

## **AJUNTAMENT DE NAUT ARAN**



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN A LA FAÇANA NORD DE SALARDÚ, A L'ÀMBIT DE L'APARCAMENT PÚBLIC. DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL**



|                                                                                                                |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>MEMÒRIA .....</b>                                                                                           | <b>5</b>      |
| <b>0. Antecedents .....</b>                                                                                    | <b>5</b>      |
| <b>1. Promotor, iniciativa i redactor .....</b>                                                                | <b>7</b>      |
| <b>2. Situació i àmbit de modificació .....</b>                                                                | <b>7</b>      |
| <b>3. Estat actual .....</b>                                                                                   | <b>8</b>      |
| <b>4. Estructura de la propietat .....</b>                                                                     | <b>11</b>     |
| <b>5. Fonament legal .....</b>                                                                                 | <b>13</b>     |
| <b>6. Antecedents urbanístics .....</b>                                                                        | <b>14</b>     |
| <b>7. Planejament vigent .....</b>                                                                             | <b>16</b>     |
| 7.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran .....                     | 16            |
| 7.2. Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran .....                                                     | 19            |
| 7.3. Pla director urbanístic de la Val d'Aran .....                                                            | 21            |
| <b>8. Objectius i proposta de la Modificació .....</b>                                                         | <b>23</b>     |
| 8.1. Proposta d'ordenació .....                                                                                | 23            |
| 8.2. Ordenació específica de l'equipament EQ(fn) .....                                                         | 26            |
| 8.3. Tractament del sòl no urbanitzable .....                                                                  | 29            |
| <b>9. Planejament proposat .....</b>                                                                           | <b>32</b>     |
| <b>10. Quadre comparatiu .....</b>                                                                             | <b>34</b>     |
| <b>11. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència. ....</b>                                        | <b>34</b>     |
| <b>12. Adequació de la proposta al planejament territorial (PTP Alt Pirineu i l'Aran/PDU Val d'Aran) .....</b> | <b>36</b>     |
| <b>13. Mesures per una mobilitat sostenible .....</b>                                                          | <b>37</b>     |
| <b>14. Programa de participació ciutadana .....</b>                                                            | <b>37</b>     |
| <br><b>NORMATIVA .....</b>                                                                                     | <br><b>39</b> |
| <br><b>ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER .....</b>                                                                    | <br><b>42</b> |
| <b>1. Avaluació econòmica i financera de les operacions a desenvolupar .....</b>                               | <b>42</b>     |
| <b>2. Informe de sostenibilitat econòmica .....</b>                                                            | <b>42</b>     |
| <br><b>PLA D'ETAPES .....</b>                                                                                  | <br><b>43</b> |
| <br><b>MEMÒRIA SOCIAL .....</b>                                                                                | <br><b>44</b> |
| <b>1. La població .....</b>                                                                                    | <b>44</b>     |
| 1.1. Evolució de la població .....                                                                             | 45            |
| 1.2. Components del creixement .....                                                                           | 45            |
| 1.3. Nacionalitat .....                                                                                        | 46            |
| 1.4. Estructura d'edats .....                                                                                  | 46            |
| 2.1. Les llars segons nombre de persones, tipus de nucli i persona de referència .....                         | 49            |
| 2.2. Estimacions de llars .....                                                                                | 50            |
| <b>3. Els habitatges .....</b>                                                                                 | <b>51</b>     |
| 3.1. Els habitatges segons tipus .....                                                                         | 51            |
| 3.2. Règim de tinença de l'habitatge principal .....                                                           | 52            |
| 3.3. Característiques dels habitatges principals .....                                                         | 52            |
| 3.4. Dinàmiques constructives .....                                                                            | 52            |
| 3.5. Els preus de l'habitatge .....                                                                            | 52            |
| <b>4. Dades socioeconòmiques .....</b>                                                                         | <b>53</b>     |
| 4.1. Capacitat econòmica de la població .....                                                                  | 53            |
| 4.2. Evolució de l'atur .....                                                                                  | 54            |

|                                                    |                                                                   |           |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.                                               | Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció .....         | 55        |
| <b>5.</b>                                          | <b>Habitatge amb protecció oficial.....</b>                       | <b>55</b> |
| <b>6.</b>                                          | <b>Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere .....</b> | <b>56</b> |
| <b>7.</b>                                          | <b>Conclusions.....</b>                                           | <b>57</b> |
| <b>JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL .....</b>                |                                                                   | <b>58</b> |
| <b>JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA .....</b> |                                                                   | <b>59</b> |
| <b>PLÀNOLS .....</b>                               |                                                                   | <b>60</b> |

## MEMÒRIA

### 0. Antecedents

El Ple municipal de l'Ajuntament de Naut Aran, en sessió extraordinària de data 13 de febrer de 2020, va acordar iniciar els tràmits del document d'Avanç de la Modificació puntual de les NNSS de planejament de Naut Aran a la façana nord de Salardú, a l'àmbit de l'aparcament públic. En aquest sentit va sol·licitar a l'OTAAA l'inici del procediment d'avaluació estratègica simplificada. En data de 6 de juliol de 2020, la OTAAA emet l'informe ambiental estratègic determinant que l'expedient de modificació no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, amb les precisions següents:

- a) La compatibilitat de la proposta amb la previsió del Pla director urbanístic d'una esplanada de serveis en l'àmbit s'haurà de validar per l'òrgan competent.
- b) Durant el procés constructiu s'hauran d'aplicar les mesures correctores necessàries per garantir que no es produeixen vessaments al riu Unhòla susceptibles de modificar la qualitat de les aigües i els hàbitats de ribera.
- c) Caldrà cercar la màxima integració paisatgística de l'actuació i ajustar-la a les característiques dels terrenys, per tal de minimitzar els moviments de terres.
- d) Els projectes constructius que desenvolupin l'àmbit de la Modificació s'hauran de sotmetre a la valoració de la Comissió Assessora der Auviatge dera Val d'Aran.
- e) Caldrà efectuar un seguiment arqueològic de les obres amb la participació dels organismes competents en la matèria.

En data de 4 d'agost de 2020, la Comissió d'Urbanisme d'Aran va emetre informe sobre la consulta d'avaluació ambiental simplificada amb una valoració positiva en general de la proposta, tot i fer una sèrie d'apunts a la mateixa:

- Cal incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística, d'acord amb l'article 6.4.1 de la normativa del PTP.

[Aquest estudi, signat per IGREMAP, s'integra com a part de la documentació de l'expedient per a l'aprovació inicial.](#)

- Cal ajustar l'ampliació del sòl urbà en terrenys amb pendents entre el 25% i el 55% a la banda sud-oest i nord, en compliment de l'article 29 del PDU i de l'article 9.4 del TRLU. Cal tenir en compte també l'alta sensibilitat ambiental i els hàbitats d'interès comunitari d'aquests sòls.

[El nucli de Salardú, que tan el PTP com el PDU consideren sota l'estratègia de "canvi d'ús i reforma" \(reforçament de paper de polaritat urbana\) i que aquests sòls concrets són reconeguts pel PDU com a "esplanades de serveis" no disposa d'uns sòls que com aquests reuneixin les condicions òptimes per a desenvolupar dites determinacions supramunicipals. És per això que l'ocupació de sòls amb pendent superior al 20% per part de la plataforma prevista per al nou equipament urbà es considera imprescindible per a la correcta implantació del programa previst com de la definició d'aquesta façana urbana i que contribueix al balanç de terres de tota l'operació. És a dir, no hi ha cap altre indret en el nucli de Salardú que doni garanties per a la correcta implantació d'una operació d'aquest calibre que, a més, és totalment pública. Pel que s'ha exposat, aquesta operació s'acull als articles 29.2 del PDU i 9.4 del TRLU.](#)

Tal com es justifica al punt 8.3 de la Memòria i als plànols de la sèrie O3, el tractament de límit previst garanteix la integració de la plataforma amb l'entorn, el manteniment dels valors paisatgístics del sòl no urbanitzable, la recuperació del camí existent i el balanç de terres de l'operació, millorant la primitiva operació de reblert amb l'únic objectiu d'obtenir una plataforma d'aparcament en superfície.

- Cal concretar els usos pel sistema d'equipaments comunitaris o bé determinar-los, en compliment de l'article 116.4 del TRLU, mitjançant un Pla de Millora Urbana.

A l'article 3 de la Normativa es determinen tan els usos dominants com els compatibles i els complementaris que es poden implantar en els sòls d'equipament.

S'estableix la possibilitat d'ampliar aquests usos mitjançant un PMU.

- En cas d'incorporar l'ús dotacional en els equipaments, cal introduir aquest ús en l'article 51.1 de les NNSS en compliment de l'article 34 del TRLU.

L'article 1 de la Normativa modifica en aquest sentit el punt 1 de l'article 51 de les NNSS i introdueix la definició d'aquest nou ús a les NNUU modificant el seu article 31.

- Cal concretar l'ordenació de l'edificació prevista, reconsiderant l'ús de la clau 1 de casc antic. Alternativament es podrà concretar mitjançant Pla de Millora Urbana.

A l'article 3 de la Normativa s'estableix que l'ordenació serà la de volumetria específica, segons determinacions d'aquesta Modificació, i que en tot el que no reguli aquest document, seran d'aplicació les condicions genèriques d'ordenació de les NNSS. En aquest sentit, l'expedient incorpora l'ordenació detallada de l'equipament públic que, a tots els efectes, tindrà consideració de planejament de detall derivat o PMU d'ordenació de volums.

- Cal incorporar l'informe de sostenibilitat econòmica en els termes que estableix l'article 59 del TRLU. En cas que es defineixi algun àmbit de PMU, també caldrà incorporar l'agenda i l'avaluació econòmica i financera.

S'integra l'informe de sostenibilitat econòmica com a punt 2 de l'apartat ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER d'aquest document.

- Cal incorporar un estudi de mobilitat generada en compliment del Decret 344/2006.

Aquest estudi s'integra com a part de la documentació de l'expedient per a l'aprovació inicial tal com s'explica a l'apartat JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

- Cal ajustar l'àmbit en el seu límit nord on el jardí privat adquireix una forta pendent sobre el riu Unhola.

S'ajusta l'àmbit de modificació en aquest punt prenent com a referència el mur existent i mantenint el règim i la qualificació vigent dels sòls amb fortes pendents. Aquest ajust queda recollit en tots els plànols, esquemes i quadres de superfícies. Així mateix, i tenint en compte l'estudi acurat de les necessitats d'aparcament i la capacitat de la parcel·la per encabir-ho, s'amplia el límit oest de la peça d'equipaments, ajustant-se encara més la plataforma consolidada avui en dia.

- Cal preveure una urbanització que doni prioritat als vianants i a la connexió des Arroduets i deth Pui.

L'article 4 de la Normativa recull que el projecte d'urbanització tingui en consideració aquest aspecte. Es preservaran les visuals i l'ordenació detallada dels sòls d'equipament estableix el caràcter prioritari de la urbanització dels espais no ocupats per edificació i molt especialment de la plaça resultant a tocar de la carretera de Bagergue, tal com es recull en la regulació del plànol normatiu O2.

- Cal estudiar el camí de vianants del límit sud-oest tenint en compte les fortes pendents del terreny en aquest punt.

En aquest sentit, la configuració de l'edificació prevista resol millor l'arribada del camí des d'Unha i permet la comunicació amb la plaça superior.

Segons les plataformes previstes, el camí peatonal parteix de la cota 1261 i transcorre en paral·lel a les edificacions existents fins a la plataforma inferior amb la cota 1258. Amb un desenvolupament mínim en planta entre 30 i 40 metres lineals, obtindrem unes pendents màximes entre el 7,5% i el 10%.

- Esmenar l'errada material al punt 6.1 de la Memòria: al primer paràgraf, on diu “les NNSS de Naut Aran qualifiquen l'àrea de modificació majoritàriament com a sòl urbà consolidat i en menor mesura com a sòl no urbanitzable” ha de dir “les NNSS de Naut Aran classifiquen l'àrea de modificació majoritàriament com a sòl urbà consolidat i en menor mesura com a sòl no urbanitzable”. Al segon paràgraf on diu “Classifiquen l'àrea objecte de l'actuació de (...)” ha de dir “Qualifiquen l'àrea objecte de l'actuació de (...)”

[El document per a l'aprovació inicial recull l'esmena.](#)

- Esmenar les errades materials del punt 6.3 de la Memòria: al primer paràgraf on diu “inclou els sòls objecte del present Pla Especial dins del Sistema d'equipaments, dotacions i serveis, i més concretament dins Equipaments aparcaments” ha de dir “inclou els sòls objecte de la present Modificació de les Normes subsidiàries de planejament dins del Sistema d'equipaments, dotacions i serveis territorials i més concretament dins dels serveis territorials d'Esplanada de serveis clau Es. Al tercer paràgraf cal substituir l'article 82 pel 79 de la Modificació del PDU.

[El document per a l'aprovació inicial recull l'esmena.](#)

- Esmenar l'errada material del punt 9 de la Memòria: al tercer paràgraf s'ha de substituir la qualificació de sistema d'equipaments-aparcaments per sistema de serveis territorials esplanada de serveis clau Es, i justificar l'adequació de la proposta.

[El document per a l'aprovació inicial recull l'esmena.](#)

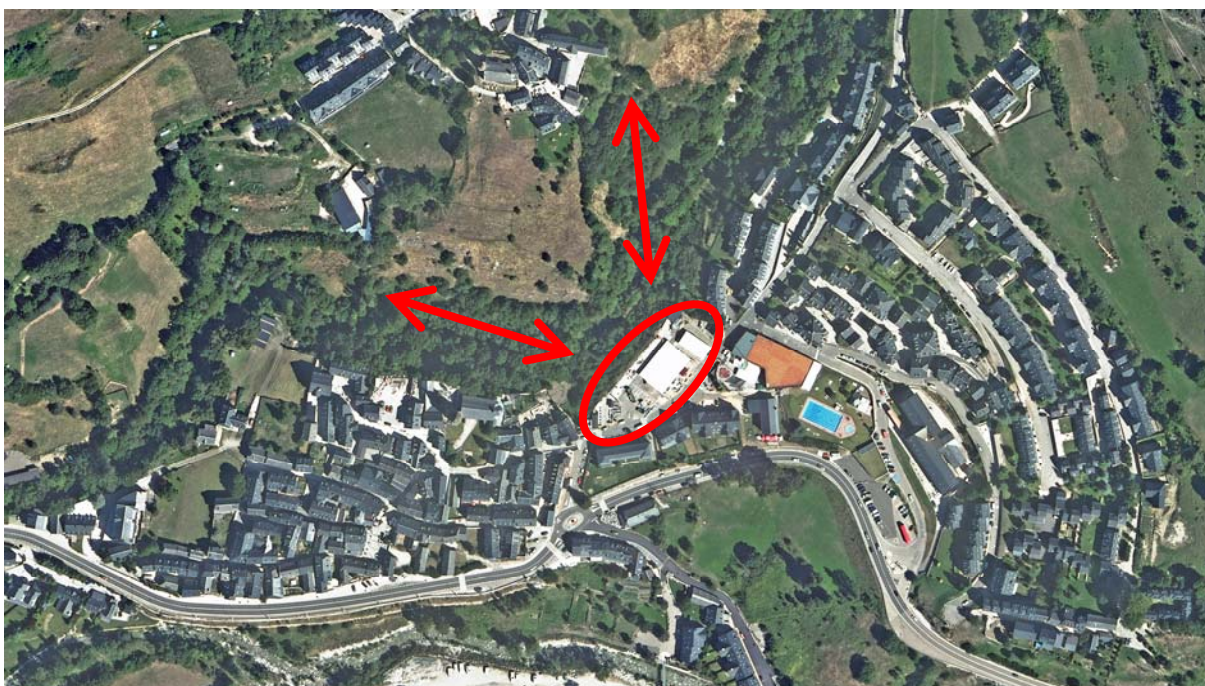
## 1. Promotor, iniciativa i redactor

La present MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN A LA FAÇANA NORD DE SALARDÚ, A L'ÀMBIT DE L'APARCAMENT PÚBLIC, és una operació d'iniciativa pública, en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i la seva posterior modificació Llei 3/2012, del 22 de febrer, així com al seu Reglament. A tals efectes, el promotor d'aquesta Modificació puntual és l'Ajuntament de Naut Aran.

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

## 2. Situació i àmbit de modificació

L'àmbit de la modificació es situa en un punt estratègic de la façana nord de Salardú, on la interrupció del teixit residencial ofereix una panoràmica, cap a l'Unhola i el nucli d'Unha, de gran valor ambiental i paisatgístic.



L'àmbit integra una sèrie de sòls de diversa naturalesa corresponents a l'actual aparcament de Salardú i el seu entorn immediat. Concretament, l'àmbit de la proposta llima:

- Al nord amb el teixit residencial consolidat de La Cuma.
- A l'est amb el carrer des Arroquets.
- Al sud amb el teixit residencial consolidat del carrer deth Pui.
- A l'oest amb els sòls forestals que transcorren vora el riu Unhòla.

Segons amidaments sobre base cartogràfica 1/1.000, l'àmbit té 4.648,98m<sup>2</sup> de superfície.

