



AJUNTAMENT DE  
NAUT ARAN

621 Baqueira/D05 Modificacio/Editable/Text

**BATLLE I ROIG ARQUITECTES**

MMI gestió d'Arquitectura i Paisatge SLP B-62356654  
Manuel Florentín 15, 08950 Esplugues de Llobregat  
Tel 93457 9884 FAX 93459 1224 batlleiroig@batlleiroig.com

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES URBANISTIQUES  
DE LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES I  
COMPLEMENTÀRIES DE LA VAL D'ARAN AL MUNICIPI DE  
NAUT ARAN EN ELS ÀMBITS DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ  
UA-2 RUDA I DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL  
URBANÍSTIC DEL REMUNTADOR MECÀNIC D'ACCÉS A LES  
PISTES DES DE L'APARCAMENT DE LA UA-2 RUDA

JULIOL DE 2009

<b>A.- MEMÒRIA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. OBJECTE DEL DOCUMENT .....</b>	<b>4</b>
<b>2. INICIATIVA I REDACCIÓ .....</b>	<b>5</b>
<b>3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ.....</b>	<b>5</b>
<b>4. ANTECEDENTS.....</b>	<b>5</b>
4.1 PLANEJAMENT VIGENT UA-2 RUDA .....	5
4.2 NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL REMUNTADOR MECÀNIC D'ACCÉS A LES PISTES DES DE L'APARCAMENT DE LA UA-2, RUDA, DE NAUT ARAN. ....	7
4.3 L·LICÈNCIES D'OBRES D'EDIFICACIÓ .....	8
4.4 SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA .....	9
<b>5. OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT .....</b>	<b>10</b>
<b>6. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....</b>	<b>10</b>
<b>7. ACTUACIONS PREVISTES .....</b>	<b>10</b>
7.1 QUALIFICACIÓ COM A SISTEMA PRIVAT DE TRANSPORT PER CABLE, D'US PÚBLIC, EL SÒL I VOL DELIMITAT PER EL ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL REMUNTADOR MECÀNIC – TELECADIRA, D'ACCÉS A LES PISTES DES DE L'APARCAMENT DE LA UA-2 RUDA.....	11
7.2 RESERVA DE NOUS ESPAIS PER AL SISTEMA VIARI.....	11
7.3 REDEFINICIÓ DELS ESPAIS PRIVATS D'ÚS COMUNITARI .....	11
7.4 CONCRECIÓ D'EMPLAÇAMENT DE LA RESERVA D'APARCAMENT PER A L'ESTACIÓ D'ESQUÍ.....	12
7.5 AJUSTOS DE LES CONDICIONS D'ÚS.....	12
7.6 ZONIFICACIÓ .....	12
<b>8. COMPLIMENT DE L'EXECUCIÓ DE LA SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA .....</b>	<b>13</b>
8.1 ENDERROC DE L'EDIFICACIÓ PER A SERVEIS DEL TELECADIRA .....	13
8.2 REDEFINICIÓ DELS ESPAIS PRIVATS D'ÚS COMUNITARI .....	14
8.3 CONCRECIÓ D'EMPLAÇAMENT DE LA RESERVA D'APARCAMENT PER A L'ESTACIÓ D'ESQUÍ.....	14
<b>9. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....</b>	<b>14</b>
<b>B.- NORMATIVA .....</b>	<b>15</b>
<b>C.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....</b>	<b>22</b>

## **A.- MEMÒRIA**

## 1. OBJECTE DEL DOCUMENT

El present document té per objecte les modificacions puntuals d'alguns aspectes de les *Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, que passen a tenir el caràcter exclusiu de Normes Subsidiàries*, aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 20 de juny de 2002 (NNSS de NAUT ARAN) a l'àmbit de la Unitat d'actuació UA-2 Ruda, al nucli de Baqueira i a l'àmbit delimitat pel *Pla Especial urbanístic del remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2 i la Modificació del Pla Especial urbanístic del remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2*, aprovats definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 8 de juny de 2005 i per la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Era Val d'Aran en la sessió de 25 de juny de 2007, respectivament.

A la UA-2 Ruda, classificada de sòl urbà pel planejament vigent, s'estan duent a terme obres d'edificació i urbanització que actualment estan en diversos graus de consolidació. Val a dir també, que la posada en funcionament durant aquesta darrera temporada d'esquí de la instal·lació del remuntador mecànic, dels nous complexos hotelers, i dels d'aparcaments al servei del usuaris de l'estació d'esquí, i amb la perspectiva del primer any de funcionament del conjunt del sector, fan aconsellable en ares a l'interès general reconsiderar l'ordenació prevista en el planejament general i introduir certs aspectes de modificació tant de l'ordenació com de les condicions normatives actuals. En conseqüència, la present Modificació fa alguns ajustos pel que fa a les reserves de sistemes i de superfícies d'ús col·lectiu i concreta altres determinacions del planejament vigent, entre d'altres, les relatives a la introducció de nous usos complementaris a les zones privades, per adaptar i millorar els espais públics i adequar l'ús dels espais privats a les necessitats que s'han observat en el funcionament col·lectiu de les zones residencials i hoteleres així com per a satisfer les demandes dels usuaris de l'estació d'esquí que accedeixen a les pistes mitjançant el remuntador mecànic situat a l'aparcament de Ruda, però manté íntegrament els paràmetres d'edificabilitat i densitat del planejament vigent.

Així mateix, i d'acord amb la condició especial de desenvolupament de la UA-2 Ruda, explicitada en l'article 159-4.8 de les Normes Subsidiàries que estableix que l'actuació ha de garantir l'execució d'un remuntador mecànic d'accés a les pistes i per tant es determina l'obligatorietat d'execució d'un remuntador mecànic d'accés a les pistes, com a infraestructura de transport d'interès públic, es va tramitar el *Pla Especial urbanístic del remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2* i la seva posterior Modificació, que va ser aprovada definitivament en data de 25 de juny de 2007 i publicada en el DOGC de 11 de juliol del mateix any. El compliment d'aquesta obligació d'implantació del remuntador mecànic d'accés a les pistes, mitjançant el desenvolupament i l'aprovació del planejament derivat esmentat, planteja la conveniència de refondre la seva normativa amb la ordenació de la UA-2 Ruda, no només per a la superposició parcial dels seus respectius àmbits sinó també atenent als objectius determinats en les Normes vigents en el seu article 159-4.1 que explicita el propòsit de completar les necessitats de l'estació d'esquí amb la correcta ordenació de la totalitat de l'espai de la Unitat d'Actuació. En aquest sentit, i amb independència de les determinacions que en execució de les NNSS vigents va establir el Pla Especial i la seva Modificació es qualifica com a sistema privat de transport per cable la superfície de sòl i el traçat de vol afectat per aquesta instal·lació, tant en la ubicació concreta de l'espai d'ocupació circumscrit dins de la pròpia UA-2 Ruda, com a la resta del pas aeri delimitat en el perímetre del àmbit del Pla Especial que transcorre fora de la UA-2.

