



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE NAUT ARAN, per la delimitació del PAU-2 de Bagergue. Naut Aran

Document per a l'aprovació definitiva.

Document refós Incorpora les prescripcions de l'acord de suspensió de la Comissió d'Urbanisme d'Aran de data 4 d'agost de 2020

MEMÒRIA, NORMES, DOCUMENTACIÓ JUSTIFICATIVA I PLÀNOLS

MEMÒRIA	1
1. Antecedents	1
2. Promotor, iniciativa i redactor	7
3. Àmbit de planejament	7
4. Estructura de la propietat	8
5. Estat actual	8
6. Fonament legal	8
6.1. Tramitació de l'avanç de planejament.....	9
6.2. Tramitació ordinària	9
7. Planejament vigent	10
7.1. Planejament general.....	10
7.2. Planejament supramunicipal	11
7.3. Anàlisi del marc urbanístic vigent	12
8. Descripció de la proposta. Objectius de la Modificació	13
9. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.	15
10. Planejament proposat	18
11. Programa de participació ciutadana	19
12. Justificació del desenvolupament sostenible	19
13. Mesures per a una mobilitat sostenible	20
14. Informe de sostenibilitat econòmica	20
NORMATIVA	21
ESTUDI ECONÒMIC	23
1. Valoració de la finca aparcament privat.....	23
2. Valoració de la part de finca qualificada de verd privat.	24
3. Valor de l'edificació ja executada destinada a l'ús d'aparcament.....	25
4. Valor resultant de compensació de la finca a obtenir	25
5. Conclusions.....	25
ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS	27
CONVENI EMD ANY 2009	29
PLÀNOLS	37
1. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	1
2. RESUM	2

MEMÒRIA

1. Antecedents

El Ple de l'Ajuntament de Naut Aran en sessió ordinària de data 19 de desembre de 2013 va acordar aprovar inicialment la Modificació puntual de les NNSS de Naut Aran, per a la delimitació del PAU-2 de Bagergue. Dit acord va ser publicat al BOP núm. 24 de 5 de febrer de 2014 i al Diari La Mañana d'11 de febrer de 2014.

Sotmès l'expedient al preceptiu període d'informació pública es van rebre dos al·legacions que han esta contestades en el tràmit de l'expedient.

Igualment es van rebre informes de diversos organismes sectorials, fruit dels quals, i com a conseqüència de l'informe emès per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de data 13 de març de 2014 s'incorpora en el document per a l'aprovació provisional un Estudi d'Identificació de Riscos Geològics en l'àmbit de la modificació puntual.

Amb posterioritat, en data 30 de juliol de 2014 va tenir entrada a l'Ajuntament de Naut Aran de la sol·licitud llicència d'obres majors per a la construcció d'un edifici aïllat per ús aparcament on, aprofitant el perfil natural del terreny, es proposa una volum de pedra i amb coberta enjardinada, a la parcel·la amb referència cadastral 25233A 00200644 0000IB, dins l'aparcament públic, per part de l'EMD de Bagergue.

L'esmentada sol·licitud s'efectuava en aplicació de les determinacions de l'article 44 de les vigents NNSS, de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran d'acord amb la modificació aprovada en data 15 de juny de 2006 per la Comissió Territorial d'Urbanisme.

En concret es va aprovar definitivament la modificació de les Normes Subsidiàries de planejament per a l'adscripció al règim de sòl urbà de la peça d'aparcaments i l'admissió de construcció de pàrquing soterrani d'aparcament al nucli de Salardú introduint, d'ofici la condició de que el nou redactat de l'article 44 de les Normes Subsidiàries de planejament serà el següent:

Article 44. Àrees d'aparcament (clau P)

En els plànols normatius a escala 1/1000 de la sèrie 400 es preveu la localització d'espais per a aparcaments d'ús i titularitat pública a l'aire lliure o en plantes soterrades.

Atenent a les especials característiques i ubicació dels terrenys objecte d'aquesta sol·licitud, en l'entorn de l'església de Sant Feliu de Bagergue, es proposa donar trasllat del projecte als serveis tècnics del Departament de Cultura del Conselh Generau d'Aran perquè informin la proposta presentada en relació a les seves competències.

L'informe de la Comission d'Auviatge del Conselh Generau d'Aran, de data 29 d'abril de 2015, va ser favorable amb condició que les façanes s'executessin amb el mateix material dels murs de contenció de l'aparcament públic, es traslladessin les obertures de la façana

sud a la façana oest i es maneguessin les perspectives que permeten vistes de la església de Sant Feliu des de l'aparcament.

L'edifici es troba actualment executat d'acord amb les determinacions del Conselh Generau que varen ser recollides en el document de llicència d'edificació.

El document refós per a l'aprovació provisional recull l'estat actual i de construccions de l'àmbit de modificació i concreta la refosa de les determinacions del document aprovat inicialment i exposat al públic en l'articulat de les NNSS, incorporant la regulació de la nova zona d'aparcament privat, clau Pprivat, dins l'article 2 de la normativa del document que afegeix un punt 5 a l'article 108 de les NNSS.

És per això que les superfícies tant de l'àmbit com de la zonificació resultant s'han ajustat i actualitzat d'acord amb les obres finalment executades de l'aparcament de l'EMD. El PAU-2 passa de tenir una superfície de 666,54m² a 677,71m², el que suposa un increment assumible d'un 1%. Aquest increment ha anat en detriment del sòl no urbanitzable vigent inclòs a l'àmbit de modificació, que ha passat de 242,18m² a 231,01m².

De la mateixa manera i donant compliment a les determinacions del Conselh Generau a la llicència, la superfície màxima construïda per als sòls d'aparcament privat s'ha fixat finalment en un màxim de 100m²st.

Per altra banda, en virtut dels criteris dels SSTT d'Urbanisme de Lleida per a la redacció de normativa que ha de ser refosa, s'ha modificat el títol dels articles ometent una numeració pròpia i fent esment directe de l'article de les NNSS que modifiquen.

Tots aquests ajustos s'han modificat a la memòria del document, quadres, fitxa normativa i estudi econòmic.

En un altre ordre, s'han esmenat dos errades materials de redacció al punt 6 de la memòria (on es deia que la modificació defineix els sòls no urbanitzables aptes per acollir l'activitat ramadera establada, aspecte que no té res a veure amb els objectius de la modificació), així com la descripció dels elements limítrofs a est i oest de l'àmbit que estaven intercanviats.

En data 21 de juny de 2018, el Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària, va aprovar provisionalment la Modificació puntual de la Revisió de les NNSS de la Val d'Aran, al municipi de Naut Aran, per a la delimitació del PAU-2 de Bagergue.

Tramès el document a la Comissió d'Urbanisme de la Val d'Aran, en data 20 de juliol de 2018 es va rebre un escrit de la Secretaria de la Comissió d'Urbanisme de la Val d'Aran on, entre d'altres aspectes, es requeria l'aportació d'informe favorable de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

En data 19 de novembre de 2019, l'Ajuntament de Naut Aran va trametre a l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya l'Estudi d'Identificació dels Riscos Geològics de l'àmbit del PAU-2 de Bagergue.

En data 22 de gener de 2020, s'ha rebut informe favorable de l'Institut, on es conclou que l'IGCC considera que la documentació aportada analitza suficientment la perillositat dels

riscos geològics, pel que compleix amb les prescripcions requerides a la figura d'estudi d'identificació de riscos i el marc legal de referència.

Tot i això, en relació al allaus, malgrat que el Mapa de Zones d>Allaus de Catalunya escala 1:25000 i en el visor d'Informació Nivològica i Allaus de l'IGCC no mostra perillositat en front de risc d'allaus, a partir de modelitzacions de què disposa l'Institut, l'informe recomana que durant els períodes que es doni perillositat elevada d'allaus, grau de perill 4 o 5 segons els butlletins de perill d'allaus de la zona, l'aparcament romanguí tancat, advertint amb la senyalització adequada d'aquesta restricció a les persones usuàries.

Tenint en compte les recomanacions de l'informe de l'IGCC, s'ha incorporat en aquest nou document urbanístic, de data Gener 2020, que ha de rebre l'aprovació provisional, en la normativa de Modificació de l'article 158 amb la introducció d'un punt 2bis de delimitació del PAU-2 de Bagergue, un nou apartat 2bis 8 –Condicions de seguretat, amb el redactat següent:

- *Durant els períodes que es doni perillositat elevada d'allaus, grau de perill 4 o 5 segons els butlletins de perill d'allaus de la zona, l'aparcament romandrà tancat, advertint amb la senyalització adequada d'aquesta restricció a les persones usuàries.*

En sessió de data 4 d'agost de 2020, La Comissió d'Urbanisme d'Aran va acordar:

- 1 *Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries per la delimitació del PAU-2 de Bagergue, del municipi de Naut Aran, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:*

- 1.1 *Cal complementar la proposta per tal que es pugui justificar la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents donat que no es veu justificat l'interès públic de la proposta i la pèrdua de superfície de sistemes urbanístics dins del còmput global del nucli.*

El document per a l'aprovació definitiva amplia les justificacions, en el punt 9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència, amb el redactat següent:

L'article 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix els criteris de justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic.

Pel que fa a la justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents:

- *En relació a l'interès públic:*

Necessitat de donar compliment al Conveni Urbanístic signat entre l'EMD de Bagergue i propietat.

En data 26 de març de 2009 es va signar un conveni entre l'EMD de Bagergue i el senyors Cos-Ballbé amb l'objectiu de facilitar la construcció d'un aparcament públic a Bagergue (s'adjunta còpia del document)

Aquest conveni venia portava causa de la Modificació puntual de NNSS que es va tramitar i aprovar mitjançant la qual es canviava la classificació de sòl no urbanitzable de protecció especial, clau 8, per la de sòl urbà per a aparcament públic, clau P. Aquesta modificació anava acompanyada d'un

projecte de construcció d'edifici de dos nivells, que salvava el desnivell entre la Carretera a Salardú i el nivell del terrenys natural inferior.

Per raons econòmiques la proposta i projecte inicial no es van poder dur a terme, havent-se modificat la seva concepció i nombre de places, reduint-se substancialment el nombre de places (de 48 a 30), per la qual cosa les condicions en que es va acordar i subscriure el conveni de permuta vinculat a l'aparcament soterrat no es van poder materialitzar, en tant en quant no es van executar el nombre de places semisoterrades -on s'ubicava la permuta-, quedant totes les places a l'aire lliure i a diferents nivells.

Tot i això, el nombre de places resultants era suficient per a donar servei a les necessitats del poble i les obres es van finalitzar, conformant les actuals plataformes exteriors, tot i que mai es va arribar a efectuar la permuta en tant en quant no es va construir l'edificació coberta d'aparcament prevista i aprovada i, conseqüentment mai es van obtenir els sòls privats ocupats.

En conseqüència, l'interès públic rau en la necessitat d'obtenir la titularitat pública de tots els sòls consolidats com a aparcament públic a l'entrada del poble en compliment d'un Conveni que desenvolupava les determinacions del planejament vigent aprovat "Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per al canvi de classificació i qualificació urbanística d'uns terrenys per a sistema d'aparcament, clau P, al nucli de Bagergue" (2006 / 021674 / V). Així, la present modificació possibilita l'obtenció dels sòls privats, i que han estat ocupats en la construcció de l'aparcament a l'aire lliure actual, d'acord amb l'estat actual de consolidació de l'aparcament i les possibilitats econòmiques de l'EMD de Bagergue.

Per altra banda, cal afegir que la qualificació de verd privat als entorns darrers de l'església comporta la garantia d'un entorn de protecció visual cuidat, al voltant d'aquest edifici històric-religiós, assegurant el manteniment del paisatge històric del nucli.

- En relació a la titularitat del domini públic, val a dir que el reconeixement de la propietat privada residencial, no l'afecta en tant que l'actual qualificació d'equipaments s'emmarca dins la concepció de l'ús religiós global d'aquests sòls tradicionalment vinculats a l'Església i, conseqüentment, de titularitat privada que no varia amb la Modificació.

- En relació a l'interès privat, al titular de la parcel·la privada que es destina a aparcament públic se li reconeixen uns drets implícits a la seva propietat de l'antiga rectoria ja que, malgrat la seva qualificació com a equipament, formava i forma part del teixit de casc antic tradicional, en virtut de la seva morfologia i del seu ús actual i anterior.

Alhora, tot mantenint l'ús d'aparcament dels sòls que es permuten, es possibilita la titularitat privada d'aquests sòls.

En relació als supòsits de valoració negativa establerts en el punt 2 de l'article 94, resta justificada la seva no inclusió en cap d'ells:

- L'ordenació proposada planteja el reconeixement de 152,36m² de sostre residencial i de l'habitatge històricament implantats en tant en quant es limita a reconèixer un element existent amb les mateixes condicions que la resta del teixit residencial del nucli, i anterior a les vigents NNSS.

- L'ordenació proposada és coherent amb el model establert pel planejament general i no només no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible sinó que contribueix a la seva materialització, tal i com resta exposat en el punt 11 de la present Memòria.

- L'ordenació proposada no comporta cap mena d'actuació excepcional respecte al planejament territorial, tal i com resta exposat en el punt 7 de la present Memòria.

