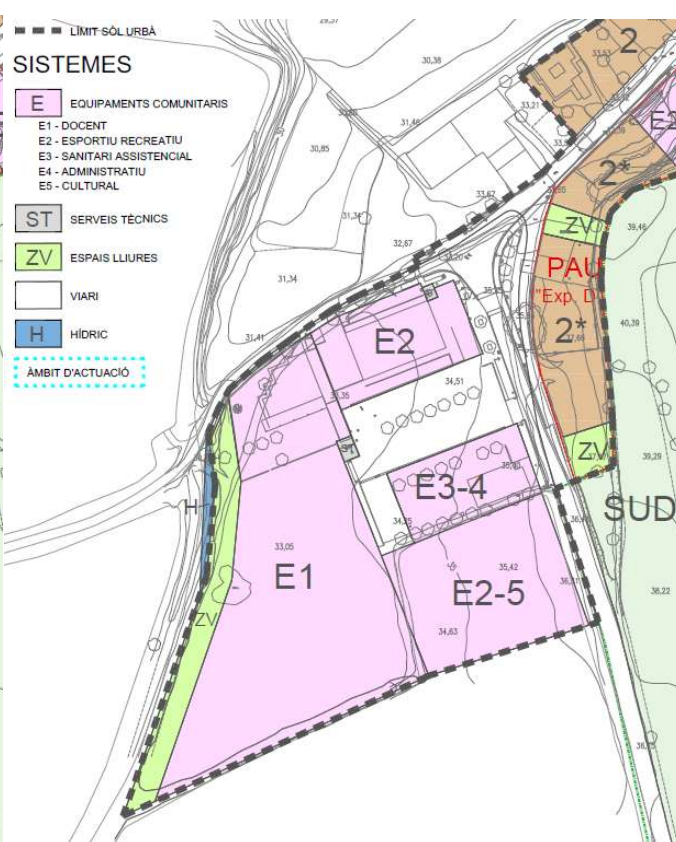
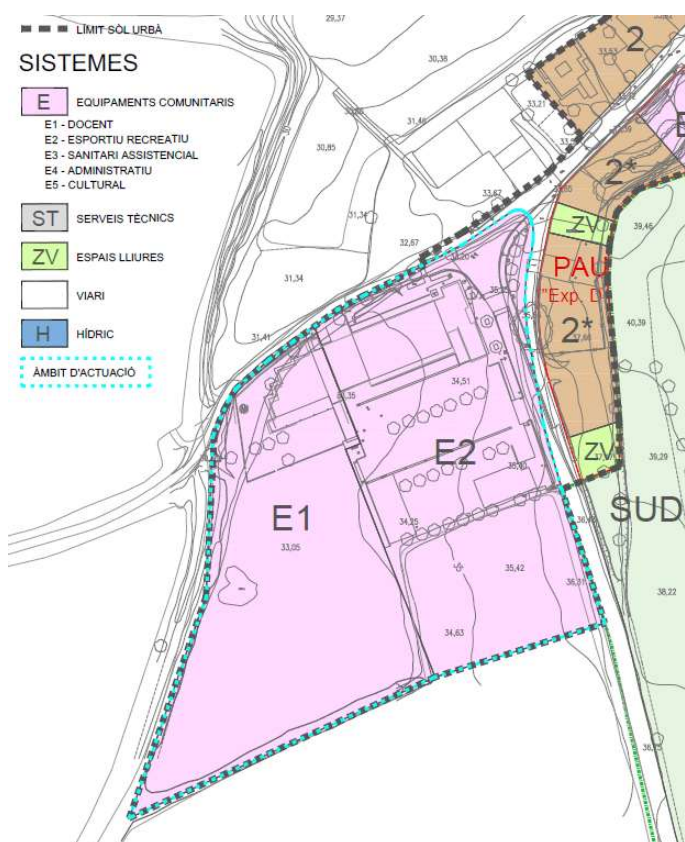
b. Ajustar a les obres que es van realitzar amb els criteris del POUM (2011-2016) i van convertir en viari part del Carrer de la Bassa.

### 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.

#### 5.1. Descripció Gràfica

9



#### ZONA EQUIPAMENTS "LA BASSA" - VENTALLÓ PLANEJAMENT VIGENT

| Sistema Equipaments Comunitaris |                      | 14.816 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
| E1 - Docent                     | 7.216 m <sup>2</sup> |                       |
| E2 - Esportiu recreatiu         | 7.690 m <sup>2</sup> |                       |

**TOTAL 14.816 m<sup>2</sup>**

#### ZONA EQUIPAMENTS "LA BASSA" - VENTALLÓ PLANEJAMENT PROPOSAT

Sistema viari 3.104 m<sup>2</sup>

| Sistema Equipaments Comunitaris (E) |                      | 10.524 m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| E1 - Docent                         | 5.913 m <sup>2</sup> |                       |
| E2 - Esportiu recreatiu             | 1.297 m <sup>2</sup> |                       |
| E3-4 - Sanit. Assist./ Administr.   | 1.027 m <sup>2</sup> |                       |
| E2-5 - Esportiu. Recr./ Cultural    | 2.287 m <sup>2</sup> |                       |

| Sistema Serveis Tècnics (ST) |                   | 51 m <sup>2</sup> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Estació transformadora       | 16 m <sup>2</sup> |                   |
| Estació bombeig sanejam.     | 35 m <sup>2</sup> |                   |

