



AJUNTAMENT DE  
NAUT ARAN

**BATLLE I ROIG ARQUITECTES**

**MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DE  
LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES I  
COMPLEMENTÀRIES DE LA VAL D'ARAN AL  
MUNICIPI DE NAUT ARAN EN ELS ÀMBITS DE LA  
UA-2 RUDA I LA INFRAESTRUCTURA DE  
TRANSPORT PER CABLE D'ACCÉS A LES PISTES  
D'ESQUÍ**

JULIOL DE 2015



## ÍNDEX

A.- MEMÒRIA.....	5
1.OBJECTE DEL DOCUMENT .....	7
2.INICIATIVA I REDACCIÓ.....	8
3.ÀMBIT D'ACTUACIÓ .....	8
4.ANTECEDENTS .....	8
5.OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ.....	15
6.JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	17
7.ACTUACIONS PROPOSADES .....	17
8.COMPLIMENT DE LES SENTÈNCIES DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA .....	23
9.ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....	23
10. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC .....	24
11. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	24
B.- NORMATIVA .....	25
C.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	35
ANNEX I. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC	
ANNEX II. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	
ANNEX III. ANNEX INFORMATIU	



## **A.- MEMÒRIA**



## 1. OBJECTE DEL DOCUMENT

El present document té per objecte la realització de modificacions puntuals d'alguns aspectes de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, que passen a tenir el caràcter exclusiu de Normes Subsidiàries, aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 20 de juny de 2002 (NNSS de NAUT ARAN) a l'àmbit de la Unitat d'actuació UA-2 Ruda, al nucli de Baqueira i la infraestructura de transport per cable que enllaça aquest àmbit amb les pistes d'esquí.

A la UA-2 Ruda, classificada de sòl urbà pel planejament vigent, s'han dut a terme obres d'edificació i urbanització que actualment estan consolidades en la seva pràctica totalitat. Estan en funcionament els nous complexos hotelers, la instal·lació del remuntador mecànic i els aparcaments al servei del usuaris de l'estació d'esquí.

Les edificacions de la UA-2 Ruda es van dur a terme en el marc de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, en la seva forma original, primer, i després amb la Modificació Puntual de les NNSS de 2010 i anul·lada posteriorment per la sentència 95/2015.

Pel que fa al remuntador mecànic, es va dur a terme en el marc del Pla Especial de 2007, posteriorment anul·lat i substituït per la Modificació Puntual de les NNSS de 2011, també anul·lada per la sentència 248/2015.

Amb aquests antecedents, i atenent al que determinen les esmentades sentències, es proposa la redacció d'un nou planejament que englobi els àmbits de la UA-2 Ruda i de l'àrea afectada pel remuntador mecànic i que els ordeni en conjunt. Com no pot ser d'una altra manera, aquesta Modificació de les NNSS haurà de donar una ordenació adequada al conjunt, ajustant-se al que estableixen les sentències esmentades i amb la cartografia actualitzada, integrant a més la perspectiva que dóna el temps que porta en funcionament el conjunt del sector, que fa aconsellable en ares a l'interès general reconsiderar l'ordenació prevista en el planejament general i introduir certs aspectes de modificació tant de l'ordenació com de les condicions normatives establertes pel planejament vigent.

En conseqüència, la Modificació té per objecte fer alguns ajustos pel que fa a les reserves de sistemes i de superfícies d'ús col·lectiu i concretar altres determinacions del planejament vigent, entre d'altres, les relatives a la introducció de nous usos complementaris a les zones privades, per adaptar i millorar els espais públics i adequar l'ús dels espais privats a les necessitats que s'han observat en el funcionament col·lectiu de les zones residencials i hoteleres així com per a satisfer les demandes dels usuaris que fan servir l'aparcament de Ruda com a punt d'accés a les instal·lacions de l'estació d'esquí; però manté íntegrament els paràmetres d'edificabilitat i densitat del planejament vigent.

La Modificació estableix també la regulació urbanística del remuntador mecànic d'accés a les pistes previst per les vigents Normes Urbanístiques, atenent a la seva consideració d'infraestructura de transport d'interès públic per al desenvolupament de l'activitat de les pistes d'esquí, que possibilita l'accessibilitat i millora la mobilitat en el territori del seu entorn, i potencia i millora la indústria turística i de serveis de la Val d'Aran.

Les modificacions que es proposen, amb la finalitat prioritària d'adequar-se a les necessitats de l'àmbit i atendre l'interès públic urbanístic, considerant l'ús de les instal·lacions i la gran afluència d'usuaris del sector, milloren la permeabilitat urbana de l'ordenació al connectar el sector de la UA-2 Ruda amb el nucli consolidat de Baqueira, generen nous espais públics en una zona amb una gran afluència de vianants i possibiliten la instal·lació d'un sistema de transport per cable que connecti la cota de la UA-2 Ruda amb el peu de les pistes de l'estació d'esquí. Aquests canvis donen lloc a cessions més grans de sòl per a sistemes i a la reserva

d'espais privats d'ús comunitari amb major superfície, per la qual cosa són sempre favorables a l'interès públic.

## 2. INICIATIVA I REDACCIÓ

A instància de Baqueira-Beret SA i de Neu 1500 SL, el promotor d'aquesta Modificació del planejament general és l'Ajuntament de Naut Aran. El redactor del document és l'equip Batlle i Roig Arquitectes (MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge SLP).

## 3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació es correspon a la Unitat d'actuació UA-2 Ruda, situada en el nucli de Baqueira, determinada per les Normes Subsidiàries, l'àmbit necessari per a la instal·lació del remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'esmentada UA-2 i un àmbit complementari al marge del riu Malo, que, com es descriu més endavant, prolonga l'ordenació dels espais lliures de Ruda.

L'àmbit d'actuació està grafiat a la documentació gràfica i té una superfície total de 105.529 m<sup>2</sup>. Comprèn bàsicament les àrees hotelera i residencial de Ruda, el vial que hi dona accés (anomenat Perimetrau nou), el traçat del telecabina d'accés a les pistes, el vial situat per sobre del Perimetrau nou (anomenat Perimetrau vell) i un tram del marge esquerre del riu Malo situat per sobre d'aquest vial.

## 4. ANTECEDENTS

### 4.1 ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT I PRONUNCIAMENTS DELS TRIBUNALS

En data 20 de juny de 2002 es va aprovar definitivament, pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, la Revisió de les Normes subsidiàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran en la que es disposa, com a condició especial explicitada en l'article 159-4.8, que el desenvolupament de la UA-2 Ruda ha de garantir l'execució d'un remuntador mecànic d'accés a les pistes (encara vigent).

En data 30 de març de 2005, es va aprovar per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, el Text Refós de la normativa urbanística de les normes subsidiàries de la Val d'Aran, al municipi de Naut Aran.

En data 8 de juny de 2005 es va aprovar, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, el Pla especial urbanístic del Remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2 Ruda, per a la interconnexió del Tram I del remuntador amb el Tram II, ja construït.

En data 25 de juny de 2007 es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran la Modificació Puntual del Pla especial urbanístic del Remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2 Ruda, en la que es va substituir el vehicle inicialment previst (telecadira) pel de telecabina. En aquest document es qualifica com a sistema privat de transport per cable la superfície de sòl i el traçat de vol afectat per aquesta instal·lació, tant en la ubicació concreta de l'espai d'ocupació circumscrit dins de la Unitat d'Actuació UA-2 Ruda, com a la resta del pas aeri delimitat en el perímetre de l'àmbit del Pla Especial que transcorre fora de la UA-2. Aquest planejament contempla la previsió explícita de l'estructura de la propietat i la relació de bens i drets del futur expedient expropiatori. El Pla declara la infraestructura de transport d'interès públic.



En data 12 de juliol de 2007, l'Ajuntament de Naut Aran atorga llicència d'obres i ambiental per a la construcció del Remuntador mecànic d'accés a pistes des de l'aparcament de la UA-2 Ruda, previst a la modificació puntual del Pla Especial urbanístic del Remuntador aprovat al juny de 2007.

En data 18 de setembre de 2007 el Director General del Transport Terrestre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya aprovà el Projecte de Construcció de la modificació del Telecabina «TC Baqueira» al TM de Naut Aran

En data 30 de juliol de 2008, la Direcció General del Transport Terrestre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, atorgà mitjançant resolució del Subdirector general de Coordinació i Gestió, l'autorització administrativa d'explotació de la instal·lació de transport per cable telecabina "TC Baqueira", situada a l'estació d'esquí de Baqueira Beret S.A. al terme municipal de Naut Aran (Lleida).