- *L'ordenació proposada fa una projecció adequada dels interessos públics en virtut dels objectius exposats en el punt 8 de la present Memòria i tal i com es justifica en el primer apartat d'aquest punt 9.*

- *La proposta de modificació no altera cap superfície de sòl qualificat com a sistema d'espais lliures o sistema d'equipaments esportius generals o locals.*

- *En relació a la supressió del sòl d'equipament de cementiri corresponent a l'antiga rectoria, cal dir que aquests sòls van rebre aquesta qualificació en el marc d'una concepció de l'ús religiós global d'aquesta construcció, tradicionalment vinculada a l'església. Aquesta qualificació no es correspon amb la morfologia, vocació i usos reals de l'immoble –residencials des de sempre-, per la qual cosa s'hauria de considerar com un reconeixement que ajusta aquesta consideració a la realitat anterior a les vigents NNSS.*

En aquest sentit, val a dir que la pèrdua de la qualificació d'aquest sòls com a cementiri no altera la funcionalitat d'aquest equipament que, amb la reserva actual, té les necessitat cobertes per al nucli de Bagergue.

D'altra banda, aquests sòls que el planejament qualifica com a equipament, no formen part del patrimoni públic en tant en quant, com a sòls privats –tant quan eren propietat de l'Església com des dels anys 60 del segle passat que van passar a ser propietat d'en Martí Cos Bruch-, poden ser objecte de transacció privada com qualsevol altre immoble residencial del nucli de Bagergue.

- *Pel que fa al balanç dels altres sòls de sistemes implicats en la modificació, aparcament i vialitat, la Modificació assegura la reserva necessària d'aparcament pel nucli, ajustant la reserva a les actuals plataformes en funcionament. Tal i com s'ha demostrat en els anys de funcionament de l'actual aparcament, la mobilitat del nucli a millorat i no s'han pogut detectar necessitats complementàries, per la qual cosa es pot afirmar que l'ajust proposat no causa cap impacte negatiu sobre el nucli de Bagergue.*

Tot i això, tal i com es recull en la present modificació, encara queda per executar part de la reservat d'aparcament vigent per la qual cosa queda garantida, a priori, una possible ampliació de la capacitat d'aparcament en aquest indret en funció de futures necessitats.

Quan a la vialitat, la present Modificació ajusta les previsions vàries d'acord amb les necessitat reals. Així, l'afectació viària de 55 m², que mai ha existit com a viari consolidat ni en ús, i que desapareix amb la Modificació, no tenia altra finalitat que donar accés al volum de la rectoria que, tal i com s'explica al llarg de la Memòria, forma part d'una propietat que inclou els jardins privats que l'envolten. D'acord amb l'ordenació prevista, que recull la situació actual, l'accés a la propietat privada queda garantit i la desaparició d'aquesta petita previsió viària en cul de sac no comporta cap perjudici a la trama urbana i resulta innecessària.

1.2 Cal justificar en la proposta l'aplicació de l'article 100 del TRLUC.

La part expositiva de l'acord de Comissió considera la justificació dels canvis del document de Modificació, en relació a la qualificació i classificació del sistema d'equipaments, com a errades materials. En aquest sentit cal aclarir que la Modificació en tràmit no ho planteja com a errada material, en el sentit urbanístic del terme, sinó com a una errada de detall del document de NNSS i en aquest sentit es considera que aplicar l'article 100 i les cessions associades a un increment de sostre no resulta coherent amb la realitat existent, i no reconeguda, a l'edificació ja residencial i pròpia del cas antic de Bagergue. D'altra manera, s'estaria gravant amb unes cessions complementàries a uns sòls que per la seva naturalesa, habitatge unifamiliar des dels anys 60 del segle passat, ja comptaven amb la condició de sòl

urbà consolidat, com la resta de casc antic de Bagergue, que per un descuit del planejador no es va reconèixer.

En aquest sentit, el document per a l'aprovació definitiva incorpora una major justificació dins el punt 8 Descripció de la proposta. Objectius de la Modificació, per tal que pugui ser reconsiderat per la Comissió de l'Aran, amb el redactat següent:

Aquest ajust no es pot considerar en cap cas com a un error material del planejament, en el sentit urbanístic del terme, per tal com la qualificació durant la tramitació els anys 80 de les actuals NNSS sempre ha qualificat els sòls com a equipament, assignant l'ús de cementiri. Cal emmarcar-lo, més aviat, en un error de detall en el moment del tràmit d'aprovació de les NNSS, que no va incorporar l'ús existent residencial privat de l'edificació com a clau de casc antic. En aquest sentit cal significar que de fet, i com a rectoria de l'Església de Sant Feliu, aquests sòls sempre han tingut ús residencial.

És per aquest motiu que es considera que amb el reconeixement d'aquesta edificació preexistent no es produeix cap increment d'edificabilitat ni de densitat real i efectiva del nucli, en tant en quant es limita al reconeixement d'un element ja existent en el moment d'elaboració de les vigents NNSS, i que compta i comptava amb les mateixes condicions que la resta del teixit residencial històric de Bagergue. D'altra manera, s'estaria gravant amb unes cessions complementàries a uns sòls que per la seva naturalesa ja comptaven amb la condició de sòl urbà consolidat, com la resta de casc antic de Bagergue, i que per un descuit del planejador no es va reconèixer.

En conseqüència, es considera que la present Modificació puntual no comporta cap dels supòsits recollits pel punt c) del l'article 96 del TRLUC, motiu per qual resta exempta de les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Des d'un punt de vista del domini públic, val a dir que el reconeixement de la propietat privada residencial, que es porta desenvolupant des dels anys 60 del segle passat, no afecta aquest domini públic en tant que l'actual qualificació d'equipaments cal entendre-la dins la concepció de l'ús religiós global d'aquests sòls tradicionalment vinculats a l'Església i, conseqüentment, de titularitat privada.

1.3 Cal determinar en el document de proposta una modalitat de gestió recollida en el TRLUC.

El document per a l'Aprovació Definitiva corregeix l'errada i contempla el Sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

1.4 Cal aportar estudi d'impacte paisatgístic segons l'article l'art. 6.4.1 de la normativa del Pla territorial parcial.

El document per a l'Aprovació definitiva incorpora l'estudi d'impacte paisatgístic segons l'article l'art. 6.4.1 de la normativa del Pla territorial parcial.

1.5 Esmenar les errades materials descrites anteriorment.

En concret, aquestes errades materials són:

o Memòria

- Apartat 6.2 Tramitació ordinària: als paràgrafs 1r i 3r, on diu "la Modificació puntual del PGO", ha de dir "la Modificació de la Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran d'aplicació al municipi de Naut Aran".*

- *Apartat 7 .2.2 Pla director urbanístic de la Val d'Aran: al paràgraf primer s'ha d'afegir la Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran aprovada definitivament pel conseller el 20.1.2015 i publicada al DOGC núm. 6843 d'1.4.2015 (exp. 2013/50280N).*

o Normativa

- *Art. 108.5 en relació amb l'aparcament privat, punt b): on diu "s'estableix la clau Pp d'aparcament privat destinada a la construcció d'edificació en planta baixa per a acollir aquest ús", ha de dir "s'estableix la clau Pp d'aparcament privat destinada a la construcció d'edificació en planta soterrani per a acollir aquest ús".*

o Plànols

- *Plànol d'informació 1.5 d'aixecament topogràfic : la topografia aportada no es correspon amb la informació actualitzada de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.*

Plànol d'ordenació 02 zonificació proposada: a la zona de pàrquing privat clau Pp, on diu "PB", ha de dir "P soterrani".

El document per a l'Aprovació definitiva esmena totes les errades materials esmentades, tant a la part de Memòria, com normativa com de documentació gràfica, actualitzant la base topogràfica aportada en el plànol I5 amb la base de l'ICGC i corregint el plànol O2 amb la consideració de planta soterrani del aparcament privat.

2. Promotor, iniciativa i redactor

La present *Modificació puntual de Normes Subsidiàries de Naut Aran, per la delimitació del PAU-2 de Bagergue*, és una operació d'iniciativa pública, en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al 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, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost així com al seu Reglament.

La iniciativa de la Modificació és de l'EMD de Bagergue i el promotor de la present modificació puntual, és l'Ajuntament de Naut Aran.

El redactor del document és el Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte de l'empresa *Manciñeiras/Parés, arquitectes associats s.l.p.*, amb seu al carrer Vilamari 72-74, baixos i codi postal 08015 de Barcelona.

3. Àmbit de planejament

L'àmbit de la present modificació puntual té una superfície de 1.024,18 m² i recull uns sòls situats al sud del nucli de Bagergue. Estan delimitats al nord pel cementiri existent, a l'oest pel camí que transcorre cap al sòl no urbanitzable des de la Plaça de la Planhera, a l'est per la carretera de Salardú i part dels sòls actualment destinats a aparcament i al sud pel sòl no urbanitzable.

L'àmbit de modificació resta gràficament definit en tots els plànols d'informació i d'ordenació que integren el present document.

4. Estructura de la propietat

Les finques incloses en l'àmbit de modificació són les que es detallen en el quadre que segueix:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT			
	referència cadastral		titulars
1	94180	01 CH2391N0001OP	Martí Cos i Burch
	25233	A0 02002380000IM	
2	25233	A0 02012760000IO	Martí Cos i Burch
3	25233	A0 02006440000IB	EMD Bagergue

Aquestes finques resten grafiades en el plànol *17 Propietat* que integra el present document.

La titularitat de la finca de l'EMD de Bagergue és patrimonial, ja que va ser obtinguda en el seu dia per compra.

5. Estat actual

Bona part dels sòls objecte de la present modificació puntual ja acullen actualment l'aparcament que dona servei a l'entrada del nucli de Bagergue. A més de l'aparcament públic, a la finca propietat de l'EMD s'ha construït una edificació d'una planta i 100m² per ús d'aparcament privat. Tots aquests elements resten recollits en el plànol *16 Estat actual*.

Cal afegir que el pendent original d'aquests sòls ja ha estat modificat mitjançant murs i plataformes executats en virtut del projecte constructiu endegat per la EMD de Bagergue.

Val a dir que el projecte original, i en virtut del qual es varen definir els límits de l'aparcament públic inclòs en la Modificació de planejament que el va concretar, va patir diversos ajustos i redefinicions per tal d'ajustar el seu pressupost com a conseqüència de dificultats sobrevingudes en relació a la geotècnica i composició dels terrenys on s'ha construït l'aparcament.

Els sòls rurals incorporats dins l'operació no acullen actualment cap ús de tipus agrícola i estan històricament vinculats com a jardí de l'antiga rectoria de Bagergue. En aquest sentit, per al cas de la rectoria, aquesta rep l'ús d'habitatge privat totalment desvinculat de l'església i el cementiri essent, juntament amb els sòls corresponents al jardí que l'envolta, una propietat diferenciada. Val a dir que aquest ús residencial privatiu es conseqüència de l'adquisició dels actuals propietaris de l'antiga rectoria els anys 60 del passat segle.

6. Fonament legal

El planejament general vigent en el que s'emmarquen les operacions urbanístiques dins del terme municipal de Naut Aran, s'integra per la *Revisió de les Normes Subsidiàries de Naut Aran*, definitivament aprovada amb data de 22 de juny de 2002, així com totes les modificacions puntuals que l'han seguit.

6.1. Tramitació de l'avanç de planejament

La present modificació puntual, en tant en quant inclou sòls no urbanitzables, resta subjecta, entre d'altres, a les determinacions dels articles 6 i 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, raó per la qual és necessària la tramitació d'un informe preliminar de sostenibilitat ambiental juntament amb un avanç del planejament previst:

Article 6. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental amb determinats requisits

1. Els plans i els programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient resten sotmesos a avaluació ambiental si són exigits per una disposició legal o reglamentària o per acord del Govern.
2. S'entén que tenen efectes significatius sobre el medi ambient els plans i els programes que estableixen el marc per a l'autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, en els supòsits següents:
 - a) Els instruments de planejament territorial.
 - b) Els instruments de planejament urbanístic.

Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
- b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

No obstant l'exposat, la present modificació, i pel que fa al tractament del sòl no urbanitzable, no és més que un petit ajust del sòl urbà, adaptant-se a la realitat d'ús i titularitat del sòl.

En aquest sentit es considera que caldrà demanar informe previ a Medi Ambient i Sostenibilitat, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya per tal precisar si en aquest cas o no tràmit d'avaluació ambiental del planejament atenent l'exposat anteriorment.

Cal recordar, que en una tramitació molt similar, i també en el nucli de Bagergue, concretament a la Modificació puntual de les NNSS de la Val d'Aran, al municipi de Naut Aran, al carrer passatge C/Major del nucli de Bagergue, l'autoritat ambiental es va pronunciar en el sentit d'innecessarietat del tràmit d'avaluació ambiental per tractar-se d'un petit ajust del sòl urbà.

6.2. Tramitació ordinària

La Modificació puntual de PGO objecte d'aquest expedient, s'efectua en base a l'article 96 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, del 22 de febrer. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. Cal afegir que la present Modificació puntual no comporta cap dels supòsits recollits pel punt c) del mateix

article, motiu per qual resta exempta de les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme. L'objecte de la Modificació puntual de PGO s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'objecte de la Modificació puntual de PGO s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

El document de Modificació puntual de la Revisió de les Normes Subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran d'aplicació en el municipi de Naut Aran per a la seva aprovació inicial i tràmits posteriors, contindrà les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents, així com la documentació que requereix l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme: memòria i estudis justificatius i complementaris, plànols d'informació i d'ordenació, normes urbanístiques, gestió i pla d'etapes i estudi econòmic.

7. Planejament vigent

7.1. Planejament general

El planejament general de Naut Aran resta integrat per la *Revisió de Normes Subsidiàries de Naut Aran*, aprovat per resolució del Departament de Política Territorial i Obres Públiques en data de 20 de juny de 2002.