### 3. Estat actual

L'alt grau de centralitat i connectivitat d'aquests sòls, així com la seva concepció d'espai peri-urbà o de no ciutat, els han fet receptors d'altres usos i edificacions que han anat conformant amb el pas del temps un paisatge heterogeni en aquest indret del poble. Per tant, la configuració d'aquesta façana nord mai no ha estat objecte d'una reflexió de conjunt a l'escala adequada que també integri els valors ambientals i paisatgístics en aquesta centralitat urbana. Destaca l'actual aparcament públic municipal al voltant del qual trobem la major part de les instal·lacions d'equipaments públics:

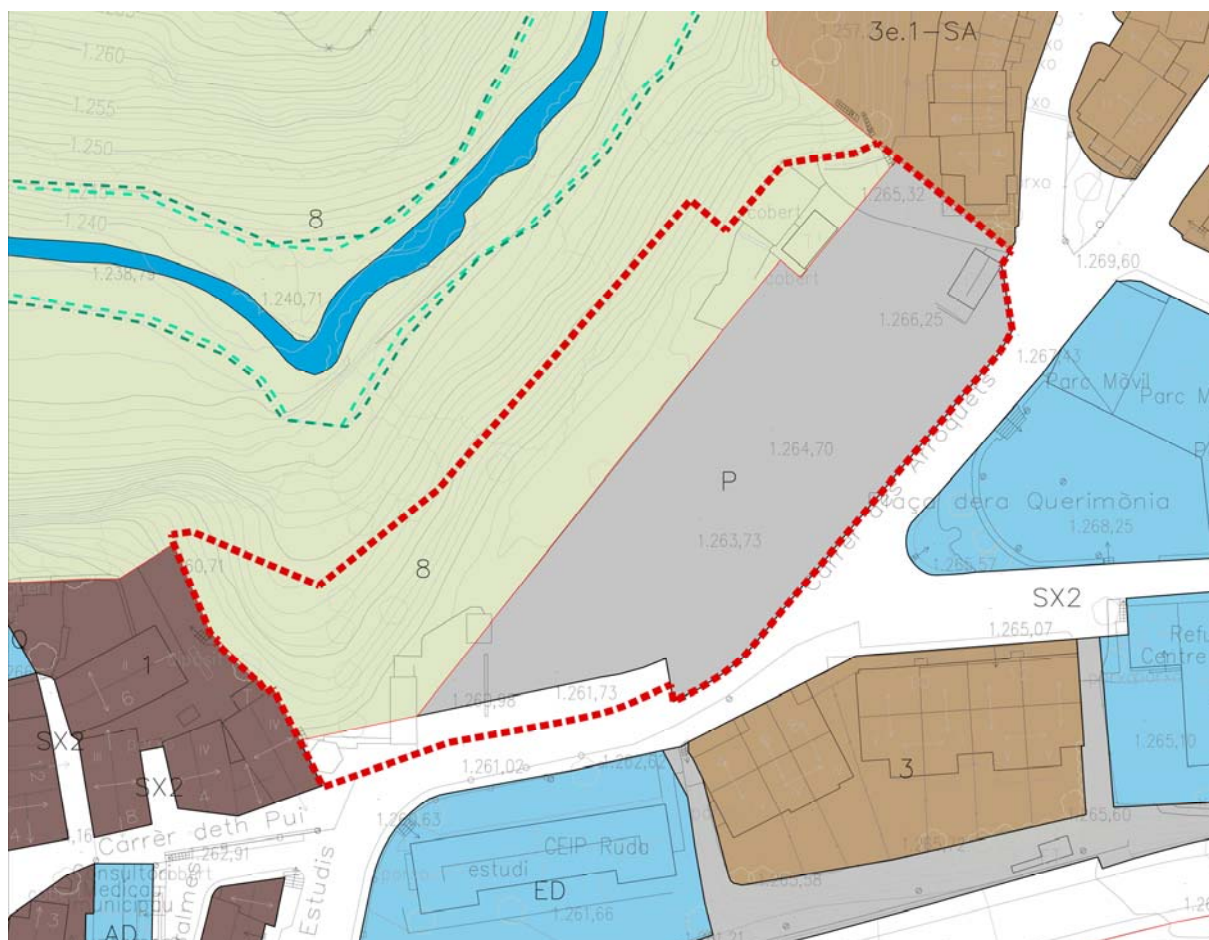
- Administratius: Ajuntament de Naut Aran.
- Educatius: Escola pública Ruda Zer Val d'Aran
- Socioculturals: Centre excursionista
- Esportius i socials: piscina municipal, poliesportiu i sala social de Salardú
- Residencials: Alberg Era Garona
- Religiosos: Església de Sant Andreu i cementiri



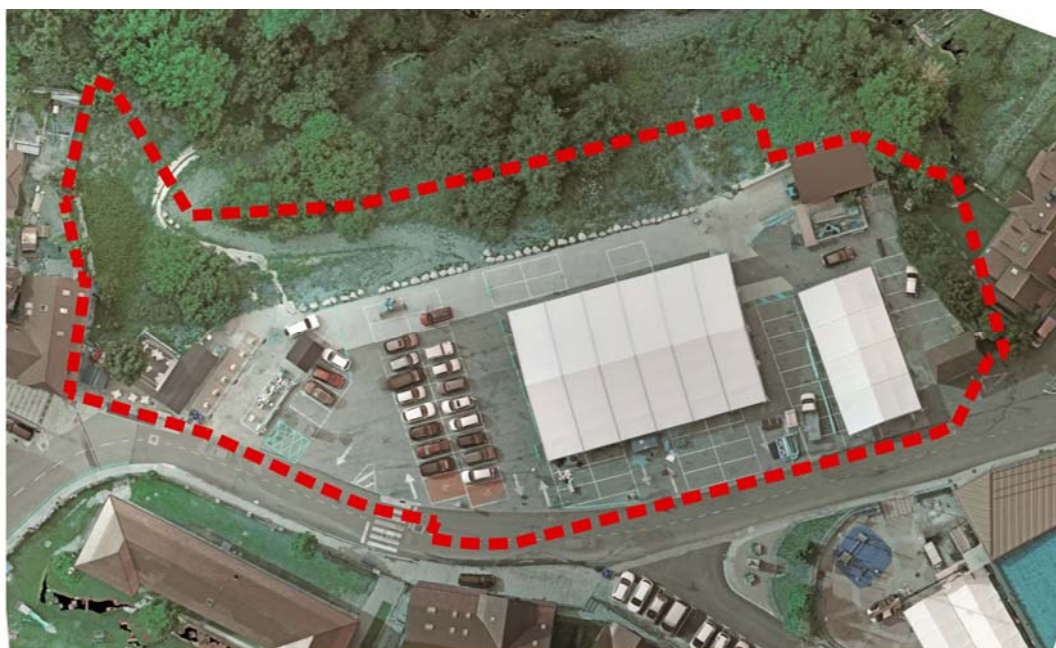
La gran peça d'aparcament va respondre a una necessitat palesa així com a l'oportunitat de disposar d'una gran plataforma amb una suau pendent en sentit sud-oest, nord-est, entre les cotes cartogràfiques +1261 i +1267, ben comunicada i amb un alt grau de centralitat. Cal dir que l'execució d'aquesta plataforma va comportar una important operació de reblert, pel límit de ponent, que va modificar la fesomia del perfil topogràfic que hi havia en aquell moment.

La reserva i consolidació de l'ús d'aparcament es va fer mitjançant la redacció i tramitació d'una modificació puntual de NNSS, establint la possibilitat de construcció de l'aparcament en plantes soterrani. Aquesta última condició es va fer extensiva a totes les peces d'aparcament, clau P, com a conseqüència de la incorporació d'ofici per part de Comissió Territorial a l'aprovació definitiva.

Tot i això, la realitat consolidada fins al moment (on es manté l'aparcament original sobre la plataforma del terreny natural que no satisfà tota la demanda actual de places) no s'ajusta al que el planejament general va definir per algunes incoherències amb les preexistències (que es detallen en el punt que segueix) així com per algunes concrecions que el planejament general no va detectar en el seu moment.

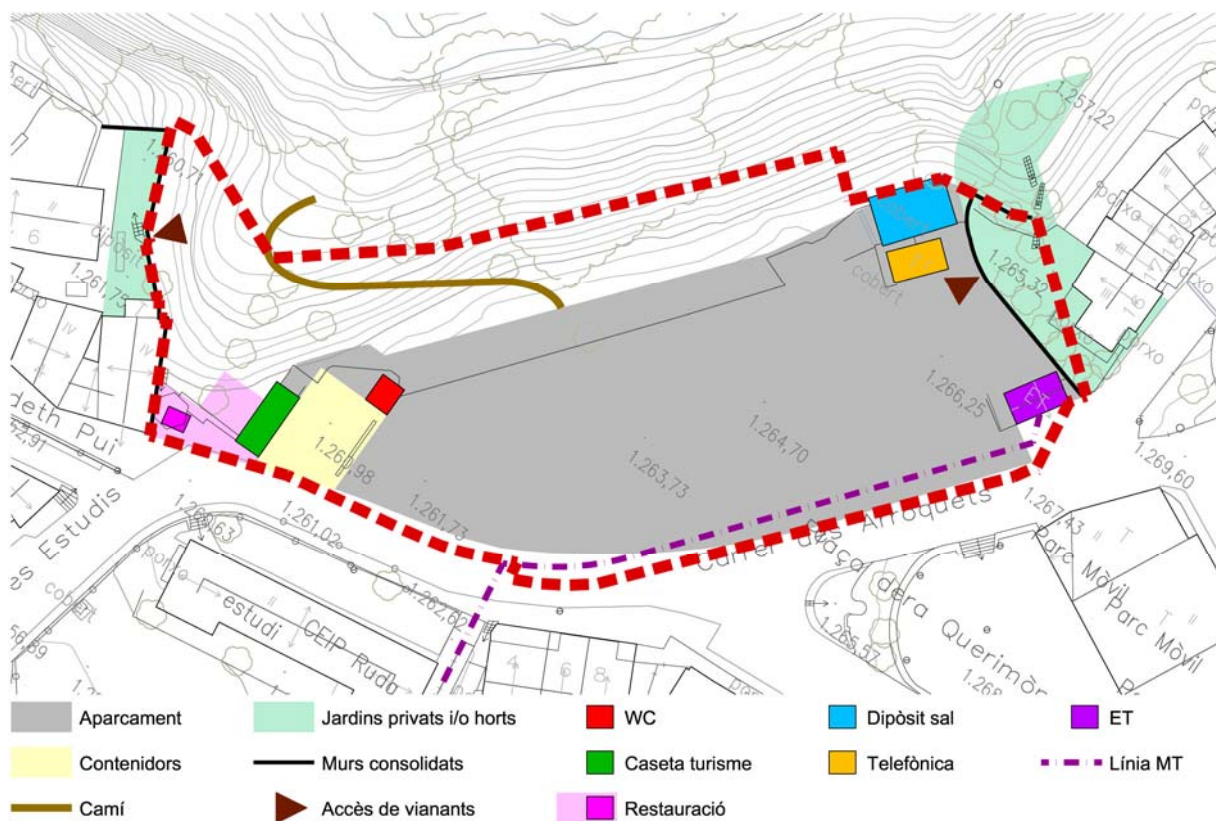


Transcripció del planejament general sobre base 1.000 de l'ICC.



Ortofoto d'alta resolució, any 2.019

La resta d'usos i d'instal·lacions existents s'integra de: per la banda nord, les instal·lacions de telefònica i una estació transformadora. Mitjançant una rampa, s'accedeix a unes instal·lacions municipals de magatzematge de sal. Per la banda sud, trobem l'Oficina de Turisme i uns contenidors soterrats d'escombraries i, en els sòls més propers a l'inici del carrer de Sant Andreu hi ha una font pública i un quiosc i terrassa d'ús en temporada d'estiu.



Un element a tenir especialment en compte en l'ordenació d'aquests sòls és la línia de mitja tensió que surt de l'estació transformadora i transcorre paral·lela al límit est de l'aparcament, corresponent al traçat de la carretera de Bagargue.



Per altra banda, el caràcter periurbà imperant en aquests sòls ha fet que no s'hagi tingut en compte la seva relació amb el teixit urbà adjacent. Tal com es veu a l'esquema anterior, hi ha una sèrie d'elements i servituds consolidades a banda i banda de la peça d'aparcament (murs de tancament dels jardins privats amb el seu accés) que poden contribuir, precisament, a la definició dels límits d'aquesta gran peça i a la seva correcta integració.

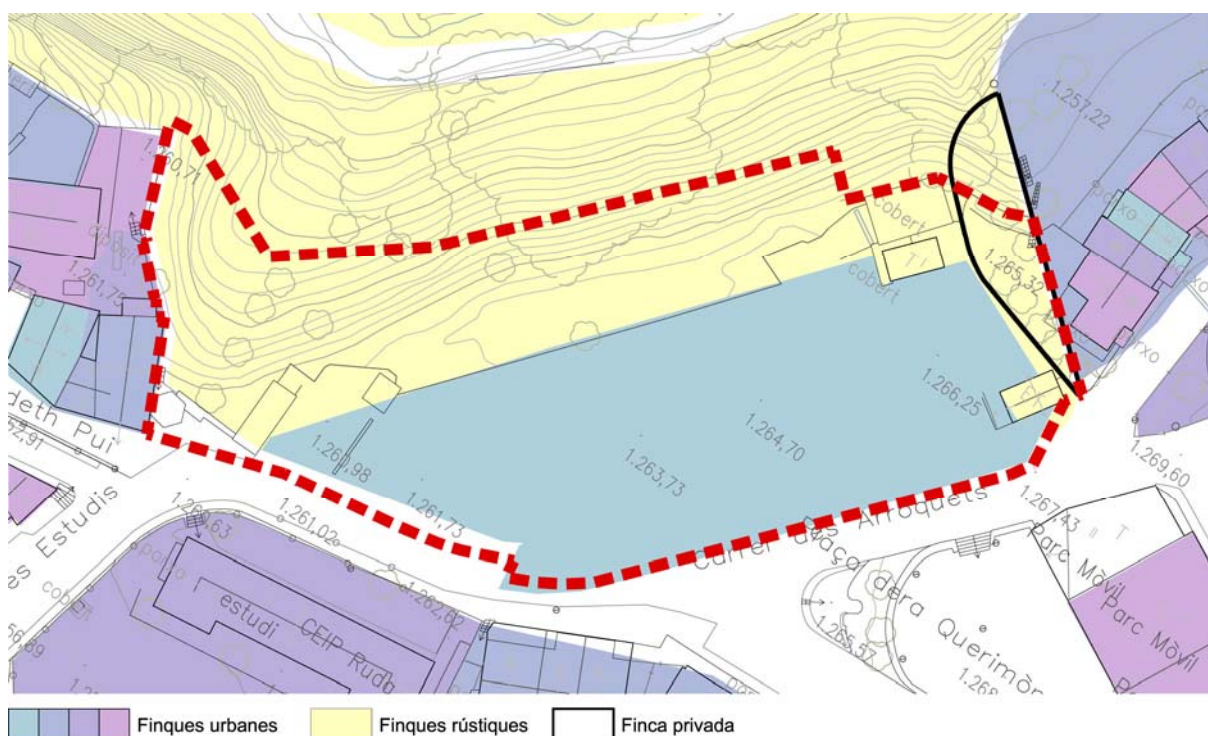
Des d'un punt de vista topogràfic, els sòls de la modificació puntual s'articulen en dos parts de naturalesa diferenciada:

- La plataforma de l'aparcament, pròpiament dita, que presenta una suau pendent en sentit sud-oest, nord-est, entre les cotes cartogràfiques +1261 i +1267 i que conté l'espai del magatzem de sal que es situa concretament a la cota +1265. El límit oest d'aquesta plataforma el conforma un talús amb caiguda uniforme cap a l'Unhòla.
- La zona confrontant a l'aparcament, a tocar de les primeres edificacions del nucli, presenta una primera plataforma, a nivell de carrer de les Escoles, i un talús de pendent uniforme fins el riu Unhòla, des de la cota cartogràfica inferior +1235 fins a la superior del carrer +1260.

Cal insistir en el fet que els terrenys de contacte de la plataforma actual amb el sòl no urbanitzable responen a l'operació de reblert que va modificar la fesomia del perfil topogràfic i que, per tant, no té la mateixa consideració que altres sòls adjacents que si formen part del paisatge conformat de manera natural als voltants de l'Unhola.

#### 4. Estructura de la propietat

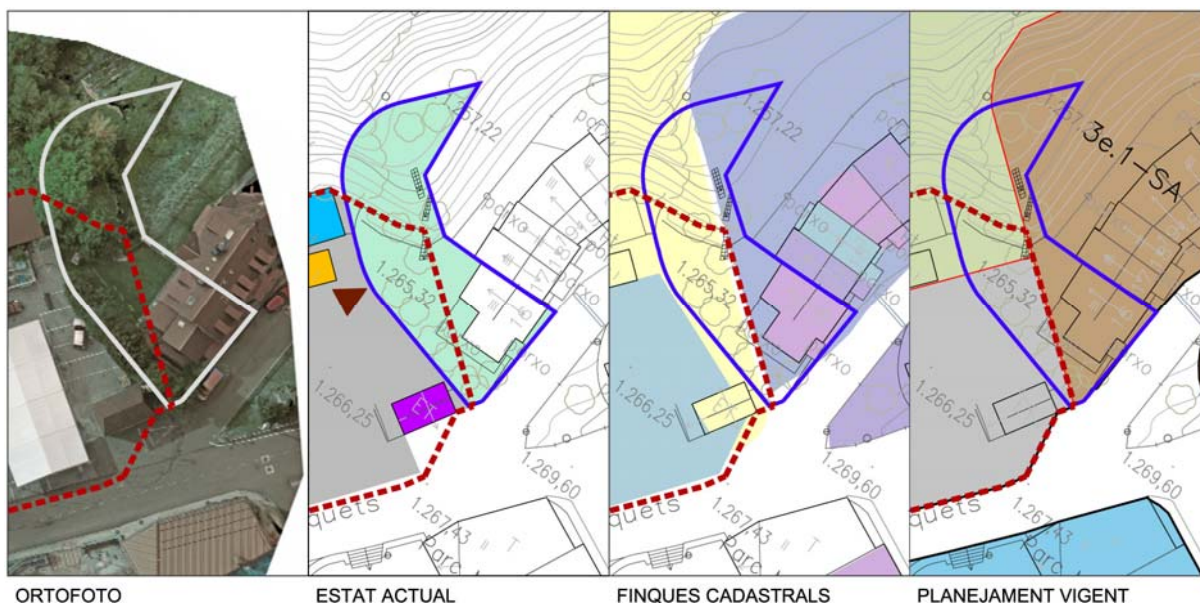
Segons dades cadastrals, els sòls de la modificació puntual s'integren d'una gran finca urbana, que es correspon amb l'aparcament actual, envoltada de finques rústiques.



Tots els terrenys integrats són propietat de l'Ajuntament de Naut Aran a excepció de la petita finca intersticial de 271,21m<sup>2</sup> (perímetre negre a l'esquema anterior) que està consolidada com a jardí privat del teixit residencial del PERI La Cuma, tot i que no estava integrada en el sector que el va desenvolupar:



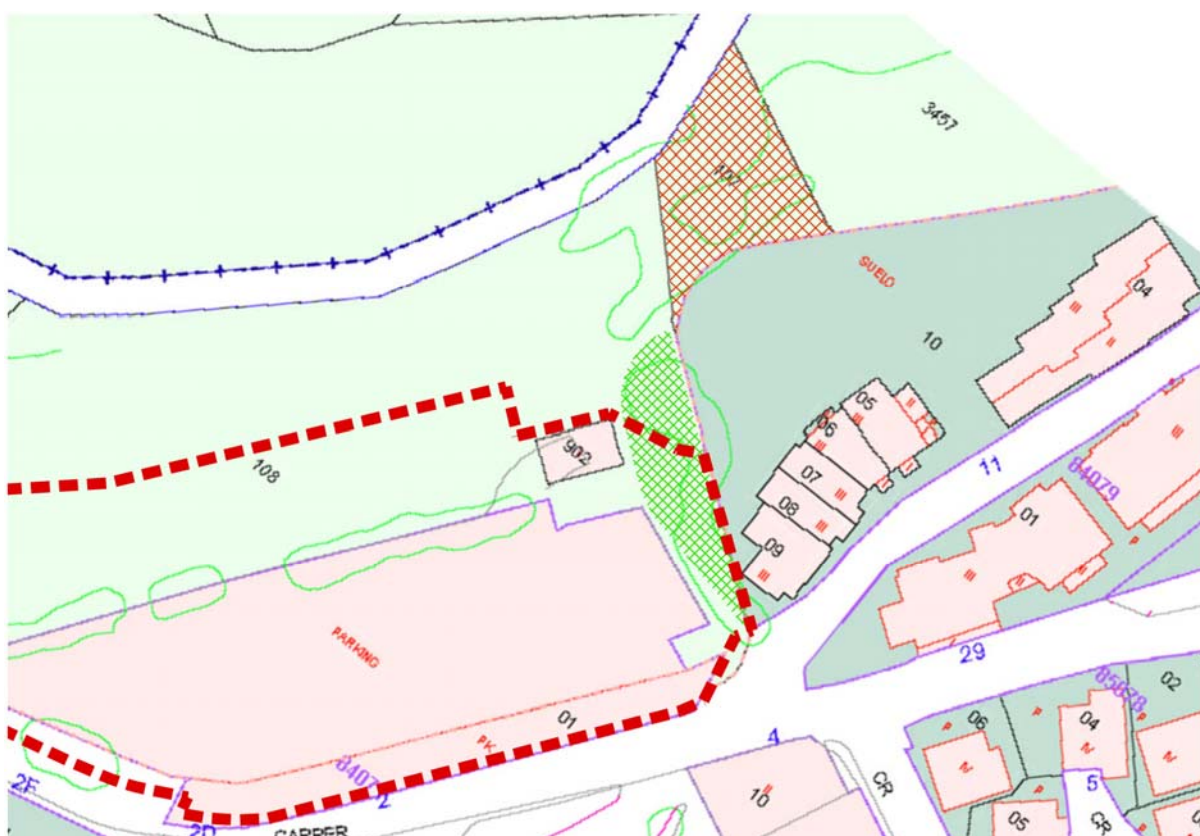
Es tracta d'una finca rústica inscrita en el Registre de la Propietat de Vielha, al tom 412, llibre 22, foli 156, amb el número 1.859. Va ser obtinguda (mitjançant escriptura de compra venda del 12 de novembre de 2.001) per a la completió del jardí privat de la finca urbana adjacent situada a la Carretera de Bagergue número 16 (perímetre blau en els esquemes que segueixen). En data de 15 de juny de 2.006 va aprovar-se la modificació puntual que incloïa, des d'una lògica purament de zonificació urbanística, aquesta petita peça dins del paquet del sòl urbà que havia de ser el futur aparcament:





Tan per la posició, com per la superfície i geometria, aquesta finca juga un paper absolutament residual dins la gran bossa de l'aparcament i, precisament per aquest motiu, mai no s'ha considerat la seva obtenció ni materialització com a part d'aquest sistema. El paper d'aquesta finca en relació a l'aparcament en cap cas és determinant per al seu funcionament o definició, però en canvi sí que ho és en tant en quant ha consolidat el límit del teixit residencial en aquest punt (veure la unitat de propietat amb el perímetre blau) i pot considerar-se una operació de compleció que afavoreix la configuració d'aquesta façana nord de Salardú que es vol consolidar i potenciar. Cal afegir que la finca privada en sòl no urbanitzable s'ha consolidat com a part del teixit residencial com a jardí privat, sense incrementar el seu aprofitament.

