



Data: 2 de maig de 2018

RV: /

RN: 2017 / 063433 / V/

Sr. alcalde
Ajuntament
Carrer Balmes, 2
25598 Salardú
Val d'Aran

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
Oficina:
Data: 03/05/2018 07:30:00
Registre: 2018 / 1449
Exp: 1989/2172 (2253)
AJ Registre General d'Entrada

Assumpte: Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal de Naut Aran.

Us notifico que la Comissió d'Urbanisme d'Aran en la sessió de 27 d'abril de 2018, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta:

L'Ajuntament de Naut Aran, ha tramès l'Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal, per tal que s'emeti l'informe urbanístic i territorial a l'empara del previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

0. Objecte de l'informe

Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal de Naut Aran.

I. Tramitació de l'expedient

I.1 Tramitació municipal

No escau en el tràmit actual.

I.2 Informes organismes

No escau en el tràmit actual.

I.3 Documentació

- Document comprensiu.
- Memòria d'informació i ordenació.
- Plànols d'informació i ordenació.
- Fitxes d'àmbits i sectors
- Document inicial estratègic.

II. Context

II.1 Esquema municipal

El municipi se situa a l'extrem est de la comarca de la Val d'Aran. L'extensió del terme municipal, el més gran de la Vall, és de 25.580,86 Ha, i representa el 40% de tota la comarca. L'altitud mitjana és de 1.267 m. i es troba envoltat de cims amb altituds significatives.

El terme comprèn la capçalera del riu Garona; el riu de Ruda, amb el seu afluent, el riu d'Aiguamòg; i també la capçalera de la Noguera Pallaresa en el Pla de Beret i la vall de Montgarri.

La infraestructura viària principal del municipi és la carretera C-28 que enllaça amb la carretera N-230 en el nucli de Vielha i passa a denominar-se C-13 a València d'Àneu en la seva connexió amb el Pallars Sobirà. Aquesta via està sotmesa a saturacions importants, des de Vielha, per l'accés a les pistes d'esquí alpí de Baqueira-Beret; així com a freqüents talls al port de la Bonaigua per acumulació de neu i perill d'allaus.

Comprèn vuit nuclis de població la majoria dels quals es desenvolupen al voltant d'un primer assentament històric (Arties, Garòs, Bagergue, Gessa, Salardú - capital del municipi -, Tredòs i Unha) a excepció del nucli de Baqueira, vinculat a l'estació d'esquí de Baqueira-Beret.

Els nuclis històrics tenen una estructura tradicional compacta de caire residencial en compatibilitat amb els usos turístics. Aquests nuclis tenen mancances de mobilitat per la irregularitat dels vials i una dinàmica econòmica molt dependent de l'estacionalitat turística.

II.2 Dinàmiques de població

A. Àmbit territorial

El sistema urbà de Vielha, que compren els municipis de Naut Aran, Vielha e Mijaran, Vilamòs, Es Bòrdes i Arres, va tenir un creixement mitjà del 26,32% en el període 2001-2011; essent la tendència actual de decreixement lleu des de l'any 2009 (punta de 10.295 habitants) fins la població actual de 9.985 habitants (Idescat, any 2017).

B. Àmbit municipal

A Naut Aran, el 1986 se censaren un total de 1.146 habitants. A partir d'aquest any la població del municipi tendí a créixer tot i que els primers anys del segle XXI el creixement s'alentí lleugerament. En el període 2001-2011, Naut Aran va tenir un creixement mitjà del 18,35%. Des de l'any 2001 fins al 2017 la població ha sofert petites oscil·lacions arribant als 1.781 habitants que representen un 17,84% del total dels habitants de la Vall.

Així, l'evolució dels darrers 15 anys (2001-2015) ha estat d'un 21,88% de creixement.

II.3 Dinàmiques econòmiques

A. Àmbit territorial

El sistema urbà de Vielha concentra l'activitat terciària, industrial i de serveis al nucli de Vielha.

El producte interior brut de la comarca de la Vall d'Aran (PIB) és de 33 milers€/habitant, superior a la mitjana catalana de 29 milers€/habitant (Idescat, any 2015) i el valor afegit brut total (VAB total) és de 291,4 milions€ (Idescat, any 2014).

El percentatge majoritari del valor afegit brut és el destinat al sector serveis, amb un 81,74% del total, seguit de la construcció amb un 9,47%, la indústria amb un 8,58% i un residual agrari del 0,21%. L'evolució els darrers 4 anys indica l'augment del sector serveis i la reducció dels altres 3.

B. Àmbit municipal

El sector serveis també és predominant en el municipi. Naut Aran concentra el 43% dels hotels (46 hotels) i el 44,88% de les places hoteleres de tota la comarca (2.899 places), així com, el 25% del turisme rural (4 establiments, 35 places). També disposa d'un càmping amb 285 places.

La superfície agrícola utilitzada va essencialment lligada a la ramaderia. L'única excepció la constitueixen els horts de tipus familiar, destinats bàsicament a l'autoconsum.

La ramaderia predominant és l'aviram (34,68%), seguit del porcí (27,64%), boví (26,66%), oví (9,47%) i un residual de conilles mares, cabrum i equí (1,55%).

A les últimes dècades, la superfície llaurada ha disminuït per a la seva transformació en prats, els quals assoleixen el 98% de la superfície agrícola total.

II.4 Dinàmiques urbanístiques

A. Àmbit territorial

A.1 Catàleg de paisatge de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 3.4.2013 i publicat al DOGC en data 29.4.2013:

Identifica la major part del terme municipal en la unitat de paisatge "Era Nauta Val d'Aran"; l'extrem nord-est, des de Montgarri fins a la frontera amb el Pallars Sobirà, està contingut en la unitat de paisatge "Altes Nogueres"; i la part sud del terme inclosa en el parc Nacional d'Aigüestortes i Sant Maurici es correspon a la unitat de paisatge "cims i estanys d'Aigüestortes i St. Maurici". Aquest catàleg identifica, entre d'altres, els valors de les extenses pastures del Pla de Beret, la vall capçalera de la Noguera Pallaresa, l'arquitectura vernacular dels nuclis històrics on les esglésies romàniques sobresurten i configuren la imatge urbana i els valors naturals i estètics de les valls penjades de Ruda, Aiguamòg, Valarties i Unhòla.

A.2 Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, en endavant PTPAPiA, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 25.7.2006 i publicat al DOGC en data 7.9.2006:

- A.2.1 En relació al sistema d'espais oberts, assenyala:

- A.2.1.1 Sòl de protecció especial:

El terme municipal inclou 5 àmbits de PEIN i/o Xarxa Natura 2000 que suposen un total de 14.927 Ha, corresponents al 58% del terme. Se situen en les àrees nord i sud del terme municipal. La major part d'aquests terrenys són sòls inclosos en la Xarxa Natura 2000, ocupant 14.282 Ha.

El sòl de protecció especial a més d'incloure els espais a dalt indicats, també afegeix terrenys de valor natural i de connexió en dues àrees; la primera, al nord-est del terme i la segona en la seva part central (al voltant dels nuclis i les seves bosses de protecció preventiva, tot connectant els espais protegits de Naut Aran i Aigüestortes amb els sòls de protecció territorial que transcorren per sobre dels nuclis urbans). El total de sòl de protecció especial assoleix les 19.710 Ha, representant la categoria d'espai obert predominant amb el 77% del terme municipal.

- A.2.1.2 Sòl de protecció territorial:

Al nord de la carretera C-28 es defineix una gran peça central de valor potencial per activitats estratègiques per a dominis esquiables, ubicada per sobre de Salardú i Baquèira i embolcallant Bagergue, abasta l'estació d'esquí alpí de Baqueira-Beret. També hi ha altra àrea, més petita, per sobre de Garós i en contacte amb el límit oest del terme municipal. És la segona categoria més estesa en el SNU de Naut Aran.

- A.2.1.3 Sòl de protecció preventiva:

Es correspon als terrenys del voltant dels nuclis de població, a excepció del nucli de Bagergue. És la categoria amb menys presència en el terme municipal.

- A.2.2 En relació al sistema d'assentaments, assenyala:

El Pla inclou el municipi en el sistema de Vielha. L'estratègia per als nuclis de Salardú i Arties és la de canvi d'ús i reforma (foment de la mixticitat d'usos per afavorir el reequilibri residència-treball, considerant compatibles algunes extensions urbanes amb l'objectiu d'assolir una configuració i uns límits més adequats de l'espai urbà que poden comportar la previsió del sòl urbanitzable necessari per a aquesta finalitat). Per a les entitats de Gessa, Garós, Unha, Bagergue i Tredós s'estableix l'estratègia de millora urbana i compleció (manteniment, reconstrucció i millora de les trames urbanes existents amb especial atenció al manteniment de la tipologia arquitectònica dominant en el lloc, mitjançant petites extensions).

Es reconeix l'àrea especialitzada d'usos residencials de Baqueira amb l'estratègia 1 de consolidació, assenyalant la realitat de la implantació o la possibilitat de desenvolupament d'acord amb el planejament vigent.