La qualificació de sistema privat de transport per cable d'utilitat pública i interès social que es determina per al remuntador mecànic, ve determinada per la rellevant importància d'aquesta instal·lació com a infraestructura de comunicació necessària pel desenvolupament de l'activitat de les pistes d'esquí, que possibilita l'accessibilitat i millora la mobilitat en el territori del seu entorn i la seva transcendència com a motor econòmic de la Val d'Aran així com per la regulació específica de la Llei 12/2002 de Juny, de transport per cable, que estableix, per tal de determinar la naturalesa de les instal·lacions de transport per cable, l'observança de la qualificació del seu règim d'ús i la naturalesa del servei que presta. En el present cas ens trobem davant d'un remuntador de titularitat privada amb règim d'ús públic, i el servei que presta no té la consideració de servei públic.

Les modificacions que es proposen, amb la finalitat prioritària d'adequar-se a les noves necessitats de l'àmbit i atendre l'interès públic urbanístic, considerant l'ús de les instal·lacions amb la gran afluència d'usuaris del sector en aquest últim any, milloren la permeabilitat urbana de l'ordenació al connectar el

sector de la UA-2 Ruda amb el nucli consolidat de Baqueira i generen nous espais públics en una zona amb una gran aflluència de vianants. Aquests canvis donen lloc a cessions més grans de sòl per a sistemes i a la reserva d'espais privats d'ús comunitari amb major superfície, així doncs són sempre favorables a l'interès públic.

## 2. INICIATIVA I REDACCIÓ

El promotor d'aquesta Modificació del planejament general és l'Ajuntament de Naut Aran. El redactor del document és l'equip Batlle i Roig Arquitectes (MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge SLP).

## 3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació es correspon a la Unitat d'actuació UA-2 Ruda, situada en el nucli de Baqueira, determinada per les Normes Subsidiàries, i l'àmbit delimitat per la Modificació del Pla Especial urbanístic del remuntador mecànic d'accés a les pistes, que abasta una petita superfície de sòl i de vol inclosa dins de l'àmbit de la UA-2 Ruda i la resta de superfície del seu pas aeri fora d'aquesta.

L'àmbit d'actuació està grafiat en el plànol I-1 i té una superfície total de 102.874,70 m<sup>2</sup>.

## 4. ANTECEDENTS

### 4.1 PLANEJAMENT VIGENT UA-2 RUDA

El refós de les normes urbanístiques de la revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, que passen a tenir el caràcter exclusiu de Normes Subsidiàries, aprovat el juny de 2002, delimita la unitat d'actuació UA-2 Ruda, en sòl urbà.

En el seu article 159.4 es prenen les següents determinacions respecte l'àmbit de referència.

#### 4. Unitat d'actuació UA-2 RUDA

##### 4.1. Objectius

*L'objectiu d'aquesta Unitat d'actuació és el d'aconseguir la correcta ordenació d'aquest espai, la cessió dels espais públics previstos i la seva urbanització de manera que acabin de completar les necessitats de l'estació d'esquí, segons un model compacte de creixement.*

##### 4.2. Àmbit

L'àmbit del UA-2 RUDA	100.457 m <sup>2</sup>	100 %
-----------------------	------------------------	-------

##### 4.3. Superfícies

###### Superfície màxima d'aprofitament privat

Residencial Ruda –Ús habitatge– (Clau 3e.4)	32.830,40 m <sup>2</sup>	32,68 %
---	--------------------------	---------

Verd privat (Clau VP)	1.465,80 m <sup>2</sup>	1,46 %
-----------------------	-------------------------	--------

Residencial Ruda –Ús hoteler– (Clau 3e.5)	14.669,41 m <sup>2</sup>	14,60 %
---	--------------------------	---------

###### Superfícies mínimes reserves sistemes

Zona verda (Clau J)	38.798,01 m <sup>2</sup>	38,62 %
---------------------	--------------------------	---------

Equipament socio-cultural	1.030,00 m <sup>2</sup>	1,02 %
---------------------------	-------------------------	--------

Viari	11.663,38 m <sup>2</sup>	11,62 %
-------	--------------------------	---------

##### 4.4 Cessions

*La posició i superfície de les cessions venen fixades pels plànols normatius de la sèrie 0.2.8.*

#### 4.5 Sostre edificable i usos.

L'ús principal assignat a la Zona Residencial-Ús habitatge- (subzona 3e.4) és el residencial d'habitatge Plurifamiliar, mentre que a la Zona Residencial-Ús hotelere- (subzona 3e.5) és l'hotelere tot i que en aquesta subzona són admesos de manera complementària l'ús de restauració i el comercial a la menuda vinculats a l'ús principal.

El sostre màxim residencial edificable serà de 65.000 m<sup>2</sup> sostre, del qual 23.000 m<sup>2</sup>st destinarà a l'ús hotelere i 42.000 m<sup>2</sup>st a residencial d'habitatge.

El sostre màxim per a equipaments públics serà de 1.500 m<sup>2</sup>st.

#### 4.6 Densitat

El nombre màxim d'habitatges es fixa en 500 habitatges que corresponen a un habitatge cada 84 m<sup>2</sup> de sostre.

#### 4.7 Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació

#### 4.8 Condicions especials

- El desenvolupament de la UA-2 RUDA ha de garantir l'execució de l'aparcament de 1.500 vehicles al servei de l'estació d'esquí, a més dels propis de la zona hotelera i de la zona residencial, i també del remuntador mecànic d'accés a les pistes.

- Els propietaris de l'àmbit de la UA-2 RUDA, a part de la urbanització interior, faran front al cost d'adquisició i de la urbanització de la vialitat externa grafiada en els plànols normatius de la sèrie 0.2.8

- En el sòl de cessió qualificat d'equipament socio-cultural, clau SC, l'edificació no podrà sobresortir de la superfície reglada que es pot formar entre els dos trams de vial que l'envolten.

L'article 109 bis de les NNSS, determina l'ordenació específica de l'edificació en la zona Residencial -Ús habitatge- (subzona 3e.4) i en la zona Residencial -Ús hotelere- (subzona 3e.5):

#### 3e.4 d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda -Ús habitatge-

*Desenvolupament:* L'edificació, a partir de planta baixa, es desenvoluparà en unitats d'edificació independents que compliran les prescripcions següents:

*Situació:* Les unitats d'edificació se situaran a una distància mínima de 4 m. respecte els eixos determinats en el plànol normatiu de la sèrie 0.2.8

*Ocupació de l'edificació:* A partir de la línia de façana situada segons la regulació de l'apartat anterior les unitats d'edificació podran tenir, com a màxim, una profunditat de 15 metres. La totalitat del subsòl podrà ocupar-se en plantes soterrani amb destí a aparcament i a usos complementaris i compatibles amb aquest, com ara maquinària d'instal·lacions, guarda esquís, etc.

