



Mariano Capdevila Noguero, com a secretari-interventor de l'Ajuntament de Naut Aran, Val d'Aran, Lleida.

CERTIFICCO :

Que el Ple, en sessió Ordinària celebrada el passat dia 17 de setembre de 2020, va prendre, entre d'altres, l'acord següent:

Expedient: 2020/830 (2246)
Assumpte: MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN PER A LA CREACIÓ DE L'HABITATGE PLURIFAMILIAR DE LLOGUER REGULAT A NAUT ARAN
Interessat: AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN PER A CREACIÓ DE L'HABITATGE PLURIFAMILIAR DE LLOGUER REGULAT A NAUT ARAN.

1. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document té la consideració de modificació puntual de les NNSS de Naut Aran, per a la creació de l'habitatge plurifamiliar de lloguer regulat i la seva aplicació en els locals dels edificis d'habitatges existents en els teixits compactes.

La modificació puntual que es presenta persegueix dos objectius que es complementen:

- Resoldre el problema detectat en relació als locals comercials en els teixits compactes (claus 1 i 2 i d'eixample plurifamiliar) dels nuclis. La situació que es deriva d'aquesta pràctica especulativa va en detriment de la qualitat de vida dels seus habitants, per la manca de control sobre l'habitabilitat dels espais reconvertits.
- Crear un parc d'habitatge de lloguer regulat dirigit als habitants de Naut Aran amb dificultats per accedir a una primera residència. Aquest nou parc, per raons evidents, suposa a més una oferta significativa per aquells residents amb mobilitat reduïda.

2. PROMOTOR

El promotor d'aquesta modificació puntual és l'Ajuntament de Naut Aran d'acord amb el que estableix l'article 76.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i la seva tramitació queda regulada pels articles 80, 85 i 96 del mateix text legal.

3. MARC LEGAL

El planejament general vigent de Naut Aran és la Revisió de les Normes Subsidiàries de la Val d'Aran aprovades pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de juny de 2002. El 18 de juliol de 2002 es van publicar en el DOGC 3680 als efectes de la seva executivitat. Aquestes NNSS presenten certes dificultats a l'hora de generar habitatge amb algun règim de protecció:

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

Signatura 2 de 2	Alcalde
24/09/2020	
César Ruiz-Canela Nieto	
Signatura 1 de 2	Secretari-Interventor-Tresorer
22/09/2020	
Mariano Jose Capdevila Noguero	

Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):
 Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth codi segur de validacion (CSV):
 Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

Codi Segur de Validació	d5b6e6a2f39c46a39ca76d7999289dd9001
Url de validació	http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Classificador:Certificat -





— El municipi de Naut Aran, per les seves condicions, s'emmarca en les determinacions de l'article 57 del TRLU d'exempció de les reserves obligatòries d'habitatge protegit. Aquest fet, tot i que no impedeix que es pugui qualificar sòl amb aquest destí, sovint resulta econòmicament inviable.

— Pel que fa a l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, l'Ajuntament ha fet diversos intents per a revertir aquest aprofitament en habitatges amb protecció, a l'empar dels articles 43.3 i 45.3 del TRLU:

Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

(...)

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Article 45. Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat

(...)

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers casos, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

No obstant això, els sectors subjectes a aquesta cessió són molt pocs i l'aprofitament que en resulta correspon a unes poques unitats residencials disperses entre tots els nuclis, la qual cosa dificulta enormement la seva promoció i, encara més, que s'hi involucrin les empreses públiques d'habitatge que només treballen amb promocions grans per tal de poder abaratir costos.

Cal afegir, per altra banda, que les tipologies d'habitatge lliure dels nous creixements no responen als estàndards d'habitatge protegit.

4. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Les línies de proposta previstes per a garantir aquests objectius i que caldrà regular a la Normativa del planejament vigent, són:

- Definició d'un nou ús residencial, independent del plurifamiliar estàndard, que només pot situar-se en aquells locals d'edificis plurifamiliars amb llicència urbanística vigent i que no computa a efectes de densitat.
- Materialització d'aquest ús via llicència de manera que l'activitat anterior es pugui recuperar en un futur evitant-se així la reducció definitiva del teixit comercial i de serveis en planta baixa.
- Regulació específica relegada a una ordenança per a fer més flexible i àgil la seva adaptació a les necessitats del mercat.
- Limitació específica al sòl urbà consolidat dins l'àmbit definit per l'ordenança.

5. NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

Signatura 2 de 2	Alcalde
César Ruiz-Canela Nieto	24/09/2020
Secretari-Interventor-Tresorer	
Mariano Jose Capdevila Noguero	22/09/2020
Signatura 1 de 2	

Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):
 Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth còdi segur de validacion (CSV):
 Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

Codi Segur de Validació	d5b6e6a2f39c46a39ca76d7999289dd9001
Url de validació	http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Classificador:Certificat -





Per tal de garantir l'executivitat de la proposta en els termes exposats al llarg dels punts anteriors, es proposa modificar l'article 31 de les NNSS en els termes següents:

Art. 31. Classes d'usos.