Es determinen separadors urbans entre els nuclis de Salardú, Unha - Gessa i Salardú - Tredós; obligant a mantenir franges de SNU que evitin el contacte entre els esmentats nuclis. L'amplada d'aquests separadors no ha d'ésser inferior a 500 metres, llevat dels casos en què les situacions de fet no ho permetin.



- A.2.3 En relació al sistema d'Infraestructures, assenyala:
El Pla preveu diverses actuacions en la carretera C-28:
 - Condicionament i millora del tram Tredós – Baqueira. A partir de Baqueira s'indica la connexió amb el túnel de la Bonaigua.
 - Nou tram indicatiu de variant, al sud de Salardú.
 - Variant a estudiar, al nord d'Arties.

A.3 Pla director urbanístic de la Vall d'Aran, en endavant PDUVA, aprovat definitivament pel conseller en data 28.6.2010 i publicat en el DOGC en data 20.7.2010 (exp 2004/12501/V), i modificació del PDUVA aprovada definitivament pel conseller en data 20.1.2015 i publicada en el DOGC en data 1.4.2015 (exp 2013/50280/V):

- A.3.1 En relació al sistema d'espais oberts, assenyala:
Es manté l'estructura i tipologia definida pel PTPAPiA, ajustant les delimitacions del sòl de protecció territorial de potencial valor estratègic al nord-oest del terme. Identifica àrees amb riscos geomorfològics, d'allaus i per inundabilitat, i estableix mesures ambientals i paisatgístiques.

El PDUVA i la seva modificació precisa la regulació del sòl de protecció especial i territorial diferenciant els usos i/o tipologies d'edificacions admeses en funció dels valors que aporten a la millora i preservació dels valors de l'espai obert: A, potencien els valors objecte de protecció (ramaderia extensiva, agricultura, etc) i B, (ramaderia intensiva, càmpings, etc.) i C (infraestructures i equipaments d'interès públic) admissibles si justifiquen la no afectació dels valors.

S'identifiquen les edificacions rurals del nucli de Montgarri, en SNU, susceptibles d'incloure-les en el catàleg d'edificacions en SNU (directriu 5.1). Permet al POUM donar-li, si escau, una estratègia de caràcter rural dispers.

Estableix directrius per al POUM:

- Delimitació dels espais de protecció patrimonials en els nuclis (entorns de protecció de l'element directriu 2.1 o proteccions de visuals i front de nucli directriu 2.2) a classificar preferentment com a SNU, excepte si es qualifiquen de zona verda o són necessaris per l'accés als nuclis.
- Delimitacions zonals i les proteccions necessàries per garantir la funció dels connectors ecològics identificats en la modificació del PDUVA.
- Definir els punts d'accés al riu, passeigs i connexions amb el riu.
- Potenciar la xarxa de camins rurals i senders.

Defineix el Pla especial de la Garona amb l'objectiu d'establir les mesures necessàries a nivell de gestió de l'espai fluvial, de manteniment d'aquest, de prevenció de riscos front la inundació i de seguretat envers les persones i els béns, més enllà de potenciar les activitats esportives, lúdiques i turístiques i d'establir el règim d'usos i edificacions dins l'àmbit de la Garona.

La delimitació de l'àmbit del Pla especial que incorpora el PDUVA té un caràcter transitori.

- A.3.2 En relació al sistema d'assentaments, assenyala:

Es mantenen les estratègies del PTPAPiA en els nuclis però concretant, amb caràcter de recomanació, àrees de compleció preferent (directriu 4.1), d'extensió preferent (4.2), àmbits de desenvolupament d'activitat (4.3) i localització preferent de zones verdes (4.4). Amb caràcter general s'estableix que el sòl d'extensió en execució no serà superior al 50% de l'àrea urbana consolidada existent.

Es mantenen els separadors urbans establerts en el PTPAPiA entre els nuclis de Salardú, Unha - Gessa i Salardú - Tredós i es delimita el límit de creixement urbà en el límit nord del nucli d'Arties.

- Garós: Estratègia de millora i compleció, compleció preferent al nord de l'àrea urbana relacionada amb millores d'accessibilitat al nucli i reserva d'aparcament, espai patrimonial de l'Església de Sant Julià a l'oest del nucli on caldrà definir l'entorn de protecció de l'element i protecció de les seves visuals.
- Arties: Estratègia de canvi d'ús i reforma, extensions preferents a l'est a banda i banda de la carretera C-28. L'extensió sud-est es preveu indicativament com a SAE i inclou la subestació elèctrica. Entorns de protecció de les Esglésies de Sant Joan (al nord) i Santa Maria (al sud), protecció de visuals del nucli al sud-est d'aquest. Reserves d'espai d'aparcament a l'est i oest del nucli.
- Gessa: Estratègia de millora i compleció, sense complecions definides. Entorns de protecció de l'Església de Sant Pere i de les escoles, al sud i sud-est del nucli, respectivament. Reserva d'una àrea d'aparcament al sud-est del nucli.
- Unha: Estratègia de millora i compleció, localització preferent de petita compleció a l'est de l'àrea urbana amb previsió d'àrea d'aparcament en la mateixa. Entorns de protecció i protecció de visuals de l'Església de Santa Eulàlia.
- Salardú: Estratègia de canvi d'ús i reforma, extensió preferent al sud-est de l'àrea urbana de manera que es completa la trama urbana al sud de la C-28, entorns de protecció i protecció de visuals de l'Església de Sant Andreu, al nord del nucli. Previsió d'àrea d'aparcament al centre del mateix.
- Bagargue: Estratègia de millora i compleció, modificació d'ús o intensitat dels sectors de SUD d'ús residencial ubicats a l'est del nucli urbà, PP-2 i PP-3 (directriu 3.1) amb previsió d'àrees d'aparcaments en les mateixes (1.6), així com al sud de l'element patrimonial de l'Església de Sant Fèlix. Entorns de protecció de l'element de Sant Fèlix al sud i oest del mateix.
- Tredós: Estratègia de millora i compleció, localització preferent de petita compleció a l'oest del nucli amb previsió d'àrea d'aparcament en la mateixa, així com altra previsió d'àrea d'aparcament al nord-oest del nucli. Entorn de protecció de l'església de la Mare de Déu de Cap d'Aran al nord-est del nucli.
- Àrea especialitzada de Baqueira: Previsió de dues àrees d'esplanada de serveis per aparcaments al nord del nucli, consolidació de l'àrea d'equipament d'aparcament del sud-oest i reconversió de la travessia en passeig urbà.

La modificació del PDUVA localitza amb caràcter indicatiu el sector d'activitat econòmica (SAE) plurimunicipal del sistema de Vielha, a l'est del nucli d'Arties, de 5,3 Ha de superfície.

- A.3.3 En relació al sistema d'equipaments, dotacions i serveis territorials:
Assenyala, a mode de recomanació, una reserva de sòl per a equipaments d'interès supramunicipal a l'est d'Arties (directriu 1.1) per tal que el planejament derivat la tingui en compte com a opció de localització preferent i espais de centralitat recomanats en cada nucli (1.2). Reconeix la dotació territorial del càmping Era Yerla a Arties, i estableix que s'ha de redactar un Pla especial de càmpings de tot l'Aran, si bé possibilita Plans especials individuals i remet al marc actual de redacció dels Plans especials en zones inundables.

La modificació del PDUVA recull les previsions del Pla director de les estacions de muntanya aprovat definitivament per acord del Govern en data 23.5.2006 i publicat al DOGC en data 5.7.2006 (exp. PTO/2232/2006).

L'àmbit de l'estació de Baqueira-Beret ocupa unes 2.200 Ha dels termes municipals de Naut Aran i Alt Àneu i la considera estratègica per a la diversificació d'accessos i el desenvolupament de la comarca del Pallars Sobirà.

En aquest sentit, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Pla especial urbanístic de l'àrea esquiable Peüllà-Muntanyó-Rialba, de 693,20 Ha, en data 15.5.2002 i publicat al DOGC en data 26.7.2002 (exp 2002/2046/L). D'aquest s'ha tramitat una modificació que va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en data 28.9.2017 i publicada al DOGC en data 16.11.2017 (exp 2015/56765/P), mitjançant la qual es reduïa l'àmbit de la Peüllà, es replantejava la xarxa de remuntadors i pistes, s'adequaven les àrees de servei i aparcaments i s'introduïen nous usos d'atenció als visitants del Parc Nacional d'Aigüestortes.

- A.3.4 En relació al sistema d'infraestructures territorials:
Estableix les estratègies de mobilitat en cada nucli: condicionament i millora de la vialitat, variant, reconversió en passeig urbà, millora d'accés als nuclis, nou eix viari i reserva d'aparcament. S'indica el traçat indicatiu del túnel de la Bonaigua. També es proposen indicativament, un nou accés a Bagergue que evita el pas per Salardú, i un accés des de la carretera C-28 a la C-142b a l'oest de Baqueira que ajudi a descongestionar la carretera actual.