Sistema Espais Lliures (ZV) 1.023 m<sup>2</sup>

Sistema Hídic (H) 114 m<sup>2</sup>

**TOTAL 14.816 m<sup>2</sup>**

## 5.2. Proposta de descripció Normativa

### 5.2.11 Zona d'Equipaments la Bassa

**Superfície:** 10.524 m<sup>2</sup>

**Usos admesos:**

E1 – Docent: 5.913 m<sup>2</sup>

E2 – Esportiu i recreatiu: 1.297 m<sup>2</sup>

E3 i E4 – Sanitari i assistencial / Administratiu: 1.027 m<sup>2</sup>

E2 i E5 – Esportiu i recreatiu / Cultural: 2.287 m<sup>2</sup>

**Paràmetres normatius per a ús educatiu, sanitari-assistencial, 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 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- **Ocupació màxima:** 40%
- **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 demana 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 motivi i raoni les modificacions que s'efectuen d'acord amb els articles 97.2 bis i l'article 98 del TRLU.*

11

La incorporació en el decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, de l'article 98.7 afegit per la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme:

*7. Quan la modificació de la figura de planejament a la que es refereix l'apartat 1 tingui per objecte la construcció d'un equipament docent o sanitari de titularitat pública, prèvia declaració d'interès general a l'efecte, no serà exigible el manteniment de la superfície i funcionalitat dels sòls destinats a equipaments esportius.*

Justifica la necessitat dels canvis per a donar les característiques de solar a l'espai cedit per a la construcció de la nova escola de Ventalló (docent), alhora que ordenar l'espai on es va construir el nou consultori (sanitari).

Alhora, una justificació més detallada de la reducció en 4.106 m<sup>2</sup> de superfície d'equipament esportiu-recreatiu (clau E2) la trobem 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 E34 Sanitari-Assistencial/administratiu.

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 3.584 m<sup>2</sup>, corresponent a les claus E2 Esportiu-recreatiu 1297 m<sup>2</sup> + E2 5 Esportiu recreatiu- cultural 2287 m<sup>2</sup>. Aquest sòl total destinat a equipament esportiu-recreatiu-cultural de



3.584 m2 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.

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'obtindria 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) L'interès públic municipal i general, que justifica la reducció d'aquests 4.106 m2 d'equipament esportiu, s'explica en què aquest sòl serà destinat també a altres sistemes urbanístics públics.**

- Com s'ha explicat a l'apartat 1, part del sòl actualment classificat com equipament esportiu amb la clau E2, ha de passar a ser classificat com equipament sanitari-assistencial/administratiu (clau E34, 1027 m2) per donar cobertura jurídica al consultori mèdic municipal ja existent, que en aquest es tracta d'un equipament prioritari, imprescindible i indispensable que dona donar resposta al servei públic de salut primària a tots els ciutadans del municipi.
- D'altra part també es proposa que una part es destini a sistema espai lliure i sistema hídric en relació a la zona de protecció del Torrent de la Reguera o de Tafania (concretament 114 m2 de sistema hídric i 1023 m2 d'espai lliure corresponent a la zona de protecció).
- Una altra part d'aquest sòl es destina a sistema de serveis tècnics ja existents ( 51 m2) corresponent a l'estació transformadora i l'estació de bombeig de sanejament, sistemes ja existents i que cal regular a la normativa urbanística vigent.
- I per últim , i una part es destinarà a sistema viari ( concretament 3104 m2) per dotar de la condició de solar a un terreny que també té la qualificació de sistema urbanístic públic, 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. Aquests 3104 m2 que es proposen classificar com a sistema viari estan ocupats per un espai d'aparcament situat de forma concèntrica que dona accés als diferents equipaments. Aquest aparcament no té una clau específica en el planejament municipal, sinó que l'aparcament real està emplaçat dins l'àmbit d'equipaments ( amb la clau E1 docent i E2 esportiu-recreatiu), i per tant la reducció en equipaments per destinar-se a SV no afecta únicament la clau E2 esportiu, sinó també la clau E1 equipaments docents.

- El destí de la superfície a la resta de sistemes urbanístics generals proposats a la modificació de planejament municipal (espai lliure, servei tècnic, sistema viari i equipament sanitari-assistencial/administratiu; i equipament esportiu-recreatiu/cultural) 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.**

**5) Tot i la reducció en m2 de sòl d'equipaments municipals més 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. La nova dotació cultural amb la clau E5 esportiu-recreatiu/cultural, encara que pugui ser gestionada per una entitat privada, manté el caràcter de dotació pública i respon a necessitats socials i culturals del municipi.