En data de 7 d'octubre de 2009, es va notificar a l'Ajuntament de Naut Aran, la Sentència núm. 800, de data 15 de setembre de 2009, dictada per la secció tercera de la sala de lo contenciós del Tribunal superior de Justícia de Catalunya, en el recurs 343/06 interposat per la Comunitat de Propietaris Port de la Bonaigua contra l'acord de 8 de juny de 2005 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida que va aprovar definitivament el Pla Especial urbanístic del remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2 Ruda.

Aquesta sentència ara ja ferma (d'acord a la Sentència del Tribunal Suprem de data 2 de juliol de 2013 que resol el Recurs de Cassació interposat), invalida l'esmentat Pla Especial perquè considera que el remuntador és un sistema urbanístic general que s'hauria d'haver incorporat en el planejament general i que, a més, no es va seguir el tràmit ambiental correcte.

En data 15 de febrer de 2010, es va publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya l'edict de 22 de gener de 2010 sobre l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran, adoptat en data 23 de desembre de 2009 pel qual es va aprovar definitivament la Modificació puntual de les Normes urbanístiques de la Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran en l'àmbit de la unitat d'actuació UA-2 Ruda, en la que es manté que el desenvolupament de la UA-2 Ruda ha de garantir l'execució del remuntador mecànic d'accés a les pistes i fixa la plataforma de cota 1.479, situada en el sòl qualificat amb la clau V\*UA-2 RUDA, com a emplaçament obligatori de l'estació inferior del remuntador mecànic.

Així mateix en data 14 d'abril de 2011 la Comissió Territorial d'Urbanisme dera Val d'Aran adoptà l'acord d'Aprovació definitiva de la Modificació Puntual de la revisió de les Normes Subsidiàries de planejament per a la delimitació i ordenació de la infraestructura de transport per cable d'accés a les pistes d'esquí des de l'aparcament de la UA2 de Ruda al terme municipal de Naut Aran (DOGC 5888-27.05.2011) que dota de contingut al planejament vigent pel que fa a les característiques i emplaçament d'aquest sistema general de transport, tot i que la instal·lació actualment existent del telecabina està emparada pel projecte d'obres aprovat d'acord amb la modificació Puntual del Pla Especial de 25 de juny de 2007.

L'Ajuntament de Naut Aran acordà en sessió d'1 de desembre de 2011, atorgar llicència municipal d'obres i ambiental al Projecte d'adequació al planejament vigent de la construcció del telecabina «TCA BAQUEIRA» Tram 1, a l'estació d'esquí Baqueira Beret, en el municipi de Naut Aran.

Per Edicte de 19 de maig de 2014 es publicà al DOGC núm. 6630-25.05.2014, l'Acord de 9 de maig de 2014 de la Comissió Territorial d'Urbanisme dera Val d'Aran pel qual s'aprovà inicialment la Modificació del Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran, Modificació que fou

aprovada definitivament en data 20 de gener de 2015 (DOGC 6843-1.04.2015), aquesta figura de planejament qualifica com a Sistema General de comunicacions el Telecabina TC Baqueira.

La Sentència 95/2015, de 25 de febrer, de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya declara nul·la de ple dret l'aprovació definitiva de la modificació de les Normes urbanístiques de la revisió de les Normes Subsidiàries i complementàries en els àmbits de la Unitat d'actuació UA-2 de Ruda, al Terme municipal de Naut Aran, acordades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Val d'Aran al considerar en primer lloc que la connexió entre els subsectors 3e.4 i 3e.5 mitjançant la vialitat descrita en la Memòria i en les Normes Urbanístiques no queda reflectida en els plànols d'ordenació. Així mateix el Tribunal considera un segon motiu de nul·litat fonamentat en l'absència de estudi d'avaluació de la mobilitat generada del instrument de planejament objecte del recurs i com a tercer motiu el Tribunal considera que l'esmentat instrument urbanístic s'havia de sotmetre a avaluació ambiental estratègica perquè en el seu àmbit s'inclou la infraestructura de transport per cable.

Igualment la Sentència referida qüestiona la tramitació de dos instruments de planejament separats per a cada un dels àmbits, a l'entendre que en coherència s'hauria d'haver fet l'ordenació conjunta d'ambdós en un sol document de planejament.

Actualment la Sentència està recorreguda en Cassació davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem.

Per altra banda, la mateixa Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya mitjançant Sentència 248/2015, d'1 d'abril, determina la nul·litat de ple dret de la Modificació puntual de les Normes urbanístiques de la Revisió de les Normes subsidiàries de planejament 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 l'aparcament de la UA-2 Ruda, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Val d'Aran mitjançant Acord adoptat en sessió de 14 d'abril de 2011 (DOGC núm. 5888-27.05.2011). Els motius que fonamenta la Sentència son dos: el primer, en coherència amb la Sentència 95/2015, per entendre que la Modificació anul·lada hauria hagut de ser objecte d'estudi d'avaluació de mobilitat generada i el segon per l'absència del tràmit especial previst a l'art. 98 de TRLU de Catalunya, relatiu a l'alteració de la funcionalitat del ús de la zona verda pública sobrevolada pel telecabina.

En coherència amb allò establert a les Sentències 95/2015 i 248/2015 a dalt referides, l'Ajuntament de Naut Aran ha adoptat en data 28 d'abril de 2015, l'acord d'inici del tràmit de modificació de les Normes urbanístiques de la revisió de les Normes Subsidiàries de planejament en els àmbits de la Unitat d'actuació de la UA2 Ruda al terme municipal de Naut Aran (BOP Lleida núm. 88/ 11.05.2015)

#### 4.2 AVANÇ DE PLANEJAMENT

El dia 15 de juny de 2015 l'Ajuntament de Naut Aran va tramitar l'avanç de la present Modificació de Normes Subsidiàries i el Document inicial estratègic a l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental. En virtut d'aquell avanç, l'Oficina territorial d'avaluació ambiental ha emès el document d'abast corresponent en data 27 de juliol de 2015. En el que afecta la part urbanística, l'informe dels Serveis Territorials d'Urbanisme introdueix les prescripcions que s'enumeren a continuació:

- Cal aportar la justificació gràfica, escrita i numèrica, tenint en compte les superfícies reals, del manteniment de les superfícies del sistema de zones verdes. En el càlcul del

manteniment de la superfície de zones verdes no s'han de tenir en compte ni la franja de superfície triangular situada al nord-est per sobre del sòl hotel·ler, ni l'espai de sistema tècnic de telecomunicacions ni l'àmbit de sistema d'espais lliures situat dintre de la subzona 3e.1.

- Cal qualificar adequadament les superfícies de sòl derivades de l'ajust topogràfic i a la realitat existent
- Cal qualificar de sistema urbanístic de serveis tècnics l'àmbit de les antenes de comunicació
- Cal incorporar un plànol d'estructura de la propietat
- Cal que les propostes d'articulat normatiu del document siguin coherents i estigui en l'ordre establert en el document normatiu de planejament general vigent.
- Cal complementar la documentació amb:
  - o Plànol de superposició del planejament proposat respecte la realitat executada, que ha d'incloure tot el vial perimetral nou en el sòl classificat d'urbà.
  - o Plànol de les diferents plantes on es concretin els usos complementaris de les diferents qualificacions urbanístiques
  - o Plànol de detall de la ubicació de la reserva de les 1.500 places d'aparcament i els seus accessos
  - o Plànol de qualificació de les plantes del nou sistema viari a dos nivells, ajustat a la realitat i indicant els accessos públics al nivell superior.

El present document incorpora les prescripcions anteriors de la forma següent:

- S'introdueix el capítol 7.9, on es justifica el manteniment de la superfície de zones verdes, amb superfícies reals sobre el topogràfic actualitzat.
- Tots els plànols d'informació i ordenació es grafien sobre el topogràfic actualitzat.
- No es preveu cap sistema urbanístic de serveis tècnics dintre de la zona verda prevista. Els usos d'aquests sòls s'hauran d'ajustar als admesos en aquesta qualificació.
- A l'annex informatiu III s'hi incorpora un plànol d'estructura de la propietat
- La proposta d'articulat normatiu del document es presenta en el format adequat per a la seva incorporació a les Normes Subsidiàries vigents.
- Es complementa la documentació amb:
  - o El plànol de zonificació superposa el planejament proposat i la realitat executada. El traçat del Perimetrau nou a partir del marge del Malo es va adaptar mitjançant la *Modificació de sistema urbanístic d'espais lliures (segons article 95.3 de la Llei d'Urbanisme)*, consistent en adaptació de situació de sistema tècnic i ajust de traçat de vial, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida el 13 d'octubre de 2004. Aquesta modificació no es va recollir en el plànol refós de planejament vigent que incorporava l'Avanç de planejament tramitat, però en els plànols de planejament vigent del present document s'ha subsanat aquest error.
  - o A l'annex informatiu III s'incorpora la ubicació dels usos complementaris de les diferents qualificacions urbanístiques.
  - o A l'annex informatiu III s'incorpora el plànol de detall de la ubicació de la reserva de les 1.500 places d'aparcament i els seus accessos
  - o S'incorpora al plànol de zonificació la delimitació del nou sistema viari a dos nivells, ajustat a la realitat i indicant la ubicació dels accessos públics al nivell superior, que constituirà una servitud de pas pública en sòl privat, segons s'estableix als nous articles 44bis i 159.6. Addicionalment, a l'annex informatiu III s'incorpora el plànol de detall d'aquest nucli d'escales i ascensor.