El Pla reconeix dins del sistema infraestructures territorials de transport per cable, els telecabines que transporten als usuaris de les estacions de muntanya des de punts externs fins a l'interior del domini esquiable. En conseqüència, els planejaments generals hauran de considerar-los com a sistema general d'accessibilitat.

- A.3.5 En relació a la xarxa patrimonial i del paisatge:

La modificació del PDUVA inclou directrius detallades per a la preservació i recuperació de bordes i cabanes, identifica en un precatàleg els elements i espais patrimonials amb valors i estableix 2 nivells de protecció: entorn de protecció de l'element amb valors (directriu 2.1) i protecció de visuals i front de nuclis (2.2).

La modificació del PDUVA proposa que el POUM es converteixi en instrument de protecció de la morfologia tradicional dels cascs urbans de tots els nuclis a excepció de Baqueira, principalment en les zones vigents de casc antic i d'ampliació de casc. Així, estableix determinacions bàsiques de regulació dels paràmetres edificatoris per mantenir les característiques comunes i identitàries de les edificacions de la Vall.

B. Planejament urbanístic municipal.

- B.1 Normes subsidiàries i complementàries de planejament aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 18.1.1982 i publicades al DOGC en data 31.3.1982 (exp. 1981/38/V), d'abast plurimunicipal de tots els municipis de la Vall: Arres, Bausen, Les Bòrdes, Bossòst, Canejan, Les, Vielha e Mijaran, Vilamòs i Naut Aran.
- B.2 Revisió de Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament de la Vall d'Aran en el municipi de Naut Aran, en endavant RNSP, aprovada definitivament pel conseller en data 20.6.2002, i publicada al DOGC en data 18.7.2002 (exp 2001/196/V):

L'estructura territorial del planejament general qualifica la major part del terme municipal com a SNU de protecció especial, clau 8, (aprox. 0,99% del total del SNU) i delimitant el SNU ordinari o rústic, clau 7, al voltant dels nuclis en els terrenys més planers del fons de la vall.

S'assenyalen unes reserves en SNU de localització preferent de futurs nous creixements, situades a l'est de Garòs, al nord-oest d'Arties i a l'est i oest de Salardú. En SNU també es reconeixen els equipaments del camp de futbol i la depuradora (ambdós terrenys adjacents), així com, els banys d'Arties; tots aquests ubicats entre els nuclis de Garòs i Arties.

També s'assenyalen en SNU àrees d'aparcament en els nuclis de Gessa, Unha i Salardú i un àmbit de domini esquiable.

No es preveu de forma expressa la possibilitat d'implantació del càmping existent Era Yerla, ubicat a l'oest del nucli d'Arties en sòls classificats i qualificats de SNU ordinari (clau 7). En data 30.11.2015 la Comissió d'Urbanisme de la Val d'Aran va emetre informe urbanístic i territorial sobre l'avanç del Pla especial urbanístic càmping Era Yerla; concloent, a falta de valorar els possibles canvis derivats dels informes, que la documentació aportada era correcta urbanísticament i indicant observacions i recordatoris (exp 2014/54926/V).

El planejament no incorpora un catàleg o precatàleg de patrimoni, si bé indica en la llegenda dels plànols els BCIN en la categoria de monuments històrics.

El planejament urbanístic general ordena els nuclis amb un model tradicional de zones de casc antic (clau 1), d'extensió de casc (clau 2) o eixamples (claus 3a, 3b, 3c, 3d, 3e i 3f) que inclouen tan tipologies plurifamiliars com unifamiliars i en les que s'integren els verds privats (clau Vp) i patis, així com els sòls d'ús hotel·ler (clau H) i comercials (clau C) procedents, en gran part, d'ordenacions de planejament derivat.

Es preveuen petites previsions de creixement directe o mitjançant polígons d'actuació urbanística, limitades per la orografia del fons de la Vall i les infraestructures. Tot i això, en els nuclis d'Arties, Bagergue i Baqueira es preveuen extensions de majors dimensions, mitjançant sectors de SUD en els dos primers, i sectors de PMU a Baqueira.

Conseqüència del model compacte dels nuclis històrics i l'orografia, és la baixa proporció de sistemes en el sòl urbà consolidat (SUC) actual, al voltant del 40%. Els sistemes d'espais lliures públics no inclosos en cap sector de planejament urbanístic en tots els nuclis tret de Baqueira, tenen una proporció mitjana de 2,41m²s de zona verda/100m²st residencial.

Pel que fa al nucli de Baqueira conforma un model extensiu, de pleta unifamiliar (nord) o plurifamiliar (sud), amb major proporció de sistemes, al voltant del 60%, dels quals destaquen els sistemes d'espais lliures, que tenen una proporció de 40,7m²s de zona verda/100m²st residencial, fet que situa la mitjana del municipi en 13,89m²s de zona verda/100m²st residencial.

La RNSP i posteriors modificacions delimiten en total 14 Polígons d'actuació urbanística, 7 sectors de Pla de millora urbana (PE-1 al PE-6 de Baqueira i PMU-1 d'Arties), 4 sectors de Pla parcial urbanístic i un àmbit de Pla especial d'infraestructures a Baqueira a tramitar amb caràcter previ als Plans de millora urbana de desenvolupament del mateix nucli.

En els 15 anys de vigència de la RNSP s'han aprovat 21 modificacions de planejament general destacant tres; dues corresponents a la definició del sistema general de transport per cable de Ruda (exps 2010/41802/V i 2015/57656/V) i altra que classifica de SU una petita porció de SNU, PMU-1 a l'oest d'Arties per donar compliment a una sentència (exp 2008/31847/V).

Quant al planejament derivat, s'ha aprovat un Pla parcial urbanístic (PP-1 de Bagergue, urbanitzat i no edificat), 4 Plans de millora urbana (a Baqueira: PMU-1 (clau PE-1), PMU-2 (clau PE-2), PMU-3 (clau PE-3) i PMU-5 (clau PE-5), no urbanitzats). En quant al PP-2 de Bagergue la Comissió d'Urbanisme de la Val d'Aran, en sessió de 3.7.2017, va acordar suspendre l'aprovació definitiva per tal que s'aportés un text refós que incorpori certes prescripcions (exp 2017/63051/V).

En quant al PMU-6 (clau PE-6), la Comissió d'Urbanisme de la Val d'Aran en sessió 17.2.2017 va aprovar definitivament suspenent la seva executivitat fins que s'aportés un text refós, i en sessió 3.7.2017 no va donar conformitat al text refós fins que es garantís que s'han executat o s'executaran de forma simultània les mesures externes antiallaus.

Segons indica la memòria aportada, del total de 25 àmbits o sectors se n'han desenvolupat un terç, un altre terç té pendents obres d'urbanització o gestions, i el terç restant no s'ha desenvolupat.

La memòria computa en un total de 816 habitatges els habitatges potencials en solars del SUC i en 383 el total d'habitatges pendents resultants d'àmbits (68) i sectors (315) de la RNSP. En conseqüència, el total actual d'habitatges potencials del municipi es computa en 1.199.

Quadre de dades del planejament vigent:

Superfície de sòl urbà: 124,44 Ha.

- Superfície de sòl urbà consolidat (SUC): 103,21 Ha.
- Superfície de sòl urbà no consolidat (SUNC): 21,23 Ha.

Superfície de sòl urbanitzable: 6,05 Ha.

- Superfície de sòl urbanitzable residencial: 6,05 Ha.
- Superfície de sòl urbanitzable d'activitats econòmiques: 0 Ha.

Superfície de sòl no urbanitzable (SNU): 25.450,38 Ha.

Superfície total del terme municipal: 25.580,86 Ha

Habitatges previstos en el planejament vigent (SUC, SUNC, SUD) que no s'han materialitzat: 1.199 habitatges.

III. Desenvolupament urbanístic sostenible

III.1 Extensió urbana màxima

D'acord amb el PTPAPIA i el PDUVA, les complecions i extensions dels nuclis han de respondre a les estratègies de millora urbana i compleció i canvi d'ús i reforma, respectivament.

Pel que fa als nuclis amb estratègia de millora urbana i compleció (Gessa, Garós, Unha, Bagergue i Tredós), la valoració de les actuacions de compleció es fa en l'apartat de valoració particular de cada nucli.

Pel que fa als nuclis amb estratègia de canvi d'ús i reforma (Salardú i Arties), el PDUVA assimila una limitació de la superfície de sòl d'extensió admissible (E) corresponent a l'estratègia de creixement de reequilibri ($E=(20/100)*A*f$); calculada en funció de la superfície de l'àrea urbana existent (A) i del factor de correcció per a nuclis de petita dimensió (f). En aquest cas no ha estat justificat el seu compliment.

III.2 Dinàmica d'edificació

En el període comprès entre els anys 2002 al 2007, la mitjana d'habitatges acabats al municipi va ser de 105 habitatges.