*Longitud de façana:* La longitud màxima de cada unitat d'edificació en la direcció de la línia de façana serà de 30 m.

*Alçada:* L'alçada màxima de l'edificació vindrà determinada segons les determinacions de la normativa d'aquestes Normes. Es podrà determinar com a cota de superfície perimetral exterior la del coronament dels murs de contenció sobre els quals arranca l'edificació.

*Plantes:* El nombre de plantes de l'edificació serà de PB+3PP.

*Distància entre unitats d'edificació:*

- La distància mínima entre els punts més pròxims dels testers de dues unitats d'edificació serà de 3 m.

- La distància mitjana entre els testers de dues unitats d'edificació contigües serà de 5 m.
- La distància mínima entre la façana posterior d'una unitat d'edificació i qualsevol altre punt d'una altra unitat serà de 6 m.
- Dins d'aquesta zona es grafien als plànols normatius de la sèrie O.2.8 amb una trama horitzontal els Espais d'Ús Col·lectiu en superfície, que caldrà respectar.

### 3e.5 d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda –Ús hoteler-

*Desenvolupament:* L'edificació es desenvoluparà mitjançant un projecte únic que podrà desenvolupar-se en diferents fases. L'edificació podrà dividir-se en hotels funcionalment independents.

*Condicions de formalització:* A efectes de regular l'edificació i la superfície del sòl, la zona hotelera es divideix en 4 àmbits que es delimiten en el plànol normatiu de la sèrie O.2.8.

- Àmbit 1: L'àmbit és ocupable per l'edificació que en referència a la cota absoluta de 1488 tingui una alçada màxima de 21 m. (corresponent a 6 plantes)

-Àmbit 2: L'àmbit és ocupable:

1) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1479 tingui una alçada reguladora màxima de 9 metres (corresponent a 2 plantes) a la banda alta de l'àmbit, d'acord amb el límit indicat en el plànol de condicions de l'edificació i de l'espai lliure.

2) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1479 tingui una alçada reguladora màxima de 4,5 metres (corresponent a 1 planta) a la banda baixa de l'àmbit, d'acord amb el límit indicat en el plànol de condicions de l'edificació i de l'espai lliure.

3) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1488 tingui una alçada reguladora màxima de 14 metres (corresponent a 4 planta), amb la condició que aquesta edificació formi volums amb una directriu perpendicular al pendent del terreny.

*En aquest àmbit no es pot sobresortir per sobre del nivell del vial que el limita fins a una distància de 12 metres de l'esmentat vial.*

## 4.2 NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL REMUNTADOR MECÀNIC D'ACCÉS A LES PISTES DES DE L'APARCAMENT DE LA UA-2, RUDA, DE NAUT ARAN.

Es reproduïx aquí part de la normativa de l'esmentat planejament derivat, que regula el remuntador mecànic (telecabina):

### *Article 7*

#### *Interès públic*

*El remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2 Ruda és un equipament de transport necessari pel desenvolupament de l'activitat de les pistes d'esquí, que possibilita l'accessibilitat i millora la mobilitat en el territori del seu entorn, a aquest efecte, la seva implantació és considera d'interès públic.*

### *Article 8*

#### *Reserva d'espai*

*S'estableix la reserva d'espai necessària pel pas, la construcció de les instal·lacions i el funcionament del remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2 Ruda en la forma i amb les limitacions que aquest pla especial urbanístic determina amb l'adopció en la seva execució de les mesures tècnicament possibles i econòmicament raonables a les que es refereix l'article 546.14, apartat 3 del Llibre V del Codi civil català.*

## Article 9

### Règim urbanístic del sòl

Atenent a la naturalesa aèria i a les característiques especials d'aquesta infraestructura de transport, la implantació de les obres i l'ús resulta compatible amb l'actual règim urbanístic del sòl, en conseqüència:

1. Per tot l'àmbit d'aquest Pla especial urbanístic, es mantenen la classificacions i les qualificacions urbanístiques dels sòls que venen determinades per les NNSS de Naut Aran.
2. A les zones privades susceptibles d'aprofitament urbanístic, es conserven els paràmetres i les condicions que regulen llur edificació, sense alterar les possibilitats de l'edificabilitat, usos i intensitat del usos que ara contempnen les NNSS de Naut Aran.

### TÍTOL III. REGULACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ DE LES OBRES I L'ÚS DEL REMUNTADOR.

## Article 10

### Definició de la reserva

La reserva d'espai per a la implantació i el funcionament del remuntador, que respon als requisits del Projecte d'obra que s'annexa, inclou també el pas aeri i es fixa en els plànols 5. Planta reguladora, 6. Zona d'influència i 7. Perfil regulador, a escala 1/1000, mitjançant els paràmetres següents:

- Ocupació màxima, determinant-se la que correspon a la superfície de la projecció en planta de l'envolupant del conjunt de tots els elements i les instal·lacions, més la zona d'influència.
- Perímetre regulador, que concreta les alineacions de l'envolupant del conjunt de tots els elements i les instal·lacions, en base a la definició de:
  - Distància de separació mínima de la projecció del vol amb les edificacions existents.
  - Límit de la projecció del vol de les cabines.
  - Límit de posició de les estacions inferior i superior.
- Perfil regulador, que concreta les alçades de l'envolupant del conjunt de tots els elements i les instal·lacions, en base a la definició de:
  - Alçada mínima de pas en l'encreuament amb la C-28.
  - Alçada mínima de pas en l'encreuament amb la canalització de la Font de l'Aigüeira.
  - Alçada mínima de pas sobre el terrat del cos annex a l'edifici Solneu.
  - Alçada de les estacions i les torres.
- Cota de referència de les estacions i de les torres.
- Zona d'influència, determinant-se d'acord amb les determinacions de la Llei 12/2002 i les normes tècniques aplicables.

## 4.3 L·LICÈNCIES D'OBRES D'EDIFICACIÓ

En desenvolupament de les previsions de la UA-2 l'entitat Neu 1.500 SL va demanar la llicència d'obres per al projecte de 500 habitatges, serveis de telecadira i aparcament, a Baqueira 1.500, en la zona residencial de la UA-2 Ruda autoritzada per l'Ajuntament en data 15 d'abril de 2004.