Amb anterioritat a aquesta modificació, es va tramitar i aprovar la *Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per al canvi de classificació i qualificació urbanística d'uns terrenys per a sistema d'aparcament, clau P, al nucli de Bagergue* que qualificava part dels sòls d'aparcament que s'integren en la present operació.

El plànol I4 que integra aquest document, recull gràficament el règim urbanístic dels sòls inclosos dins l'àmbit de modificació. El còmput de sòls vigents és el que recull el quadre que segueix:

PLANEJAMENT VIGENT		
TOTAL		1.024,18 100,00%
sistemes su		793,17 77,44%
viari		732,74
viari		55,03
àrees d'aparcament (P)		677,71
CE equipament		60,43
zones su		0,00 0,00%
1 casc antic		0,00
aparcament privat		0,00
Vp verd privat		0,00
snu		231,01 22,56%
8 protecció especial		231,01

7.1.1. *Sistema d'equipaments comunitaris. Cementiri (clau CE)*

Les Normes Subsidiàries de Naut Aran, regulen específicament el sòl d'equipaments comunitaris en l'article 50 i següents.

En el cas dels sòls inclosos en l'àmbit de la present modificació puntual, l'ús de cementiri li ve assignat per la imposició de la clau CE, malgrat es tracti de l'edifici de la rectoria, tradicionalment associat a l'ús residencial.

7.1.2. *Sistema viari.*

Les Normes Subsidiàries de Naut Aran, regulen específicament el sòl de sistema viari en l'article 39 i següents.

En el cas de la present modificació puntual, la vialitat vigent correspon a un petit tram en cul-de-sac que transcorre adjacent al cementiri fins arribar a l'antiga rectoria.

Les àrees d'aparcament (clau P) corresponen a espais a l'aire lliure destinats a aparcament públic. En el cas dels sòls inclosos en l'àmbit de la present modificació puntual, resten qualificats com a tals aquells que actualment ja s'integren a l'aparcament existent i executat i una petita part de 171,16 m² de superfície qualificada d'àrea d'aparcament, actualment sense executar i propietat de l'EMD.

7.1.3. *Sòl no urbanitzable de protecció especial (clau 8)*

El sòl no urbanitzable considerat de protecció especial pel planejament general vigent, recull tots aquells sòls no considerats com a rústics. Es correspon a les zones amb relleu que es situen allunyades dels nuclis de població. Les Normes Subsidiàries de Naut Aran, regulen específicament el sòl no urbanitzable de protecció especial a l'article 126.

En el cas de la present modificació puntual, correspon a una petita peça de sòl que limita pel sud amb l'antiga rectoria i que són el jardí d'aquesta construcció.

7.2. **Planejament supramunicipal**

7.2.1. *Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran*

El marc del planejament territorial que incideix sobre l'àmbit d'aquest Pla, ve definit pel *Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran*, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 25 de juliol de 2006, i publicat en el DOGC el 07/09/2006, als efectes de la seva executivitat.

El Pla Territorial distingeix tres tipus de sòls dins del sistema d'espais oberts, per al cas del nucli de Bagergue, resta totalment envoltat de sòl de protecció territorial (PT) que és el grau de protecció intermitja. Les Normes del PTP defineixen aquest tipus de sòl:

Article 2.7. Sòl de protecció territorial: definició

S'inclouen en aquest tipus de sòl aquells terrenys que, sense assolir el grau de valors naturals, agraris i mediambientals que tenen els sòls de protecció especial, convé preservar, en principi, de la transformació per algun dels següents motius:

- a) Existència de riscos geològics, d'inundabilitat o d'altres afectacions que fan inadequat el seu aprofitament urbanístic i que, per la seva extensió o significació territorial, convingui assenyalar.
- b) Valor paisatgístic, identitari, d'estructuració territorial o d'interès social a regular pels catàlegs i directrius del paisatge o per plans directors urbanístics.
- c) Valor per activitats econòmiques estratègiques compatibles amb el sòl no urbanitzable.
- d) Valor de reserva per raons de localització, connectivitat, topografia i condicions de l'àrea per a possibles infraestructures o equipaments d'interès estratègic en el futur.

La memòria del Pla especifica les motivacions de la tipificació com a sòl de protecció territorial de les diverses àrees i, en el seu cas, les condicions per a les transformacions de les àrees que es preserven pel seu valor de reserva estratègica.

7.2.2. *Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran*

El *Pla Director Urbanístic de la Vall d'Aran* va ser aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 28 de juny de 2010, i va ser publicat al DOGC. 5674 del 20 de juliol de 2010, a efectes de la seva executivitat i la Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran aprovada definitivament pel Conseller el 20 de gener de 2015 i publicada al DOGC núm. 6843 d'1 d'abril de 2015 (exp. 2013/50280/V).

Les Normes del PDU recullen les mateixes determinacions del PTP:

article 20. Sòl de protecció territorial

1. Inclou aquells sòls que sense assolir el grau de valors naturals, agraris i ambientals que tenen els sòls de protecció especial convé preservar, en principi, de la seva transformació, pel valor potencial de les activitats econòmiques estratègiques compatibles amb el sòl no urbanitzable. Inclou diversos espais potencialment vinculats a l'activitat de l'esquí establerts pel PTP APiA.
2. La regulació del sòl de protecció territorial es farà en base a l'establert a l'article 2.8 del PTP APiA i a les determinacions que resultin més restrictives derivades de l'aplicació de l'article 23 i de l'article 115 d'aquesta Normativa.
3. Qualsevol intervenció en aquest sòl haurà d'aplicar criteris d'impacte mínim sobre els prats de pèl caní (*Nardus stricta*), rics florísticament, dels terrenys silícis de la muntanya mitjana atlàntica o subatlàntica, per ser un hàbitat d'interès comunitari prioritari i, en el seu cas, establir mesures compensatòries de la pèrdua d'aquest hàbitat.
4. Els sòls de protecció territorial situats a l'entorn de l'estany de Vielha i entre aquest i els sòls de protecció especial més propers es mantindran lliures de qualsevol ús o ocupació que pugui suposar una barrera a la connectivitat ecològica.

7.3. Anàlisi del marc urbanístic vigent

De les regulacions establertes pel planejament general i territorial vigent, així com de la legislació en matèria urbanística, se'n poden extreure una sèrie de conclusions:

- Els sòls destinats a l'ús d'aparcament públic definit a les Normes com Àrees d'aparcament (clau P) tenen una vocació pública i per tant, la titularitat dels sòls efectivament adscrits i executats com a aparcament també ho ha de ser.
- La qualificació de l'antiga rectoria com a equipament amb ús de cementiri (CE) representa una incoherència en relació a l'ús residencial, la tipologia de casc antic i la titularitat privada de l'immoble anteriors a les NNSS actualment vigents. Cal entendre

que la seva qualificació es va fer dins la convenció, errònia, de que per la seva proximitat al cementiri aquest era també el seu ús.

- El grau de protecció del sòl no urbanitzable situat per sota de l'antiga rectoria, tant des del punt de vista del planejament general com del planejament supramunicipal, no és impediment per a la requalificació de la petita fracció que resta totalment integrada en el conjunt de l'operació i que, tradicionalment ha estat utilitzada com els jardins de la construcció residencial de l'antiga rectoria.

Tota l'actuació i construcció de l'aparcament públic es fonamenta en la efectiva i possible obtenció dels sòls necessaris, dins el marc de les possibilitats financeres de l'EMD de Bagergue.

8. Descripció de la proposta. Objectius de la Modificació.

L'objectiu principal de la present modificació és l'obtenció dels sòls de l'aparcament municipal ja executat i que encara no són de titularitat de l'EMD de Bagergue i de manera complementària corregir l'errada en l'assignació al sistema d'equipaments -cementiri- els sòls d'ús residencial privat corresponents a l'antiga rectoria i els seus jardins associats.

Més concretament, la present Modificació puntual dona contingut i validesa als objectius següents:

- Obtenció dels sòls privats actualment destinats a aparcament públic, de 506,56 m² de superfície, i ja construïts, situats a l'entrada del nucli de Bagergue, a favor de l'EMD de Bagergue mitjançant un mecanisme de permuta de la parcel·la actualment propietat de l'EMD de 171,16 m² situada confrontant amb la titularitat del senyor Cos, amb la possibilitat de construcció d'una peça tancada de 100m² com a màxim.
- Reconeixement de l'edificació de l'antiga rectoria com a part del teixit residencial tradicional i històric del nucli urbà. Aquests sòls tenen una superfície total de 346,47 m² i un sostre consolidat de 152,36 m²st.
- Compleció estratègica del nucli amb un verd privat que a banda de configurar-se com a un espai de protecció visual lligat a l'església, es reconeix com a part integrant de l'ús residencial privat de l'edifici de l'antiga rectoria.

Així, i en relació a la gestió per a l'obtenció d'aquest sòls, es delimita el polígon d'actuació PAU-2 de Bagergue, amb una superfície total de 677,71 m² i integra:

- Una peça de sòl amb 506,55 m² de superfície, qualificada d'àrea d'aparcament, actualment executat, tot i ser també propietat del senyor Martí Cos.
- Una peça de sòl de 171,16 m² de superfície qualificada d'àrea d'aparcament propietat de l'EMD que es qualifica com a àrea d'aparcament privat (114,62m²) i verd privat (56,54m²).

La resta de sòls qualificats com a aparcament públic, però que no han quedat inclosos dins la primera fase de l'aparcament executat, queden exclosos de la present modificació i la seva obtenció queda associada a la necessitat d'ampliació de les actuals instal·lacions.

L'ordenació proposada incideix a la banda esquerra de l'àmbit, on es proposa una reordenació per al reconeixement de l'edificació residencial, corresponent a l'antiga rectoria, com a teixit residencial existent, anterior a les NNSS vigents, i s'integra, a més, part de les previsions viaries en cul-de-sac i una peça de sòl no urbanitzable que es qualifiquen com a verd privat de l'edificació existent, ja que aquest és i ha estat el seu ús històric. Així mateix ordena una peça d'aparcament privat edificat, associat al nou habitatge de l'antiga rectoria que es reconeix.

La modificació reconeix com a viari només l'actual camí que connecta, tot i que mitjançant escales, amb els camps i la resta de sòl no urbanitzable.

En el quadre comparatiu que segueix es pot veure les superfícies de sòl vigents i proposades per clau i règim urbanístic:

	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT	
TOTAL	1.024,18	100,00%	1.024,18	100,00%
sistemes su	793,17	77,44%	506,55	49,46%
viari	732,74		506,55	
viari	55,03		0,00	
àrees d'aparcament (P)	677,71		506,55	
CE equipament	60,43		0,00	
zones su	0,00	0,00%	517,63	50,54%
1 casc antic	0,00		54,22	
aparcament privat	0,00		114,62	
Vp verd privat	0,00		348,79	
snu	231,01	22,56%	0,00	0,00%
8 protecció especial	231,01		0,00	

En relació a l'habitatge de l'antiga rectoria, el seu reconeixement com a clau 1, casc antic, suposa l'aflorament de 152,36m² de sostre residencial i d'un habitatge abans no reconeguts des d'un punt estrictament urbanístic.

Aquest ajust no es pot considerar en cap cas com a un error material del planejament, en el sentit urbanístic del terme, per tal com la qualificació durant la tramitació els anys 80 de les actuals NNSS sempre ha qualificat els sòls com a equipament, assignant l'ús de cementiri. Cal emmarcar-lo, més aviat, en un error de detall en el moment del tràmit d'aprovació de les NNSS, que no va incorporar l'ús existent residencial privat de l'edificació com a clau de casc antic. En aquest sentit cal significar que de fet, i com a rectoria de l'Església de Sant Feliu, aquests sòls sempre han tingut ús residencial.

És per aquest motiu que es considera que amb el reconeixement d'aquesta edificació preexistent no es produeix cap increment d'edificabilitat ni de densitat real i efectiva del nucli, en tant en quant es limita al reconeixement d'un element ja existent en el moment d'elaboració de les vigents NNSS, i que compta i comptava amb les mateixes condicions que la resta del teixit residencial històric de Bagergue. D'altra manera, s'estaria gravant amb unes cessions complementàries a uns sòls que per la seva naturalesa ja comptaven amb la

condició de sòl urbà consolidat, com la resta de casc antic de Bagergue, i que per un descuit del planejador no es va reconèixer.

En conseqüència, es considera que la present Modificació puntual no comporta cap dels supòsits recollits pel punt c) del l'article 96 del TRLUC, motiu per qual resta exempta de les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Des d'un punt de vista del domini públic, val a dir que el reconeixement de la propietat privada residencial, que es porta desenvolupant des dels anys 60 del segle passat, no afecta aquest domini públic en tant que l'actual qualificació d'equipaments cal entendre-la dins la concepció de l'ús religiós global d'aquests sòls tradicionalment vinculats a l'Església i, conseqüentment, de titularitat privada.

Els plànols O1 i O2 que integren aquest document, recullen gràficament tant la proposta de zonificació prevista com la delimitació del PAU-2 Bagergue, respectivament.

9. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.

L'article 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix els criteris de justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic.

Pel que fa a la justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents:

- En relació a l'interès públic:

Necessitat de donar compliment al Conveni Urbanístic signat entre l'EMD de Bagergue i propietat.

En data 26 de març de 2009 es va signar un conveni entre l'EMD de Bagergue i el senyors Cos-Ballbé amb l'objectiu de facilitar la construcció d'un aparcament públic a Bagergue.

Aquest conveni venia portava causa de la Modificació puntual de NNSS que es va tramitar i aprovar mitjançant la qual es canviava la classificació de sòl no urbanitzable de protecció especial, clau 8, per la de sòl urbà per a aparcament públic, clau P. Aquesta modificació anava acompanyada d'un projecte de construcció d'edifici de dos nivells, que salvava el desnivell entre la Carretera a Salardú i el nivell del terrenys natural inferior.

