



INFORME URBANÍSTIC PER A LA APROVACIÓ INICIAL DE LA REPARCEL·LACIÓ

Núm. Exp.: 2019/900 (2253)
Tràmit: PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA 1 D'ARTIES.
PARC 260, POL 6. REF. CAD.: 25233A006002600000IH
Interessat: REMILLUGUES SL
Emplaçament: POL 6 PARC 260 SARROBIERA, 25599 NAUT ARAN ARTIES
Referència cadastral: 25233A00600260 0000 IH

Salardú, 26 de juny de 2026

DOCUMENTACIÓ PRESENTADA

En data 27 de maig de 2025 ha tingut entrada a l'Ajuntament de Naut Aran la sol·licitud de tramitació del Projecte de Reparcel·lació del Polígon PMU-1 d'Arties, situat al nucli d'Arties, al terme municipal de Naut Aran, promogut per REMILLUGUES, SL.

El redactor del Projecte de Reparcel·lació és ARQCOAS Arquitectura i Urbanisme SLP, i consta signat pels arquitectes Albert Simó Bayona i Oriol Monfort Casas.

La documentació presentada consta de:

- Memòria.
- Compte de liquidació provisional.
- Descripció de les finques aportades.
- Fitxes de finques adjudicades i georeferenciació.
- Annex 1. Informació registral.
- Annex 2. Referències cadastrals.
- Annex 3. Determinació de preus de mercat.
- Annex 4. Validació cadastral.
- Documentació gràfica.

ANTECEDENTS

La Comissió d'Urbanisme d'Aran, en sessió de data 15 d'abril de 2024, va acordar aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana PMU-1 d'Arties, supeditant-ne la publicació al DOGC i la consegüent executivitat a la presentació d'un text refós verificat per l'òrgan que havia atorgat l'aprovació provisional.

Posteriorment, la Comissió d'Urbanisme d'Aran, en sessió de data 27 de setembre de 2024, va acordar donar conformitat al text refós del Pla de Millora Urbana PMU-1 d'Arties, promogut per REMILLUGUES, SL i tramès per l'Ajuntament de Naut Aran, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva anterior.





En l'acord de conformitat al text refós es fa constar que, durant la tramitació del Pla de Millora Urbana, es van sol·licitar els informes sectorials corresponents, els quals han estat valorats i incorporats al document de planejament amb les condicions que pertocquen.

Així mateix, consta aportada i acceptada per l'Ajuntament de Naut Aran la garantia corresponent al 12% per l'import de 32.000€ de les obres d'urbanització del PMU-1 d'Arties, d'acord amb el que estableix l'article 107.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, als efectes de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament.

El planejament estableix per al PMU-1 d'Arties el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Així mateix, d'acord amb l'article 10 de les normes urbanístiques del Pla de Millora Urbana PMU-1 d'Arties, publicades al DOGC núm. 9678, de data 3 de juny de 2026, es preveu la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Naut Aran, la qual es concreta en el Projecte de Reparcel·lació mitjançant la substitució pel seu equivalent econòmic, atesa la impossibilitat material d'individualitzar aquest aprofitament en una parcel·la urbanística independent.

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

L'actuació consisteix en la reparcel·lació del Polígon PMU-1 d'Arties, situat al nucli d'Arties, entre la carretera C-28, el Camin Reiau i la rotonda d'accés al nucli, amb una superfície total d'àmbit de 2.888,93 m².

La proposta no modifica els usos del sòl, no altera la qualificació urbanística ni incrementa l'aprofitament previst pel planejament vigent. El projecte es limita a desenvolupar les determinacions del PMU-1 d'Arties, formalitzant les cessions i adjudicacions corresponents.

L'àmbit inclou una única finca aportada, titularitat de REMILLUGUES, SL, corresponent a la finca registral núm. 1451 d'Arties i Garòs, inscrita al Registre de la Propietat de Vielha. Aquesta unitat de propietari permet la tramitació de la reparcel·lació sense necessitat de constitució de Junta de Compensació.

El Projecte preveu una finca resultant amb aprofitament lucratiu, qualificada com a clau 2.a, Ampliació de Casc Antic, amb una superfície de 1.622,78 m² i un sostre màxim assignat de 2.430,79 m²st. També es preveu una finca resultant qualificada com a verd privat, clau Vp, amb una superfície de 44,24 m².