### 4.3 PLANEJAMENT VIGENT

El refós de les normes urbanístiques de la revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, que tal com s'ha explicat al punt anterior conformen el planejament vigent, delimita la unitat d'actuació UA-2 Ruda, en sòl urbà.

En el seu article 159.4 es prenen les següents determinacions respecte aquesta unitat d'actuació:

#### 4. Unitat d'actuació UA-2 RUDA

##### 4.1. Objectius

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

##### 4.2. Àmbit

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

##### 4.3. Superfícies

*Superfície màxima d'aprofitament privat*

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

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

*Residencial Ruda –Ús hotel·er– (Clau 3e.5)* 14.669,41 m<sup>2</sup> 14,60 %

*Superfícies mínimes reserves sistemes*

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

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

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

##### 4.4 Cessions

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

##### 4.5 Sostre edificable i usos.

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

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

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

##### 4.6 Densitat

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

#### *4.7 Condicions de gestió*

*El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació*

#### *4.8 Condicions especials*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Distància entre unitats d'edificació:*

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

*- La distància mitjana entre els testers de dues unitats d'edificació contigües serà de 5 m.*

*- La distància mínima entre la façana posterior d'una unitat d'edificació i qualsevol altre punt d'una altra unitat serà de 6 m.*

- Dins d'aquesta zona es grafien als plànols normatius de la sèrie O.2.8 amb una trama horitzontal els Espais d'Ús Col·lectiu en superfície, que caldrà respectar.

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

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

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

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

-Àmbit 2: L'àmbit és ocupable:

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

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

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

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

Pel que fa a la part de l'àmbit que ocupa el traçat del remuntador fora de l'esmentada UA-2 es troba en part en sòl urbà i en part en sòl no urbanitzable. La part de sòl urbà està qualificada de vial (clau V), sistema de parcs i jardins urbans (clau J), zona d'ordenació específica (clau 3e.1) i verd privat (clau Vp). Pel que fa al sòl no urbanitzable, situat per sobre de la carretera C-28, està qualificat com a sòl no urbanitzable amb protecció especial, en el que l'article 126 de les NNSS vigent determina que "les instal·lacions i les edificacions vinculades a l'explotació de les estacions d'esquí i muntanya també es regularan per les condicions de les edificacions de dimensió major per al sòl rústic. En tot cas, les actuacions que suposin l'ampliació de l'estació d'esquí actual caldrà tramitar-les mitjançant Pla Especial".

Respecte la part de l'àmbit al marge del riu Malo, està qualificada de verd privat (clau Vp) pel planejament vigent, i el Perimetrau Vell està qualificat de vial (clau V).

Finalment, cal esmentar que la *Modificació de sistema urbanístic d'espais lliures (segons article 95.3 de la Llei d'Urbanisme)*, consistent en adaptació de situació de sistema tècnic i ajust de traçat de vial, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida el 13 d'octubre de 2004, va canviar el traçat previst del vial Perimetrau Nou des de l'entrada del nucli de Baqueira fins passat el riu Malo; aquesta modificació del traçat afecta una porció del vial al nord de la UA-2-Ruda, i d'aquesta manera s'ha grafiat al document. Aquest nou traçat es recull als plànols de planejament vigent de la present Modificació.

El Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran i la seva Modificació Puntual aprovada definitivament el gener de 2015, per la seva banda, preveuen la qualificació com a Sistema General de comunicacions del remuntador mecànic.

## 5. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

La present Modificació de planejament general té per objecte adequar l'ordenació que estableixen les NNSS vigents mitjançant un instrument de planejament que s'ajusti a allò que han dictat les esmentades sentències número 248/2015 i 95/2015 de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

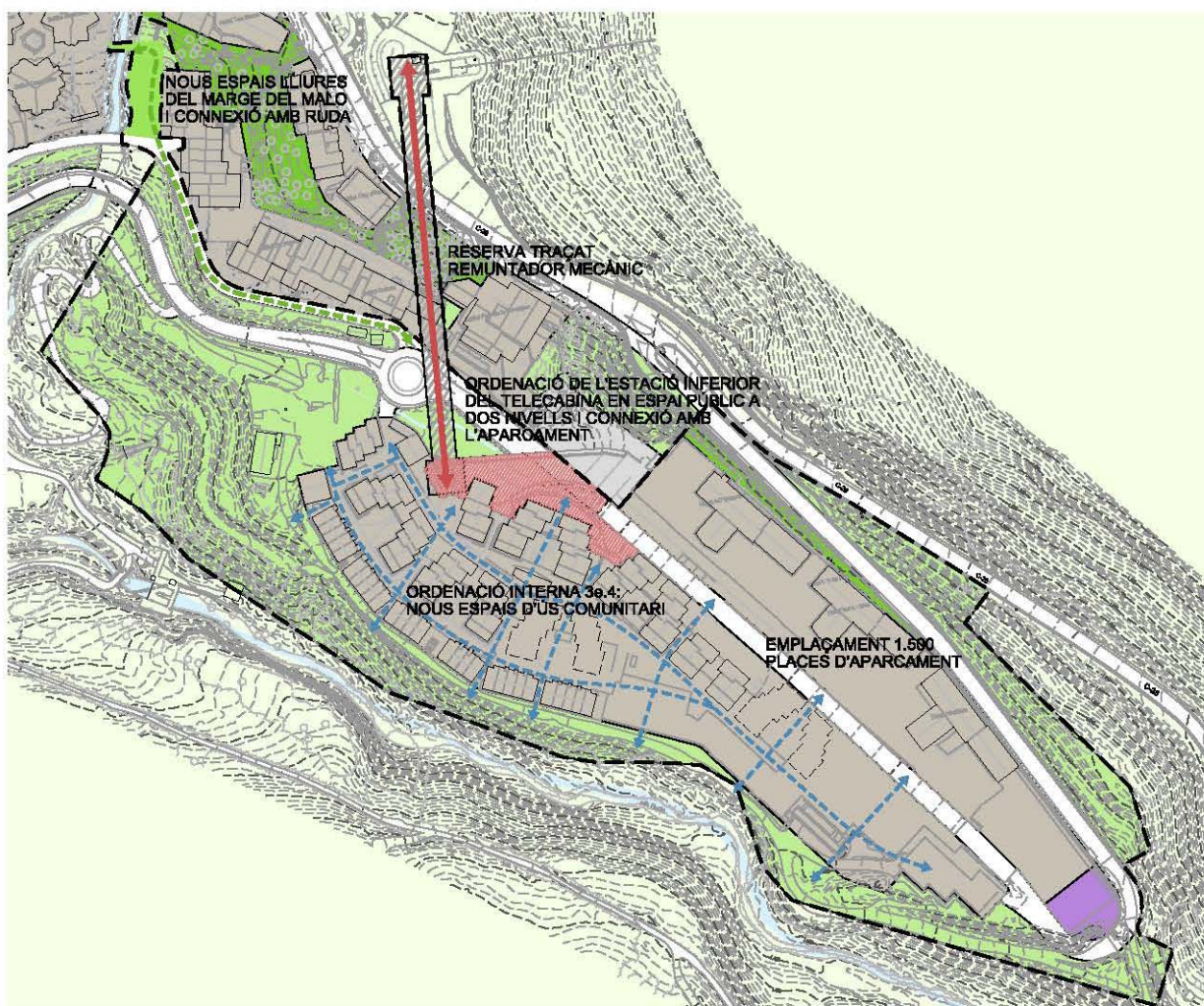
En concret, la Modificació té els següents objectius urbanístics:

- Atenent racionalment l'interès públic urbanístic i la funcionalitat del Sector, concretar l'ordenació interna de la zona 3e.4 de la UA2-Ruda, de manera que es completin els espais públics de l'entorn i s'augmenti la permeabilitat amb el fons de la vall del Ruda.
- Aclarir l'emplaçament de les 1.500 places d'aparcament que van a càrrec del sector i que han de servir a l'estació d'esquí, atenent a la concreció ja executada de la condició normativa, mitjançant la construcció de l'edificació hotelera executada i la inclusió de la reserva de les 1.500 places dins d'aquest sub-àmbit corresponent a la clau 3e.5.
- Introduir nous usos a la zona 3e.5, compatibles amb l'ús principal hotelier i al servei de l'estació d'esquí i determinar els usos permesos a la zona 3e.4 en la superfície al nivell del viari inferior de les edificacions de la zona 3e.4 que queden envoltades per l'espai viari a dos nivells de nova creació.
- Configurar la connexió mitjançant remuntador mecànic entre la UA2-Ruda i les pistes d'esquí de Baqueira, de manera que:
  - o L'accés dels esquiadors des de l'aparcament i la resta de la zona urbana de l'entorn es faci de manera ràpida i segura, sense necessitat de creuar a peu la carretera C-28 que uneix Esterrí d'Àneu amb Vielha.
  - o La seva estació inferior s'ordini mitjançant un espai públic a dos nivells que garanteixi que la circulació peatonal i la viària no interfereixin entre elles, i connectar-lo amb l'aparcament de 1.500 places esmentat mitjançant una plataforma que passi per sobre del vial, establint les condicions físiques i tècniques que ha de complir aquest vol.
  - o S'integri el remuntador objecte de la present modificació de planejament en la xarxa existent de remuntadors. En aquest sentit és especialment interessant la connexió amb el remuntador mecànic més pròxim a la UA-2 Ruda que és el telecabina Baqueira. Aquest remuntador té el seu punt d'origen a la base de l'estació de Baqueira a cota 1.505, i el seu punt final a la estació superior a cota 1.800 (on s'ubica la zona de serveis bàsics dins les pistes com restaurants, llar d'infants, zona de debutants i escola d'esquí). En l'actualitat dóna servei a tots els usuaris del nucli de Baqueira i de l'antic aparcament existent al nord-oest del mateix nucli.
  - o Es faci compatible l'ús de les instal·lacions tant als esquiadors com als no esquiadors, tenint en compte que tant els serveis existents a la cota 1864 com els de la cota 1505 estan oberts a tot tipus d'usuaris. En aquest sentit, s'ha de disposar d'un mitjà de transport que faciliti la pujada i baixada a les cotes 1480, 1505 i 1864 a tot tipus d'usuari.
  - o S'aconsegueixi una capacitat de transport de 3.000 esquiadors l'hora
- Ampliar la quantitat i funcionalitat dels espais lliures previstos en tot el sector de manera que, com a mínim, una superfície equivalent a la que el planejament vigent



destina a espais lliures es mantingui lliure del condicionant que suposa el pas del telecabina pel seu vol.

- Fer els ajustos necessaris en la zonificació per tal d'adaptar-la a la realitat mitjançant la cartografia actualitzada de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, especialment pel que fa al traçat del vial Perimetrau Nou.
- Reforçar el sistema d'espais lliures del sector amb noves àrees que completin funcionalment els ja existents i que ajudin a una millor integració en la resta del nucli urbà.
- Adaptar el planejament a les determinacions del Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran i la seva Modificació Puntual aprovada definitivament el gener de 2015, que qualifica com a Sistema General de comunicacions el remuntador mecànic.



En tot cas, es mantenen els paràmetres d'edificabilitat i número d'habitatges del planejament vigent (23.000 m<sup>2</sup> de sostre d'ús hotelier i 42.000 m<sup>2</sup> de sostre amb ús d'habitatge, amb 500 habitatges).



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

Els interessos públics i privats conflueixen en la Modificació del planejament en l'àmbit d'actuació, que permet la millora de diversos aspectes d'aquella zona urbana donant compliment així a l'establert a l'article 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2015, d'11 de març.

Així, la Modificació resoldrà els problemes d'accés i estacionament generats per l'afluència de públic a l'estació d'esquí que no queden concretats en el planejament vigent, mitjançant un sistema d'accés que integra un aparcament de 1.500 places, una plataforma que uneix l'aparcament i l'estació inferior del remuntador mecànic i el propi remuntador mecànic que uneix la cota 1479 de la UA-2 i el peu de l'accés a les pistes d'esquí.

La millora dels accessos suposa un benefici per l'ús privat del sector, ja que ordena els recorreguts, els relaciona amb l'edificació privada i minimitza els conflictes amb la circulació interior, i per a l'interès públic perquè funcionalitza els accessos, greu problema en les temporades d'hivern, i així fa més atractiva la important oferta turística del municipi i de la Vall en general.

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

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

Finalment, la incorporació de nous sòls al sistema d'espais lliures i l'ajust i concreció dels seus criteris d'ordenació i utilització resulta del tot imprescindible pel correcte funcionament dels sòls públics i privats i suposarà una sensible millora respecte les determinacions del planejament vigent.

## 7. ACTUACIONS PROPOSADES

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

### 7.1 REDEFINICIÓ DELS ESPAIS COMUNITARIS DE LA ZONA 3e.4

S'ajusten els traçats dels eixos principals dels espais d'ús comunitari de la zona 3e.4, ampliant la superfície efectiva d'aquesta reserva, de manera que connecten més correctament amb el nou espai públic al voltant de l'estació inferior del remuntador. S'afegeixen nous eixos secundaris en el sentit del pendent de la muntanya que permeten una permeabilitat més gran amb el fons de la vall. Es determinen també les rasants d'aquests eixos, que junt amb les de l'espai públic al nivell superior, esmentat al punt 7.5, determinen les alçades reguladores màximes de l'edificació i el manteniment de la distància mínima de l'edificació als eixos principals.

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

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

### 7.3 AJUSTOS DE LES CONDICIONS D'ÚS

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

### 7.4 COMPLECIÓ DEL SISTEMA D'ESPais LLIURES

D'acord amb l'alternativa escollida a l'avanç de planejament realitzat, es completa el sistema d'espais lliures amb la qualificació com a zona verda dels sòls situats entre la zona hotelera de Ruda i la C-28, així com la qualificació d'un tram del marge esquerre del riu Malo que es connecta amb Ruda mitjançant un eix de comunicació de vianants que fa servir el Perimetrau vell i que passa a tenir caràcter de vial pacificat amb prioritat invertida.

### 7.5 ORDENACIÓ DEL TRAÇAT DEL SISTEMA DE TRANSPORT PER CABLE

En l'estudi d'alternatives que es va fer en l'avanç de planejament tramitat es va concloure, després d'un estudi a nivell de traçat, funcionalitat, seguretat, tipologia i emissions de gasos d'efecte hivernacle, que el millor sistema de transport per unir la UA-2 amb les pistes d'esquí és un telecabin que surt de la UA-2 Ruda i arriba a l'estació intermèdia de la cota 1505. En aquest punt, el nou telecabin connecta amb la infraestructura preexistent que puja fins a la cota 1864.

En el seu traçat, el nou telecabin travessa primer el vial d'accés a Ruda, sobrevola una petita àrea urbana (en concret un edifici de planta baixa que acull els aparcaments de l'edifici Solneu i els verds privats situats darrera de l'edifici esmentat) i després travessa la carretera C-28 per anar a parar a l'esmentada estació inferior (nucli 1500) del remuntador que puja fins al nucli 1800.

La reserva per a aquest sistema es fa mitjançant la qualificació del vol com a Sistema general de transport per cable (clau /t). Aquesta qualificació del vol es considera compatible amb el manteniment de qualificacions diferents en els sòls que travessa, atès que els seus usos no han de quedar afectats.

Pels condicionants que pogués suposar el remuntador en l'ús de les zones verdes situades sota el seu traçat, els sòls qualificats del parcs i jardins urbans situats sota el traçat del sistema de transport (clau J/t) no es comptabilitzen als efectes del manteniment de la superfície i la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures que determina l'article 98 de la Llei d'Urbanisme. Per aquest motiu, la Modificació de NNSS preveu la reserva d'una superfície de zones verdes lliure d'afectació de vol pel remuntador superior a la prevista pel planejament vigent (38.834,01 m<sup>2</sup>). A aquesta superfície de zones verdes se sumaran els espais lliures que es mantindran situats sota aquesta afectació, tal com es justifica al punt 7.9.

### 7.6 ORDENACIÓ DE L'ENTORN DE L'ESTACIÓ INFERIOR DEL REMUNTADOR

Es planteja la cessió com a sistema viari de la superfície de l'espai al voltant de l'estació inferior del remuntador que segons el planejament vigent és sòl privat, mantenint l'aparcament de titularitat privada en soterrani.