Per raons econòmiques la proposta i projecte inicial no es van poder dur a terme, havent-se modificat la seva concepció i nombre de places, reduint-se substancialment el nombre de places (de 48 a 30), per la qual cosa les condicions en que es va acordar i subscriure el conveni de permuta vinculat a l'aparcament soterrat no es van poder materialitzar, en tant en quant no es van executar el nombre de places semisoterrades - on s'ubicava la permuta-, quedant totes les places a l'aire lliure i a diferents nivells.

Tot i això, el nombre de places resultants era suficient per a donar servei a les necessitats del poble i les obres es van finalitzar, conformant les actuals plataformes exteriors, tot i que mai es va arribar a efectuar la permuta en tant en quant no es va construir l'edificació coberta d'aparcament prevista i aprovada i, conseqüentment mai es van obtenir els sòls privats ocupats.

En conseqüència, l'interès públic rau en la necessitat d'obtenir la titularitat pública de tots els sòls consolidats com a aparcament públic a l'entrada del poble en compliment d'un Conveni que desenvolupava les determinacions del planejament vigent aprovat *"Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per al canvi de classificació i qualificació urbanística d'uns terrenys per a sistema d'aparcament, clau P, al nucli de Bagergue"* (2006 / 021674 / V). Així, la present modificació possibilita l'obtenció dels sòls privats, i que han estat ocupats en la construcció de l'aparcament a l'aire lliure actual, d'acord amb l'estat actual de consolidació de l'aparcament i les possibilitats econòmiques de l'EMD de Bagergue.

Per altra banda, cal afegir que la qualificació de verd privat als entorns darrers de l'església comporta la garantia d'un entorn de protecció visual cuidat, al voltant d'aquest edifici històric-religiós, assegurant el manteniment del paisatge històric del nucli.

- En relació a la titularitat del domini públic, val a dir que el reconeixement de la propietat privada residencial, no l'afecta en tant que l'actual qualificació d'equipaments s'emmarca dins la concepció de l'ús religiós global d'aquests sòls tradicionalment vinculats a l'Església i, conseqüentment, de titularitat privada que no varia amb la modificació.
- En relació a l'interès privat, al titular de la parcel·la privada que es destina a aparcament públic se li reconeixen uns drets implícits a la seva propietat de l'antiga rectoria ja que, malgrat la seva qualificació com a equipament, formava i forma part del teixit de casc antic tradicional, en virtut de la seva morfologia i del seu ús actual i anterior.

Ahora, tot mantenint l'ús d'aparcament dels sòls que es permuten, es possibilita la titularitat privada d'aquests sòls.

En relació als supòsits de valoració negativa establerts en el punt 2 de l'article 94, resta justificada la seva no inclusió en cap d'ells:

- L'ordenació proposada planteja el reconeixement de 152,36m² de sostre residencial i de l'habitatge històricament implantats en tant en quant es limita a reconèixer un element existent amb les mateixes condicions que la resta del teixit residencial del nucli, i anterior a les vigents NNSS.
- L'ordenació proposada és coherent amb el model establert pel planejament general i no només no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible sinó que contribueix a la seva materialització, tal i com resta exposat en el punt 11 de la present Memòria.

-
- L'ordenació proposada no comporta cap mena d'actuació excepcional respecte al planejament territorial, tal i com resta exposat en el punt 7 de la present Memòria.
 - L'ordenació proposada fa una projecció adequada dels interessos públics en virtut dels objectius exposats en el punt 8 de la present Memòria i tal i com es justifica en el primer apartat d'aquest punt 9.
 - La proposta de modificació no altera cap superfície de sòl qualificat com a sistema d'espais lliures o sistema d'equipaments esportius generals o locals.
 - En relació a la supressió del sòl d'equipament de cementiri corresponent a l'antiga rectoria, cal dir que aquests sòls van rebre aquesta qualificació en el marc d'una concepció de l'ús religiós global d'aquesta construcció, tradicionalment vinculada a l'església. Aquesta qualificació no es correspon amb la morfologia, vocació i usos reals de l'immoble –residencials des de sempre-, per la qual cosa s'hauria de considerar com un reconeixement que ajusta aquesta consideració a la realitat anterior a les vigents NNSS.

En aquest sentit, val a dir que la pèrdua de la qualificació d'aquest sòls com a cementiri no altera la funcionalitat d'aquest equipament que, amb la reserva actual, té les necessitats cobertes per al nucli de Bagergue.

D'altra banda, aquests sòls que el planejament qualifica com a equipament, no formen part del patrimoni públic en tant en quant, com a sòls privats –tant quan eren propietat de l'Església com des dels anys 60 del segle passat que van passar a ser propietat d'en Martí Cos Bruch-, poden ser objecte de transacció privada com qualsevol altre immoble residencial del nucli de Bagergue.

- Pel que fa al balanç dels altres sòls de sistemes implicats en al modificació, aparcament i vialitat, la Modificació assegura la reserva necessària d'aparcament pel nucli, ajustant la reserva a les actuals plataformes en funcionament. Tal i com s'ha demostrat en els anys de funcionament de l'actual aparcament, la mobilitat del nucli a millorat i no s'han pogut detectar necessitats complementàries, per la qual cosa es pot afirmar que l'ajust proposat no causa cap impacte negatiu sobre el nucli de Bagergue.

Tot i això, tal i com es recull en la present modificació, encara queda per executar part de la reservat d'aparcament vigent per la qual cosa queda garantida, a priori, una possible ampliació de la capacitat d'aparcament en aquest indret en funció de futures necessitats.

Quan a la vialitat, la present Modificació ajusta les previsions vàries d'acord amb les necessitat reals. Així, l'afectació viària de 55 m², que mai ha existit com a viari consolidat ni en ús, i que desapareix amb la Modificació, no tenia altra finalitat que donar accés al volum de la rectoria que, tal i com s'explica al llarg de la Memòria, forma part d'una propietat que inclou els jardins privats que l'envolten. D'acord amb l'ordenació prevista, que recull la situació actual, l'accés a la propietat privada queda garantit i la desaparició d'aquesta petita previsió viària en cul de sac no comporta cap perjudici a la trama urbana i resulta innecessària.

10. Planejament proposat

La proposta de planejament prevista es basa, d'una banda, en la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística que garanteixi la vocació pública de l'aparcament executat i, d'altra banda, en el reconeixement de l'antiga rectoria com a part del teixit de casc antic tradicional, en virtut de la seva morfologia i el seu ús actual i històric, com qualsevol altre immoble antic del nucli urbà.

En el quadre comparatiu que segueix es pot veure les superfícies de sòl proposades per clau i règim urbanístic:

PLANEJAMENT PROPOSAT		
TOTAL	1.024,18	100,00%
sistemes su	506,55	49,46%
viari	506,55	
viari	0,00	
àrees d'aparcament (P)	506,55	
CE equipament	0,00	
zones su	517,63	50,54%
1 casc antic	54,22	
aparcament privat	114,62	
Vp verd privat	348,79	
snu	0,00	0,00%
8 protecció especial	0,00	

En relació a l'habitatge de l'antiga rectoria, el seu reconeixement com a clau 1, casc antic, suposa el reconeixement de 152,36m² de sostre residencial i d'un habitatge abans no contemplats des d'un punt estrictament urbanístic.

Normativament, es concreta en la modificació de l'article 158 amb la introducció d'un punt 2bis de delimitació del PAU-2 de Bagergue.

Art. 158. "Bagergue"

(...)

2bis. Polígon d'actuació urbanística PAU-2

2bis.1 Objectius

L'obtenció dels sòls qualificats d'aparcament ja executat.

2bis.2 Àmbit

PAU-2: 677,71m²

2bis.3 Superfícies

Aparcament (clau P): 506,55m²

Aparcament privat (clau Pp): 114,62m²

Verd privat (clau Vp): 56,54m²

2bis.4 Regulació

Els sòls inclosos en el PAU-2 de Bagergue es regulen segons les determinacions establertes per les NNSS de Naut Aran.

2bis.5 Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2bis.6 Condicions de gestió

L'EMD de Bagergue garantirà el dret de pas per a l'accés a l'aparcament privat a través de l'aparcament municipal.

2bis.7 Fases

El desenvolupament es preveu en una sola fase.

2bis.8 Condicions de seguretat

Durant els períodes que es doni perillositat elevada d'allaus, grau de perill 4 o 5 segons els butlletins de perill d'allaus de la zona, l'aparcament romandrà tancat, advertint amb la senyalització adequada d'aquesta restricció a les persones usuàries.

Per altra banda, s'afegeix un punt 5 a l'article 108 en de les NNSS en relació a l'aparcament privat:

5. En relació a l'aparcament privat:

- a) Els plànols d'ordenació de la sèrie O.2 qualifiquen i ordenen aquests sòls.
- b) S'estableix la clau Pp d'aparcament privat destinada a la construcció d'edificació en planta soterrani per a acollir aquest ús.
- c) En funció de la seva localització, l'edificació haurà de tenir en compte les condicions paisatgístiques i de protecció de l'entorn per tal de garantir la seva correcta integració.
- d) Amb caràcter general seran d'aplicació les determinacions relatives a l'aspecte, acabats i materials de les NNSS.

11. Programa de participació ciutadana

L'Ajuntament de Naut Aran, promotor d'aquest planejament, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la *Modificació puntual de les NNSS de Naut Aran, per a la delimitació d'un PAU a l'àmbit de l'aparcament de Bagergue*, mitjançant el mateix procés de tramitació que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació, s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades a la propietat i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

Cal afegir que el document per a l'aprovació inicial del pla incorporarà com Annex, en compliment dels apartats 3 i 5 de l'article 8 del Text refós de la Llei d'urbanisme:

- Un document comprensiu que integra un resum escrit i gràfic de la proposta.
- La documentació necessària per a la suspensió de llicències.

12. Justificació del desenvolupament sostenible

Des del punt de vista del desenvolupament urbanístic sostenible i en coherència al principi definit a l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, la proposta d'ordenació prevista pel Pla s'ajusta a la definició de desenvolupament sostenible en diversos aspectes:

- El Pla estableix les eines de gestió que garanteixin la titularitat pública de l'aparcament executat amb aquesta mateixa vocació i que, situat a l'entrada del nucli, té la funció de descongestionar de trànsit els teixits tradicionals del mateix.
- El Pla reconeix com a part del teixit residencial existent l'antiga rectoria, donant un major sentit a la compleció i delimitació del nucli.
- El Pla qualifica de verd privat l'entorn pròxim a l'església garantint d'aquesta manera un perímetre de protecció.

Pel que fa referència a la documentació ambiental i tal i com es justifica en el punt 5 d'aquesta mateixa Memòria, la present modificació, i pel que fa al tractament del sòl no urbanitzable, no és més que un petit ajust del sòl urbà, adaptant-se a la realitat d'ús i titularitat del sòl.

13. Mesures per a una mobilitat sostenible

L'àmbit d'aplicació del Decret Legislatiu 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, regulat en el seu article 3, no recull el cas de la present operació, pel que es pot concloure que la present Modificació puntual no respon a cap dels supòsits recollits pel Decret 344/2006, motiu pel qual no incorpora un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada com a part de la seva documentació.

Per altra banda, en relació a les mesures adoptades pel Pla per garantir l'ús públic d'una bossa d'aparcament a l'entrada del nucli, es pot dir que la seva proposta promou la mobilitat sostenible en el municipi.

14. Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ha de contenir 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 per la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En aquest cas, la modificació puntual no comporta cap variació dels ingressos de la hisenda pública ni de les despeses derivades de la implantació de l'aparcament que, per altra banda, ja existeix i dona servei.

NORMATIVA

Modificació de l'article 158 amb la introducció d'un punt 2bis de delimitació del PAU-2 de Bagergue

Art. 158. "Bagergue"

(...)

2bis. Polígon d'actuació urbanística PAU-2

2bis.1 Objectius

L'obtenció dels sòls qualificats d'aparcament ja executat.

2bis.2 Àmbit

PAU-2: 677,71m²

2bis.3 Superfícies

Aparcament (clau P): 506,55m²

Aparcament privat (clau Pp): 114,62m²

Verd privat (clau Vp): 56,54m²

2bis.4 Regulació

Els sòls inclosos en el PAU-2 de Bagergue es regulen segons les determinacions establertes per les NNSS de Naut Aran.

2bis.5 Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2bis.6 Condicions de gestió

L'EMD de Bagergue garantirà el dret de pas per a l'accés a l'aparcament privat a través de l'aparcament municipal.

2bis.7 Fases

El desenvolupament es preveu en una sola fase.

2bis.8 Condicions de seguretat

Durant els períodes que es doni perillositat elevada d'allaus, grau de perill 4 o 5 segons els butlletins de perill d'allaus de la zona, l'aparcament romandrà tancat, advertint amb la senyalització adequada d'aquesta restricció a les persones usuàries.

Modificació de l'article 108 per a la introducció d'un punt 5

Art. 108. Regulació dels aparcaments.

(...)

5. En relació a l'aparcament privat:

- a) Els plànols d'ordenació de la sèrie O.2 qualifiquen i ordenen aquests sòls.
- b) S'estableix la clau Pp d'aparcament privat destinada a la construcció d'edificació en planta soterrani per a acollir aquest ús.
- c) En funció de la seva localització, l'edificació haurà de tenir en compte les condicions paisatgístiques i de protecció de l'entorn per tal de garantir la seva correcta integració.
- d) Amb caràcter general seran d'aplicació les determinacions relatives a l'aspecte, acabats i materials de les NNSS.

