



Ajuntament de Naut d'Aran

MODIFICACIÓ DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE LA VAL D'ARAN
AL MUNICIPI DE NAUT ARAN EN
L'ÀMBIT DE LA CASA-CLUB DEL
GOLF PITCH&PUTT DE SALARDÚ



DOCUMENT D'AVANÇ

Municipi de Naut d'Aran

Novembre 2020

Situació:

Carretera d'Aiguamog SN
SALARDÚ – NAUT ARAN [LLEIDA]

Promou:

Ajuntament de Naut Aran

Equip redactor:

Jordi Artigas Masdeu, *arquitecte*

Núria Noguer, *arquitecte*

CONTINGUT

Els documents que integren la present AVANÇ de la MODIFICACIÓ de LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DE PLANEJAMENT DE LA VAL D'ARAN al municipi de NAUT ARAN en l'àmbit de la Casa-Club, a la vila de SALARDÚ, província de Lleida, tenen el següent contingut:

OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA	5
1.1 PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ	7
INTRODUCCIÓ.....	7
1.2.....	7
2 MEMÒRIA INFORMATIVA.....	9
2.1 SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL MUNICIPI	11
2.1.1 Encaix territorial.....	11
2.2 EMPLAÇAMENT DE L'ACTUACIÓ.....	12
2.2.1 Encaix local. Àmbit de la Modificació	12
2.2.2 Evolució històrica de l'àmbit	13
2.2.3 Topografia i inundabilitat	14
2.2.4 Edificació existent, activitat i usos	15
2.2.5 Infraestructures i serveis	18
2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	19
2.4 PLANEJAMENT VIGENT	20
2.4.1 Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran.....	21
2.4.2 Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran	22
2.4.3 Xarxa Natura 2000	25
2.4.4 Normes subsidiàries i complementàries de Planejament.....	27
2.5 MARC LEGAL URBANÍSTIC	29
2.5.1 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer	29
Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme	31
2.5.2.....	31
3 MEMORIA DE L'ORDENACIÓ	33
3.1 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	35
3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA INICIATIVA, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	36
3.3 SÍNTESI DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES.....	38
3.3.1 Alternativa 0	38
3.3.2 Alternativa 1	39
3.3.3 Alternativa 2	40
3.4 DESCRIPCIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA ALTERNATIVA ESCOLLIDA	42
3.5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT	45

3.5.1	Normativa urbanística vigent	45
3.5.2	Regulació del Polígon d'Actuació Urbanística "Golf de Salardú"	45
3.5.3	Cessions mínimes per a sistemes	46
3.5.4	Regulació del Pla Especial Urbanístic "Golf de Salardú"	46
3.6	QUADRES RESUM.....	47

ANNEX I: NOTA REGISTRAL

ANNEX II: RECURS FOTOGRAFIC DE L'ESTAT ACTUAL

ANNEX III: ESTUDI D'INUNDABILITAT (en document a part)

ANNEX IV: DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC (doc. a part)

ANNEX V: PLÀNOLS

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- I.1** Encaix territorial
- I.2** Situació
- I.3** Ortofotomapa àmbit
- I.4** Topogràfic àmbit
- I.5** Orografia i inundabilitat
- I.6** Estructura de la propietat
- I.7a** Planejament general – PDU
- I.7b** Planejament general – PTerritorial
- I.8** Planejament municipal – NNSSCC
- I.9** Planejament vigent
- I.10** Evolució històrica . Ortofotomapes
- I.11** Aixecament Estat Actual de l'Edificació

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1a** Alternativa 1 – Proposta
- O.1b** Alternativa 1 - Ortofotomapa
- O.2a** Alternativa 2 – Proposta
- O.2b** Alternativa 2 - Ortofotomapa
- O.3a** Alternativa 3 – Proposta
- O.3b** Alternativa 3 - Ortofotomapa
- O.4** Zonificació - Paràmetres
- O.5** Inundabilitat-Escullera (mesura indicativa)

OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA

1

1.1 PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ

Aquesta Modificació és una iniciativa de l'empresa CAP ARAN, S.L., propietària del 92,52% de l'àmbit i de la totalitat de la finca on es desenvolupa l'activitat existent. D'acord amb els termes previstos pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i concretament en el seu article 107:

Article 107 Formulació i tramitació de figures del planejament urbanístic general

107.1 La formulació i la tramitació de les figures de planejament urbanístic general es regeixen pel què estableixen els articles 74, 81, 82 i 83 de la Llei d'urbanisme.

107.2 La iniciativa per a la formulació de les figures de planejament urbanístic general és sempre pública.

107.3 En el cas que la formulació d'un pla director urbanístic vingui establerta en el planejament territorial per a la coordinació de l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal, tots els municipis compresos en aquest àmbit conjuntament o els ens locals supramunicipals poden presentar una proposta d'objectius i propòsits generals per a l'elaboració del pla. En el termini de tres mesos, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, ha de comunicar als ens que han pres la iniciativa, la seva decisió sobre els objectius i propòsits generals presentats.

107.4 En el cas de propostes presentades per persones particulars, només se'n pot iniciar la tramitació si es refereixen a modificacions dels instruments de planejament municipal general i si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta, l'ajuntament no notifica la resolució adoptada al respecte, s'entén que l'ajuntament no assumeix la iniciativa.

Per tant, tot i que es tracta d'una iniciativa particular, el promotor de la Modificació és el propi Ajuntament de Naut Aran.

1.2 INTRODUCCIÓ

La present Modificació de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran en els terrenys de l'antic Pitch&Putt d'aquesta localitat té per objecte plantejar l'adequació del planejament a la realitat d'aquest establiment, l'activitat del qual ha evolucionat al llarg dels darrers anys.

El 1997, el **Pla Especial d'Ordenació de Salardú** (Zona de Ribera del Garona) va possibilitar la creació del Camp de Pitch&Putt. Així mateix, i arrel d'aquest Pla especial, l'any 2002 l'ajuntament de Naut Aran expedí la **llicència ambiental d'apertura de la Casa Club de Golf** i la autorització de l'activitat de Pitch&Putt que es descriuen en aquest document. Tal i com s'explicarà, fins l'any 2013 aquesta activitat ocupava la totalitat de l'àmbit de referència i informació de la present Modificació de planejament.

L'any 2013, a causa de diverses crescudes del riu Garona i en especial la d'aquell mateix any, la Casa-Club i el camp de Pitch&Putt queden malmesos i aquest segon inservible. És per aquest motiu que es fa necessari el replantejament de les instal·lacions i el seu ús i destí. Des de l'any 2017 i arrel del corresponent expedient de reforma i transformació de l'ús, l'edificació "casa Club" del Pitch&Putt ofereix serveis de restauració desvinculat de les activitats esportives.

L'objecte concret del document que es presenta és justament una reflexió prolongada en vers el destí dels sòls que ocupaven aquesta activitat a la Val. Si bé és cert que el destí com a Pitch&Putt ha desaparegut i no es planteja recuperar-lo, sí cal una reflexió territorial que englobi la totalitat dels sòls a fi de regularitzar-ne la classificació, qualificació i usos.

El present document de Modificació de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, té dos objectius principals:

El primer, és el **canvi de classificació a Sòl Urbà** d'uns terrenys en l'àmbit de la Casa-Club de Salardú, actualment classificats com a Sòl No Urbanitzable, a través de **delimitar un Polígon d'Actuació Urbanística**, per tal de legalitzar l'activitat existent i en funcionament de l'àmbit.

El segon, és **delimitar un àmbit de Pla Especial Urbanístic en Sòl No Urbanitzable** en part de la resta de terrenys que conformen la finca de l'antic Golf de Salardú, per tal de cedir part d'aquests terrenys a l'Ajuntament de Naut Aran i **possibilitar la implantació d'un futur equipament en Sòl No Urbanitzable**.

2.1 SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL MUNICIPI

2.1.1 Encaix territorial

L'àmbit objecte d'aquesta Modificació es troba al centre del municipi de Naut Aran, a la part nord-est de la comarca de la Val d'Aran. El municipi limita al nord amb França, a l'oest amb el terme municipal de Vielha e Mijaran, al sud amb l'Alta Ribagorça i a l'est amb el Pallars Sobirà. El municipi s'estructura en sentit oest - est seguint el curs del riu Garona. Constituit el 1967 amb la fusió dels termes d'Arties, Salardú, Gessa, Tredòs, Montgarri i Bagergue, és el municipi més extens de la comarca, amb 248,9 km² (aproximadament el 40% de la Val). Comprèn cinc entitats municipals descentralitzades: Arties e Garòs (en el terçó del mateix nom), Bagergue, Gessa, Tredòs i Unha (aquestes, en el terçó de Pujòl); el cap del municipi és Salardú.

El terme municipal es creuat per una de les principals infraestructures viàries de la Val d'Aran, la C-28, que recorre la comarca en sentit est-oest i connecta Vielha amb el Pallars Sobirà.

El terme tradicional de Salardú i Tredòs, en contacte amb el Pallars Sobirà, inclou dos sectors ben diferenciats. El meridional comprèn una bona part de la Val del riu de Ruda que neix al circ glacial de Saboredó i les seves Vals afluents de l'Aiguamòg (que neix al nord del circ de Colomers i corre paral·lelament, de sud a nord, al riu de Ruda) i del riu Malo i del barranc de la Garona (que neixen al sud del pla de Beret i afluïxen al nord del port de la Bonaigua al riu de Ruda, després de córrer en direcció est-oest). El septentrional comprèn una bona part de la capçalera de la Noguera Pallaresa, que neix a ponent del mateix massís de Beret, a la font de l'Era Noguereta i prop dels anomenats ulls de la Garona, i corre en direcció sud-nord fins a Montgarri, on s'inclina vers llevant abans de penetrar al Pallars.

Naut Aran té un clima de muntanya fred i humit, influenciat sobretot per l'elevada altitud en què es troba. La temperatura mitjana anual és de 7.5°C i la precipitació és de 1083 mm anuals. Es caracteritza per hiverns freds, amb molta neu i boira, i per estius càlids i plujosos, amb temperatures fresques que normalment no superen els 30°C.[3]

El mes més càlid és el juliol, amb una temperatura mitjana de 10.6°C, i el mes més fred és el gener, amb una mitjana de 0.4°C. Les precipitacions són abundants tot l'any, però durant la primavera és quan ho són més. El mes més plujós (i nivós en altituds superiors als 1.800 m) és l'abril, amb 114 mm mensuals. En canvi, el mes menys plujós (o nivós) és el gener, amb 72 mm.



Encaix territorial del municipi de Naut Aran – Google Maps

2.2 EMPLAÇAMENT DE L'ACTUACIÓ

2.2.1 Encaix local. Àmbit de la Modificació

L'àmbit objecte de la present Modificació es situa al sud del nucli urbà de Salardú, que es la vila cap del municipi de Naut Ara, del terçó de Pujòlo.

Arribem a l'àmbit a través de la rotonda principal de la vila, que articula l'espina central C-28 amb el camí d'era Mòla de Salardú (carretera cap al Barratge d'Aiguamòg), cap al sud del nucli i creuant el riu Garona. Just abans del pont, trobem la finca i el camí on es delimita el sector objecte d'aquest document, en sòl no urbanitzable rústic ordinari, tal i com s'estableix en les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de la Val d'Aran.

Tal i com s'exposava en la part introductòria d'aquest document, tot i que l'objecte de modificació de planejament es concreta en l'àmbit on es delimita la unitat d'actuació; l'àmbit de reflexió i referència del document és major tal i com es reflecteix en la imatge adjunta.

En primer lloc, **l'àmbit de referència** i d'informació és aquell delimitat pel Pla Especial d'Ordenació de Salardú (Zona de Ribera del Garona), on fins el 2013 es desenvolupaven les activitats de Camp de Pitch & Putt i de Casa Club de Golf.

En segon lloc, **l'àmbit de reflexió** d'aquest avanç, de **23.290,75 m² de superfície**, inclou els terrenys situats sobre la llera esquerra de la Garona dintre de l'anterior perímetre.

Finalment, **l'àmbit de la unitat d'actuació** es limita únicament als terrenys més propers al carrer de la Mòla de Salardú, en els terrenys pròxims al sòl urbà actual



Situació àmbit de la Modificació

1. Àmbit de referència / 2. Àmbit de reflexió / 3. Àmbit de la unitat d'actuació

L'àmbit de la unitat d'actuació, de **7.600,00 m²** de superfície, té forma irregular i limita:

- al nord, amb un seguit de terrenys en pendent en sòl no urbanitzable i el camí Reiau;
- a l'est, amb la resta de la finca que queda fora de l'àmbit de delimitació;
- al sud, amb el riu Garona;
- i a l'oest, amb el camí d'era Mòla, que li dona accés.

