

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



**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.**

Document per a l'aprovació inicial

1. NATURALES, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document té la consideració de modificació puntual de les NNSS de Naut Aran, per a la creació d'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'exemple 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:

- 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. ANTECEDENTS DE LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE EN EL MUNICIPI DE NAUT ARAN

Naut Aran forma part d'aquell grup de municipis que, per diverses qüestions que tenen a veure amb la seva tradició, cultura, fesomia i primers assentaments, s'ajusten a un model urbanístic de contenció i preservació en coherència amb un entorn d'alta qualitat paisatgística on a més, i contra el que succeeix en la gran majoria de nuclis rurals, hi ha una població amb voluntat de quedar-s'hi a viure i generar riquesa.

Per altra banda, els nuclis tradicionals del municipi de Naut Aran, viuen en constant dicotomia per la irrupció d'un vector relativament nou com és el del turisme vinculat a les pistes d'esquí. La demanda d'allotjament per a aquest tipus de turisme ha tingut una fortíssima incidència sobre el mercat residencial, més enllà de la proliferació dels usos hotelers:

- Un mercat d'alta demanda de segona residència que genera una forta pressió indirecta sobre el mercat de primera residència.
- Un règim d'ocupació estacional que deixa buides parts importants del teixit residencial durant la temporada baixa, generant fortes fluctuacions en l'ocupació, l'activitat i l'amortització dels serveis en alguns dels nuclis.
- La proliferació de diverses fórmules especulatives de petita escala com, per exemple, els apartaments turístics il·legals o la implantació d'usos residencials en immobles on no s'admet aquest ús.

En tots els casos es tracta de factors que, sense cap mena de dubte, redueixen substancialment les oportunitats de la població per accedir a un habitatge de primera residència. No obstant, cal diferenciar entre els factors de gran escala (corresponents als dos primers punts i que s'han d'abordar des de polítiques de rang territorial superior), dels factors susceptibles d'abordar des de l'escala local i les regulacions urbanístiques pròpies de l'administració municipal (com és el cas del tercer punt).

A aquests fets cal afegir-ne les dificultats del propi marc urbanístic i legislatiu esmentades en el punt anterior.

Més enllà de les casuístiques particulars exposades, la dificultat per accedir a l'habitatge de primera residència no és quelcom específic de Naut Aran, per desgràcia és un denominador comú en tots aquells pobles i ciutats amb uns mínims de serveis i recursos per generar riquesa. Les accions que s'estan prenent al respecte, en altres indrets del nostre territori

(principalment en les grans ciutats), tenen a favor la massa crítica que fa viable la creació d'un òrgan específic de foment i gestió de l'habitatge assequible (les oficines d'habitatge) i compten amb un mercat molt ampli d'immobles vacants a partir del qual poder generar incentius. Per tot això, no és un model extrapolable al municipi de Naut Aran.

Un recurs que s'està explotant molt per a incrementar el parc d'habitatges, de venda o lloguer, és la reconversió de locals comercials en planta baixa. Des dels grans ajuntaments s'incentiva aquesta opció mitjançant ajudes econòmiques (per a les obres o mitjançant l'exempció d'algun impost) i també oferint la intermediació per a garantir els drets i obligacions de totes dues parts. Des del món immobiliari també es veu amb bons ulls aquesta mena d'operacions que es consideren altament interessants per diversos motius:

- La quantitat de baixos comercials tancats suposa un gran potencial per a reinsertar en el mercat residencial.
- Els espais en planta baixa ofereixen una gran versatilitat en la seva distribució i es consideren molt adequats per al model emergent tipus "loft" on es pot compatibilitzar el treball amb l'habitatge.
- Els locals en planta baixa reconvertits són una bona solució per a persones amb mobilitat reduïda, un col·lectiu que no sempre troba resposta en el mercat tradicional.

Si traslладem aquesta opció als nuclis de Naut Aran ens trobem amb una limitació que no es produeix en els eixamples de les ciutats: a Naut Aran, precisament per causa de la gran pressió urbanística, els blocs plurifamiliars tenen la densitat esgotada.