L'edificació proposada plantejava entre d'altres les següents determinacions:

- La creació de locals de serveis al telecadira amb una superfície de 2.500 m<sup>2</sup>, situats al nivell del vial (cota 1.473) i considerats sota rasant en coherència amb l'ordenació específica de l'àmbit de la UA-2 Ruda.
- La generació de l'anomenada plataforma del telecadira, situada a la cota 1.479, sobre els locals esmentats, que travessava el vial per sobre i connectava amb la zona 3e.5.
- Lleugeres variacions en el traçat dels eixos dels espais d'ús comunitari que suposaven un augment d'aquestes superfícies i una major permeabilitat amb la zona verda paral·lela al riu Ruda, respecte el que determinaven les Normes Subsidiàries.

L'informe tècnic municipal, de data 25 de febrer de 2004, informava favorablement el projecte i considerava que els ajustos que s'havien fet respecte el que determinaven les Normes Subsidiàries suposaven una millora global per a l'interès públic, sense contravenir l'objectiu de desenvolupament determinat pel planejament vigent, especialment pel que fa a l'augment de la permeabilitat amb la vall i l'augment de la superfície dels espais d'ús col·lectiu. Pel que fa als locals de "serveis del telecadira", s'autoritzaven en el benentès que només hi serien admesos els usos regulats per a la clau 3e.4.

A més d'aquest projecte, a la Unitat d'Actuació també se'n desenvolupa un altre que executa les edificacions a l'altra banda del vial, en la zona 3e.5, i que inclou la reserva normativa de 1.500 places d'aparcament per a l'estació d'esquí que preveia el planejament a càrrec del sector.

El present document fixa normativament algunes de les previsions que han fet aquests projectes, mentre que en modifica d'altres que hauran de ser corregides en les edificacions que s'han executat.

#### 4.4 SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA

En data 6 d'abril de 2009 el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, secció tercera de la Sala del Contenciós Administratiu, va dictar sentència que posa fi al procés iniciat en primera instància amb els autos 520/2004 del Jutjat Contenciós núm. 1 de Lleida contra els promotors de l'edificació de la zona 3e.4 i l'Ajuntament. Aquesta sentència anul·la la Llicència d'Obres concedida en data 15 d'abril de 2004 per l'Ajuntament de Naut Aran a l'entitat Neu 1.500 SL, per a la construcció del projecte que desenvolupa la zona 3e.4 per la seva incompatibilitat amb el planejament vigent.

La sentència anul·la la llicència d'obres perquè el projecte autoritzat:

- Inclou una edificació per a l'ús de serveis de telecadira, quan el planejament, si bé obliga a executar un remuntador mecànic, no concreta la seva situació i no preveu aquest ús dintre la zona 3e.4. La sentència considera que per a autoritzar aquest ús hauria calgut el document urbanístic adient i que no era suficient la llicència municipal d'obres.
- No computa a efectes d'aprofitament privat els 2.500 m<sup>2</sup> destinats a serveis del telecadira, situats sota la plataforma del telecadira, que en canvi la sentència considera computables, perquè es troben sobre rasant respecte el terreny existent. Segons la sentència, aquest espai no es pot considerar sota rasant perquè la cota del terreny natural s'ha de considerar l'existent a la data d'aprovació del planejament.
- Envaeix amb l'edificació zones qualificades d'ús col·lectiu per les Normes Subsidiàries, perquè no respecta els eixos marcats i la distància de 4 metres de l'edificació respecte d'aquests eixos que prescriuen les Normes.
- No concreta l'execució de les 1.500 places d'aparcament per a l'estació d'esquí que obliga a fer el planejament dintre de la Unitat d'Actuació.

## 5. OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT

La present Modificació té els següents objectius:

- Qualificar com a sistema privat de transport per cable d'utilitat pública i interès social el remuntador mecànic – telecabina d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2 Ruda.
- Delimitar un nou espai públic destinat a sistema viari i infraestructures, organitzat a dos nivells: un inferior, relacionat amb el vial confrontant, i un altre superior que passi per sobre del vial i connecti el remuntador mecànic d'accés a les pistes amb la zona 3e.5 i l'aparcament de l'estació d'esquí. Atorgar a aquesta zona un ús públic de vialitat, que inclogui els usos d'aparcament i d'infraestructures de transport. Garantir que la urbanització i reorganització dels nous accessos que comporta l'ordenació del nou sistema, vagin a càrrec del Sector.
- Atenent racionalment l'interès públic urbanístic i la funcionalitat del Sector, concretar el traçat dels eixos dels espais d'ús comunitari a dintre de la zona 3e.4, incrementant-los de manera que es completin els espais públics esmentats al punt anterior i s'augmenti la permeabilitat amb el fons de la vall del Ruda.
- Aclarir l'emplaçament de les 1.500 places d'aparcament que van a càrrec del sector i que han de servir a l'estació d'esquí, atenent a la concreció ja executada de la condició normativa, mitjançant la construcció de l'edificació hotelera executada i la inclusió de la reserva de les 1.500 places dins d'aquest sub-àmbit corresponent a la clau 3e.5.
- La introducció de nous usos a la zona 3e.5, compatibles amb l'ús principal hotelier i al servei de l'estació d'esquí i determinar els usos permesos a la zona 3e.4 en la superfície al nivell del viari inferior de les edificacions de la zona 3e.4 que queden envoltades per l'espai viari a dos nivells de nova creació.

## 6. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Els interessos públics i privats conflueixen en la Modificació del planejament en l'àmbit d'actuació, que permet la millora de diversos aspectes d'aquella zona urbana donant compliment així a l'establert a l'article 94.6 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 2/2007, de 5 de juny.

Així, el present document resol els problemes d'aparcament generats per l'afluència de públic a l'estació d'esquí mitjançant un sistema d'accés que integra un aparcament de 1.500 places, un remuntador mecànic que va des de la cota de la UA-2 al peu de l'accés a les pistes d'esquí, i una plataforma que uneix l'aparcament a l'estació inferior del remuntador mecànic. Aquesta millora dels accessos suposa un benefici per l'ús privat del sector, ja que ordena els recorreguts, els relaciona amb l'edificació privada i minimitza els conflictes amb la circulació interior, i per a l'interès públic perquè funcionalitza els accessos, greu problema en les temporades d'hivern, i així fa més atractiva la important oferta turística del municipi.

L'ajust en el traçat dels espais d'ús comunitari permet una major permeabilitat amb el fons de la vall i alhora racionalitza la col·locació dels espais d'ús privat, pel que de nou suposa un benefici col·lectiu i per als propietaris.

Finalment, els canvis en la regulació dels usos, que atenen a les necessitats observades en els primers mesos de funcionament de les edificacions acabades, suposaran una major flexibilitat per l'ús privat i una major adaptació a les necessitats del municipi, que per tant repercutirà també positivament en l'interès públic.