2.2.2 Evolució històrica de l'àmbit

L'àmbit d'estudi ha sofert al llarg del temps un seguit de canvis causats principalment per la evolució de la vila de Salardú al voltant del traçat de la carretera C-28.

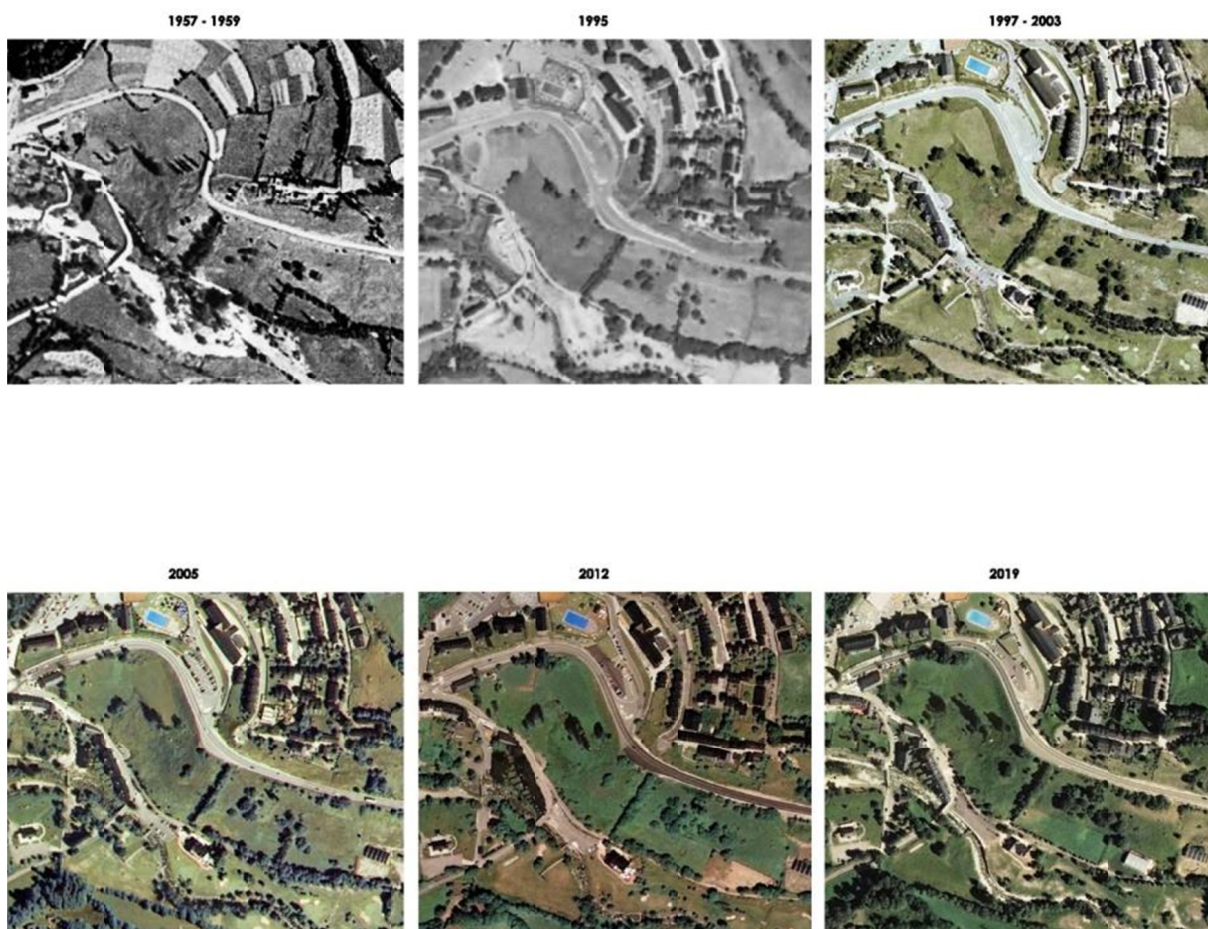
L'antic traçat de la carretera era un camí que travessava camps antics, camps de conreu que s'anaven "aterasant" aprofitant l'orografia de la Val del riu Garona. Aquest traçat és el que es pot observar a les fotografies dels anys 1955-1959.

Vist l'augment del trànsit amb la evolució dels anys, s'acaba asfaltant la carretera, la qual cosa facilita la implantació progressiva del nucli de la vila de Salardú, que penja d'aquest eix viari, com es pot observar en les imatges de 1995 a 2003.

Al 2003 s'observa que ja apareix la construcció de la Casa-Club i el traçat de l'antic camp de "Pitch&Putt", dels quals es va obtenir llicència d'obres i ambiental a l'any 2002.

Al estar situat en la zona de flux preferent del riu Garona, al 2013 es va produir una gran crescuda del cabal del riu Garona, que va provocar una inundació total del camp de Pitch&Putt que va malmetre l'edificació existent i va afectar totalment al camp esportiu.

Aquesta degradació s'observa en la imatge de l'actualitat (2019), on el camp de golf que l'envolta presenta un estat agrest on ja no es distingeix la part de gespa de les figures d'arena pròpies d'aquest esport:



2.2.3 Topografia i inundabilitat

La topografia que rodeja el nucli de Salardú és molt accidentada i amb forts pendents -per sobre del 20% en la seva major part. De fet el nucli s'emplaça en un fons de Val per on transcorre el riu Garona, que es troba a una cota de 1.245 m en el seu pas per l'àmbit de la Modificació. Els pics més alts dels voltants de Salardú arriben fins als 2.200 m de cota.

La cota mínima de l'àmbit és de **1.244,94 m**, just sota el pont de Salardú i a la riba del riu Garona, i la màxima és de **1.264,05 m**, en el punt més allunyat a l'est de la finca. Podem establir, doncs, una pendent bastant suau en el sentit nord-est a sud-oest cap a la riba del riu Garona, mai superant una mitja del 4% de pendent.

Al tractar-se d'un àmbit situat a la riba del riu Garona, zona de flux preferent, i al no tenir cap solució orogràfica o constructiva, més enllà del **mur de pedra del límit sud de la finca**, construït per tal de canalitzar els possibles augments del cabdal, tenim que actualment quasi la totalitat de la resta de l'àmbit resta afectat per les evolvents màximes d'inundació per a períodes de retorn equivalents a 50, 100 i 500 anys, provinents del marge sud-est, tal i com planteja l'Estudi d'Inundabilitat (Annex II d'aquest document):



Esquema inundabilitat i orografia del àmbit de l'Antic Golf de Salardú



2.2.4 Edificació existent, activitat i usos

Actualment en la part oest de l'àmbit de Modificació corresponent a la finca de l'Antic Golf, hi trobem una edificació existent (Casa-Club i restaurant), envoltada de l'aparcament i els accessos. A la part est, hi trobem un prat (àrea coberta de gespa i vegetació) que anteriorment havia estat destinat a la pràctica esportiva del Pitch&Putt (antic golf actualment degradat degut a la inundació de 2013):



Orto-imatge del àmbit de la finca de l'Antic Golf de Salardú

Tant l'edificació com les activitats existents s'han anat implantant en diverses fases (a través d'un Pla Especial Urbanístic i diverses llicències d'obra), en l'ordre que es llista a continuació:

- Pla especial en SNU del Terme Municipal de Naut Aran – Pla Especial d'Ordenació de Salardú, Zona de Ribera del Garona; juny del 1997.

Té la finalitat d'establir l'ordenació que possibilitava el desenvolupament del Camp de Golf tipus "Pitch & Putt". Actualment, però, no consta com a Planejament Vigent de l'àmbit, segons el RPUC.

- Projecte i Llicència d'obres de l'edifici inicial (Casa Club), 1997-2002.

· Projecte Executiu d'un camp de golf de "Pitch&Putt" de 9 forats i camp de pràctiques, setembre 1997.

· Informe d'autorització de la Direcció General d'Urbanisme- Departament de Política Territorial i Obres Públiques, Exp. 00/115- Naut Aran, per a la Instal·lació d'un camp de "Pitch&Putt" de 9 forats a la finca Peira d'Aran de Salardú, del 15 de novembre del 2000.

· Projecte d'Execució Casa Club Golf Salardú, març 2001.

· Llicència d'Obres per a Instal·lació de Camp de "Pitch&Putt" de 9 forats i Casa Club en la finca Peira d'Aran de Salardú, Exp. 2735/96, expedida per l'Ajuntament de Naut Aran en data 22 de novembre de 2002.

· Llicència ambiental d'apertura d'una casa club de golf, situada a la carretera d'aiguamoix s/n de Salardú, Exp. 3386/01, expedida per l'Ajuntament de Naut Aran en data 22 de novembre de 2002.

- Projecte de reforma per adaptació de l'edifici a Restaurant; juliol de 2017.

Com hem mencionat anteriorment, degut a la situació de l'edificació en l'àmbit de flux preferent del riu Garona, s'han produït diverses inundacions que han anat malmetent tant el camp esportiu com l'edificació. La més important es produeix l'any 2013, on queda malmesa la totalitat del camp de golf i l'edificació queda bastant afectada, fet pel qual es fa necessari el posterior expedient de reforma i la transformació de l'ús de Casa-Club a una activitat econòmica que no depengui únicament del esport vinculat.

· Documentació Tècnica d'obres menors d'Arranjament Parcial de les Instal·lacions i de la Casa Club del Golf Pitch&Putt Salardú a la Ctra. Aiguamog SN (Polígon 9 Parcel·la 67 i 215) referències cadastrals 25233A009002150001OX al municipi de Salardú; juliol de 2017.

Per tant, a l'actualitat, trobem que en la finca queda previst de restablir un camp de "Pitch&Putt" de 9 forats, una zona de pràctiques de 3 forats (encara no executat).

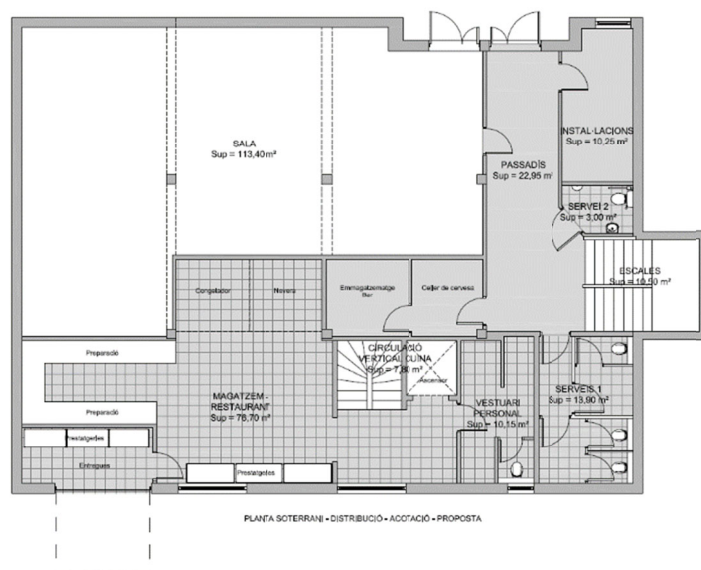
El que si s'ha executat és la reforma i rehabilitació de l'edificació existent, de llicència inicial com a Casa-Club, i que actualment respon a la següent configuració, segons el Projecte de Reforma de juliol de 2017:

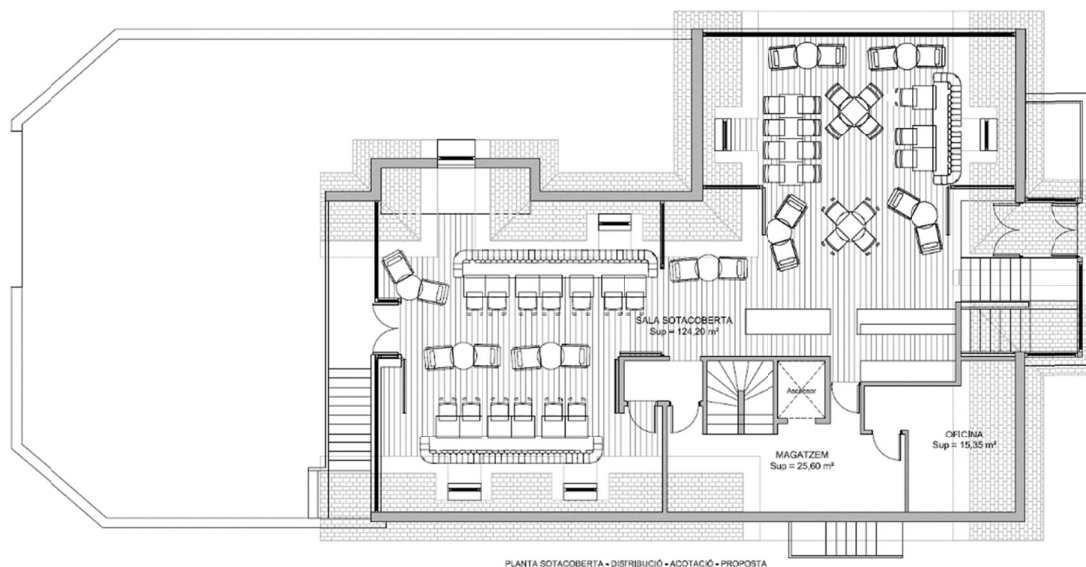
QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES		
	ÚTIL	CONSTRUÏDA
PLANTA SOTERRANI		
ESCALES	10,50 m ²	
SERVEIS 1	13,90 m ²	
SERVEIS 2	3,00 m ²	
PASSADÍS	22,95 m ²	
INSTAL·LACIONS	10,25 m ²	
SALA	113,40 m ²	
CUINA	76,70 m ²	
CIRCULACIÓ VERTICAL CUINA	7,80 m ²	
VESTUARI PERSONAL	10,15 m ²	
TOTAL PLANTA SOTERRANI	268,65 m²	300,00 m²
PLANTA BAIXA		
CANCELL D'ENTRADA	6,05 m ²	
ESCALES	10,30 m ²	
VESTÍBUL - BAR	43,45 m ²	
CANCELL 2	2,30 m ²	
HALL LOUNGE	75,50 m ²	
RESTAURANT	47,90 m ²	
CUINA	49,70 m ²	
CIRCULACIÓ VERTICAL CUINA	7,80 m ²	
TOTAL PLANTA BAIXA	243,00 m²	278,45 m²
PLANTA SOTACOBERTA		
SALA SOTACOBERTA	124,20 m ²	
MAGATZEM	25,60 m ²	
OFICINA	15,35 m ²	
TOTAL PLANTA SOTACOBERTA	165,15 m²	268,90 m²

Quadre de superfícies extret de la Documentació Tècnica d'obres menors d'Arranjament Parcial de les Instal·lacions i de la Casa Club del Golf Pitch&Putt Salardú

Per tant, l'**activitat actual que s'hi desenvolupa és la de restaurant (ús hostaleria)**, ja no vinculat al club esportiu, degut a les necessitats econòmiques d'adaptar-se a la situació derivada de la inundació de l'any 2013. Al llarg dels anys, tot i la evolució de l'activitat de Casa-Club a Restaurant, ha sigut un edifici emblemàtic de la vila, i un punt de referència i trobada per als habitants de Salardú i dels nuclis de l'entorn.

A continuació trobem la distribució actual de l'edificació, que es correspon amb la documentació gràfica de la *Documentació Tècnica d'obres menors d'Arranjament Parcial de les Instal·lacions i de la Casa Club del Golf Pitch&Putt Salardú*:



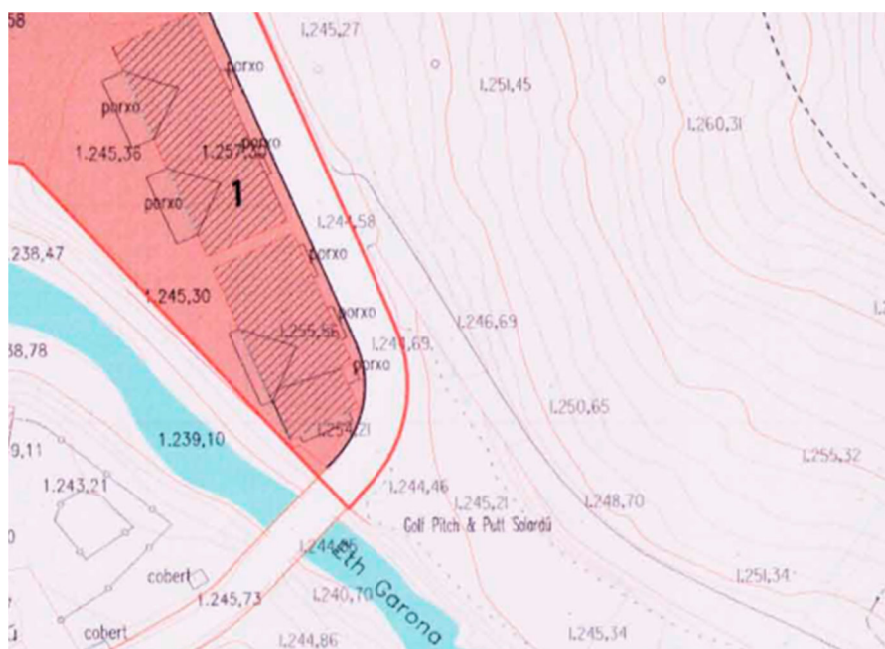


Aixecament de l'edificació existent

2.2.5 Infraestructures i serveis

L'àmbit limita a l'oest amb camí d'era Mòla de Saldú (pont de Saldú), que alhora connecta amb la carretera C-28, fet que permet una bona accessibilitat al sector, ja que es tracta d'unes de les principals infraestructures de connexió rodada de la Val d'Aran.

Aquest límit de l'àmbit de Modificació amb el camí d'era Mòla coincideix amb el límit de sòl urbà del nucli de Saldú.



Respecte al serveis existents, el sector ja té una activitat en actual funcionament, de manera que disposa de tots els embrancaments a les xarxes de subministres existents i necessàries.

2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys àmbit objecte del present document tenen un propietari majoritari, que és qui inicia la present Modificació puntual, i una petita superfície de l'actual Camin Reiau

El propietari majoritari és CAP ARAN, S.L. i li corresponen les finques amb referència cadastral **25233A009002150000IZ** i **25233A009002150001OX**, corresponents a la registral 3366 i que suposa un 92,52% de l'àmbit de reflexió.

Es detalla a continuació la relació dels titulars actuals de les finques incloses dins de l'àmbit (Antic Golf de Salardú):

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT					
FINCA	PROPIETARI	REF. REGISTRAL	REF. CADASTRAL	SUPERFÍCIE APROXIMADA	
				m² sòl	%
A	CAP ARAN, S.L.	Finca 3366	25233A00900215000CIZ	22.191,99 m²s	95,28%
			25233A009002150001OX		
B	Ajuntament de NAUTARAN	Pdt. immatriculació	25233A00909006000CIR	1.098,76 m²s	4,72%
TOTAL ÀMBIT FINCA ANTIC GOLF				23.290,75 m²s	100,00%



Estructura de la propietat

2.4 PLANEJAMENT VIGENT

Els terrenys objecte d'aquesta Modificació estan classificats com a sòl no urbanitzable.

L'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) determina els següents usos admesos i determinacions per a aquest tipus de sòl:

Article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51, de reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i les cases rurals han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg a què es refereix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. Tanmateix, per a poder destinar les masies o les cases rurals a establiment hotel·ler ha d'estar previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

(...)

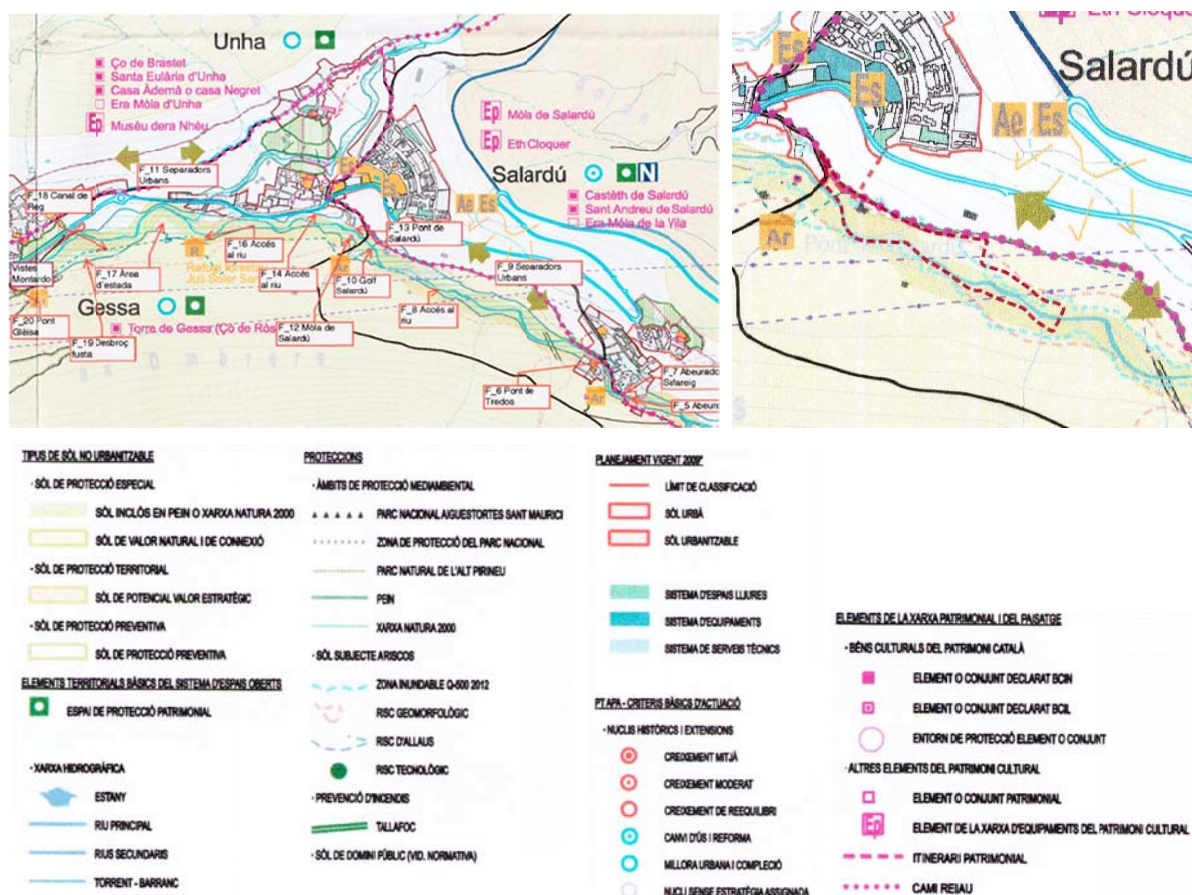
2.4.1 Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran

El **Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran** va ser aprovat definitivament el 28 de juny de 2010 per la comissió d'Urbanisme de l'Aran i publicat al DOGC número 5.674 el 20 de juliol de 2010, i el 20 de Gener del 2015 s'aprova la Modificació del Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran.

Té com a objectius principals:

- Plantejar una estructura d'ordenació que cerqui el principi d'equitat en l'habitabilitat del territori aranès.
- Delimitar, a escala aranesa, els àmbits que han de conformar el sistema d'espais oberts.
- Precisar les estratègies de desenvolupament urbanístic per a cada assentament de l'Aran.
- Identificar els equipaments, dotacions i serveis d'abast territorial existents i concretar l'ordenació dels previstos o proposats.
- Potenciar l'articulació dels diversos nuclis de poblament entre si i el sistema de mobilitat de la Val.
- Definir i establir la Xarxa patrimonial i de Paisatge.

En l'àmbit de Modificació trobem les següents proteccions i infraestructures assenyalades en el PDU:

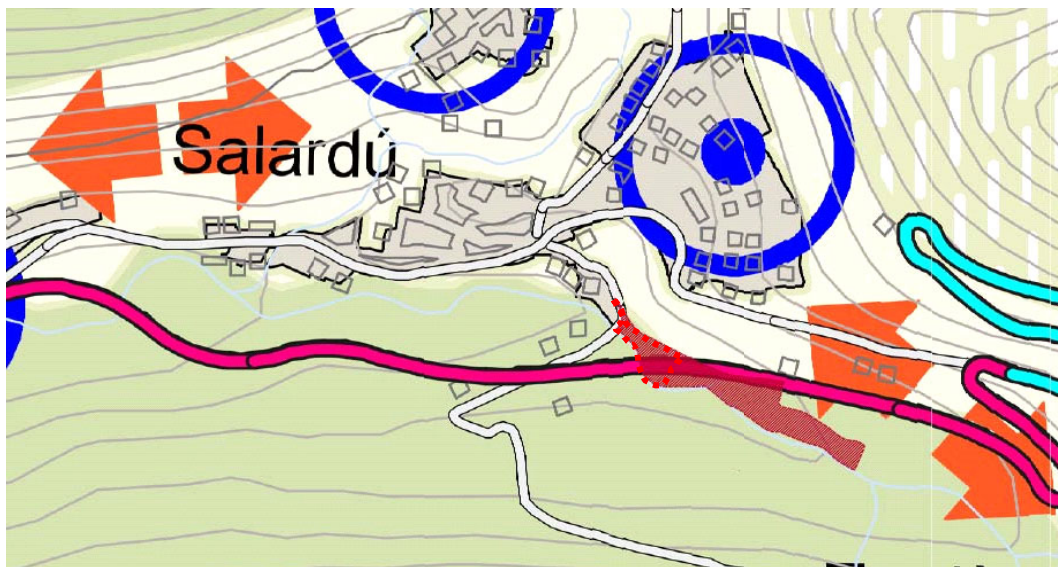


2.4.2 Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran

A nivell territorial, l'àmbit queda regulat per el **Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran**, aprovat definitivament el 25 de juliol de 2006 i publicat al DOGC número 4.714 el 7 de setembre de 2006.

