



DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC

AVANÇ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE NAUT ARAN

Naut Aran, abril de 2017

INDEX GENERAL DEL DOCUMENT

- A. MEMÒRIA
- B. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

1.	INTRODUCCIÓ.....	4
2.	OBJECTE I CONTINGUT DE L'AVANÇ	4
3.	JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, LA OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA DE LA REDACCIÓ DEL POUM	4
3.1	ANTECEDENTS.....	4
3.1.1	Canvis legislatius en matèria d'urbanisme i en altres àmbits amb especial incidència en urbanisme	5
3.1.2	El desajustament de les previsions de les NNUU respecte les necessitats actuals del municipi.....	6
3.2	CONCLUSIONS	6
4.	INFORMACIÓ URBANÍSTICA SUPRAMUNICIPAL	7
4.1	EL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE L'ALT PIRINEU I ARAN	7
4.1.1	L'àmbit del Pla	7
4.1.2	El sistema d'espais oberts	7
4.1.3	El sistema d'assentaments	8
4.1.4	El sistema d'infraestructures de mobilitat.....	8
4.2	EL PLA DIRECTOR DE LA VAL D'ARAN	8
4.2.1	L'àmbit del Pla	8
4.2.2	El sistema d'articulació territorial, regional i transfronterera	9
4.2.3	El sistema d'espais oberts	9
4.2.4	El sistema d'assentaments	10
4.2.5	El sistema d'equipaments, dotacions i serveis territorials.....	11
4.2.6	El sistema d'infraestructures territorials	11
4.2.7	Xarxa patrimonial i de paisatge	11
5.	INFORMACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	11
5.1	LES NNUU VIGENTS.....	11
5.1.1	El sòl urbà	11
5.1.2	El sòl urbanitzable	13
5.1.3	El sòl no urbanitzable	13
5.1.4	Protecció del patrimoni	13
5.2	DOCUMENT REFÓS DE LES NNUU	14
5.3	DADES QUANTITATIVES DE LES NNUU DE NAUT ARAN.....	16
6.	DIAGNOSI	16
6.1	DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGENT.....	16
6.1.1	Sòl urbà consolidat	16
6.1.2	Sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable	17
6.1.3	Quadres resum.....	18
6.2	ALTRES ASPECTES AMB VALOR DIAGNÒSTIC	19
7.	MODEL DE POBLE, OBJECTIUS ESTRATÈGICS, CRITERIS I PRIORITATS DEL DESENVOLUPAMENT.....	20

7.1	MODEL DE POBLE	20
7.2	OBJECTIUS ESTRATÈGICS	20
7.3	CRITERIS GENERALS	20
7.4	PRIORITATS DEL DESENVOLUPAMENT	20
8.	OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC	20
9.	SÍNTESI DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES	21
9.1.1	Alternativa 0	22
9.1.2	Alternativa 1	22
9.1.3	Alternativa 2	23
10.	JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	24
10.1	ELS SÒLS RESIDENCIALS	24
10.2	ELS TEIXITS HISTÒRICS	25
10.3	ELS SÒLS D'ACTIVITAT ECONÒMICA	25
10.4	L'ACTIVITAT DE SERVEIS.....	25
10.5	EL SÒL NO URBANITZABLE.....	25
11.	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	25
11.1	ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ	25
11.1.1	Criteris	25
11.1.2	Propostes concretes en l'ordenació del sòl urbà	26
11.1.3	Potencial estimat del sòl urbà	27
11.2	ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	32
11.2.1	Criteris	32
11.2.2	Model proposat per al desenvolupament dels sectors	32
11.2.3	Propostes concretes en l'ordenació del sòl urbanitzable	32
11.2.4	Potencial estimat del sòl urbanitzable	33
11.3	ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	34
11.3.1	Criteris i esquema de regulació	35
11.4	LA MOBILITAT I LA CONNECTIVITAT.....	36

1. INTRODUCCIÓ

El Pla d'ordenació urbanística municipal és l'instrument de planificació urbanística integral del territori que abasta la totalitat del municipi i que té rang de planejament general.

D'acord amb els principis de jerarquia normativa i coherència del planejament urbanístic, les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal estan subjectes a les disposicions legals vigents i a les determinacions establertes pel planejament territorial i sectorial.

Avui, el planejament urbanístic general del municipi de Naut Aran el constitueix la "Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries del planejament de la Vall d'Aran", aprovades definitivament per resolució del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 20 de juny de 2002 i publicat al DOGC núm. 3680, de data 18 de juliol de 2002. El planejament urbanístic general té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació o revisió. D'acord amb la legislació urbanística vigent, el planejament general és objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que amb aquesta finalitat s'hi especifiquen. Amb caràcter general, són circumstàncies que justifiquen la revisió d'un pla les disfuncions entre les seves disposicions i les necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques.

Correspon a l'ajuntament la formulació del Pla d'ordenació urbanística municipal. La seva posterior aprovació i entrada en vigor comporta l'assumpció de les competències urbanístiques per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament derivat a favor de l'ajuntament.

2. OBJECTE I CONTINGUT DE L'AVANÇ

El document d'Avanç determina les característiques generals de la proposta del Pla d'ordenació urbanística municipal.

D'acord amb l'establert en la legislació urbanística vigent, especialment l'article 106 del Reglament de la Llei d'urbanisme, l'objectiu de la tramitació de l'Avanç és facilitar la participació dels ciutadans en la formulació dels plans urbanístics, prèviament a l'aprovació inicial de l'instrument. L'apartat 3 del mateix article 106 del Reglament estableix que els suggeriments, alternatives o al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública seran analitzats i valorats per l'administració responsable de la redacció del pla, amb l'objecte de confirmar o rectificar els criteris i solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressa mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament.

D'acord amb el mateix precepte legal, el contingut de l'Avanç és el següent:

- Objectius i criteris generals del Pla
- Síntesi de les alternatives considerades
- Plànol/s de les alternatives considerades
- Justificació de la proposta: objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica.
- Descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.
- Plànol/s de Proposta d'ordenació de l'avanç.

- Informe ambiental preliminar que ha de contenir, com a mínim, els aspectes assenyalats en les lletres a i b de l'article 70 del mateix Reglament:

"a) Determinació dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit del pla, el què inclou:

1r. La descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants de l'àmbit objecte de planejament i del seu entorn.

2n. La determinació dels objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental, aplicables en l'àmbit del pla, establerts en la normativa internacional, comunitària, estatal, autonòmica o local, o en els instruments de planejament territorial, els plans directores urbanístics o altres plans o programes aplicables.

3r. La definició dels objectius i criteris ambientals adoptats en la redacció del pla, d'acord amb els requeriments ambientals assenyalats en els apartats anteriors i amb els principis i directrius establerts als articles 3 i 9 de la Llei d'urbanisme, els quals han de referir-se, entre d'altres aspectes, a la sostenibilitat global del model d'ordenació; al cicle de l'aigua; a la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural; a la qualitat del paisatge; a la qualitat de l'ambient atmosfèric; i a la contaminació acústica i lluminosa.

Aquests objectius ambientals han de ser formulats de forma jerarquitzada en funció del seu grau d'importància relativa.

b) Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa d'ordenació proposada, el què inclou:

1r. La descripció de les característiques de les alternatives considerades.

2n. L'anàlisi, per a cada alternativa considerada, dels efectes globals i dels de les seves determinacions estructurals, d'acord amb els objectius i criteris ambientals als què es refereix l'apartat 1.c) d'aquest article.

3r. La justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa seleccionada."

En aquest cas, a més dels continguts establerts legalment, l'Avanç incorpora la informació analítica detallada del territori, el municipi i els nuclis; i una diagnosi del desenvolupament del planejament, que són la base de les alternatives considerades i de les propostes que es formulen. Aquesta documentació es presenta tant de forma escrita com gràfica. S'integra un joc de fitxes no normatives que recullen les possibles operacions de compleció en sòl urbà així com les operacions en sòl urbanitzable.

Aquest Avanç, a més de la determinació dels criteris i objectius pròpiament urbanístics, també incorpora la determinació dels objectius, els criteris i les prioritats que es consideren estratègics per al desenvolupament general del municipi. Es conclou amb un resum dels continguts del propi document, per tal de facilitar la seva lectura i comprensió.

3. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, LA OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA DE LA REDACCIÓ DEL POUM

3.1 ANTECEDENTS

La "Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries del planejament de la Vall d'Aran" constitueixen el planejament general vigent del municipi. Dins de la seva regulació no es fa cap esment en relació al termini de vigència i, per tant, segons l'article 94 del TRLU, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

Cal afegir que el municipi de Naut Aran, a diferència de la resta de municipis de la Val d'Aran, sempre ha tingut un planejament general propi: des del PG d'Ordenació Turística de 1965, passant pel PGO del 1969 i les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran que tenien el caràcter complementari únicament pel municipi de Naut Aran, fins a la Revisió de Normes Subsidiàries i Complementàries vigent. Aquesta revisió es sustentava en els següents arguments:

- El PGO de 1969 resultava obsolet i tenia una definició poc detallada.
- El planejament general de Naut Aran s'integrava del propi PGO de 1969 complementat mitjançant les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran, d'àmbit supramunicipal, donant lloc a una superposició innecessària de figures de planejament general.
- El model turístic del PGO de 1969 havia d'evolucionar cap a un model més sensible envers els valors naturals i ambiental i amb una clara voluntat d'aconseguir un disseny equilibrat entre aquests valors i les necessitats considerades de creixement turístic.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Naut Aran que ha de substituir les normes vigents comparteix, en gran mesura, aquesta línia d'actuació dirigida cap a un creixement sostenible. Model que, per altra banda, va quedar legitimat amb l'aprovació del PTP de l'Alt Pirineu i Aran i el PDU de la Val d'Aran. No obstant això, des de l'any 2002 que es van revisar les Normes s'han produït una sèrie de fets que obliguen a la seva reformulació:

3.1.1 Canvis legislatius en matèria d'urbanisme i en altres àmbits amb especial incidència en urbanisme

Des de l'aprovació de les NNSS vigents s'han produït canvis substancials en la legislació urbanística que fan que l'actual planejament general del municipi en molts aspectes quedi desfasat, lluny de les finalitats i objectius de la llei, i fins i tot resulti contradictori en relació amb alguns dels preceptes concrets, fet que comporta una situació de confusió respecte de l'aplicabilitat del Pla.

Concretament, les NNSS es van redactar en base les determinacions del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. Des de la data de la seva aprovació, les disposicions d'urbanisme més importants que s'han aprovat, són les següents:

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.
- Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Des de la data d'aprovació del planejament general vigent s'han produït canvis legislatius importants en matèria urbanística, així com en altres matèries que afecten directament la planificació urbanística:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Decret 157/2002, d'11 de juny, pel qual s'estableix el règim dels habitatges amb protecció oficial, es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, i es regula la gestió dels ajuts previstos en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient (Llei estatal).
- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- 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).
- Decret 377/2006, de 19 de setembre, de regulació de la mobilitat generada.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. (Correcció d'errades en el DOGC núm. 5065, pàg. 10036, de 7.2.2008).
- Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.
- Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.
- Llei 16/2009, del 22 de juliol, dels centres de culte.
- Decret 124/2009, de 28 de juliol, pel qual es modifica el termini d'entrada en vigor del Decret 152/2008, de 29 de juliol, respecte a l'aplicació de les reserves mínimes addicionals de sòl per a habitatge concertat.
- Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad
- Decret 94/2010, de 20 de juliol, de desplegament de la Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte.
- Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- RD 235/2013, de 5 de abril, procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Cal destacar també que, en aquest període, concretament el 25 de juliol de 2006, es va aprovar el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, que estableix determinacions d'abast territorial, a les quals el planejament urbanístic de caràcter general s'ha d'adaptar per raó del principi de jerarquia normativa. Principalment, les determinacions estan referides a la regulació dels espais oberts, als assentaments i creixement de les poblacions, i a les infraestructures de mobilitat per a l'estructuració dels nuclis urbans compresos dins del seu àmbit.

Per altra banda, el decret 39/2003 de 4 de febrer va aprovar el "Pla rector d'ús i gestió del Parc Nacional d'Aigüestortes i Estany de Sant Maurici" que regula els usos turístics, recreatius, esportius, educatius i científics, així com els usos i aprofitaments tradicionals, el trànsit de persones i vehicles i també defineix la planificació de les línies de gestió que determinin les actuacions a realitzar durant la seva vigència i els instruments per a dur-les a terme.

Més enllà, però, de les aportacions de caràcter jurídic a les quals el planejament ha d'estar subjecte, el conjunt de les disposicions legals aprovades en aquests darrers anys estableixen nous criteris per a la planificació urbanística del territori i configuren un nou marc de referència tècnica, que han de servir per tal d'aconseguir una regulació urbanística més adequada a les necessitats actuals.

Aquestes disposicions afecten de manera substancial els continguts del planejament urbanístic vigent en aspectes rellevants, com són la regulació del sòl no urbanitzable en la seva globalitat, la creació de reserves d'habitatges de protecció pública, les cessions per a sistemes en els nous àmbits de desenvolupament, les cessions d'aprofitament urbanístic en àmbits de sòl urbà no consolidat, la creació de noves tipologies d'equipaments comunitaris, la compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions, el règim urbanístic del subsòl, les consideracions i continguts de caràcter mediambiental i les consideracions en relació a la mobilitat, entre d'altres.

3.1.2 El desajustament de les previsions de les NNUU respecte les necessitats actuals del municipi

L'activitat urbanística en el municipi de Naut Aran els últims anys, a diferència de la davallada soferta en altres municipis, no només s'ha mantingut si no que s'ha tramitat una sèrie de modificacions puntuals del planejament general vigent.

Segons dades extretes del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, actualment són executives un total de vint-i-set modificacions puntuals de les NNUU de Naut Aran aprovades al llarg dels 15 anys de vigència de les mateixes. Entre els objectius que es persegueixen en aquestes modificacions puntuals cal destacar:

- Les correccions d'errades i altres ajustos relatius a les alineacions i el reconeixement de la realitat consolidada en els nuclis històrics.
- La creació o millora d'àrees d'aparcament públic o bé la millora de la xarxa viària o de vianants.
- La implantació o millora de sòls per acollir noves infraestructures o equipaments.
- Les modificacions normatives vehiculades a donar cabuda a les necessitats de nous usos (com, per exemple, el de balneari assistencial) que contribueixin a la implantació de noves activitats compatibles amb el model de poble, així com altres ajustos normatius que facilitin el manteniment de les activitats tradicionals dins dels paràmetres de sostenibilitat i equilibri definits pel PTP (com, per exemple, la regulació en la implantació d'activitats agropecuàries).

Segons això, es pot concloure que, en primer lloc, les modificacions no estan ni molt menys abocades a operacions de creixement i tenen a veure tant amb qüestions de sòl urbà com de sòl no urbanitzable. En segon lloc i tenint en compte la mida dels nuclis, la tramitació de modificacions puntuals denota una activitat urbanística alta i, en tercer lloc, el planejament vigent en ell mateix no abasta el grau de complexitat i detall necessari per a donar resposta a molts dels requeriments d'un municipi com Naut Aran.

3.2 CONCLUSIONS

En els darrers anys ha sorgit una sèrie de noves eines i criteris amb l'objectiu de millorar la qualitat en la formalització i els continguts dels POUM, a la vegada que faciliten la seva difusió i intercanvi d'informació:

- El Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC) i la creació del model sintètic dels POUM per a la seva implementació dins d'aquesta plataforma.
- Les actualitzacions i ampliacions del catàleg de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, així com la implantació de les noves coordenades ETRS89.
- Manuals/directrius per a la redacció de normativa, memòria social, etc... en coherència amb les noves determinacions legislatives.

Aquests fets, que no són motiu per si mateixos per a la redacció d'un POUM, sí son un indicador de que aquesta figura, com l'eina d'ordenació del territori municipal que és, ha de ser el més funcional i eficaç possible, ha d'estar actualitzada en tots els nivells, ha de tenir un alt grau de precisió i s'ha de poder engranar fàcilment en el conjunt del territori.

Per tot això i per l'abans exposat en relació als canvis legislatius i les necessitats actuals del municipi, es considera justificada la necessitat, l'oportunitat i la conveniència de la redacció del POUM de Naut Aran.

4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA SUPRAMUNICIPAL

4.1 EL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE L'ALT PIRINEU I ARAN

4.1.1 L'àmbit del Pla

El Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 25 de juliol de 20016 i publicat en el DOGC el 7 de setembre de 2006 a efectes de la seva executivitat.

El PTP de l'Alt Pirineu i Aran comprèn el territori d'un dels sis àmbits funcionals delimitats per a la formulació dels plans parcials pel Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, modificat per la Llei 24/2001, de 31 de desembre, motivada pel reconeixement de l'Alt Pirineu i Aran com un nou àmbit funcional diferenciat. L'àmbit comprès conté les comarques de l'Alta Ribagorça, el Pallars Sobirà, el Pallars Jussà, l'Alt Urgell i la Cerdanya.

Per a aquest àmbit, el PTP estableix determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructures de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic.

A l'hora d'establir els criteris d'ordenació territorials, el pla es centra en els tres sistemes bàsics del territori:

- Sistemes d'espais oberts
- Sistema d'assentaments
- Sistema d'infraestructures de mobilitat

Per al cas concret del municipi de Naut Aran el Pla determina les directrius que s'expliquen a continuació.

4.1.2 El sistema d'espais oberts

El Pla defineix tres tipus de sòls dins del sistema d'espais oberts que tipifiquen el sòl no urbanitzable del municipi de Naut Aran. Aquests tres tipus de sòl, amb un grau decreixent de protecció, són els que s'enumeren a continuació:

- Sòl de protecció especial
- Sòl de protecció territorial
- Sòl de protecció preventiva

La regulació d'aquests sòls integra la totalitat del Títol II de les Normes del PTP.

SÒLS DE PROTECCIÓ ESPECIAL

Són aquells amb valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformació que els puguin afectar. Aquesta categoria comprèn els sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial i els que el Pla considera que cal preservar i que no queden recollits en cap normativa sectorial. Aquests els atorga la protecció especial pel seu valor natural a escala de ponent, comarcal o local, com també aquells que relliguen tant aquests amb els ja protegits sectorialment com tots entre sí, per tal d'articular una xarxa que reforci la funcionalitat ecològica del territori.

És la categoria predominant en el sòl no urbanitzable de Naut Aran. Es situa prioritàriament en les àrees nord i sud del municipi i també una franja central que embolcalla bona part dels nuclis urbans i les seves àrees de creixement preventiu.

Espais inclosos dins del PEIN i/o Xarxa Natura 2000.