Naut Aran, novembre 2020

Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero

Manel Pares Toll

MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats, s.l.p.

ESTUDI ECONÒMIC

L'operació prevista a la present Modificació puntual d'obtenció d'uns sòls qualificats d'aparcament públic ja executat, es basa en la compensació d'aquests sòls mitjançant el reconeixement del valor relatiu de la permuta de 171,16 m² d'aparcament públic, que ara es qualifiquen com a verd privat -56,54 m²- i aparcament privat -114,62 m²-, possibilitant l'ús i titularitat privada a favor del propietari actual del sòl urbanitzat com a aparcament d'ús públic.

1. Valoració de la finca aparcament privat

El valor d'aquest aprofitament repercutit sobre la finca es valora mitjançant el *Mètode Residual Estàtic definit a l'article 22 del Reglament de Valoracions*, on s'estableix la fórmula:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del terreny en euros per cada m² de sostre edificable (...)

Vv = Valor en venda d'edificació (...)

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals (...)

Vc = Valor de la construcció en euros per m² edificable (...)

Aprofitament de la finca

Caldrà en primer lloc determinar l'aprofitament de la parcel·la de atenent als usos fixats per la modificació. L'ús és el d'aparcament privat amb la possibilitat de tanca una superfície màxima de 100 m².

Valor venda de l'edificació del producte immobiliari acabat (Vv).

Examinat l'estat del mercat per a productes similars, tot i que el mercat és pràcticament inexistent, s'obté un preu promig de 20.000 € per plaça d'aparcament (preus obtinguts del valor en venda dels aparcaments dins la UA 2 de Ruda, al nucli de Baquèira).

Si apliquem un rati de 25 m² de sòl construït per plaça d'aparcament, obtenim un valor del m² d'aparcament de 800 €.

Coeficient de ponderació de les despeses generals (K).

Es pren el valor genèric de K, que correspon a 1,40.

Valor de construcció en euros/m² (Vc)

S'ha considerat un valor promig de construcció habitual per zona i producte. Aquest valor inclou el benefici industrial i costos generals del constructor i altres costos de construcció repercutibles (honoraris tècnics, permisos d'obra, seguretat i salut, etc). Segons això, el valor considerat és de 300€/m²st

Obtenció del valor de repercussió del sòl d'aparcament privat.

El valor de repercussió del sòl és:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

$$VRS = (800€/m^2 / 1,4) - 300€/m^2 = \mathbf{271,43€/m^2sc}$$

Deures i càrregues pendents.

No n'hi ha en aquest sector.

Valor resultant

El valor final de la finca és el resultat de multiplicar VRS per la superfície de l'aparcament privat:

$$100m^2sc \times 271,43€/m^2sc = 27.143,00 \text{ €}$$

2. Valoració de la part de finca qualificada de verd privat.

El valor d'aquest aprofitament repercutit sobre la finca es valora mitjançant el *Mètode Residual Estàtic definit a l'article 22 del Reglament de Valoracions*, on s'estableix la fórmula:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del terreny en euros per cada m2 de sostre edificable (...)

Vv = Valor en venda d'edificació (...)

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals (...)

Vc = Valor de la construcció en euros per m2 edificable (...)

Aprofitament urbanístic de la finca

Caldrà en primer lloc determinar l'aprofitament urbanístic de la parcel·la a partir del que seria la seva valoració per aplicació de la normativa general de la clau 1 (casc antic). Un cop obtingut aquests valor, i atenent a que el verd privat no té aprofitament urbanístic, es proposa valorar el sòl inedificable destinat a jardí mitjançant l'aplicació del 20% de valor del sostre edificable.

Valor venda de l'edificació del producte immobiliari acabat (Vv).

Examinat l'estat del mercat per a productes similars, s'obté un preu promig del sostre a valorar de 2.200€/m²st

Coeficient de ponderació de les despeses generals (K).

Es pren el valor genèric de K, que correspon a 1,40.

Valor de construcció en euros/m2 edificable (Vc)

S'ha considerat un valor promig de construcció habitual per zona i producte. Aquest valor inclou el benefici industrial i costos generals del constructor i altres costos de construcció

repercutibles (honoraris tècnics, permisos d'obra, seguretat i salut, etc). Segons això, el valor considerat és de 950€/m²st

Obtenció del valor de repercussió del sòl.

El valor de repercussió del sòl és:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

$$VRS = (2.200€/m^2 / 1,4) - 950€/m^2 = 621,43€/m^2st$$

Valor del sòl destinat a verd privat (20% del valor del sostre): **124,00 €/m²s**

Deures i càrregues pendents.

No n'hi ha en aquest sector.

Valor resultant

El valor final de la finca és el resultat de multiplicar VRS per l'edificabilitat:

$$56,54 m^2s \times 124,00 €/m^2s = 7.010,96€$$

3. Valor de l'edificació ja executada destinada a l'ús d'aparcament

El valor de l'edificació segons el PEM expressat en la pròpia llicència d'obres és de:
52.321,87€

4. Valor resultant de compensació de la finca a obtenir

El valor total de la finca a permutar correspon a la suma dels tres conceptes justificats en els punts anteriors:

$$27.143,00 € + 7.010,96€ + 52.321,87€ = \mathbf{86.475,83€}$$

Donat que la finca qualificada d'aparcament té una superfície de 506,55 m² de sòl que resten compensats mitjançant el valor de 86.475,83€, atorgat a la finca amb possibilitat d'aparcament privat, es calcula el valor per metre quadrat de superfície amb el qual s'està compensant els sòls a obtenir:

$$86.475,83€ / 506,55 m^2 = 170,71 €/m^2 \text{ de sòl}$$

5. Conclusions

El valor de compensació obtingut de 170,71 €/m² de sòl, garanteix un preu just de permuta.

Naut Aran, novembre 2020

Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero

Manel Pares Toll

MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats, s.l.p.

ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

La present Modificació puntual incorpora, en document independent, l'Estudi d'Identificació dels Riscos Geològics de l'àmbit del PAU-2 de Bagergue.

CONVENI EMD ANY 2009



ENTITAT MUNICIPAL
DESCENTRALIZADA
BAGERGUE

MARIANO CAPDEVILA NOGUERO, Secretari-Interventor de l'Entitat Municipal Descentralitzada de Bagergue, Naut Aran, Val d'Aran,(LLEIDA)

CERTIFICO:

Que la Junta de Veïns de l'EMD de Bagergue en sessió ordinària de data 26 de març de 2.009, entre d'altres assumptes va acordar:

2º.- Aprovació proposta pàrking públic Bagergue.- Terrenys Sr. Martí Cos Burch i Sra. Roser Ballbe Peres.

El Sr. President dona compte, de que s'ha presentat signada per part del Sr. Martí Cos Burch i Sra. Roser Ballbe Peres, la nova proposta presentada pel Arquitecte Sr. Roma Pàmols, del aparcament públic de la localitat de Bagergue.

Atès que consta d'una permuta de tres places d'aparcament cobertes i la zona del hort, (marcat amb verd) per al Sr. Martí Cos, i que les places de aparcament de 5,60 metres i la zona lindant a la seva cuina, per possibles ampliacions de la mateixa.

Estudiat i debatut l'assumpte entre tots els assistents.

La Junta de Veïns per UNANIMITAT dels assistents acorda:

Primer.- Aprovar el Conveni signat entre el Sr. Martí Cos Burch i Sra. Roser Ballbe Peres, i el President de la EMD de Bagergue, que consta:

- A favor de la EMD de Bagergue, la titularitat de la finca de forma de triangle, llandant al Nord amb el camí vell del poble, al Sud, finca de Felipe Moga, a l'Est amb franja de carretera municipal asfaltada i, a l'Oest, amb terreny de Jose Paba Soler, de superfície de 500 metres quadrats.

- A favor del Sr. Martí Cos Burch i Roser Ballbe Peres, tres places d'aparcament cobertes i la zona del hort, (marcat amb verd) per al Sr. Martí Cos, i que les places de aparcament de 5,60 metres i la zona lindant a la seva cuina, per possibles ampliacions de la mateixa.

(s'adjunta copia del conveni, amb descripció detallada de totes les consideracions)

Segon.- Notificar-ho al Sr. Martí Cos Burch i a la Sra. Roser Ballbe Peres, per la seva constància i efectes a través del seu Advocat Sr. Joan Ortega

Tercer.- Delegar amb el Sr. President, per que faci les gestions adients per elevar aquest document a públic o a escriptura pública, per materialitzar la permuta esmentada.

Quart.- Notificar aquest acord a PAMPOLS ARQUITECTE SL, per que facin la redacció definitiva del projecte d'execució del esmentat aparcament.

I perquè així conste, expedixo el present amb el vist i plau del Sr. President, Sr. José Tarrau Caseny, Bagergue, Naut Aran, vint i set de març de 2.009.-

Vist i Plau

EL PRESIDENT .-

JOSE TARRAU CASENY .-

EL SECRETARI

MARIANO CAPDEVILA NOGUERO.-





ENTITAT MUNICIPAL
DESCENTRALIZADA
BAGERGUE

M. Capdevila

Bagergue, ²⁶març de 2009.
REUNITS, d'una banda, *Jose Tarran Caseny - Polte EMD Bagergue*
I, de l'altra, *Marti Cos Burch i Roser Ballbe Peres*
Reconeixent-se, mútuament, la capacitat necessària per aquest acte, lliure i
espontàniament, diuen:

1er.- Que els senyors, MARTI COS BURCH i ROSER BALLBE PERES són
propietaris d'un terreny, a Bagergue, que forma un triangle, lliurant, al Nord, amb, el
camí vell del poble; al Sud, finca de Felipe Moga; a l'Est, amb franja de carretera
municipal asfaltada i, a l'Oest, amb terreny de José Paba Soler.

2on.- Que, amb la finalitat de construir un aparcament públic, l'EMD de Bagergue va
promoure una modificació puntual de les Normes Subsidiàries, consistent en la
requalificació d'una superfície de sòl no urbanitzable a sòl urbà (clau P, aparcament)
que afecta, entre d'altres, aquell terreny (de superfície 500,00 m2).

3er.- Que, per tal de dur a terme, amb la major celeritat, l'obra projectada, l'EMD de
Bagergue va pactar sengles convenis amb els diferents propietaris afectats, que, pel que
fa als senyors Cos-Bailbé, després de les converses mantingudes, es concreta en els
següents,

PACTES

1) L'EMD de Bagergue adquirirà la finca propietat dels senyors Cos-Bailbé, descrita als
antecedents, mitjançant PERMUTA per:

- El terreny grafiat al plànol que s'incorpora annexat al present, marcat en color groc
(núm. 1)

- 4 Places d'aparcament cobertes (núm. 2), segons es grafia al mateix plànol, que seran
lliurades amb els següents acabats:

* La porta d'entrada a la seva finca, des de l'aparcament municipal, serà de planxa
galvanitzada, amb sistema d'obertura de pinça, de 2,5/2,6 m. d'alçària i amplada
mínima de 2,6 m., amb protecció de neu.

* Obertura automàtica (amb comandament únic i independent de les portes interiors —
garatge-).

* El mur de separació entre l'aparcament municipal i la finca dels senyors Cos-Bailbé,
serà en pedra del país i tindrà una alçària no inferior a 2,5 m. (núm. 3 al plànol).

* La paret exterior del garatge, en la part que dona a la vivenda dels senyors Cos-Bailbé
(al plànol, núm. 4) anirà folrada en pedra del país i inclourà una porta de sortida
d'emergència (núm. 5).

* Les portes del garatge (dues) que aniran de pilar a pilar, seran de planxa de ferro
galvanitzat, amb obertura automàtica i sistema de pinça. El seu pintat (color verd fosc)
anirà a càrrec dels senyors Cos-Bailbé.

* L'interior del garatge serà diàfan, essent la llargada de les places de 5,60 metres. i
l'amplada de 2,5 a 2,6 m. per cadascuna d'elles.

Pz. Major, s/n 25598 BAGERGUE (Val d'Aran) LLEIDA TEL: 973-64.40.30 FAX:973-64.57.26 NIF:P7533104A



ENTITAT MUNICIPAL
DESCENTRALIZADA
BAGERGUE

* Les parets interiors, amb protecció antihumitat, aniran acabades en formigó o arrebossades de morter portland.

* El terra, tan a l'interior del garatge com a la zona d'accés/pas d'uns 4 m. d'amplada (núm. 6, al plànol) serà igual a la resta de l'aparcament.

* Es col·locaran 2 desguassos a l'interior del garatge.

Així com 3 punts de llum, interruptors i 2 endolls a l'interior del garatge; i 2 punts de llum, 2 endolls i 1 interruptor a l'exterior; Així com des punts d'aigua, un a l'interior del garatge —amb aixeta d'un diàmetre adequat per a la protecció antiincendis i l'altre a l'exterior. Els enganches de la llum es faran a la seva casa.

La instal·lació serà independent de la general i el consum anirà a càrrec dels senyors Cos-Ballbé.

- Es garantirà l'absència de vistes, sobre la finca del senyors Cos-Ballbé, des de la planta superior de l'aparcament, col·locant, si fos necessari, a la part confrontant amb aquella, a més del muret de protecció, una pantalla formada per fustes, d'una alçada de 1,5/1,6m.

- En el supòsit que el nivell del terra de l'actual Hortet d'en Pava quedi per sota del nivell del prat de la finca dels senyors Cos-Ballbé, es construiran uns graons adequats per a l'accés i connexió entre ells.