Així, es qualifica com a Sistema viari a dos nivells amb aparcaments en soterrani a la UA-2 Ruda, identificat amb la clau V\*UA-2 RUDA, l'espai envoltat per la zona 3e.4, al sud-oest del

vial. Aquest lloc és l'espai central, cívic i de relació del sector, que serveix com a punt d'entrada de vianants alhora que permeabilitza la connexió entre la UA-2 i el nucli antic de Baqueira. Es planteja com un espai a dos nivells: l'inferior es troba a la cota 1.474,5, i el superior a la 1.479. La nova plaça creada al nivell superior es prolonga per sobre del vial esmentat mitjançant el vol grafiat al plànol d'ordenació, i serveix de connexió entre l'aparcament al servei de l'estació d'esquí, situat sota la zona 3e.5 i l'espai destinat per l'emplaçament a la cota 1.479 de l'estació inferior del remuntador mecànic i els espais d'ús públic de la part residencial del sector. Pel que fa a la plataforma inferior, està relacionada amb el vial veí que passa a la cota 1.473.

Les dues plataformes es comuniquen entre elles per escales i rampes mecàniques, que garanteixen el compliment de les condicions d'accessibilitat, situats a l'àmbit de la zona 3e.5 assenyalat als plànols, que tindrà servitud de pas públic. Amb aquesta estructura de l'espai públic es reserva un gàlib suficient per al vial i es permet una connexió directa, per la plataforma superior, entre aquesta banda del vial, on es situarà l'estació inferior del remuntador mecànic d'accés a les pistes, i l'aparcament situat sota la zona 3e.5. L'ús d'aquest aparcament per part d'usuaris de l'estació d'esquí, tenint en compte l'alta ocupació que solen tenir els vehicles que el fan servir, genera un trànsit de vianants i esquiadors molt important cap a les cotes superiors, al peu de les pistes, que justifica la utilitat del pas superior i la compatibilitat de l'espai públic de nova creació amb la localització de l'estació inferior del remuntador.

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

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

#### 7.7 ADAPTACIÓ DE LA ZONIFICACIÓ A LA REALITAT FÍSICA AMB CARTOGRAFIA ACTUALITZADA

A més de les anteriors modificacions, es proposa utilitzar la present Modificació per a ajustar la delimitació de les qualificacions a la cartografia actualitzada, especialment en el que es refereix a la vialitat dintre de Ruda. Per a aquest fi, s'utilitzarà la cartografia actualitzada de l'any 2014 publicada per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya. En l'ordenació es reflecteix l'existència de la zona fluvial del torrent de l'Aigüeira, que travessa els espais lliures existents per sota de la rotonda de Ruda.

Les esmentades modificacions, conjuntament amb les dutes a terme per a acomplir la resta d'objectius de la Modificació, suposen una lleugera reducció dels espais destinats a sòl d'aprofitament privat i un augment dels sistemes, tant viaris com d'espais lliures i equipaments.

#### 7.8 SISTEMA DE RIUS I RIBERES

Tal com estableix el document d'abast emès per l'Oficina territorial d'acció i avaluació ambiental, caldrà tenir en compte les restriccions que el reglament de domini públic hidràulic estableix per a les franges adjacents a les lleres dels rius, assenyalades al plànol d'ordenació. En aquest mateix sentit, la present Modificació reconeix la llera del torrent de l'Aigüeira com a sistema de rius i riberes.

## 7.9 ESPAIS LLIURES. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE, FUNCIONALITAT I LOCALITZACIÓ DELS ESPAIS LLIURES

Tal com s'ha dit, la present modificació adapta la qualificació de zones verdes de tot l'àmbit de la UA-2 Ruda a cartografia actualitzada i la incorporació del telecabina, cosa que suposa l'afecció d'una part d'aquestes zones verdes.

Si ens aturem a analitzar amb més detall l'àrea de zones verdes afectada pel vol del telecabina, podem veure que es tracta d'un espai verd enjardinat gairebé en la seva totalitat i que no conté espais d'estada, funció que fan altres espais lliures situats a l'àrea contigua, en el parc que baixa cap a al riu Ruda. Només està travessat per un camí d'accés a l'estació del remuntador, la funcionalitat del qual no sembla que pugui quedar reduïda per la presència d'aquesta infraestructura.

Cal esmentar també que una part dels sòls que el planejament vigent qualificava com a espais lliures estaven afectats per ser la llera del torrent de l'Aigüeira com a domini públic hidràulic, malgrat que el planejament vigent no els reconeixia específicament. La present Modificació qualifica aquests sòls com a sistema de rius i riberes (clau R).

Fora de la Unitat d'actuació, en el marc de la Modificació es reforcen els corredors verds del nucli de Baqueira amb l'ampliació del sistema d'espais lliures al llarg del marge esquerre del riu Malo. Es tracta d'uns sòls actualment qualificats de verd privat, però que tenen una important funcionalitat com a connexió de vianants d'ús públic entre el Perimetrau vell i el nucli antic de Baqueira, a través d'un pont de vianants per sobre del riu, a més d'una funcionalitat ecològica significativa. Aquesta actuació es completa amb la pacificació ja executada del vial corresponent al Perimetrau vell (que ha perdut la seva importància per al trànsit rodat arrel de la construcció del vial Perimetrau nou), que permet fer la connexió de vianants entre el marge del Malo i el nucli de Ruda. Es crea per tant un nou recorregut peatonal que, partint de la rotonda de Ruda (punt que ha quedat reforçat en la seva centralitat amb la ubicació de l'estació inferior del remuntador), recorre el Perimetrau vell, puja per la zona verda del marge del Malo, travessa el pont de vianants existent i va a parar al nucli antic de Baqueira.

Així doncs, el global de zones verdes de l'actuació es pot resumir en el quadre següent:

Sist. espais lliures (J)	Vigent	Proposta			Diferència		
	No afectat sistema T	No afectat sistema T	Afectat sistema T	Total	No afectat sistema T	Afectat sistema T	Total
Dins de UA-2*	38.548 m <sup>2</sup>	37.364 m <sup>2</sup>	379 m <sup>2</sup>	37.743 m <sup>2</sup>	<b>-1.184 m<sup>2</sup></b>	+379 m <sup>2</sup>	-805m <sup>2</sup>
Envoltat per 3e.1	36 m <sup>2</sup>	-	36 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	<b>-36 m<sup>2</sup></b>	+36 m <sup>2</sup>	-
Marge riu Malo	-	1.221 m <sup>2</sup>	-	1.221 m <sup>2</sup>	<b>+1.221 m<sup>2</sup></b>	-	+1.221 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>38.584 m<sup>2</sup></b>	<b>38.585 m<sup>2</sup></b>	<b>415 m<sup>2</sup></b>	<b>39.000 m<sup>2</sup></b>	<b>+1 m<sup>2</sup></b>	<b>+415 m<sup>2</sup></b>	<b>+416 m<sup>2</sup></b>

\*S'exclou dels espais lliures la llera del torrent de l'Aigüeira, que segons la legislació sectorial és zona fluvial.

Tal com es pot comprovar, la Modificació suposa un augment del global d'espais lliures; fins i tot si no es tenen en compte els espais lliures afectats pel vol del telecabina (columna assenyalada en negreta al quadre), la superfície computable d'espais lliures es mantindria.

#### 7.10 ZONIFICACIÓ

Els canvis que es proposen suposaran una modificació del còmput global de superfícies amb cada qualificació. A continuació es fa el còmput d'aquestes modificacions en la zonificació, distingint els sòls provinents de l'àmbit de la UA-2 Ruda, els afectats pel traçat del telecabina fora de la UA-2 i els sòls del Perimetrau vell i del marge del Malo que s'inclouran en la Modificació, on es pot observar que hi ha un lleuger augment dels espais lliures i vials i la corresponent disminució del sòl públic:

#### Planejament vigent

Qualificació	Àmbit UA-2 Ruda	Traçat cable fora de UA-2	Perimetrau vell i marge Malo	<b>Total</b>
SNU d'especial protecció 8	-	999,00 m <sup>2</sup>	-	<b>999,00 m<sup>2</sup></b>
Total sòl no urbanitzable	-	999,00 m <sup>2</sup>	-	<b>999,00 m<sup>2</sup></b>
Ord. específica PP Turístic 3e.1	-	466,00 m <sup>2</sup>	-	<b>466,00 m<sup>2</sup></b>
Resid. Ruda. Ús habitatge 3e.4	32.830,40 m <sup>2</sup>	-	-	<b>32.830,40 m<sup>2</sup></b>
Resid. Ruda. Ús hotelier 3e.5	14.669,41 m <sup>2</sup>	-	-	<b>14.669,41 m<sup>2</sup></b>
Verd privat VP	1.465,80 m <sup>2</sup>	481,00 m <sup>2</sup>	1.221,00 m <sup>2</sup>	<b>3.167,80 m<sup>2</sup></b>
Total zones sòl urbà	48.965,61 m <sup>2</sup>	947,00 m <sup>2</sup>	1.221,00 m <sup>2</sup>	<b>51.133,61 m<sup>2</sup></b>
Zona verda J	38.548,01 m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>	-	<b>38.584,01 m<sup>2</sup></b>
Zona verda afectada per domini públic hidràulic (Ilera) J	250,00 m <sup>2</sup>	-	-	<b>250,00 m<sup>2</sup></b>
Equipament sociocultural SC	1.030,00 m <sup>2</sup>	-	-	<b>1.030,00 m<sup>2</sup></b>
Viari V	11.663,38 m <sup>2</sup>	373,00 m <sup>2</sup>	1.496,00 m <sup>2</sup>	<b>12.036,38 m<sup>2</sup></b>
Total sistemes sòl urbà	51.491,39 m <sup>2</sup>	409,00 m <sup>2</sup>	1.496,00 m <sup>2</sup>	<b>53.396,39 m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>	<b>100.457,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.355,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.717,00 m<sup>2</sup></b>	<b>105.529,00 m<sup>2</sup></b>

Planejament proposat

Qualificació	Àmbit UA-2 Ruda		Traçat cable fora de UA-2	Perimetrau vell i marge Malo	Total		
	Vol lliure	Vol afectat	Vol afectat	Vol lliure	Vol lliure	Vol afectat	Total
SNU d'especial prot. 8 8/t	-	-	999 m <sup>2</sup>	-	-	999 m <sup>2</sup>	999 m <sup>2</sup>
Total sòl no urb.		-	999 m <sup>2</sup>	-			999 m <sup>2</sup>
Ord. esp. PP Turístic 3e.1 3e.1/t	-	-	466 m <sup>2</sup>	-	-	466 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>
Resid. Ruda. Ús hab. 3e.4 3e.4/t	29.697 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	-	-	29.697 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	29.730 m <sup>2</sup>
Resid. Ruda. Ús hot. 3e.5	15.263 m <sup>2</sup>	-	-	-	15.263 m <sup>2</sup>	-	15.263 m <sup>2</sup>
Verd privat VP VP/t	1.399 m <sup>2</sup>	-	481 m <sup>2</sup>	-	1.399 m <sup>2</sup>	481 m <sup>2</sup>	1.880 m <sup>2</sup>
Total zones sòl urbà	46.392 m <sup>2</sup>		947 m <sup>2</sup>	-	47.339 m <sup>2</sup>		
Sistema de rius i riberes R	237 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	-	-	237 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Zona verda J J/t	37.364 m <sup>2</sup>	379 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	1.221 m <sup>2</sup>	38.585 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>	39.000 m <sup>2</sup>
Equip. sociocultural SC	1.030 m <sup>2</sup>	-	-	-	1.030 m <sup>2</sup>	-	1.030 m <sup>2</sup>
Viari V V/t	12.737 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>	373 m <sup>2</sup>	1.496 m <sup>2</sup>	14.233 m <sup>2</sup>	606 m <sup>2</sup>	14.839 m <sup>2</sup>
Viari dos niv. i aparc. V*UA-2 RUDA V*UA-2 RUDA/t	1.738 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>	-	-	1.738 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>	2.072 m <sup>2</sup>
Total sistemes sòl urbà	54.065 m <sup>2</sup>		409 m <sup>2</sup>	2.717 m <sup>2</sup>	57.191 m <sup>2</sup>		
Total	100.457 m <sup>2</sup>		2.355 m <sup>2</sup>	2.717 m <sup>2</sup>	105.529 m <sup>2</sup>		

Les modificacions en la zonificació no suposen cap canvi en els paràmetres d'edificabilitat i número d'habitatges del planejament vigent (23.000 m<sup>2</sup> de sostre d'ús hotel·ler i 42.000 m<sup>2</sup> de sostre amb ús d'habitatge, amb 500 habitatges).

## 8. COMPLIMENT DE LES SENTÈNCIES DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA

En compliment de les sentències 95/2015 i 248/2015 de la Secció Tercera de la Sala del contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, la Modificació de NNSS es desenvolupa i tramita d'acord amb els punts següents:

- Es fusionen en el present document els planejaments de la UA-2 Ruda i del remuntador mecànic
- Es determinen en normativa i plànols d'ordenació la configuració i les característiques físiques del pas de la plataforma de connexió entre els sòls residencial i hotel·ler de Ruda per sobre de la vialitat.
- Es du a terme l'Estudi ambiental estratègic que s'adjunta com a annex I, d'acord amb el Document d'abast emès per la Oficina Territorial d'avaluació ambiental.
- Es du a terme un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del conjunt de l'àmbit de planejament que s'adjunta com a annex II.
- Caldrà fer el tràmit especial previst a l'article 98 del TRLUC per la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures

## 9. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Tal com estableix l'article 59.3.d) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es fa a continuació la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables per la implantació i el manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

Atès que es tracta d'un sistema de transport de caràcter privat, la implantació i manteniment del remuntador no afecta les finances públiques a cap nivell. Les variacions que introdueix la Modificació proposada només podrien variar les previsions econòmiques de l'Administració en la creació dels nous espais públics a dos nivells i les zones verdes que s'augmenten. Tot i això, es preveu que, tal com s'ha fet amb la resta dels espais públics de la Unitat d'actuació, el manteniment de l'espai públic a dos nivells corri a càrrec de la junta de conservació constituïda, durant els terminis legalment establerts. Pel que fa al manteniment dels nous espais lliures públics del marge del Malo, es preveu que continuï corrent a càrrec de l'administració tal com ja es feia fins ara.

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

L'esmentat article 59.3.d) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme també estableix que l'estudi de sostenibilitat econòmica ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a l'ús del remuntador. La qualificació del remuntador mecànic com a sistema privat de transport per cable en la ubicació prevista per la present Modificació es considera adequada en relació al sistema d'infraestructures proper, garantint així una adequada funcionalitat del conjunt.

#### 10. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

D'acord amb el que estableix el Document d'abast emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, s'incorpora com a annex I l'Estudi ambiental estratègic que tracta els temes ambientals del desenvolupament proposat.

#### 11. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb el que determina la sentència 95/2010 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, s'incorpora a aquest document com a annex II un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que inclou tots els aspectes relatius a les modificacions realitzades en la mobilitat en l'àmbit de planejament.

Naut Aran, juliol de 2015

Enric Batlle i Durany    Joan roig i Duran  
MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge SLP



## **B.- NORMATIVA**



#### Art. 1 Objecte

La modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Naut Aran en la Unitat d'Actuació UA-2 Ruda té per objecte modificar algunes de les determinacions del planejament vigent sobre ordenació de l'edificació en els àmbits de la UA-2 RUDA i el sistema de transport per cable, en compliment de les sentències 95/2015 i 248/2015 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

#### Art. 2 Àmbit territorial de referència

L'àmbit objecte de planejament és el grafat en el plànol I-1, que correspon a la UA-2 RUDA, l'àmbit afectat per la implantació del sistema de transport per cable i altres sòls complementaris adjacents.

#### Art. 3 Marc legal de referència

1.- La Modificació puntual de les NNSS es formula de conformitat amb la legislació urbanística vigent, i en concret el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu redactat vigent i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

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

#### Art. 4 Contingut

La modificació s'integra dels documents següents:

A. Memòria

B. Normes Urbanístiques

C. Documentació gràfica

Annex I. Estudi ambiental estratègic

Annex II. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Annex III. Annex informatiu

#### Art. 5 Vigència

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

#### Art. 6 Modificacions

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

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

#### Art. 7 Interpretació

1.- Les determinacions de la Modificació i concretament, aquesta Normativa, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte, principalment, el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han de ser aplicades.

2.- En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre els plànols de diferent escala, s'estarà al que consti en els plànols de major detall.

3.- Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions d'aquesta modificació en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella que impliqui espais públics o elements d'interès públic més amplis i un menor index d'aprofitament.