A.- Segons la seva funció:

1. Ús residencial, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar . S'estableixen les categories següents:

a) Habitatge unifamiliar. És l'edifici per habitatge situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu.

b) Habitatge plurifamiliar. Es l'edifici per habitatge plurifamiliar amb accés i elements comuns.

1bis. Ús residencial d'habitatge plurifamiliar de lloguer regulat.

1bis.1 Definició.

És l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar de lloguer regulat per a la creació d'un parc d'habitatge de preu assequible amb finalitats socials.

Aquest ús és possible únicament en aquells locals amb llicència urbanística emplaçats en edificacions d'ús plurifamiliar.

1bis.2 Regulació

Les condicions normatives per a l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar de lloguer regulat d'un immoble seran les recollides per una ordenança específica a aquests efectes. Dita ordenança establirà, com a mínim:

- L'àmbit d'aplicació de l'ordenança.
- Les condicions que han de complir els immobles que s'hi vulguin acollir a aquest ús.
- El contingut i les condicions de la llicència.
- El preu màxim de lloguer i l'obligatorietat de lloguer a residents de la Val d'Aran.
- Els tràmits administratius complementaris per a la seva executivitat (inscripció en el cadastre, en el registre de la propietat, etc)

1bis.3 Prohibicions

Aquest ús només és autoritzable en immobles situats en sòl urbà que compleixin amb totes les condicions que estableixi l'ordenança. En cap cas serà autoritzable en immobles en règim de sòl no urbanitzable, urbanitzable o urbà no consolidat.

En cap cas es podran destinar a ús turístic.

Queda expressament prohibit situar-hi habitatges plurifamiliar de lloguer regulat en la zona de flux preferent del sistema hídric.

En qualsevol cas, resta totalment prohibit aquest ús en aquells immobles sense una llicència urbanística que reconegui el local.

El Ple de l'Ajuntament per **MAJORIA ABSOLUTA**, AMB EL VOT A FAVOR DE SIS (6) REGIDORS ASSISTENTS DELS NOU (9) QUE FORMEN LA CORPORACIÓ MUNICIPAL, CINQ (5) DEL GRUP DE CDA (CONVERGENCIA DEMOCRÀTICA ARANESA) QUE SÓN SR. CÉSAR RUIZ-CANELA NIETO, SR. DAVID TORRES ALONSO, SR. ANDRÉS ESPAÑA CÓNsul, SR. MARCOS AMIELL MOGA, SR. JUAN MANUEL PABA SERENA, I UN (1) DEL GRUP ARAN AMASSA, LA SRA. NEUS CANALS CASELLAS, I DOS (2) VOTS EN CONTRA QUE SÓN (2) DEL GRUP UA-PSC, (UNITAT D'ARAN-PARTIT DELS SOCIALISTES DE CATALUNYA) SR. FRANCISCO BRUNA CAPEL I SR. JOSÉ PABA JORDANA, S'**ACORDA**:

Primer.- Aprovar inicialment la proposta de Modificació Puntual de les NNSS de Planejament del municipi de Naut Aran per a Creació de l'Habitatge de Lloguer regulat a Naut Aran.

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

Signatura 2 de 2	Alcalde
César Ruiz-Canela Nieto	24/09/2020
Secretari-Interventor-Tresorer	
Mariano Jose Capdevila Noguero	22/09/2020
Signatura 1 de 2	

Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):
 Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth codi segur de validacion (CSV):
 Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

Codi Segur de Validació	d5b6e6a2f39c46a39ca76d7999289dd9001
Url de validació	http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Classificador:Certificat -





AJUNTAMENT
DE
NAUT ARAN
Val d'Aran (Lleida)

Balmes,2
CP:25598 Salardú
Naut Aran (Lleida)
Telèfon: :973644030
P-2523300-H
info@nautaran.org - www.nautaran.org

Segon.- Sotmetre el present acord a informació pública pel termini de trenta (30) dies hàbils al Butlletí Oficial de la Província (BOP), al Diari "La Mañana" al Tauler d'anuncis municipal, i a la pàgina web de l'Ajuntament de Naut Aran: www.nautaran.org, i al Portal eBando a efectes de possibles al·legacions, reclamacions o suggerències.

I, per a que així consti i assoleixi els efectes corresponents, entrego i signo aquest certificat, amb el vist-i-plau del alcalde.

El secretari
Mariano Capdevila Noguero

Vist-i-plau
L'alcalde
César Ruiz-Canela Nieto

Naut Aran, en la data de la signatura

Document signat digitalment

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

Signatura 1 de 2	Mariano Jose Capdevila Noguero	22/09/2020	Secretari-Interventor-Tresorer
Signatura 2 de 2	César Ruiz-Canela Nieto	24/09/2020	Alcalde

Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):
 Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth codi segur de validacion (CSV):
 Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

Codi Segur de Validació	d5b6e6a2f39c46a39ca76d7999289dd9001
Url de validació	http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Classificador:Certificat -