Cal fer esment també que aquesta finca (en tram verd) va ser catastrada per error com si fos la finca veïna (en tram vermell) i que pertany a l'Ajuntament de Naut Aran. Totes dues recollides a l'esquema que segueix:



## 5. Fonament legal

La Modificació puntual del POUM objecte d'aquest expedient, s'efectua en base a la legislació vigent en matèria urbanística, que correspon al DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. Concretament:

- L'article 96 que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. Cal afegir que la present Modificació puntual no comporta cap dels

supòsits recollits pel punt c) del mateix article, motiu per qual resta exempta de les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

- L'objecte de la Modificació puntual s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58.
- La tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.
- El document de Modificació puntual per a la seva aprovació inicial i tràmits posteriors, conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades, així com la documentació que requereix l'article 59, adequada a les necessitats i naturalesa del contingut del Pla.

Així mateix, la present modificació dona compliment al DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, incideix urbanísticament quan a la regulació del sistema d'equipaments comunitaris ja que, d'acord amb l'esmentat Decret Llei, s'inclou dins d'aquest sistema l'allotjament dotacional públic, amb uns usos específicament establerts. L'article 11.2 de l'esmentat Decret Llei modifica l'article 34.5 del TRLU d'acord amb el redactat següent:

#### **Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals**

(...)

5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. **A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitatge de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:**

**a) Dificultat d'emancipació.**

**b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.**

**c) Feina o estudi.**

**d) Afectació per una actuació urbanística**

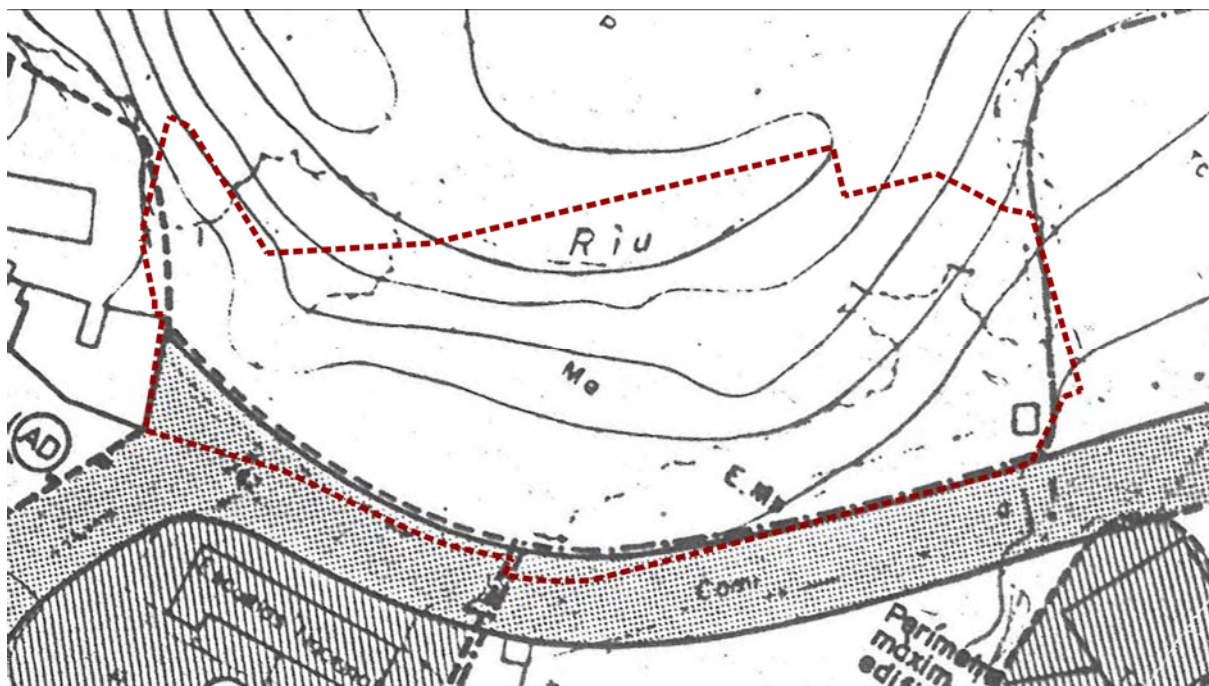
De igual manera són d'aplicació les determinacions del Decret Llei 50/2020, del 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, que regula, entre d'altres aspectes, les condicions mínimes d'habitabilitat dels allotjaments dotacionals.

## **6. Antecedents urbanístics**

El règim urbanístic dels sòls que actualment es destinen a aparcament ha variat al llarg del temps, en funció dels canvis que s'han produït en el planejament general, motivats sempre per la necessitat de l'ús d'aparcament en uns sòls relativament plans i ben accessibles. De la mateixa manera, la reflexió sobre el règim mai no ha entrat en qüestions més concretes com el paper d'aquesta peça en aquest punt del municipi o la necessitat d'estudiar els seus límits amb major detall.

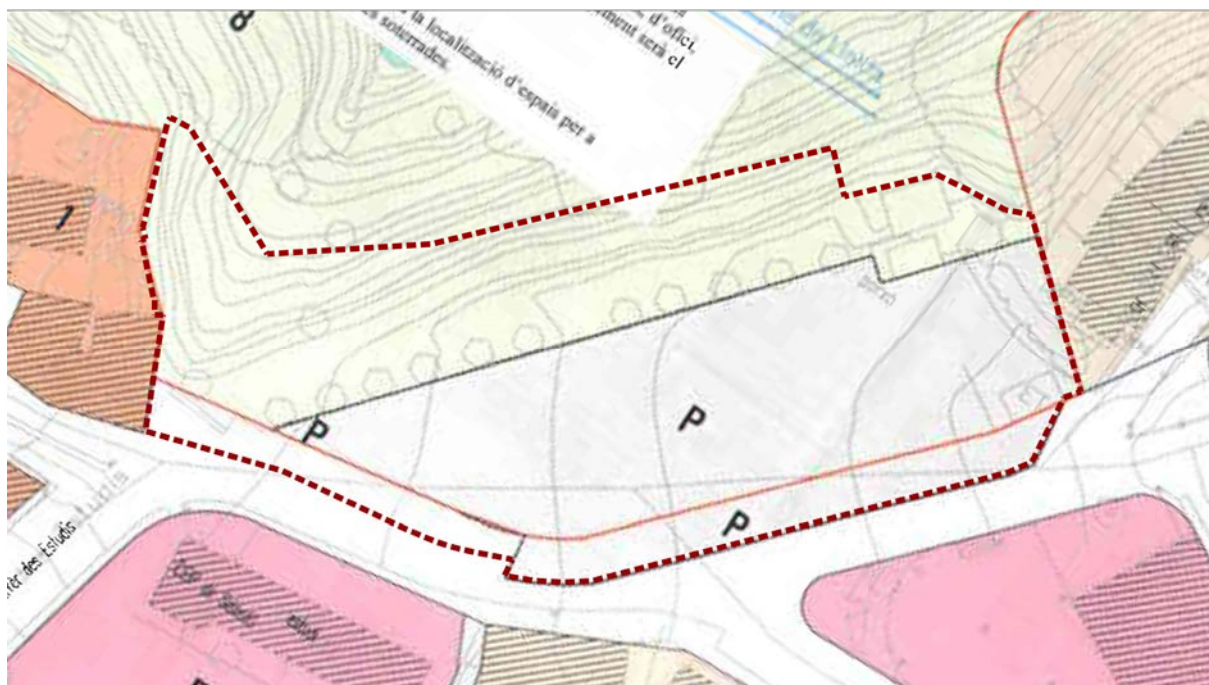
Les Normes subsidiàries de l'any 80 qualificaven aquests sòls com a no urbanitzable en coherència amb la seva naturalesa i situació. Tal i com es pot veure a l'esquema que

segueix, ja restaven definits els seus elements limítrofs, tal com el sector de la Cuma i el límit del teixit urbà residencial consolidat.



NNSS - 1980

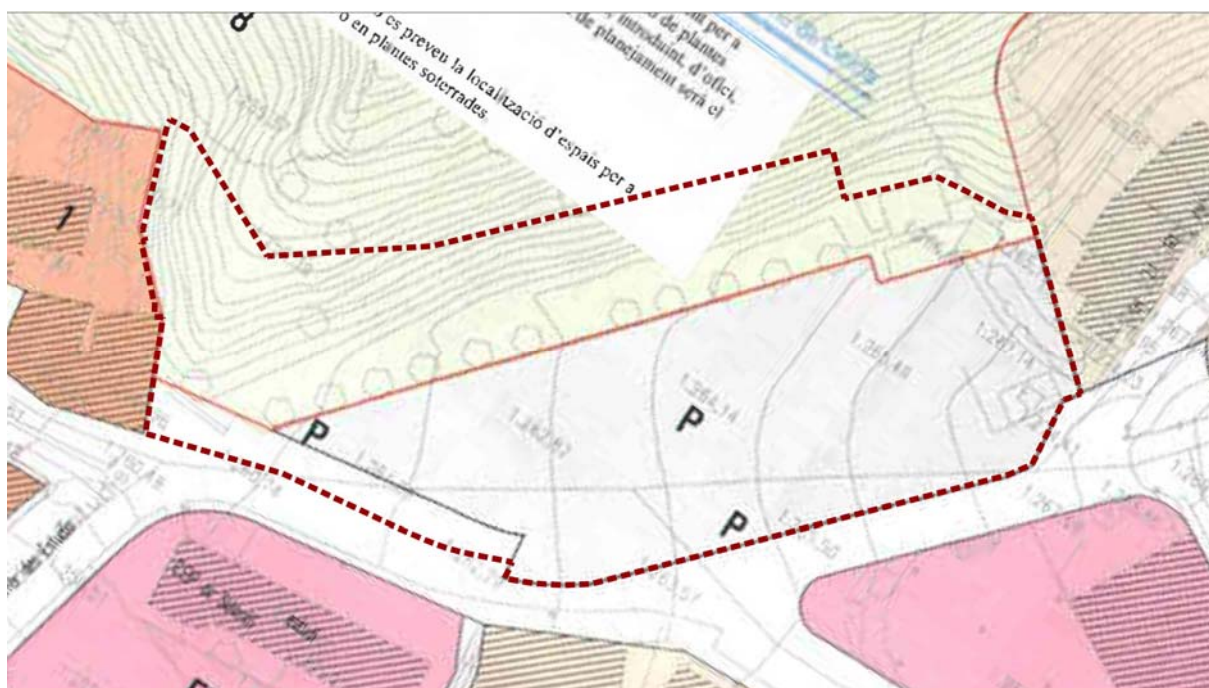
L'any 2002 s'aprovava la Revisió de les NNSS de la Val d'Aran. En aquell document es reconeixia l'ús d'aparcament en sòl no urbanitzable:



REVISIÓ DE LES NNSS - 2002

L'any 2006 s'aprovava la modificació puntual on els sòls qualificats d'aparcament es passaven al règim urbà i s'admetia l'ús en subsòl extensiu per a tots els aparcaments del municipi:





Modificació puntual de les NNSS – 2006

## 7. Planejament vigent

El marc del planejament urbanístic i territorial vigent ve establert per les figures següents:

- Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (NNSS de Naut Aran), aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 20 de juny de 2002.
- Text refós articulat de les Normes subsidiàries de planejament, amb el vistiplau de la CTU de Lleida de 30 de març de 2005.
- Modificació de les normes subsidiàries de planejament per a l'adscripció al règim de sòl urbà de la peça d'aparcaments i l'admissió de construcció de plantes soterrani d'aparcament al nucli de Salardú, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de la Val d'Aran de 15 de juny de 2006.
- Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya, en data 25 de juliol de 2006 i publicat al DOGC núm. 4714, de 7 de setembre de 2006.
- Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovat pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 28 de juny de 2010 i publicat al DOGC núm. 5674 de 20 de juliol de 2010, i Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 20 de gener de 2015 i publicada al DOGC núm. 6843 d'1 d'abril de 2015.

La incidència principal d'aquestes figures sobre la Modificació puntual que ara es planteja s'exposa a continuació:

### 7.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran

Les NNSS de Naut Aran classifiquen l'àrea de modificació majoritàriament com a sòl urbà consolidat i en menor mesura com a sòl no urbanitzable.





- Els usos existents: la caseta de telefònica, el magatzem de sal, la caseta d'informació turística, els banys públics i l'àrea de restauració a l'aire lliure amb la font, no resten reconeguts pel planejament quan, en algun cas, sí que hi ha l'interès en mantenir-los.

Per altra banda, l'ordenació de les NNSS vigents no reconeix dos aspectes de gran interès que fan que l'operació de transformació d'aquests sòls pugui repercutir favorablement a un nivell molt superior del que seria la simple implantació d'un aparcament amb més places:

- L'alt valor ambiental i paisatgístic d'aquests sòls en forma de pas i de vistes cap al riu Unhòla i el nucli d'Unha mitjançant la interrelació entre l'urbà i el no urbanitzable a través d'uns sòls públics de sistemes.
- L'alt valor estratègic des d'un punt de vista de centralitat urbana: una gran peça de sòl públic ben comunicat i situat en relació al nucli urbà que suposa una àrea d'oportunitat sense precedents per a les polítiques públiques i les operacions de sinèrgia urbana tan difícilment executables en el si dels teixits tradicionals compactes.

Un altre factor important en relació a les NNSS vigents és la seva dificultat a l'hora de generar habitatge amb algun règim de protecció dins del marc urbanístic vigent:

- El municipi de Naut Aran, per les seves condicions, s'emmarca en les determinacions de l'article 57 del TRLU d'exempció de les reserves obligatòries d'habitatge protegit. Aquest fet, tot i que no impedeix que es pugui qualificar sòl amb aquest destí, sovint resulta econòmicament inviable.
- Pel que fa a l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, l'Ajuntament ha fet diversos intents per a revertir aquest aprofitament en habitatges amb protecció, a l'empar dels articles 43.3 i 45.3 del TRLU:

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

(...)

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

**Article 45. Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat**

(...)

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

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

poder abaratir costos. Cal afegir també el fet que les tipologies d'habitatge lliure dels nous creixements no responen als estàndards d'habitatge protegit.

Més enllà de les casuístiques particulars exposades, la dificultat per accedir a l'habitatge de primera residència no és quelcom específic de Naut Aran. Les accions que s'estan prenent en altres indrets del nostre territori (principalment en les grans ciutats), tenen a favor la massa crítica que fa viable la creació d'un òrgan específic de foment i gestió de l'habitatge assequible (les oficines d'habitatge) i compten amb un mercat molt ampli d'immobles vacants a partir del qual poder generar incentius. Per això no és un model a extrapolar.

Per tant, la recent aprovació del Decret Llei 17/219, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, a posat a l'abast la possibilitat de desenvolupar una eina, com és l'allotjament dotacional, fonamental per abordar i donar solució habitacional a les necessitats residencials abans esmentades

Segons l'àmbit de modificació, el quadre corresponent al plantejament vigent és el següent:

| PLANEJAMENT VIGENT              |               |                 |
|---------------------------------|---------------|-----------------|
| SÒL                             | 100,00%       | 4.967,91        |
| <b>subtotal sistemes</b>        | <b>58,41%</b> | <b>2.901,80</b> |
| <b>sistema viari</b>            |               | 2.901,80        |
| Vc viari local                  | 5,49%         | 272,90          |
| P viari cívic                   | 0,00%         | 0,00            |
| P aparcament                    | 52,92%        | 2.628,90        |
| EQ (fn) equipaments façana-nord | 0,00%         | 0,00            |
| ST serveis tècnics              | 0,00%         | 0,00            |
| <b>subtotal zones</b>           | <b>41,59%</b> | <b>2.066,11</b> |
| Vp Verd privat                  | 0,00%         | 0,00            |
| 8 SNU Protecció especial        | 41,59%        | 2.066,11        |

## 7.2. Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran



Fragment del plànol d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran.

A l'hora d'establir els criteris d'ordenació territorials, el pla es centra en els tres sistemes bàsics del territori:

- Sistemes d'espais oberts

- Sistema d'assentaments
- Sistema d'infraestructures de mobilitat

Per al cas concret del nucli de Salardú, el Pla determina les directrius que s'expliquen a continuació.

#### El sistema d'espais oberts

El Pla defineix tres tipus de sòls dins del sistema d'espais oberts que tipifiquen el sòl no urbanitzable del municipi de Naut Aran. La regulació d'aquests sòls integra la totalitat del. Aquests sòls, amb un grau decreixent de protecció es regulen en el Títol II de les Normes del PTP, i són els que s'enumeren a continuació:

- Sòl de protecció especial
- Sòl de protecció territorial
- Sòl de protecció preventiva

L'àmbit del nou planejament es troba en sòl de protecció preventiva. Aquest ve definit en el Pla Territorial com:

#### **Sòls de protecció preventiva**

Són aquells sòls no urbanitzables que no han estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla protegeix aquests sòls preventivament, sense perjudici que, mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb l'estratègia que el Pla assigna a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ser urbanitzades i edificades, si s'escau.

És la categoria amb menys presència quan a superfície però la que té unes formes i emplaçaments més estratègics: al voltant de Garòs, al voltant d'Arties, embolcallant plegats la successió de nuclis de Gessa, Salardú, Unha i Tredòs i, per últim, flanquejant els límits urbans de Baquèira a llevant i a ponent.

El Pla també preveu la possibilitat, en casos justificats, d'admetre implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment determinat per les Normes d'ordenació territorial.