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

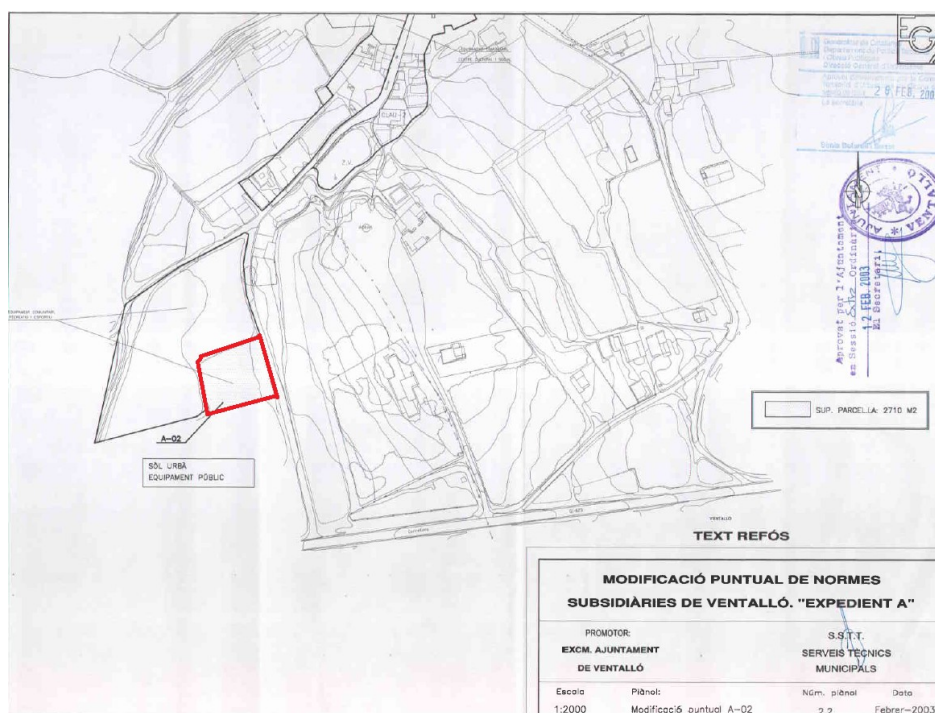
d'equipaments esportius en el municipi estan cobertes sobradament amb els equipaments esportius definits a les normes subsidiàries i modificacions posteriors, els incorporats amb el Pla Parcial del Mas Gros, el Pla Parcial de Can Jordi i el Pla Especial dels Gorgs, tots ells de propietat municipal actualment

**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

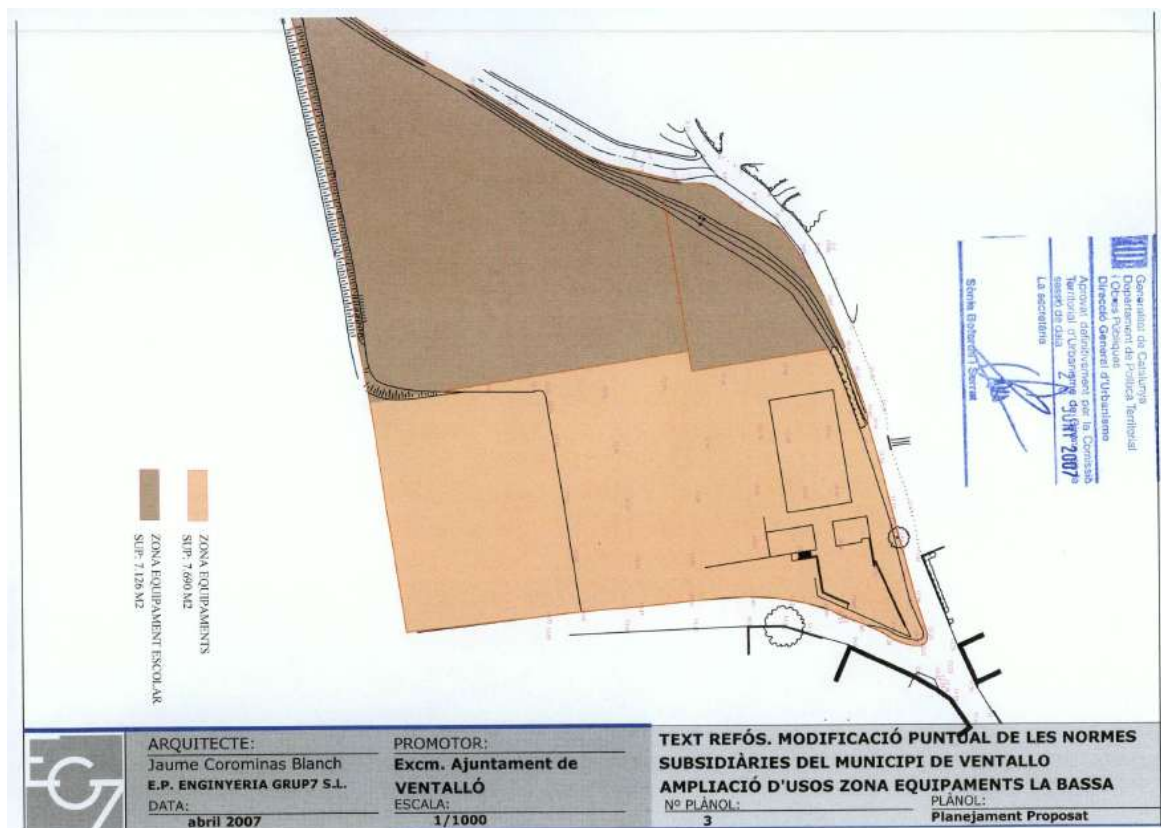
**9) La modificació manté la continuïtat lògica de la trama urbana i l'eficiència en l'aprofitament del sòl.**