- Aigüestortes. Recull tota la franja sud de territori del municipi i inclou el Parc Nacional d'Aigüestortes i Estany de Sant Maurici.
- Naut Aran. Sòls situats al sud del municipi, contigus a tot el límit d'Aigüestortes.
- Aribèra deth Garona. Tot el curs de la ribera del riu Garona des de la seva entrada al nucli d'Arties fins passat el nucli de Tredós i el tram del Arriu d'Aiguamòg que s'endinsa en els sòls de protecció Naut Aran.
- Marimanha. Recull tota la franja nord de territori del municipi.
- Sant Joan de Toran. Petita porció de sòl situada a l'extrem nord oest del municipi, entre el límit del terme municipal i els sòls de Marimanha.

Xarxa d'espais de valor natural i de connexió.

Recull els sòls que transcorren al voltant dels nuclis i les seves bosses de protecció preventiva, tot connectant l'espai protegit de Naut Aran i Aigüestortes amb els sòls de protecció territorial que transcorren per sobre dels nuclis urbans.

El Pla regula que aquests sòls han de mantenir la condició d'espai no urbanitzat i, per tant, han de ser classificats com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal. Tot i així, si fos convenient, es podria incloure alguna peça dins d'algun sector o polígon per tal de garantir definitivament la seva condició d'espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

SÒLS DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

Són aquells que sense assolir el grau de valors naturals i ambientals que tenen els sòls de protecció especial, convé preservar perquè hi ha l'existència de riscos naturals, pel seu valor paisatgístic o identitari o pel seu valor de reserva estratègica deguda a la localització, connectivitat i condicions de l'àrea.

És la segona categoria més estesa en el sòl no urbanitzable de Naut Aran. En aquest cas es concentra en una gran peça central per sobre de Salardú i Baquèira i que embolcalla

Bagergue. També hi ha una peça molt més petita per sobre de Garòs i en contacte amb el límit oest del terme municipal.

El Pla determina que el planejament urbanístic delimitarà amb precisió les zones de risc i determinarà les mesures específiques de protecció i prevenció que siguin adequades amb l'ordenació. També determina que els sòls inclosos dins d'aquesta categoria restaran no urbanitzables de manera indefinida, en tant que hi hagi altres alternatives de sòl de menor valor o més adients, excepte aquells usos que es consideri que pel seu especial interès públic general (que depassi l'esfera local) i estratègic és adient localitzar-los.

SÒLS DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

Són aquells sòls no urbanitzables que no han estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla protegeix aquests sòls preventivament, sense perjudici que, mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb l'estratègia que el Pla assigna a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ser urbanitzades i edificades, si s'escau.

És la categoria amb menys presència quan a superfície però la que té unes formes i emplaçaments més estratègics: al voltant de Garòs, al voltant d'Arties, embolcallant plegats la successió de nuclis de Gessa, Salardú, Unha i Tredòs i, per últim, flanquejant els límits urbans de Baquèira a llevant i a ponent.

El Pla també preveu la possibilitat, en casos justificats, d'admetre implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment determinat per les Normes d'ordenació territorial.

4.1.3 El sistema d'assentaments

El Pla considera com a assentaments les ocupacions humanes del territori amb una certa entitat, ja sigui per la seva urbanització i edificació efectives en l'actualitat o planificades per al seu desenvolupament futur.

Per al reconeixement del paper territorial de cada assentament, el Pla estructura els nuclis a partir de la seva polaritat dins de l'àmbit del pla territorial:

- Salardú es considera **nucli estructurant**.
- Garòs, Arties, Gessa, Unha, Bagergue i Tredós, tenen la consideració de **nucli rural**.

El Pla Territorial també estableix una sèrie d'estratègies i condicions de desenvolupament que aplica en cadascun dels nuclis inclosos en el seu àmbit d'actuació. Les estratègies previstes per als nuclis integrats dins del terme municipal de Naut Aran són els que s'enumeren tot seguit:

Canvis d'ús i reforma

Estratègia de creixement que el PTP determina per als sòls de la zona llevant tant del nucli d'Arties com del de Salardú.

Té com a objectiu el foment de la mixticitat d'usos i el reforçament del paper de polaritat urbana dels nuclis d'Arties i Salardú. Dins d'aquesta estratègia s'admeten operacions d'extensió urbana amb l'objectiu d'assolir una configuració més adequada del sòl urbà.

Millora urbana i compleció

Estratègia de creixement que el PTP determina per als nuclis de Garòs, Gessa, Unha, Tredòs i Bagergue.

Té com a objectiu la recuperació i millora d'aquests nuclis com a patrimoni urbanístic. Dins d'aquesta estratègia s'admeten petites operacions d'extensió encaminades a la compleció de l'assentament, la regularització de la seva franja perimetral o la implantació d'un nou element d'activitat econòmica o equipament.

Limitacions físiques a l'extensió urbana

Condicionants de creixement que el PTP determina en diverses àrees del municipi:

- Límit del creixement urbà: condicionant previst en el límit nord del nucli d'Arties, coincident amb el límit de l'actual nucli urbà consolidat i la possible traça indicativa per al desviament de l'actual C-28.
- Separadors urbans: condicionant establert entre Gessa i el sistema Salardú-Unha, així com entre Salardú i Tredòs.

La regulació d'aquestes estratègies integra la totalitat del Títol III de les Normes del PTP.

4.1.4 El sistema d'infraestructures de mobilitat

El Pla estableix dos tipus d'actuacions en les infraestructures de mobilitat viària del terme municipal de Naut Aran:

- Nou traçat indicatiu: propostes de variant de la C-28 previstes en dos trams. El primer, en el seu pas per la banda nord d'Arties, recollint els actuals creixements que avui dia resten segregats per sobre del traçat actual. El segon, el tram que transcorre entre Tredòs i Gessa travessant el nucli urbà de Salardú.
- Condicionament: previst en el tram de la C-28 que transcorre des del centre del nucli urbà de Baquèira fins a Tredòs i el seu tram de sortida en direcció a Salardú.

La regulació de la totalitat d'actuacions previstes integra el Títol IV de les Normes del PTP.

4.2 EL PLA DIRECTOR DE LA VAL D'ARAN

4.2.1 L'àmbit del Pla

El Pla Director de la Val d'Aran va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 28 de juny de 2010 i publicat en el DOGC núm. 5674 del 20 de juliol de 2010. Aquest Pla ha estat objecte d'una modificació puntual que va aprovar-se definitivament el 20 de gener de 2015 i es va publicar en el DOGC núm. 6843, d'1 d'abril de 2015.

L'àmbit del PDU de la Val d'Aran comprèn la totalitat de la Val d'Aran i, per tant, els municipis de Bausen, Canejan, Les, Bossòst, Vilamòs, Arres, Vilamòs, es Bòrdes, Vielha e Mijaran i Naut Aran.

Per a aquest àmbit territorial, el Pla estableix determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les

d'infraestructures de mobilitat, i les derivades de les polítiques de desenvolupament local i territorial i de protecció i foment del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic.

Per al cas concret del municipi de Naut Aran el Pla determina les directrius que s'exposen en els punts que segueixen.

4.2.2 El sistema d'articulació territorial, regional i transfronterera

És el conjunt de relacions i espais principals entre la xarxa de nuclis i els nodes urbans més propers, mitjançant la utilització de mitjans de transport públics o privats. El Pla té com a objectiu l'afavoriment d'aquests desplaçaments així com l'establiment d'un nou model de mobilitat interurbana regional.

Naut Aran resta subjecte al corredor de mobilitat "Eix Vielha-Valls d'Àneu-Sort-La Seu d'Urgell" amb la C-28 com a artèria viària principal i els senders i camins històrics existents.

4.2.3 El sistema d'espais oberts

TIPUS DE SÒL

El Pla recull els tres tipus de sòls dins del sistema d'espais oberts que estableix el Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran. Aquests tres tipus de sòl, amb un grau decreixent de protecció, són:

Sòl de protecció especial

Són aquells amb valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformació que els puguin afectar. Aquesta categoria comprèn els sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial i els que el Pla considera que cal preservar i que no queden recollits en cap normativa sectorial. Aquests els atorga la protecció especial pel seu valor natural a escala de ponent, comarcal o local, com també aquells que relliguen tant aquests amb els ja protegits sectorialment com tots entre sí, per tal d'articular una xarxa que reforci la funcionalitat ecològica del territori.

És la categoria predominant en el sòl no urbanitzable de Naut Aran. Es situa prioritàriament en les àrees nord i sud del municipi i també una franja central que embolcalla bona part dels nuclis urbans i les seves àrees de creixement preventiu.

Sòl de protecció territorial

Són aquells que sense assolir el grau de valors naturals i ambientals que tenen els sòls de protecció especial, convé preservar perquè hi ha l'existència de riscos naturals, pel seu valor paisatgístic o identitari o pel seu valor de reserva estratègica deguda a la localització, connectivitat i condicions de l'àrea.

És la segona categoria més estesa en el sòl no urbanitzable de Naut Aran. En aquest cas es concentra en una gran peça central per sobre de Salardú i Baquèira i que embolcalla Bagargue. També hi ha una peça molt més petita per sobre de Garòs i en contacte amb el límit oest del terme municipal.

El Pla determina que el planejament urbanístic delimitarà amb precisió les zones de risc i determinarà les mesures específiques de protecció i prevenció que siguin adequades amb l'ordenació. També determina que els sòls inclosos dins d'aquesta categoria restaran no urbanitzables de manera indefinida, en tant que hi hagi altres alternatives de sòl de menor valor o més adients, excepte aquells usos que es consideri que pel seu especial interès públic general (que depassi l'esfera local) i estratègic és adient localitzar-los.

Sòl de protecció preventiva

Són aquells sòls no urbanitzables que no han estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla protegeix aquests sòls preventivament, sense perjudici que, mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb l'estratègia que el Pla assigna a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ser urbanitzades i edificades, si s'escau.

És la categoria amb menys presència quan a superfície però la que té unes formes i emplaçaments més estratègics: al voltant de Garòs, al voltant d'Arties, embolcallant plegats la successió de nuclis de Gessa, Salardú, Unha i Tredòs i, per últim, flanquejant els límits urbans de Baquèira a llevant i a ponent.

El Pla també preveu la possibilitat, en casos justificats, d'admetre implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment determinat per les Normes d'ordenació territorial.

ESP AIS DE PROTECCIÓ PATRIMONIAL

El Pla considera que els espais entorn dels elements i dels conjunts patrimonials han de restar lliures d'edificació pel seu valor paisatgístic i especifica dos possibles pautes d'ordenació:

- (2.1) Entorn de protecció d'element: Espais que han de restar lliures d'edificació pel seu valor paisatgístic.
- (2.2) Protecció de visuals i front de nucli: Fronts dels nuclis que han de restar lliures d'edificació per garantir les visuals actuals.

Aquesta condició té incidència directa en diversos indrets de l'entorn de Garòs, Arties, Gessa, Salardú, Unha, Bagargue i Tredós.

El pla general haurà de classificar aquests sòls preferiblement com a sòl no urbanitzable.

SISTEMA DE CONNECTORS TERRITORIALS

Espais d'interès connector

El Pla reconeix en el territori una sèrie de connectors (alpins, montans, subalpins i fluvials) que contribueixen a la conservació de les espècies de flora i fauna. També reconeix els punts crítics on aquesta tasca connectora resta més debilitada. El planejament general haurà de vetllar pel manteniment d'aquests connectors.

Aquests connectors s'articulen en relació al riu Garona i els cursos fluvials que se'n deriven, així com les valls fluvials associades. De la mateixa manera, els punts crítics es situen allà on

l'entorn d'aquests elements hidrogràfics resta més antropitzat, que és al seu pas per alguns nuclis i per la presència d'infraestructures de comunicació i servei:

- El curs del Garona i el seu entorn en el tram entre els nuclis de Casarin, Garos i Arties.
- La xarxa fluvial que transcorre pel nucli d'Arties.
- La xarxa fluvial que transcorre entre els nuclis de Salardú i Unha.
- La xarxa fluvial que transcorre pel nucli de Tredós.
- El curs del riu Garona i l'arriu Malo en el seu pas per Baquèira.
- L'encreuament de tres cursos fluvials amb la C-28 en el seu recorregut cap al arriu de Ruda, per sota de Baquèira.

Àmbit de la Garona

El Pla especial de la Garona estableix mesures específiques per a l'àmbit de la Garona com a element territorial bàsic del sistema d'espais oberts.

El Pla estableix quatre pautes d'ordenació segons el cas que es tracti:

- (1.1) Punt d'accés al riu: reconeixement i potenciació de petites esplanades contigües al riu i ben comunicades, aptes per a practicar-hi activitats.
- (1.2) Passeig del riu: reconeixement i potenciació de recorreguts per a vianants que transcorren en paral·lel al riu.
- (1.3) Connexió àmbit del riu: reconeixement i potenciació de camins i visuals que posen en relació el nucli amb el riu i a la inversa.
- (1.4) Ajust del límit amb la Garona: ajust de les operacions previstes pel planejament general en funció del límit del Pla especial.

La majoria dels nuclis de Naut Aran es relacionen estretament amb el curs del Garona i, per tant, el Pla els atribueix aquestes pautes d'ordenació que el planejament general haurà de recollir.

Xarxa hidrogràfica

El Pla reconeix i regula la totalitat de la xarxa hidrogràfica: rius, torrents, barrancs, estanys, llacs i fonts, que transcorren pel terme municipal de Naut Aran.

Xarxa de senders i camins rurals

El Pla reconeix i regula la xarxa de senders i camins rurals segons la següent classificació:

- Grans recorreguts i Petits recorreguts (GR i PR)
- Camins ramaders
- Senders paisatgístics
- Altres senders i rutes no inclosos en els anteriors. Es tracta d'antics camins que unien pobles o portaven cap a zones de pastura i que actualment s'utilitzen per a fer senderisme.

Cal destacar el GR 211 que travessa el municipi de Naut Aran i transcorre a tocar de tots els seus nuclis.

PROTECCIONS

Els elements de protecció són una altra categoria dels elements territorials bàsics que defineix el Pla. Les proteccions es classifiquen segons:

- Àmbits de protecció ambiental
- Sòl subjecte a riscos
- Terrenys amb pendent elevada
- Prevenció d'incendis
- Sòl de domini públic i servituds

El pla general haurà de tenir en compte aquests elements a l'hora de definir les seves propostes.

4.2.4 El sistema d'assentaments

ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

El Pla determina unes condicions de desenvolupament concretes per a cadascun dels nuclis urbans. Aquestes estratègies són coherents amb el que ja determinava el PTP.

Pel cas del municipi de Naut Aran, s'estableix:

- Canvi d'ús i reforma per als nuclis d'Arties i Salardú.
- Millora i compleció per als nuclis de Garós, Gessa, Unha, Bagergue i Tredós.

Canvi d'ús i reforma

Estratègia de creixement orientada a fomentar la complexitat d'usos i el reequilibri de l'àrea. El Pla inclou Arties en aquesta estratègia tot i que el PTP li atorgava un creixement més moderat de "millora i compleció".

Millora i compleció

Estratègia de creixement que possibilita el creixement orgànic dels nuclis sota el criteri de la integració morfològica i paisatgística en el mateix.

El Pla identifica per a cada nucli una sèrie d'àmbits de compleció preferent amb els següents criteris:

- La millora d'accessibilitat del nucli
- La regularització de la franja perimetral
- La correcta implantació de nous elements d'activitat econòmica o equipament.

Limitacions físiques a l'extensió urbana

També, com la feia el PTP, es determinen uns condicionants de creixement en diverses àrees del municipi:

- Límit del creixement urbà: condicionant previst en el límit nord del nucli d'Arties, coincident amb el límit de l'actual nucli urbà consolidat i la possible traça indicativa per al desviament de l'actual C-28.
- Separadors urbans: condicionant establert entre Gessa i el sistema Salardú-Unha, així com entre Salardú i Tredós.

El sòl urbanitzable

El Pla estableix unes pautes d'ordenació sobre els sectors urbanitzables existents sense pla parcial aprovat.

Pel cas de Naut Aran, aquestes pautes incideixen únicament en els dos sectors urbanitzables de Bagergue (PP2 i PP3) pel quals determina la directriu **3.1 Modificació d'ús o intensitat**.

El sòl no urbanitzable

El Pla identifica els petits nuclis o pobles de muntanya i edificacions existents i proposa estratègies concretes segons el cas.

El nucli de Montgarri es proposa que sigui inclòs en el catàleg d'habitatges rurals.

ÀMBITS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA ESPECIAL

El Pla estableix determinats àmbits per al desenvolupament d'operacions estratègiques. Pel cas de Naut Aran, aquestes estratègies són:

- Un sector d'activitat econòmica (SAE) situat a l'est del nucli d'Arties. Així mateix determina un sector residencial al nucli de Garós, un altre a Salardú, un altre a Unha i per últim una Tredós.
- Una àrea d'activitat extractiva (canteres i llosseres) delimitada al sud del nucli d'Arties i una altra a Ruda.

4.2.5 El sistema d'equipaments, dotacions i serveis territorials

El sistema d'equipaments, dotacions i serveis territorials està format pels elements dotacionals que estructuren la totalitat de l'àmbit territorial de l'Aran.

El Pla identifica aquells que ja existeixen i concreta l'ordenació dels previstos o proposats.

4.2.6 El sistema d'infraestructures territorials

El sistema d'infraestructures territorials definida pel Pla inclou tant les infraestructures territorials de la mobilitat com les dels serveis tècnics.

La implantació d'aquestes infraestructures s'ha d'executar sota criteris de permeabilitat ecològica definits pel Pla.

4.2.7 Xarxa patrimonial i de paisatge

El Pla posa les bases per a la creació d'una xarxa patrimonial i del paisatge referida al conjunt d'elements que la integren i a la seva articulació física i territorial i en coherència de la seva gestió amb la del seu paisatge de suport.

El precatàleg del PDU té caràcter orientatiu amb la finalitat de ser una eina de les corporacions locals en el moment de redactar els respectius POUM. Els tipus d'elements que inclou són:

- Béns de Patrimoni Cultural Català (BCIN i BCIL)
- Zones arqueològiques i zones paleontològiques.

- Altres elements del patrimoni cultural.

El PDU també estableix normativament la preservació de la morfologia tradicionals dels cascs urbans que, pel cas de Naut Aran, inclou tots els nuclis a excepció de Baquèira.

5. INFORMACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

5.1 LES NNUU VIGENTS

L'aprovació definitiva de la Revisió de les Normes Subsidiàries de la Val d'Aran pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va fer-se en data 20 de juny de 2002. En data de 18 de juliol de 2002 es van publicar en el DOGC 3680 als efectes de la seva executivitat.