#### Art. 8 Obligatorietat

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

#### Art. 9 Nou article 44bis de les Normes Subsidiàries de Naut Aran

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

*Article 44bis. Sistema viari a dos nivells amb aparcaments en soterrani a la UA-2 Ruda (Clau V\*UA-2 RUDA)*

1. Es crea una clau específica V\*UA-2 RUDA per al sistema viari i infraestructures situat a la banda sud-oest del vial previst a la UA-2 Ruda, envoltat pel sòl privat de la zona 3e.4
2. Aquest sistema s'organitzarà en dos nivells: l'inferior se situarà a la cota 1.474,5, i el superior a la 1.479. La nova plaça creada al nivell superior connectarà per sobre del vial esmentat amb l'aparcament de l'estació d'esquí previst sota l'edificació de la zona 3e.5. La comunicació entre ambdues plataformes es farà mitjançant escales i rampes mecàniques per a l'ús dels vianants situades dintre de la zona 3e.4, en l'indret assenyalat al plànol d'ordenació, on es constituirà una servitud de pas pública.
3. S'hi permeten tots els usos de vialitat, inclosos els d'aparcament i complementaris i les infraestructures del transport. S'hi permet, amb caràcter complementari, l'ús d'infraestructures del transport per cable i comunicacions o qualsevol altra infraestructura i ús compatible amb aquest, tant en el sòl dels dos nivells que conformen l'espai públic com en el vol. A tal efecte es fixa la plataforma de cota 1.479 com a emplaçament obligatori de l'estació inferior del remuntador mecànic.
4. En el subsòl d'aquest sistema es permetrà la construcció d'aparcaments privats en soterrani, i la instal·lació de rampes d'accés que comuniquin amb aquest aparcament i el de l'altra banda del vial.

#### Art. 10 Nou capítol primer bis de les Normes Subsidiàries de Naut Aran

S'afegeix un nou capítol primer bis, referent al sistema de transport per cable, que inclourà el nou article 44ter de les normes subsidiàries, amb el contingut següent:

## CAPÍTOL PRIMER BIS. SISTEMA GENERAL DE TRANSPORT PER CABLE

### Article 44ter. *Sistema privat de transport per cable d'ús públic*

- 6.1. Es qualifica de sistema urbanístic general de transport per cable el remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2 Ruda per ser una infraestructura de transport necessària pel desenvolupament de l'activitat de les pistes d'esquí, que possibilita l'accessibilitat i millora la mobilitat en el territori del seu entorn. A aquest efecte, la seva implantació és considerada d'interès públic.
- 6.2. S'estableix la reserva d'espai necessària pel pas, la construcció de les instal·lacions i el funcionament del remuntador mecànic d'accés a les pistes des de l'aparcament de la UA-2 Ruda. Aquesta reserva inclou les zones d'ocupació i d'influència de les instal·lacions de la telecabina, segons les defineix la Llei 12/2002, de 14 de juny, de transport per cable.

La reserva d'espai, excepte en les estacions d'embarcament, es limita al vol necessari per al pas de la cabina i al sòl necessari per situar les torres de sostén del cable.

El sòl sobre el que s'implanta el sistema de transport per cable d'ús públic s'indica afegint el sufix /t a la qualificació vigent de les Normes Subsidiàries. En el plànol O-2.3 de la Modificació de Normes es distingeix l'àrea en què el sistema de transport pot ocupar el sòl. En la resta només es pot ocupar el vol dins de l'espai delimitat pel perfil regulador indicat en el plànol O-2.4 de la Modificació de Normes.

Quan la infraestructura de transport en una àrea només ocupa el vol, el sòl i el subsòl podran tenir mantenir la seva qualificació actual sempre que l'ús que no interfereixi amb la infraestructura del transport, complint les condicions de seguretat establertes per la Llei.

- 6.3. D'acord amb l'article 26.2 de la Llei 12/2002, de 14 de Juny, de transport per cable, es poden adquirir per expropiació els drets i terrenys necessaris per la construcció de les instal·lacions necessàries per l'execució del sistema. De conformitat amb allò previst en l'article 26.2 de la Llei 12/2002, de 14 de juny, de transport per cable, el remuntador mecànic en tant que instal·lació de titularitat privada de transport d'ús públic que ha de satisfer les necessitats de l'estació d'esquí es declara d'utilitat pública i d'interès social, quedant afectats a l'execució d'aquest sistema el sòl i el vol inclòs dintre de la seva àrea d'influència, l'adquisició dels quals es durà a terme per expropiació.
- 6.4. La infraestructura de transport ha de ser un remuntador mecànic aeri de comunicació entre la plataforma qualificada amb la clau V\*UA-2 RUDA i l'estació intermèdia de la cota 1.505.
- 6.5. La infraestructura de transport podrà ser únicament una telecabina.
- 6.6. La reserva d'espai per a la implantació i el funcionament del remuntador, que respon als requisits del projecte de telecabina, es defineix pels paràmetres següents:
  - a) Zona d'ocupació que correspon a la superfície de la projecció en planta de l'envolupant del conjunt de tots els elements i les instal·lacions.
  - b) Perímetre regulador, que concreta les alineacions de l'envolupant del conjunt de tots els elements i les instal·lacions, en base a la definició de:
    - Distància de separació mínima de la projecció del vol amb les edificacions existents.
    - Límit de la projecció del vol de les cabines.
    - Límit en estat d'explotació.
    - Límit de posició de les estacions inferior i superior.

- c) Perfil regulador, que concreta les alçades de l'envolupant del conjunt de tots els elements i les instal·lacions, en base a la definició de:
- Alçada mínima de pas en l'encreuament amb la C-28.
  - Alçada mínima de pas en l'encreuament amb la canalització de la Font de l'Aigüera.
  - Alçada mínima de pas sobre el terrat del cos annex a l'edifici Solneu.
- d) Cota de referència de les estacions i de les torres.
- e) Zona d'influència, determinant-se d'acord amb les determinacions de la Llei 12/2002 i les normes tècniques aplicables.
- 6.7. Cap component de la instal·lació del remuntador en estat d'explotació podrà situar-se, en projecció horitzontal, a una distància inferior als 3 metres de la façana dels edificis veïns.
- 6.8. Cap component de la instal·lació del remuntador, recolzat en el sòl, envairà el Sistema Hídric (és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat). Alhora es garantirà en tots els casos l'accés a la zona de servitud del DPH.
- 6.9. Es prendran les mesures correctores següents:
- a) Les torres del remuntador es pintaran de color verd oliva, per tal de limitar la seva visibilitat.
  - b) Els fonaments de les torres es cobriran amb terra vegetal i s'enjardinaran, donant continuïtat als espais lliures circumdants.
  - c) Al voltant de l'estació d'embarcament inferior, i en relació a les façanes d'habitatge es disposarà d'una pantalla vegetal que delimiti els usos.
- 6.10. La instal·lació de la infraestructura de transport ha d'assegurar, com a mínim, als edificis d'ús residencial del seu entorn els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica moderada, que són els següents:

Zonificació acústica del territori	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	Ld (7h-21h)	La (21h – 23h)	Ln (23h – 7h)
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)	65	65	55

Ld, La i Ln = índexs d'immissió de soroll per període de dia, de vespre i de nit respectivament

Aquestes zones poden incorporar els valors límit dels usos del sòl d'acord amb la taula següent:

Usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	Ld (7h-21h)	La (21h – 23h)	Ln (23h – 7h)
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini de sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55

Ld, La i Ln = índexs d'immissió de soroll per període de dia, de vespre i de nit respectivament

- 6.11. Es garantirà que els nivells d'immissió acústica a l'interior de les edificacions sensibles presents a l'àmbit, derivats en part de l'activitat del telecabina, no superaran els objectius de qualitat ambiental a l'espai interior que figuren en l'annex B del Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

6.12. El seguiment ambiental de la modificació serà el previst en la resolució del tràmit d'avaluació d'impacte ambiental del projecte de telecabina.

6.13. En l'àmbit de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries, el domini públic de la carretera C-28 haurà de mantenir la qualificació de sistema viari.

El projecte executiu del remuntador haurà de tenir en compte les condicions de l'autorització de l'expedient CAL20050094 (Encreuament aeri, instal·lació telecadira TSD Baqueira tram 1 i xarxa de protecció de carretera) del Servei Territorial de Carreteres de Lleida, a què fa referència l'antecedent núm. 1 i haurà d'obtenir informe favorable vinculant d'aquell Servei.

Prèviament a la realització de les obres del remuntador, s'haurà d'obtenir l'autorització del Servei Territorial de Carreteres de Lleida.

6.14. L'aprovació de la present modificació de planejament habilita el promotor per a executar les obres i les instal·lacions del remuntador mecànic sense que es precisi la redacció i aprovació d'un pla especial. No obstant hi haurà l'exigència de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableixi la legislació sectorial.

6.15. Abans que s'atorguin els permisos i les llicències corresponents l'Ajuntament ha de comprovar que es compleixen les mesures establertes. Si no s'acredita el seu compliment, no es pot atorgar el permís o llicència corresponent i el procediment administratiu d'atorgament resta en suspens fins que la persona interessada l'acrediti.