#### El sistema d'assentaments

El Pla considera com a assentaments les ocupacions humanes del territori amb una certa entitat, ja sigui per la seva urbanització i edificació efectives en l'actualitat o planificades per al seu desenvolupament futur. Per al reconeixement del paper territorial de cada assentament, el Pla estructura els nuclis a partir de la seva polaritat dins de l'àmbit del pla territorial i, pel cas de Salardú, el considera nucli estructurant.

El Pla Territorial també estableix una sèrie d'estratègies i condicions de desenvolupament que aplica en cadascun dels nuclis inclosos en el seu àmbit d'actuació; la regulació d'aquestes estratègies integra la totalitat del Títol III de les Normes del PTP. Les estratègies amb incidència al nucli de Salardú són les que s'enumeren tot seguit:

#### **Canvis d'ús i reforma**

Estratègia de creixement que el PTP determina per als sòls de la zona llevant tant del nucli d'Arties com del de Salardú.



Té com a objectiu el foment de la mixticitat d'usos i el reforçament del paper de polaritat urbana dels nuclis d'Arties i Salardú. Dins d'aquesta estratègia s'admeten operacions d'extensió urbana amb l'objectiu d'assolir una configuració més adequada del sòl urbà.

#### **Limitacions físiques a l'extensió urbana**

Condicionants de creixement que el PTP determina en diverses àrees del municipi:

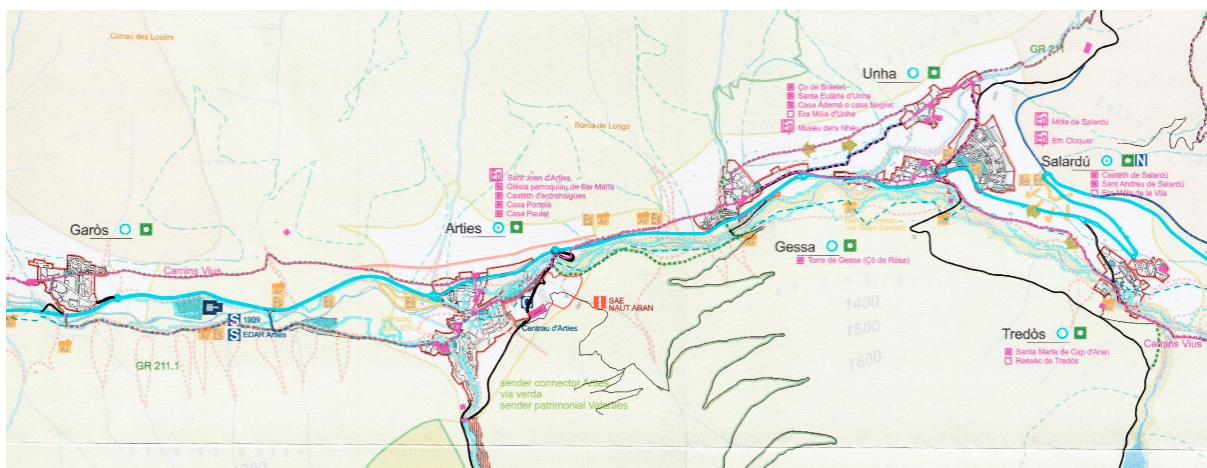
- Límit del creixement urbà: condicionant previst en el límit nord del nucli d'Arties, coincident amb el límit de l'actual nucli urbà consolidat i la possible traça indicativa per al desviament de l'actual C-28.
- Separadors urbans: condicionant establert entre Gessa i el sistema Salardú-Unha, així com entre Salardú i Tredòs.

#### **El sistema d'infraestructures de mobilitat**

El Pla estableix dos tipus d'actuacions en les infraestructures de mobilitat viària del terme municipal de Naut Aran. La regulació de la totalitat d'actuacions previstes integra el Títol IV de les Normes del PTP.

- Nou traçat indicatiu: propostes de variant de la C-28 previstes en dos trams. El primer, en el seu pas per la banda nord d'Arties, recollint els actuals creixements que avui dia resten segregats per sobre del traçat actual. El segon, el tram que transcorre entre Tredòs i Gessa travessant el nucli urbà de Salardú.
- Condicionament: previst en el tram de la C-28 que transcorre des del centre del nucli urbà de Baquèira fins a Tredòs i el seu tram de sortida en direcció a Salardú.

### **7.3. Pla director urbanístic de la Val d'Aran**



Fragment del plànol d'Ordenació territorial 0.02 Naut Aran, a escala 1: 20.000 del Pla director urbanístic de la Val d'Aran.

El Pla director urbanístic de la Val d'Aran, i la seva modificació, inclou els sòls objecte de la present Modificació de les Normes subsidiàries de planejament dins del Sistema d'equipaments, dotacions i serveis territorials i més concretament dins dels serveis territorials d'Esplanada de serveis clau Es i dins el sòl de protecció territorial, sòl de potencial valor preventiu.

Dins del TÍTOL V. SISTEMA D'EQUIPAMENTS, DOTACIONS I SERVEIS TERRITORIALS, estableix al CAPÍTOL QUART. SERVEIS TERRITORIALS, el següent:

#### **article 79. Esplanades de serveis**

1. El Pla reconeix com a serveis territorials una sèrie d'àrees ubicades en punts claus del seu àmbit, amb un gran potencial de divulgació del territori per estar properes a l'inici de senders paisatgístics o senders patrimonials. Les anomena esplanades de serveis i les identifica, amb valor indicatiu, en els plànols d'ordenació amb el codi que figura a la llegenda corresponent.
2. Les esplanades de serveis hauran d'estar dotades amb aparcament, punts de recollida de residus i plafons amb informació territorial. Aquelles que es localitzin dins l'àmbit del PNAiESM hauran d'ajustar-se als requeriments dels seus òrgans de gestió.
3. La seva titularitat, gestió i control haurà de ser, preferentment, del Conselh Generau d'Aran, per tal de garantir un manteniment òptim i una informació territorial correcta.
4. Aquestes zones hauran de complir amb els usos establerts en funció de la inundabilitat de l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme. En cas d'ubicació en ZP, serà necessària autorització per part de l'Organisme Hidràulic Competent.

Pel que fa al sòl de Protecció preventiva, i del TÍTOL III SISTEMA D'ESPAIS OBERTS, CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DEL SISTEMA D'ESPAIS OBERTS. S'estableix:

**article 21. Sòl de protecció preventiva**

1. Inclou aquells sòls classificats com a no urbanitzables pel planejament urbanístic municipal que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial.
2. La regulació del sòl de protecció preventiva es farà en base a l'establert a l'article 2.10 del PTP APIA i a les determinacions que resultin més restrictives derivades de l'aplicació de l'article 23 i de l'article 115 d'aquesta Normativa.
3. Els sòls de protecció preventiva situats al nord-oest de l'estany de Vielha en contacte amb sòl de protecció especial es mantindran lliures de qualsevol ús o ocupació que pugui comprometre la connectivitat ecològica entre l'estany i els sòls de protecció especial més propers.

Pel que fa al tractament dels terrenys en pendent, el TÍTOL 111. SISTEMA D'ESPAIS OBERTS, CAPÍTOL TERCER. ELEMENTS TERRITORIALS BÀSICS DEL SISTEMA D'ESPAIS OBERTS, s'estableix:

**article 29. Terrenys amb pendent elevada**

1. Aquest Pla identifica els terrenys amb pendent superior al 20% en els seus plànols d'informació, mitjançant la cartografia oficial de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.
2. D'acord amb la directriu de planejament continguda a l'art 9.4 del TRLU, l'article 7 del RLU determina que el planejament urbanístic general:
  - a) No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys en contigüitat amb el nucli amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 del TRLU.
  - b) No obstant el què estableix el paràgraf anterior, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

- c) En tot cas, s'aplica el què estableix l'article 26 del TRLU pel que fa als terrenys que reuneixen les condicions de sòl urbà.

El nucli de Salardú, que tan el PTP com el PDU consideren sota l'estratègia de “canvi d'ús i reforma” (reforçament de paper de polaritat urbana) i que aquests sòls concrets són reconeguts pel PDU com a “esplanades de serveis” no disposa d'uns sòls que com aquests reuneixin les condicions òptimes per a desenvolupar dites determinacions supramunicipals. És per això que l'ocupació de sòls amb pendent superior al 20% per part de la plataforma prevista per al nou equipament urbà es considera imprescindible per a la correcta implantació del programa previst com de la definició d'aquesta façana urbana i que contribueix al balanç de terres de tota l'operació. És a dir, no hi ha cap altre indret en el nucli de Salardú que doni garanties per a la correcta implantació d'una operació d'aquest calibre que, a més, és totalment pública. Pel que s'ha exposat, aquesta operació s'acull al punt 2b de l'article 29 del PDU.

Tal com es justifica al punt 8.3 de la Memòria i als plànols de la sèrie O3, el tractament de límit previst garanteix la integració de la plataforma amb l'entorn, el manteniment dels valors paisatgístics del sòl no urbanitzable, la recuperació del camí existent i el balanç de terres de l'operació, millorant la primitiva operació de reblert amb l'únic objectiu d'obtenir una plataforma d'aparcament en superfície.

## **8. Objectius i proposta de la Modificació**

L'objectiu de la modificació és la concreció del front urbà de la façana nord de Salardú mitjançant una gran peça de sistemes públics que compleixi amb els següents requeriments:

- Dotació d'un parc de places d'aparcament públic superior a l'existent per a donar resposta tan a les necessitats internes (la gran dotació d'equipaments públics i privats confrontants) com a les externes (turisme).
- Reconeixement i ordenació dels elements i usos existents a mantenir.
- Implantació d'un gran paquet d'equipament amb capacitat d'acollir diferents usos (equipaments socioculturals, assistencials, esportius, allotjament dotacional, comerç de proximitat, etc) que conformin un pol d'atracció i serveis d'escala municipal així com un espai de mixtura i sinergia urbana fortament relacionat amb la dotació d'equipaments públics i privats confrontants amb l'actual aparcament (ajuntament, escola, església de Sant Andreu i el seu cementiri, el complex esportiu de les piscines i poliesportiu, sala social de Salardú, centre excursionista i alberg de joventut).
- Permeabilitat visual i peatonal entre el nucli existent i el paisatge forestal de l'Unhola.
- Millora dels recorreguts i de les condicions paisatgístiques de la nova façana amb valor ambiental.

### **8.1. Proposta d'ordenació**

D'acord amb l'exposat, els usos previstos dins d'aquesta gran peça de sòls de sistemes són:

#### **8.1.1. Aparcament públic**

A partir de diverses alternatives d'aparcament analitzades al llarg de anys i de la seva valoració econòmica, l'alternativa que es pretén dur a terme es concreta en un

aparcament sota rasant, aprofitant la caiguda natural de la plataforma actual per facilitar el seu accés, de gran capacitat i amb un rati òptim plaça/m<sup>2</sup> construït.

La línia elèctrica de mitja tensió, paral·lela a la carretera de Bagergue, que abasteix a una estació transformadora existent, invalida part de l'actual reserva d'aparcament ja que dificulta (econòmicament i tècnica) la construcció soterrada. El seu trasllat així com de l'estació transformadora no resulta viable i, en conseqüència, es proposa qualificar com a sistema viari local els sòls per on transcorre la línia soterrada.

#### **8.1.2. Equipaments**

En coherència amb l'article 11.2 del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que modifica l'article 34.5 del TRLU.

##### **Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals**

(...)

5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitatge de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

- a) Dificultat d'emancipació.
- b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- c) Feina o estudi.
- d) Afectació per una actuació urbanística

Per tant, i en virtut de garantir una adequada mixtura d'usos d'interès tant per l'operació com pel seu entorn, s'admeten els següents usos regulats a la normativa de les NNSS vigents:

- Sanitari-assistencial (Clau SA)
- Socio-cultural (Clau SC)
- Administratiu (Clau AD)
- Esportiu (Clau EE)

Així com l'ús d'allotjament dotacional que s'introdueix a la normativa bàsica.

En qualsevol cas, la volumetria resultant de la consolidació dels usos admesos restarà subjecta a l'ordenació amb rang de planejament derivat mitjançant paràmetres de volumetria específica.

#### **8.1.3. Serveis tècnics**

Reconeixement dels serveis tècnics preexistents tals com la ET o la caseta de Telefònica, regulats per les NNSS. Es procurarà aglutinar aquests usos, en la mida del possible.

#### **8.1.4. Recorreguts peatonals i espais lliures**

En termes generals, les plataformes accessibles des de la rasant de carrer i lliures d'edificació es destinaran a espai de lliure circulació de vianants amb un tractament de vegetació allà on l'absència de soterrani ho permeti.



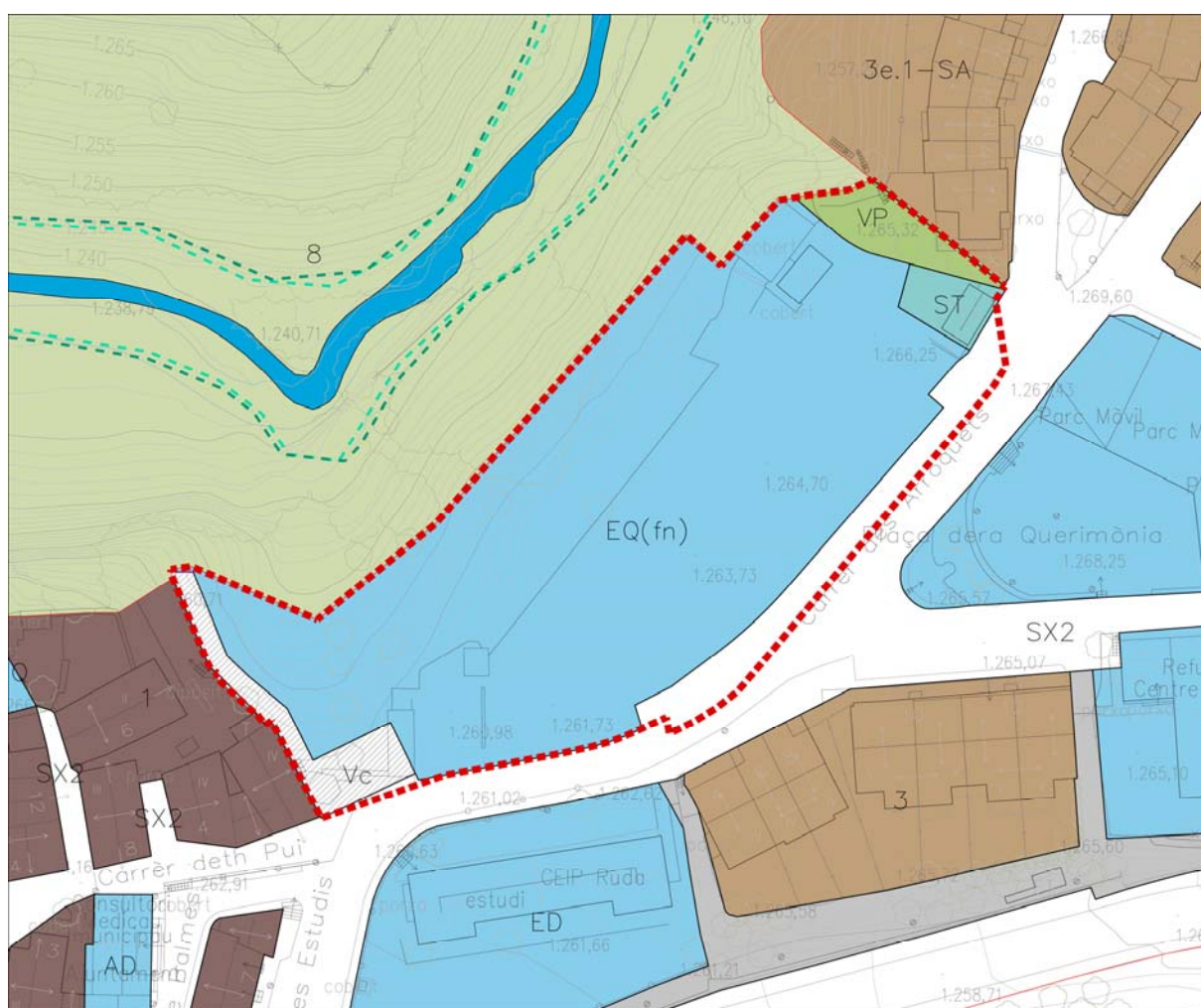
Al límit sud de l'àmbit i en contacte amb l'edificació existent, es defineix un viari de caràcter cívic (que no incrementa l'aprofitament dels sòls confrontants), amb l'objectiu d'estructurar els usos de serveis corresponents al quiosc i terrassa en temporada d'estiu, així com la situació definitiva de la font pública, i definir el límit amb els sòls del nucli històric.

La pròpia edificació prevista, tal com s'explica més endavant i es recull en la regulació gràfica del plànol O2a, garanteix la permeabilitat de les vistes així com un pas públic mitjançant una ordenació de dos fronts retranquejats.

El camí existent de baixada cap al riu Unhola queda inhabilitat per l'ampliació de la plataforma cap a la banda oest i cal restituir aquesta connexió. Es preveu que el nou camí parteixi de la plataforma 1258 dels sòls d'equipament i transcorri en paral·lel pel seu límit exterior fins arribar al mateix punt del camí actual a la cota 1250. Aquesta operació es realitza sobre sòl no urbanitzables i és externa a l'àmbit de modificació, per la qual cosa s'ha definit un àmbit de tractament del sòl no urbanitzable (que s'explica en el punt 8.3 d'aquesta Memòria) on es defineix el nou traçat del camí i es resol la relació i la integració de la nova plataforma amb els sòls adjacents.

#### **8.1.5. Zonificació proposada**

Els objectius i criteris exposats es materialitzen segons la proposta de zonificació següent:



Tal com es pot veure a l'esquema que precedeix, el canvi de règim a sòl urbà i l'operació que se'n deriva no entra en conflicte amb el T100 ni el T500 del riu Unhola.