## 7. ACTUACIONS PREVISTES

Prenent en consideració els objectius descrits anteriorment i allò que prescriuen les Normes Subsidiàries i el Text Refós de la Llei d'Urbanisme es plantegen els següents mecanismes:

### 7.1 QUALIFICACIÓ COM A SISTEMA PRIVAT DE TRANSPORT PER CABLE, D'ÚS PÚBLIC, EL SÒL I VOL DELIMITAT PER EL ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL REMUNTADOR MECÀNIC – TELECABINA, D'ACCÉS A LES PISTES DES DE L'APARCAMENT DE LA UA-2 RUDA.

Es qualifica de Sistema privat de transport per cable, d'ús públic i interès social (clau SPTC), l'espai ocupat, tant en sòl com en vol, pel remuntador mecànic ja executat d'accés a les pistes d'esquí d'acord amb l'establert a la Modificació Puntual del Pla Especial aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Era Val d'Aran en la sessió de 25 de juny de 2007.

### 7.2 RESERVA DE NOUS ESPAIS PER AL SISTEMA VIARI

Es planteja la cessió com a sistema viari de la superfície d'un espai al nord del sector que segons el planejament vigent és sòl privat, mantenint l'aparcament de titularitat privada en soterrani.

Així, es qualifica com a sistema viari i infraestructures, identificat amb la clau V\*, l'espai al nord del sector envoltat per la zona 3e.4, al sud-oest del vial previst. Aquest lloc ha de fer d'espai central, cívic i de relació del sector, que serveix com a punt d'entrada de vianants alhora que permeabilitza la connexió entre la UA-2 i el nucli antic de Baqueira. El pas a dos nivells també ajuda a descongestionar la C-28. Es planteja com un espai a dos nivells: l'inferior estaria a la cota 1.474,5, i el superior a la 1.479. La nova plaça creada al nivell superior passa per sobre del vial esmentat i serveix de connexió entre l'aparcament al servei de l'estació d'esquí, situat sota la zona 3e.5 i el remuntador mecànic i els espais d'ús públic de la part residencial del sector. Pel que fa a la plataforma inferior, està relacionada amb el vial veí que passa a la cota 1.473.

Les dues plataformes estaran comunicades entre elles per escales i rampes mecàniques, que garantiran el compliment de les condicions d'accessibilitat. Amb aquesta estructura de l'espai públic es reserva un gàlib suficient per al vial i es permet una connexió directa, per la plataforma superior, entre aquesta banda del vial, on se situa l'estació inferior del remuntador mecànic d'accés a les pistes, i l'aparcament situat sota la zona 3e.5. La relació entre el remuntador i aquest aparcament, tenint en compte l'alta ocupació que solen tenir els vehicles que el fan servir, genera un trànsit de vianants molt important, que justifica la utilitat del pas superior.

Es permeten en aquesta zona els usos de vialitat, inclosos els d'aparcament i les infraestructures de comunicacions i transport. Sota aquest nou espai públic es manté la possibilitat de construcció d'aparcaments privats en soterrani i la instal·lació de rampes d'accés a aquest aparcament.

La urbanització de tots els espais qualificats de sistema viari i amb la clau V\* en la UA-2 corre a càrrec dels promotors del sector.

### 7.3 REDEFINICIÓ DELS ESPAIS PRIVATS D'ÚS COMUNITARI

S'ajusten els traçats dels eixos principals dels espais d'ús comunitari de la zona 3e.4, ampliant la superfície efectiva d'aquesta reserva, de manera que connecten més correctament amb el nou espai públic que s'explica al punt anterior. S'afegeixen nous eixos secundaris en el sentit del pendent de la muntanya que permeten una permeabilitat més gran amb el fons de la vall. Es determinen també les rasants d'aquests eixos, que junt amb les de l'espai públic al nivell superior, esmentat al punt anterior, determinen les alçades reguladores màximes de l'edificació. Es manté la distància mínima de l'edificació als eixos principals i per als eixos secundaris de nova creació es determina una distància mínima a l'edificació de 3m. Aquests canvis estan reflectits en el plànol normatiu 3, que passarà a formar part de la sèrie o.2.8 de la documentació gràfica de les Normes Subsidiàries.

#### 7.4 CONCRECIÓ D'EMPLAÇAMENT DE LA RESERVA D'APARCAMENT PER A L'ESTACIÓ D'ESQUÍ

Es manté l'obligació de la construcció de 1.500 places d'aparcament al servei de l'estació d'esquí i es determina el seu emplaçament als soterranis de l'edificació de la zona 3e.5, com a obra i reserva ja executada.

#### 7.5 AJUSTOS DE LES CONDICIONS D'ÚS

Es concreten els usos complementaris permesos en les zones 3e.4 i 3e.5 i en el cas de la zona hotelera es desvinculen de l'ús hotelier. Així, pel que fa a la zona 3e.5 s'estableixen com a usos compatibles, sense necessitat que estiguin vinculats a l'ús principal hotelier, el comercial, d'oficines, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural i religiós, recreatiu, esportiu i administratiu. Aquests mateixos usos són els que es permeten com a usos compatibles en la zona 3e.4, únicament en els 466 m<sup>2</sup> de les plantes baixes situades al nivell de la planta inferior del sistema viari de nova creació, el perímetre dels quals coincideix amb el de l'empremta que l'edificació construïda sobre la planta superior de l'esmentat sistema viari projectaria sobre aquesta (veure figura 1 de la normativa).

#### 7.6 ZONIFICACIÓ

Els canvis que es proposen suposen una modificació del còmput global de superfícies amb cada qualificació, que passen a ser les següents:

	Sòl	Vol no afectat	Vol afectat per sistema de transport per cable	Total
UA-2	Residencial Ruda –Ús habitatge– (Clau 3e.4)	30.190,17 m <sup>2</sup>	25,08 m <sup>2</sup>	30.215,25 m <sup>2</sup>
	Verd privat (Clau VP)	1.465,80 m <sup>2</sup>	-	1.465,80 m <sup>2</sup>
	Residencial Ruda –Ús hotel·er– (Clau 3e.5)	14.669,41 m <sup>2</sup>	-	14.669,41 m <sup>2</sup>
	Zona verda (Clau J)	38.391,26 m <sup>2</sup>	406,75 m <sup>2</sup>	38.798,01 m <sup>2</sup>
	Equipament socio-cultural	1.030,00 m <sup>2</sup>	-	1.030,00 m <sup>2</sup>
	Viari	11.508,80 m <sup>2</sup>	154,58 m <sup>2</sup>	11.663,38 m <sup>2</sup>
	Espai pùblic a dos nivells (Clau V*)	2.237,35 m <sup>2</sup>	377,80 m <sup>2</sup>	2.615,15 m <sup>2</sup>
	Total	99.492,79 m <sup>2</sup>	964,21 m <sup>2</sup>	100.457,00 m <sup>2</sup>
Resta sòl urbà	Zona verda (Clau J)	-	44,92 m <sup>2</sup>	44,92 m <sup>2</sup>
	Viari	-	396,88 m <sup>2</sup>	396,88 m <sup>2</sup>
	Zona d'ordenació específica Nucli 1 - Cota 1.500 (Clau 3e.1)	-	471,68 m <sup>2</sup>	471,68 m <sup>2</sup>
	Verd privat (Clau VP)	-	456,92 m <sup>2</sup>	456,92 m <sup>2</sup>
	Sistema de transport per cable	-	41,50 m <sup>2</sup>	41,50 m <sup>2</sup>
	Total	-	1.411,90 m <sup>2</sup>	1.411,90 m <sup>2</sup>
Sòl no urbanitzable	De protecció especial (Clau 8)	-	1.005,80 m <sup>2</sup>	1.005,80 m <sup>2</sup>
Total		99.492,79 m <sup>2</sup>	3.381,91 m <sup>2</sup>	102.874,70 m <sup>2</sup>