En el comprès entre els anys 2008 al 2014 la mitjana d'habitatges acabats al municipi va ser de 31 habitatges.

Aquests paràmetres assenyalen la disminució actual de construcció d'habitatges respecte el decenni anterior.

III.3 Capacitat d'acollida al sistema urbà

En el sistema urbà de Vielha el potencial d'habitatges pendents de construir en sectors de SUNC i SUD és de 1.178 habitatges que suposen el 55,2% del total previst pels planejaments generals; dels quals 315 corresponen al municipi de Naut Aran.

Els total d'habitatges previstos en el planejament vigent en SUC, SUNC i SUD que no s'han materialitzat en el municipi de Naut Aran és de 1.199 habitatges.

Els nuclis de Garòs, Salardú i Unha tenen un potencial nul d'habitatges en sòls classificats de SUNC i SUD (36 habitatges en total), Arties té un 67% dels habitatges previstos en aquestes classes de sòls sense materialitzar (98 habitatges), Bagargue, el 100% (106 habitatges) i a Baqueira (143 habitatges).

Quant a l'activitat econòmica dels sistema urbà de Vielha, resta pendent la construcció de 16.728m² d'activitat econòmica que representa un 12,5% del total. El planejament vigent no preveu cap àmbit d'activitat econòmica a Naut Aran.

III.4 Eficiència

La densitat mitjana proposada en els àmbits de PAU o sectors de PMU és de 14,17 habitatges / Ha.

La densitat mitjana proposada en els sectors de SUD és de 25,85 habitatges / Ha.

IV. **Planejament a tràmit**

IV.1 Estratègies principals

La proposta del Pla, en un escenari de 15 anys (2017-2032) es fonamenta en els objectius principals següents:

- Adequació al planejament territorial i urbanístic general superiors.
- Consolidació del model actual de nuclis compactes.
- Delimitació d'operacions de compleció de petita entitat per cobrir dèficits, sobretot en el sistema viari i d'aparcament dels diferents nuclis.
- Concentració de l'activitat econòmica en un sector d'abast municipal a Arties, redefinint les previsions del SAE establertes en el PDUVA.
- Atendre les necessitats d'habitatge de protecció pública situant les reserves per aquest fi als nuclis d'Arties i Salardú.
- Consolidació del nucli de Baqueira com a nucli de serveis i oci.
- Afavorir activitats tradicionals del medi rural per compensar l'estacionalització.

IV.2 Previsions generals i alternatives proposades:

La proposta es genera a partir de les millors alternatives en quant a assentaments residencials i activitat econòmica, mobilitat i en SNU.

- Assentaments residencials i activitat econòmica:

Les propostes que fan referència a la compleció dels nuclis existents, tenen unes valoracions superiors a la proposta de nous creixements. L'alternativa que contempla operacions de compleció, adopta un model de creixement compacte, en contraposició a la proposta de nous creixements que determinen models urbans extensius ja esgotats a Naut Aran.

Es mantenen els SUD previstos en la RNSP, com a reserves de creixement.

- Mobilitat:

Es planteja el manteniment de la vialitat actual ja que la proposta de noves variants, tant a Arties com a Salardú, generaria importants efectes ambientals, per la dificultat de l'orografia del terreny i els condicionants de riscos, tant d'allaus com d'inundació.

Altrament, l'aparcament de Ruda i el telecabina d'accés des de Ruda a l'estació d'esquí de Baqueira-Beret ha resolt els col·lapses que es generaven en aquest àmbit; restant actualment únicament els que es generen a l'hora de retorn de la jornada d'esquí en la confluència de la C-28 amb la C-142b, d'accés al Pla de Beret. Així, es proposa la millora de la mobilitat actual repetint la solució de Ruda, amb un transport per cable que pugui donar accés al Pla de Beret des de Salardú o Tredòs.

Espais subjectes a millora són les grans superfícies d'aparcament, especialment les de Baqueira i Beret, que comporten efectes significatius sobre el paisatge, especialment a l'estiu, quant l'ús no s'ajusta a la seva proporció.

- Sòl no urbanitzable (SNU):

Alternativa basada en les unitats de paisatge i en components de qualificació que permeten establir criteris i objectius de millora.

IV.3 Determinacions en els nuclis:

Amb caràcter general:

Les qualificacions urbanístiques es redefiniran en la proposta respecte les vigents amb correspondència tipològica i adaptant-se a la codificació del MUC; si bé, s'ajusten algunes unitats de zona en SU.

Es concreta la qualificació urbanística hotelera, allà on l'ús hotelier s'ha consolidat com a principal, tot i mantenir-se, en certs casos, com a ús complementari el d'habitatge plurifamiliar establert com a principal en la RNSP.

També es proposa en el document una nova qualificació urbanística de manteniment de les condicions edificatòries de les primeres implantacions residencials, clau M2, i serà en documents posteriors del POUM on es concretaran les condicions d'ampliació de les edificacions preexistents.

S'inclou en el sòl classificat com a sòl urbà la qualificació de verd privat dels sòls dels darreres de les edificacions que limiten amb el SNU.

Es delimiten sectors de PMU i polígons d'actuació urbanística en SUNC i sectors de SUD amb ordenació indicativa de manera que recullen les operacions de compleció i/o d'extensió en sòl urbà i sòl urbanitzable.

Garòs:

En sòl urbà:

Es delimiten 2 nous sectors o polígons d'actuació urbanística residencials en SUNC, a l'est i oest del nucli, identificats com a SNC-G1 i SNC-G2, amb l'objectiu de crear bosses d'aparcament públic, i la millora viària del nucli en completar-se la connexió de la part baixa amb la part alta del mateix; així com, amb la part est i oest respectivament.

Es concreta el polígon d'actuació urbanística PAU-G.A, al centre del nucli, que respon a l'àmbit de la vigent UA-1 Sarenys amb l'objectiu de poder rebre les obres d'urbanització ja executades.

Pel que fa a la resta del nucli, l'ordenació proposada es fonamentalment la mateixa que la vigent tret de petites modificacions relatives a qualificacions urbanístiques dels sòls principalment pel que fa a la ubicació dels sòls qualificats de sistema de zona verda, supressió de sòls qualificats de sistema d'equipaments, així com, a la ubicació d'espais lliures privats.

Pel que fa al sòl urbanitzable:

No es preveu sòl urbanitzable.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (SNU):

No hi ha actuacions específiques en SNU pel que fa a aquest nucli en particular.

Arties:

Pel que fa al sòl urbà:

Es mantenen les previsions no desenvolupades del sector o polígon d'actuació urbanística en SUNC, PMU-1 de l'oest del nucli, ara anomenat SNC-A1, que es va classificar com a SUNC per sentència.

Es proposen 5 nous àmbits o sectors de SUNC en 3 àrees del nucli per cobrir dèficits, sobretot en el sistema viari i d'aparcament:

- Al sud-oest del nucli, al sud de l'església de Santa Maria, SNC-A2 i SNC-A6.
- Al sud, en els sòls actualment qualificats d'espais lliures privats amb front al marge esquerra del riu Valarties, SNC-A3 i SNC-A4.
- A l'est del nucli i oest de la subestació elèctrica, l'àmbit residencial anomenat SNC-A5, que connecta el sud del nucli amb els equipaments ubicats al costat del riu Garona. Aproximadament la meitat del nombre d'habitatges permesos seran de protecció pública.



Es concreta també un polígon d'actuació urbanística identificat com a PAU A.A, al centre del nucli que es correspon amb l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA-1 ja desenvolupat i pendent exclusivament d'urbanització.

Pel que fa al sòl urbanitzable:

Es modifica la delimitació del sector anomenat SAE d'Arties respecte l'establert en el PDUVA, configurant-se en un sector més reduït de caràcter local, SUD-A2, a l'est de la subestació elèctrica.

S'exclouen de l'àmbit inicial els sòls corresponents a la subestació elèctrica que es mantenen amb la classificació de SNU i es qualifiquen de serveis tècnics, els sòls ubicats a l'altra banda del barranc de Zedo mantenint-los també en SNU i l'àmbit residencial SNC-A5 proposat, a dalt explicat.

També s'exclouen del sector de SUD, els terrenys de propietat municipal ubicats entre la central hidroelèctrica i l'àmbit SNC-A5 que es classifiquen de SUC i es qualifiquen de sistemes urbanístics de zones verdes i de protecció.

Es redueix l'àmbit del sector de SUD d'ús residencial SAU-1, ara anomenat SUD-A1, limitant el seu àmbit a la part sud de la carretera C-28 i portant a terme ajustos en el mateix. Es preveu la possibilitat de concreció del sector en dos sectors diferents; el sector A1a, de caràcter eminentment residencial, i el sector A1b, de caràcter eminentment hotelier com a complement de les actuals instal·lacions hoteleres confrontants.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (SNU):

S'assenyala l'àmbit per reconèixer el càmping existent Era Yerla a l'oest del nucli, mitjançant un sector de Pla especial urbanístic.