Segons l'àmbit de modificació definit, el quadre corresponent al plantejament vigent és el següent:

| MODIFICACIÓ                            |               |                 |
|----------------------------------------|---------------|-----------------|
| SÒL                                    | 100,00%       | 4.967,91        |
| <b>subtotal sistemes</b>               | <b>96,66%</b> | <b>4.801,75</b> |
| <b>sistema viari</b>                   |               | <b>596,55</b>   |
| <b>Vc</b> viari local                  | 7,58%         | 376,45          |
| <b>P</b> viari cívic                   | 4,43%         | 220,10          |
| <b>P</b> aparcament                    | 0,00%         | 0,00            |
| <b>EQ (fn) equipaments façana-nord</b> | <b>82,51%</b> | <b>4.099,12</b> |
| <b>ST serveis tècnics</b>              | <b>2,14%</b>  | <b>106,08</b>   |
| <b>subtotal zones</b>                  | <b>3,34%</b>  | <b>166,16</b>   |
| <b>Vp Verd privat</b>                  | <b>3,34%</b>  | <b>166,16</b>   |
| <b>8 SNU Protecció especial</b>        | <b>0,00%</b>  | <b>0,00</b>     |

## 8.2. Ordenació específica de l'equipament EQ(fn)

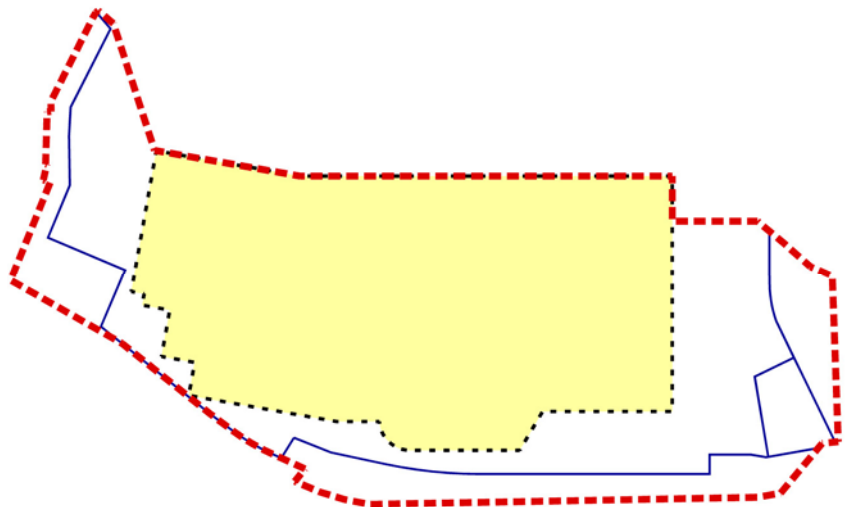
La nova peça d'equipament públic de la façana nord de Salardú és un complex que aglutina diferents usos amb vocació pública:

- Allotjaments dotacionals públics (30 unitats)
- Local social
- Aparcament (287 places)

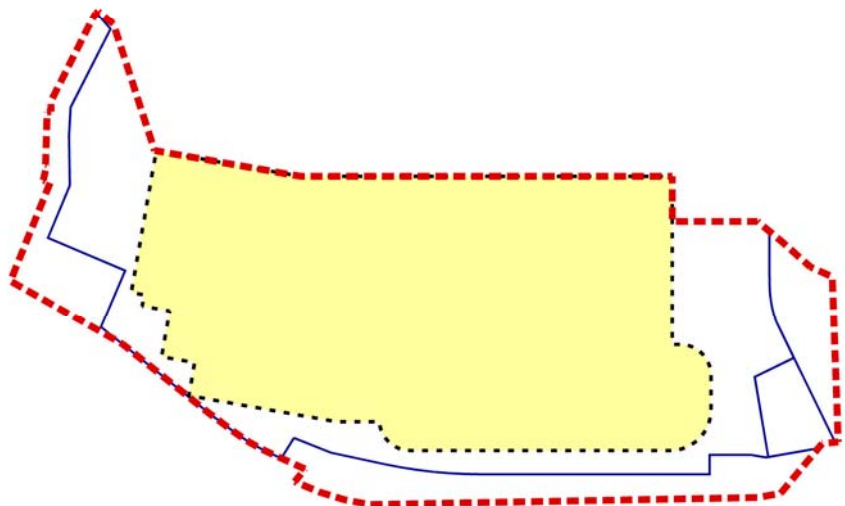
La disposició d'aquests usos en relació a una sèrie d'espais de lliure circulació que també permeten la relació visual i peatonal amb el sòl no urbanitzable tenen una alta capacitat de generar activitat i centralitat urbana.

L'edificació i els diferents usos que acull es disposa segons les diferents plataformes que resulten de la diversitat topogràfica del terreny i el seu entorn, tal i com es recull en els esquemes orientatius que segueixen. L'expedient de modificació integra el corresponent avantprojecte on es concreta l'ordenació d'aquests sòls:

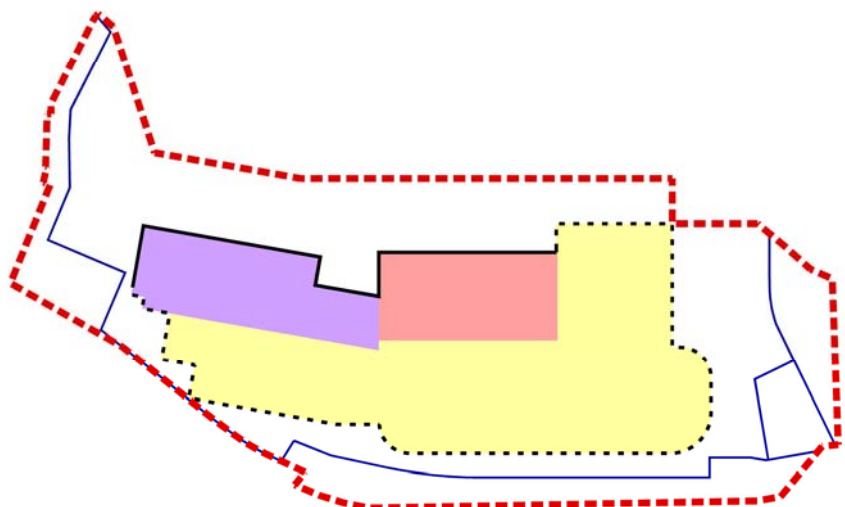
COTA 1252



COTA 1255

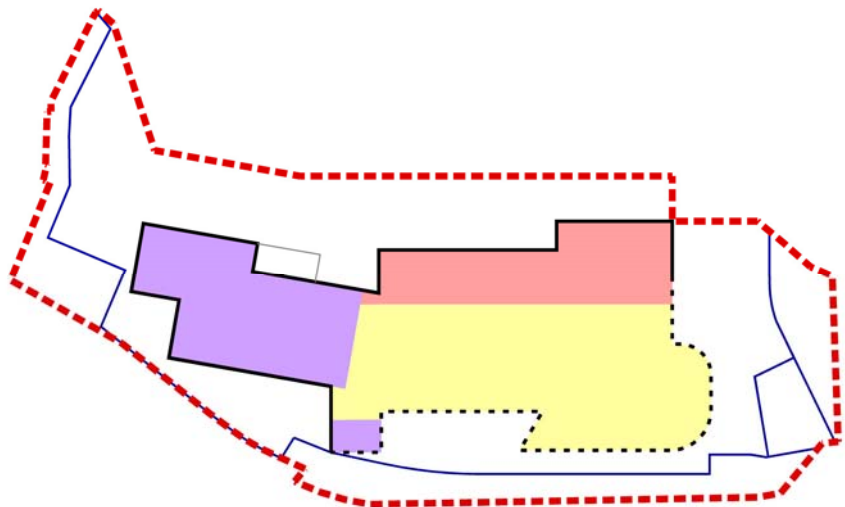


COTA 1258

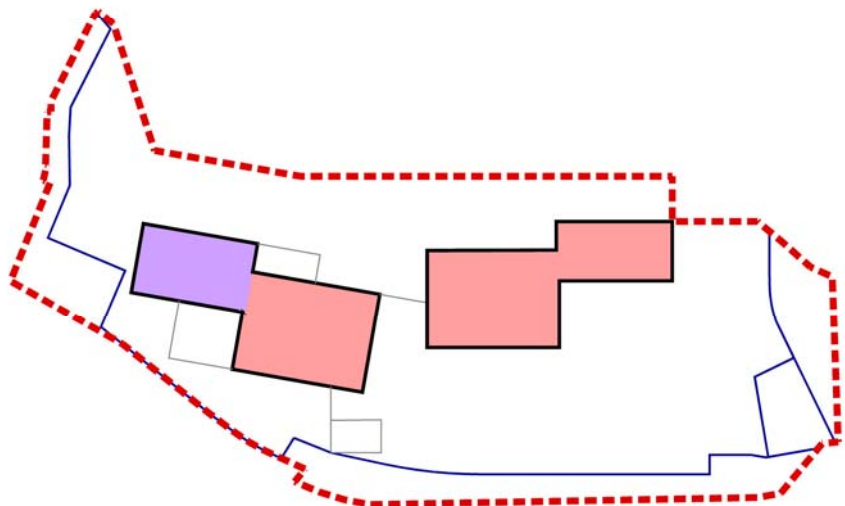


| USOS                                                                                |            |                                                                                     | POSICIÓ                                                                               |                                                                                     |                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  | aparcament |  | dotacional públic                                                                     |  | sanitari-assistencial<br>+ compatibles i complementaris                               |             |
|                                                                                     |            |                                                                                     |  | sobre rasant                                                                        |  | sota rasant |

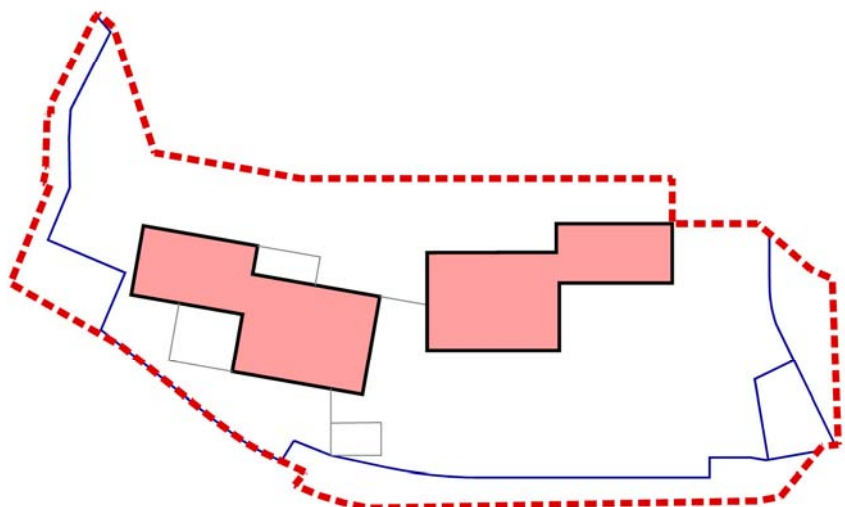
COTA 1261



COTA 1264



COTA 1267



| USOS                                                                                |            |                                                                                     | POSICIÓ                                                                               |                                                                                     |                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  | aparcament |  | dotacional públic                                                                     |  | sanitari-assistencial<br>+ compatibles i complementaris                               |             |
|                                                                                     |            |                                                                                     |  | sobre rasant                                                                        |  | sota rasant |



Mitjançant els esquemes anteriors, de caràcter orientatiu, podem obtenir un pre-càlcul del sostre màxim encabible, sota i sobre rasant, i segons els usos principals previstos:

| posició             | aparcament | allotjament<br>dotacional públic | sanitari-assistencial<br>+compatibles<br>i complementaris | m2 st        |
|---------------------|------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>sobre rasant</b> |            | 2.353                            | 1.102                                                     | <b>3.455</b> |
| <b>sota rasant</b>  | 8.129      |                                  |                                                           | <b>8.129</b> |

Segons aquests càlculs (que tenen un caràcter màxim) i l'avantprojecte que integra l'expedient, ens movent en uns paràmetres d'ocupació sobre rasant propers al 30% i sota rasant d'entre el 70%-80%.

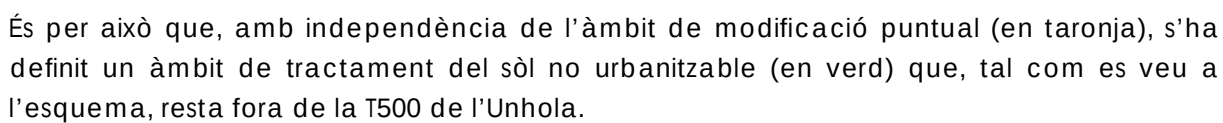
Pel que fa al sostre computable la proposta comporta una edificabilitat neta de 0,80m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

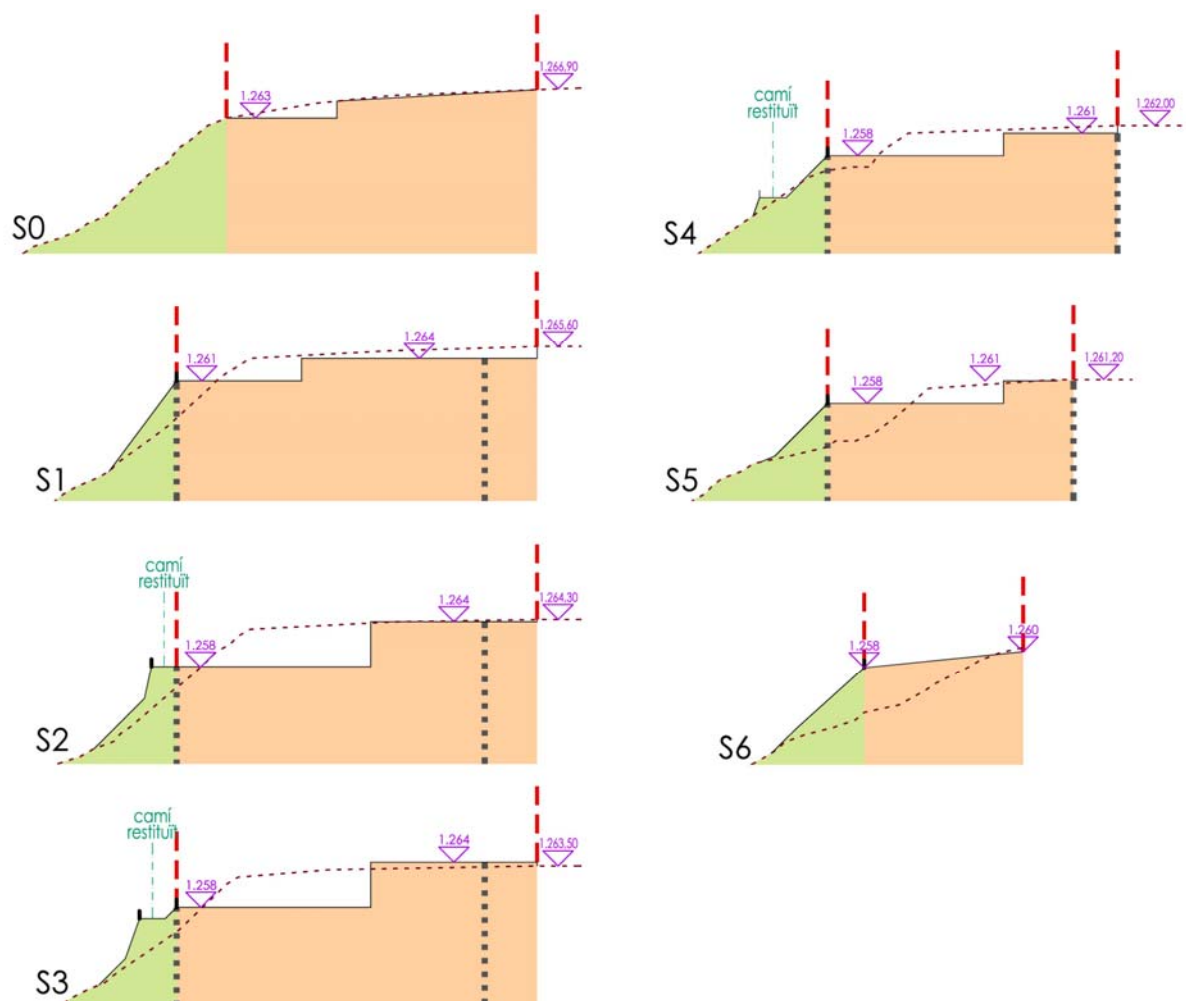
L'ordenació garantirà la previsió mínima de 192 places d'aparcament de bicicleta, d'acord amb l'EMG de la present Modificació puntual.

### 8.3. Tractament del sòl no urbanitzable

L'ampliació de la plataforma actual dins l'àmbit de modificació té repercussió sobre el sòl no urbanitzable adjacent per la banda de ponent. Aquests sòls de gran pendent han de ser dons objecte d'una adequació de restitució del perfil amb diversos objectius:

- La integració paisatgística de la plataforma en relació a l'Unhola i el nucli d'Unha.
- Garantir el manteniment dels valors ambientals d'aquests sòls.
- Recuperar el recorregut del camí existent cap a l'Unha.
- Garantir el balanç de terres de l'operació.





Tal com es pot veure a les seccions, aquesta operació contribueix a garantir el balanç de terres i no altera el règim del sòl ja que resta exclosa de l'àmbit de modificació puntual. La seva concreció es farà mitjançant el corresponent projecte d'urbanització i de moviment de terres regulat pel document ambiental i la normativa del present document.

Cal afegir, en vista de la línia del terreny "natural" grafiat a les seccions anteriors, que els terrenys situats a cavall del límit oest de l'àmbit de modificació, responen a l'operació de reblert que va modificar la fesomia del perfil topogràfic quan es va implantar l'aparcament actual i que, per tant, aquests sòls no tenen la mateixa consideració o valor ambiental que d'altres que si integren el paisatge conformat de manera natural als voltants de l'Unhola.

El camí restituit partirà de la cota 1258 de la nova plataforma fins al punt actual d'arribada a tocar del riu (cota 1250) amb una pendent similar a la del camí actual.

D'acord amb els criteris de l'estudi d'Impacte i Integració Paisatgística de la present modificació puntual, l'alt valor ambiental i paisatgístic d'aquests sòls amb vistes cap al riu Unhola i el nucli d'Unha es millorarà amb la plantació d'espècies pròpies en el vessant, que a la vegada naturalitza la façana de Salardú des del mirador d'Unha.

Es proposa, mitjançant vegetació trencar el sòcol continu de l'edificació proposada, i recuperar, al màxim possible, aquesta lectura més orgànica del peu del municipi.

Les espècies a utilitzar seran, bedoll, freixe, avellaner, i alguna conífera com avets.

## 9. Planejament proposat

La proposta de planejament es sustenta en la modificació de la Normativa del planejament vigent per tal de donar compliment als objectius previstos i regula de nou aquelles determinacions d'ordenació amb rang de planejament derivat.

Es modifiquen els articles 51 i 31 de les NNSS:

### Art. 51. Usos

1. El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents :

- a) Educatiu (Clau ED)
- b) Sanitari-assistencial (Clau SA)
- c) Socio-cultural i religions (Clau SC)
- d) Administratiu (Clau AD)
- e) Cementiri (Clau CE)
- f) Esportiu (Clau EE)
- g) Esportius a l'aire lliure (Clau EE-ALI)
- h) Balneari-sanitari-assistencial (Clau BSA)
- i) **Allotjament dotacional públic (Clau EDP)**

2. També comprèn els sòls reservats a equipaments sense ús definit i que s'identifiquen amb la Clau EQ.

### Art. 31. Classes d'usos

A. Segons la seva funció:

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

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

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

1bis. Ús residencial d'habitatge plurifamiliar de lloguer regulat. (Modificació en tràmit)

(...)

**1ter. Ús d'allotjament dotacional públic.**

**L'equipament d'allotjament dotacional públic es destinarà a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones que es troben en alguna de les circumstàncies següents:**

- a. Dificultat d'emancipació.**
- b. Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.**
- c. Feina o estudi.**
- d. Afectació per una actuació urbanística**

**El règim d'ús podrà ser compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet.**

**La planta baixa dels equipaments comunitaris d'allotjament dotacional es podrà destinar per qualsevol dels usos complementaris admesos en edificacions residencials.**

(...)

Es regula l'ordenació dels nous sòls d'equipament de la façana nord:

### Ordenació dels sòls EQ(fn) de Salardú

1. Els sòls qualificats d'equipaments a la façana nord EQ(fn) són de titularitat pública i integren l'actual aparcament de Salardú així com una sèrie de serveis associats. Compta amb una superfície total de 4.099,12m<sup>2</sup> i resta gràficament recollit en els plànols normatius d'aquest expedient.

2. La Modificació puntual de NNSS a la façana nord de Salardú, ordena aquests sòls amb concreció de planejament derivat. Per tant, les possibles modificacions d'aquest rang es podran realitzar mitjançant la tramitació d'un PMU d'ordenació de volums.