## 8. COMPLIMENT DE L'EXECUCIÓ DE LA SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA

### 8.1 ENDERROC DE L'EDIFICACIÓ PER A SERVEIS DEL TELECADIRA

La sentència considerava que els 2.500 m<sup>2</sup> que es destinaven a serveis del telecadira no podien tenir aquest ús perquè no estava contemplat en el planejament. També considerava que s'havien de computar a nivell d'edificabilitat, ja que es trobaven sobre rasant segons les cotes del terreny existent en el moment de l'aprovació del planejament.

Amb el planejament proposat, es dóna compliment a l'execució de la sentència atès que tota la part d'aquests 2.500 m<sup>2</sup> que no es troba sota cap edificació residencial en planta pis (2.034 m<sup>2</sup>) s'ha d'enderrocar i ha de passar a formar part del nou espai públic a dos nivells proposat, qualificat de sistema viari i infraestructures (clau V\*). Així, en aquest espai es mantindrà una plataforma a la cota 1.479 amb ús públic, que travessarà per sobre del vial, mentre que la planta inferior passarà a ser un nou porxo d'ús públic sense aprofitament lucratiu, que estarà a la cota 1.474,5. Aquesta plataforma inferior està relacionada amb el vial veí, que es troba a la cota 1.473.

Pel que fa als 466 m<sup>2</sup> que es troben sota edificació (veure figura 1 de la Normativa) i en l'espai entre edificis, es mantenen com a sostre privat, però en compliment de l'execució de la sentència passen a computar a nivell d'edificabilitat, i es podran destinar només als usos comercial, d'oficines, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural i religiós, recreatiu, esportiu i administratiu, que no contempen els usos relacionats amb telecadira.

## 8.2 REDEFINICIÓ DELS ESPAIS PRIVATS D'ÚS COMUNITARI

En execució de la sentència es reordena en el planejament proposat el traçat dels eixos dels espais privats d'ús comunitari, completant la regulació en relació a les distàncies mínimes entre l'edificació i aquests eixos, tant amb els principals com amb els nous eixos secundaris.

## 8.3 CONCRECIÓ D'EMPLAÇAMENT DE LA RESERVA D'APARCAMENT PER A L'ESTACIÓ D'ESQUÍ

Tal com s'explica en l'apartat dedicat als mecanismes previstos, segons es demana a la sentència, es defineix la localització de l'aparcament de 1.500 places per a l'estació d'esquí als soterranis de la zona 3e.5. Aquestes places ja han estat executades conjuntament amb l'edificació d'aquesta zona.

## 9. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La Modificació proposada només podria variar les previsions econòmiques per a l'Administració en el que fa referència a la creació del nou espai públic a dos nivells. La urbanització correrà a càrrec dels promotors del sector. Es preveu que, tal com s'ha fet amb la resta dels espais públics de l'àmbit, el manteniment dels espais públics de la Unitat d'actuació corri a càrrec de l'entitat urbanística de conservació constituïda, durant els terminis legalment establerts.

Com a conseqüència de l'anteriorment exposat, cal concloure que la Modificació que es planteja, tot i augmentar sensiblement els espais públics, no suposa una nova càrrega per a l'Ajuntament, ni en el que fa referència a la seva construcció ni en el seu manteniment, i per tant no varia les previsions de sostenibilitat econòmica municipal.

Naut Aran, juliol de 2009

Enric Batlle i Durany      Joan Roig i Duran

MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge

## **B.- NORMATIVA**

#### Art. 1 Objecte

La modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Naut Aran en la Unitat d'Actuació UA-2 Ruda té per objecte modificar algunes de les determinacions del planejament vigent sobre ordenació de l'edificació en aquest àmbit, en compliment de la sentència d'abril de 2009 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

#### Art. 2 Àmbit territorial de referència

L'àmbit objecte de planejament és el grafiat en el plànol I-1, que correspon a la UA-2 i a l'àmbit delimitat per la Modificació del Pla Especial Urbanístic del remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2 RUDA.

#### Art. 3 Marc legal de referència

1.- La Modificació puntual de les NNSS es formula de conformitat amb la legislació urbanística vigent, i en concret, el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 2/2007.

2.- En tot allò que no estigui previst expressament en aquesta modificació, seran d'aplicació les determinacions establertes en les vigents Normes Subsidiàries de Naut Aran.

#### Art. 4 Contingut

La modificació s'integra dels documents següents:

- A. Memòria
- B. Normes Urbanístiques
- C. Documentació gràfica

#### Art. 5 Vigència

Aquest instrument, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i serà executiu a partir de la reglamentària publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat i de les seves normes urbanístiques. Les determinacions d'aquest instrument obligaran tant als particulars com a l'Administració Pública, de conformitat amb la Legislació Urbanística vigent.

#### Art. 6 Modificacions

1.- Es podrà modificar aquesta Modificació en els supòsits que estableix la Legislació Urbanística vigent.

2.- Les modificacions hauran de tenir el mateix grau de precisió que aquesta Modificació i es tramitaran seguint les mateixes disposicions que regeixen la seva formulació.

## Art. 7 Interpretació

- 1.- Les determinacions de la Modificació i concretament, aquesta Normativa, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte, principalment, el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han de ser aplicades.
- 2.- En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre els plànols de diferent escala, s'estarà al que consti en els plànols de major detall.
- 3.- Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions d'aquesta modificació en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella que impliqui espais públics o elements d'interès públic més amplis i un menor índex d'aprofitament.

## Art. 8 Obligatorietat

Tant l'Administració i Organismes Públics com els particulars, estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquesta modificació i especialment, aquesta Normativa.