**10) La història urbanística de la parcel·la explica que es va realitzar un increment d'aquests mateixos equipaments abans de convertir en aparcament 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), l'aparcament (2009), 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 viari de l'aparcament, 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 reducció de superfície de l'equipament esportiu en la suficiència dels equipaments existents, la innecessarietat dels terrenys per al servei esportiu, 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 altres sistemes urbanístics generals, concretament altres equipaments públics municipals que contribuïran a millora la qualitat de vida dels ciutadans ( equipament sanitari-assistencial/administratiu i equipament esportiu-recreatiu/cultural), a sistema viari per dotar de la condició de solar al terreny



ja classificat per les actuals NNSS com equipament docent, i sistemes tècnics existents ( estació transformadora i estació de bombeig de sanejament) 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**"

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

17

Ventalló, Juny 2026

## 8. PLÀNOLS

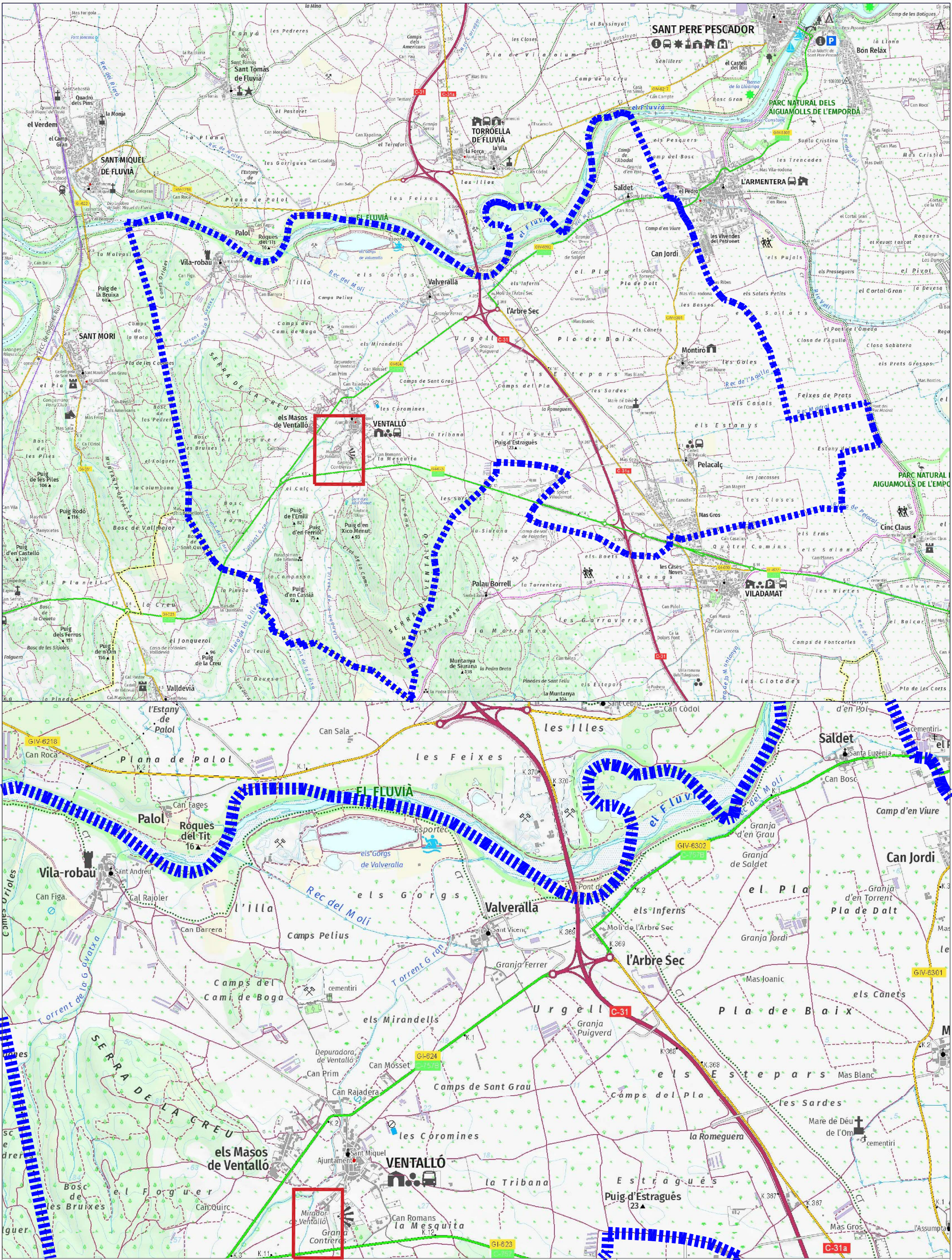
P\_01 (A3) - SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

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).