En tot el no regulat específicament en aquest apartat seran d'aplicació els paràmetres establerts en la Revisió de Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Vall d'Aran en el municipi de Naut Aran.

3. Usos:

Els usos dominants són el sanitari assistencial, l'allotjament dotacional públic i l'aparcament.

Els usos compatibles són el socio-cultural i religiós, administratiu i esportiu.

Els usos complementaris són la restauració, comercial i activitats lúdiques.

- Els usos compatibles i complementaris contribueixen a la revitalització i millora de l'activitat cívica del nucli.

- L'aparcament públic i els serveis necessaris per a la seva funcionalitat es situa en plantes soterrani.

4. Tipus d'ordenació:

Volumetria específica segons paràmetres definits en aquest article i en els plànols de la sèrie O2.

En tot el que no reguli aquest document, seran d'aplicació les condicions genèriques d'ordenació de les NNSS.

5. Parcel·la mínima:

Condicció de parcel·la única corresponent a la unitat de zona.

6. IEN màxima: 0,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

7. Ocupació:

Ocupació màxima sobre rasant: 30% (dins del gàlib definit en el plànol d'ordenació O2a).

Ocupació màxima sota rasant: 80% (dins del gàlib definit en el plànol d'ordenació O2a).

8. Densitat:

Tenint en compte les determinacions de la Disposició final cinquena del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, quan a les condicions d'habitabilitat, i el Decret llei 50/2020, del 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, que regula, entre d'altres aspectes, les condicions mínimes d'habitabilitat dels allotjaments dotacionals, la present modificació no estableix cap paràmetre relatiu a la densitat màxima dels allotjaments dotacionals sobre els sòls qualificats i la volumetria proposada, que estarà directament relacionada amb les condicions mínimes d'habitabilitat fixades pels allotjaments dotacionals.

7. Separació mínima a parts:

Segons gàlib gràfic en el plànol d'ordenació O2a.

9. Planta baixa, planta pis, planta soterrani:

Tindrà consideració de planta baixa l'edificació situada sobre les plataformes 1 i 2 definides gràficament en el plànol d'ordenació O2a.

Tindrà consideració de planta pis aquella situada sobre la planta baixa.

Tindrà consideració de planta soterrani l'edificació situada sota la cota de les plataformes 1 i 2 definides gràficament en el plànol d'ordenació O2a i, en general, aquelles que restin sota la rasant final de la parcel·la.

10. Nombre de plantes:

Segons regulació gràfica del plànol O2a, amb un màxim de Pb+1 des del carrer des Arroquets i PB+2 des del front que dona a l'Unhola.

Es regula l'activitat urbanitzadora tan del sòl urbà com del sòl no urbanitzable adjacent implicat en l'operació:

Condicions d'urbanització

1. El projecte d'urbanització del viari local ha de tenir en especial consideració en la continuïtat dels moviments de vianants des del carrer deth Pui al sud de l'àmbit.

2. Fora de la via pública, la urbanització de l'àmbit garantirà un previsió mínima de 192 places d'aparcament de bicicleta.

3. El projecte de tractament del sòl no urbanitzable restaurarà el recorregut del camí existent, d'acord amb criteris d'integració paisatgística recollits en la Memòria ambiental i l'Estudi d'Impacte

i Integració Paisatgística, i amb una pendent no superior a l'actual. Les espècies a utilitzar seran, prioritàriament, bedoll, freixe, avellaner, i alguna conífera com avets.

## 10. Quadre comparatiu

Els paràmetres vigents i proposats són els següents:

|                          |                                | PLANEJAMENT VIGENT |                 | MODIFICACIÓ   |                 |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| SÒL                      |                                | 100,00%            | 4.967,91        | 100,00%       | 4.967,91        |
| <b>subtotal sistemes</b> |                                | <b>58,41%</b>      | <b>2.901,80</b> | <b>96,66%</b> | <b>4.801,75</b> |
| <b>sistema viari</b>     |                                |                    | 2.901,80        |               | 596,55          |
| <b>Vc</b><br><b>P</b>    | viari local                    | 5,49%              | 272,90          | 7,58%         | 376,45          |
|                          | viari cívica                   | 0,00%              | 0,00            | 4,43%         | 220,10          |
|                          | aparcament                     | 52,92%             | 2.628,90        | 0,00%         | 0,00            |
|                          |                                |                    |                 |               |                 |
| <b>EQ (fn)</b>           | <b>equipaments façana-nord</b> | 0,00%              | 0,00            | 82,51%        | 4.099,12        |
| <b>ST</b>                | <b>serveis tècnics</b>         | 0,00%              | 0,00            | 2,14%         | 106,08          |
| <b>subtotal zones</b>    |                                | <b>41,59%</b>      | <b>2.066,11</b> | <b>3,34%</b>  | <b>166,16</b>   |
| <b>Vp</b>                | <b>Verd privat</b>             | 0,00%              | 0,00            | 3,34%         | 166,16          |
| <b>8</b>                 | <b>SNU Protecció especial</b>  | 41,59%             | 2.066,11        | 0,00%         | 0,00            |

1.899,95

-2.305,25

103,55

220,10

-2.628,90

4.099,12

106,08

-1.899,95

166,16

-2.066,11

## 11. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.

L'article 97 del TRLU, estableix els termes de justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic en els quals s'empara el present document. En termes generals, i tal com s'ha exposat en el punt anterior, es considera que la naturalesa de les modificacions a introduir, així com l'objectiu que es persegueix justifiquen plenament l'interès públic de l'operació, així com la seva necessitat i conveniència.

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 a 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 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 respecte a 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.

En relació als supòsits exposats en aquest article cal dir:

1. La necessitat de la iniciativa i la oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics es justifica pel fet que l'operació suposa l'increment dels sistemes públics, l'increment en l'oferta de places d'aparcament públic i l'ordenació global d'aquests sòls sota la òptica de conjuminar els valors de centralitat urbana amb els de qualitat paisatgística i ambiental, amb la millora dels serveis de dotació pública que comporta la creació del sistema d'allotjament dotacional.

Per altra banda, la resolució del límit de l'aparcament pel nord de l'àmbit evita a les arquees públiques l'expropiació d'un sòl, actualment consolidat com a jardí urbà, l'aportació del qual no suposa cap millora o avantatge en l'ordenació d'aquests sistemes.

Els interessos privats concorren en l'operació pel fet que la millora substancial d'aquests sòls de sistemes públics amb un alt grau de centralitat no pot fer altra cosa que incidir positivament en els teixits privats adjacents, en tant en quant millora la qualitat i del seu entorn.

2. Pel que fa als supòsits de valoració negativa, el present document en resta exclòs a tots els efectes:

a) No es genera cap increment d'aprofitament urbanístic ni es transformen els usos previstos (només se n'hi afegeixen d'altres compatibles) ni es modifica o minora la qualitat dels sòls destinats a sistemes ni s'han de generar noves cessions urbanístiques.

b) La present modificació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, i per tant és coherent amb el model d'ordenació i regulació urbanística vigent. Per altra banda, l'operació prevista no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament sostenible.

c) La proposta no comporta cap actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, tal i com s'explica en el punt 9 d'aquesta Memòria.

d) La projecció dels interessos públics es considera adequada donat que:

Primer, es dóna compliment a l'article 98.1 ja que no es modifica ni la superfície ni la funcionalitat dels espais lliures i dels equipaments esportius vigents.

Segon, no es redueix la superfície dels espais lliures o dels equipaments públics previstos, tal com queda reflectit en el quadre de superfícies de més endavant.

Tercer, tampoc no es redueix a nivell de l'àmbit del Pla, la previsió de superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública.

Quart, no es produeix cap supressió de la qualificació d'equipament públic que, a més, es pretengui compensar mitjançant la qualificació de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos.

Cinquè, no es produeix cap supressió de la qualificació d'equipament públic que, a més, es pretengui compensar mitjançant la qualificació de sòls de titularitat privada.

3. No té per objectiu la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents que comportin la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables.

Per tot l'exposat, es considera que l'operació prevista per aquesta modificació puntual és necessària i oportuna, i respon i vetlla tant pels interessos públics com pels privats.

## **12. Adequació de la proposta al planejament territorial (PTP Alt Pirineu i l'Aran/PDU Val d'Aran)**

L'operació prevista és coherent i s'ajusta a les determinacions del PTP i del PDU exposades en el punt 6.2 i 6.3 d'aquesta Memòria.

L'operació prevista abasta sòls de **protecció preventiva**, categoria de menor protecció prevista que admet la urbanització i edificació prèvia modificació puntual del planejament general. La possibilitat de transformació d'aquests sòls no només és coherent amb

l'estratègia de **canvi d'ús i reforma** prevista en el nucli de Salardú, si no que respon exactament als seus objectius de "foment de la mixticitat d'usos i el reforçament del paper de polaritat urbana". Cal afegir que l'increment de sòl urbà previst no afecta les **limitacions físiques a l'extensió urbana** previstes en relació al nucli d'Unha.

Els usos i qualificacions previstos per aquests sòls s'ajusten perfectament al sistema de **serveis territorials esplanada de serveis** clau Es que determina el PDU i al seu valor estratègic. La seva adequació es justifica en base a les determinacions establertes a l'article 79 de les Normes:

- Garanteix l'accessibilitat en aquest punt clau del territori i facilita l'accés als senders paisatgístics existents.
- Dotació d'aparcament, punts de recollida de residus i plafons amb informació territorial en el punt d'informació turística previst.
- No entra en conflicte amb les zones del riu Unhola.

Pel que fa a l'**espai d'interés connector** de la xarxa fluvial que transcorre entre Salardú i Unha, es considera que el fet d'ordenar i definir aquests sòls de transició cap al sòl no urbanitzable i establir els seus recorreguts i accessos, són mesures que contribueixen a la preservació i posada en valor d'aquest element d'interès ambiental.

Pel que fa a les propostes de **variant de la C-28**, aquestes no interfereixen amb l'àmbit d'actuació previst.

En relació als **sòls amb pendents superiors al 20%** que la Modificació qualifica d'equipaments, cal dir que aquests adoptaran la lògica de la plataforma existent per a conformar un sistema de terrasses que facin la transició cap al no urbanitzable garantint la seva accessibilitat.

### 13. Mesures per una mobilitat sostenible

En relació a les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi es considera que l'ampliació i millora de l'aparcament públic existent no contribueix a l'increment de la mobilitat generada del nucli respecte del planejament vigent, però sí dissuadeix els estacionaments en altres punts de la xarxa viària fent aquesta més funcional tan per a vehicles com per a vianants.

Per altra banda, la millora funcional i dimensional del sistema viari sí contribueix a una major accessibilitat peatonal i a la creació de nous itineraris mitjançant la nova plataforma de connexió amb els teixits adjacents i el sòl no urbanitzable.

A l'apartat JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA es parla de l'EAMG que es tramita dins del mateix expedient.

### 14. Programa de participació ciutadana

L'Ajuntament de Naut Aran, promotor d'aquest planejament, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la present Modificació puntual, mitjançant el mateix procés de tramitació que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document



de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

S'aporta per al tràmit el document comprensiu en compliment dels apartats 3 i 5 de l'article 8 del Text refós de la Llei d'urbanisme, on es determina la necessitat d'integrar un document comprensiu de resum de la proposta i de suspensió de llicències.

Naut Aran, Maig 2021

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

MANEL PARES TOLL, arquitecte

## NORMATIVA

### **Article 1. Modificació de l'apartat 1 de l'article 51 de les Normes urbanístiques.**

#### Art. 51. Usos

1. El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents :

- a) Educatiu (Clau ED)
- b) Sanitari-assistencial (Clau SA)
- c) Socio-cultural i religió (Clau SC)
- d) Administratiu (Clau AD)
- e) Cementiri (Clau CE)
- f) Esportiu (Clau EE)
- g) Esportius a l'aire lliure (Clau EE-ALI)
- h) Balneari-sanitari-assistencial (Clau BSA)
- i) **Allotjament dotacional públic (Clau EDP)**

2. També comprèn els sòls reservats a equipaments sense ús definit i que s'identifiquen amb la Clau EQ.

### **Article 2. Introducció d'un apartat 1ter a l'article 31 per a la definició de l'ús residencial comunitari d'allotjament dotacional públic.**

#### Art. 31. Classes d'usos

A. Segons la seva funció:

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

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

1bis. Ús residencial d'habitatge plurifamiliar de lloguer regulat. (Modificació en tràmit)

(...)

**1ter. Ús d'allotjament dotacional públic.**

L'equipament d'allotjament dotacional públic es destinarà a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones que es troben en alguna de les circumstàncies següents:

- a. Dificultat d'emancipació.
- b. Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- c. Feina o estudi.
- d. Afectació per una actuació urbanística

El règim d'ús podrà ser compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet.

La planta baixa dels equipaments comunitaris d'allotjament dotacional es podrà destinar per qualsevol dels usos complementaris admesos en edificacions residencials.

(...)

### **Article 3. Ordenació dels sòls EQ(fn) de Salardú**

1. Els sòls qualificats d'equipaments a la façana nord EQ(fn) són de titularitat pública i integren l'actual aparcament de Salardú així com una sèrie de serveis associats. Compta amb una superfície total de 4.099,12m<sup>2</sup> i resta gràficament recollit en els plànols normatius d'aquest expedient.

2. La Modificació puntual de NNSS a la façana nord de Salardú, ordena aquests sòls amb concreció de planejament derivat. Per tant, les possibles modificacions d'aquest rang es podran realitzar mitjançant la tramitació d'un PMU d'ordenació de volums.

En tot el no regulat específicament en aquest apartat seran d'aplicació els paràmetres establerts en la Revisió de Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Vall d'Aran en el municipi de Naut Aran.

#### **3. Usos:**

Els usos dominants són el sanitari assistencial, l'allotjament dotacional públic i l'aparcament.

Els usos compatibles són el socio-cultural i religiós, administratiu i esportiu.

Els usos complementaris són la restauració, comercial i activitats lúdiques.

- Els usos compatibles i complementaris contribueixen a la revitalització i millora de l'activitat cívica del nucli.
- L'aparcament públic i els serveis necessaris per a la seva funcionalitat es situa en plantes soterrani.

#### **4. Tipus d'ordenació:**

Volumetria específica segons paràmetres definits en aquest article i en els plànols de la sèrie O2.

En tot el que no reguli aquest document, seran d'aplicació les condicions genèriques d'ordenació de les NNSS.

#### **5. Parcel·la mínima:**

Condició de parcel·la única corresponent a la unitat de zona.

6. IEN màxima: 0,80m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

#### **7. Ocupació:**

Ocupació màxima sobre rasant: 30% (dins del gàlib definit en el plànol d'ordenació O2a).

Ocupació màxima sota rasant: 80% (dins del gàlib definit en el plànol d'ordenació O2a).

#### **8. Densitat:**

Tenint en compte les determinacions de la Disposició final cinquena del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, quan a les condicions d'habitabilitat, i el Decret llei 50/2020, del 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, que regula, entre d'altres aspectes, les condicions mínimes d'habitabilitat dels allotjaments dotacionals, la present modificació no estableix cap paràmetre relatiu a la densitat màxima dels allotjaments dotacionals sobre els sòls qualificats i la volumetria proposada, que estarà directament relacionada amb les condicions mínimes d'habitabilitat fixades pels allotjaments dotacionals.

7. Separació mínima a partions:

Segons gàlib gràfic en el plànol d'ordenació O2a.

9. Planta baixa, planta pis, planta soterrani:

Tindrà consideració de planta baixa l'edificació situada sobre les plataformes 1 i 2 definides gràficament en el plànol d'ordenació O2a.

Tindrà consideració de planta pis aquella situada sobre la planta baixa.

Tindrà consideració de planta soterrani l'edificació situada sota la cota de les plataformes 1 i 2 definides gràficament en el plànol d'ordenació O2a i, en general, aquelles que restin sota la rasant final de la parcel·la.

10. Nombre de plantes:

Segons regulació gràfica del plànol O2a, amb un màxim de Pb+1 des del carrer des Arroquets i PB+2 des del front que dona a l'Unhola.

**Article 4. Condicions d'urbanització**

1. El projecte d'urbanització del viari local ha de tenir en especial consideració en la continuïtat dels moviments de vianants des del carrer deth Pui al sud de l'àmbit.
2. Fora de la via pública, la urbanització de l'àmbit garantirà una previsió mínima de 192 places d'aparcament de bicicleta.
3. El projecte de tractament del sòl no urbanitzable restaurarà el recorregut del camí existent, d'acord amb criteris d'integració paisatgística recollits en la Memòria ambiental i l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, i amb una pendent no superior a l'actual. Les espècies a utilitzar seran, prioritàriament, bedoll, freixe, avellaner, i alguna conífera com avets.

## ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

### 1. Avaluació econòmica i financera de les operacions a desenvolupar

Tota l'operació prevista tan a l'àmbit de modificació puntual com al de tractament en sòl no urbanitzable és una operació de iniciativa, titularitat i finançament públic. A tals efectes, els costos previstos són:

#### PRESSUPOST

| EDIFICACIÓ      | m²    | €/m²  | €         |
|-----------------|-------|-------|-----------|
| 1 Aparcament    | 8.129 | 450   | 3.658.050 |
| 2 Centre de dia | 638   | 1.200 | 765.600   |
| 3 Biblioteca    | 311   | 1.100 | 342.100   |
| 4 Gimnàs        | 153   | 1.100 | 168.300   |
| 5 Gimnàs        | 2.353 | 950   | 2.235.350 |

**TOTAL** 7.169.400 €

| URBANITZACIÓ                       | m²    | €/m² | €       |
|------------------------------------|-------|------|---------|
| 1 Viari cívic                      | 220   | 250  | 55.000  |
| 2 Viari                            | 278   | 150  | 41.700  |
| 3 Plaça i accessos inferiors       | 3.074 | 125  | 384.250 |
| 4 Talussos i restitució accés Unha | 1.115 | 450  | 501.750 |

**TOTAL** 982.700 €

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>TOTAL INVERSIÓ MUNICIPAL</b> | <b>8.152.100 €</b> |
|---------------------------------|--------------------|

L'Ajuntament de Naut Aran, com a organisme responsable de l'execució de l'operació, assumeix aquestes despeses dins les seves previsions pressupostàries.

### 2. Informe de sostenibilitat econòmica

El conjunt d'actuacions previstes per la present modificació puntual responen a un interès públic per a la creació d'un node de dotacions en un àmbit d'alt interès tan urbà com paisatgístic. És per això que la seva execució no suposa cap mena de desequilibri dins les arques públiques pel que fa al manteniment.



## **PLA D'ETAPES**

Es preveu el desenvolupament de les previsions de la present Modificació puntual durant el primer quinquenni a comptar des de la seva aprovació definitiva.

El projecte es podrà desenvolupar per fases. Així es preveuen com a possibles fases d'execució:

- Construcció de l'aparcament i restitució d'accessos d'Unha i tractament paisatgístic del sòl no urbanitzable
- Construcció de l'edificació d'equipaments i urbanització d'espais exteriors necessaris per al funcionament del complex.
- Urbanització de la resta d'espais exterior.

## MEMÒRIA SOCIAL

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

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

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

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

A aquests fets cal afegir-ne les dificultats del propi marc urbanístic i legislatiu que s'exposen en el punt 5 d'aquesta Memòria Social.