Aquesta figura de planejament derogava el Pla General d'ordenació urbana de Naut Aran de l'any 1969, així com les Normes complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.

5.1.1 El sòl urbà

El sòl urbà de Naut Aran està integrat pels vuit nuclis existents. Tots ells, a excepció de Baquèira, es desenvolupen al voltant d'un primer assentament històric molt compacte que conforma el casc antic. Al voltant d'aquest s'han anat agregant altres teixits residencials més moderns com l'ampliació de casc o els eixamples. Els límits d'aquests nuclis s'han conformat sense una estratègia predeterminedada i com a resultat d'una sèrie de factors determinants:

- La topografia. Els accidents topogràfics sovint conformen un límit natural dels nuclis mentre que els terrenys més plans són els que es van colonitzant paulativament.
- La presència o no de barreres tals com carreteres, elements fluvials o altres infraestructures que limiten els nuclis o produeixen estrangulacions internes quan transcorren al seu través. El curs del Garona o del Valarties, per exemple, per Arties o Tredós condiciona enormement la fesomia d'aquests nuclis on la posició dels ponts juga un paper determinant.
- La pressió urbana sobre els eixos tradicionals de connexió com són els carrers majors de cada nucli o el Caminh Reiau, molts cops propiciat per la manca d'una estructura local de connexió eficient.

Fruit d'això els límits urbans de cada nucli s'han anat configurat de diferent manera: l'aglomerat relativament compacte de Garòs i Bagergue, les extensions afuades d'Arties, Gessa, Salardú i Unha o els estrangulaments presents a Gessa i a Tredós.

El cas de Baquèira és diferent ja que les seves premisses d'origen són d'una altra naturalesa i, des d'un punt de vista urbanístic, es percep com un nucli compacte i amb una delimitació molt clara, independentment de que encara quedin sòls urbans per desenvolupar.

En termes generals, els teixits urbans dels nuclis de Naut Aran es caracteritzen per la presència dels assentaments històrics i un alt grau de compacitat.

LES ZONES

Tal com ja s'ha avançat, els nuclis urbans es desenvolupen al voltant d'un primer assentament històric molt compacte que conforma el casc antic (clau 1). Al voltant d'aquest s'han anat agregant altres teixits residencials més moderns com l'ampliació de casc (clau 2) o els eixamples (clau 3) que inclouen tan tipologies plurifamiliars com unifamiliars. En relació a la resta de sòls d'aprofitament privat, cal esmentar els verds privats (clau Vp) i l'hoteler (clau H). Totes dues claus estan presents en sòls de bona part dels nuclis tot i que no tenen una regulació específica a les normes vigents.

Els verds privats provenen, en bona part, d'ordenacions de planejament derivat. És una clau que reconeix els "patís" dels habitatges, és a dir, els sòls no edificables directament vinculats al teixit residencial, ja siguin de caràcter particular o comunitari i sempre amb vocació participativa dins del paisatge urbà o rural adjacent. No es qualifica de verd privat un interior d'illa confinat que no és accessible/visible des del sistema viari públic o d'espais lliures. Les modificacions puntuals que s'han anat aprovant han introduït aquesta clau en diferents casuístiques fins a consolidar-la com a eina indispensable per a l'esponjament i millora del paisatge urbà dels nuclis.

En relació a la clau hotelera (H), aquesta prové d'ordenacions de planejament derivat que destinen sòls específics a aquest ús als nuclis de Baquèira i Bagergue. En la resta de nuclis, els hotels implantats estan en sòls actualment qualificats amb clau residencial.

ELS SISTEMES

Els sòls que el planejament vigent destina a sistemes es qualifiquen segons les següents categories:

- Viari. Les NNUU distingeixen entre la xarxa viària local i el viari d'ús exclusiu per a vianants.
- Equipaments (clau EQ), a partir de la qual es despleguen sis categories d'usos amb les seves subclaus corresponents. En les normes vigents es produeixen alguns casos d'equipaments públics implantats sobre sòls de clau residencial, com és el cas del Museu dera Nheu en el nucli d'Unha.
- Parcs i jardins urbans (clau J)
- Rius i riberes (R)
- Serveis tècnics i ambientals (ST). Cal aclarir que les NNUU vigents no inclouen una regulació específica d'aquesta clau.

La baixa proporció de sòls destinats a sistemes en relació al total del sòl urbà és un paràmetre comú en tots els nuclis del municipi, a excepció de Baquèira, que responen al model de teixit compacte propi dels assentaments tradicionals. En aquests teixits predominen els carrers de traçat erràtic i secció ajustada així com l'absència d'espais lliures. Amb l'arribada dels creixements en eixample es va racionalitzar molt més la xarxa viària però la qüestió de destinar sòls a sistemes d'espais lliures va quedar relegada a petites operacions amb una clara vocació de reforma urbana però que respectessin el paisatge urbà propi dels nuclis. Cal tenir present que tots els nuclis es situen en un entorn rural-muntanyenc, envoltats d'espais forestals accessibles.

És per això que el sòl urbà consolidat actual no arriba al 40% de sistemes. No és així en el nucli de Baquèira on tot el teixit consolidat prové de planejaments derivats que ja

contemplaven cessions per a destinar a aquest tipus de sòl i on els sistemes estan als voltants del 60%.

Justificació dels espais lliures

L'article 58 del TRLU en el seu punt 1.f) determina que en els plans d'ordenació urbanística municipal han de definir un sistema general d'espais lliures públics que ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20m2 per cada 100m2 de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

En el cas dels nuclis de Naut Aran, aquest ràtio varia en funció del nucli tal i com es pot comprovar en el quadre que segueix:

NUCLIS	m2 zona verda		m2 st. residencial		m2 zv X 100m2 st. residencial
Garòs	1.445,14	1,17%	90.105,10	10,16%	1,60
Arties	4.089,41	3,32%	138.654,99	15,63%	2,95
Gessa	980,85	0,80%	78.113,88	8,80%	1,26
Salardú	4.620,21	3,75%	118.908,56	13,40%	3,89
Unha	988,11	0,80%	40.046,15	4,51%	2,47
Bagergue	2.180,31	1,77%	66.376,77	7,48%	3,28
Tredòs	700,50	0,57%	89.110,72	10,04%	0,79
SUBTOTAL	15.004,53	12,18%	621.316,17	70,03%	2,41
Baqueira	108.208,18	87,82%	265.855,00	29,97%	40,70
TOTAL	123.212,71	100,00%	887.171	100,00%	13,89

Hi ha una diferencial molt clara entre els nuclis històrics, que tenen una mitja de 2,41m2 de zona verda per cada 100m2 de sostre residencial, i Baqueira que dóna ple compliment a l'article del TRLU amb 40,70m2 de zona verda.

L'incompliment d'aquest paràmetre és característic dels petits nuclis amb origen en assentaments històrics. Per altra banda, les Normes que integren la modificació del PDU protegeixen els teixits urbans de clau 1 i 2 per tal de garantir la seva morfologia tradicional:

102. Directrius per al planejament general. Morfologia urbana tradicional.

1.- Amb caràcter general caldrà respectar la següent condició sobre l'entorn urbà:

Qualsevol intervenció que es produeixi en sòl urbà haurà d'assegurar la conservació dels valors ambientals i la unitat urbanística i funcional, i de les relacions entre la morfologia urbana de la zona i la tipologia de l'edificació.

2.- Específicament en els àmbits coincidents amb els de les zones qualificades per les NSCPVA aprovades el 1982 amb les claus 1 i 2, i per tal de garantir la preservació de la morfologia tradicional dels cascs urbans, es respectaran les següents disposicions amb l'objectiu de respondre al manteniment de les actuals condicions de l'edificació i a la conservació de l'estructura urbana, objecte d'especial preservació i protecció pels seus valors patrimonials i històrics, per ésser una de les essències del sencer paisatge aranès.

2.1.- Es cercarà "el difícil punt de compromís entre la conservació i la dinamització de la zona, mirant d'evitar tant el perill de la degradació per l'obsolescència o abandonament, com per l'estretor o congestió de la delicada trama dels nuclis antics, tot preservant-los d'augment significatiu dels volums i de les densitats, o de la pèrdua de les peculiars característiques de l'edificació i la urbanització".

2.2.- S'atendrà la particular disposició de les edificacions i les parcel·les de cada illa de cara a regular el tamany i volum de les edificacions tenint en compte les següents directrius:

a) No són edificables els patis utilitzats com ingrés o eixida ni els àmbits de ventilació i il·luminació d'edificacions existents.

b) Per a la protecció i la conservació del caràcter típic dels cascs antics de cada nucli de població, per iniciativa pròpia o de l'ajuntament corresponent, s'elaborarà l'instrument urbanístic apropiat per a la regulació d'altures, alineacions, voladissos i volums de l'edificació del cas antic, acompanyat d'un Catàleg d'indrets, monuments, edificacions i elements que calgui conservar.

Segons això, la creació de nous sòls per a destinar-los a espais lliures no pot anar en detriment de la morfologia tradicional dels cascs urbans del municipi i, per tant, es considera que el compliment d'aquest paràmetre no té incidència en aquests casos. Això no eximeix de la creació de sòls amb aquesta vocació en operacions que no comprometin els nuclis històrics.

OPERACIONS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Les Normes vigents preveien sectors o unitats d'actuació en el sòl urbà de la majoria dels nuclis del municipi:

- Garòs: UA-1 de Sarenys
- Arties: UA-1 i 2. Fruit d'una modificació puntual es va delimitar el PMU-1.
- Gessa: UA-1, 2, 3 i 4
- Salardú: UA-1 i 2
- Tredós: UA-1, 2 i 3
- Baquèira: PE-1, 2, 3, 4, 5 i 6. UA-1 Pleta del Rei i UA-2 Ruda.

El grau de desenvolupament d'aquestes previsions i el potencial romanent s'analitza en el punt 6 d'aquesta Memòria.

5.1.2 El sòl urbanitzable

Les Normes vigents preveien sectors en sòl urbanitzable només en dos dels nuclis del municipi:

- Arties: SAU-1
- Bagergue: SAU-1, 2 i 3.

El grau de desenvolupament d'aquestes previsions i el potencial remanent s'analitza en el punt 6 d'aquesta Memòria.

5.1.3 El sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable del municipi de Naut Aran es qualifica segons dos categories:

- Sòl rústic (clau 7). Inclou les zones més planes del fons de vall que es situen en contacte amb els nuclis de població. Aquests sòls ocupen unes 110Ha, el que suposa menys del 0,01% del total de sòl no urbanitzable del municipi.
- Sòl de protecció especial (clau 8). Integra la majoria del sòl no urbanitzable del municipi. Correspon a les zones amb relleu que es situen lluny dels nuclis de població.

La diferència entre totes dues claus es basa únicament en una qüestió de morfologia i posició sense tenir en compte altres vectors com els valors ambientals, connectors o paisatgístics que el planejament territorial sí contempla. Aquesta diferenciació limita considerablement les opcions en els sòls de protecció especial (clau 8) i amb un caràcter molt més restrictiu que el propi planejament territorial. És per això que l'any 2016 va aprovar-se una modificació puntual que possibilitava la implantació, tot i que condicionada, d'instal·lacions agropecuàries en aquests sòls de protecció especial.

Per altra banda, en el sòl no urbanitzable de les NNUU vigents es defineixen unes "reserves per facilitar la formulació del Pla General" en contacte amb els nuclis urbans de Garòs, Arties i Salardú, en aquelles àrees de sòl on per topografia, preexistències o accessibilitat seria més probable plantejar futurs nous creixements. Aquesta delimitació no té vocació normativa ni atorga drets als sòls implicats.

En sòl no urbanitzable també hi ha una sèrie de sòls qualificats de sistemes:

- Equipaments: el camp de futbol (esportiu a l'aire lliure) en contacte amb la C-28 a les afores de Garòs i els Bahns d'Arties (balneari-sanitari-assistencial) accessible des de la C-28a través del camí Reiau i també des d'Arties.
- Serveis tècnics: la depuradora d'Arties en contacte amb la C-28 i adjacent als terrenys del camp de futbol i un parell d'àrees de servei de l'estació d'esquí de Baquèira.
- Àrees d'aparcament públic: nuclis de Gessa i Unha.
- Rius i riberes.

		NNSS vigents	
municipi		255.808.679,11	100,00%
SU		1.244.430,17	0,49%
	suc	1.032.094,14	0,40%
	sunc	212.336,03	0,08%
SUD		60.552,70	0,02%
SNU		254.503.696,24	99,49%

5.1.4 Protecció del patrimoni

Les NNUU vigents reconeixen únicament els elements BCIN (Bé Cultural d'Interès Nacional) integrats en el seu territori sense que això vagi en detriment de la legislació sectorial que regula tots els elements patrimonials en el municipi de Naut Aran.

Segons la consulta realitzada a l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, els béns inventariats són els que segueixen:

Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN):

BCIN	
CASA PORTOLÀ	Arties
CASAL DE BRASTET	Unha
CASTELL D'ARTIES	Arties
EDIFICI CASA ROSA	Gessa
ESGLÉSIA DE SANTA MARIA D'ARTIES	Arties
RECINTE EMMURALLAT DE SALARDÚ	Salardú

incoat BCIN	
ARTIES	Arties
BAGERGUE	Bagergue
CASA ADEMÀ O CASA NEGRET	Unha
CASA PAULET	Arties
ESGLÉSIA DE SANT ANDREU A SALARDÚ	Salardú
ESGLÉSIA DE SANTA EULÀLIA A UNHA	Unha
ESGLÉSIA DE SANTA MARIA DE CAP D'ARAN	Tredós
ESPITAU MONTGARRI	Gessa
GARÓS	Garós
GESSA	Gessa
SALARDU	Salardú
TREDÓS	Tredós
UNHA	Unha

Bé Cultural d'Interès Local (BCIL):

BCIL	
ÇO DES DE MENGINAT	Bagergue
ERA MÒLA D'UNHA	Unha
MÒLA D'ARTIES	Arties
MÒLA DE SALARDÚ	Salardú
RESSÈC DE TREDÒS	Tredòs

Pel cas del patrimoni arqueològic de Naut Aran, s'ha consultat l'Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic del Departament de Cultura. Els elements inventariats són els que es recullen en el quadre que segueix:

NECRÒPOLIS DE L'ESGLÉSIA DE SANT ESTEVE DE TREDÒS
ESGLÉSIA DE SANT ANDRÈU I CASTELL DE SALARDÚ
DESPOBLAT DE PUJO
BANYS D'ARTIES
DESPOBLAT DE LESPAN
NECRÒPOLIS D'ARTIES
CAPELLA DE LA MARE DE DIU DETH PEIRON
CAPELLA DE SANT MARTÍ DE GESSA
NECRÒPOLIS DETH HARO
PEIRA HICADA
CROMLEC QUADRANGULAR DEL PLA DE BERET
PEIRA HILLOLA
PEIRA ARRUJA
PÈIRA DETH UELH DETH GARONA
CAMP DE TÚMULS I DEL PLA DE BERET
CAMP DE TÚMULS II DEL PLA DE BERET
TÚMUL I DEL PLA DE BAQUEIRA
ESTRUCTURES TUMULARS EN EL PLA DE BAQUEIRA
BÚNQUER EN EL PLA DE BAQUEIRA
DIPÒSIT DE CUYLÀS
ESGLÉSIA DE SANTA MARIA DE CAP D'ARAN A TREDÒS
NECRÒPOLIS D'UNHÒLA
CAMP DE TÚMULS DE BLANHIUBLÀ 1 (J.A. 1)
CABANA DELS CORRALETS (P.A. 2)
DESPOBLAT DEL CORET DERA SÈRRA
PETIT CORRAL DE LA SERRA DE COMALADA (P.A. 1)
CABANA DAVANT EL TARTER (P.A. 4)
DESPOBLAT DEL TARTÈR DERA SÈRRA (J.A. 3, P.A. 3)
TÚMUL DE BLANHIUBLÀ 2 (J.A. 2)
CASTELL D'ARTIES

5.2 DOCUMENT REFÓS DE LES NNUU

El present document d'avanç integra el refós de la documentació gràfica de les NNUU. Dit refós s'ha realitzat en base a una sèrie d'elements i criteris:

EL PLANEJAMENT TRAMITAT

El planejament tramitat des de l'aprovació de les Normes vigents fins al moment actual és el que es recull en els quadres que segueixen:

PLANEJAMENT GENERAL

--	Modificació NSCP de la Vall d'Aran en relació al sistema viari d'Arties
--	Modificació de les NSCP de la Vall d'Aran a la zona de Let al nucli de Tredòs
--	Modificació de les NSCP de la Val d'Aran en relació a les alineacions previstes a l'Hotel Seixes del nucli de Bagergue
--	Modificació de les NSCP de la Val d'Aran en l'àmbit de la plaça del nucli de Tredòs
--	Modificació de les NSCP de la Val d'Aran a l'àmbit de la plaça Sandolí del nucli de Saldadú
--	Modificació de les Normes subsidiàries del planejament a l'àmbit de l'hotel Petit Lacreu, de Saldadú
--	Modificació de les Normes subsidiàries del planejament a l'oest del sòl urbà de Bagergue, en un àmbit qualificat de zona d'ampliació de casc, clau 2
--	Correccions d'errades de les Normes subsidiàries del planejament referents als nuclis de Bagergue, Garós, Gessa, Saldadú, Unha i Tredòs
--	Correcció d'errades materials de les Normes subsidiàries del planejament
13/12/2006	Modificacions de les Normes subsidiàries del planejament referents a alineacions viàries i a articles de la normativ a
--	Modificació de les Normes subsidiàries del planejament en relació amb el sistema urbanístic d'espais lliures, sistema tècnic i ajust del traçat viari en la zona de Baqueira 1500
15/05/2007	Modificació de les normes subsidiàries de planejament per a la creació de l'àrea esportiva en sòl no urbanitzable, destinada a camp de futbol, entre Garós i Arties
--	Modificació de les normes subsidiàries de planejament per a l'adscripció al règim de sòl urbà de la peça d'aparcaments i l'admissió de construcció de plantes soterrani d'aparcament al nucli de Saldadú
--	Correcció d'errada material al carrer Major, 4 del nucli de Saldadú
--	Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per al canvi de classificació i qualificació urbanística d'uns terrenys per a sistema d'aparcament, clau P, al nucli de Bagergue
--	Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per canviar l'alineació d'un carrer entre el carrer Sant Martí i el carrer deth Barranc al nucli de Gessa
17/06/2008	Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per classificar una parcel·la al nucli d'Arties i delimitar un pla de millora urbana
31/01/2011	Modificació de les Normes subsidiàries de planejament al carrer passatge del Major de Bagergue
06/05/2009	Modificació de Normes subsidiàries a l'àmbit dels banys d'Arties
22/10/2009	Modificació de les Normes Subsidiàries dera Val d'Aran a la localitat d'Arties pel Centre d'Interpretació de l'Aigua
28/10/2009	Modificació puntual de les Normes subsidiàries a Tredòs, àmbit de la UA-3 Germans Abadia Moga
31/07/2009	Modificació de les Normes urbanístiques de la Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries en els àmbits de la Unitat d'actuació UA-2 Ruda
05/02/2010	Correcció d'errors en la parcel·la situada en el carrer Pirineus, números 5-7, de Gessa
27/05/2011	Modificació puntual de les Normes urbanístiques de la revisió de les NNSS per a la delimitació i ordenació de l'àmbit per a la implantació de la infraestructura de transport per cable d'accés a les pistes d'esquí des de
--	Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per la regulació de la implantació d'equipaments d'interès públic
30/05/2016	Modificació de les Normes subsidiàries de planejament de Naut Aran per l'ordenació implantació activitats i instal·lacions agropecuàries
19/01/2016	Modificació de les Normes subsidiàries de planejament en relació amb l'àmbit de la UA-2 Ruda i infraestructura de transport per cable de connexió amb les pistes d'esquí