Segons el Pla Territorial els terrenys inclosos dins de l'àmbit de la Modificació formen part del Sistema d'espais oberts, en els tipus bàsics de sòl següents:

- **Sòl de protecció especial (sòl de valor natural i de connexió)** 
- **Sòl de protecció preventiva** 



A continuació es transcriuen els articles que regulen els tipus de sòl:

Article 2.5 Sòl de protecció especial: definició

S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar. Comprèn aquells espais que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial i aquells que el Pla considera que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natural i agronatural o com a sòls d'alt valor agrícola productiu i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental, com és el cas de les àrees de recàrrega dels aqüífers.

Article 2.6 Sòl de protecció especial: regulació

1. El sòl de protecció especial haurà de mantenir la condició d'espai no urbanitzable i amb aquesta finalitat serà classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal llevat que convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent. En els sòls de protecció especial determinats pel Pla s'hi aplicarà el règim que estableix aquest article.

2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), s'entendrà que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'esmentat article, i que seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. Els plànols distingeixen, dins del sòl de protecció especial, aquell que es protegeix principalment pel seu interès natural i ecològic –en el qual l'ús agrícola i ramader sovint hi juga un paper rellevant a preservar– i aquell que ho és principalment pel seu elevat valor agrícola productiu.

3. En el sòl de protecció especial, només es podran autoritzar les següents edificacions de nova planta:

- Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla.

- L'ampliació d'edificacions que hi ha destinades a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable. Aquestes ampliacions hauran de justificar-se en funció de necessitats de l'ús a què està destinat l'edificació existent i no n'excediran del 20% del sostre i del volum. En cas que s'haguessin de realitzar ampliacions de major grandària, restaran subjectes a les condicions que estableix aquest article per a la resta d'edificacions que podrien ser admissibles en sòl no urbanitzable.

- Les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

4. En el sòl classificat com de protecció especial pel seu alt valor agrícola, i en general en tot el sòl de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entendran com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveu l'apartat 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), requeriran, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposa l'article 6.4 per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmuntis i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics. L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra tindrà en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental serà preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposa l'article 6.4, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial haurà de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi haurà de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir.

- Vegetació de l'entorn
- Fauna de l'entorn - Funcions de connectivitat biològica
- Fragmentació territorial - Estabilitat del sòl
- Valor edafològic productiu
- Funcions hidrològiques
- Gestió dels residus i de les aigües residuals
- Accessibilitat i necessitat de serveis
- Increment de la freqüentació
- Valors patrimonials (recs, feixes, murs...)
- Millora esperada de la gestió de l'espai protegit

8. Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials- o directrius de paisatge que s'incorporin al pla territorial, es podran, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no serà necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

- Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.
- Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.
- Les condicions específiques establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000.

9. En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària, es mantindrà o, en el seu cas, es reposarà la vegetació natural espontània o la tradicional de la zona (rengles d'arbres o arbusts, bardisses,...) en tant que factors de biodiversitat i del paisatge. Els departaments competents definiran projectes de restauració i programes de foment amb aquest objectiu.

10. L'aprofitament agrari existent forma part indissoluble dels sòls de valor natural i de connexió. En un context com el pirinenc, en que el paisatge i els ecosistemes s'estan embosquant i uniformitzant, els espais agraris han de ser preservats i afavorits de forma preferent. Per aquesta raó, d'acord amb els apartats 4 i 5 d'aquest article, les instal·lacions necessàries per a l'activitat agrària, imprescindibles per una correcta gestió del territori, seran considerades d'especial interès. Igualment, l'espai d'ús agrícola i ramader en el moment d'aprovació del Pla o aquell que en el futur pugui establir un pla sectorial d'espais d'interès agrari serà susceptible de recuperació per a l'ús agropecuari esmentat en el cas que, temporalment, s'hagi produït un període d'inactivitat i embosquinament.

Article 2.9 Sòl de protecció preventiva: definició

S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc de les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau. També el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.

Article 2.10 Sòl de protecció preventiva: regulació

1. El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).

2. Els plans d'ordenació urbanística municipal podran, si s'escau, classificar com a urbanitzable aquelles peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla.

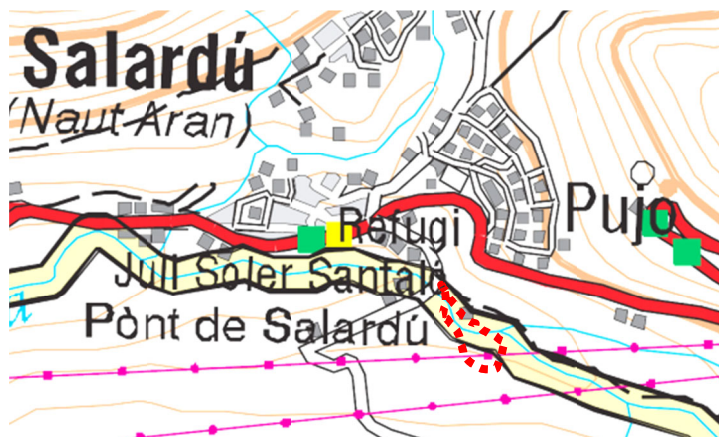
3. El sòl de protecció preventiva que mantingui la seva classificació de sòl no urbanitzable continuarà subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl amb les especificacions que estableixi en cada cas el Pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic, en el seu cas. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes en el Pla d'ordenació urbanística municipal o altres instruments urbanístics, cal considerar en general el sòl de protecció preventiva com una opció preferent enfront del sòl de protecció territorial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

4. Els plans municipals hauran de posar especial atenció en l'ordenació de l'àmbit del sòl de protecció preventiva, sense perjudici de la capacitat del pla d'ordenació urbanística municipal de precisar, d'acord amb el pla territorial, l'ordenació de tot el sòl no urbanitzable del terme municipal.

2.4.3 Xarxa Natura 2000

El **Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge**, dins del Pla de Delimitació Arribera deth Garona, Capçalera de la Noguera Ribagorçana, Era Artiga de Lin, Eth Portillon, Marimanha, Montanhes de Les e Bossòst, Sant Joan de Toran, aprovat definitivament el 5 d'octubre de 2004, inclou dins dels **espais de la Xarxa Natura 2000** part dels terrenys de l'àmbit del present document, els quals qualifica com:

- **Espais de la Xarxa Natura 2000** 



Imatge Espais Xarxa Natura 2000 – Àmbit Riu Garona



Espais Xarxa Natura 2000 – Mapa Urbanístic Catalunya

A continuació es transcriu l'article que regula aquesta zona:

1.4 L'espai natural Arribera deth Garona

1.4.1 Descripció general

Espai natural de característiques singulars, representant d'un fons de Val típic dels vessants septentrionals del Pirineu atlàntic. La zona delimitada de la ribera de la Garona es situa dins el domini de vegetació de les rouredes humides i boscos caducifolis del (*Fraxino-Carpinion*), a la base de l'espai anterior. En realitat aquest espai representa un dels paisatges més típics als voltants dels cursos d'aigua de l'Europa humida. La Garona discorre pels sediments quaternaris, fluvials i al·luvials -sediments glacials-, que rebleixen la Val. La ribera de la Garona és un bon representant de les comunitats de ribera septentrional, especialment de la verneda (*Alno-Padion*) amb un estrat herbaci molt ric (especialment la verneda típica (*Scrophulario-Alnetum*) i la verneda amb càrex (*Angelico-Caricetum-remotae*). Cal destacar en aquestes comunitats la presència d'algunes plantes d'afinitat atlàntica molt rares a la resta de Catalunya, i que tenen a aquestes terres el seu òptim (*Equisetum hyemale*, *Carex remota*,...). La presència d'aquestes comunitats vegetals, permet el

desenvolupament d'algunes espècies animals que tenen el seu hàbitat en aquests paisatges pirineo-atlàntics constituint biocenosis úniques a Catalunya. La fauna que hom troba en aquest espai destaca per ésser associada a sistemes d'aigua dolça del vessant atlàntic i al bosc de ribera. Els peixos constitueixen una de les principals característiques de l'espai, que presenta l'interès de mostrar una fauna atlàntica d'origen europeu molt escassa al nostre país i amb algunes espècies exclusives d'aquesta àrea, com el cavilat (*Cottus gobio*). La Garona és un riu de típic règim atlàntic, i per això els seus sistemes naturals fluvials són singulars a les terres catalanes.

1.4.2 Àmbits administratius

L'espai comprèn territoris dels municipis de Bausen, Canejan i Les, a la comarca de la Val d'Aran.

1.4.3 Motius de la inclusió al PEIN

Únic riu de caràcter atlàntic que conserva els seus sistemes naturals fluvials en bon estat. La seva extraordinària singularitat rau particularment en la vegetació caracteritzada per vernedes amb plantes d'afinitat atlàntica molt rares a Catalunya i en una fauna pròpia dels ambients pirineo-atlàntics. 9

1.4.4 Delimitació indicativa de l'espai

El PEIN conté la descripció següent en relació als límits de l'espai (vol. III pàg. 7, apt. A2) "Comprèn la ribera de la Garona des de la cota 620 m fins a la frontera hispanofrancesa." L'expressió gràfica d'aquesta delimitació és efectuada pel PEIN a través del plànol a escala 1:50.000 que s'adjunta (vegeu plànol núm. 2)

1.4.5 Criteris per a la delimitació definitiva

D'acord amb el mandat de la Llei 12/1985, el PEIN (vol. III pàg. 8, apt.C1), disposa que: "Aquesta delimitació es refereix estrictament a la descripció feta a A.2"

2.4.4 Normes subsidiàries i complementàries de Planejament

La Direcció General d'Urbanisme en sessió de data de 18 de Gener de 1982, va aprovar les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de la Val d'Aran.

El planejament vigent de la vila de Salardú, al municipi de Naut Aran, és la **Revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran**, publicat al DOGC el 18 de juliol de 2002, i les **posteriors modificacions puntuals** d'aquest document.

Concretament, per a l'àmbit del present document:

- **Primera Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran; Segon Text Refós;** que incorpora les determinacions de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de la Val d'Aran de data 22 de març de 2006.

Segons aquest planejament, les **finques incloses dins de l'àmbit de reflexió** estan classificades com a sòl no urbanitzable i qualificades com:

PLANEJAMENT VIGENT		
Claus urbanístiques	Superfície aportada	
	m² sòl	%
Sòl no urbanitzable: Clau 7 Ordinari	23.290,75 m²s	100,00%
TOTAL ÀMBIT FINCA ANTIC GOLF	23.290,75 m²s	100,00%

A continuació es transcriu l'article que regula aquesta clau, i altres articles d'aplicació:

TÍTOL CINQUÉ

SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 114. Definició, finalitat i tipus.

1. El sòl no urbanitzable compren els sectors del territori delimitats per aquestes Normes Subsidiàries com a àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics de la Val.

2. Es diferencien dos tipus de sòl no urbanitzable:

a) sòl rústic

b) sòl no urbanitzable de protecció especial

(...)

CAPÍTOL SEGON

SÒL RÚSTIC

Art. 120. Usos permesos.

Es permeten els usos següents :

a) Habitatge unifamiliar

b) Comercial

c) Sanitari-assistencial

d) Recreatiu

e) Esportiu

f) Administratiu (àdhuc els quarters militars)

g) Abastament

h) Cementiri

i) Indústries en la modalitat transformadora dels productes del país i dels recursos naturals del territori (fusta, llet, pinsos, ramaderia, càrniques, etc.)

j) Indústria hidroelèctrica

k) Agrícola, ramadera i forestal, àdhuc instal·lacions o magatzems agropecuari.

L'ús preferent serà l'agropecuari, quedant pendents d'informe de la Conselleria d' Agricultura, Ramaderia i Pesca les sol·licituds pels altres usos.

(...)

Art. 125. Condicions de les edificacions de dimensió major.

1. S'admet la construcció d'edificacions de dimensió major en finques de superfície no inferior a 5.000 m² amb accés directe a la via pública de domini públic.

2. Aquestes construccions no podran ésser adscrites a l'ús d'habitatge ni a l'ús comercial. Això no obstant, s'admet l'habitatge annex vinculat als altres usos, destinat al propietari o vigilant de les instal·lacions. La superfície d'aquest habitatge computarà als efectes de l'ocupació permesa.

3. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 20% de la superfície de la finca. El volum màxim de l'edificació serà, incloses les parts soterrades, de 10.000 m³.