Més enllà de les casuístiques particulars exposades, la dificultat per accedir a l'habitatge de primera residència no és quelcom específic de Naut Aran, per desgràcia és un denominador comú en tots aquells pobles i ciutats amb uns mínims de serveis i recursos per generar riquesa. Les accions que s'estan prenent al respecte, en altres indrets del nostre territori (principalment en les grans ciutats), tenen a favor la massa crítica que fa viable la creació d'un òrgan específic de foment i gestió de l'habitatge assequible (les oficines d'habitatge) i compten amb un mercat molt ampli d'immobles vacants a partir del qual poder generar incentius. Per tot això, no és un model extrapolable al municipi de Naut Aran.

### 1. La població

En termes de volum poblacional, Naut Aran és el segon municipi de l'Aran; els seus 1.790 habitants (2018) suposen el 17,93% de la població del territori. La majoria de la població de l'Aran es concentra al municipi de Vielha e Mijaran que, al 2018 i amb 4.493 habitants, registrava el 55,02% del total de la població de l'Aran.

Juntament amb Bossòst i Les (amb l'11,12 i el 9,56% de la població respectivament), Vielha e Mijaran i Naut Aran, suposen el 93,63% de la població de l'Aran. Això suposa que la resta del territori es conforma per 5 municipis més, amb escàs volum poblacional. D'acord amb les xifres disponibles, aquesta distribució no ha patit canvis significatius durant els darrers vint anys; així, en aquest període i aproximadament, Naut Aran i Vielha e Mijaran han concentrat el 73% de la població total de l'Aran.

### 1.1. Evolució de la població

La població del municipi de Naut Aran ha evolucionat amb balanç general positiu al llarg dels últims 20 anys.

| any      | 2000  | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| població | 1.480 | 1.498 | 1.493 | 1.543 | 1.649 | 1.713 | 1.732 | 1.716 | 1.731 | 1.740 |
| %        |       | 101%  | 100%  | 103%  | 107%  | 104%  | 101%  | 99%   | 101%  | 101%  |

| any      | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| població | 1.729 | 1.760 | 1.758 | 1.780 | 1.782 | 1.760 | 1.764 | 1.781 | 1.790 | 1.803 |
| %        | 99%   | 102%  | 100%  | 101%  | 100%  | 99%   | 100%  | 101%  | 101%  | 101%  |

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

Tal com es pot veure en el quadre, l'increment anual gairebé constant ha dut a un increment global de 323 habitants que suposa a prop d'un 22%.

### 1.2. Components del creixement

En els darrers 15 o 20 anys i abans de la crisi, molts municipis de Catalunya han crescut més pel que s'ha acordat anomenar "migracions internes" o "mobilitat residencial" que no per creixement natural (saldo resultant de la diferència entre els naixements i les defuncions), que a partir dels anys 80 va caure en molts municipis fins assolir saldos negatius (més defuncions que naixements). Els moviments residencials van incidir positivament en la reactivació de la natalitat en força d'aquests municipis si bé l'amplitud del creixement natural va seguir condicionada pels increments en la mortalitat.

Pel cas concret de Naut Aran, el creixement natural té una tendència clarament positiva tot i que hi ha anys en els quals les defuncions superen els naixements, tal i com es pot veure en el quadre que segueix:

| any        | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| naixements | 16   | 13   | 16   | 18   | 7    | 8    | 14   | 15   | 10   | 9    | 3    | 16   | 8    | 12   | 10   |
| defuncions | 6    | 6    | 3    | 9    | 14   | 11   | 15   | 3    | 11   | 5    | 5    | 9    | 8    | 13   | 7    |
| creixement | 10   | 7    | 13   | 9    | -7   | -3   | -1   | 12   | -1   | 4    | -2   | 7    | 0    | -1   | 3    |

| any        | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| naixements | 5    | 14   | 16   | 11   | 19   | 11   | 11   | 18   | 10   | 13   | 8    | 9    | 13   | 16   | 13   |
| defuncions | 11   | 8    | 7    | 8    | 8    | 5    | 6    | 9    | 15   | 9    | 14   | 12   | 7    | 9    | 4    |
| creixement | -6   | 6    | 9    | 3    | 11   | 6    | 5    | 9    | -5   | 4    | -6   | -3   | 6    | 7    | 9    |

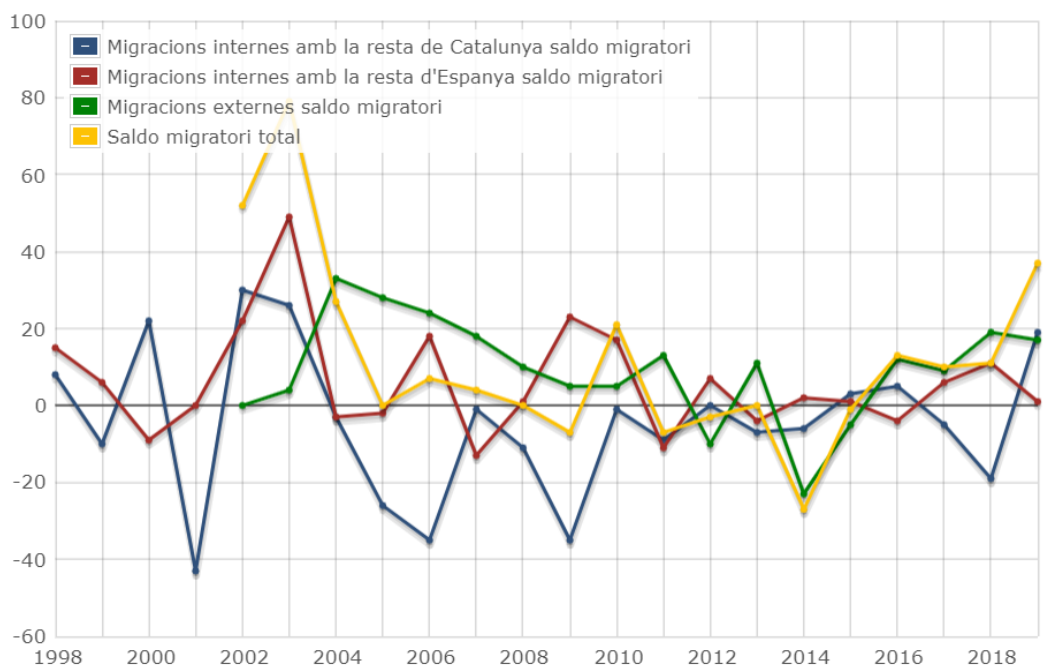
| any        | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| naixements | 21   | 21   | 17   | 12   | 12   | 15   | 7    | 12   | 14   | 8    | 16   | 13   | 10   | 15   | 8    |
| defuncions | 13   | 9    | 7    | 5    | 11   | 6    | 10   | 11   | 8    | 11   | 15   | 8    | 9    | 6    | ..   |
| creixement | 8    | 12   | 10   | 7    | 1    | 9    | -3   | 1    | 6    | -3   | 1    | 5    | 1    | 9    |      |

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

Aquest creixement positiu, juntament amb la de moviment migratori que s'expressa en el quadre que segueix, justificaria l'evolució de la població expressada en el punt 1.1. Com es pot veure, en els darrers anys, a les migracions internes se'ls va afegir les externes, les quals

van ser especialment intenses en alguns municipis de Catalunya i també a Naut Aran, malgrat una recessió puntual durant els primers anys de la crisi:

**Migracions. Saldos migratoris. Naut Aran. 1998-2019**



Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.

Activar  
Ve a Co

Tal com es pot observar, el saldo migratori total (en groc) és positiu al llarg de bona part dels últims 10 anys.

Un altre aspecte a tenir en consideració per al cas específic de Naut Aran és el dels treballadors estacionals amb contractes laborals vinculats a la temporada d'esquí i que precisen d'allotjament temporal.

### 1.3. Nacionalitat

El municipi de Naut Aran té aproximadament un 8% de població no nascuda al país, tal com queda reflectit al quadre que segueix, per continents:

| Població. Per nacionalitat (continents) i sexe<br>Naut Aran. 2019 |              |            |              |          |                            |                 |                |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|----------|----------------------------|-----------------|----------------|--------------|
|                                                                   |              | Estrangera |              |          |                            |                 |                |              |
|                                                                   | Espanyola    | Resta UE   | Resta Europa | Àfrica   | Amèrica del Nord i Central | Amèrica del Sud | Àsia i Oceania | Total        |
| Homes                                                             | 873          | 28         | 4            | 4        | 11                         | 13              | 2              | 935          |
| Dones                                                             | 786          | 40         | 11           | 3        | 13                         | 12              | 3              | 868          |
| <b>Total</b>                                                      | <b>1.659</b> | <b>68</b>  | <b>15</b>    | <b>7</b> | <b>24</b>                  | <b>25</b>       | <b>5</b>       | <b>1.803</b> |

Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

No obstant, les mateixes dades referides al total de Catalunya per al mateix any doblen aquest percentatge amb un 16% de població nascuda fora del país.

### 1.4. Estructura d'edats

Pel que fa a l'estructura de la població del municipi, la majoria dels habitants de Naut Aran tenen edats compreses entre els 15 i els 64 anys (71,51% del total municipal); per la seva banda, els habitants d'edats iguals o inferiors als 14 anys suposen el 14,75% de la població

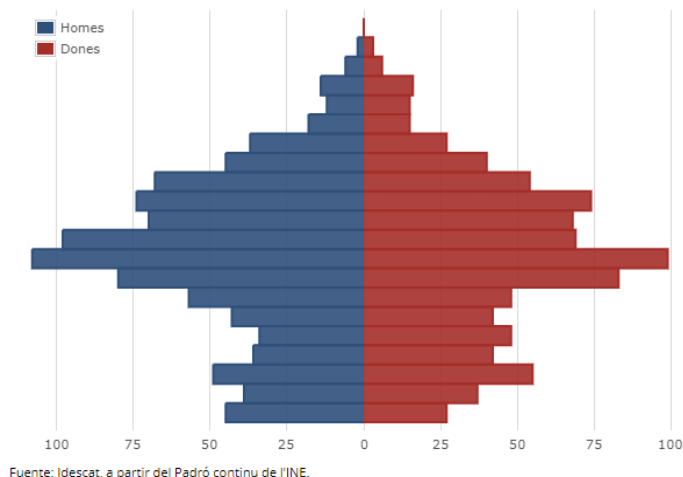
mentre el segment d'habitants, d'edats iguals o superiors als 65 anys, constitueixen el 13,74%. D'acord amb les xifres disponibles, malgrat algunes variacions de caràcter moderat, s'ha mantingut relativament estable durant el període d'observació (des de l'any 2000).

Durant el període analitzat, la importància relativa de la "gent gran" al municipi experimenta una progressiva disminució des del 2000 fins al 2008, transitant d'un 12,84% a un 11,21%. Posteriorment, aquesta inèrcia s'inverteix i el pes d'aquest col·lectiu sobre el total poblacional augmenta paulatinament fins a situar-se en els nivells actuals (tot i l'augment resultant, entre el 2000 i el 2018, la diferència no és molt accentuada; caldrà esperar als propers anys per a determinar si, realment, es produeix un enfortiment d'aquesta tendència). La proporció d'habitants de 85 anys i més, sobre el total de "gent gran", ha passat del 6,84% l'any 2000, fins un 19,11% l'any 2018. En aquest sentit i malgrat algunes variacions durant aquest període, es pot afirmar que el fenomen del sobre-envelliment, a diferència dels cicles de disminució de l'envelliment, s'ha consolidat al municipi. Com es pot apreciar a partir de les dades disponibles, la diferència, entre l'inici del període (any 2000) i el final del mateix, és superior als 12 punts percentuals.

D'acord amb les xifres i registres disponibles, els municipis de l'Aran amb un major volum poblacional són també, d'una manera lògica, aquells que concentren una major proporció d'habitants d'edats iguals o superiors als 65 anys. En aquest cas, Naut Aran aplega, pràcticament, el 18% de la "gent gran" del territori. Aquest percentatge, durant els darrers anys, ha variat escassament. Cal destacar que el municipi de Vielha e Mijaran, actualment, concentra prop del 50% de la "gent gran" del territori de l'Aran. Aquesta xifra ha augmentat gairebé 8 punts percentuals en relació al registre que es disposa per a l'any 2000 (41,89%). Les dades disponibles mostren com els municipis amb un major volum poblacional tenen nivells similars d'envelliment amb excepció de Bossòst (18%).

A Les, Naut Aran i Vielha e Mijaran, la població de 65 anys i més suposa entre el 12% i el 13% de la població total de cada municipi. Així mateix, es pot comprovar que, a partir del 2008, aquest percentatge experimenta una tendència creixent. Prèviament, entre l'any 2000 i el 2008, el percentatge de "gent gran", sobre la població total d'aquests municipis va anar-se reduint. En el cas particular de Naut Aran, el percentatge del 2018 no és excessivament superior al que es registrava el 2000; a Vielha e Mijaran és dos punts superior mentre que a Bossòst i Les, el volum d'habitants actuals, d'edats iguals o superiors als 65 anys, és inferior al de l'any 2000.

Població. Per sexe i edat quinquennal. Naut Aran. 2019





Aquest percentatge de gent gran faria pensar d'entrada en la necessitat de crear noves places de residència assistida per a donar resposta a aquest grup poblacional. En aquest sentit, existeixen pocs barems que permetin establir, amb precisió, quina seria la quantitat de places necessàries per a un determinat àmbit geogràfic. Entre aquests barems, el formulat per part del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies és un dels més emprats. Concretament, aquest barem indica que sobre la "població objectiu / diana" (65 anys i més), s'hauria d'aconseguir una cobertura pública del 2,37%. Dit d'una altra manera, el 2,37% de la població de 65 anys i més determinaria quin és el volum de places que es consideren necessàries per a donar una resposta suficient a la demanda provinent d'aquest segment poblacional. Sobre les places necessàries, es restaria el nombre de places disponibles, actualment, i es determinaria si existeixen dèficits al territori vers aquesta tipologia de servei.

Amb l'aplicació d'aquests criteris, la major part dels municipis de l'Aran presenten lleus dèficits de places residencials; els únics municipis que no registren aquests dèficits són els que, en aquest moment, disposen d'un dispositiu d'atenció residencial en marxa o previst (Vielha e Mijaran i Les).

A nivell general de l'Aran, no es podria fer referència a una situació de dèficit sinó a una altra caracteritzada per la suficiència de places. Donades les característiques de bona part dels municipis del territori, es podria considerar que aquest resultat "global" és el que pot resultar més útil a l'hora de fer referència a un dispositiu de la singularitat d'una residència assistida. És a dir, per exemple i a nivell municipal, es podria fer referència a una lleu mancança de places; no obstant, aquesta petita mancança de places quedaria compensada amb la dotació "territorial - global" que es podria considerar com a una resposta suficient a aquestes mancances.

En el cas particular de Naut Aran, aquest dèficit seria inferior a les 6 places (cal recordar aquí que s'està realitzant un exercici de càlcul i que les dinàmiques socio – demogràfiques poden resultar molt complexes i difícils de preveure; així mateix, cal tenir en compte que no es pot obviar el fenomen basat en l'emergència de la demanda – prèviament no detectada - en el moment en que l'oferta està disponible).

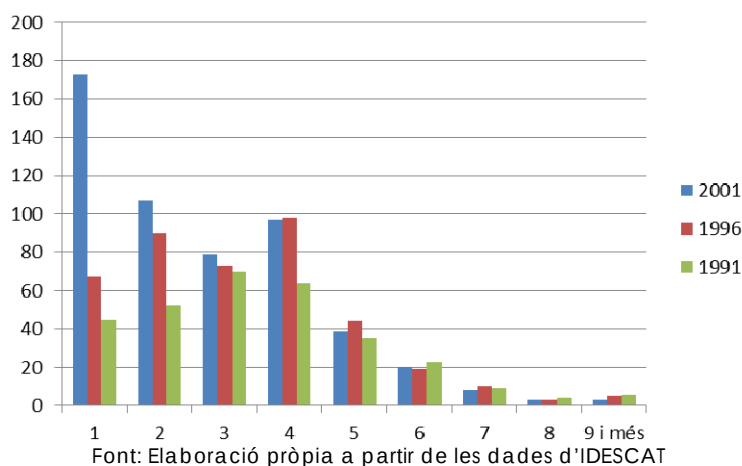
Per tal de comprovar si els resultats actuals varien en un període a curt / mitjà termini, es pot realitzar un exercici de projecció poblacional a partir de les dades disponibles actualment. Sobre les projeccions poblacionals pertinents i amb l'aplicació de la ràtio / criteri actual, el nombre de places necessàries, tant al 2029 com al 2039, no suposaria un dèficit a nivell territorial (Aran). És a dir, d'acord amb els criteris actuals aplicats, es consideraria que l'oferta actual seria suficient com per a donar resposta a la potencial demanda projectada. No obstant, cal incidir en el fet que aquesta és només una simulació i que es poden produir dinàmiques de canvi i alteracions resultats d'aquestes d'escassa previsió actualment i que podrien comportar una variació en relació a les aproximacions que han estat resultat de l'aplicació de la metodologia esmentada.

En vista d'això, cal doncs explorar altres fórmules capaces de donar resposta a un sector de la població que, contra el que s'ha pensat fins fa no gaire, presenta un espectre ampli i versàtil de necessitats però també de capacitats i interessos, i que juga un paper important en l'activitat cívica del poble.

## 2. Les llars

### 2.1. Les llars segons nombre de persones, tipus de nucli i persona de referència

El més significatiu de la mida de les llars al municipi de Naut Aran és un reflex del que en termes generals ha succeït a la resta del territori: l'increment de les llars unipersonals, tal i com es pot veure al quadre:

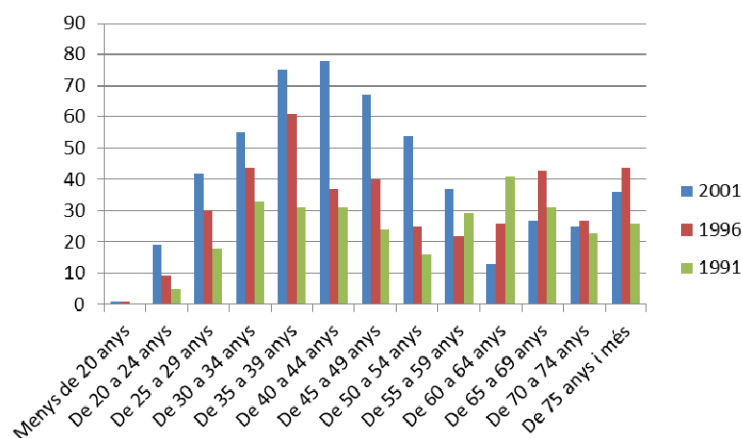


Aquesta tendència recollida l'any 2001 ha patit un apaivagament per motius de la crisi però la creació de llars d'una o dues persones encara és a dia d'avui la tendència natural de la població (un fet cultural consolidat) més enllà de les dificultats econòmiques per costejar un habitatge, donat que el municipi ha passat d'una mitja de 2,7 persones per llar l'any 2001 a les 2,4 d'enguany.