- El mur de tancament (núm.7 al plànol) ha de quedar al mateix nivell d'alçària que l'existent, essent continuació de l'actual (finca dels senyors Cos-Bailbé) i fet amb pedra a l'estil del país.

L'Entitat Municipal de Bagergue, tenint coneixement de l'acord entre els senyors Estrada Coll i Cos, en relació a les serves respectives finques afectades pel futur aparcament municipal, així com que la zona marcada, en color vermell, al plànol que s'acompanya, restarà fora de la zona destinada al futur aparcament, cedirà aquest espai, a favor dels senyors Cos, dintre de la permuta acordada- prèvia la seva qualificació de sobrant (donada la seva reduïda superfície i ubicació) al quedar desafectat del seu ús previst (aparcament) i a partir de la seva desqualificació com a sistema i essent qualificat d'espai lliure privat.

Tanmateix, l'Entitat Municipal Descentralitzada de Bagergue s'obliga a promoure la requalificació d'aquest sobrant de parcel·la, d'aproximadament 28/30 m2 en els termes abans esmentats i passi a sol urbà, per agrupar-se a la finca dels senyors Cos, i donant solució a un sobra d'aproximament 28/30 m2 que, quedarà en cota inferior, sense accés directa des de la via pública.

- Es garantirà el dret de pas per a l'accés al garatge dels senyors Cos-Ballbé a través de l'aparcament municipal.



ENTITAT MUNICIPAL
DESCENTRALIZADA
BAGERGUE

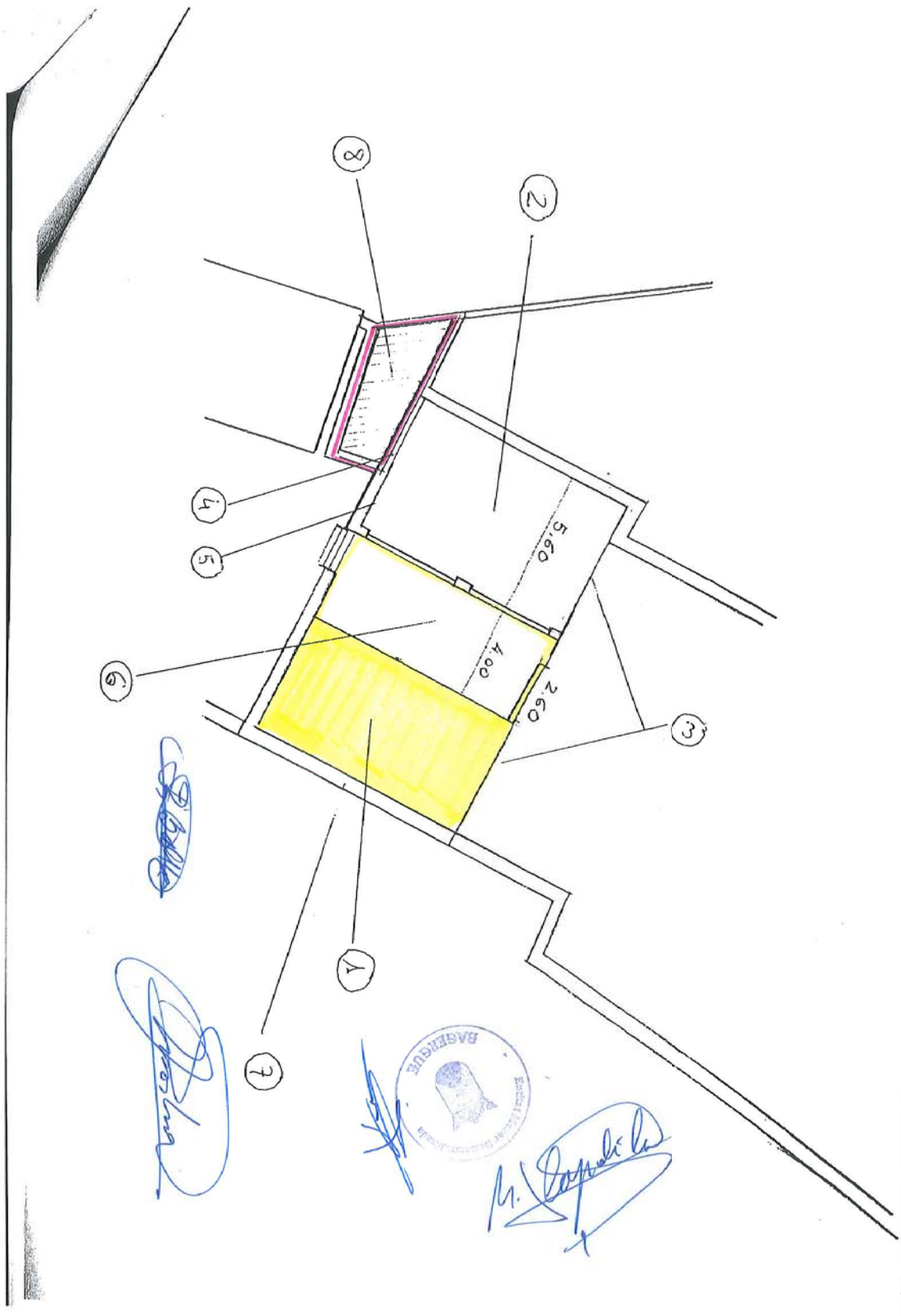
Finalment, com sigui que, segons s'ha pogut veure al plànol actual, la finca propietat dels senyors Cos-Ballbe (Plaça Planera, 2,) malgrat pagar IBI (urbana) i apareixer l'edificació, es qualifica de "CE" "cementerí", cal rectificar l'errada material patida a la qualificació del sòl, pel que fa a la inclusió de l'habitatge dels senyors Cos-Balleba dins del perímetre qualificat de zona d'equipaments -cementerí- passant a urbà.

D'altra banda, tal com es recull a la memòria per a la modificació puntual de les Normes Subsidiàries, la finca del Sr. Cos, segons inscripció registral, té 500 m2, mentre que la superfície aportada, segons medició, es de només de 476,90 m2, resulta un sobrant de 23,10 m2, que es cedirien a favor de l'EMD de Bagergue

2) Ambdues parts s'obliguen a atorgar els documents que foren necessaris per al compliment del present conveni, obligant-se l'EMD a efectuar l'efectiva entrega del terreny i garatge (num. 6), en les condicions pactades, paral·lelament a la finalització de l'obra de construcció de l'aparcament municipal; i, pel que fa al sobrant de parcel·la, tan aviat com sigui possible, una vegada efectuats els tràmits necessaris i, en qualsevol cas, abans de tres mesos de l'acabament de l'obra.

I per que així consti i en prova de conformitat, comproment-se al seu exacte compliment, firmen el present, per duplicat exemplar, davant el senyor Secretari de la Corporació, en el lloc i data suara esmentats.







PLÀNOLS

INFORMACIÓ

I1	SITUACIÓ	1: 2.000
I2	ORTOFOTOMAPA	1: 1.000
I3	EMPLAÇAMENT. Sobre base 1/5.000 ICC	1: 1.000
I4	PLANEJAMENT VIGENT. NNSS de Naut Aran.	1: 1.000
I5	TOPOGRÀFIC	1: 500
I6	ESTAT ACTUAL	1: 500
I7	PROPIETAT	1: 500

ORDENACIÓ

O1	PLANEJAMENT PROPOSAT. Zonificació.	1: 1.000
O2	GESTIÓ PROPOSADA. Delimitació del PAU-2	1: 1.000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS de Naut Aran, per la delimitació del PAU-2 de Bagergue. NAUT ARAN
Document refós Incorpora les prescripcions de l'acord de suspensió de la Comissió d'Urbanisme d'Aran
de data 4 d'agost de 2020

Novembre 2020



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE NAUT ARAN, per la delimitació del PAU-2 de Bagergue. Naut Aran
Document per a l'aprovació definitiva.

Document refós Incorpora les prescripcions de l'acord de suspensió de la Comissió d'Urbanisme d'Aran de data 4 d'agost de 2020

ANNEX 1. Document compresiu

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS de Naut Aran, per la delimitació del PAU-2 de Bagergue. NAUT ARAN
Document refós Incorpora les prescripcions de l'acord de suspensió de la Comissió d'Urbanisme d'Aran
de data 4 d'agost de 2020

Novembre 2020

1. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació puntual de NNSS de Naut Aran que ens ocupa, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic en una part dels sòls inclosos dins del seu àmbit (PAU-2 de Bagergue), la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

1.1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments.

L'àmbit subjecte a suspensió de llicències de la present Modificació puntual de NNSS, abasta tot l'àmbit de la Modificació. Està definit en el plànol de suspensió de llicències, que abasta una superfície de 1.024,18 m².

1.2. Concreció del termini de suspensió.

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual de NNSS de Naut Aran per a la delimitació del PAU-2 de Bagergue.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència de la modificació puntual de NNSS de Naut Aran per a la delimitació del PAU-2 de Bagergue, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles, simultàniament, amb el planejament vigent i la proposta de modificació que es tramita.

2. RESUM

2.1 Resum de l'abast de les determinacions

L'objectiu principal de la present modificació és l'obtenció del sòls de l'aparcament municipal ja executat i que encara no són de titularitat de l'EMD de Bagergue i de manera complementària corregir l'errada en l'assignació al sistema d'equipaments -cementiri- els sòls d'ús residencial privat corresponents a l'antiga rectoria i els seus jardins associats.

Més concretament, la present Modificació puntual dona contingut i validesa als objectius següents:

- Obtenció dels sòls privats actualment destinats a aparcament públic, de 506,55 m² de superfície, i ja construïts, situats a l'entrada del nucli de Bagergue, a favor de l'EMD de Bagergue mitjançant un mecanisme de permuta de la parcel·la actualment propietat de l'EMD de 171,16 m² situada confrontant amb la titularitat del senyor Cos, amb la possibilitat de construcció d'una peça tancada de 100 m² com a màxim.
- Reconeixement de l'edificació de l'antiga rectoria com a part del teixit residencial tradicional i històric del nucli urbà. Aquests sòls tenen una superfície total de 346,47 m² i un sostre consolidat de 152,36 m²st.
- Compleció estratègica del nucli amb un verd privat que a banda de configurar-se com a un espai de protecció visual lligat a l'església, es reconeix com a part integrant de l'ús residencial privat de l'edifici de l'antiga rectoria.

Així, i en relació a la gestió per a l'obtenció d'aquest sòls, es delimita el polígon d'actuació PAU-2 de Bagergue, amb una superfície total de 677,71 m² i integra:

- Una peça de sòl amb 506,55 m² de superfície, qualificada d'àrea d'aparcament, actualment executat, tot i ser també propietat del senyor Martí Cos.
- Una peça de sòl de 171,16 m² de superfície qualificada d'àrea d'aparcament propietat de l'EMD que es qualifica com a àrea d'aparcament privat (114,62m²) i verd privat (56,54m²)

La resta de sòls qualificats com a aparcament públic, però que no han quedat inclosos dins la primera fase de l'aparcament executat, queden exclosos de la present modificació i la seva obtenció queda associada a la necessitat d'ampliació de les actuals instal·lacions.

L'ordenació proposada incideix a la banda esquerra de l'àmbit, on es proposa una reordenació per al reconeixement de l'edificació residencial, corresponent a l'antiga rectoria, com a teixit residencial existent, anterior a les NNSS vigents, i s'integra, a més, part de les previsions viàries en cul-de-sac i una peça de sòl urbanitzable que es qualifiquen com a verd privat de l'edificació existent, ja que aquest és i ha estat el seu ús històric. Així mateix ordena una peça d'aparcament privat edificat, associat al nou habitatge de l'antiga rectoria que es reconeix.

La modificació reconeix com a viari només l'actual camí que connecta, tot i que mitjançant escales, amb els camps i la resta de sòl no urbanitzable.

En relació a l'habitatge de l'antiga rectoria, el seu reconeixement com a clau 1, casc antic, suposa l'aflorament de 152,36m² de sostre residencial i d'un habitatge abans no reconeguts des d'un punt estrictament urbanístic.

Tot i això, es considera que no es produeix cap increment d'edificabilitat ni de densitat real i efectiva del nucli, en tant en quant es limita al reconeixement d'un element ja existent que compta amb les mateixes condicions que la resta del teixit residencial històric de Bagergue.

En el quadre comparatiu que segueix es pot veure les superfícies de sòl vigents i proposades per clau i règim urbanístic:

	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT	
TOTAL	1.024,18	100,00%	1.024,18	100,00%
sistemes su	793,17	77,44%	506,55	49,46%
viari	732,74		506,55	
viari	55,03		0,00	
àrees d'aparcament (P)	677,71		506,55	
CE equipament	60,43		0,00	
zones su	0,00	0,00%	517,63	50,54%
1 casc antic	0,00		54,22	
aparcament privat	0,00		114,62	
Vp verd privat	0,00		348,79	
snu	231,01	22,56%	0,00	0,00%
8 protecció especial	231,01		0,00	

Naut Aran, novembre 2020

Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero

Manel Parés Toll

MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats, s.l.p.



 ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL

VISAT

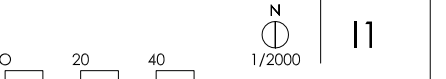
JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS

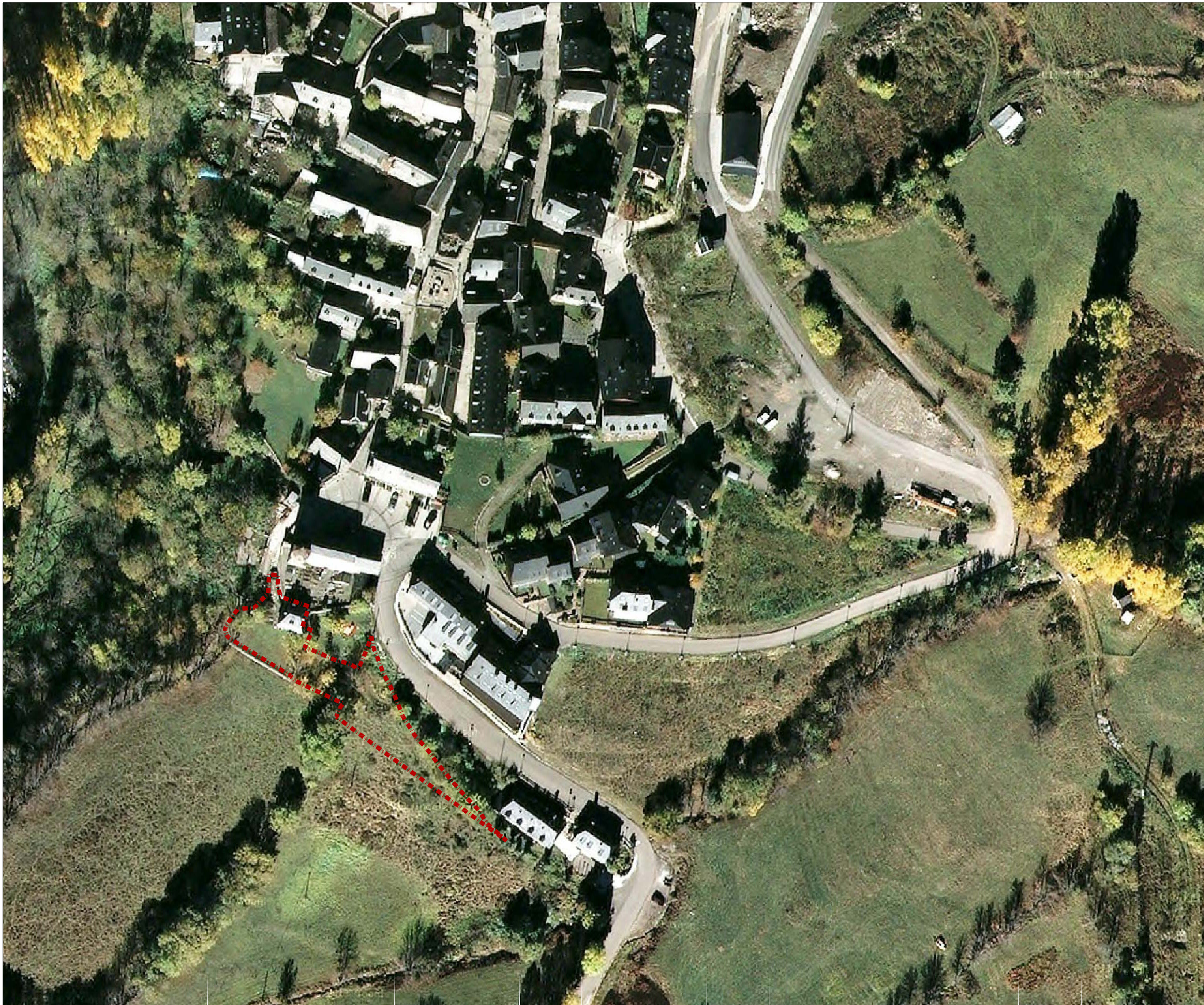
MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE NAUT ARAN PER A LA DELIMITACIÓ DEL PAU-2 DE BAGERGUE. Naut Aran

DOC. PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA. DOC. REFÓS

 AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
 C/Balmes, 2. 25598 Salardú

SITUACIÓ NOV 2020





VISAT

JUAN A. MANCIÑERAS

MANEL PARÉS

MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE
NAUT ARAN PER A LA DELIMITACIÓ
DEL PAU-2 DE BAGERGUE. Naut Aran

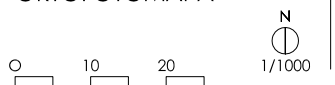
DOC. PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA. DOC. REFÓS

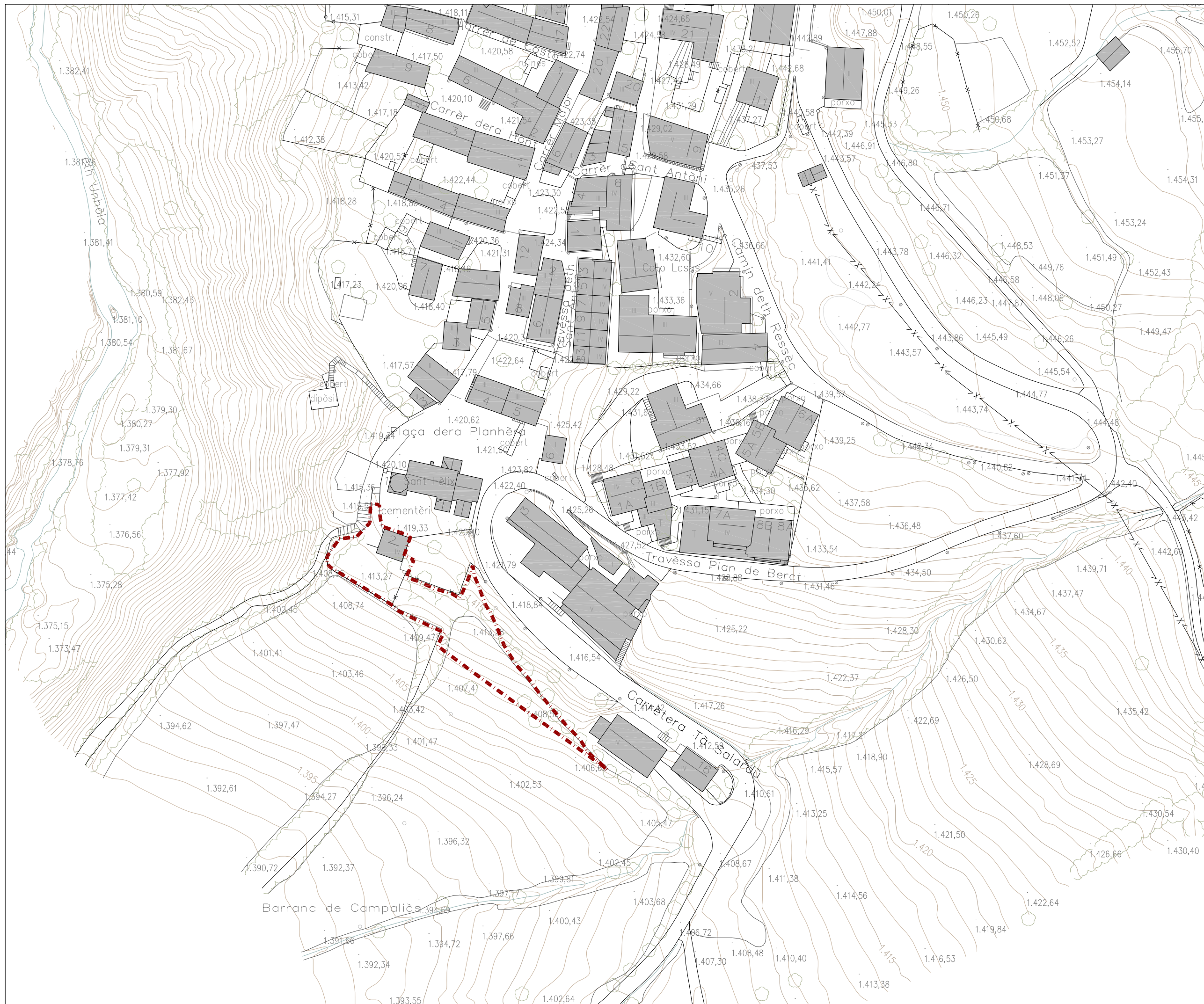


AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
C/Balmes, 2. 25598 Salardú

ORTOFOTOMAPA

NOV 2020





 ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL

VISAT

JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS

MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE NAUT ARAN PER A LA DELIMITACIÓ DEL PAU-2 DE BAGERGUE. Naut Aran

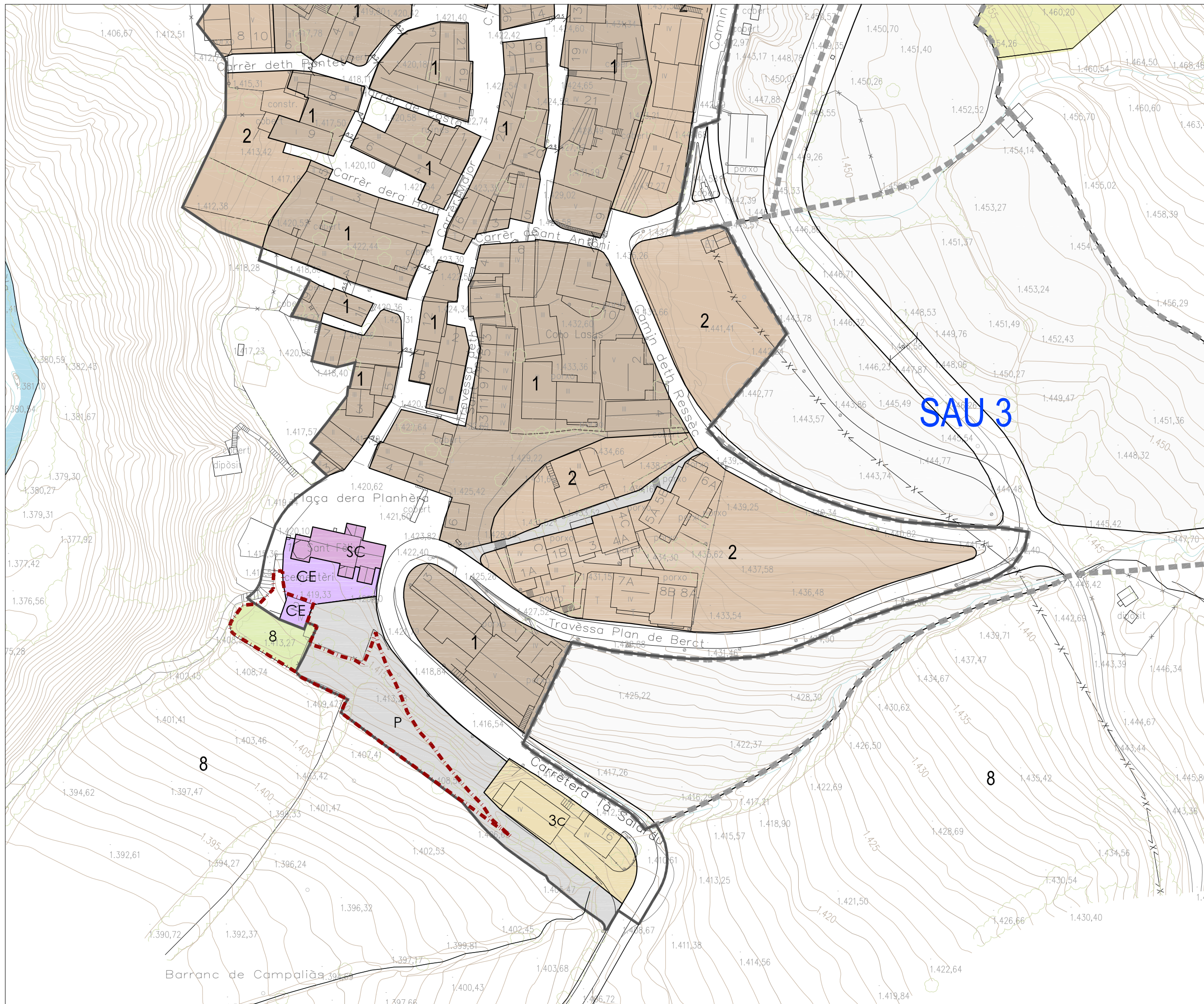
DOC. PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA. DOC. REFÓS

 AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
 C/Balmes, 2. 25598 Salaradú

EMPLAÇAMENT
 SOBRE BASE ICC

NOV 2020

0 10 20  1/1000 **13**



- ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL**
- ZONIFICACIÓ**
- SÒL URBÀ**
- 1 RESIDENCIAL CASC ANTIC
 - 2 RESIDENCIAL AMPLIACIÓ CASC
 - 3c ORDENACIÓ ESPECÍFICA (DETERMINADA PEL PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT)
- SÒL NO URBANITZABLE**
- 8 DE PROTECCIÓ ESPECIAL
- SISTEMES**
- VIARI**
- P ÀREES D'APARCAMENT
- EQUIPAMENTS COMUNITARIS**
- SC SOCIO CULTURAL I RELIGIÓS
 - CE CEMENTIRIS