4. L'edificació se situarà respecte a les vores de la finca :

- a 10 m. o a la separació mínima preceptiva en el front del vial.

- com a mínim a 10 m. de separació en les altres vores.

5. No són edificables amb construccions de dimensió major les finques amb pendent mitjana superior al 20%.

6. L'altura màxima de l'edificació serà de 9 m en qualsevol punt; se n'exceptuen les xemeneies, sitges, etc. Les edificacions destinades a equipament comunitari, podran atènyer una altura superior si ho justifiquen el programa de necessitats o el tipus de construcció.

7. Els moviments de terres no poden donar lloc a talussos amb pendent superior al 30%. Els talussos s'arboritzaran. En tot cas el perfil definitiu dels terrenys no podrà separar-se dels naturals més de 3 m.

8. L'espai no ocupat per l'edificació podrà estar adscrit a l'ús agrícola o forestal.

9. Les construccions, de lliure composició, harmonitzaran amb l'entorn. En cap cas es malmetrà la fisonomia ni es pertorbaran les perspectives paisatgístiques del lloc.

10. S'haurà d'assegurar la depuració de les aigües residuals.

2.5 MARC LEGAL URBANÍSTIC

La present Modificació Puntual s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de La Val d'Aran al municipi de Naut Aran, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
- Primera Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran; Segon Text Refós; que incorpora les determinacions de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de la Val d'Aran de data 22 de març de 2006.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament el 25 de juliol de 2006 i publicat al DOGC número 4.714 el 7 de setembre de 2006.
- Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran, publicat en el DOGC número 5.674 el 20 de juliol de 2010, i el 20 de Gener del 2015 s'aprova la Modificació del Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran que compren la totalitat de la Val d'Aran.
- Llei , de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana.
- La resta de normativa sectorial que li sigui d'aplicació.

2.5.1 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer

Article 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

- a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.
- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliure, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.
- d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectius s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

Article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit a que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

2.5.2 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

Article 117. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.
2. Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.
3. La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

Article 118. Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

1. Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:
 - a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
 - b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
 - c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
 - d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.
2. El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.
3. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m² al sostre amb aquesta destinació.
4. Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

3.1 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

La proposta de la present Modificació de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran consisteix en:

- 1) El **canvi de classificació** dels terrenys dins l'àmbit d'actuació, corresponents a una part de la finca on s'ubica l'actual Restaurant (antiga Casa-Club), anteriorment vinculat a l'antic camp de golf "Pitch&Putt", propietat de Cap Aran S.L., **passant Sòl No Urbanitzable (Clau 7 Ordinari – Rústic) a Sòl Urbà No Consolidat**.

Aquest canvi comporta destinar la totalitat de l'àmbit a la **creació d'un nou Polígon d'Actuació Urbanística**, amb les cessions i càrregues urbanístiques que li corresponen, tot mantenint el sostre màxim existent; pel que es tracta d'una **Modificació del planejament sense increment de sostre**.

Com ja s'ha explicat anteriorment, el Planejament vigent classifica la totalitat del sòl àmbit d'aquesta Modificació com a sòl no urbanitzable rústic, clau 7 Ordinari. Actualment, i a partir de la reforma de juliol de 2017, l'activitat principal de l'edificació existent és la de restaurant, ús que no està permès en el sòl no urbanitzable segons les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (Art. 120. Usos permesos).

La voluntat de la present document respon a la voluntat de classificar la part dels terrenys de la finca corresponents a l'edificació i al seu entorn immediat (àmbit d'actuació) com a sòl urbà, on l'ús restauració queda permès. D'aquesta manera, es permetria legalitzar i regularitzar la situació d'una activitat totalment consolidada i en funcionament al municipi, que actualment ja disposa de totes les infraestructures, connexions i serveis per al seu correcte funcionament.

Aquesta nova classificació dels terrenys ha de permetre:

- a) La **consolidació de part de l'àmbit de reflexió com a sòl urbà no consolidat**, ajudant així a regularitzar el funcionament actual del teixit existent al sud-oest del municipi.
 - b) **Regularitzar l'actual ús restaurant** que, tant per les seves característiques i ubicació, **té un interès funcional i econòmic** pels habitants de Salardú i dels nuclis propers.
 - c) **Cedir a l'administració la part corresponent de sistemes generals, així com del corresponent aprofitament urbanístic**, a través de la **delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística** que permet la gestió urbanística del canvi de classificació del sòl.
Garantir la implantació de mesures correctores (a nivell d'inundabilitat i paisatge), com a part essencial del desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística.
 - d) **Deixar sense efecte els planejaments i llicències anteriors dintre de l'àmbit de referència** que regularitzaven i autoritzaven l'ús de Pitch&Putt en sòl no urbanitzable de forma que tots els sòls no especialment inclosos en aquesta modificació pel que fa a la concreció del seu ús i destí, restaran en sòl no urbanitzable d'acord amb el planejament vigent sense autorització d'ús vigent.
- 2) En la resta de terrenys de la Modificació es delimita un **àmbit de Pla Especial Urbanístic en Sòl No Urbanitzable**, per tal de cedir part d'aquests terrenys a l'Ajuntament de Naut Aran i possibilitar, en un futur desenvolupament urbanístic, la implantació d'un nou equipament en Sòl No Urbanitzable.

Aquesta nova delimitació dels terrenys ha de permetre:

- a) **Cedir a l'administració** un espai emblemàtic i històric del municipi, per tal de que se li pugui tornar a donar utilitat i recuperar el valor d'aquest espai a la ribera del riu Garona.
- b) **Garantir l'interès públic de la Modificació**, cedint un espai d'alt interès històric i natural, actualment privat, per a la futura gestió municipal del Sòl No Urbanitzable d'aquesta part del municipi.
- c) **Garantir la implantació de mesures correctores** (a nivell d'inundabilitat i paisatge) com a part essencial del desenvolupament del Pla Especial, de cara a garantir la correcta implantació dels nous usos en Sòl No Urbanitzable.

3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA INICIATIVA, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Segons l'art. 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificada 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; la Modificació del planejament ha de ser justificada per la concurrència dels interessos públics i privats.

Tal i com ja s'ha exposat en els apartats anteriors, l'objecte de la present Modificació és:

- 1) El canvi de classificació, d'uns terrenys amb una activitat totalment consolidada, de sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat, que ha de possibilitar la regularització d'aquesta activitat i l'obtenció per part de l'Ajuntament de terrenys destinats a sistemes generals, que tinguin major interès per al municipi.

Tot plegat comporta delimitar un nou Polígon d'Actuació Urbanística que garanteixi la correcta gestió urbanística i les corresponents cessions. Aquest Polígon d'Actuació manté el paràmetre del sostre existent, sense incrementar el sostre màxim permès; pel que no representa cap increment de l'aprofitament privat.

- 2) A més, part dels terrenys de la finca també es cediran a l'Ajuntament com a Sòl No Urbanitzable, per a garantir la futura gestió dels espais naturals adjacents a la ribera del riu Garona.

Tot i que la proposta de modificació de planejament es concreta en el canvi de classificació dels terrenys dins de l'àmbit d'actuació, adjacents al sòl urbà, tal i com ja s'ha exposat en els punts anteriors, la present modificació fa una reflexió global en relació a la totalitat de terrenys anteriorment destinats a l'activitat de Pitch&Putt i que arrel de les inundacions de 2013 van quedar devastats impossibilitant la prolongació de l'activitat i impossibilitant la recuperació de la mateixa.

La possibilitat d'establir-hi un Equipament, d'ús vinculat i coherent amb l'espai natural que l'envolta, fa necessari vincular la cessió de terrenys a la Delimitació d'un Pla Especial en Sòl No Urbanitzable, per tal de garantir dita cessió i possibilitar el futur desenvolupament urbanístic a nivell d'usos i mesures correctores a implantar.

La present modificació comporta com a destí final la regularització d'un ús actualment consolidat que haurà de possibilitar recuperar el destí com oferta de serveis que oferia l'antic Pitch&Putt a la vegada que reordenarà el destí públic dels sistemes vinculats consolidant una centralitat en el marge esquerre del Garona; restauració, espai públic i equipament en sòl no urbanitzable que permetran redefinir, de nou, l'àmbit com un destí a la Val.

Així doncs, la iniciativa d'aquesta Modificació suposa la consolidació de l'equilibri dels interessos públics i privats, ja que:

- **S'afavoreix la consolidació** d'aquesta zona del municipi amb la inclusió del teixit urbà existent, regularitzant així l'activitat econòmica.
- **S'adequa el planejament vigent a la realitat**, possibilitant l'adaptació de la proposta d'ordenació de les Normes Subsidiàries a les preexistències actuals i reals de la població.
- Es qualifica part de la finca de la Casa-Club de Salardú amb una clau urbanística en sòl urbà que **protegeix l'edificació i l'ús existent**.
- Es garanteix **la creació de nous sistemes públics en un lloc estratègic per al municipi**, degut a la proximitat amb el riu Garona. La posició d'aquesta nova franja verda, una mica elevada gràcies a la nova escullera, permet un nou espai amb vistes cap al fons de la Val i el riu Garona, retornant l'espai de ribera a la vila.
- Es **consolida i recupera l'oferta turística d'un indret** que ha esdevingut referent en l'oci i el gaudi de la natura incidint positivament en la desestacionalització de l'activitat hivernal pròpia de la Val.

Sobre aquest darrer punt, cal apuntar que en les darreres dècades la implantació de la forma de vida urbana i la nova jerarquització i especialització productiva del territori ha portat a que la Vall d'Aran s'hagi convertit en un espai turístic de muntanya de primer ordre. La explotació dels recursos de neu i

paisatge i la valorització del espais naturals ha anat incrementat el pes de les activitats de servei, que han esdevingut el sector amb més pes econòmic a la comarca.

Aquestes dinàmiques, generades principalment per l'esquí, haurien d' impulsar la resta de capacitats aprofitables fora de la temporada hivernal. En el cas de la Casa Club, la disposició i configuració dels seus espais exteriors permet lligar l'activitat de restauració al gaudi de la natura durant les estacions menys fredes. La seva protecció ajudaria doncs a consolidar una oferta de restauració atractiva per a un perfil de visitant de poder adquisitiu alt-mitjà durant tot l'any i complementaria la resta d'activitats existent.

Les modificacions plantejades comporten la delimitació d'una nova Unitat d'Actuació en sòl urbà, per tal de garantir la correcta gestió urbanística i les corresponents cessions, sense incrementar el sostre màxim existent; pel que no representa cap increment de l'aprofitament privat.

3.3 SÍNTESI DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES

En aquest apartat es descriuen les diverses alternatives considerades a l'hora d'establir l'ordenació proposada:

3.3.1 Alternativa 0

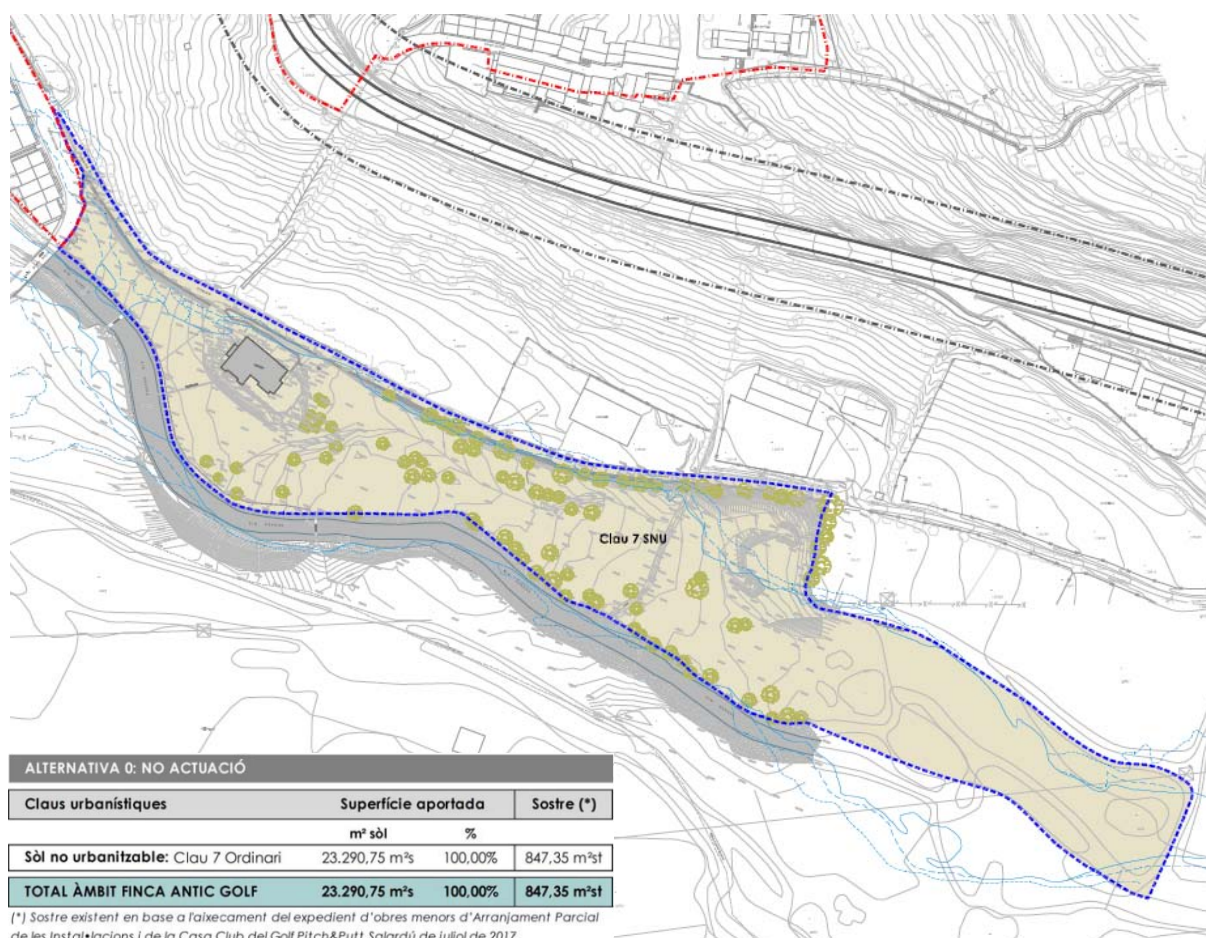
Consisteix en mantenir l'ordenació del Planejament Vigent, mantenint els sòls objecte de Modificació com a sòl no urbanitzable (rústic ordinari – clau 7) i, per tant, no realitzar cap mena d'actuació, ni tràmit, ni cessions, ni execució d'urbanització.