Gessa:

En sòl urbà:

Es manté l'estructura actual del nucli, proposant un petit àmbit a l'oest del mateix identificat com a SNC-Ge1 amb l'objectiu de millorar la connexió del carrer Major amb l'oest del nucli. L'actuació comportarà l'ampliació de la secció viària i del pont existent.

Es classifiquen de SUC amb la qualificació d'aparcament públic l'àrea d'aparcament ja existent ubicada a l'accés est del nucli i, amb la qualificació de verd privat l'àrea esportiva municipal de l'oest del nucli al sud de la carretera C-28, que en el vigent planejament general estan classificades com a SNU.

Pel que fa als terrenys que en el vigent planejament urbanístic general es corresponent amb els polígons d'actuació urbanística no executats UA-2 i UA-3 ara s'exclouen de qualsevol àmbit d'actuació urbanística, dotant-los de la qualificació R6.Ge1. També s'ajusta el límit est de l'antic polígon d'actuació urbanística UA-3 establert en el planejament vigent, reduint-lo fins a la última parcel·la edificada i es modifica l'ordenació de l'antic polígon d'actuació urbanística UA-2 i de l'esmentat UA-3, suprimint el vial posterior de la LV-5051 i el vial central per la dificultat topogràfica.



Pel que fa al sòl urbanitzable:
No es preveu sòl urbanitzable.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (SNU):
No hi ha actuacions específiques en SNU pel que fa a aquest nucli en particular.

Salardú:

Pel que fa al sòl urbà es proposen petites actuacions en SUC:

- En l'extrem nord-est del nucli, al final del carrer Arroquets, s'amplia el sòl urbà amb una operació d'extensió d'una superfície aproximada de 2.300 m²s, amb la qualificació de cases aïllades unifamiliars o aparellades, clau R6a.
- En l'extrem oest, es configuren dues petites àrees d'aparcament privat que donen servei als hotels Petit Lacreu i Lacreu. També s'inclou al sòl urbà l'espai lliure privat de l'Hotel Lacreu.
- S'amplia l'aparcament públic central.

Pel que fa al sòl urbanitzable:

Es configura un sector residencial SUD-S1 en la part central del nucli en terrenys de pendent elevada, d'acord amb l'estratègia establerta en la modificació del PDUVA (àmbit d'extensió preferent 4.2). En aquest es preveu reserva d'habitatge de protecció pública.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (SNU):

Es preveu un àmbit de pla especial urbanístic de 5,50 Ha, al sud-est del nucli, a banda i banda del riu Garona, on existeix el camp de pitch&put autoritzat per la CTU de Lleida en data 25.10.2000 (expedient 2000/115/V) per a implantar un parc d'oci amb usos lúdics i esportius en el lleure, de gestió pública i amb l'objecte de desestacionalitzar l'oferta d'oci del municipi.

També es qualifica de sistema urbanístic en SNU, l'equipament d'Era Mola al sud del nucli.

Unha:

Pel que fa al sòl urbà:

S'amplia el SUC en diversos punts:

- En el centre del nucli, es qualifica una gran zona de sòl lliure privat i una gran àrea d'aparcament estructurada a partir de la connexió de dos vials de nova creació que connecten amb el carrer Major. Es qualifiquen dues petites unitats de zona d'usos residencials a tocar de l'àrea d'aparcament.
- En el sud del nucli, es qualifiquen d'equipament els edificis destinats al Museu dera Nhèu i s'afegeix un sistema d'espais lliures a la part del darrera d'aquest amb un únic accés a través de l'equipament. També s'inclou dins del sòl urbà diverses àrees de verd privat llindants a diverses unitats de zona.
- Al sud-est del nucli, s'amplia el SUC del nucli mitjançant una unitat de zona residencial de cases aïllades unifamiliars de baixa densitat en terrenys de gran pendent, clau R6b.
- A l'oest del nucli, s'estén l'ordenació del carrer Major amb dues unitats de zona residencial a banda i banda del mateix, i una més al nord amb front a la prolongació d'un vial sense nom que porta al camí de Gessa.

Pel que fa al sòl urbanitzable:
No es preveu sòl urbanitzable.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (SNU):
Es qualifica en SNU una àrea de sistema d'espais lliures, de gran pendent, lliandant amb l'àrea d'aparcament del centre del nucli.

També es qualifica una àrea de sistema d'equipaments comunitaris en SNU, amb front a la carretera de Bagergue, en l'accés sud-est del nucli.

Bagergue:

Pel que fa al sòl urbà:

Es manté l'estructura general del nucli establerta en la RNSP.

S'amplia el SUC al sud de l'Església de Sant Félix amb tres petites unitats de zona: una, a tocar del cementiri amb la qualificació de residencial nucli antic, altra amb la qualificació de pàrquing privat i, per últim, altra unitat de zona amb la qualificació de verd privat.

Pel que fa al sòl urbanitzable:

També es mantenen les previsions de creixement ja previstes en la RNSP no desenvolupades corresponents als sectors de SUD d'ús residencial de l'est del nucli identificats com a SAU-2 i SAU-3 en la RNSP i que ara s'anomenen SUD-B1 i SUD-B2, respectivament. Gran part dels sòls inclosos dins l'àmbit tenen una pendent elevada. Dins el sector SUD-B2, es reconeix la vialitat interior ja existent, com a sistema general. La proposta no inclou l'ordenació indicativa d'aquest sectors.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (SNU):

No hi ha actuacions específiques en SNU pel que fa a aquest nucli en particular.

Tredós:

Pel que fa al sòl urbà:

Es proposen 5 nous àmbits o sectors de SUNC en 3 àrees del nucli per cobrir dèficits sobretot en el sistema viari i d'aparcament:

- A l'extrem sud-oest del nucli, a ambdós costats del riu Garona (SNC-T1, SNC-T2 i SNC-T3).
- A l'extrem sud-est del nucli, al final del carrer major confrontant amb el riu Garona (SNC-T4).
- Al nord-oest del nucli, en uns terrenys de pendent elevada delimitats per les traces de la carretera d'accés al nucli, C-28 (SNC-T5).

També, en l'entorn de l'àmbit SNC-T5 proposat, confrontant amb el vial d'accés C-28, s'amplia el SUC amb les qualificacions d'espai lliure privat i aparcament privat d'un hotel.

Finalment, es manté la delimitació del vigent polígon d'actuació urbanística UA-2 no desenvolupat (ara PAU 1).

Pel que fa al sòl urbanitzable:



No es preveu sòl urbanitzable.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (SNU):

No hi ha actuacions específiques en SNU pel que fa a aquest nucli en particular.

Baqueira:

Pel que fa al sòl urbà:

Es manté l'estructura general del nucli establerta en la RNSP.

Es reordenen les qualificacions de les illes ubicades al sud de la C-28 i classificades de SUC, ajustant-les a la realitat existent: la major part del sòl entre els blocs que en el planejament vigent era zona de verd privat ara es qualifica de sistema d'espais lliures públics. També es reconeix la vialitat interior, alguna destinada exclusivament per a vianants.

També es mantenen els àmbits i sectors previstos no desenvolupats, en SUNC, incorporant les ordenacions dels planejaments derivats aprovats i de les modificacions en l'àrea de Ruda.

Es delimita un àmbit de polígon d'actuació urbanística per garantir les cessions de sistemes, abans anomenat UA-1 de la Pleta del Rei i ara identificat com a PAU F, pendent d'inscripció.

Pel que fa al sòl urbanitzable:

No es preveu sòl urbanitzable.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (SNU):

No hi ha actuacions específiques en SNU pel que fa a aquest nucli en particular.

Dades dels polígons i sectors:

| PROPOSTA POUM ÀMBITS PAU o SECTORS PMU | | Superf. total (m2sòl) | sostre (m2sostre) | sostre edificabilitat (m2st/m2sòl) | habitatges (unitats) | densitat hab (hab/Ha) |
|--|--------------|-----------------------------|----------------------|--|-------------------------|-----------------------------|
| ÀMBITS o SECTORS RESIDENCIALS | | | | | | |
| GARÒS | SNC-G1 | 12.515 | 4.160 | 0,33 | 26 | 20,78 |
| | SNC-G2 | 6.930 | 2.438 | 0,35 | 20 | 29,02 |
| | TOTAL | 19.445 | 6.598 | | 46 | |
| ARTIES | SNC-A1 | 2.958 | 2.662 | 0,90 | 19 | 65 |
| | SNC-A2 | 4.241 | 1.760 | 0,41 | 14 | 33,01 |
| | SNC-A3 | 2.236 | 704 | 0,31 | 8 | 35,78 |
| | SNC-A4 | 816 | 536 | 0,66 | 4 | 49,03 |
| | SNC-A5 | 6.837 | 3.027 | 0,44 | 29 | 42,42 |
| | SNC-A6 | 582 | 360 | 0,44 | 3 | 51,57 |
| | TOTAL | 17.670 | 9.049 | | 77 | |
| GESSA | SNC-Ge1 | 2.011 | 1.756 | 0,87 | 14 | 69,62 |
| | TOTAL | 2.011 | 1.756 | 0,87 | 14 | 69,62 |