# SITUACIÓ

P-01

Mod. Punt. N - Normes subsidiàries de Ventalló



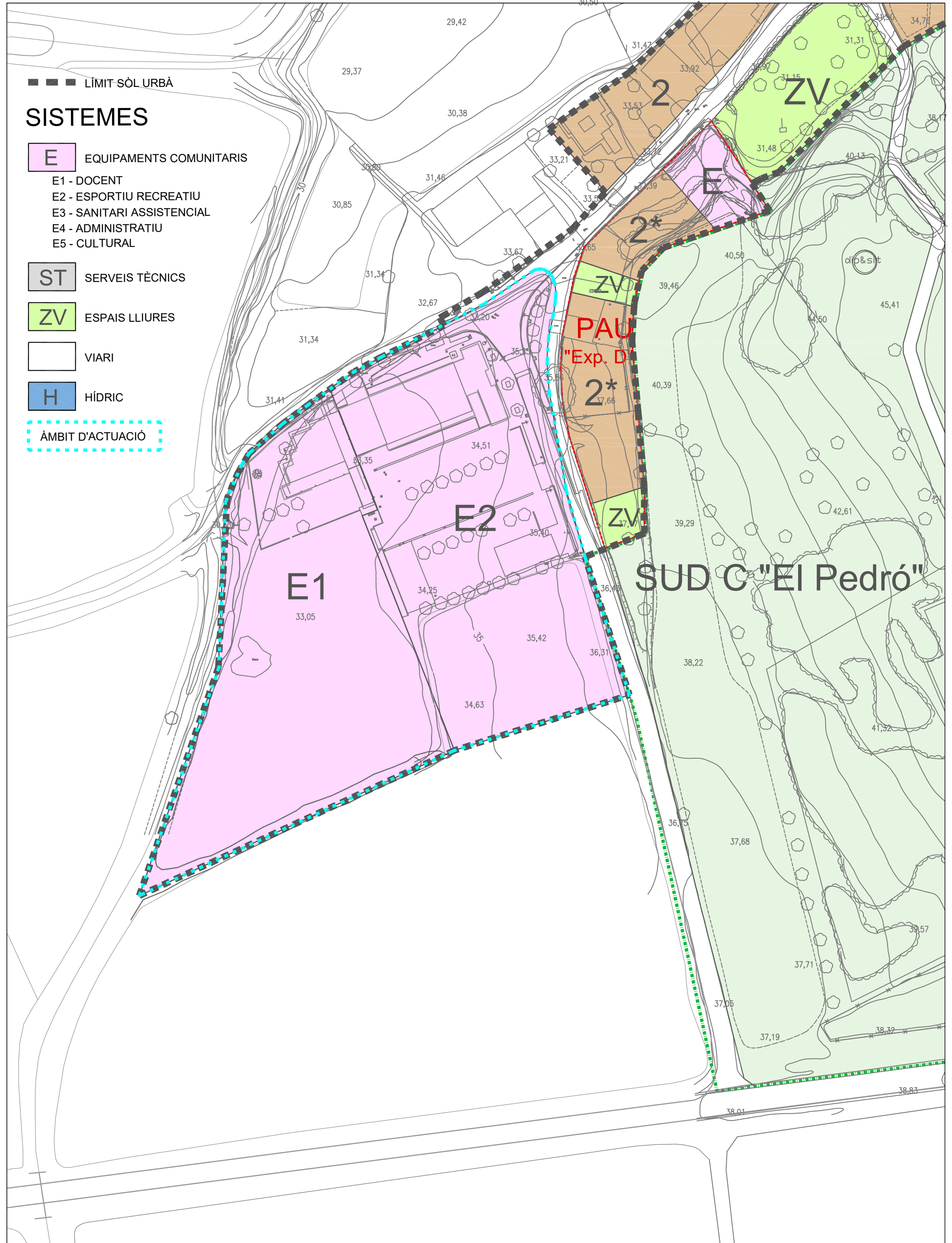
Salvi Puigbert i Costal  
Novembre 2021

Zona Equipaments  
"La Bassa" - Ventalló

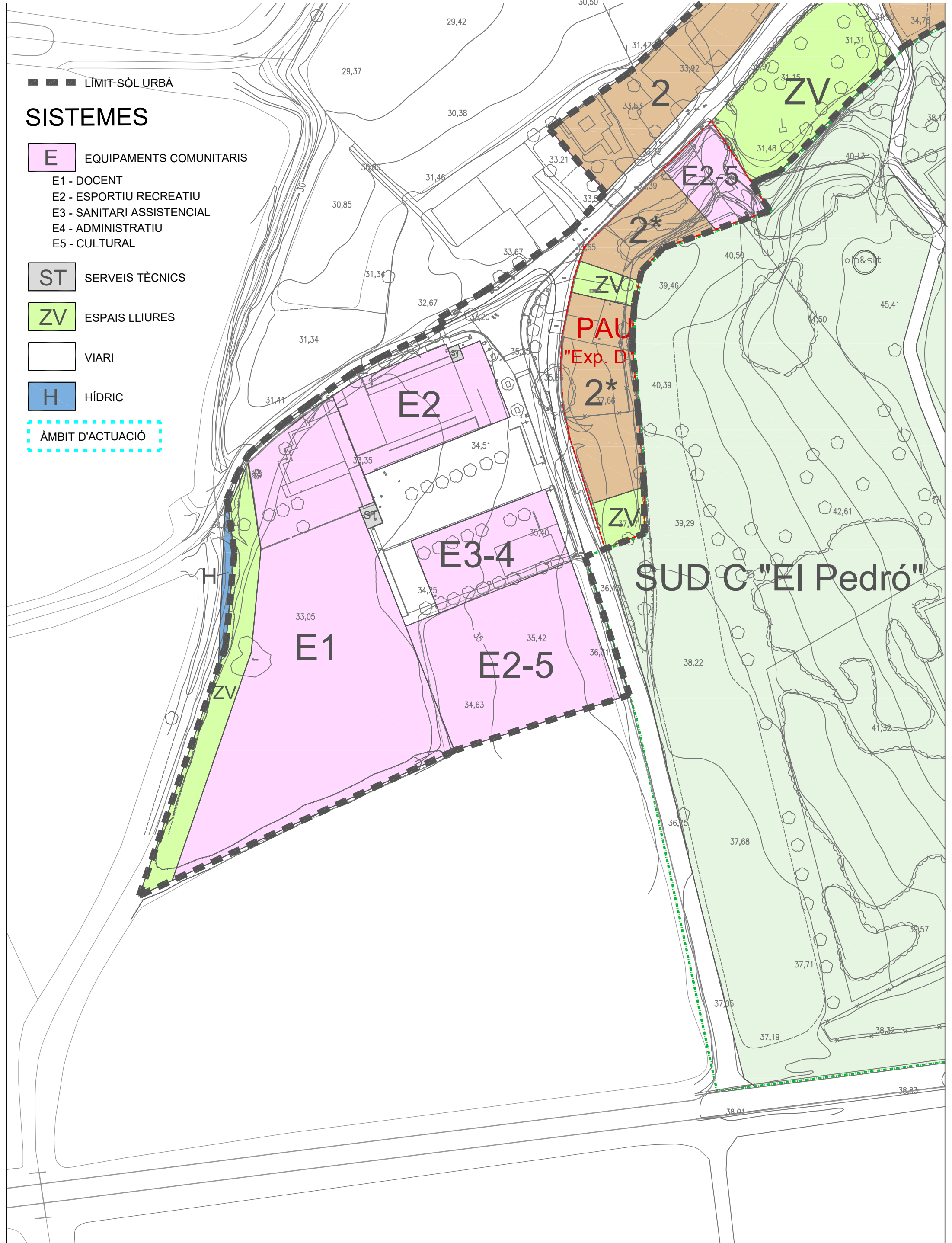


A3









■ ■ ■ LÍMIT SÒL URBÀ

# SISTEMES

- E** EQUIPAMENTS COMUNITARIS
- E1 - DOCENT
  - E2 - ESPORTIU RECREATIU
  - E3 - SANITARI ASSISTENCIAL
  - E4 - ADMINISTRATIU
  - E5 - CULTURAL