Suposaria mantenir les actuals condicions del sòl, fet que suposaria:

- Mantenir l'actual edificació i activitat totalment consolidats i en funcionament, amb tots els subministres i embrancaments connectats, perfectament vinculat i en continuïtat amb la resta de sòl urbà; però fora d'ordenació degut a l'ús no regulat implantat en sòl no urbanitzable.
- Mantenir la situació en que la major part de la finca es troba en zona inundable degut a la seva posició en l'àmbit de flux preferent de la ribera del riu Garona, fet que pot ocasionar problemes en situacions de cabal alt, quedant inundada la major part dels espais actuals de la finca. (Segons càlculs realitzats en l'**ANNEX II. Estudi d'Inundabilitat.**)

No re-classificar el sector, per tant, comporta la falta de gestió de l'àmbit, fet que no permet l'admissió d'usos i activitats que actualment i, des de fa vint anys, s'hi desenvolupen, i que formen part de la vida social, esportiva i recreativa dels habitants de l'entorn, i de l'activitat turística al llarg de l'any.

Per altra banda no s'aconseguirien noves cessions de sistemes i aprofitament per al municipi.



Alternativa 0

3.3.2 Alternativa 1

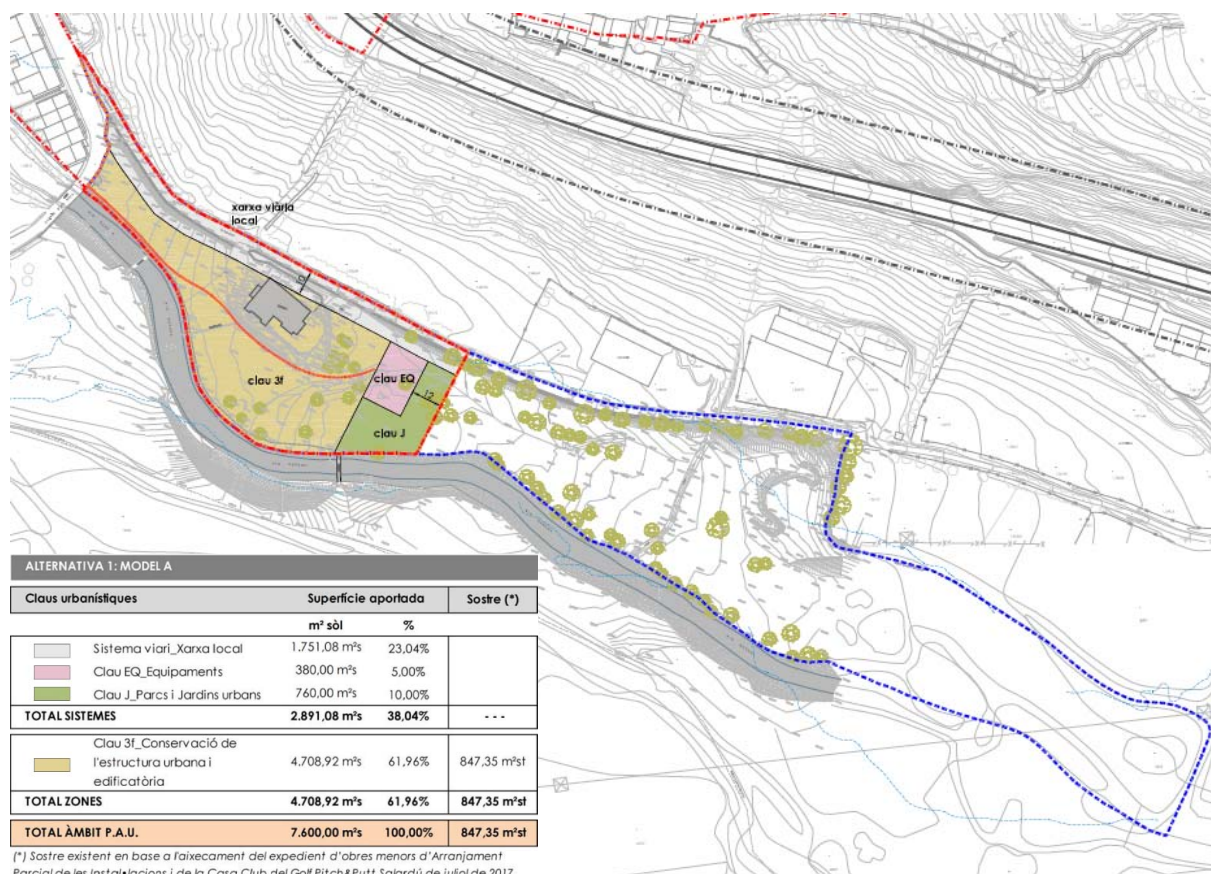
Aquesta Alternativa consisteix en proposar la implantació mínima per tal de regular un nou sector de Sòl Urbà No Consolidat, de cara a complir amb el primer objectiu d'aquesta Modificació. Consisteix en la creació d'un Polígon d'Actuació Urbanística. L'àmbit de la Modificació que es destina a la delimitació del P.A.U. és de 7.600,00 m², dels quals s'establirien unes cessions mínimes obligatòries equivalents a un 5,00% per Cessió d'Equipaments i d'un 10,00% per a Cessió de Parcs i jardins urbans.

El sistema viari es situaria sobre el camí existent, el Camí Reiau. Amb l'objectiu de complir amb els requisits mínims corresponents a la xarxa viària bàsica per a dos sentits de la circulació rodada, s'eixampla el tram del Camí Reiau que travessa l'àmbit pel límit nord fins als 10,00 m d'ample. Aquesta l'ampliació del Camí Reiau, però, genera massa proximitat entre aquest i l'edificació existent, fet que dificulta el funcionament i la solució de la urbanització en aquest punt. Els sistemes es situarien en el punt més allunyat de l'àmbit, en relació amb la ribera del riu i amb la resta de terrenys en Sòl No Urbanitzable. La superfície destinada a Equipaments, d'un 5,00%, no permet la implantació de usos esportius o vinculats a l'espai natural que l'envolta, fet que impossibilita de forma considerable el seu interès públic. La zona verda es situa en el punt estratègic que permet arribar a la passarel·la de fusta elevada, per tal de que res permeti travessar el riu Garona també en aquest punt.

L'Alternativa 1, a més, afegeix a la proposta la mesura indicativa d'una escullera que garanteix salvar el problema de la inundabilitat, "atrinxerant" l'edificació i la seva rampa d'accés al soterrani. La mesura correctora de l'escullera és indicativa i no vinculant.

Aquesta ordenació permet mantenir l'actual aparcament de la Casa-Club (Restaurant) dins de la delimitació de l'illa d'aprofitament privat.

La resta de terrenys en Sòl No Urbanitzable no quedarien afectats per la Modificació i, per tant, no s'establiria el compromís de futura cessió a l'Ajuntament ni la possibilitat de regular la seva futura gestió a través d'un Pla Especial Urbanístic.



Alternativa 1

3.3.3 Alternativa 2

Com l'Alternativa 1, consisteix en la creació d'un sector de sòl urbà no consolidat a través de la delimitació d'un nou Polígon d'Actuació Urbanística, de 7.600,00 m² de sòl.

Amb aquesta ordenació es busca aconseguir els objectius de l'Alternativa 1 però evitant els greuges que aquesta suposa:

- Per comptes d'ampliar la totalitat del vial del Camí Reiau, només s'eixampla fins als 5,00 m, sense alterar la seva configuració actual, convertint el Camí Reiau en un itinerari peatonal, sense afectar, doncs, un element patrimonial i itinerari catalogat segons el *Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran*.

L'accés rodat només es permetria des del camí d'era Mola – Pont de Salardú, actual accés a la parcel·la privada. Els accessos als sistemes de la resta de l'àmbit seran peatonals, garantint així una major protecció dels espais naturals de la ribera.

Aquesta ordenació també permet mantenir l'actual aparcament de la Casa-Club (Restaurant) dins de la delimitació de l'illa d'aprofitament privat.

- Deguda la proximitat al riu Garona, i a la petita superfície que es destinaria a Equipaments (el 5,00%), i al tractar-se d'una Modificació de planejament que no comporta augment de sostre; es proposa cedir la totalitat de la superfície de cessions a Equipament i a Parcs i jardins urbans únicament a Parcs i jardins urbans, de manera que s'hi destina un mínim normatiu d'un 15,00% de la superfície de l'àmbit del P.A.U. per comptes d'un 10% (En el cas de l'ordenació proposada, es destina a sistema de Parcs i Jardins Públics, un 15,39% de la superfície del P.A.U.).

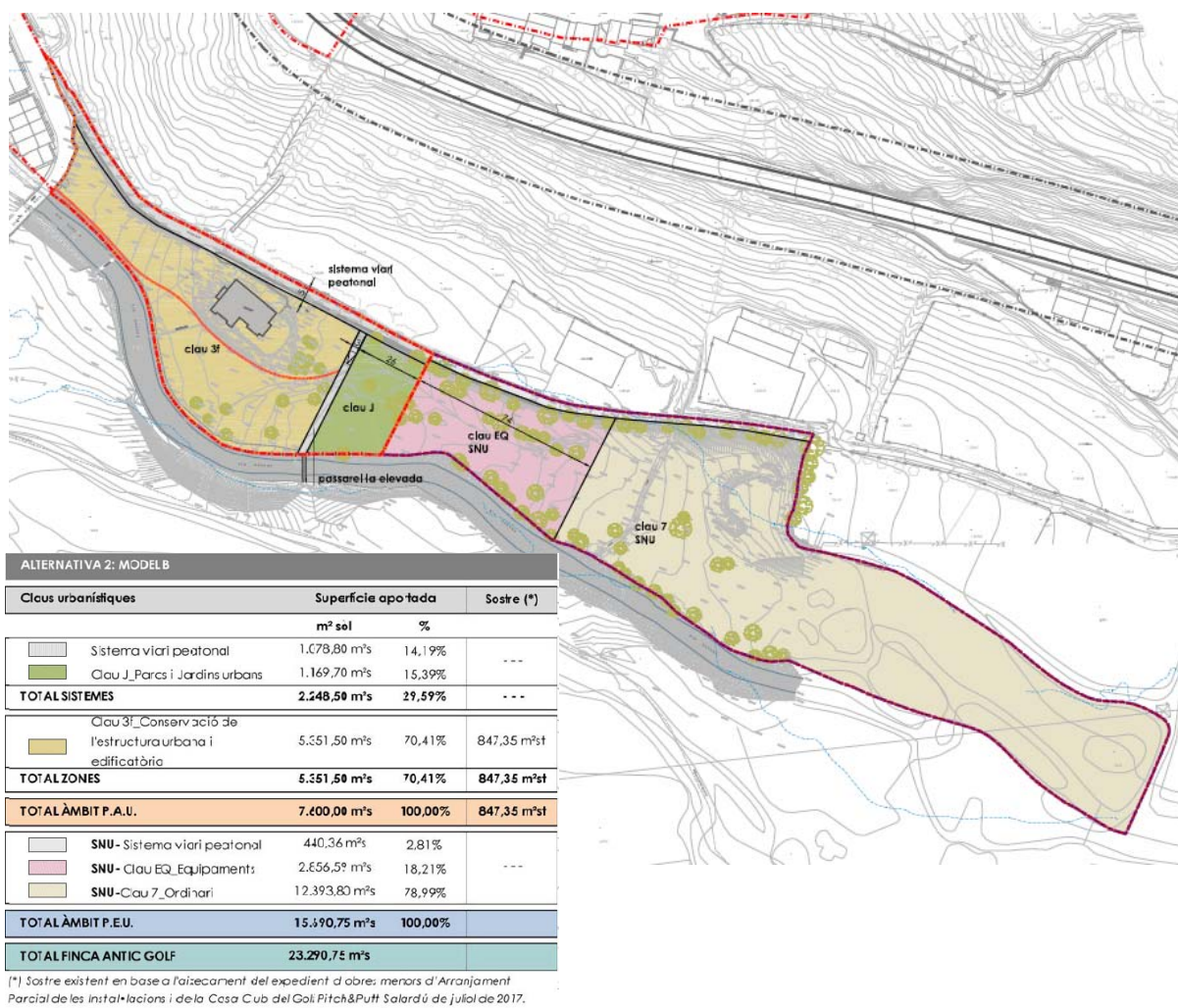
D'aquesta manera, generem una franja verda pública adjacent a la resta del Sòl No Urbanitzable, generant tot un sistema continu relacionat amb l'espai natural de la ribera. També es situa una reserva d'espai viari al final de l'àmbit per tal d'arribar a la passarel·la de fusta elevada, per tal de que res permeti travessar el riu Garona també en aquest punt, connectant el Camí Reiau amb la passarel·la.