6.16. Atenent que existeix un creuament amb la Font d'Aigüeira s'haurà de sol·licitar la corresponent autorització d'obres. L'expedient serà instruït per l'ACA, per tal d'obtenir la corresponent resolució per part de l'Organisme Hidràulic competent, d'acord amb tot l'establert al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Art. 11 Modificació de l'article 109 bis de les Normes Subsidiàries de Naut Aran
--

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

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

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

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

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

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

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

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

*Distància entre unitats d'edificació:*

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

S'estableix llicència d'obres única en cada unitat de zona.

Art. 12 Modificació de l'article 159.4 de les Normes Subsidiàries de Naut Aran
--

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

*4. Unitat d'actuació UA-2 RUDA*

*4.1. Objectius*

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

*4.2. Àmbit*

L'àmbit del UA-2 RUDA	100.457 m <sup>2</sup>	100,00 %
-----------------------	------------------------	----------

*4.3. Superfícies*

*Superfície màxima d'aprofitament privat*

Residencial Ruda –Ús habitatge– (Clau 3e.4 i 3e.4/t)	29.730 m <sup>2</sup>	29,60 %
Verd Privat (Clau VP)	1.399 m <sup>2</sup>	1,39 %
Residencial Ruda.-Ús hoteler- (Clau 3e.5)	15.263 m <sup>2</sup>	15,19 %



#### *Superfícies mínimes reserves sistemes*

Sistema de rius i riberes (clau R i R/t)	250 m <sup>2</sup>	0,25 %
Zona verda (Clau J i J/t)	37.743 m <sup>2</sup>	37,57 %
Equipaments Socio-Cultural (Clau SC)	1.030 m <sup>2</sup>	1,03 %
Viari	12.970 m <sup>2</sup>	12,91 %
Sistema viari a dos nivells amb aparcaments en soterrani a la UA-2 Ruda (Clau V*UA-2 RUDA i V* UA-2 RUDA/t)	2.072 m <sup>2</sup>	2,06 %

#### *4.4. Cessions*

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

#### *4.5. Sostre edificable i usos.*

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

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

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

Els usos comercials permesos en els 466 m<sup>2</sup> de sostre de la planta situada al nivell de la plataforma inferior (cota 1.474,5 m) de la zona 3e.4 i en la planta baixa de la zona 3e.5 s'establiran d'acord amb la legislació sectorial vigent en matèria d'equipaments comercials.

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

#### *4.6. Densitat*

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

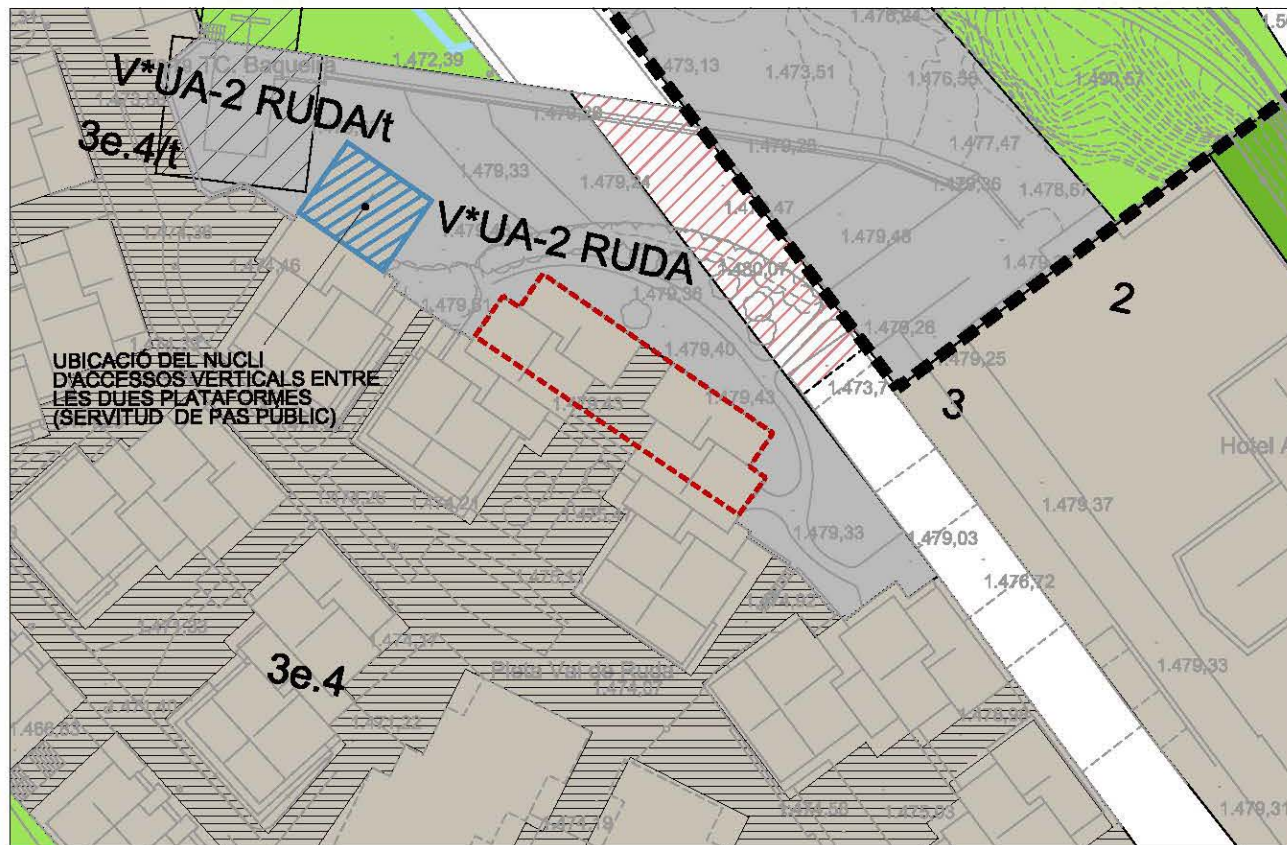
#### *4.7. Condicions de gestió*

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació

#### *4.8. Condicions especials*

- El desenvolupament de la UA-2 RUDA ha de garantir l'execució de l'aparcament de 1.500 vehicles al servei de l'estació d'esquí, a més dels propis de la zona hotelera i de la zona residencial, i també del remuntador mecànic d'accés a les pistes. Aquests aparcaments se situen en els soterranis de la zona 3e.5. S'executarà un pas elevat que unirà la plataforma superior de l'espai qualificat com a V\*UA-2 RUDA on se situa l'estació del remuntador amb l'esmentat aparcament, per sobre del vial, a la cota aproximada 1.479 i amb la dimensió màxima grafiada als plànols d'ordenació.
- Els propietaris de l'àmbit de la UA-2 RUDA, a part de la urbanització interior, faran front al cost d'adquisició i de la urbanització de la vialitat externa grafiada en els plànols normatius de la sèrie o.2.8 i el nou espai públic a dos nivells.
- En el sòl de cessió qualificat d'equipament socio-cultural, clau SC, l'edificació no podrà sobresortir de la superfície reglada que es pot formar entre els dos trams de vial que l'envolten.
- En l'àrea establerta al plànol d'ordenació i a la figura 1 es configurarà un es nucli de comunicacions que constituirà una servitud de pas pública i que unirà les plataformes inferior i superior de l'espai públic qualificat com a V\*UA-2 RUDA.

FIGURA 1



 SOSTRE COMPUTABLE D'USOS COMPLEMENTARIS A NIVELL DE PLATAFORMA INFERIOR (COTA 1.474,5)  
SUPERFÍCIE: 466 m<sup>2</sup>

0 10 50 m  
ESCALA 1/1000



## **C.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

INFORMACIÓ			
I-1	EMPLAÇAMENT	A3	1/5000
I-2	FOTOPLA	A3	1/2000
I-3	ÀMBIT D'ACTUACIÓ	A1 A3	1/1000 1/2000
I-4	ALTERNATIVES DE TRAÇAT	A3	1/3000
I-5.1	ZONIFICACIÓ VIGENT	A1 A3	1/1000 1/2000
I-5.2	ZONIFICACIÓ VIGENT. MNNSS TRAÇAT PERIMETRAU NOU	A3	1/2000
I-6	FOTOGRAFIES DE L'ÀMBIT	A3	1/1500

ORDENACIÓ			
O-1	ZONIFICACIÓ PROPOSADA	A1 A3	1/1000 1/2000
O-2.1	GÀLIBS DE LA CABINA EN EXPLOTACIÓ	A3	1/100
O-2.2	GÀLIBS EN LA CABINA EN PLANTA	A3	1/750
O-2.3	PERÍMETRES REGULADORS	A3	1/750
O-2.4	PERFIL REGULADOR	A3	1/1000