| | | | | | | |
|--|--------------|----------------|---------------|------|------------|--------------|
| TREDÒS | SNC-T1 | 1.403 | 1.242 | 0,89 | 10 | 71,27 |
| | SNC-T2 | 1.817 | 878 | 0,48 | 7 | 38,53 |
| | SNC-T3 | 1.458 | 750 | 0,51 | 5 | 34,30 |
| | SNC-T4 | 3.901 | 1.680 | 0,43 | 12 | 30,76 |
| | SNC-T5 | 8.945 | 2.028 | 0,23 | 15 | 16,90 |
| | TOTAL | 15.707 | 6.578 | | 49 | |
| BAQUEIRA | PAU A | 9.019 | 1.273 | 0,14 | 7 | 7,78 |
| | PAU B | 12.223 | 1.907 | 0,16 | 10 | 8,18 |
| | PAU C | 29.642 | 4.569 | 0,15 | 26 | 30,15 |
| | PAU D | 3.045 | 530 | 0,17 | 2 | 9,98 |
| | PAU E | 65.345 | 9.015 | 0,14 | 49 | 7,5 |
| | PE-4 | 12.020 | 22.792 | 0,39 | 10 | 8,33 |
| | PE-6 | 46.069 | | | 39 | 8,46 |
| | TOTAL | 177.363 | 40.086 | | 143 | |
| TOTAL ÀMBITS PAU o SECTORS PMU RESIDENCIALS | | 232.196 | 64.067 | | 329 | 14,17 |

Dades dels sectors:

| PROPOSTA POUM SECTORS DE SUD | superfície total (m2sòl) | percentatge (%) | sostre (m2sostre) | sostre edificabilitat (m2st/m2sòl) | habitatges (unitats) | densitat hab (hab/Ha) |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|--|-------------------------|-----------------------------|
| SECTORS RESIDENCIALS | | | | | | |
| ARTIES SUD-A1 | 14.466 | 17,49 | 4.898 | 0,34 | 28 | 19,36 |
| SALARDÚ SUD-S1 | 19.419 | 23,47 | 9.135 | 0,47 | 84 | 43,26 |
| BAGERGUE (SUD-B1+SUD-B2) | 31.117 | 37,62 | 13.567 | 0,43 | 56 | 18,00 |
| TOTAL SUD RESIDENCIALS | 65.002 | 78,58 | 27.600 | | 168 | 25,85 |
| SECTOR IND. | | | | | | |
| ARTIES SUD-A2 | 17.716 | 21,42 | 3.069 | 0,17 | | |
| TOTAL SUD IND. | 17.716 | 21,42 | 3.069 | | | |
| TOTAL SUD | 82.718 | 100,00 | 30.669 | | 168 | 25,85 |

IV.4 Quadre de dades de la proposta

| | RNSP vigents (Ha) | | POUM proposat (Ha) | | Diferència (Ha) | |
|-------------|-------------------|--------|--------------------|--------|-----------------|---------|
| SU | 124,44 | 0,49% | 134,20 | 0,52% | 9,76 | 107,84% |
| Suc | 103,21 | 0,40% | 108,93 | 0,43% | 5,72 | 105,55% |
| Sunc | 21,23 | 0,08% | 25,27 | 0,10% | 4,04 | 119,01% |
| SUD | 6,05 | 0,02% | 8,27 | 0,03% | 2,22 | 136,61% |
| Residencial | 6,05 | | 6,50 | | 0,45 | |
| Industrial | ---- | | 1,77 | | 1,77 | |
| SNU | 25.450,37 | 99,49% | 25.438,39 | 99,44% | -11,98 | 99,95% |
| Municipi | 25.580,86 | 100% | 25.580,86 | 100% | | |

Nombre màxim de nous habitatges (2017-2032): 1.188 habitatges.

IV.5 Competències

En virtut de l'article 81 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 3/2012, de 22 de febrer i per la Llei 5/2017, del 28 de març, es determina que serà l'Ajuntament qui assumirà les competències per aprovar definitivament el planejament derivat.

Tècnic redactor: Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte.

V. Consideracions / observacions principals

5.1 Pel que fa als creixements proposats:

El Pla d'ordenació urbanística municipal defineix una estructura del municipi que, a grans trets, segueix les pautes bàsiques del PTPAPIA i del PDUVA. Tot i això, serà en documents posteriors amb més grau de detall on es podrà acabar de valorar aquest aspecte. En especial, caldrà justificar que la superfície de sòl d'extensió en els nuclis amb estratègia de canvi d'ús i reforma (Salardú i Arties) compleix amb el màxim establert en la modificació del PDUVA.

Pel que fa als nuclis amb estratègia de millora urbana i compleció (Gessa, Garós, Unha, Bagergue i Tredós), les actuacions de compleció no es quantifiquen sinó que han de respondre a un creixement orgànic del nucli amb objectius de millora de l'accessibilitat, de regularització de la franja perimetral o de ubicació de nous elements d'activitat econòmica o equipaments i tenir com a criteri prevalent la integració morfològica i paisatgística. La valoració d'aquestes actuacions de compleció es fa en l'apartat de valoració particular de cada nucli.

Tot i això, cal fer les consideracions genèriques següents:

- Caldrà justificar el nombre màxim d'habitatges previstos en el POUM (1.188 habitatges), atès tot i que aquest proposa creixements en els nuclis, el còmput indicat és inferior al còmput d'habitatges previstos en el planejament vigent que no s'han materialitzat (1.199 habitatges).
- Pel que fa als nuclis amb estratègia assignada de millora urbana i compleció i tot i que en el present tràmit s'aporten ordenacions indicatives de les complecions proposades, d'acord amb l'article 54 del PDUVA caldrà que en tràmits posteriors s'aporti l'ordenació precisa de l'edificació inclosa en els polígons d'actuació urbanística. També caldrà justificar la seva integració morfològica i paisatgística en el nucli existent.
- La totalitat dels polígons d'actuació urbanística amb objectius de compleció que es fan sobre terrenys no transformats, hauran de tenir la obligació de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit; aquesta obligació caldrà que s'afegeixi en les fitxes reguladores dels polígons d'actuació urbanística.
- La totalitat dels sectors de SUD tenen el deure de cessió del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent d'aprofitament urbanístic del sector d'acord amb el nombre establert a l'article 45 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i a la Disposició Transitòria 3a de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Pel que fa als creixements proposats en particular per cada nucli:

Garòs:

Pel que fa al sòl urbà:

Pel que fa al nou sector SNC-G2 es considera de compleció, ja que segons s'indica en la memòria, completarà la trama urbana amb el vial de connexió nord. Altrament, en l'ordenació indicativa del sector també es preveu la localització d'una àrea destinada a aparcament públic tal com proposa la modificació del PDUVA. Així en tràmits posteriors caldrà que es defineixi una ordenació precisa de les edificacions i s'estableixi com a obligatòria, d'acord amb l'establert en l'article 54 del PDUVA, materialitzant els objectius indicats en la memòria per aquest sector i ubicant els sòls qualificats de sistemes de zones verdes i equipaments en una posició més central i amb formes més adequades per tal d'incrementar la seva funcionalitat al servei dels habitants del nucli. Tot i això, serà especialment important la definició del risc d'allaus per poder concretar l'ordenació de l'àmbit.

Pel que fa al sector SNC-G1 proposat, es considera una actuació d'extensió sobre sòls que en la RNSP vigent són SNU de reserva de futurs nous creixements. Tot i això no es contempla l'opció d'extensió atès l'estratègia assignada pel PDUVA en aquest nucli i, per tant, caldrà classificar aquests terrenys de SNU. De tota manera convé estudiar la possibilitat de proposar una actuació de compleció en els terrenys del nord del sector SNC-G1, amb l'objectiu de donar continuïtat al vial existent acabat en cul de sac adaptant-lo a la topografia del terreny.

Arties:

Pel que fa al sòl urbà:

Cal establir ó bé justificar la innecessarietat de la reserva d'aparcament de l'oest del nucli, en l'entorn de la rotonda, que preveuen les directrius del PDUVA (1.6) i incloure-la, si s'escau, a efectes de gestió en un àmbit, preferentment l'àmbit SNC-A1.

L'àmbit d'actuació urbanístic proposat amb objectius de compleció, previst al sud de l'església i cementiri SNC-A2, segons l'ordenació indicativa aportada, preveu la reordenació de l'entorn de l'església mitjançant un nou accés de connexió del vial Dera Glèsia amb el sud del nucli i dotant l'entorn de zones verdes públiques. Tot i això caldrà que sigui coherent amb l'entorn de protecció de l'element que determina el PDUVA.

Pel que fa al SNC-A6 l'indant es redefineix la xarxa viària existent de la banda de la Plaça Sapujo, i la connecta amb la nova xarxa viària prevista en el sector SNC-A2.