L'Alternativa 2 també afegeix a la proposta la mesura indicativa d'una escullera que garanteix salvar el problema de la inundabilitat, "atrinxerant" l'edificació i la seva rampa d'accés al soterrani i generant dos nivells d'àmbit: la ribera inundable i els usos protegits de les possibles crescudes de cabal. La mesura correctora de l'escullera és indicativa i no vinculant.

La resta de terrenys en Sòl No Urbanitzable s'inclouen en un àmbit de Pla Especial Urbanístic en Sòl No Urbanitzable, de 15.690,75 m².

Aquest nou Pla Especial Urbanístic permet i garanteix:

- Establir el compromís de futura cessió dels terrenys a l'Ajuntament de Naut Aran.
- Crear un sistema públic en continuïtat amb el Sistema urbà de Parcs i jardins urbans, vinculat al itinerari peatonal del Camí Reiau.
- Regular una normativa de mesures correctores i usos a implantar per regular la seva futura gestió, i permetre la implantació d'un Equipament en Sòl No Urbanitzable. Aquest Equipament, al trobar-se desvinculat de la gestió del P.A.U., podrà delimitar-se en el corresponent Pla Especial en base a la dimensió que sigui necessària segons l'ús que se li atorgui.



Alternativa 2

3.4 DESCRIPCIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA ALTERNATIVA ESCOLLIDA

L'Alternativa escollida és l'**Alternativa 2**.

Aquesta Alternativa d'ordenació permet aconseguir tots els objectius proposats en l'apartat 3.1 d'aquesta memòria, en base als criteris bàsics que s'hi estableixen:

	1. DELIMITACIÓ DE P.A.U. <i>classificació de sòl</i>	2. DELIMITACIÓ D'UN P.E.U. <i>cessió i futur desenvolupament del SNU</i>	MESURES CORRECTORES <i>per inundabilitat</i>
ALTERNATIVA 0			
ALTERNATIVA 1			
ALTERNATIVA 2			

D'aquesta manera, les propostes objecte d'aquest document permeten:

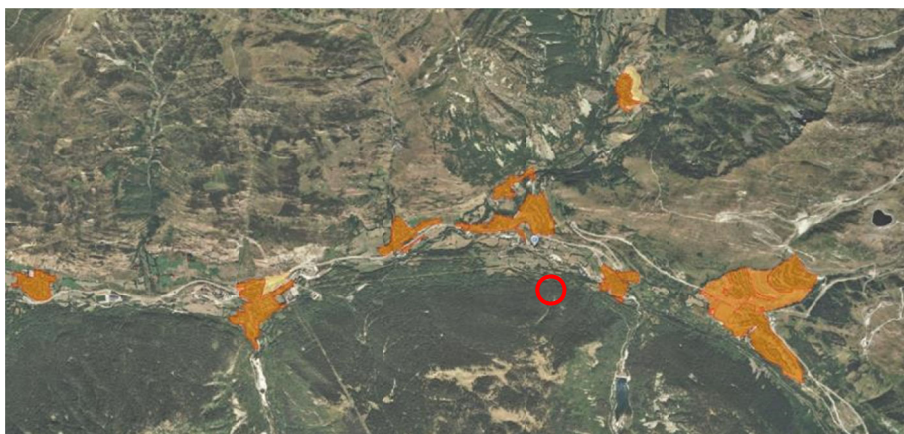
- La consolidació de part de l'àmbit com a sòl urbà no consolidat.
- Regularitzar l'actual ús restaurant en funcionament.
- Cedir a l'administració la part corresponent de sistemes generals, així com del corresponent aprofitament urbanístic.
- Garantir la implantació de mesures correctores (a nivell d'inundabilitat i paisatge), com a part essencial del desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística i del Pla Especial del Sòl No Urbanitzable.
- Cedir a l'administració un espai emblemàtic i històric del municipi, per tal de que se li pugui tornar a donar utilitat i recuperar el valor d'aquest espai a la ribera del riu Garona.
- Garantir l'interès públic de la Modificació, cedint un espai d'alt interès històric i natural, actualment privat.
- Ajudar a consolidar l'oferta turística de la zona durant tot l'any

La proposta d'ordenació de l'Alternativa escollida permet optimitzar l'àmbit de Modificació, mantenint al màxim la configuració actual de la finca, ja que:

- Es destinen a parcel·la privada la part dels terrenys que actualment envolten l'edificació i que a nivell funcional ja es vinculen a l'activitat: aparcament, accessos i mirador. Per tant, es concentra l'edificació i l'activitat en el punt més proper al teixit urbà del municipi.
- Es destinen a Sistema de Parcs i jardins urbans els terrenys naturals de la ribera del riu Garona.
- Es continua mantenint gran part de la finca, la dels terrenys naturals però actualment degradats i en desús, en Sòl No Urbanitzable, i es delimiten en un Pla Especial per garantir la futura gestió d'aquests terrenys.

En resum i, recapitulant tots els factors descrits anteriorment, podem afirmar que la Modificació objecte d'aquest document i, concretament, l'Alternativa d'ordenació escollida resulten adients ja que:

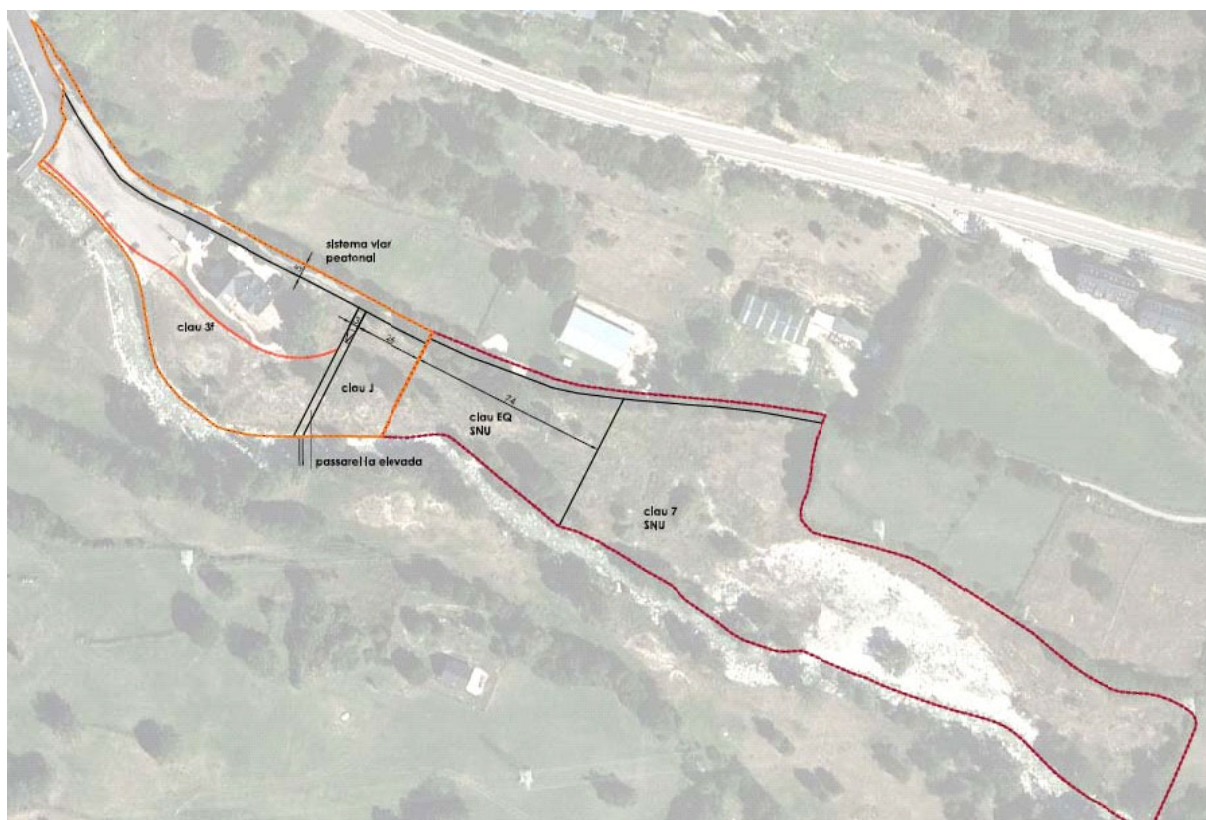
- Es tracta d'un àmbit en funcionament des de fa gairebé vint-i-cinc anys, amb un edifici vinculat que ha evolucionat de Casa-Club a Restaurant, i una activitat en funcionament i totalment consolidada al municipi, que disposa de tots els serveis i connexions que li corresponen i que a més és un referent per a la vida social, esportiva i recreativa per a tots els habitants de la zona, així com un impulsor de l'activitat turística del municipi durant tot l'any.
- La finca actual i l'edificació es troben físicament en continuïtat al sòl urbà de la vila de Salardú, de manera que la seva inclusió no generaria cap discontinuïtat en el teixit urbà del municipi. A més, podem observar que, degut a la topografia de la zona i als tipus de creixements que aquesta genera, trobem que els teixits urbans de l'entorn proper funcionen a través d'agregacions de zones consolidades al voltant d'una espina dorsal, que en aquest cas és la carretera C-28 que aprofita la orografia de la Val del riu Garona:



Mapa Urbanístic de Catalunya_ Delimitació del sòl Urbà en l'entorn proper a l'àmbit de la Modificació

- c) Degut als efectes de les inundacions i, concretament amb la gran de 2013, l'activitat del golf va quedar totalment degradada, de manera que l'activitat econòmica principal de la finca s'ha centrat en l'ús de restauració de l'edificació principal, pel qual es fa necessària la regularització d'aquesta situació.
- d) A part, com s'ha descrit en la definició de l'Alternativa 2, amb la nova ordenació es resol·lria l'actual problema d'inundabilitat de la finca, així com es milloraria la relació de la vila amb la ribera del riu, cedint aquest espai d'interès natural al municipi.
- e) El fet d'intervenir al sector i haver de urbanitzar-lo, permet considerar la millora i adequació de la part del sector afectat per aquesta inundabilitat, a través de la proposta indicativa de construcció d'una escullera de protecció que eviti totalment l'afecció directa del flux preferent del riu, evitant així nous problemes futurs.

Les mesures correctores, com s'ha mencionat en l'apartat anterior, s'acabaran de definir en els corresponents Projectes d'Urbanització, en base als criteris que marquin els futurs informes ambientals derivats d'aquest tràmit urbanístic.



Proposta de Zonificació de la Modificació



Imatge indicativa de l'escullera en l'àmbit del P.A.U.

3.5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT

3.5.1 Normativa urbanística vigent

La normativa urbanística vigent, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, fixen les condicions que han de complir els sectors objecte de Modificació, en referència a:

- La cessió de l'aprofitament urbanístic
- Les cessions mínimes per a Parcs i jardins urbans
- Les cessions mínimes per Equipaments

A part de la normativa urbanística, tot i que el sector de la Modificació queda inclòs en diverses qualificacions de sòl de protecció territorial, com la Xarxa Natura 2000- Sòls de valor natural i de connexió; així com en proximitat a elements catalogats pel Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran, en l'actuació prevista en aquesta Modificació **no es produeix cap alteració de la implantació actual, ni es genera cap augment de volum ni alteració de les condicions físiques existents de la edificació**, de manera que aquesta Modificació no afecta a les condicions establertes en les normatives territorials vigents.