SAU 3

VISAT

JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS

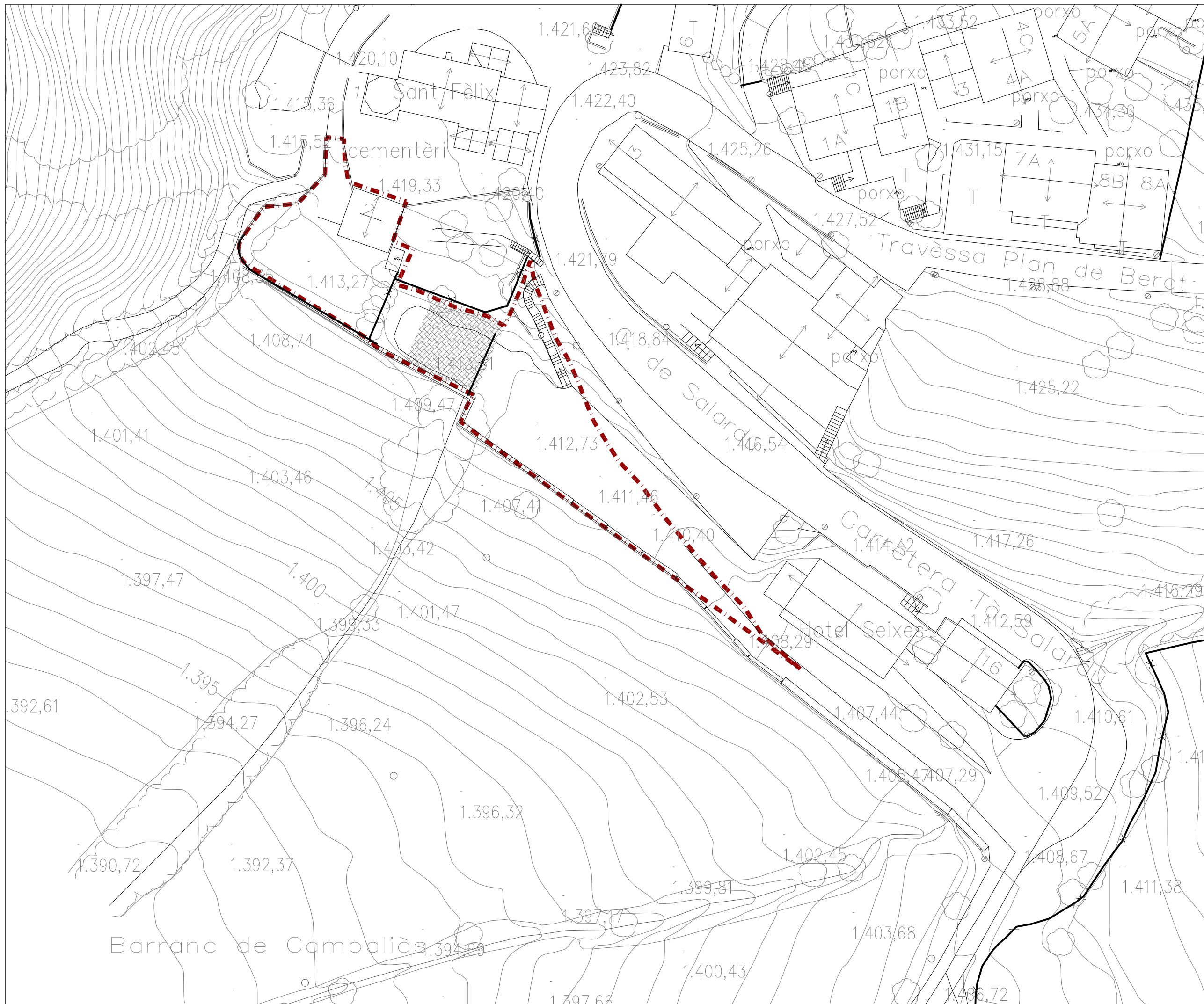
MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE NAUT ARAN PER A LA DELIMITACIÓ DEL PAU-2 DE BAGERGUE. Naut Aran
 DOC. PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA. DOC. REFÓS

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
 C/Balmes, 2. 25598 Saradé

PLANEJAMENT VIGENT NOV 2020
 NNSS de Naut Aran

14

0 10 20 1/1000



 ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL

VISAT

JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS

MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE NAUT ARAN PER A LA DELIMITACIÓ DEL PAU-2 DE BAGERGUE. Naut Aran

DOC. PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA. DOC. REFÓS

 AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
 C/Balmes, 2. 25598 Salaradú

AIXECAMENT TOPOGRÀFIC NOV 2020

0 5 10  1/500 15



 ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL

VISAT

JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS

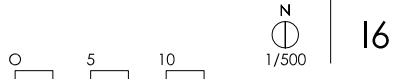
MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE NAUT ARAN PER A LA DELIMITACIÓ DEL PAU-2 DE BAGERGUE. Naut Aran

DOC. PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL. DOC. REFÓS




 AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
 C/Balmes, 2. 25598 Salardú

ESTAT ACTUAL

GEN 2020





-  ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL
- PARCELLACIÓ INCLOSA**
-  Marti Cos i Burch
-  EMD de Bagergue

VISAT

JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS

MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE NAUT ARAN PER A LA DELIMITACIÓ DEL PAU-2 DE BAGERGUE. Naut Aran

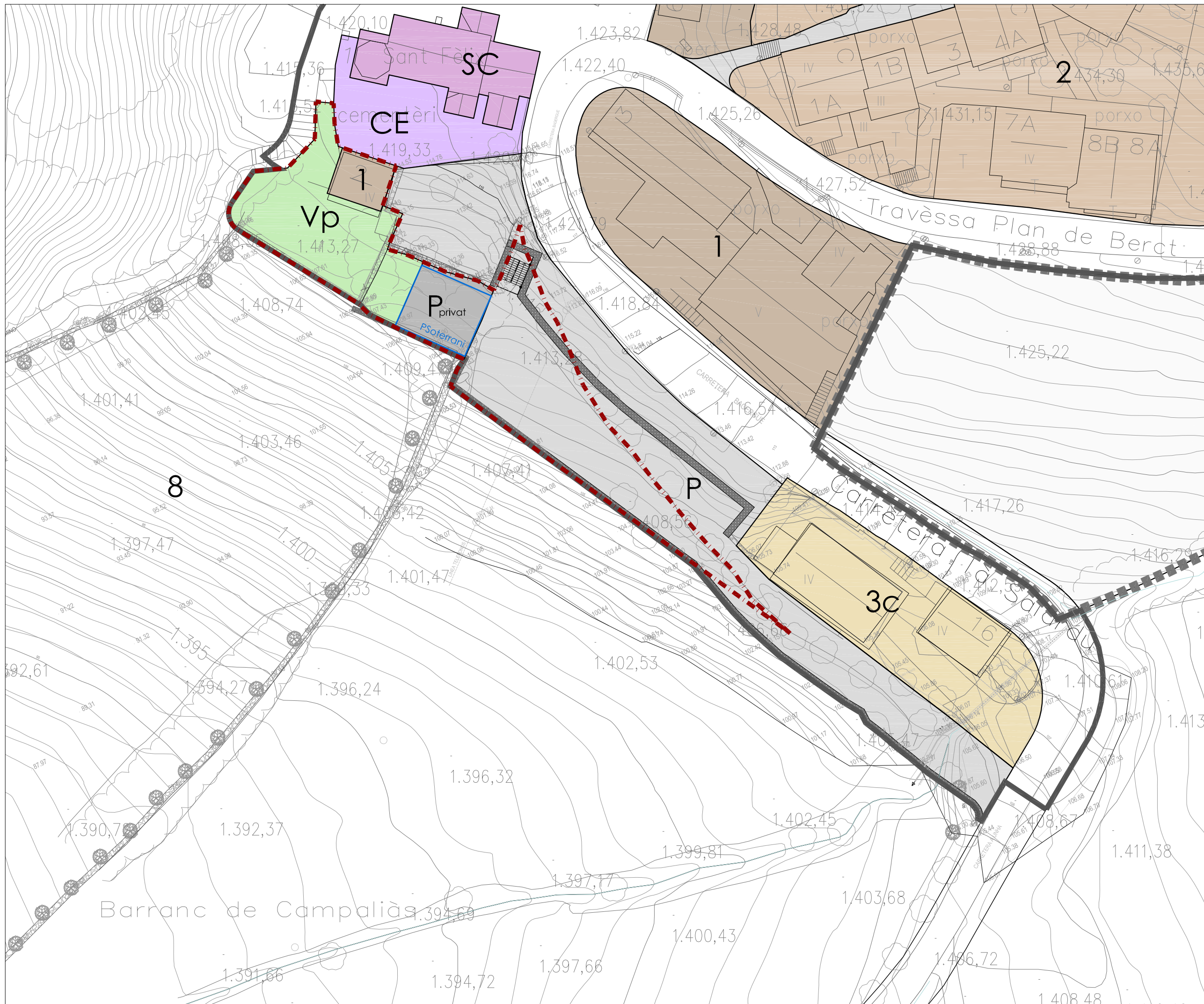
DOC. PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL. DOC. REFÓS

 AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
 C/Balmes, 2. 25598 Saldarú

PROPIETAT

GEN 2020

 0 5 10 1/500



- ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL**
- ZONIFICACIÓ**
- SÒL URBÀ**
- 1 RESIDENCIAL CASC ANTIC
 - 2 RESIDENCIAL AMPLIACIÓ CASC
 - 3c ORDENACIÓ ESPECÍFICA (DETERMINADA PEL PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT)
 - VP VERD PRIVAT
 - P ÀREES D'APARCAMENT PRIVAT
- SISTEMES**
- VIARI**
- P ÀREES D'APARCAMENT
- EQUIPAMENTS COMUNITARIS**
- SC SOCIO CULTURAL I RELIGIOS
 - CE CEMENTIRIS

VISAT

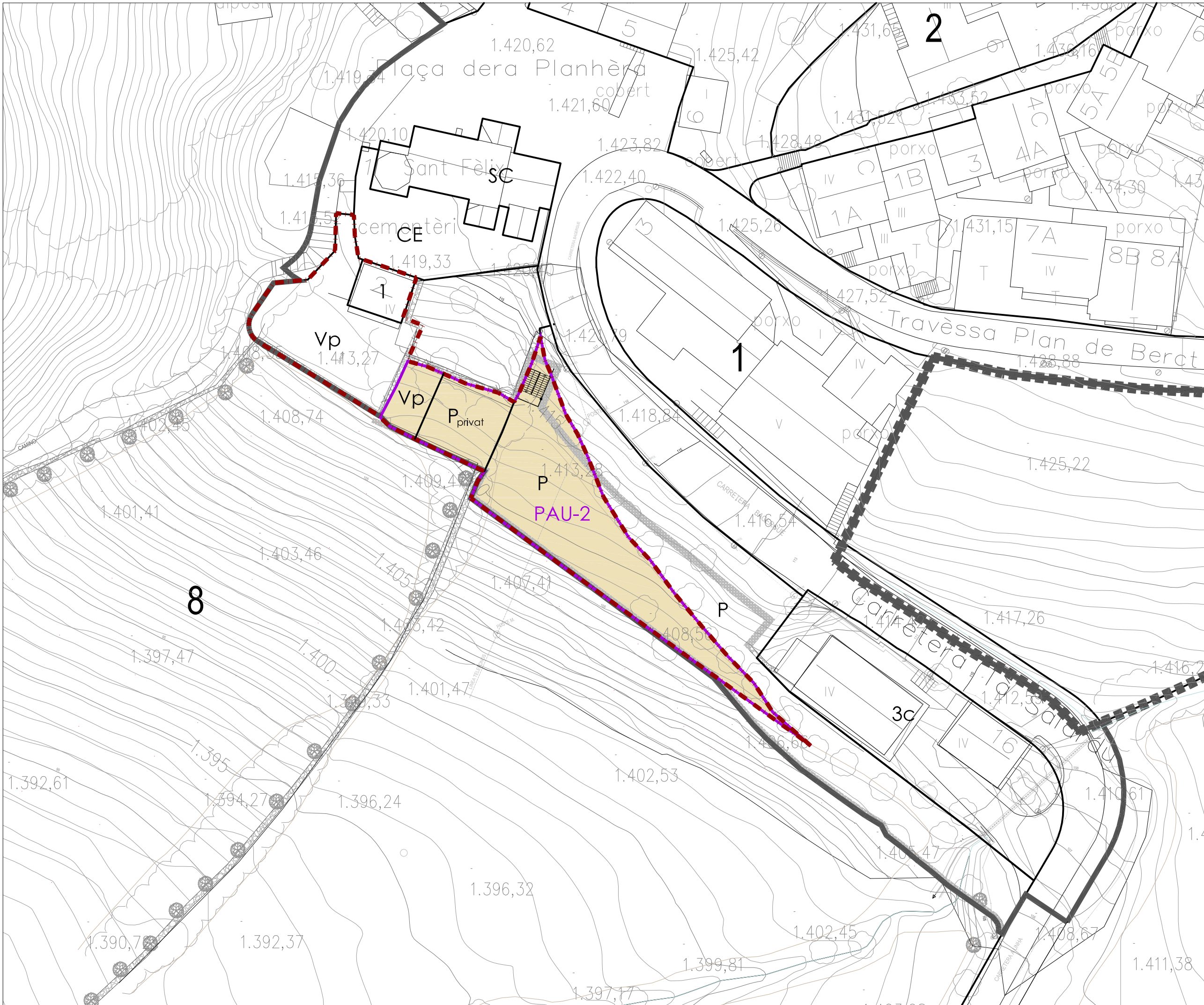
JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS

MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE NAUT ARAN PER A LA DELIMITACIÓ DEL PAU-2 DE BAGERGUE. Naut Aran
 DOC. PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA. DOC. REFÓS

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
 C/Balmes, 2. 25598 Saldardú

ZONIFICACIÓ PROPOSADA NOV 2020

0 5 10 1/500 **01**



ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL
PAU-2 BAGERGUE

VISAT
JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS

MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE NAUT ARAN PER A LA DELIMITACIÓ DEL PAU-2 DE BAGERGUE. Naut Aran

DOC. PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA. DOC. REFÓS

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
C/Balmes, 2. 25598 Saldarú

GESTIÓ URBANÍSTICA
DELIMITACIÓ PAU-2 BAGERGUE

NOV 2020

0 5 10 1/500 O2