El mateix succeeix amb l'àmbit d'actuació urbanística SNC-A3, amb objectius de compleció per tal d'ampliar l'actual aparcament públic. Per contra no s'observa l'objectiu de compleció de l'àmbit SNC-A4 en terrenys de poca amplària i, per tant, caldrà que la totalitat dels seus sòls es qualifiquin de verd privat i, si s'escau, s'estableixi una connexió amb el sistema viari del polígon d'actuació urbanístic SNC-A3.

Es considera correcta l'operació de compleció de l'àmbit SNC-A5 atès connecta la banda sud del nucli d'Arties amb els equipaments esportius situats a tocar del riu Garona i completa aquestes previsions d'equipaments. Tot i això, en documents més avançats caldrà que es proposin ordenacions de l'àmbit més orgàniques.

Cal justificar la suficiència del sòl destinat d'aparcament públic en el sud-est del nucli, atès la reducció efectuada d'aquests sòls en la present proposta vers el planejament general vigent.

La nova configuració de la unitat de zona R6b.a5 al sud del PAU-A.A i R6b confrontant per l'oest, que suprimeix el vial que els separa, hauria de garantir una ordenació amb separacions suficients que permeti una lectura no lineal de les façanes des del territori, d'acord amb la directriu 2.2 de la modificació del PDUVA, per la qual cosa es recomana una separació mínima entre blocs igual a la seva alçada.

Pel que fa al sòl urbanitzable:

Es considera correcta la reducció del sector del SAE d'Arties, sector SUD-A2, atès respon a la poca aptitud per edificar dels terrenys exclosos; tot i això els terrenys ubicats més a l'est de l'àmbit estan situats sobre sòl de protecció especial de valor natural i de connexió, essent, per tant, especialment important l'informe de la OTAAA en aquest punt.

La reducció del sector SUD-A1 tot i que no s'ajusta a la directriu 4.4 del PDUVA, que proposa en la part exclosa la localització del sistema d'espais lliures, es considera adequada donada la ubicació i naturalesa dels terrenys exclosos, atès són terrenys que la carretera segmenta respecte la trama urbana del nucli de gran pendent i amb servituds elèctriques, viària, etc. Tot i això es considera que en l'àmbit assenyalat com a A1b, terrenys més propers al riu Garona, l'ús de les edificacions ha de ser únicament l'hoteler, així com potenciar el recorregut per a vianants que discorre de forma paral·lela al riu que proposa la modificació del PDUVA. Altrament, tot i que la proposta manté l'objectiu inicial consistent en dotar l'àmbit d'una gran reserva d'aparcament, establert tant en la RNSP com en la modificació del PDUVA, caldrà qualificar els sòls en coherència amb l'esmentat ús. Serà especialment important l'informe dels organismes competents en matèria d'inundabilitat pel que fa a l'àmbit identificat com a A1b.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (SNU):

En documents posteriors es valoraran els paràmetres de regulació del Pla especial urbanístic del càmping existent Era Yerla, atès ara no s'inclouen. Tot i això es considera correcte reconèixer-lo mitjançant la figura de Pla especial urbanístic.

Gessa:

Pel que fa al sòl urbà:

No es considera adequat el creixement residencial plantejat SNC-Ge1, donada la seva ubicació, alhora que tampoc s'intueix cap objectiu de compleció de l'àmbit. En conseqüència, caldrà mantenir la classificació dels sòls com a SNU però mantenint les traces proposades de la secció viària i del pont que, d'altra banda, ja estaven previstes en la RNSP vigents.

Es considera correcte classificar de SUC l'àrea d'aparcament prevista al PDUVA atès reconeix uns usos actuals. Pel que fa a la classificació com a SUC de la zona esportiva municipal és especialment important pel seu canvi de classificació la valoració de la OTAAA atès part ocupa terrenys inclosos dins Xarxa Natura 2000.



La supressió dels àmbits d'actuació urbanística UA-2 i UA-3 delimitats en el vigent planejament urbanístic general i que no han estat executats es considera correcta sempre i quan no sigui necessari portar a terme cap repartiment d'equilibri i càrregues; aquest aspecte caldrà justificar-ho. Altrament, la seva reordenació es considera adequada ja que els vials suprimits no aportaven cap millora de la trama urbana. En tot cas la regulació de la qualificació R6-Ge-1 hauria de garantir una separació entre edificacions que permeti una lectura no lineal de la façana des del territori.

Cal justificar la supressió del vial sud que uneix el carrer Major amb la carretera C-28 que ara es proposa qualificar de zona de verd privat atès malgrat ara no té continuïtat, hi ha la previsió del PDUVA (estratègia 1.3) de connexió del nucli amb l'àmbit del riu en aquest punt.

Salardú:

Pel que fa al sòl urbà:

El nou creixement de SUC de la part nord-est del nucli qualificat amb la clau R6a no està justificat atès no aporta cap objectiu de compleció alhora que redueix encara més la petita separació urbana entre Salardú i Unha i, per tant, caldrà suprimir-lo; tot i això caldrà mantenir l'amplada del vial al que dona front, ja prevista en la vigent RNSP.

Pel que fa a l'espai lliure privat de l'Hotel Lacreu que s'inclou en SUC, serà especialment important la valoració de la OTAAA atès ocupa terrenys inclosos dins Xarxa Natura 2000.

Altrament, cal regular l'àmbit identificat com a AA, ubicat a l'est del nucli urbà, que només inclou sòls qualificats de sistema viari i que ja estava previst en el vigent planejament general.

Pel que fa al sòl urbanitzable:

La proposta del pla parcial urbanístic anomenat SUD-S1 s'adequa a les determinacions del PDUVA. De tota manera, tot i tractar-se d'una ordenació indicativa, caldrà millorar-la en documents posteriors, de manera que el sòls que es preveu qualificar de sistema de zones verdes tinguin més funcionalitat i centralitat configurant una posició de plaça. També caldrà justificar i/o suprimir els habitatges confrontants als sòls qualificats d'aparcament públic i reduir els sòls edificables del sud-est de l'àmbit fins a l'alçada aproximada de la zona verda ubicada a l'altre costat de la carretera C-28.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (SNU):

En documents posteriors caldrà concretar la regulació del sector de Pla especial urbanístic proposat amb l'objectiu d'implantar un parc d'oci amb usos lúdics i esportius en el lleure, al sud-est del nucli, a banda i banda del riu Garona. Per la valoració d'aquest àmbit serà especialment important l'informe de l'organisme competent en matèria d'inundabilitat.

Unha:

Pel que fa al sòl urbà:

El creixement central respon a la directriu del PDUVA, i part de l'aparcament i connexions viàries són existents almenys des del 2005; no obstant, cal mantenir la connexió viària

preexistent i proposada pel mateix PDUVA que uneix el carrer Major amb els darreres del Museu dera Nhèu. Pel que fa a la unitat de zona R1 llindant a l'àrea d'aparcament, cal suprimir-la.

Pel que fa a l'extensió en SUC del sud-est del nucli no es justifica la seva necessitat alhora que redueix encara més la petita separació urbana entre Unha i Salardú. En conseqüència, caldrà suprimir aquesta extensió.

Les extensions de SUC a l'oest del nucli no aporten cap millora urbanística, i tampoc responen a cap directriu del PDUVA, i per tant caldrà justificar-les quant a objectius i cessions, o bé suprimir-les.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (SNU):

Els terrenys qualificats de sistema d'espais lliures públics, ubicats al costat de l'àrea d'aparcament al marge del riu Unhola, no tenen cap funcionalitat atès es tracta de terrenys de fort pendent, i per tant, caldrà suprimir la seva qualificació com a sistema d'espais lliures públics o bé justificar la qualificació proposada.

Altrament, cal disminuir la superfície que ara es qualifica de sistema d'equipament comunitari en SNU, al sud-est del nucli, o en tot cas justificar la necessitat del mateix.

Les zones verdes destinades a sistemes públics proposades han de tenir unes condicions correctes d'accessibilitat i funcionalitat i per tant cal justificar aquest aspecte.

Bagergue:

Pel que fa al sòl urbà:

La nova qualificació residencial, clau R1, ubicada al sud de l'església que reconeix una edificació existent, pot contradir la directriu del PDUVA de protecció de vistes i, per tant, cal justificar el seu compliment.

Pel que fa al sòl urbanitzable:

Els sectors SUD-B1 i SUD-B2 estan subjectes a modificacions d'ús o intensitats segons la modificació del PDUVA (3.1), a fi de donar compliment als principis de desenvolupament urbanístic sostenible i de l'ordenació territorial. Tot i que la proposta aportada redueix l'IEB de tots dos sectors, es mantenen el NMH d'aquests, aspecte que comporta un model residencial de menys sostre per habitatge.