**ST** SERVEIS TÈCNICS

**ZV** ESPAIS LLIURES

**VIARI**

**H** HÍDRIC

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

5.1 ORDENACIÓ. VENTALLÓ I ELS MASOS

P-3 Mod. Punt. N - Normes subsidiàries de Ventalló



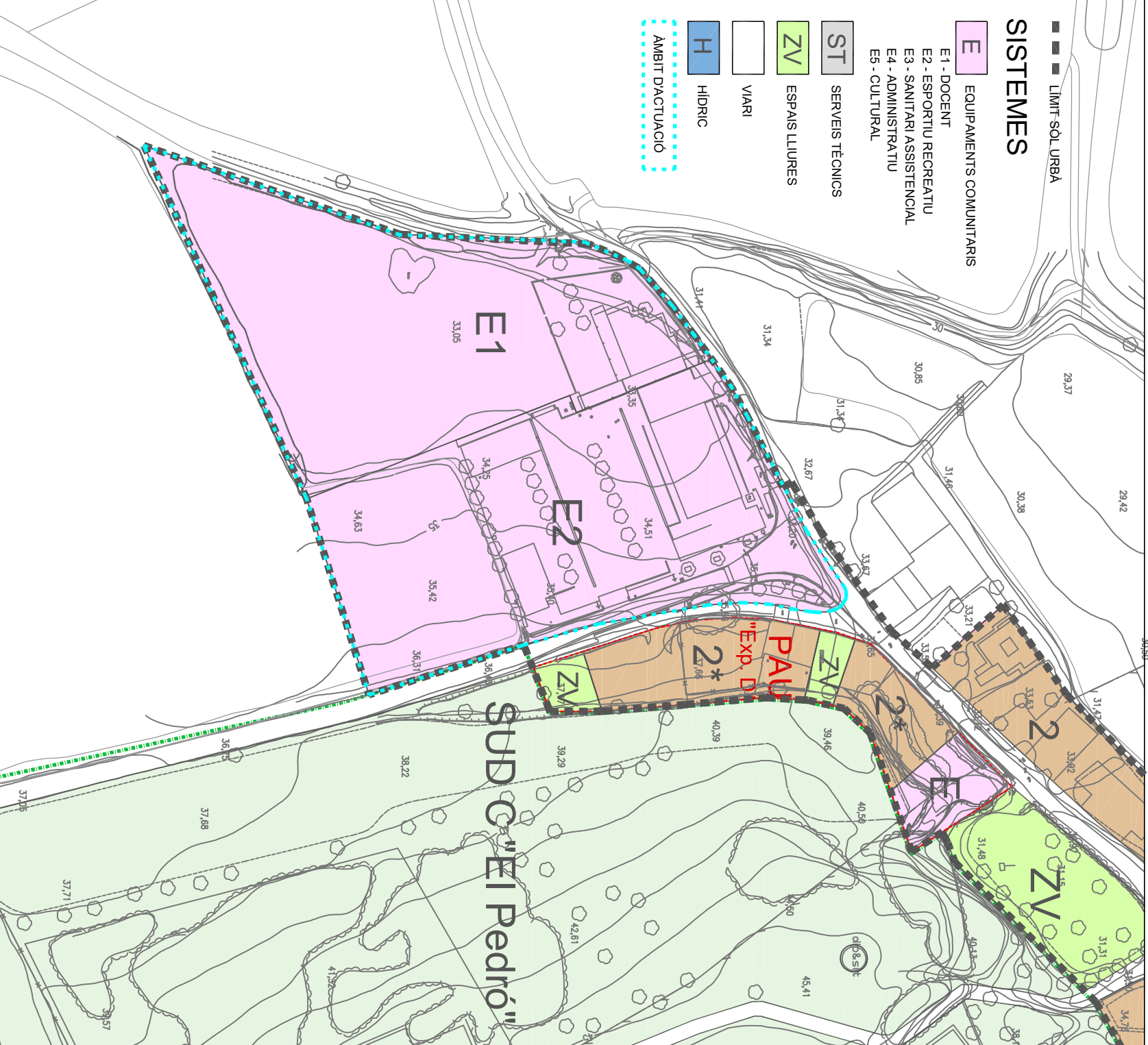
Salvi Puigbert i Costal  
Novembre 2021

Planejament proposat



E = 1:1000  
A3





SISTEMES

- E** EQUIPAMENTS COMUNITARIS
  - E1 - DOCENT
  - E2 - ESPORTIU RECREATIU
  - E3 - SANITARI ASSISTENCIAL
  - E4 - ADMINISTRATIU
  - E5 - CULTURAL
- ST** SERVEIS TÈCNICS
- ZV** ESPACIS LLIBRES
- V** VIARI
- H** HIDRIC
- ÀMBIT D'ACTUACIÓ

ZONA EQUIPAMENTS "LA BASSA" - VENTALLÓ

PLANEJAMENT VIGENT

| Sistema Equipaments Comunitaris |       |    | 14.816 | m² |
|---------------------------------|-------|----|--------|----|
| E1 - Docent                     | 7.126 | m² |        |    |
| E2 - Esportiu recreatiu         | 7.690 | m² |        |    |