De tot l'exposat en aquest marc general, i abans d'entrar en les concrecions de les dinàmiques i el planejament urbanístic de Naut Aran, es conclou:

- Hi ha un problema generalitzat d'accés a l'habitatge tot i que trobem factors diferencials segons el territori. A Naut Aran, el turisme de muntanya n'és un amb molt pes.
- Les accions que s'estan posant en marxa en altres municipis no són d'aplicació a la casuística particular de Naut Aran on, per tant, cal buscar solucions realistes que es puguin executar des d'una administració local de petita envergadura.
- El planejament urbanístic vigent no disposa actualment d'eines per a la creació d'un parc d'habitatge accessible ni tampoc pot admetre altres mecanismes ja que estan limitats per la densitat màxima dels immobles.
- S'estan produint una sèrie de pràctiques especulatives que insereixen usos residencials en locals on no s'admet aquest ús i on no es pot controlar el compliment de les condicions d'habitabilitat adequades. Aquesta pràctica contribueix a degradar tant el model habitacional com el teixit urbà en el que s'insereix.

5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

De conformitat amb l'article 97 del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, cal justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. Aquest factor queda degudament justificat, en primer terme, pels objectius i principis continguts en la Llei 18/2007, de 28 de novembre, del dret a l'habitatge. També pel Reial Decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, mitjançant el qual s'aprova el text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social; en la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat i en el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, mitjançant

el qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i rehabilitació urbana.

En definitiva la conveniència i oportunitat de la modificació es justifica segons les següents consideracions:

- Reconversió d'un problema d'usos il·legalment implantats en una solució per a l'accés a l'habitatge amb una incidència gairebé immediata sobre el mercat.
- Capacitat de control sobre els immobles que consolidin l'ús residencial.
- Aprofitament d'un teixit comercial i de serveis en planta baixa en desús.
- Oportunitat de crear un parc d'habitatge de lloguer regulat dins dels nuclis compactes (sostenibilitat i mixtura).
- Incorporació en el mercat de noves tipologies més versàtils i aptes per a persones amb mobilitat reduïda.
- Creació d'una regulació flexible que s'adapti a les necessitats del mercat fluctuant.
- Superació de la limitació de la densitat de les claus 1 i 2 del nucli i en les d'eixample plurifamiliar.

Totes aquestes consideracions redonden tant en una millora del parc d'habitatge del municipi amb el cost del lloguer regulat i amb capacitat d'allotjar residents amb mobilitat reduïda (interessos públics), com en una opció rendible per aquells locals que no troben el seu mercat (interessos privats).

6. SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit de la modificació puntual on és d'aplicació la regulació prevista en aquest document es situa en sòl urbà consolidat i el constitueixen tots aquells edificis d'habitatge existents dels teixits compactes (claus 1 i 2 i d'eixample plurifamiliar) amb locals comercials en planta baixa.

7. ESTUDI DE MOBILITAT

No s'incorpora un estudi d'avaluació de la mobilitat generada tota vegada que no és preceptiu d'acord amb el que es regula a la legislació vigent. És a dir, segons l'article 3.1.b) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la present modificació no ha d'incloure un estudi de mobilitat generada.

8. MEMÒRIA SOCIAL

Aquesta Modificació puntual no comporta, en cap cas, un increment del sostre edificable o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts, ja que es mantenen inalterables els paràmetres urbanístics definits per les NNSS de Naut Aran. Pel que fa al petit increment de la densitat de l'ús residencial, cal dir que aquestes reconversions puntuals no suposen una consolidació irrevocable de l'ús ja que sempre és possible recuperar l'activitat de la llicència pre existent en el moment en que canviïn les necessitats dels habitants i del mercat.

En conseqüència, podem considerar que no és necessària la incorporació de la memòria social en aquest document.

9. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'article 59.1.e) del TRLUC cal aportar l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, i l'article 59.3 del TRLUC estableix que la memòria de la modificació del POUM ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica, amb la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La present modificació no comporta la implantació de cap activitat, infraestructura i/o servei. Així mateix, tampoc té incidència sobre les finances municipals, per la qual cosa es considera innecessària l'elaboració d'un estudi econòmic i financer.

10. INFORME AMBIENTAL

D'acord amb l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, les modificacions dels plans urbanístics han de contenir un informe ambiental si es tracta de modificacions de plans urbanístics sotmesos a avaluació ambiental, o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. La modificació puntual no modifica cap de les condicions ambientals ja previstes en les NNSS, per la qual cosa es considera innecessària la incorporació d'un informe ambiental.

11. 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.

12. NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ

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. És 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 hídic.

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

(...)

13. RESUM DE L'ABAST DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació persegueix els següents objectius:

- 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.

Amb la finalitat d'assolir aquests objectius, es proposa:

- 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.

Naut Aran, setembre de 2020

J.A, Mancíñerías Vaz-Romero, arquitecte

M. Parés Toll,arquitecte