En aquest sentit, tot i que la modificació del PDUVA no regula quantitativament o qualitativa els paràmetres de reducció dels esmentats sectors d'acord amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible i de l'ordenació territorial, l'estratègia de nucli de millora urbana i compleció, així com el nombre d'habitatges potencials en el nucli de 186 habitatges es considera que els esmentats sectors s'haurien d'orientar com a propostes de compleció del sòl urbà amb objectius de millora d'accessibilitat del nucli, regularització de la franja perimetral o ubicació de nous elements d'activitat econòmica o equipament o, si més no, reconduir-los com a sectors de creixements més orgànics amb reducció d'ocupacions del sòl. En conseqüència, es considera que cal reduir els àmbits i establir uns

paràmetres més baixos dels sectors per tal de donar compliment a la modificació del PDUVA o bé justificar la seva necessitat.

Altrament, cal estudiar els dos sectors en conjunt tenint en compte l'impacte urbanístic en l'entorn del nucli.

Tredós:

Pel que fa al sòl urbà:

El PDUVA només preveu una petita compleció al sud-oest, corresponen més o menys al sector SNC-T2, amb objectius de compleció de la trama urbana enllaçant el vial Matarredona amb el camí Reiau alhora que preveu una reserva d'aparcament públic.

Pel que fa al sector SNC-T1 caldrà suprimir-lo atès no té cap funció de compleció de la trama urbana.

El creixement SNC-T3 tampoc es justifica en base a cap millora, alhora que està ubicat en Xarxa natura 2000.

El sector SNC-T4, tot i no estar previst pel PDUVA preveu una millora per la connexió dels carrers Major-Morers connectant la part sud i nord del nucli, així com una important reserva d'aparcament públic que donarà servei al casc antic en la seva banda est. De tota manera, caldrà que l'àmbit s'ordini d'una forma més orgànica complint amb l'objectiu d'espai de centralitat que indica el PDUVA pels sòls de casc antic llindants. En aquest cas serà especialment important l'informe dels organismes competents en matèria d'inundabilitat; així com el de la OTTAA per estar ubicat en part dins de Xarxa natura 2000.

El sector SNC-T5 no es considera adient atès l'elevada pendent dels terrenys on es proposa, alhora que és contradictori amb el separador urbà a mantenir amb Salardú i no considerar-se un creixement de compleció sinó d'extensió.

Cal justificar el canvi d'ubicació de les zones verdes públiques que es proposa en el polígon d'actuació urbanística identificat com a PAU 1 (abans UA-2).

Baqueira:

Pel que fa al sòl urbà:

Pel que fa als sòls urbans consolidats ubicats al sud de la carretera C-28 propietat de Baqueira Beret S.A que es proposa canviïn de qualificació passant de zona de verd privat a sistema de zones verdes, caldrà que es justifiqui el sistema d'obtenció i que aquesta no afectarà les finances públiques de l'Ajuntament mitjançant l'informe de sostenibilitat econòmica.

Altrament, d'acord amb l'indicat en la memòria, dels sectors i polígons d'actuació urbanística previstos en la RNSP vigent per aquest nucli, només estan edificats al 100% els àmbits de la UA-1 i UA-2 de Ruda. Hi ha un còmput de 143 habitatges potencials i la població permanent del nucli és de 94 habitants.

En base a aquestes consideracions i a l'elevat nombre d'habitatges ja executats (663) en un nucli on tot el teixit consolidat prové de planejaments derivats arrel de la demanda de les pistes d'esquí, caldrà suprimir el sector de Pla de millora urbana anomenat PE-4 que tot i estar previst en la RNSP no ha estat tramitat; de manera que es redueixi la densitat edificatòria del nucli. Pel que fa al sector de Pla de millora urbana PE-6, caldrà justificar la seva necessitat d'acord a principis de desenvolupament urbanístic sostenible i estratègies d'ordenació territorial.

Cal justificar perquè no s'han qualificat com a espais d'aparcament les dues àrees ubicades al nord del nucli previstes per aquest fi al PDUVA. També caldrà justificar la no observança de la previsió del PDUVA pel que fa a la variant viària que connecta Salardú amb Baqueira.

En tràmits posteriors cal concretar en el document la proposta que hi ha prou reserva d'aparcament en superfície per satisfer les demandes.

5.2 Pel que fa a l'adequació de la proposta:

Manca assenyalar i/o completar els elements territorials bàsics pel que fa a la xarxa viària, carreteres estructurants primàries i secundàries, xarxa de línies elèctriques d'altra tensió, equipaments territorials, xarxa hidrogràfica, xarxa de senders i camis rurals estructurants del terme municipal, etc. en els plànols d'informació i ordenació del SNU.

També, en SNU, es dibuixen algunes actuacions de millora sobre la xarxa viària de la carretera C-28 que no s'expliquen en la memòria i que no estan incloses en cap àmbit de gestió; en conseqüència caldrà explicar-les i indicar la seva gestió. Per la valoració d'aquest aspecte serà especialment important l'informe de la Direcció General d'infraestructures de la mobilitat terrestre (organisme titular de la carretera C-28).

Altrament, el document aportat només indica intencions en aquesta classe de sòl que s'hauran de materialitzar en documents posteriors. Per tant, aquest aspecte ja es valorarà en els tràmits següents.

Es recomana que els sòls sobre els que s'ubiquen les pistes d'esquí de Baqueira Beret es subjectin a la tramitació d'un Pla director urbanístic en SNU que planifiqui i ordeni de manera conjunta la totalitat de les instal·lacions.

En documents posteriors també caldrà justificar el compliment de l'article 58.1.f del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, pel que fa a la superfície del sistema general d'espais lliures públics. També, en general, caldrà que els sòls qualificats de sistemes es disposin en zones més centrals i funcionals; essent especialment palès aquest problema en les zones verdes públiques.

Caldrà incloure en àmbits de gestió o sectors de SUNC els terrenys urbans del planejament vigent que tenen mancances de cessió i/o urbanització, i els que es qualifiquen de sistemes; altrament, cal incloure les actuacions que poden derivar en expropiació en el informe de sostenibilitat econòmica. Un exemple d'aquest últim cas seria



els sòls urbans consolidats ubicats al sud de la carretera C-28 propietat de Baqueira Beret S.A que es proposa canviïn de qualificació passant de zona de verd privat a sistema de zones verdes.

En la memòria es fa una correspondència entre les qualificacions urbanístiques vigents i proposades amb la codificació del MUC, però no s'ha aportat la seva regulació. Així serà en documents posteriors on es valorarà la regulació de les diferents qualificacions urbanístiques, així com la seva aplicació. Es recorda que la definició de noves qualificacions urbanístiques s'haurà d'ajustar a les determinacions de la D.A.8 de la modificació del PDUVA.

Pel que fa a la proposta de concretar la qualificació hotelera en aquells sòls que, tot i tenir com a ús principal vigent l'ús d'habitatge plurifamiliar, s'han consolidat com a ús hotelier i mantenint com a ús complementari el d'habitatge plurifamiliar, es considera correcte atès reconeix una realitat existent; tot i això, serà en un document més concret on es valoraran les característiques d'aplicació de l'ús complementari.

Així en tràmits posteriors cal que el POUM delimiti els entorns de protecció dels elements o conjunts que en la modificació del PDUVA s'assenyalen de manera orientativa, per garantir la preservació d'aquests i dels diversos valors arquitectònics, artístics, històrics, etc.

Amb caràcter general, caldrà que en la memòria s'indiquin les edificacions que tinguin processos disciplinaris oberts, a nivell informatiu.

Indicar a l'Ajuntament que la documentació del POUM que es presenti per a l'informe previ a l'aprovació provisional ha d'incloure l'arxiu en format "vectorial" del document d'ordenació. Altrament, l'estàndard del MUC es pot trobar en l'adreça següent: http://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/urbanisme/mapa_urbanistic_de_catalunya/estandard/

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Resolució TES/757/2012, de 20 d'abril, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme en els comissions territorials d'Urbanisme i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, publicada al DOGC núm. 6117, de 27 d'abril de 2012.

Resolució

-1 Emetre informe sobre l'Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal de Naut Aran, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions indicades en l'apartat de consideracions.

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

-3 Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.

Contra l'acord anterior, en tant que es tracta d'un simple acte de tràmit que no decideix directament ni indirectament el fons de l'assumpte, ni impedeix la continuació del procediment, ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets o interessos legítims, no es pot interposar cap recurs, sense perjudici que pugueu al·legar oposició a l'esmentat acord per a la seva consideració en la resolució que posi fi al procediment, de conformitat amb el que disposa l'article 112. 1 de la llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme d'Aran



Departament de Territori i Sostenibilitat

Comunicacions expedients urbanisme

2017 / 063433 / V

Notificació acord CUA 27.4.2018 Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal de Naut Aran

2017 / 063433 / V - Notificació acord CUA 27.4.2018 Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal de Naut Aran
286308**Signants del document**

| Data i hora | Nom | Funció | Ens | Entitat de certificació |
|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ✓ 17:28:46 02/05/2018 | Notificacions electròniques DTES | Signatura servidor | Generalitat de Catalunya | Generalitat de Catalunya |