| TOTAL | 14.816 | m² |
|-------|--------|----|
|-------|--------|----|

5.1

ORDENACIÓ. VENTALLÓ I ELS MASOS

Mod. Punt. N- Normes subsidiàries de Ventalló

13

Salvi i Puigbert i Costal

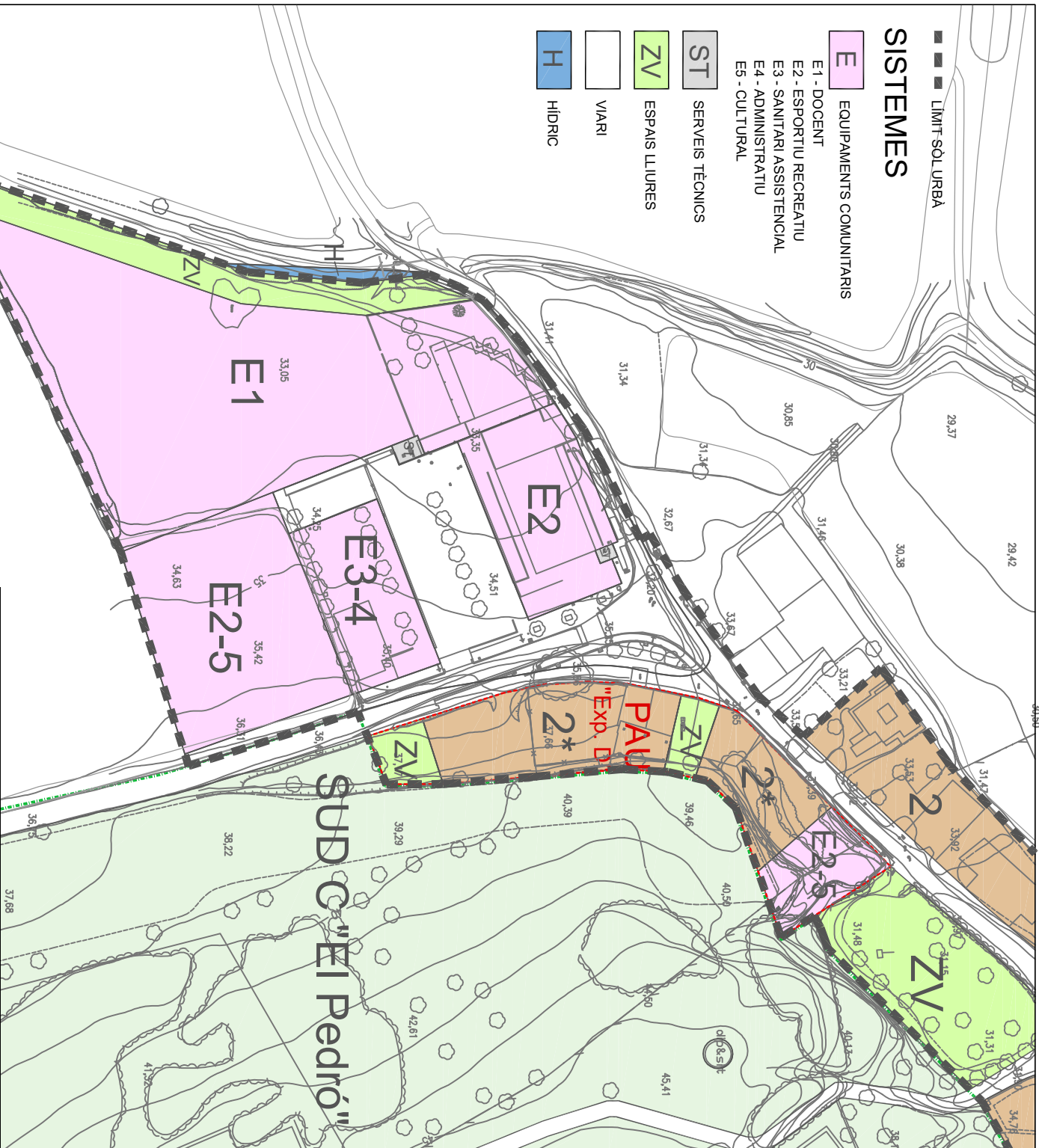
Planejament vigent

COMPARATIU

1

E = 1:1.000

A2H



SISTEMES

- E** EQUIPAMENTS COMUNITARIS
  - E1 - DOCENT
  - E2 - ESPORTIU RECREATIU
  - E3 - SANITARI ASSISTENCIAL
  - E4 - ADMINISTRATIU
  - E5 - CULTURAL
- ST** SERVEIS TÈCNICS
- ZV** ESPACIS LLIBRES
- V** VIARI
- H** HIDRIC

ZONA EQUIPAMENTS "LA BASSA" - VENTALLÓ

PLANEJAMENT PROPOSAT

| Sistema Equipaments Comunitaris (E) |       |    | 10.524 | m² |
|-------------------------------------|-------|----|--------|----|
| E1 - Docent                         | 5.913 | m² |        |    |
| E2 - Esportiu recreatiu             | 1.297 | m² |        |    |
| E3-4 - Sanit. Assist./ Administr.   | 1.027 | m² |        |    |
| E2-5 - Esportiu, Rec./ Cultural     | 2.287 | m² |        |    |

| Sistema Serveis Tècnics (ST) |    |    | 51 | m² |
|------------------------------|----|----|----|----|
| Estació transformadora       | 16 | m² |    |    |
| Estació bombeig sangam.      | 35 | m² |    |    |

| Sistema Espais Lliures (ZV) |  |  | 1.023 | m² |