## Art. 9 Modificació de l'article 109 bis de les Normes Subsidiàries de Naut Aran

Es modifica la redacció de l'article 109 bis de l'instrument de planejament general objecte de modificació, en la part referida a la clau 3e.4 d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda –Ús habitatge–, que resta redactat en els següents termes:

3e.4 d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda –Ús habitatge–

*Desenvolupament:* L'edificació, a partir de planta baixa, es desenvoluparà en unitats d'edificació independents que compliran les prescripcions següents:

*Situació:* Les unitats d'edificació se situaran a una distància mínima de 4 m respecte els eixos principals (paral·lels al vial principal) i de 3 m respecte els eixos secundaris (en la direcció de la màxima pendent de la muntanya), determinats en el plànol normatiu de la sèrie o.2.8

*Ocupació de l'edificació:* A partir de la línia de façana situada segons la regulació de l'apartat anterior les unitats d'edificació podran tenir, com a màxim, una profunditat de 15 metres. La totalitat del subsòl podrà ocupar-se en plantes soterrani amb destí a aparcament i a usos complementaris i compatibles amb aquest, com ara maquinària d'instal·lacions, guarda esquís, etc.

*Longitud de façana:* La longitud màxima de cada unitat d'edificació en la direcció de la línia de façana serà de 30 m.

*Alçada:* L'alçada màxima de l'edificació vindrà determinada segons les determinacions de la normativa d'aquestes Normes, respecte les cotes rasants dels espais públics i els espais privats d'ús col·lectiu veïns, concretades en el plànol normatiu de la sèrie o.2.8. Es podrà determinar com a cota de superfície perimetral exterior la del coronament dels murs de contenció sobre els quals arranca l'edificació. En el cas de l'espai públic a dos nivells al nord de l'àmbit, es prendrà com a cota de la superfície exterior, a efectes de determinació de l'alçada màxima, la de la plataforma superior.

*Plantes:* El nombre de plantes de l'edificació serà de PB+3PP.

*Distància entre unitats d'edificació:*

- La distància mínima entre els punts més pròxims dels testers de dues unitats d'edificació serà de 3 m.
- La distància mitjana entre els testers de dues unitats d'edificació contigües serà de 5 m.
- La distància mínima entre la façana posterior d'una unitat d'edificació i qualsevol altre punt d'una altra unitat serà de 6 m.
- Dins d'aquesta zona es grafien als plànols normatius de la sèrie o.2.8 amb una trama horitzontal els Espais d'Ús Col·lectiu en superfície, que caldrà respectar.

#### Art. 10 Modificació de l'article 159.4 de les Normes Subsidiàries de Naut Aran

Es modifica la redacció del punt 4 de l'article 159 de l'instrument de planejament general objecte de modificació, que resta redactat en els següents termes:

#### 4. Unitat d'actuació UA-2 RUDA

##### 4.1. Objectius

L'objectiu d'aquesta Unitat d'actuació és el d'aconseguir la correcta ordenació d'aquest espai, la cessió dels espais públics previstos i la seva urbanització de manera que acabin de completar les necessitats de l'estació d'esquí, segons un model compacte de creixement.

##### 4.2. Àmbit

L'àmbit del UA-2 RUDA	100.457 m <sup>2</sup>	100 %
-----------------------	------------------------	-------

##### 4.3. Superfícies

###### *Superfície màxima d'aprofitament privat*

Residencial Ruda –Ús habitatge- (Clau 3e.4)	30.215,25 m <sup>2</sup>	29,97 %
Verd Privat (Clau VP)	1.465,80 m <sup>2</sup>	1,46 %
Residencial Ruda.-Ús hoteler- (Clau 3e.5)	14.669,41 m <sup>2</sup>	14,60 %

###### *Superfícies mínimes reserves sistemes*

Zona verda (Clau J)	38.798,01 m <sup>2</sup>	38,62 %
Equipaments Socio-Cultural (Clau SC)	1.030,00 m <sup>2</sup>	1,02 %
Viari	11.663,38 m <sup>2</sup>	11,62 %
Espai públic a dos nivells (Clau V*)	2.615,15 m <sup>2</sup>	2,71 %

A més, en les zones grafades al plànol d'ordenació, en un total de 964,21 m<sup>2</sup>, el vol està qualificat de sistema de transport per cable (telecabina).

##### 4.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions venen fixades pels plànols normatius de la sèrie o.2.8.

#### 4.5 Sostre edificable i usos.

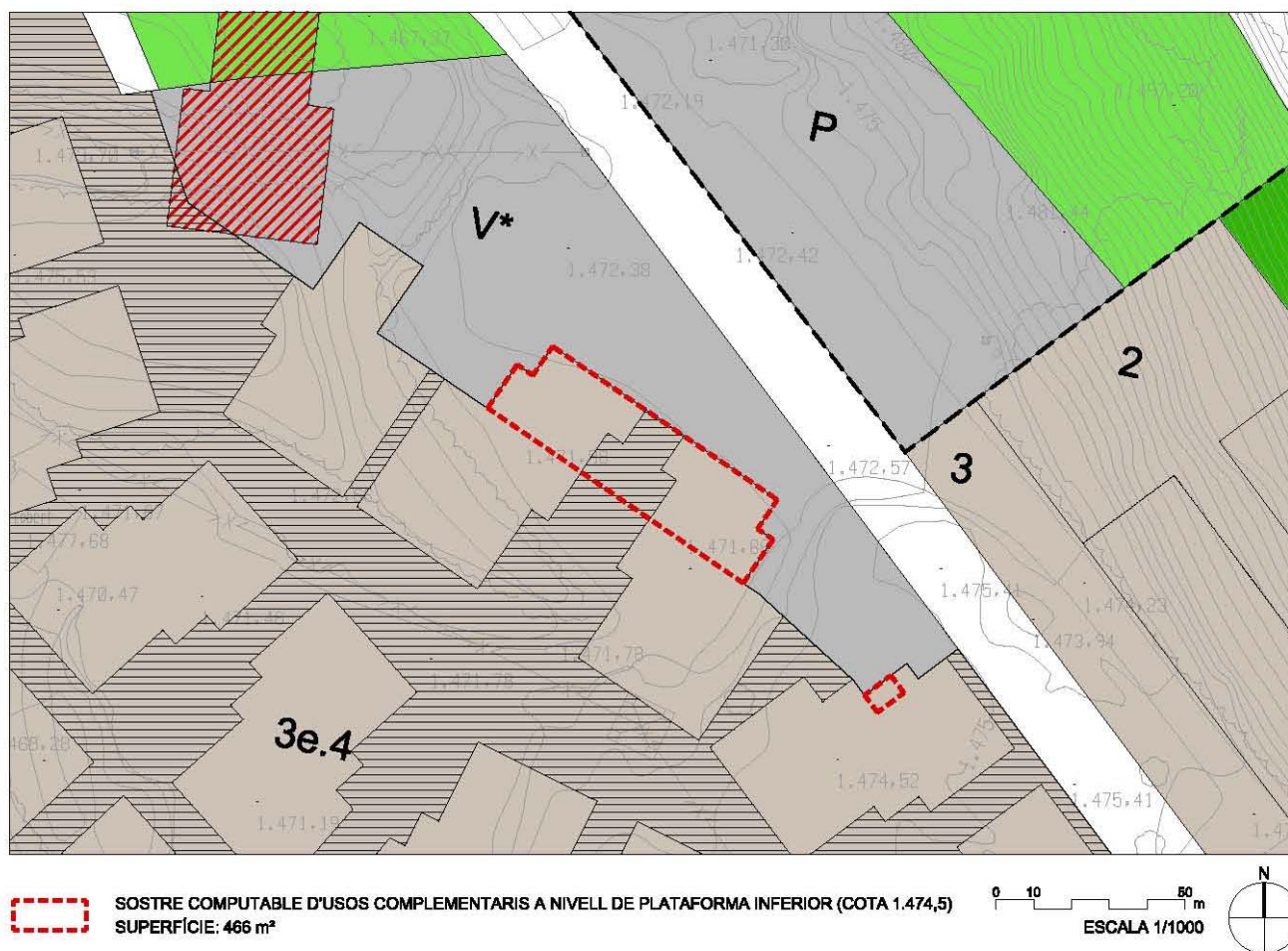
L'ús principal assignat a la Zona Residencial-Ús habitatge- (subzona 3e.4) és el residencial plurifamiliar, mentre que a la Zona Residencial-Ús hoteler- (subzona 3e.5) és l'hotelier tot i que en aquesta subzona també són admesos els usos comercial, d'oficines, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural i religiós, recreatiu, esportiu i administratiu.