Aquesta proposta, a més, s'alinea amb els criteris de desenvolupament que fixen el *Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran* i el *Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran*, que estableixen per al municipi de Naut Aran un creixement mitjà o moderat, gràcies a les seves bones condicions físiques i connectivitat.

3.5.2 Regulació del Polígon d'Actuació Urbanística "Golf de Salardú"

La regulació dels paràmetres urbanístics del Polígon d'Actuació Urbanística "Golf de Salardú" estarà inclosa a nivell de fitxa urbanística en l'apartat NORMATIVA de la present MODIFICACIÓ, un cop es superi la fase d'Avanç.

Justificació de la clau escollida

Un cop delimitat el Polígon d'Actuació Urbanística "Golf de Salardú", s'haurà d'assignar una clau pròpia de les zones de sòl urbà a la nova parcel·la privada.

Per tal de garantir que no s'incrementi el sostre ni el volum, ni les condicions urbanístiques de la parcel·la i l'edificació, la clau assignada existent en les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran és la **clau 3f – Zona de conservació de l'estructura Urbana i Edificatòria**, que queda regulada per l'article 109 tris:

Art. 109 tris. Zona de Conservació de l'estructura Urbana i Edificatòria (Clau 3f).

1. Aquesta zona comprèn un conjunt de superfícies edificades i urbanitzades i la seva regulació respon al manteniment de les condicions d'edificació actuals, preservant-la d'augment de volum i densitat, i a la conservació de l'actual estructura urbana.

D'aquesta manera es garanteix que es mantingui la totalitat de les condicions i paràmetres de l'actual edificació, ja que l'objecte d'aquesta Modificació és la de regularitzar la situació existent, sense alterar-ne cap paràmetre.

3.5.2.1 Cessió de l'aprofitament urbanístic

El planejament vigent actualment estableix que s'ha de cedir el 15% de l'aprofitament urbanístic.

La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Naut Aran serà la corresponent al **15% de l'aprofitament urbanístic inicial del sector**, el qual, degut a la configuració de l'edificació existent, **es realitzarà mitjançant compensació econòmica**, es fixarà en el corresponent projecte de Reparcel·lació, i s'adjudicarà a l'Ajuntament lliure de les càrregues derivades del desenvolupament del sector.

Per tal de garantir-ho, s'haurà d'establir que la Zona d'Aprofitament Privat es configuri com a una única parcel·la indivisible.

3.5.3 Cessions mínimes per a sistemes

Degut a que la present proposta de Modificació té com a objectiu el canvi de classificació d'uns terrenys de Sòl No Urbanitzable a Sòl Urbà No Consolidat, es preveu una reserva mínima de terrenys per a sistemes com si es tractés d'un Pla Parcial Urbanístic, per tant, i segons l'establert en l'article 65.4 del TRLUC, les **cessions mínimes per a sistemes** seran:

"Article 65. Plans parcials urbanístics

(...) 4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. (...)"

- Parcs i jardins urbans: 10% de la superfície de l'àmbit.

- Equipaments : 5% de la superfície de l'àmbit.

En la present Modificació, però, es proposa el canvi de qualificació dels terrenys destinats a Equipaments com a Parcs i jardins urbans, mantenint la totalitat de percentatges mínims de cessions de sistemes.

Aquesta proposta es deu a les següents premisses:

- La poca dimensió de l'Equipament resultant, que dificulta la implantació.
- El fet de que la Modificació de Planejament no suposi un increment de sostre.
- La previsió d'un major Equipament en Sòl No Urbanitzable dins de l'àmbit del Pla Especial

Urbanístic adjacent. El Pla Especial en garantirà les mesures correctores i les condicions i usos permesos.

Cessions urbanístiques NORMATIVA			Superfície
			m² sòl
5,00%	Equipaments		380,00 m²s
10,00%	Parcs i jardins urbans		760,00 m²s
TOTAL CESSIONS MÍNIMES			1.140,00 m²s
TOTAL ÀMBIT P.A.U.			7.600,00 m²s



Cessions urbanístiques PROPOSTA			Superfície
			m² sòl
15,39%	Parcs i jardins urbans		1.169,70 m²s
TOTAL CESSIONS MÍNIMES			1.169,70 m²s
TOTAL ÀMBIT P.A.U.			7.600,00 m²s

3.5.4 Regulació del Pla Especial Urbanístic "Golf de Salardú"

La regulació de la nova delimitació del Pla Especial Urbanístic "Golf de Salardú" estarà inclosa a nivell de fitxa urbanística en l'apartat NORMATIVA de la present MODIFICACIÓ, un cop es superi la fase d'Avanç.

3.6 QUADRES RESUM

A continuació es recullen els quadres de paràmetres de la Modificació, que recullen les ordenacions per a les noves delimitacions en l'àmbit de la Finca de l'Antic Golf de Salardú:

ZONIFICACIÓ P.A.U. "GOLF DE SALARDÚ"			
Claus urbanístiques	Superfície aportada		Sostre (*)
	m² sòl	%	
Sistema viari peatonal	1.078,80 m²s	14,19%	---
Clau J_Parcs i Jardins urbans	1.169,70 m²s	15,39%	
TOTAL SISTEMES	2.248,50 m²s	29,59%	---
Clau 3f_Conservació de l'estructura urbana i edificatòria	5.351,50 m²s	70,41%	847,35 m²st
TOTAL ZONES	5.351,50 m²s	70,41%	847,35 m²st
TOTAL ÀMBIT P.A.U.	7.600,00 m²s	100,00%	847,35 m²st

(*) Sostre existent en base a l'aixecament del expedient d'obres menors d'Arranjament Parcial de les Instal·lacions i de la Casa Club del Golf Pitch&Putt Salardú de juliol de 2017.

ZONIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC EN SNU "GOLF DE SALARDÚ"			
Claus urbanístiques	Superfície aportada		Sostre
	m² sòl	%	
SNU- Sistema viari peatonal	440,36 m²s	2,81%	---
SNU- Clau EQ_Equipaments	2.856,59 m²s	18,21%	
SNU- Clau 7_Ordinari	12.393,80 m²s	78,99%	
TOTAL ÀMBIT P.E.U.	15.690,75 m²s	100,00%	

Barcelona, Novembre 2020



Núria Noguera Pujadas

Arquitecte nº col·legiat 61.292-8a

ANNEX I: NOTA REGISTRAL



Información Registral expedida por

HELENA NAVA POBLACIONES

Registrador de la Propiedad de VIELHA E MIJARAN

Garona, 23 - VIELHA E MIJARAN

tlfno: 0034 973 640089

correspondiente a la solicitud formulada por

FINCAS EDELWEISS SL

con DNI/CIF: B59092098



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F04FC29C4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211800104102904
Huella: bbed79c9-a7440d4f-97f923ac-861da8ab-195c0c46-4eef4642-446a45b0-707becba

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VIELHA

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Fecha 29/11/2018 Hora 14:11 Página

Finca 3366 de SALARDU. CODIGO REGISTRAL UNICO número 25009000281562

DATOS REGISTRALES de la Finca 3366 de SALARDU

Tomo 766 Libro 66 Folio 161

DESCRIPCIÓN

RUSTICA.FINCA sita en Salardú,Naut Arán,de extensión superficial cinco hectáreas,noventa y ocho áreas,sesenta y tres centiáreas.Linda: al Norte, con Camino Real,Casa Coime,Antonio Viló Juclá,Generosa España Salis,Pilar Abadía Angulo y Rafael Castellamau;al Este,con Carlos Cardona,Maria José Paba Constansa y herederos de Javier Sastrada Roig;al Oeste, con pista Forestal de Aiguamoix;y al Sur,con Rafael Peña Carrera;Luis Rufaste Barba;Pilar Abadía Angulo;Bartolomé Mola Cuy;Joaquina Bruna Donisa;Juan Moga de Casa Espá, Generosa España Salis;Pilar Abadía Angulo,Jose-Angel Comet Collo,herederos de Javier Sastrada Roig y Sixto Mayayo Hecho.Se encuentra atravesada en dirección Este-Oeste por el rio Garona.En dicha finca se halla enclavada la siguiente edificación:EDIFICIO DESTINADO A CASA-CLUB DE GOLF sito en Salardú-Naut Arán-.Se desarrolla en planta semisótano, planta baja y planta bajo cubierta.Se halla distribuida en diversas dependencias.La planta semisótano tiene una superficie construida de trescientos seis metros cuadrados, y una superficie útil de doscientos cuarenta y nueve metros, cuarenta y seis decímetros cuadrados.La planta baja tiene una superficie construida de doscientos setenta metros cuadrados,y una superficie útil de doscientos treinta y dos metros treinta y dos decímetros cuadrados.La planta bajo cubierta tiene una superficie construida de doscientos tres metros cuadrados, y una superficie útil de ciento cuarenta y seis metros, setenta y siete decímetros cuadrados.La superficie total construida es de setecientos setenta y nueve metros cuadrados y la superficie útil total de seiscientos veintiocho metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados.La superficie de la parcela ocupada por la edificación es de doscientos setenta metros cuadrados.LINDA por todos sus lados con resto de solar.El resto de solar no ocupado por la edificación se destina a campo de golf e instalaciones necesarias para su uso.

Referencia Catastral: No consta

ESTADO DE COORDINACIÓN CON EL CATASTRO:

Respecto de esta finca no se ha realizado el análisis del estado de coordinación con catastro a los efectos de la reforma introducida por Ley 13/2015 en los art. 9 y 10 LH.

TITULARES ACTUALES

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800104102904
Huella: b6cd79c9-a7440d4f-97f923ac-861da8ab-19500c46-4eef4642-446e45b0-707becba

Nombre..... : CAP D'ARAN S.L.

Título: Agrupación

Naturaleza Derecho : Propiedad

Participación: el pleno dominio de esta finca

Fecha del Título ..: 28-09-1999

Autoridad: VICENT SIMO SEVILLA

Sede Autoridad: Vielha E Mijaran

Inscripción: 1ª de fecha 16-12-1999

Título: Obra Nueva

Naturaleza Derecho : Obra Nueva

Participación: el pleno dominio de esta finca

Fecha del Título ..: 27-09-2001

Autoridad: SEBASTIAN GUTIERREZ GAÑAN

Sede Autoridad: El Pont de Suert

Inscripción: 2ª de fecha 26-02-2002

Cargas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA:

Afección

AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día cinco de agosto de dos mil catorce, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiendo quedado liberada de dicha afección por la cantidad de dos mil ciento dieciocho euros y setenta y cinco céntimos de euro, satisfechos por autoliquidación. Así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 5ª, al folio 121 del tomo 626 del archivo, libro 56 de Salardú.

Afección

AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día catorce de octubre de dos mil catorce, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiéndose autoliquidado exento. Así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 6ª, al folio 160 del tomo 766 del archivo, libro 66 de SALARDU.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800104102904
Huella: b0cd79c9-a7440d4f-97f923ac-861da8ab-195c0c46-4eef4642-446a45b0-707becba

Afección

AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día diecisiete de julio de dos mil diecisiete, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiendo quedado liberada de dicha afección por la cantidad de ciento diez euros y ochenta y ocho céntimos de euro, satisfechos por autoliquidación. Así resulta de nota extendida al margen de la anotación letra A, al folio 161 del tomo 766 del archivo, libro 66 de SALARDU.

Afección

AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día nueve de noviembre de dos mil diecisiete, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiéndose autoliquidado exento. Así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 7ª, al folio 161 del tomo 766 del archivo, libro 66 de SALARDU.

Afección

AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día treinta de Octubre dos mil dieciocho, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiéndose autoliquidado no sujeto. Así resulta de nota extendida al margen de la anotación letra B, al folio 161 del tomo 766 del archivo, libro 66 de SALARDU.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Si en la precedente nota figura como pendiente de despacho un documento con nota de inscripción parcial, ha de entenderse que la prórroga del mismo se ha practicado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Es NOTA INFORMATIVA con los efectos previstos en el Artº. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según el artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800104102904
Huella: bbod79c9-a7440d4f-97f923ac-861da8ab-195c0c46-4ee14642-446a45b0-707becba

Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.-

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:

<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9211800104102904

Huella: b60d79c3-a7440d4f-97f523ac-861da8ab-135c0c46-4ee74642-44fe45b0-707becba

<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 6

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800104102904
Huella: bb0d79c9-a7440d4f-97f923ac-861da8ab-135c0c46-4eef4642-446e45b0-707becba

ANNEX II: RECULL FOTOGRÀFIC DE L'ESTAT ACTUAL