|-----------------------------|--|--|-------|----|
| Sistema Hidric (H)          |  |  | 114   | m² |

| TOTAL | 14.816 | m² |
|-------|--------|----|
|-------|--------|----|

5.1

ORDENACIÓ. VENTALLÓ I ELS MASOS

Mod. Punt. N- Normes subsidiàries de Ventalló

13

Salvi i Puigbert i Costal

Planejament proposat

COMPARATIU

1

E = 1:1.000

A2H

ANNEX 1

DOCUMENT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES PER A LA MODIFICACIÓ  
PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES N

Ordenació del sistema d'equipaments La Bassa

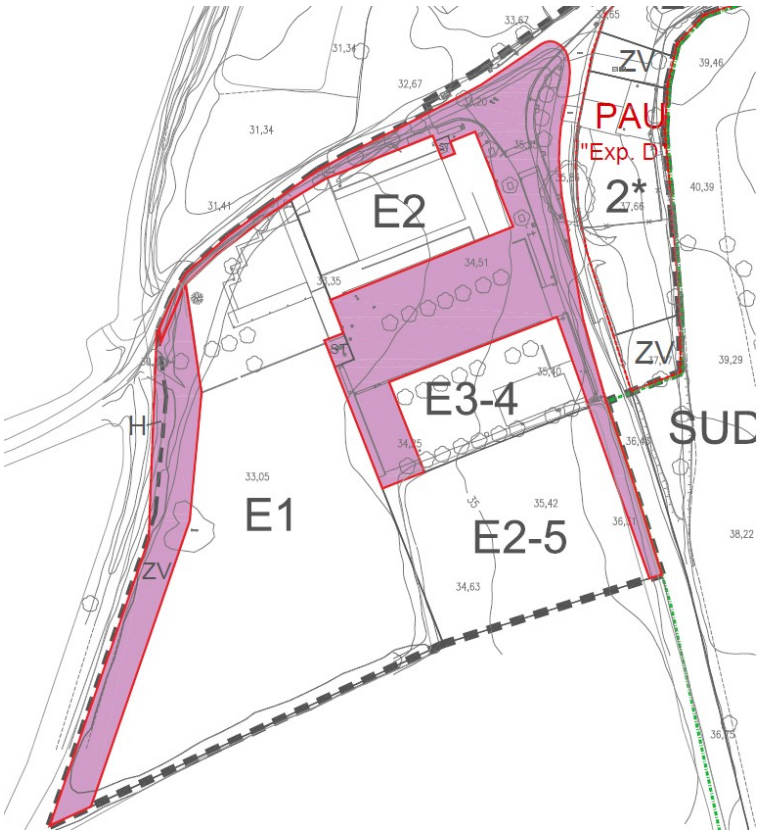
A raó de l'article 101.1.a i del 102 del Reglament de la Llei d'Urbanisme es fixa l'àmbit i l'abast de suspensió de llicències.

ÀMBIT: PARCEL·LES AFECTADES PER L'ORDENACIÓ

1

ZONA D'EQUIPAMENTS LA BASSA

Tots els àmbits que canvien de qualificació.



LLISTAT DE PARCEL·LES:

| Adreça    | Referència cadastral               |
|-----------|------------------------------------|
| Bassa, 40 | 17224A009000880000QZ (PARCIALMENT) |
| Bassa, 48 | 17224A009002600000QG (PARCIALMENT) |

ABAST: SUSPENSÍO TOTAL DE LLICÈNCIES (Excepció pas de serveis soterrats per la mateixa zona d'equipaments)

Salvi Puigbert i Costal

Arquitecte 74827-7

Febrer 2024