El sostre màxim residencial edificable serà de 65.000 m<sup>2</sup> sostre, del qual 23.000 m<sup>2</sup>st es destinarà a l'ús hotelier i 42.000 m<sup>2</sup>st a residencial d'habitatge.

A les parts dels edificis de la zona 3e.4 que confronten a l'espai públic a dos nivells, a efectes d'edificabilitat, computarà tot el sostre d'usos que estigui situat al nivell de la plataforma inferior (cota 1.474,5), que equival a 466 m<sup>2</sup> (veure figura 1). Aquests usos seran el comercial, d'oficines, sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural i religiós, recreatiu, esportiu i administratiu, i es regularan d'acord amb allò que estableix l'article 31.Classes d'usos, de la Normativa de les vigents Normes Subsidiàries.

El sostre màxim per a equipaments públics serà de 1.500 m<sup>2</sup>st.

FIGURA 1



#### 4.6 Densitat

El nombre màxim d'habitatges es fixa en 500 habitatges que corresponen a un habitatge cada 84 m<sup>2</sup> de sostre.

#### 4.7 Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació

#### 4.8 Condicions especials

- El desenvolupament de la UA-2 RUDA ha de garantir l'execució de l'aparcament de 1.500 vehicles al servei de l'estació d'esquí, a més dels propis de la zona hotelera i de la zona residencial, i també del remuntador mecànic d'accés a les pistes. Aquests aparcaments se situen en els soterranis de la zona 3e.5.

- Els propietaris de l'àmbit de la UA-2 RUDA, a part de la urbanització interior, faran front al cost d'adquisició i de la urbanització de la vialitat externa grafiada en els plànols normatius de la sèrie o.2.8 i el nou espai públic a dos nivells.

- En el sòl de cessió qualificat d'equipament socio-cultural, clau SC, l'edificació no podrà sobresortir de la superfície reglada que es pot formar entre els dos trams de vial que l'envolten.

Art. 11 Nou article 44bis de les Normes Subsidiàries de Naut Aran
---

S'afegeix un nou article al capítol de sistema viari:

*Article 44bis. Espai públic a dos nivells amb aparcaments en soterrani (Clau V\*)*

1. Es crea una clau específica V\* per a la zona de sistema viari i infraestructures situada a la banda sud-oest del vial previst a la UA-2 Ruda, envoltada pel sòl privat de la zona 3e.4
2. Aquesta zona s'organitzarà en dos nivells: l'inferior se situarà a la cota 1.474,5, i el superior a la 1.479, realitzant-se la connexió entre ambdós nivells mitjançant escales i rampes mecàniques per a l'ús dels vianants. La nova plaça creada al nivell superior connectarà per sobre del vial esmentat amb l'aparcament de l'estació d'esquí previst sota l'edificació de la zona 3e.5.
3. S'hi permeten tots els usos de vialitat, inclosos els d'aparcament i complementaris i les infraestructures del transport i comunicacions o qualsevol altra infraestructura complementària o compatible amb aquestes.
4. Sota aquest espai públic es permetrà la construcció d'aparcaments privats en soterrani, i la instal·lació de rampes d'accés que comuniquin amb aquest aparcament i el de l'altra banda del vial.

Art. 12 Nou article 58bis de les Normes Subsidiàries de Naut Aran
---

S'afegeix un nou capítol al títol segon, amb un nou article 58bis:

CAPÍTOL SISÈ

SISTEMA PRIVAT DE TRANSPORT PER CABLE D'US PÚBLIC

Article 58bis. *Sistema privat de transport per cable d'ús públic (Clau STPC)*

1. La present Normativa qualifica de Sistema privat de transport per cable la zona d'influència del telecabina, segons la defineix la Llei 12/2002, de 14 de juny, de transport per cable.
2. Aquest sistema es regularà per la legislació específica sobre la matèria, classificant-se el mateix amb independència de la seva titularitat com d'ús públic, no tenint el servei que presta la consideració de servei públic.
3. L'ús d'aquestes zones serà el d'infraestructures del transport. Quan només el vol estigui qualificat amb aquesta clau el sòl i el subsòl podran tenir una altra qualificació i un ús que no interfereixi amb la infraestructura del transport, complint les condicions de seguretat establertes per la Llei.
4. D'acord amb l'article 26.2 de la Llei 12/2002, de 14 de Juny, de transport per cable, es poden adquirir per expropiació els drets i terrenys necessaris per la construcció de les instal·lacions necessàries per l'execució del sistema. De conformitat amb allò previst en l'article 26.2 de la Llei 12/2002, de 14 de juny, de transport per cable, el remuntador mecànic en tant que instal·lació de titularitat privada de transport d'ús públic que ha de satisfer les necessitats de l'estació d'esquí es declara d'utilitat pública i d'interès social, quedant afectats a l'execució d'aquest sistema el sòl i el vol inclòs dintre de la seva àrea d'influència, l'adquisició dels quals es durà a terme per expropiació.

## **C.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	A1	1/1000
2	PLANEJAMENT VIGENT	A1	1/1000
3	ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ PROPOSADA	A1	1/1000