Pel que fa als sistemes urbanístics, el Projecte de Reparcel·lació preveu la cessió obligatòria i gratuïta dels sòls destinats a viari exclusivament per a vianants, clau V, amb una superfície de 47,99 m²; àrees d'aparcament, clau P, amb una superfície de 429,33 m²; domini públic de carreteres, amb una superfície de 188,05 m²; infraestructures de serveis tècnics, clau ST, amb una superfície de 20,30 m²; i parcs i jardins urbans, clau J, amb una superfície total de 536,24 m². En conjunt, els sistemes urbanístics objecte de cessió ascendeixen a 1.221,91 m².





La cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Naut Aran es proposa substituir pel seu equivalent econòmic, atesa la configuració del sector, l'existència d'una única finca lucrativa i la impossibilitat material d'individualitzar aquest aprofitament en una parcel·la de resultat independent, d'acord amb l'article 46.2.b del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Als efectes de quantificar aquesta substitució, el Projecte de Reparcel·lació determina el valor del sòl mitjançant el mètode residual estàtic, prenent en consideració el valor de venda del producte immobiliari acabat, el coeficient de ponderació de despeses i benefici de promoció i el valor de construcció. Sobre el valor del sòl resultant es calcula el 10% corresponent a l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, fixant-se l'equivalent econòmic en 270.729,73 €, import que haurà de constar ingressat a favor de l'Ajuntament de Naut Aran amb caràcter previ a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

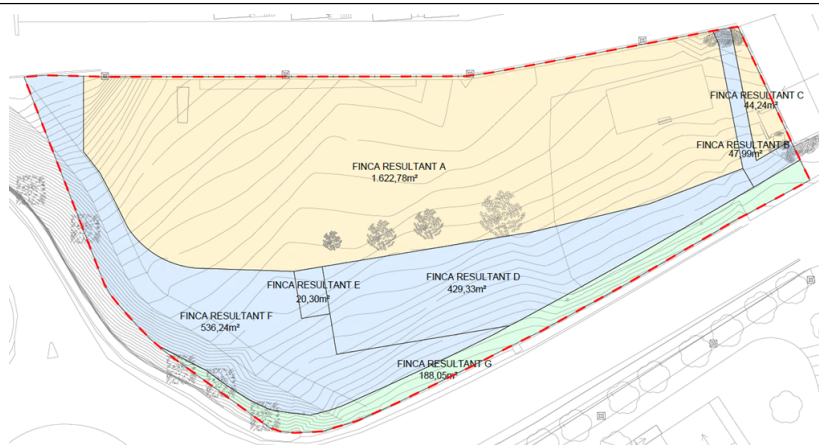
Quadre resum de superfícies i aprofitaments

Concepte	Planejament vigent PMU-1 d'Arties	Projecte de Reparcel·lació
Superfície total de l'àmbit	2.888,93 m ²	2.888,93 m ²
Sistemes urbanístics	1221,91 m ²	1221,91 m ²
Zones d'aprofitament privat	1.667,02 m ²	1.667,02 m ²
Sostre edificable màxim	2.430,79 m ² st	2.430,79 m ² st
Nombre màxim d'habitatges	18 habitatges	18 habitatges
Ús principal	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar
Cessió 10% aprofitament	Substitució econòmica	Substitució econòmica
Valor cessió 10% aprofitament	270.729,73 €	270.729,73 €

FINQUES RESULTANTS

Titular	Ús	Superfície dins l'àmbit
A Remillugues S.L.	Residencial (clau 2a)	1622,78 m ²
B Ajuntament de Naut Aran	Sistemes, vial per a vianants (clau V)	47,99 m ²
C Remillugues S.L.	Verd Privat (clau Vp)	44,24 m ²
D Ajuntament de Naut Aran	Sistemes, àrees d'aparcament (clau P)	429,33 m ²
E Ajuntament de Naut Aran	Sistemes, serveis tècnics (clau ST)	20,30
F Ajuntament de Naut Aran	Sistemes, parcs i jardins urbans (clau J)	536,24
G Diputació de Lleida	Sistemes, xarxa de carreteres	188,05
Total		2.888,93 m²





Així mateix, el document preveu el manteniment i tractament de la servitud existent de pas, llums i vistes vinculada a les finques confrontants, en els termes previstos en la proposta de finques resultants.

En conseqüència, la proposta s'ajusta a la finalitat pròpia de la reparcel·lació, en tant que instrument de gestió urbanística necessari per fer efectiva l'equidistribució de beneficis i càrregues, la cessió dels sòls públics i la materialització de les determinacions del planejament vigent.

CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

La potestat de gestió urbanística mitjançant reparcel·lació es regeix d'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. El planejament vigent estableix per al PMU-1 d'Arties el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Atès que l'àmbit és de propietari únic, titularitat de REMILLUGUES, SL, no resulta necessària la constitució de Junta de Compensació, sens perjudici de la tramitació del Projecte de Reparcel·lació amb les garanties d'informació pública, audiència a les persones interessades i coordinació registral que siguin exigibles.

La cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Naut Aran es concreta mitjançant la seva substitució pel seu equivalent econòmic, atesa la configuració del sector i l'existència d'una única parcel·la lucrativa. El Projecte fixa aquest import en 270.729,73 €, que haurà de constar ingressat a favor de l'Ajuntament amb caràcter previ a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

Pel que fa a la informació registral, el Projecte identifica la finca aportada, corresponent a la finca registral núm. 1451 d'Arties i Garòs, inscrita al Registre de la Propietat de Vielha, així com les càrregues i servituds existents.

CONCLUSIONS





Per tot l'exposat, s'informa **FAVORABLEMENT** l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació del Polígon PMU-1 d'Arties, promogut per REMILLUGUES, SL, en la modalitat de compensació bàsica, sense necessitat de constitució de Junta de Compensació atesa la unitat de propietari de l'àmbit.

El document desenvolupa les determinacions del planejament vigent, no modifica l'ordenació urbanística, no altera els usos del sòl, no modifica les qualificacions urbanístiques ni incrementa l'aprofitament previst pel Pla de Millora Urbana PMU-1 d'Arties.

En conseqüència, es proposa:

- **APROVAR INICIALMENT** el Projecte de Reparcel·lació del Polígon PMU-1 d'Arties, promogut per REMILLUGUES, SL, com a instrument de gestió urbanística per al desenvolupament del planejament vigent.
- Sotmetre el document al preceptiu tràmit d'informació pública pel termini d'un mes, mitjançant la publicació dels anuncis corresponents, i donar audiència a les persones interessades i titulars de drets afectats que constin a l'expedient, especialment als titulars dels drets vinculats a la servitud de pas, llums i vistes identificada en el Projecte de Reparcel·lació.
- Donar trasllat del Projecte de Reparcel·lació a l'administració titular de la carretera C-28, com a administració interessada i afectada per la finca resultant G, corresponent al sòl de domini públic de carreteres, als efectes que pugui emetre informe o formular les consideracions que estimi oportunes en relació amb la seva cessió o adscripció. En aquest sentit s'ha detectat una errada en la titularitat d'aquesta finca la qual al projecte es s'adjudica a la diputació i ha de la titularitat s'ha de adjudicar a la Generalitat de Catalunya la qual es la propietària de la carretera C-28.
- Així mateix, abans de l'aprovació definitiva caldrà acreditar l'ingrés efectiu a favor de l'Ajuntament de Naut Aran de l'import corresponent a la substitució econòmica del 10% de l'aprofitament urbanístic, fixat en el Projecte de Reparcel·lació en 270.729,73 €, o l'import que resulti, si escau, de la comprovació i validació municipal corresponent. La determinació de la quantia total econòmica a percebre per l'Ajuntament per raó de la cessió del 10% no pot quedar fixada únicament pel promotor o pel redactor del Projecte de reparcel·lació. Caldrà que els serveis tècnics municipals efectuïn o validin una valoració pròpia, amb base en els valors de repercussió, el sostre adjudicat, l'aprofitament mig, els coeficients i els criteris de valoració aplicables, i que aquesta valoració serveixi de base a l'acord municipal que, si escau, accepti la monetització de la cessió.
- Caldrà verificar, abans de l'aprovació definitiva i de la inscripció registral del Projecte, l'adequada afecció registral de les finques resultants al compliment de les càrregues urbanístiques que corresponguin, especialment pel que fa a la finca resultant A.
- Fer constar que l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació s'entén sense perjudici dels informes, autoritzacions o comprovacions sectorials que siguin exigibles en la tramitació del Projecte d'Urbanització i amb caràcter previ a l'execució de les obres, especialment pel que fa a les afeccions a la carretera C-28, el domini públic hidràulic, les xarxes d'aigua i sanejament i la resta de serveis o infraestructures afectades.





- L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació quedarà condicionada a la incorporació a l'expedient de la documentació registral, econòmica i sectorial que resulti necessària, així com al compliment de les determinacions que derivin del tràmit d'informació pública, audiència i trasllats efectuats.

José M^a Ané Verde, Arquitecte Municipal.

Document signat digitalment

Ajuntament de Naut Aran