PLANEJAMENT DERIVAT

--	revisió del plan de ordenación urbana del nucleo 1
--	pla parcial a la zona Sulia i Colimies, al nucli de Garós
--	pla parcial sectorial del nucli de serveis de Beret
--	pla parcial d'ordenació de la cota 1.700, subsector I a Vaqueira
--	Modificació del Pla parcial de la cota 1700 de Baqueira, subsector II
--	Pla parcial núm.1 de Bagergue
28/10/2005	Modificació del Pla parcial de la cota 1700 de Baqueira, subsector II
--	PERI la Cuma de Saldadú
--	pla especial de reforma interior de la UA-2 de Tredòs
--	pla especial de reforma interior a Gessa
--	pla especial d'ampliació de l'Hotel Garona de Saldadú
--	Pla especial de reforma interior núm. 1 d'Arties
--	Pla especial de millora urbana a la UA número 2 d'Arties
--	Modificació puntual del pla especial de reforma interior la Cuma de Saldadú
--	Pla especial de l'àrea esquiable del sector Blanihuclar
--	Pla especial de millora de viabilitat al Pla especial de reforma interior la Cuma, del nucli de Saldadú
13/12/2006	Pla especial d'ordenació de volums de la parcel·la cadastral 8309302, carrer Santa Eulàlia a Unha
--	Pla especial urbanístic d'infraestructures Baqueira
27/05/2011	Pla especial de catàleg específic de les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció i rehabilitació de Casa i Borda Cabau
08/05/2012	Pla especial urbanístic per a la instal·lació d'un remuntador i l'obertura de pistes a la zona del Tuc de Saumet a Baqueira Beret
--	Pla especial urbanístic del Catàleg específic de les masies i cases rurals al nucli de Mair de Diu de Montgari
11/07/2007	Modificació del Pla especial urbanístic del remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2, Ruda
11/04/2016	Modificació del Pla especial urbanístic per a la instal·lació d'un remuntador i l'obertura de pistes a la zona del Tuc de Saumet a Baqueira Beret
22/04/2009	Pla de millora urbana número 5 de Baqueira
--	Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira
08/05/2012	Pla de millora urbana del PE-1 de la Cota 1500 de Baqueira
07/01/2013	Pla de millora urbana del Pla especial núm. 2 de la cota 1500 de Baqueira
12/09/2016	Pla de millora urbana d'una parcel·la al carrer Sant Andreu de Saldadú
11/11/2016	Modificació del refós del Pla de millora urbana (Pla especial 5 de Baqueria) per a la homogeneïtzació del sostre edificable per habitatge

El document d'avanç integra el refós de la documentació gràfica tant amb les claus originals de les NNUU com en la seva versió de claus MUC.

CARTOGRAFIA

Adaptació, per al sòl urbà, a la base cartogràfica actualitzada 1/1000 de l'ICC:

- Data de vol: 2008-03, 2012-09. Data de revisió de camp: 2009-03, 2014-10.
- Sistema de coordenades actualitzades: ETRS50

En el document per a l'aprovació inicial es realitzarà l'adaptació del sòl no urbanitzable a la base cartogràfica 1/5000 de l'ICC més actualitzada en el seu moment.

CODIFICACIÓ MUC SINTÈTIC

La implantació del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC) ha suposat un canvi en la percepció i tractament del planejament general dels municipis en tant en quant es poden inserir dins d'una plataforma única de tractament GIS. Per això ha calgut la creació d'un model sintètic al qual es pot adaptar cada POUM per a fer possible la seva implementació dins d'aquesta plataforma.

L'adaptació de les claus urbanístiques de les Normes de Naut Aran a la codificació MUC és la que es mostra en el quadre que segueix:

NORMES SUBSIDIÀRIES		MUC		PROPOSTA POUM	
sòl urbà					
1	Resid. Casc Antic	R1	Nucli antic	R1	Nucli antic
2	Resid. Ampliació de Casc	R2	Urbà tradicional	R2	Urbà tradicional
3b	Resid. Eixample - Subzona 2	R4	Illa Oberta	R4a	Illa Oberta - plurifamiliar
				R4b	Illa Oberta mixta - plurifamiliar i unifamiliar
		R5	Cases agrupades	R5	Cases agrupades
3c	Resid. Eixample - Subzona 4	R6	Cases aïllades	R6a	Cases aïllades - unifamiliar o aparellades
3d	Resid. Eixample - Subzona 4			R6b	Cases aïllades - unifamiliar baixa densitat
3f	Conservació de l'estructura urbana i edificatòria	M2	Conservació	M2	Conservació
		A1	Industrial	A1	Industrial
H	Ordenació específica -Hoteler	A2	Serveis	A2.H	Serveis-hoteler
				A2.T	Serveis-terciari
sòl urbanitzable					
SAU	Àrea Aptè per Urbanitzar	D1	Desenvolupament residencial	D1	Desenvolupament residencial
sòl no urbanitzable					
7	Ordinari	N1	Rústic	N1	Rústic
8	Protecció especial	N2	Protecció	N2	Protecció
sistemes					
J	Parcs i jardins urbans	SV	Espais lliures, zones verdes	SV	Espais lliures, zones verdes
R	Rius i riberes	SH	Hidrogràfic	SH	Hidrogràfic
ST	Serveis tècnics	ST	Serveis tècnics i ambientals	ST	Serveis tècnics i ambientals
EQ	Equipaments	SE	Equipaments	SE	Equipaments
		SS	Protecció	SS	Protecció
P	Aparcaments	P	Aparcaments	P	Aparcaments

AJUSTOS

El fet de contar amb una cartografia actualitzada i més detallada que la de les NNUU vigents ha facilitat notablement la realització, en la mida del possible, d'una sèrie d'ajustos necessaris per garantir la funcionalitat del planejament general:

- Les alineacions de les edificacions dels nuclis històrics on la manca de definició sovint generava afectacions no reals o es confonien les projeccions dels vols amb les alineacions de façana.
- El reconeixement/ajust de límits vinculats amb elements existents tals com: tanques, murs, talussos, edificacions, etc...
- Altres ajustos puntuals segons criteri dels serveis tècnics municipals.

5.3 DADES QUANTITATIVES DE LES NNUU DE NAUT ARAN

Dades relatives al plànol refós del desplegament del planejament vigent:

SÒL RESIDENCIAL	
	VIGENT brut
Sòl Urbà Consolidat	776.560
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	245.231
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	10.303
Sòl Urbà No Consolidat	212.336
Subtotal Sòl Urbà	1.244.430
Sòl Urbanitzable Delimitat	60.553
Subtotal Sòl Urbanitzable	60.553
TOTAL	1.304.983

SOSTRE RESIDENCIAL	
	VIGENT brut
Sostre Sòl Urbà Consolidat	756.696
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	123.580
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	6.895
Sostre Sòl Urbà No Consolidat	51.626
Subtotal Sostre Sòl Urbà	938.797
Sostre Sòl Urbanitzable Delimitat	35.427
Subtotal Sostre Sòl Urbanitzable	35.427
TOTAL	974.224

HABITATGES	
	VIGENT potencial
Sòl Urbà Consolidat	591
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	224 (1)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	29
Sòl Urbà No Consolidat	50
Subtotal Sostre Sòl Urbà	200
Sostre Sòl Urbanitzable Delimitat	103
Subtotal Sòl Urbanitzable	103
TOTAL PLANEJAMENT	1.199

(1) Habitatges no consolidats corresponents a les Pletes històriques

6. DIAGNOSI

6.1 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGENT

6.1.1 Sòl urbà consolidat

El potencial residencial dins del sòl urbà consolidat vigent no està totalment esgotat si no que compta amb un romanent en bona part dels nuclis. S'ha calculat a partir segons els solars no edificats o infraedificats del sòl urbà consolidat, i s'ha aplicat sobre el càlcul obtingut un ròssec del 30 % sobre les actuals claus 1 i 2 en tant en quan s'estima que sempre hi haurà un remanent de sòls que mantindran els usos o construccions actuals i no esgotaran el seu potencial.

El resultats obtinguts es recullen en la taula següent:

TOTAL SUC	sòl	sostre	hab	(1)
buits	26.421,06	36.684,99	282	213
infraedificats	35.807,17	70.315,80	541	379
				591

(1) Habitatges no consolidats corresponents a les Pletes històriques

Aquestes dades desglossades per nuclis són:

PER NUCLIS

Garòs

TOTAL SUC	sòl	sostre	hab	(1)
buits	1.274,38	1.781,70	14	10
infraedificats	4.816,15	9.991,11	77	54
				63

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

Arties

TOTAL SUC	sòl	sostre	hab	(1)
buits	10.250,64	10.652,56	62	46
infraedificats	7.645,41	13.394,70	103	72
				118

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

Gessa

TOTAL SUC	sòl	sostre	hab	(1)
buits	3.086,26	3.765,11	29	20
infraedificats	5.105,73	10.270,51	79	55
				76

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

Salardú

TOTAL SUC	sòl	sostre	hab	(1)
buits	5.260,46	7.974,99	67	60
infraedificats	4.356,79	10.317,86	79	56
				116

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

Unha

TOTAL SUC	sòl	sostre	hab	(1)
buits	1.430,69	2.029,90	16	11
infraedificats	3.194,44	5.294,77	41	29
				39

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

Bagerque

TOTAL SUC	sòl	sostre	hab	(1)
buits	4.658,28	8.303,61	64	45
infraedificats	4.834,83	9.368,07	72	50
				95

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

Tredòs

TOTAL SUC	sòl	sostre	hab	(1)
buits	2.176,64	3.939,37	30	21
infraedificats	5.853,82	11.678,78	90	63
				84

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

Baqueira

Al nucli de Baqueira es considera que el sòl urbà consolidat residencial està consolidat en un 100% i, per tant, el potencial és nul.

6.1.2 Sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable

Dins les previsions de les NNUU vigents hi havia una sèrie de sectors (25) definits per al desenvolupament puntual de diversos sòls dels nuclis.

Tal com es pot veure en el quadre que segueix, un terç d'aquests sectors s'ha desenvolupat totalment mentre que un altre terç resta pendent d'algun tipus de gestió (urbanització o inscripció de finques) i el terç restant no s'ha desenvolupat. Pel cas d'aquest darrer grup, dins

del marc de la redacció del nou pla d'ordenació cal estudiar les condicions de cadascun d'aquests sectors per tal de determinar si hi ha algun factor urbanístic que dificulti el seu desenvolupament i, en cas que així sigui, establir les mesures correctores necessàries.

	àmbits totals urbanitzats	pendents d'alguna gestió	àmbits no desenvolupats	total
GARÒS	0	1 UA-1 inscripció	0	1
ARTIES	1 UA-2	1 UA-1 urbanització	2 PMU-1 SAU-1	4
GESSA	2 UA-1 UA-4	0	2 UA-2 UA-3	4
SALARDÚ	1 UA-1	1 UA-2 expropiació	0	2
UNHA	0	0	0	0
TREDÒS	2 UA-1 UA-3	0	1 UA-2	3
BAGERGUE	1 SAU-1	0	2 SAU-2 SAU-3	3
BAQUEIRA	1 UA-2	5 UA-1 inscripció PE-1 urbanització PE-2 urbanització PE-3 urbanització PE-5 urbanització	2 PE-4 PE-6	8
totals	8	8	9	25

Vist això, un altre aspecte important a determinar en el marc del planejament vigent és el parc d'habitatges potencials. Aquesta dada és rellevant, per exemple, a l'hora de definir els nous creixements en resposta a les necessitats d'habitatge que determini la memòria social.

En el quadre que segueix es relacionen els habitatges previstos per les operacions en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable de les NNUU vigents amb aquells habitatges fruit d'aquestes operacions que encara no s'han materialitzat i que, per tant, són habitatges potencials:

	Hab. NNSS uts	potencial %	Hab. potencials uts
GARÒS	95	0,00%	0
SUNC	95	0,00%	0
UA-1	95	0,00%	0
SUD	0	0,00%	0
ARTIES	147	67,11%	98
SUNC	99	51,37%	51
UA-1	20	100,00%	20
UA-2	60	20,00%	12
PMU-1	19	100,00%	19
SUD	47	100,00%	47
SAU-1	47		47
GESSA	112	19,64%	22
SUNC	112	19,64%	22
UA-1	52	0,00%	0
UA-2	10	68,26%	7
UA-3	5	63,97%	3
UA-4	45	25,92%	12
SUD	0	0,00%	0
SALARDÚ	48	0,00%	0
SUNC	48	0,00%	0
UA-1	48	0,00%	0
SUD	0	0,00%	0
UNHA	0	0,00%	0
SUNC	0	0,00%	0
SUD	0	0,00%	0
BAGERGUE	106	100,00%	106
SUNC	0	0,00%	0
SUD	106	100,00%	106
SAU-1	50	100,00%	50
SAU-2	27	100,00%	27
SAU-3	29	100,00%	29
TREDÒS	89	14,85%	13
SUNC	89	14,85%	13
UA-1	26	20,05%	5
UA-2	8	100,02%	8
UA-3	55	0,00%	0
SUD	0	0,00%	0
BAQUEIRA	806	17,74%	143
SUNC	806	17,74%	143
UA-1	165	0,00%	0
UA-2	498	0,00%	0
PE-1	10	100,00%	10
PE-2	28	100,00%	28
PE-3	7	100,00%	7
PE-4	10	100,00%	10
PE-5	49	100,00%	49
PE-6	39	100,00%	39
SUD	0	0,00%	0
TOTAL	1403	27,28%	383
SUNC	1.249	18,35%	229
continuen en sunc			200
en sunc desenvolupat a suc			29
SUD	153	100,00%	153
continuen en sud			103
en sud desenvolupat a suc			50

(1) SAU-1 de Bagergue

(2) UA-2 d'Arties / UA-4 de Gessa / UA-1 de Tredòs

El total potencial en relació a les previsions de les NNUU és d'un 31% del qual un 40% prové dels sectors urbanitzables i el 60% restant dels urbans no consolidats.

Així com Garòs, Salardú i Unha tenen un potencial nul (independentment dels habitatges vacants que no han estat objecte d'aquest còmput), Arties té un 67% dels habitatges previstos sense materialitzar i Bagergue, el 100%.

6.1.3 Quadres resum

TOTAL

POTENCIALS VIGENT			
	sòl	sostre	hab
SUC	62.228,23	107.000,79	823
1 i 2	53.773,68	100.137,43	770
buits	17.966,51	29.821,64	229
infraedificats	35.807,17	70.315,80	541
altres	8.454,55	6.863,35	52
buits	8.454,55	6.863,35	52
SUC (SUNC)	3.238,80	4.008,53	29
SUC (SUD)	4.373,89	6.895,00	50
SUNC vigent	201.256,60	50.277,92	200

PER NUCLIS

Garós

POTENCIALS VIGENT			
	sòl	sostre	hab
SUC	6.090,53	11.772,81	91
1 i 2	6.090,53	11.772,81	91
buits	1.274,38	1.781,70	14
infraedificats	4.816,15	9.991,11	77
altres	0,00	0,00	0

Arties

POTENCIALS VIGENT			
	sòl	sostre	hab
SUC	16.179,76	32.138,97	213
1 i 2	11.816,38	20.539,66	158
buits	4.170,97	7.144,96	55
infraedificats	7.645,41	13.394,70	103
altres	4.363,38	1.745,35	7
buits	4.363,38	1.745,35	7
SUC (SUNC)	1.716,29	1.762,24	12

Plaus	0,00	9.853,96	48
--------------	------	----------	----

SUNC vigent	11.084,11	6.673,63	39
--------------------	-----------	----------	----

Gessa

POTENCIALS VIGENT			
	sòl	sostre	hab
SUC	8.191,99	14.035,61	108
1 i 2	8.191,99	14.035,61	108
<i>buits</i>	3.086,26	3.765,11	29
<i>infraedificats</i>	5.105,73	10.270,51	79
altres	0,00	0,00	0
<i>buits</i>	0,00	0,00	0
SUC (SUNC)	1.051,23	1.568,47	12
SUNC vigent	6.196,23	2.478,49	10

Salardú

POTENCIALS VIGENT			
	sòl	sostre	hab
SUC	9.617,25	18.292,86	146
1 i 2	5.526,08	13.174,86	101
<i>buits</i>	1.169,29	2.856,99	22
<i>infraedificats</i>	4.356,79	10.317,86	79
altres	4.091,17	5.118,00	45
<i>buits</i>	4.091,17	5.118,00	45

Unha

POTENCIALS VIGENT			
	sòl	sostre	hab
SUC	4.625,13	7.324,66	56
1 i 2	4.625,13	7.324,66	56
<i>buits</i>	1.430,69	2.029,90	16
<i>infraedificats</i>	3.194,44	5.294,77	41
altres	0,00	0,00	0
<i>buits</i>	0,00	0,00	0

Bagerque

POTENCIALS VIGENT			
	sòl	sostre	hab
SUC	9.493,11	17.671,67	136
1 i 2	9.493,11	17.671,67	136
<i>buits</i>	4.658,28	8.303,61	64
<i>infraedificats</i>	4.834,83	9.368,07	72
altres	0,00	0,00	0
<i>buits</i>	0,00	0,00	0
SUC (SUD)	4.373,89	6.895,00	50

Tredós

POTENCIALS VIGENT			
	sòl	sostre	hab
SUC	8.030,46	15.618,15	120
1 i 2	8.030,46	15.618,15	120
<i>buits</i>	2.176,64	3.939,37	30
<i>infraedificats</i>	5.853,82	11.678,78	90
altres	0,00	0,00	0
<i>buits</i>	0,00	0,00	0
SUC (SUNC)	471,28	677,82	5
SUNC vigent	801,90	1.040,24	8

Baqueira

SUNC vigent	183.174,36	40.085,55	143
--------------------	------------	-----------	-----

6.2 ALTRES ASPECTES AMB VALOR DIAGNÒSTIC

Naut Aran té unes dinàmiques socials i econòmiques particulars així com un territori urbà i rural característic, motiu pel qual cal destacar una sèrie d'aspectes amb valor diagnòstic que tenen incidència en la futura ordenació:

- El teixit urbà respon a un model tradicional residencial on les possibles activitats compatibles amb l'habitatge (hotels, equipaments, etc) s'han anat inserint adaptant-se de la millor manera possible però amb dificultats. Cal un marc urbanístic capaç de donar cabuda a aquests elements necessaris sense que això vagi en detriment de la morfologia i lògica dels teixits tradicionals.
- El teixit residencial, especialment els assentaments tradicionals, tenen un grau de compactat molt alt que dificulta en gran mesura la circulació local i, molt més, la creació d'espais públics per a vianants. Cal aprofitar les operacions en sòl urbà per aportar aquests sòls de sistemes necessaris per al correcte funcionament dels nuclis.
- Els límits del sòl urbà són el resultat de les diverses operacions de creixement sense previsió d'una configuració final desitjable. Cal definir els límits dels nuclis i garantir, a més de la qualitat del paisatge, una correcta transició entre el medi urbà i el medi rural.
- La forta activitat estacional de Naut Aran i com aquesta incideix en el mercat immobiliari genera una dinàmica positiva des del punt de vista econòmic però amenaça amb desplaçar les activitats tradicionals relacionades amb el medi rural així com la possible degradació del mateix. Cal reforçar i donar cobertura urbanística a les activitats tradicionals en el sòl no urbanitzable (ramaderia, agricultura, etc...) així com possibilitar el desenvolupament d'altres activitats respectuoses amb el medi.

El nou planejament general de Naut Aran ha d'establir un marc urbanístic capaç d'equilibrar els valors de qualitat ambiental i paisatgística amb la necessitat de generar

noves activitats o potenciar les existents. Aquest equilibri és la garantia d'un creixement enriquidor i sostenible.

7. MODEL DE POBLE, OBJECTIUS ESTRATÈGICS, CRITERIS I PRIORITATS DEL DESENVOLUPAMENT

7.1 MODEL DE POBLE

El model de poble projectat pel POUM es caracteritza per:

- Nuclis ben equipats, amb serveis i oportunitats de desenvolupament humà i econòmic.
- Nuclis integrats tot mantenint el seu caràcter i idiosincràsia propis.
- Aposta per la qualitat de vida i la cohesió social.
- Preservació dels valors paisatgístics i històric dels nuclis.

7.2 OBJECTIUS ESTRATÈGICS

1. Assegurar el creixement ordenat, programat i sostenible dels nuclis.
2. Assegurar un funcionament idoni del nucli de serveis de Baquèira, concretant una ordenació i regulació dels sòls urbans consolidats i molt especialment dels antics sòls de la Zona Colectiva.
3. Assegurar la qualitat de vida dels ciutadans pel que fa a l'habitatge, la mobilitat i l'accés als serveis.
4. Assegurar el creixement econòmic tot conjuminant la potenciació de l'activitat principal d'esquí i esports d'hivern amb la necessària desestacionalització de l'activitat econòmica. Així, l'existència d'abundants Espais d'Interès Natural i la proximitat al Parc Nacional d'Aigüestortes i Estany de Sant Maurici poden ser un reclam turístic important de cara a la desestacionalització i al desenvolupament d'un turisme de natura.

7.3 CRITERIS GENERALS

En el sòl urbà el pla ha de centrar l'atenció en l'optimització del terreny i en la preservació dels valors històrics, culturals, arquitectònics i d'ambient.

Pel que fa als creixements en sòl urbanitzable cal adoptar un nou model de desenvolupament, amb les possibilitats que ens permet la llei d'urbanisme, de forma que:

- Sigui flexible/adaptable a les necessitats de cada moment.
- Optimitzi la utilització del sòl i garanteixi la viabilitat econòmica dels projectes.
- Aporti valor a la societat al materialitzar els projectes urbanístics.

Pel que fa al sòl no urbanitzable, la seva ordenació s'ha de fonamentar en l'equilibri entre la preservació del medi i la capacitat per acollir les activitats tradicionals i d'altres de noves.

7.4 PRIORITATS DEL DESENVOLUPAMENT

El planejament ha de reconèixer i recollir la personalitat del Naut Aran, marcada per l'espai urbà històric -concretat en els diferents nuclis- i la zona residencial i de serveis de Baquèira, els rius Garona i Valartés i les muntanyes.

Garantir la protecció i alhora potenciar la utilització sostenible dels sòls no urbanitzables del municipi, possibilitant la implantació ordenada de l'activitat agrícola-ramadera i d'altres activitats econòmiques legalment implantables.

Donar solució a les ocupacions del sòl no urbanitzable amb usos i activitats no desitjables.

Donar al riu Garona el protagonisme paisatgístic i d'eix troncal que té pel nostre municipi, potenciant l'eix del riu com a lligam estructural amb el territori d'alt valor mediambiental.

Potenciar la xarxa de camins com a estructura bàsica territorial, pel desenvolupament de les activitats i com a lligam dels àmbits d'interès.

8. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC

La determinació dels objectius i dels criteris generals del Pla d'ordenació urbanística municipal formen part del contingut del document de l'avanç del Pla, tal com estableix la legislació urbanística vigent.

El Pla d'ordenació urbanística municipal ha de donar compliment i ser coherent amb les determinacions urbanístiques que deriven de l'aplicació de la legislació urbanística vigent i altres legislacions sectorials connexes.

En els darrers anys la legislació sectorial, en especial la transposició de Directives comunitàries (com la Directiva de serveis 123/2006/CE), ha introduït elements i principis que afecten directament diversos criteris de la regulació normativa del planejament general.

En aquest sentit el nou Pla ha de subjectar-se als principis generals establerts per la legislació urbanística, s'ha d'adequar al règim del sòl, als nous instruments i previstos i ha de donar estricte compliment als paràmetres i a les determinacions detallades per la legislació vigent.

Així mateix el Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha de adequar en relació a les determinacions contingudes al Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran així com als plans i programes sectorials que s'han tramitat i són vigents, plans de caràcter mediambiental, el catàleg del paisatge, etc. o altres que s'aprovin durant l'elaboració del Pla.

El Pla d'ordenació urbanística municipal ha de correspondre al nou moment econòmic i social i ha de ser el marc adequat per materialitzar les noves oportunitats que sorgiran en els desenvolupament del territori de la val d'Aran.

El Pla d'ordenació urbanística municipal ha de resoldre la problemàtica derivada dels elements fonamentals de l'ordenació urbana que resulten desencaixats en relació a les previsions actuals i que cal reconsiderar.

D'acord amb els diversos documents d'anàlisi i diagnòstic de la situació urbanística, socioeconòmica i ambiental, l'Avanç pren com a principis de reflexió general els següents:

En relació al desenvolupament urbanístic general:

- Consolidació del model actual de nuclis compactes i independents.
- Desenvolupament urbà eficient i sostenible socialment, econòmic i mediambiental

- Respondre amb eficiència a tots els previsibles escenaris del creixement del Naut Aran i el territori
- Procurar una expansió física continguda
- Optimització del sòl urbà i urbanitzable actual
- Planificació d'equipaments, tipologies residencials i de la mobilitat en coherència i d'acord amb les determinacions dels instruments urbanístic de rang superior.
- Modular el desenvolupament urbanístic a través de l'Agenda del Pla en funció de les demandes reals.

En relació a l'estructura de la ciutat:

- Completar la xarxa viària bàsica dels nuclis amb petites operacions de compleció.
- Establir unes reserves d'aparcament per cada nucli que solucioni definitivament els problemes existents.

En relació al sòl residencial:

- Programar, si fos el cas, l'ocupació del nou sòl previst, ajustant-lo a les necessitats de creixement residencial.
- Optimització dels sectors previstos actualment i no desenvolupats.
- Atendre les necessitats i reserves mínimes d'habitatge social de manera que puguin ser situar-se preferentment dins els nuclis de Salardú i Artíes.

En relació al sòl terciari-hoteler:

- Fixació del teixit hoteler consolidat al municipi, explorant les diverses alternatives de regulació que per l'ús hoteler ofereix la normativa sectorial i els actuals models d'implantació, tot mantenint, però, l'ús residencial-habitatge allà on les actuals claus urbanístiques ho permetien (bàsicament claus 1 i 2).

En relació al sòl d'activitat econòmica:

- Establir la quantificació del sòl necessari i el model de desenvolupament, tot considerant les necessitats del Naut Aran, i les determinacions del pla director vigent.
- Concentració especialitzada d'aquest sòls en un sector d'abast municipal, dins el nucli d'Artíes.

En relació al sòl no urbanitzable:

- Adequació de la protecció mediambiental als nous criteris del desenvolupament sostenible
- Establir les determinacions atenent els valors de continuïtat, unitat i identitat que representa el conjunt del territori, tot considerant els municipis de l'entorn
- Preservació i millora dels sistemes de vida tradicionals

D'altra banda, a nivell de concreció documental, el Pla d'ordenació urbanística municipal ha de suprimir o aclarir aquelles determinacions del planejament urbanístic vigent que resulten inadequades o contradictòries, respectivament.

Al llarg dels anys de l'aplicació de les actuals Normes s'han detectat alguns aspectes concrets, de caràcter puntual, continguts en l'ordenació detallada en els plànols i, més habitualment, en la normativa reguladora, que constitueixen errades materials,

determinacions que resulten inoperants o inviables i, en alguns casos, que resulten contradictòries entre els mateixos documents que integren el planejament vigent.

Alguns d'aquests aspectes, al llarg del temps, s'han corregit mitjançant la tramitació urbanística adient quan ha resultat necessari per l'adequada aplicació del planejament i, en la resta dels casos, s'han relegat a la revisió quan no era imprescindible la seva adequació, per no resultar d'aplicació immediata.

El Pla d'ordenació urbanística municipal ha de referir-se, exclusivament, aquells aspectes que li correspon per raó de la seva matèria.

Els continguts, per tant, s'han de limitar als previstos a la legislació urbanística vigent, amb l'objectiu d'aconseguir un document urbanístic que resulti el més senzill, entenedor i aplicable possible, sense perdre el rigor i la concreció necessària.

En aquest sentit, els aspectes regulats actualment pel planejament urbanístic que corresponen a altres matèries, cal que és traslladin al nivell d'ordenances o altre tipus de disposicions municipals que correspongui, mitjançant un procés de redacció i tramitació simultània. D'aquesta manera també es possibilita l'adequació posterior d'aquests aspectes que no són propis del planejament urbanístic amb major simplicitat i agilitat.

El Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha de redactar atenent els criteris generals de sistematització de documents de planejament general a nivell de Catalunya, per tal de facilitar la seva lectura i comprensió i, al mateix temps, obtenir la seva integració agregada i fidel a escala territorial.

En conseqüència, i de manera sintètica, els criteris en la redacció del POUM, són els següents:

- Adaptació legislativa del planejament general.
- Adaptació al planejament de rang superior.
- Adequació a les previsions del desenvolupament econòmic i social del territori de Naut Aran.
- Reajustament dels elements fonamentals de l'ordenació urbana.
- Modificació dels aspectes normatius concrets inadequats.
- Simplificació documental i normativa.
- Adaptació documental als criteris generals establerts.

Des d'un punt de vista de la formalització i la sistematització de la documentació resulta procedent adaptar el nou Pla d'ordenació en relació als aspectes següents:

- Estructura documental del Pla d'ordenació urbanística municipal
- Codis d'identificació en el planejament urbanístic
- Guia de referència per l'elaboració de les normes urbanístiques
- Directrius de contingut per al Catàleg de béns a protegir
- Directrius de contingut per al Catàleg de masies i cases rurals

9. SÍNTESI DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES

Les relacions que per ordre de jerarquia existeixen entre la planificació urbanística municipal i els plantejaments territorials i sectorials, que pel seu rang superior, condicionen i en molts casos determinen les opcions i/o alternatives que des de la reflexió local es poden plantejar.

En el cas de Naut Aran tan el Pla Territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran com el Pla Director de la Val d'Aran i la seva modificació determinen el criteri i, pràcticament, fixen els possibles creixements, establint clarament les opcions per aquest creixement.

Així es proposa que la dotació existent de sòl urbà i urbanitzable encara vacant es destini a incrementar els elements i serveis de centralitat per als nuclis d'Arties i Salardú, mentre que per als nuclis de Tredós, Unha, Gessa, Garós, i Bagargue es proposa una estratègia de millora i compleció, amb possibilitat de regularitzar el perímetre urbà, amb la finalitat de millorar el grau d'ocupació del parc existent.

Per a Baquèira la proposta del pla és consolidar l'estructura urbana existent i completar el teixit residencial seguint les previsions del planejament vigent.

Per aquests motius, en el present Avanç de Pla de Naut Aran, es planteja que la selecció d'alternatives de planejament a que obliga la legislació ambiental siguin el resultat de considerar les diferents opcions que ofereixen els diferents camps d'actuació i proposta que s'han de contemplar en l'ordenació i planificació urbanística del municipi.

Així l'Avanç del POUM de Naut Aran proposa aquestes alternatives en base als següents blocs temàtics:

- Assentaments residencials i activitat econòmica.
- Mobilitat.
- Sòl no urbanitzable.

9.1.1 Alternativa 0

Assentaments residencials i activitat econòmica

Alternativa 0. Mantenir les reserves d'habitatges actuals, definits en el planejament vigent (Normes Subsidiàries). Aquesta alternativa es pot definir a través dels següents criteris:

- Els assentaments residencials en el municipi de Naut Aran es distribueixen en vuit nuclis (Arties, Salardú, Gessa, Tredós, Montgarri, Garós, Bagargue i Unha).
- Al voltant del cas urbà històric s'han agregat teixits residencials nous, comportant l'ampliació del casc urbà, o bé la implantació de nous eixamples.
- Aquesta alternativa comporta el manteniment del planejament vigent i la renúncia de promoure l'execució del POUM.

Mobilitat

Alternativa 0. Mantenir el tram viari actual que recull el planejament vigent i que obliga el pas de vehicles de qualsevol tipologia per a l'interior dels nuclis del municipi. Aquesta alternativa comporta:

- Conservar la carretera C-28 com a eix principal del municipi que connecta els centres dels nuclis urbans de Salardú, Arties i Baqueira.
- Prolongar i mantenir els col·lapses de trànsit en els nuclis de Salardú, Arties i Baqueira, durant els períodes de major freqüentació (temporada hivernal).
- Impedir solucionar l'intens trànsit i els col·lapses puntuals en el creuament entre la carretera C-28 i la carretera que es dirigeix al Pla de Beret (C-281).

Sòl no urbanitzable

Alternativa 0, que donades les particularitats del municipi es centra únicament en dos nivells, de protecció del SNU, en relació exclusiva a la prevenció de la transformació urbana.

L'ordenació actual de sòl no urbanitzable respon a una concepció de protecció del sòl respecte la seva transformació urbana, obviant en conjunt el valor del SNU i dels processos que s'hi desenvolupen. Aquesta protecció fins i tot exerceix importants pressions sobre les activitats pròpies d'aquests sòls, i concretament les activitats ramaderes en un municipi tradicionalment ramader.

Donades les particularitats del municipi es centra únicament en dos nivells, de protecció del SNU, en relació exclusiva a la prevenció de la transformació urbana.

- Sòl rústic (clau 7). Inclou les zones més planes del fons de vall que es situen en contacte amb els nuclis de població. Aquests sòls ocupen unes 110Ha, el que suposa menys del 0,01% del total de sòl no urbanitzable del municipi.
- Sòl de protecció especial (clau 8). Integra la majoria del sòl no urbanitzable del municipi. Correspon a les zones amb relleu que es situen lluny dels nuclis de població.

Aquesta qualificació del SNU ha generat importants problemes en la seva gestió, impossibilitant la implantació d'edificacions d'abric i explotacions ramaderes en un municipi tradicionalment ramader extensiu. Això va motivar en el seu moment una modificació de les normes, que permetia, en determinades condicions, la implantació d'explotacions ramaderes en la Clau 8.

Finalment també contempla una figura de sòl preventiu (equivalent al planejament territorial) al voltant dels nuclis de Garós, Arties i Salardú, en aquelles àrees de sòl on per topografia, preexistències o accessibilitat seria més probable plantejar futurs nous creixements. Aquesta delimitació no té vocació normativa ni atorga drets als sòls implicats.

9.1.2 Alternativa 1

Assentaments residencials i activitat econòmica

Alternativa 1. Promoure la millora urbana mitjançant la compleció dels assentaments existents. Aquesta alternativa promou les següents actuacions:

- Generar actuacions concretes i puntuals d'extensió reduïda, en els nuclis de Naut Aran.
- Completar els assentaments, mitjançant la regulació de la seva franja perimetral o l'execució d'actuacions de millora del teixit residencial existent.

Mobilitat

Alternativa 1. Promoure el disseny de variants en els nuclis d'Arties i Salardú per evitar el trànsit per a l'interior del casc urbà. Aquesta alternativa comporta:

- Descongestionar el centre dels nuclis d'Arties i Salardú.
- Garantir la continuïtat i la compacitat dels teixits urbans que actualment queden segregats per la carretera C-28.

Sòl no urbanitzable

Alternativa 1. Ordenació clàssica del SNU. L'ordenació del SNU es realitza en base a un reconeixement de la realitat actual del municipi, i per tant de la seva estructura territorial, diferenciant conreu, secà o regadiu, i espais forestals.

Reconeix els usos actuals i ordena el SNU en coherència amb l'estructura territorial, diferenciant els sòls agrícoles, incloent els prats més intensius i dels forestals, i alhora aquells que tenen alguna tipologia de protecció, ja sigui territorial o sectorial, o pels seus valors d'especial qualitat.

Es proposa una ordenació amb la següent estructura:

- Sòls forestals de protecció, incloent les cobertes forestals en l'àmbit inclòs en la XN2000, o espais d'especial protecció pel seu valor natural i de connexió previstos pel Pla Territorial.
- Sòls forestals ordinaris, que inclou les cobertes forestals dins el sòl de protecció preventiva prevista pel Pla Territorial.
- Sòls agrícoles de protecció, que inclou els sòls agrícoles o prats en l'àmbit inclòs en la XN2000, o espais d'especial protecció pel seu valor natural i de connexió previstos pel Pla Territorial.
- Sòls agrícoles de valor, per la seva qualitat, que respondrien bàsicament als prats al voltant dels nuclis, en la plana al·luvial del riu.
- Sòls agrícoles ordinaris que inclou les cobertes agrícoles dins el sòl de protecció preventiva prevista pel Pla Territorial.

9.1.3 Alternativa 2

Assentaments residencials i activitat econòmica

Alternativa 2. Promoure nous creixements al voltant dels nuclis històrics, a través de les següents actuacions:

- Projectar operacions d'extensió urbana dels nuclis actuals per assolir una configuració més adequada al sòl urbà.
- Promoure el creixement de tipus residencial i d'activitat incrementant el sostre previst en el planejament vigent.

Mobilitat

Alternativa 2. Dissenyar i promoure nous sistemes de transport que impliquin la disminució del trànsit rodat per l'interior dels nuclis urbans. Les actuacions previstes són:

- Projectar nous traçats de transport per cable que possibilitin l'accés als diferents sectors de les pistes d'esquí, evitant l'ús del vehicle privat.
- Promoure l'ús del transport públic a través de diferents itineraris d'autobusos que connectin els diferents nuclis del municipi entre ells i les pistes d'esquí.

Sòl no urbanitzable

Alternativa 2 en base al reconeixement, per una banda de grans unitats territorials que permeten una lectura conjunta, i invariable, i per altre, caracteritzant aquestes unitats, en base a les seves parts, el seu dinamisme, permetent reconèixer la possibilitat de canvi, unitat per unitat, a nivell de parcel·la, i per l'altra fixar objectius de qualitat en el conjunt de la unitat.

Es una formulació que sobre una estructura territorial permanent, delimitada sobre grans unitats de paisatge, reconeix el dinamisme i l'elasticitat de les parts que les componen, a través dels components de qualificació, delimitats a nivell de parcel·la, i alhora estableix filtres en els usos contraris a les figures de protecció territorial i sectorial, que total o parcialment els puguin afectar.

Així, es fonamenta sobre quatre pilars:

- 1. Escala Territorial. Unitats de paisatge, com a unitat de qualificació, entenent que respon a zones que permeten una lectura conjunta derivada d'un suport i uns processos conjunts. Són unitats estables i invariables en el temps.

El terme municipal de Naut Aran es divideix en sis unitats diferenciades, que provenen de la subdivisió de tres unitats de paisatge provinents del Catàleg de Paisatge de l'Alt Pirineu i Aran.

- Cims i Estanys d'Aigüestortes i St Maurici, que correspon a la mateixa unitat de paisatge, i inclou els terrenys del Parc Nacional d'Aigüestortes i Estanys de Sant Maurici.
- Obaga Era Nauta Val d'Aran, inclou els obacs boscosos d'avetoses i pins negres d'Aiguamoix, Valarties i Ruda, fins als prats de peu de mont del riu Garona. Es una subdivisió de la unitat de paisatge Era Nauta Val d'Aran.
- Garona, que inclou el riu, el seu al·luvial i els prats que remunten tant la solana com l'obaga, delimitats en base a fotografies de l'any 1946, i per tant recollint tot el sòcol de muntanya, avui emboscat per avellanoses, o fins i tot per avetoses. Es una subdivisió de la unitat de paisatge Era Nauta Val d'Aran.
- Solell Era Nauta Val d'Aran. Inclou els vessants solells fins als prats de peu de mont del riu Garona. Són zones de matollar i pastures, despoblades majoritàriament de bosc. Es una subdivisió de la unitat de paisatge Era Nauta Val d'Aran.
- Baqueira Beret, que inclou el plan de Beret, la muntanya de Baqueira, que és la que recull el domini esquiable de la Vall. Es una subdivisió de la unitat de paisatge Era Nauta Val d'Aran.
- Marimanha, que inclou el vessant pallarès, en referència a la Noguera Pallaresa, de la Vall d'Aran, i correspon a la unitat de paisatge Altes Nogueres.
- 2. L'escala dels Components de qualificació, establerts en funció de la cobertura actual o potencial, determinada a partir de la vocació de cada tipus de sòl i de la resistència o tendència natural als canvis en un o altre sentit, incorporant criteris de protecció del sòl, dels valors naturals i ecològics.

Genera una formulació dinàmica dels espais oberts, caracteritzant la unitat de paisatge a través de la proporció i tipologia dels components de qualificació, permetent establir

objectius de conjunt sense necessitat de focalitzar en l'ordenació, protecció o desprotecció d'àmbits més o menys ben delimitats. El valor està en el conjunt i en les seves proporcions, sense obviar l'existència de realitats concretes, per les quals es fixa valor i posició.

El valor no està en cada un dels components de qualificació, sinó en els valors del conjunt (A',B',C',D',E'), i les seves proporcions i relacions (Veure gràfic adjunt).

El control sobre cada zona es fa en funció dels topalls que es defineixin. Per exemple, en el cas de la unitat Garona, que recull els prats de l'al·luvial del riu i els peus de mont emboscats, i que han significat una important pèrdua de paisatge a la vall, si actualment hi ha un 50 % de prats i un 50 % de bosc, proposem que s'han d'incrementar els prats, per tant no se'n podrà destruir en conjunt, sinó potenciar, afavorint rompudes en aquests espais, però si es podrà bellugar dins del mateix component de qualificació, de forma que podran haver camps de conreu que s'embosquin mentre que se'n recuperin d'altres. Es valorarà que el conjunt de la unitat vagi en el sentit fixat pels objectius del planejament.

El mateix passaria amb el hàbitats lligats al riu, malgrat en aquest cas la seva posició és un factor determinant, i per tant no tindran elasticitat, necessàriament el bosc de ribera estarà associat a la ribera del riu. Tenen qualitat en conjunt, però també es fixa posició.

L'evolució en un sentit o un altre, ha de permetre emprendre mesures actives per part de municipi per tal d'assolir els objectius perseguits.

Les transicions d'un component de qualificació a un altre seran preferentment a costa del graó veí, segons el gràfic , de forma activa de dreta a esquerra (de matoll a conreu, per exemple), i de forma espontània d'esquerra a dreta (deixant emboscar camps, o establir estratègies de gestió forestal per arribar a masses més madures).

Els filtres:

- Les proteccions, com la XN2000, o el cas del Parc Nacional, es defineixen com a filtres d'usos, limitant aquells que van contra els valors de protecció de l'espai, sense però alterar la definició dels components de qualificació
 - Finalment es superposen els serveis ecosistèmics, com subministrament d'aliments, d'aigua i de combustible, fins a la protecció davant dels riscos naturals, la disposició d'espais per a l'esport, la salut, el lleure, l'educació i el gaudi del paisatge.
- 3. Finalment es defineix un topall màxim d'usos no concordants amb els objectius del sòl no urbanitzable. La interpretació dels valors de l'indicador es faran seguint la següent taula:

Pressió sobre el sòl no urbanitzable

i>10%	5%<i<10%	3%<i<5%	2%<i<3%	i<2%
Pressió severa	Pressió important	Pressió mitjana	Pressió moderada	Pressió baixa

Aquests topalls màxims fan referència a cada una de les unitats de paisatge. En funció del percentatge d'ocupació en cada unitat de paisatge es definiran les estratègies de gestió per evitar la nova implantació, ja sigui impedit-ne de noves en una determinada proporció, o incentivant el reciclatge de construccions en desús

- 4. Les infraestructures del SNU

Són elements transversals a les unitats de paisatge, i per tant tenen una lectura del conjunt del municipi., o fins i tot que el supera. Incloent aquelles infraestructures de servei als espais oberts:

- Xarxa de camins
- Infraestructures de prevenció d'incendis
- Protecció d'allaus
- Infraestructures de regadiu, ...

10. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

El POUM ha de reforçar el model desenvolupat històricament pel planejament urbanístic com a nuclis històrics compactes, consolidant la seva estructura pròpia i alhora la seva cohesió com a municipi multinuclear. De la mateixa manera, ha d'adoptar una regulació urbanística adequada al desenvolupament econòmic i social del Naut Aran per als propers 15 anys, força imprevisible en el moment actual, amb possibles escenaris de característiques molt variables.

En aquest sentit, la consolidació del nucli de Baquèira com a nucli de serveis i oci resulta del tot imprescindible.

A partir de l'anàlisi de les diverses alternatives plantejades la proposta de l'Avanç pren com a referència per a l'ordenació l'Alternativa de Revisió.

Aquesta opció és coherent, a més, amb el criteri general d'adequació del nou Pla l'expansió física continguda del Naut Aran, mitjançant la consolidació efectiva del sòl urbà i l'optimització dels desenvolupaments en el sòl urbanitzable actual.

Aquesta alternativa completa l'estructura fonamental del desenvolupament urbà, com un creixement urbà eficient i sostenible socialment, econòmic i mediambiental, que busca la consolidació i millora del model actual.

Ambientalment, l'alternativa d'ordenació bàsica escollida comporta la no ocupació de nou sòl de manera significativa; comporta, també, la compactació i optimització del sòl urbà actual, fent-lo més eficient en el seu funcionament i evita la dispersió en el territori de les activitats que no li son pròpies.

Per tant, la proposta s'ajusta als principis de sostenibilitat ambiental i econòmica establerts legalment.

Des del punt de vista social, la proposta bàsica d'ordenació possibilita un desenvolupament urbanístic ordenat, amb la necessària seguretat jurídica i, alhora, amb suficient flexibilitat, que resulti ajustat als requeriments socials que es preveuen per als propers anys

10.1 ELS SÒLS RESIDENCIALS

D'acord amb el criteri de reutilització del sol urbà i optimització del sòl urbanitzable vigent, l'alternativa escollida comporta la suficient oferta de sòl per fer front les necessitats d'habitatge -lliure i protegit-, amb el marge suficient per evitar la retenció especulativa del sòl, la qual cosa permetrà la seva producció i posada en el mercat de manera ordenada.

A tal efecte, el document d'Avanç defineix els models previstos pels sectors residencials urbanitzables i les àrees d'estudi, amb la incorporació de fitxes no normatives, que integren les possibles operacions de compleció en sòl urbà o nous sectors urbanitzables.

10.2 ELS TEIXITS HISTÒRICS

Les característiques que defineixen els diferents centres històrics dels nuclis del Naut Aran, la història, la topografia, la seva posició, la seva utilització, etc..., conformen un mosaic de teixits urbans diversos amb molts valors i, també, amb dificultats de diferent nivell.

L'actualització de la regulació de la clau urbanística de nucli antic, ja endegada en el vigent Pla Director, haurà de donar resposta als objectius de protecció i potenciació dels nuclis, tot mantenint el seu caràcter, fent-ho compatible amb els aprofitaments urbanístics fixats.

10.3 ELS SÒLS D'ACTIVITAT ECONÒMICA

L'alternativa escollida incorpora el sector d'activitat econòmica d'Arties, a tocar de la subestació d'ENDESA. No ho fa en la seva totalitat, si ho comparem amb les previsions del Pla Director, ja que es deixen fora els sòls de la sub-estació com a serveis tècnics en sòl no urbanitzable i els sòls de titularitat municipal que es proposen com a sistema d'espais lliures.

Aquest sector es delimita com una aposta estratègica que permeti concentrar els sòls per l'activitat econòmica a nivell local.

10.4 L'ACTIVITAT DE SERVEIS

La proposta d'ordenació adoptada, en relació als usos comercials, terciaris i de serveis deriva, d'una banda, de la concreció de l'ús hotel·ler allà on s'ha consolidat com a principal –tot i mantenir-se el potencial residencial-habitatge vigent- i d'altra banda, en la finalització i consolidació del nucli de Baquèira com a pol de serveis.

10.5 EL SÒL NO URBANITZABLE

A banda d'una adaptació legislativa general de la regulació actual del sòl no urbanitzable, els objectius principals del Pla són la potenciació les activitats pròpies d'aquest tipus de sòl: els usos agrícoles i ramaders i la disminució de la pressió de les construccions, instal·lacions i usos que no li són propis.

A tal efecte caldrà garantir plantejar els mecanismes necessaris per a la preservació de les seves condicions naturals, la seva potenciació com espai productiu agrari-ramader allà on és possible i dels esports d'hivern dins dels sòls inclosos en el domini esquiable.

Per aquesta raó, el tractament del sòl no urbanitzable s'efectuarà a partir de la definició de tres tipus de sòl coincident amb les unitat de paisatge i la concreció d'uns components de qualificació que l'ordenaran.

11. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La idea bàsica de la proposta d'ordenació de Naut Aran per al període 2017-2032 és fixar el creixement en extensió el mínim imprescindible per cobrir les necessitats i efectuar el desenvolupament necessari mitjançant la colmatació i la optimització del teixit urbà preexistent.

En aquest sentit, i en termes generals, es proposa el manteniment dels sectors urbanitzables previstos pel planejament vigent, amb alguns ajustos que es detallen en els apartats següents.

També es proposa la delimitació d'operacions de compleció de petita entitat per cobrir dèficits, sobre tot en el sistema viari i d'aparcament dels diferents nuclis i, alhora, reconèixer les operacions de creixements determinades pel vigent Pla Director de ra Val d'Aran.

La proposta d'ordenació preveu que el desenvolupament dels sectors pendents d'urbanització previstos tingui un paper estratègic en la compleció dels nuclis.

Pel que fa als sectors urbanitzables residencials i d'activitats, la proposta completa el potencial de creixements residencial i concreta els sòls d'activitat productiva.

En aquest sentit, val a dir que pel que fa a les previsions del SAE d'Arties, el document d'Avanç planteja la re definició d'aquest àmbit, deixant fora els sòls corresponents a la sub-estació d'Arties, i concretant un sector d'activitat i una altre de residencial, on ubicar-hi una important reserva d'habitatge amb protecció.

La proposta concreta també els sòls residencials hotelers, com a ús principal, tot i que, com s'ha explicat anteriorment, en molt casos es mantindrà com a complementari el d'habitatge plurifamiliar en tant en quant la majoria del sòls amb implantació hotelera provenen de sòls residencials amb ús principal d'habitatge.

11.1 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

11.1.1 Criteris

Els criteris fonamentals en l'ordenació del sòl urbà que es contemplen en aquest Avanç, i que han de servir de guia en l'elaboració del document de POUM, són:

- L'optimització i colmatació del teixit urbà, amb tipologies de l'edificació i usos residencials similars als de les vigents NNSS que ara es revisen i les activitats complementàries que són pròpies, amb la dotació dels espais lliures, d'equipaments i dels serveis urbanístics adequats.
- Focalització de les intervencions urbanes en els diversos nuclis, de manera prioritària, per cobrir els dèficits viaris i d'aparcament a què respon la seva delimitació.
- Adaptació de la normativa reguladora als requeriments actuals de les edificacions, pel que fa als aspectes tècnics de seguretat, d'eficiència energètica i d'accessibilitat, tant pel que fa a les noves edificacions com pel que fa a les edificacions preexistents, per facilitar la seva adaptació.
- Concreció de la normativa corresponent a la clau de Verd Privat on, a més del caràcter de sòls no edificats després del procés de llicència i edificació de les claus de nucli històric i/o ampliació, hauran de poder tenir caràcter de protecció sense que això comporti necessàriament un aprofitament urbanístic associat.

- Manteniment, amb caràcter general, de la regulació de les zones i dels paràmetres bàsics de l'edificació: nombre de plantes, alçada, fondària, ocupacions i edificabilitats, amb actualització expressa de la clau de nucli històric en coherència amb les determinacions del Pla Director de la Val d'Aran.
- Disposició, als nuclis d'Arties i Salardú de les reserves mínimes legalment exigibles d'habitatge amb protecció de les operacions de compleció proposades al Naut Aran.
- Simplificació de les Normes pròpies del POUM, pel que fa a la seva nova redacció i mitjançant la segregació d'ordenances reguladores dels aspectes que són propis d'aquestes.
- Adaptació legislativa general de la regulació actual del sòl no urbanitzable i potenciació de les activitats pròpies d'aquest tipus de sòl.

11.1.2 Propostes concretes en l'ordenació del sòl urbà

A banda de la transcripció i ajustos de l'ordenació del sòl urbà en funció dels criteris a dalt exposats, les propostes concretes d'ordenació, per nuclis, en operacions de compleció són les següents:

GARÒS

Nous sectors residencials en sòl urbà no consolidat SNC-G1 i SNC-G2 amb l'objectiu de creació d'unes bosses d'aparcament públic estratègicament disposades i la millora viària i de mobilitat del nucli en completar-se la connexió de la part baixa del nucli amb la Pleta de Sarenys i d'aquesta amb la part alta del nucli històric. S'elimina també l'actual vial en cul de sac de la Pleta Sarenys.

Es concreta també el PAU-G.A que respon a l'àmbit de l'antiga UA1 Sarenys amb l'objectiu de poder rebre les obres d'urbanització ja executades.

També es concreta una clau M2, de manteniment de les condicions edificatòries per a les primeres implantacions residencials corresponents a les Pletes Sulià i Braets. El document d'aprovació inicial haurà de concretar les condicions d'ampliació de les edificacions preexistents, si bé, s'està treballant amb la hipòtesi d'un increment del 10% de la planta consolidada.

ARTÍES

Concreció del sector SNC-A1, per transcripció del sector vigent d'ordenació mitjançant Pla de millora fruit del compliment d'una sentència que el declarava sòl urbà.

Nous sector en sòl urbà no consolidat SNC-A2, SNC-A3, SNC-A4, SNC-A5 i SNC-A6 per tal de cobrir dèficits viaris i aparcament i establir alternatives viàries a la xarxa de carrers existent.

Així:

Sector SNC-A2: Reordena l'entorn de l'Església de Santa Maria d'Arties i el cementiri, posant en valor el BCIN mitjançant la concreció d'un entorn de protecció i alhora configurant uns nous accessos que complementen la funció actual del carrer de Sant Pelegrí.

Sector SNC-A3: Amplia l'actual aparcament públic, triplicant la capacitat actual d'aparcament en superfície.

Sector SNC-A4: Connecta amb pas de vianants –pel desnivell existent- el nou aparcament previst al sector SNC-A3 amb la banda alta del carrer Sant Pelegrí, garantint, a més, la

concreció d'una vialitat pública necessària per la neteja de neu d'aquesta part del nucli i el seu abocament cap el riu.

Sector SNC-A5: Connecta la banda sud del nucli d'Arties amb els equipaments esportius situats a tocar del riu Garona. Completa aquestes previsions d'equipaments i es conforma com un sector amb una important reserva d'habitatge amb protecció.

Sector SNC-A6: Redefineix la xarxa viària a la banda de la Plaça Sapujo, inviable des d'un punt de vista de les preexistències, i la connecta amb la nova xarxa viària prevista al sector SNC-A2.

Es concreta també un PAU A.A, d'urbanització, per l'antiga UA-1 pendent exclusivament d'urbanització.

La proposta també incorpora l'ordenació prevista per la urbanització de Plaus, actualment en tràmit d'aprovació inicial, on s'ajusten les condicions d'aprofitament amb l'execució consolidada en ser habitatges protegits fins fa poc.

GESSA

Concreció del sector SNC-Ge1 amb l'objectiu de millorar la connexió del carrer Major amb la banda oest del municipi, a l'altra banda del barranc Corilha. L'actuació comportarà l'ampliació de la secció viària i del pont existent. Aquesta operació inclou també les habitatges potencials dels sòls edificables situats a l'altra banda del barranc i que ara es proposen com a verd privat inedificable.

També es concreta una clau M2, de manteniment de les condicions edificatòries, per a les primeres implantacions residencials corresponents a les Pletes de Prat Dejus –Casas de los Pirineos- i Prat de Sant Marí. El document d'aprovació inicial haurà de concretar les condicions d'ampliació de les edificacions preexistents, si bé, s'està treballant amb la hipòtesi d'un increment del 10% de la planta consolidada.

SALARDÚ

No es concreta cap operació de nou sector en sòl urbà no consolidat si bé si que es produeixen petits ajustos en el sòl urbà, com ara en l'ampliació prevista de l'aparcament públic –ja de titularitat municipal- o al final del carrer des Arroquets, que ajudaria a obtenir els sòls necessaris per a dotar d'un correcte accés a l'aparcament existent a Unha i els sòls necessaris per a l'abocament de la neteja de la neu en aquest municipi.

UNHA

No es concreta cap operació de nou sector en sòl urbà no consolidat tot i que caldrà concretar amb els propietaris del sòl de l'ampliació prevista al camí de Gessa la gestió dels mateixos ja que l'objectiu de la mateixa és poder recuperar pel patrimoni municipal l'aprofitament provinent de les instal·lacions del Museu de la Neu. Aquest sòls varen ser adquirits en el seu dia per valor de clau de nucli antic.

També es proposa una operació en sòl urbà de concreció dels sòls públics al final del carrer Major per tal de solucionar uns problemes sorgits en relació amb les vistes i les propietats del sòl.

Per altra banda, caldrà concretar amb els propietaris del sòl necessari per a dotar d'un correcte accés a l'aparcament existent a Unha i els sòls necessaris per a l'abocament de la neteja de la neu en aquest municipi, previstos en el document d'Avanç com sistema d'espais lliures en sòl no urbanitzable.

També es concreta una clau M2, de manteniment de les condicions edificatòries per a l'única pleta històrica consolidada. El document d'aprovació inicial haurà de concretar les condicions d'ampliació de les edificacions preexistents, si bé, s'està treballant amb la hipòtesi d'un increment del 10% de la planta consolidada.

BAGERGUE

No es concreta cap operació de nou sector en sòl urbà no consolidat.

La proposta incorpora l'ordenació prevista per l'àmbit de l'aparcament públic situat a l'entrada del nucli, actualment en tràmit d'aprovació inicial, on s'ajusten les condicions d'aprofitament a la realitat física i a les condicions fixades en la reparcel·lació en redacció.

TREDÒS

Nous sectors en sòl urbà no consolidat SNC-T1, SNC-T2, SNC-T3, SNC-T4 i SNC-T5 per tal de cobrir dèficits viaris i aparcament i establir alternatives viàries a la xarxa de carrers existent.

Així:

Sector SNC-T1: Ordena un sòls sobre l'ampliació del carrer Matarredona amb l'objectiu de possibilitar una peça d'aparcament públic que completi les previsions del sector SNC-T2. L'aprofitament d'aquest sector és el corresponent al vigent del sòls del carrer Calvet que l'Avanç proposa com a verd privat per tal de descarregar d'habitatges aquesta part del nucli de complicada orografia i conseqüent xarxa viària compromesa.

Sector SNC-T2: Completa l'obertura del carrer Matarredona i completa les previsions d'aparcament del sector veí SNC-T1

Sector SNC-T3: Completa el creixement de l'antiga UA-1, ja executada, i dóna solució a problemes derivats de la seva gestió.

SNC-T4: Completa la xarxa viària del nucli amb la connexió del carrer Major amb el carrer de Morers, la qual cosa comporta un pas de ronda alternatiu a l'actual pel centre del nucli, molt estret i sense possibilitats d'ampliació.

Aquesta opció permetrà reconsiderar algunes de les vigents alineacions del nucli antic de Tredós.

SNC-T-5: La definició d'aquest sector respon a una doble lògica. La primera és la de dotació d'una important peça d'aparcament a l'entrada del nucli ben comunicada, i la de compleció i compactació dels actuals usos residencials –habitatge i hotel·er- de l'entorn.

La segona respon a la reconeixement i millora de l'accés de l'habitatge preexistent i a la recuperació dins el sector dels aprofitaments que l'EMD de Tredós va adquirir, confrontants Garona i reconvertits en viari/plaça públics- per tal de millorar la seguretat dels sòls urbans i evitar problemàtiques futures alhora de materialitzar-los.

També es concreta una clau M2, de manteniment de les condicions edificatòries per a les edificacions al voltant del carrer Catran, antiga UA-3. El document d'aprovació inicial haurà de concretar les condicions d'ampliació de les edificacions preexistents, si bé, s'està treballant amb la hipòtesi d'un increment del 10% de la planta consolidada.

BAQUÈIRA

Dins el nucli de Baquèira no es plantegen nous sector de creixement i exclusivament es reconeixen o bé els Plans de millora urbana aprovats i reparcel·lats, com a polígons d'urbanització- PAUs A, B, C, D, E- o bé SNC corresponents als Plan de Millora vigents que no s'han desenvolupat.

També es delimita un polígon per garantir les cessions de sistemes, PAU F, a l'antiga UA 1 de la Pleta del Rei.

Sobre el sòl urbà, i més concretament sobre l'antiga "Zona Colectiva" si que es planteja la reorganització dels sòls amb aprofitament i els actuals sòls de verd privat per tal de regularitzar la situació dels sòls edificats a les condicions de la llicència atorgada el seu dia amb les propietats reals actuals. El document d'aprovació inicial haurà d'establir els mecanismes de gestió oportuns. Així, es proposa la concreció com a verd públic la majoria del sòls que actualment estan qualificat com a verds privats, que són de manteniment públic, i actualment propietat de Baqueira Beret S.A.

S'exceptuen els sòls corresponents a l'actual plaça Fòrum que es proposa, en primera instància, com a nou pol d'atracció i oferta de serveis per la qual cosa es proposa amb la clau A2 de Serveis.

Cal aclarir, però, que com a conseqüència de la topografia de l'àmbit, qualsevol actuació haurà de garantir el manteniment de l'actual coberta vegetal. Per tant qualsevol dotació comercial, terciària i/o d'equipaments privats haurà de garantir l'enjardinament i el correcte ús dels sòls, restituint l'actual utilització i ús comunitari.

També es preveu l'ampliació dels sòls de serveis tècnic de la nova subestació per tal de garantir futures demandes del nucli o l'estació d'esquí.

11.1.3 Potencial estimat del sòl urbà

S'han calculat tots els sòls urbans previstos en la proposta d'Avanç. Pel que fa al potencial d'habitatges dins el sòl urbà s'ha obtingut a partir del càlcul del sòls corresponents a solars no edificats o infraedificats del sòl urbà, del sòl urbà provinent de no consolidat i del nou sòls urbà resultant de la urbanització dels sectors urbanitzables vacants. S'ha aplicat sobre el càlcul obtingut un ròsec del 30 % sobre les antigues claus 1 i 2, ara R1 i R2, en tant en quan s'estima que sempre hi haurà un remanent de sòls que mantindran els usos o construccions actuals i no esgotaran el seu potencial.º

El resultats obtinguts es recullen en la taula següent:

NAUT ARAN

SÒL

SÒL RESIDENCIAL

	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sòl Urbà Consolidat	1.089.337	54.591
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0
Sòl Urbà No Consolidat	252.711	114.426
Subtotal Sòl Urbà	1.342.048	169.017

SOSTRE (m2st)

SOSTRE RESIDENCIAL

	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbà Consolidat	864.566	80.847
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0
Sostre Sòl Urbà No Consolidat	67.457	68.751
Subtotal Sostre Sòl Urbà	932.023	149.598

HABITATGES (unitats)

HABITATGES

	PROPOSTA potencial
Sòl Urbà Consolidat	683
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0
Sòl Urbà No Consolidat	337
Subtotal Sostre Sòl Urbà	1.020

(2) la diferència de 12 habitatges respecte el sòl urbà vigent correspon bàsicament a la proposta com a sòl ubà conolidat de les antigues Unitats d'Actuació 2 i 3 de Gessa i a les propostes d'actuació d'Unha al Camí de Gessa i a l'entorn de l'aparcament públic

Per nuclis, el potencial de la proposta d'Avanç de Pla és el següent:

GARÓS

SÒL

RESIDENCIAL

	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sòl Urbà Consolidat	78.491 (1)	4.263 (3)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0
Sòl Urbà No Consolidat	19.445 (2)	2.461 (2)
Subtotal Sòl Urbà	97.936	6.724

- (1) L'increment és el corresponent al verd privat de protecció sense aprofitament urbanístic
(2) Inclou els corresponents als sectors SNC-G1 i SNC-G2
(3) Aplicant una reducció del 30% sobre els sòls buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

SOSTRE (m2st)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbà Consolidat	74.503 (1)	8.241 (3)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0,00	0
Sostre Sòl Urbà No Consolidat	6.598 (2)	6.598 (2)
Subtotal Sostre Sòl Urbà	81.100	14.838

- (1) Reducció de sostre resultant clau M2 Pletes Braets/Sulià
(2) Inclou els corresponents als sectors SNC-G1 i SNC-G2
(3) Aplicant una reducció del 30% sobre els sostres de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

HABITATGES (unitats)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA potencial
Sòl Urbà Consolidat	63 (1)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0
Sòl Urbà No Consolidat	46 (2)
Subtotal Sostre Sòl Urbà	110

- (1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(2) Inclou els corresponents als sectors SNC-G1 i SNC-G2

ARTIES

SÒL

RESIDENCIAL

	PROPOSTA		
	brut	net potencial	
Sòl Urbà Consolidat	164.347 (3)	12.635	(2)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0	
Sòl Urbà No Consolidat	28.166 (1)	7.339	(1)
Subtotal Sòl Urbà	192.513	19.974	

- (1) Inclou els corresponents als sectors SNC-A1, SNC-A2, SNC-A3, SNC-A4, SNC-A5 i SNC-A6
(2) Aplicant una reducció del 30% sobre els sòls buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(3) L'increment és el corresponent al verd privat de protecció sense aprofitament urbanístic

SOSTRE (m2st)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA		
	brut	net potencial	
Sostre Sòl Urbà Consolidat	128.505 (3)	16.123	(2)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0	
Sostre Sòl Urbà No Consolidat	12.694 (1)	12.694	(1)
Subtotal Sostre Sòl Urbà	141.199	28.817	

- (1) Inclou els corresponents als sectors SNC-A1, SNC-A2, SNC-A3, SNC-A4, SNC-A5 i SNC-A6
(2) Aplicant una reducció del 30% sobre els sostres de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(3) Inclou la reducció de sostre resultant de l'ordenació de Plaus

HABITATGES (unitats)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA potencial	
Sòl Urbà Consolidat	130	(1)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	
Sòl Urbà No Consolidat	77	(2)
Subtotal Sostre Sòl Urbà	207	

- (1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(2) Inclou els corresponents als sectors SNC-A1, SNC-A2, SNC-A3, SNC-A4, SNC-A5 i SNC-A6

GESSA

SÒL

RESIDENCIAL

	PROPOSTA		
	brut	net potencial	
Sòl Urbà Consolidat	77.498 (3)	13.758	(2)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0	
Sòl Urbà No Consolidat	2.011 (1)	1.696	(1)
Subtotal Sòl Urbà	79.509 (4)	15.453	

- (1) Inclou els corresponents al sector SNC-Ge1
(2) Aplicant una reducció del 30% sobre els sòls buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(3) Inclou els corresponents als antics sectors UA-2 i UA3
(4) L'increment és el corresponent al verd privat de protecció sense aprofitament urbanístic i aparcament públic

SOSTRE (m2st)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA		
	brut	net potencial	
Sostre Sòl Urbà Consolidat	77.445	13.034	(3)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0	
Sostre Sòl Urbà No Consolidat	1.756 (2)	1.756	(2)
Subtotal Sostre Sòl Urbà	79.201 (1)	14.790	

- (1) Reducció de sostre com a conseqüència del manteniment de les condicions edificatòries de la clau M2
(2) Inclou els corresponents al sector SNC-Ge1
(3) Aplicant una reducció del 30% sobre els sostres de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

HABITATGES (unitats)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA potencial	
Sòl Urbà Consolidat	88	(1)(4)(6)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	
Sòl Urbà No Consolidat	14	(3)
Subtotal Sostre Sòl Urbà	102	

- (1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(3) Inclou els corresponents a la totalitat del sector SNC-Ge1
(4) Inclou els corresponents al potencial de la clau R6.Ge1
(6) Descomptant 10 habitatges que passen al sector SNC-Ge1

SALARDÚ

SÒL

RESIDENCIAL

	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sòl Urbà Consolidat	166.275	7.959
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0
Sòl Urbà No Consolidat	1.253	0
Subtotal Sòl Urbà	167.527	7.959

- (1) Aplicant una reducció del 30% sobre els sòls buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(3) Increment per ajustos del sòl urbà de zones i sistemes

SOSTRE (m2st)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbà Consolidat	123.332	14.340
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0
Sostre Sòl Urbà No Consolidat	0	0
Subtotal Sostre Sòl Urbà	123.332	14.340

- (1) Aplicant una reducció del 30% sobre els sostres de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

HABITATGES (unitats)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA potencial
Sòl Urbà Consolidat	120
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0
Sòl Urbà No Consolidat	0
Subtotal Sostre Sòl Urbà	120

- (1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(3) Ajust del sòl urbà lligat a l'operació de l'aparcament d'Unha

UNHA

SÒL

RESIDENCIAL

	VIGENT brut	PROPOSTA	
		brut	net potencial
Sòl Urbà Consolidat	37.519	50.706	3.238
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0	0
Sòl Urbà No Consolidat	0	0	0
Subtotal Sòl Urbà	37.519	50.706	3.238

- (1) Aplicant una reducció del 30% sobre els sòls buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(2) Increment per ajustos del sòl urbà de zones i sistemes

SOSTRE (m2st)

RESIDENCIAL

	VIGENT brut	PROPOSTA	
		brut	net potencial
Sostre Sòl Urbà Consolidat	40.046	40.905	5.127
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0	0
Sostre Sòl Urbà No Consolidat	0	0	0
Subtotal Sostre Sòl Urbà	40.517	40.905	5.127

- (1) Aplicant una reducció del 30% sobre els sostres de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(2) Sostre no consolidat clau 2 Pleta Carrer Major
(3) Inclou el sostre corresponent a l'increment a les claus R2 i R4 a la zona del camí de Gessa

HABITATGES (unitats)

RESIDENCIAL

	VIGENT potencial	PROPOSTA potencial
Sòl Urbà Consolidat	39	46
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0
Sòl Urbà No Consolidat	0	0
Subtotal Sostre Sòl Urbà	39	46

- (1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(2) Inclou els corresponents a l'increment a les claus R2 i R4 a la zona del camí de Gessa

BAGERGUE

SÒL

RESIDENCIAL

	PROPOSTA		(1)
	brut	net potencial	
Sòl Urbà Consolidat	55.784	6.645	(1)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0	
Sòl Urbà No Consolidat	0	0	
Subtotal Sòl Urbà	55.784	6.645	

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els sòls buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

SOSTRE (m2st)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA		(1)
	brut	net potencial	
Sostre Sòl Urbà Consolidat	66.529	12.370	(1)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0	
Sostre Sòl Urbà No Consolidat	0	0	
Subtotal Sostre Sòl Urbà	66.529	12.370	

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els sostres de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2

HABITATGES (unitats)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA potencial	(1)(3)
Sòl Urbà Consolidat	146	(1)(3)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	
Sòl Urbà No Consolidat	0	
Subtotal Sostre Sòl Urbà	146	

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(3) Inclou els corresponents a l'increment de l'habitatge de l'antiga rectoria

TREDÓS

SÒL

RESIDENCIAL

	PROPOSTA		(1)(3)
	brut	net potencial	
Sòl Urbà Consolidat	72.802 (4)	6.093	(1)(3)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0	
Sòl Urbà No Consolidat	18.663	7.974 (2)	
Subtotal Sòl Urbà	91.465	14.067	

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els sòls buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(2) Inclou el PAU-1 i els SNC-T1, SNC-T2, SNC-T3, SNC-T4 i SNC-T5 proposats
(3) Inclou els corresponents a l'antic sector UA-1
(4) L'increment és el corresponent al verd privat de protecció sense aprofitament urbanístic i aparcament lligats als hotels existents

SOSTRE (m2st)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA		(1)(3)
	brut	net potencial	
Sostre Sòl Urbà Consolidat	87.492 (4)	11.611	(1)(3)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0	
Sostre Sòl Urbà No Consolidat	6.324	7.618 (2)	
Subtotal Sostre Sòl Urbà	93.816	19.228	

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els sòls buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(2) Inclou el PAU-1 i els SNC-T1, SNC-T2, SNC-T3, SNC-T4 i SNC-T5 proposats
(3) Inclou els corresponents a l'antic sector UA-1
(4) Reducció de sostre com a conseqüència del manteniment de les condicions edificatòries de la clau M2

HABITATGES (unitats)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA potencial	(1)(2)
Sòl Urbà Consolidat	89	(1)(2)
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	
Sòl Urbà No Consolidat	57 (4)	
Subtotal Sostre Sòl Urbà	146	

(1) Aplicant una reducció del 30% sobre els habitatges de solars buits/infrautilitzats en claus 1 i 2
(2) Inclou els corresponents a l'antic sector UA-1
(4) Inclou el PAU-1 i els SNC-T1, SNC-T2, SNC-T3, SNC-T4 i SNC-T5 proposats

BAQUEIRA

SÒL

RESIDENCIAL

	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sòl Urbà Consolidat	423.434	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0
Sòl Urbà No Consolidat	183.174 (1)	94.956 (1)
Subtotal Sòl Urbà	606.609	94.956

(1) Inclou els corresponents al sector PAU-A, PAU-B, PAU-C, PAU-D, PAU-E, PE-4 i PE-6

SOSTRE (m2st)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbà Consolidat	265.855	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0	0
Sostre Sòl Urbà No Consolidat	40.086 (1)	40.086 (1)
Subtotal Sostre Sòl Urbà	305.941	40.086

(1) Inclou els corresponents al sector PAU-A, PAU-B, PAU-C, PAU-D, PAU-E, PE-4 i PE-6

HABITATGES (unitats)

RESIDENCIAL

	PROPOSTA potencial
Sòl Urbà Consolidat	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUNC)	0
Sòl Urbà Consolidat (x transformació de SUD)	0
Sòl Urbà No Consolidat	143 (1)
Subtotal Sostre Sòl Urbà	143

(1) Inclou els corresponents al sector PAU-A, PAU-B, PAU-C, PAU-D, PAU-E, PE-4 i PE-6

Es tenen en compte els potencials del planejament vigent tant del sòl urbà consolidat com del no consolidat incorporant, però, les variacions relatives a les noves ordenacions de sòls urbà consolidat que comporten el manteniment de l'estructura urbana i edificatòria corresponent a les pletes històriques –majorades amb un 10% com a previsible ampliació de les edificacions existents-.

11.2 ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

11.2.1 Criteris

El document d'Avanç proposa l'ordenació dels sòls urbanitzables, residencials i d'activitats i serveis, d'acord amb els patrons paramètrics i models recollits a les fitxes no normatives que s'adjunten o amb les condicions vigents adaptades als criteris del Pla Director, com és el cas dels dos sectors urbanitzables del nucli de Bagergue o del sector d'activitat d'Artíes.

11.2.2 Model proposat per al desenvolupament dels sectors

Tal com ja s'ha esmentat en la determinació de les alternatives plantejades, el model proposat planteja la racionalització dels sectors residencials ja delimitats, quant a paràmetres de desenvolupament, en funció de la seva disposició en el territori i dels teixits urbans i sectors urbanitzats confrontants.

La determinació dels sistemes generals es farà amb criteris de mínims per assegurar la seva funció estructuradora i amb criteris de flexibilitat per l'establiment dels sistemes de caràcter local.

Així mateix, les reserves per a sistemes d'equipaments i zones verdes, en compliment dels mínims establerts legalment, es plantejarà amb una distribució entre sectors proporcionada i viable, tot garantint les reserves necessàries per al desenvolupament dels nuclis, complementant el dèficit del sòl consolidat, si fos el cas.

La consideració detallada de les infraestructures externes i de connexió necessàries dels serveis tècnics, es farà amb criteris que assegurin la viabilitat dels sector i el caràcter proporcionat de les inversions en relació als aprofitament resultants.

Es garantirà l'aportació de reserves de sòl per habitatges socials, de protecció, de manera proporcionada a la densitat dels sectors.

11.2.3 Propostes concretes en l'ordenació del sòl urbanitzable

ARTÍES

Residencial

Delimitació del sector SUD A1, antic SAU 1, amb possibilitat de concreció de dos sector diferents. El sector A1a, de caràcter eminentment residencial-habitatge, i el sector A12, de caràcter eminentment residencial-hoteler, com a complement de les actuals instal·lacions hoteleres confrontants.

Aquest sector SUD A1 neix de la redefinició de l'antic SAU 1 de què s'han eliminats els sòls situats al nord de la carretera, afectats per línies elèctriques, per la pròpia línia d'edificació de la C-28 i el cana d'aigua i instal·lacions annexes d'ENDESA. Aquests sòls, de pronunciat pendent, havien impossibilitat el desenvolupament del sector ja que reduïen considerablement els sòls aptes per situar-hi l'aprofitament tant per les seves característiques orogràfiques com per les esmentades servituds.

Activitat econòmica

Es delimita un petit allà on el Pla Director planteja un sector de major dimensió. En aquest sentit la proposta de delimitació ajusta els sòls urbanitzables d'activitat als mínims imprescindibles, deixant fora les instal·lacions de la sub-estació d'ENDESA, que es proposa de serveis tècnics en sòl no urbanitzable o de sistema d'espais lliures quan als sòls de propietat municipal. Així mateix, l'altra part que el Pla Director proposava com a SAE i que es situava a tocar del sòl urbà residencial, a al banda baixa de l'àmbit, es proposa com a una actuació de compleció en sòl urbà no consolidat amb una important reserva d'habitatge amb protecció.

SALARDÚ

Delimitació del sector Sud S1 en coherència amb les recomanacions del Pla Director de la Val d'Aran. Es proposa la delimitació d'un sector a la zona denominada Peiregà on es planteja l'altra previsió per l'habitatge amb protecció.

BAGUERGUE

Es redefeixen els dos sectors vigents de sòl urbanitzable al nucli, ajustant els aprofitaments als criteris del Pla Director, concretant-se el SUD B1 i SUD B2.

11.2.4 Potencial estimat del sòl urbanitzable

D'acord amb les propostes plantejades en l'Avanç, el potencial estimat és el següent:

NAUT ARAN			
SÒL			
SÒL RESIDENCIAL			
	PROPOSTA		
	brut	net	potencial
Sòl Urbanitzable Delimitat	65.003		29.496
Subtotal Sòl Urbanitzable	65.003		29.496
ACTIVITAT ECONÒMICA			
	PROPOSTA		
	brut	net	potencial
Sòl Urbanitzable Delimitat	17.716		10.222
Subtotal Sòl Urbanitzable	17.716		10.222

SOSTRE (m2st)		
SOSTRE RESIDENCIAL		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbanitzable Delimitat	27.600	27.600
Subtotal Sostre Sòl Urbanitzable	27.600	27.600
ACTIVITAT ECONÒMICA		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbanitzable Delimitat	3.069	3.069
Subtotal Sostre Sòl Urbanitzable	3.069	3.069
RESUM SOSTRE (m2st)		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbanitzable Delimitat	30.669	30.669
Subtotal Sòl Urbanitzable	30.669	30.669
HABITATGES (unitats)		
HABITATGES		
	PROPOSTA	
	potencial	
Sòl Urbanitzable Delimitat	168	
Subtotal Sòl Urbanitzable	168	

Per nuclis, la proposta és la següent:

ARTIES		
SÒL		
RESIDENCIAL		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sòl Urbanitzable Delimitat	14.466	5.515
Subtotal Sòl Urbanitzable	14.466	5.515
ACTIVITAT ECONÒMICA		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sòl Urbanitzable Delimitat	17.716	10.222
Subtotal Sòl Urbanitzable	17.716	10.222

SOSTRE (m2st)		
RESIDENCIAL		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbanitzable Delimitat	4.898	4.898
Subtotal Sostre Sòl Urbanitzable	4.898	4.898
ACTIVITAT ECONÒMICA		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbanitzable Delimitat	3.069	3.069
Subtotal Sostre Sòl Urbanitzable	3.069	3.069
RESUM SOSTRE (m2st)		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbanitzable Delimitat	7.967	7.967
Subtotal Sòl Urbanitzable	7.967	7.967
HABITATGES (unitats)		
RESIDENCIAL		
	PROPOSTA	
	potencial	
Sòl Urbanitzable Delimitat	28	
Subtotal Sòl Urbanitzable	28	
SALARDÚ		
SÒL		
RESIDENCIAL		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sòl Urbanitzable Delimitat	19.419	(2) 4.999
Subtotal Sòl Urbanitzable	19.419	4.999
SOSTRE (m2st)		
RESIDENCIAL		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbanitzable Delimitat	9.135	9.135
Subtotal Sostre Sòl Urbanitzable	9.135	9.135
HABITATGES (unitats)		
RESIDENCIAL		
	PROPOSTA	
	potencial	
Sòl Urbanitzable Delimitat	84	
Subtotal Sòl Urbanitzable	84	

BAGERGUE		
SÒL		
RESIDENCIAL		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sòl Urbanitzable Delimitat	31.117	18.982
Subtotal Sòl Urbanitzable	31.117	18.982
SOSTRE (m2st)		
RESIDENCIAL		
	PROPOSTA	
	brut	net potencial
Sostre Sòl Urbanitzable Delimitat	13.567	13.567
Subtotal Sostre Sòl Urbanitzable	13.567	13.567
HABITATGES (unitats)		
RESIDENCIAL		
	PROPOSTA	
	potencial	
Sòl Urbanitzable Delimitat	56	
Subtotal Sòl Urbanitzable	56	

11.3 ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

El plànol 6.1i *Planejament proposat. Sòl no urbanitzable*, recull l'ordenació urbanística aquesta classe de sòl recollint les categories que l'Avanç proposa, amb les superfícies resultants següents:

		proposta POUM	
municipi		255.808.679,11	100,00%
SU		1.342.048,09	0,52%
	suc	1.089.337,02	0,43%
	sunc	252.711,07	0,10%
SUD		82.718,29	0,03%
SNU		254.383.912,73	99,44%

Les superfícies proposades per cada tipus de sòl es recullen en el quadre següent:

		254.383.912,73	100,00%
zones		254.029.231,29	99,86%
	Vall del garona	7.515.872,30	2,95%
	Cims i estanys	70.345.045,84	27,65%
	Marimanha	21.419.684,29	8,42%
	Obaga	41.553.102,23	16,33%
	Era Nauta	48.192.739,80	18,94%
	Baqueira-Beret	65.002.786,83	25,55%
sistemes		354.681,44	0,14%
SE	equipaments	30.450,78	0,01%
ST	serveis tècnics	39.637,60	0,02%
P	aparcament	30.089,36	0,01%
(*)	altres	254.503,70	0,10%
(*) sistema hidrològic i viari			

La documentació d'avanç inclou un àmbit concret d'ordenació mitjançant Pla Especial que inclou els sòls del Golf de Salardú on s'està estudiant la possibilitat d'encabir-hi un parc d'oci, lúdic i d'esport, que complementi les activitats hivernals, d'utilització no estacional i de gestió pública. De la mateixa manera, s'inclou el sector PE-Càmping era Yerla al costat del nucli d'Arties.

Tot i això, serà en el document d'aprovació inicial on s'acabaran de concretar, si és el cas, les actuacions específiques dins el sòl no urbanitzable que calgui definir pel seu interès general. En aquest sentit caldrà estudiar la possibilitat de concretar un àmbit on poder ressituar i reconduir l'ocupació actual dels sòl no urbanitzable amb usos i/o maquinaria no desitjables i/o incompatibles.

11.3.1 Criteris i esquema de regulació

La formulació es basa en una estructura territorial permanent, delimitada sobre grans unitats de paisatge i reconeix el dinamisme i l'elasticitat de les parts que les componen, a través dels components de qualificació, delimitats a nivell de parcel·la, i alhora estableix filtres en els usos contraris a les figures de protecció territorial i sectorial, que total o parcialment els puguin afectar.

Així, es fonamenta sobre quatre pilars:

- 1. Escala Territorial. Unitats de paisatge, com a unitat de qualificació, entenent que respon a zones que permeten una lectura conjunta derivada d'un suport i uns processos conjunts. Són unitats estables i invariables en el temps.

El terme municipal de Naut Aran es divideix en sis unitats diferenciades, que provenen de la subdivisió de tres unitats de paisatge provinents del Catàleg de Paisatge de l'Alt Pirineu i Aran.

- Cims i Estanys d'Aigüestortes i St Maurici, que correspon a la mateixa unitat de paisatge, i inclou els terrenys del Parc Nacional d'Aigüestortes i Estanys de Sant Maurici.
 - Obaga Era Nauta Val d'Aran, inclou els obacs boscosos d'avetoses i pins negres d'Aiguamoix, Valarties i Ruda, fins als prats de peu de mont del riu Garona. Es una subdivisió de la unitat de paisatge Era Nauta Val d'Aran.
 - Garona, que inclou el riu, el seu al·luvial i els prats que remunten tant la solana com l'obaga, delimitats en base a fotografies de l'any 1946, i per tant recollint tot el sòcol de muntanya, avui emboscat per avellanoses, o fins i tot per avetoses. Es una subdivisió de la unitat de paisatge Era Nauta Val d'Aran.
 - Solell Era Nauta Val d'Aran. Inclou els vessants solells fins als prats de peu de mont del riu Garona. Són zones de matollar i pastures, despoblades majoritàriament de bosc. Es una subdivisió de la unitat de paisatge Era Nauta Val d'Aran.
 - Baqueira Beret, que inclou el plan de Beret, la muntanya de Baqueira, que és la que recull el domini esquiable de la Vall. Es una subdivisió de la unitat de paisatge Era Nauta Val d'Aran
 - Marimanha, que inclou el vessant pallarès, en referència a la Noguera Pallaresa, de la Vall d'Aran, i correspon a la unitat de paisatge Altes Nogueres.
2. L'escala dels Components de qualificació, establerts en funció de la cobertura actual o potencial, determinada a partir de la vocació de cada tipus de sòl i de la resistència o tendència natural als canvis en un o altre sentit, incorporant criteris de protecció del sòl, dels valors naturals i ecològics.

Genera una formulació dinàmica dels espais oberts, caracteritzant la unitat de paisatge a través de la proporció i tipologia dels components de qualificació, permetent establir objectius de conjunt sense necessitat de focalitzar en l'ordenació, protecció o desprotecció d'àmbits més o menys ben delimitats. El valor està en el conjunt i en les seves proporcions, sense obviar l'existència de realitats concretes, per les quals es fixa valor i posició.

El valor no està en cada un dels components de qualificació, sinó en els valors del conjunt (A',B',C',D',E'), i les seves proporcions i relacions (Veure gràfic adjunt).

El control sobre cada zona es fa en funció dels topalls que es defineixin. Per exemple, en el cas de la unitat Garona, que recull els prats de l'al·luvial del riu i els peus de mont emboscats, i que han significat una important pèrdua de paisatge a la vall, si actualment hi ha un 50 % de prats i un 50 % de bosc, proposem que s'han d'incrementar els prats, per tant no se'n podrà destruir en conjunt, sinó potenciar, afavorint rompudes en aquests espais, però si es podrà bellugar dins del mateix component de qualificació, de forma que podran haver camps de conreu que s'embosquin mentre que se'n recuperin d'altres. Es valorarà que el conjunt de la unitat vagi en el sentit fixat pels objectius del planejament.

El mateix passaria amb el hàbitats lligats al riu, malgrat en aquest cas la seva posició és un factor determinant, i per tant no tindran elasticitat, necessàriament el bosc de ribera estarà associat a la ribera del riu. Tenen qualitat en conjunt, però també es fixa posició.

L'evolució en un sentit o un altre, ha de permetre emprendre mesures actives per part de municipi per tal d'assolir els objectius perseguits.

Les transicions d'un component de qualificació a un altre seran preferentment a costa del graó veí, segons el gràfic , de forma activa de dreta a esquerra (de matoll a conreu, per exemple), i de forma espontània d'esquerra a dreta (deixant emboscar camps, o establir estratègies de gestió forestal per arribar a masses més madures).

Els filtres:

- Les proteccions, com la XN2000, o el cas del Parc Nacional, es defineixen com a filtres d'usos, limitant aquells que van contra els valors de protecció de l'espai, sense però alterar la definició dels components de qualificació
 - Finalment es superposen els serveis ecosistèmics, com subministrament d'aliments, d'aigua i de combustible, fins a la protecció davant dels riscos naturals, la disposició d'espais per a l'esport, la salut, el lleure, l'educació i el gaudi del paisatge.
- 3. Finalment es defineix un topall màxim d'usos no concordants amb els objectius del sòl no urbanitzable. La interpretació dels valors de l'indicador es faran seguint la següent taula:

PRESSIÓ SOBRE EL SÒL NO URBANITZABLE

i>10%	5%<i<10%	3%<i<5%	2%<i<3%	i<2%
Pressió severa	Pressió important	Pressió mitjana	Pressió moderada	Pressió baixa

Aquests topalls màxims fan referència a cada una de les unitats de paisatge. En funció del percentatges d'ocupació en cada unitat de paisatge es definiran les estratègies de gestió per evitar la nova implantació, ja sigui impedit-ne de noves en una determinada proporció, o incentivant el reciclatge de construccions en desús

- 4. Les infraestructures del SNU

Són elements transversals a les unitats de paisatge, i per tant tenen una lectura del conjunt del municipi., o fins i tot que el supera. Incloent aquelles infraestructures de servei als espais oberts:

- Xarxa de camins
- Infraestructures de prevenció d'incendis
- Protecció d'allaus
- Infraestructures de regadiu, ...

11.4 LA MOBILITAT I LA CONNECTIVITAT

El POUM haurà d'establir una visió estructurada de xarxa viària territorial, expressada també mitjançant la regulació normativa, per tal de potenciar i reforçar determinades xarxes de camins i vies rodades de caràcter territorial. L'eix vertebrador del municipi és la carretera C-28.

Especial menció ha de tenir el sistema general de transport per cable definit en l'àmbit de Baquèira. La carretera C-28 és el punt més conflictiu de la xarxa degut al gran volum de vehicles que circulen per entrar a Baquèira en hora punta. Històricament ha presentat cues de vehicles que remuntaven quilòmetres enrere, degudes a la problemàtica de capacitat d'absorció de vehicles de Baquèira.

Tot i que els vehicles són pràcticament els mateixos, el funcionament del sistema és molt millor ara que abans de la implantació del creixement de Ruda i l'execució del sistema de transport del Telecabina. L'increment de capacitat d'absorció de vehicles del sistema intern de Baquèira, generat per l'oferta d'aparcament, el vial perimetral i el Telecabina, ha reduït les congestions i les cues.

D'acord amb les anteriors consideracions, extretes de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada redactat sobre aquest àmbit es pot concloure que el funcionament del telecabina, en temporada d'esquí, és fonamental per la correcta mobilitat del nucli de Baquèira, ja que com a sistema general de transport per cable que és, la seva capacitat de transport com a tal s'estima en 13.153 desplaçaments diaris.

L'estudi de mobilitat que haurà de redactar-se dins el mar del document d'aprovació inicial haurà d'ajudar a concretar tots els aspectes de funcionalitat dels diferents sistemes d'infraestructures del Naut Aran.

En aquest sentit seria convenient estudiar alternatives de transport de la C-28 en sentit Vielha en tant en quan que és el moviment conflictiu en el moment de tancament de pistes.

Naut Aran, Abril de 2017

L'equip redactor