Un altre aspecte remarcable és el del tipus de nucli existent a les llars. Tal com es pot veure en el quadre que segueix, es confirma l'esmentat en el punt anterior sobre les llars unipersonals, i a la vegada que es mantenen els models tradicionals, a principis dels 2000 comencen a conformar-se nous models que a dia d'avui ja estan plenament instaurats: les llars no familiars de dues persones o més, les llars unifamiliars sense nucli o les llars plurifamiliars.

| Llars. Per nombre de famílies (agregada)<br>Naut Aran               |            |            |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                                     | 2001       | 1996       | 1991       |
| <b>Llars no familiars</b>                                           |            |            |            |
| unipersonals                                                        | 173        | 67         | 45         |
| amb dues persones o més                                             | 7          | 4          | 0          |
| <b>total</b>                                                        | <b>180</b> | <b>71</b>  | <b>45</b>  |
| <b>Llars familiars</b>                                              |            |            |            |
| <b>llars unifamiliars</b>                                           |            |            |            |
| sense nucli                                                         | 18         | 12         | 8          |
| amb un nucli                                                        | 297        | 287        | 222        |
| amb dos nuclis o més                                                | 31         | 39         | 33         |
| <b>total</b>                                                        | <b>346</b> | <b>338</b> | <b>263</b> |
| llars plurifamiliars                                                | 3          | 0          | 0          |
| <b>total</b>                                                        | <b>349</b> | <b>338</b> | <b>263</b> |
| <b>Total</b>                                                        | <b>529</b> | <b>409</b> | <b>308</b> |
| Font:                                                               |            |            |            |
| 1991: Idescat. Cens de població.                                    |            |            |            |
| 1996: Idescat. Estadística de població.                             |            |            |            |
| 2001: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE. |            |            |            |

La persona de referència en cada llar és un altre indicador d'interès que ens pot ajudar a entendre les dinàmiques socials i econòmiques del municipi.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

Tal com queda reflectit en la gràfica anterior, a principis dels noranta en el model de llar predominant podíem trobar persones de referència de qualsevol franja de l'edat adulta. Aquest factor ha anat fluctuant amb el temps incrementant les llars amb persones de referència entre els 35 i els 45 anys. També es percep clarament una tendència a la baixa a partir dels 60 anys.

## 2.2. Estimacions de llars

Un dels principals problemes en les estimacions de població i llars és que en els moments de canvis profunds, com els que es venen produint del 2008-2009 ençà, costa molt poder dimensionar fins a quin punt tindran incidència en les dinàmiques demogràfiques, fins quan es pot perllongar la situació de reducció del creixement donat que la seva incidència en el territori i en el temps és molt desigual. Una part important dels càlculs rau en el tractament de dades conegudes i en la seva projecció a un termini mitjà.

Així mateix cal posar de relleu un fet que sembla que ha estat oblidat i que en el seu moment va ser molt rellevant: a la dècada dels anys 90, Catalunya estava patint un clar procés d'envelliment i regressió de la població: la natalitat havia caigut dràsticament al llarg dels anys 70 i 80, la mortalitat presentava una línia ascendent amb el que el creixement natural era en molts municipis negatiu, el saldo migratori amb la resta de l'estat era o negatiu o zero, la immigració exterior era quasi bé inexistent; i, en aquelles dates ningú, ni tant sols els especialistes en la matèria, va poder preveure el capgirament extraordinari que es va produir en les pautes de moviments de població a principi del segle XXI.

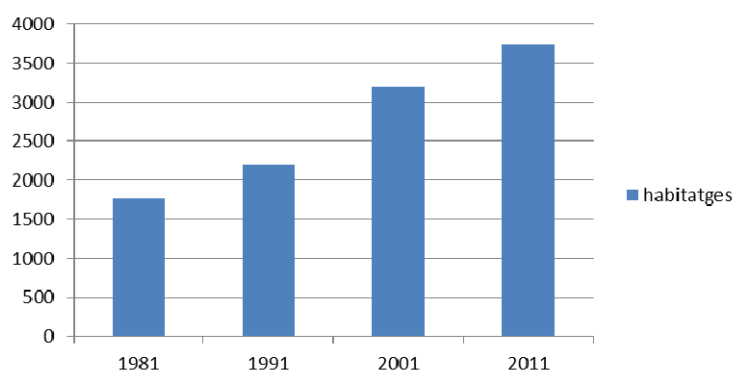
Per altra banda, segons el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (en endavant, PTSH) aprovat inicialment el desembre de 2018, Naut Aran s'integra dins de la categoria subjecta al "Pla específic de les àrees rurals" que té com a gran objectiu millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en aquesta part del territori. S'ha pogut constatar que en les àrees rurals, en termes relatius (per cada 1.000 habitants) el nombre de sol·licituds de prestacions per al pagament del lloguer, de subvencions concedides, i de prestacions econòmiques d'urgència són substancialment inferiors a les del conjunt de Catalunya. El mateix succeeix amb la promoció d'habitatges amb protecció oficial, i amb els diferents tipus d'habitatges

de lloguer social (d'inclusió, de mediació i del parc de la Generalitat), però, probablement la diferència més gran es dona en matèria de rehabilitació i de sol·licituds d'habitatge amb protecció oficial.

En qualsevol cas l'horitzó del nombre de llars a Naut Aran a mig llarg termini no està definit ni és possible (donada la volubilitat dels esdeveniments dels últims 15 anys) fer-ne una estimació concreta pel que es considera que les polítiques d'habitatge més adients són aquelles que proposen models versàtils gestionats des dels organismes públics.

### 3. Els habitatges

L'increment del nombre d'habitatges a Naut Aran és un factor que s'ha vist poc afectat per la crisi immobiliària donat el caràcter i model socio-econòmic del municipi:



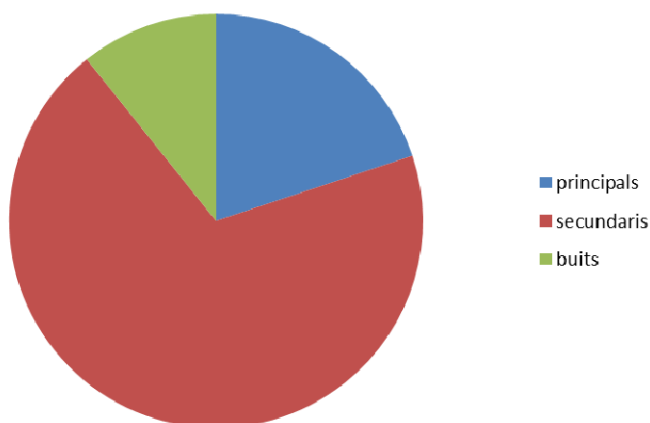
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

Tal com es pot veure a la gràfica, el creixement ha estat constant fins assolir els 3734 habitatges l'any 2011.

Des del 2011, el nombre de cèdules de primera ocupació al municipi de Aran ha estat de 260, el que comportaria un total d'habitatges de 3.995.

#### 3.1. Els habitatges segons tipus

Naut Aran, degut al seu model de poble de turisme d'hivern vinculat a les pistes d'esquí, presenta un espectre particular als efectes del repartiment dels tipus d'habitatge. Segons dades de l'any 2011:



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

Efectivament, gairebé el 70% dels habitatges existents són de segona residència i també hi ha un parc considerable d'habitatges vacants que correspon a gairebé un 11%. El 19% d'habitatges restants corresponen a habitatges de primera residència.

### **3.2. Règim de tinença de l'habitatge principal**

Pel que fa al règim de tinença, no es disposa de dades però es considera que en aquest aspecte sí es reflexa la tònica general de la resta del territori on hi ha un clar predomini del règim de propietat.

### **3.3. Característiques dels habitatges principals**

Els habitatges principals del municipi de Naut Aran són principalment habitatges unifamiliars, situats dins els nuclis històrics i amb tipologia d'entre mitgeres.

No hi ha hagut promocions plurifamiliars pel mercat de primera residència.

### **3.4. Dinàmiques constructives**

Segons dades del propi Ajuntament, al llarg dels últims deu anys s'han construït al voltant de 500 nous habitatges en el municipi.

### **3.5. Els preus de l'habitatge**

Segons dades obtingudes del IDESCAT, el preu mig de compra per un habitatge lliure de nova construcció l'any 2019 a l'Alt Pirineu i Aran és de 2284,47€/m<sup>2</sup> de sostre construït (uns 3.046€/m<sup>2</sup> de sostre útil).

El mercat de Naut Aran té una lògica diferent, amb preus de venda superiors a la mitjana anterior. El preu de venda del m<sup>2</sup>útil es situaria entre els 3.500 – 4.000 €/m<sup>2</sup> als nuclis històrics, enfilant-se fins els 5.000 – 6.000 €/m<sup>2</sup> al nucli de Baquèira.

Pel que fa al lloguer de primera residència, no existeix un mercat de lloguer pròpiament dit, ja que hi ha molt poca oferta d'habitatge de primera residència i la que hi ha està ocupada i no hi ha rotació d'ocupació.

El preu d'aquesta limitada oferta es situa en la forquilla dels 750 € per pisos de 3 habitacions (90 m<sup>2</sup> construïts) i dels 600 €/m<sup>2</sup> per pisos de 2 habitacions (70 m<sup>2</sup> construïts).

Pel que fa als habitatges amb algun règim de protecció, el passat 11 de desembre de 2020, va publicar-se al DOGC el Decret Llei 50/2020 que modifica entre d'altres, el Decret Llei 17/2019 amb l'addició d'una nova Disposició transitòria (la 5ena bis), amb l'objectiu d'actualitzar els preus de venda de les promocions.

A tals efectes, Naut Aran pertany a la zona geogràfica de preu d'habitatge amb protecció oficial B per als règims general i especial i B pel de preu concertat:

|      | RÈGIM GENERAL<br>VENDA<br>(€/m <sup>2</sup> ) |          | RÈGIM GENERAL<br>LLOGUER/CESSIÓ ÚS<br>(€/m <sup>2</sup> ) |         |
|------|-----------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------|---------|
| ZONA | HABITATGE                                     | ANNEXOS  | HABITATGE                                                 | ANNEXOS |
| A    | 2.385,63                                      | 1.192,81 | 8,95                                                      | 4,48    |
| B    | 1.938,32                                      | 969,16   | 7,27                                                      | 3,63    |
| C    | 1.714,67                                      | 857,33   | 6,43                                                      | 3,21    |
| D    | 1.491,02                                      | 745,51   | 5,59                                                      | 2,80    |

Els preus estan expressats en €/m2 de sostre útil.

|      | RÈGIM ESPECIAL<br>VENDA<br>(€/m <sup>2</sup> ) |          | RÈGIM ESPECIAL<br>LLOGUER/CESSIÓ ÚS<br>(€/m <sup>2</sup> ) |         |
|------|------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------|---------|
| ZONA | HABITATGE                                      | ANNEXOS  | HABITATGE                                                  | ANNEXOS |
| A    | 2.096,74                                       | 1.048,37 | 7,87                                                       | 3,93    |
| B    | 1.817,18                                       | 908,59   | 6,81                                                       | 3,41    |
| C    | 1.607,50                                       | 803,75   | 6,02                                                       | 3,01    |
| D    | 1.397,83                                       | 698,91   | 5,24                                                       | 2,62    |

Els preus estan expressats en €/m2 de sostre útil.

A banda, s'estableix un sistema d'actualització automàtica dels dits preus, que es referencia a l'IPC anual i que, segons el nou Decret Llei 50/2020, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya publicarà anualment.

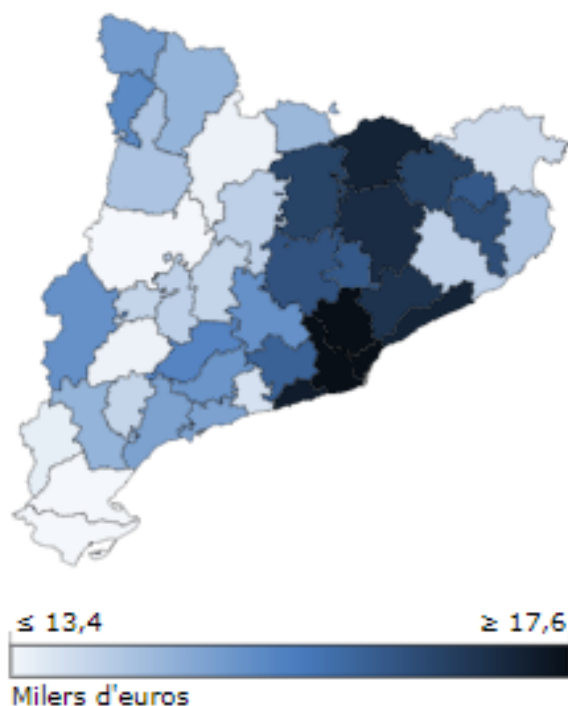
## 4. Dades socioeconòmiques

### 4.1. Capacitat econòmica de la població

Sobre la renda familiar disponible bruta (RFDB en endavant) hi ha disponible informació proporcionada per l'IDESCAT del 2010 al 2017 per a la comarca de la Vall d'Aran però no per al municipi de Naut Aran:



## Renda familiar disponible bruta (RFDB). Revisió estadística 2019. RFDB per habitant. Milers d'euros. Comarques i Aran. 2017



Font: Idescat.

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de la Val d'Aran tindria de mitjana una capacitat econòmica inferior a la catalana, tot i que ha reduït la diferència al llarg dels anys.

| Renda familiar disponible bruta (RFDB). Revisió estadística 2019. Índex Aran |                        |                   |                       |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
|                                                                              | RFDB<br>milers d'euros | RFDB per habitant |                       |
|                                                                              |                        | milers d'euros    | índex Catalunya = 100 |
| 2017                                                                         | 148.100                | 15,0              | 87,3                  |
| 2016                                                                         | 138.625                | 14,1              | 83,2                  |
| 2015                                                                         | 133.203                | 13,6              | 81,8                  |
| 2014                                                                         | 130.388                | 13,3              | 82,9                  |
| 2013                                                                         | 131.226                | 13,2              | 83,7                  |
| 2012                                                                         | 132.414                | 13,3              | 83,9                  |
| 2011                                                                         | 136.749                | 13,6              | 81,5                  |
| 2010                                                                         | 139.822                | 13,8              | 82,5                  |

Font: Idescat.

Si s'exploten les dades corresponent a l'Agència Tributària, la Renda Bruta mitjana per habitant del municipi de Naut Aran és de 27.816 € i la Renda Disponible mitjana de 22.378 €.

### 4.2. Evolució de l'atur

La taxa d'atur a Naut Aran segueix la tendència general de Catalunya, Lleida i la comarca però sempre amb valors molt inferiors deguts al model econòmic de turisme de muntanya consolidat des de fa anys en el municipi, tal com queda recollit en el quadre que segueix:

|      | Naut Aran | Vall d'Aran | Lleida | Catalunya |
|------|-----------|-------------|--------|-----------|
| 2015 | 2,94%     | 7,63%       | 16,89% | 20,05%    |
| 2016 | 2,92%     | 6,43%       | 15,20% | 17,40%    |
| 2017 | 2,22%     | 6,13%       | 11,56% | 15,30%    |
| 2018 | 1,79%     | 5,06%       | 10,56% | 12,20%    |
| 2019 | 1,96%     | 4,36%       | 10,93% | 11,60%    |
| 2020 | 2,05%     | 4,37%       | 7,55%  | 10,70%    |

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Observatori del Treball (gencat)

#### 4.3. Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció

Al web del Departament de Territori i Sostenibilitat hi ha disponible l'estadística dels sol·licitants d'habitatge protegit i els inscrits al registre per municipis des de l'any 2012. Tot i saber que el valor d'aquesta informació és relatiu, donat que les condicions de registre s'han anat modificant al llarg dels anys, s'empra ja que ajuda a posar de manifest l'evolució de la demanda d'habitatge social i assequible al municipi.

| any  | nombre d'inscrits |
|------|-------------------|
| 2012 | 26                |
| 2013 | 26                |
| 2014 | 26                |
| 2015 | 2                 |
| 2016 | 2                 |
| 2017 | 2                 |
| 2018 | 2                 |
| 2019 | 3                 |

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana (gencat)

Segons aquestes dades, les sol·licituds per adquirir habitatges de protecció al municipi de Naut Aran han descendit notablement els últims anys. Aquesta dada és coherent amb l'oferta d'aquest tipus d'habitatge, que ha estat nul·la, cosa que comporta que la població no tingui en compte aquest registre.

La última promoció d'habitatge protegit es va executar al municipi d'Arties, construïda l'any 2003.

## 5. Habitatge amb protecció oficial

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

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

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

(...)

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

supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

**Article 45. Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat**

(...)

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

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

És per això que cal explorar altres fórmules abastables des de la gestió pública d'un poble petit i que aportin cert grau de versatilitat i adaptació a les diverses necessitats que puguin sorgir tan a nivell social com urbanístic.

## **6. Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere**

Segons l'enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya de 2011 (Idescat i IRMB), a Catalunya el 46% de les persones principals que organitzen les tasques domèstiques i de la llar són dones i més de la meitat dels usuaris dels principals equipaments i espais municipals són dones. El mateix succeeix amb la mobilitat ja que la majoria dels desplaçaments a peu o en transport públic els fan les dones.

Ateses aquestes dades en què la càrrega per a la dona és superior alhora que en els desplaçaments predomina caminar, al qual s'hi afegeix el 25% que empren el transport públic, des de la perspectiva de gènere és important destacar que l'àmbit de la modificació es situa en una posició de centralitat respecte al nucli de Salardú (a la vegada que Salardú exerceix un paper central envers la resta de nuclis) pel que forma part de teixit urbà i és molt proper a una sèrie de dotacions i serveis:

- Ajuntament de Naut Aran
- Església de Sant Andreu de Salardú
- Escola pública Ruda Zer Val d'Aran
- Pavelló Esportiu de Salardú
- Restaurants i comerços de proximitat.

A l'increment del sostre per a habitatge dotacional se li suma la millora en la posició en relació el municipi al dotar-lo de major centralitat i relacionat amb el nou aparcament i altres usos que fomenten l'activitat cívica. Es considera que el seu emplaçament el fa idoni en termes de cohesió social i d'impacte de gènere. Val a dir que amb la nova proposta

d'ordenació, que vol dotar de major centralitat l'àmbit pot millorar encara més aquesta posició.

En la redacció del projecte constructiu i d'urbanització es tindrà especial cura en facilitar l'accessibilitat i mobilitat de les persones, fent especial atenció als col·lectius amb majors dificultats (persones grans, persones amb mobilitat reduïda, infants, etc.) i en la creació d'espais segurs mitjançant la correcta il·luminació i la creació de visuals òptimes, adreçats especialment als col·lectius més vulnerables (dones, infants i persones grans).

## 7. Conclusions

Segons s'ha anat exposant al llarg de la present Memòria Social, el municipi de Naut Aran conjumina les dificultats d'un poble petit integrat a més per diversos nuclis disgregats, amb les particularitats d'un model econòmic molt basat en el turisme de muntanya estacional, vinculat a les pistes d'esquí. I per altra banda, Naut Aran compta amb un extracte social on l'envelliment de la població no és significatiu en relació al panorama general del país i on, a més, la població nativa desitja quedar-s'hi a viure. És a dir, no estem davant d'una situació de despoblament del territori rural, si no al contrari, el creixement natural és positiu així com el balanç migratori.

Una de les problemàtiques a considerar en relació a l'habitatge existent, com ja s'ha vist, és el predomini d'habitatges de segona residència que passen buits bona part de l'any, en tractar-se d'habitatges de particulars que només els ocupen durant la temporada d'esquí. Aquests habitatges desocupats conformen barris sencers en bona part dels nuclis del municipi i resulta difícil pensar que puguin conformar un parc de lloguer fora de temporada, en primer lloc per tractar-se de propietats de diferents titulars i sobretot, per la seva posició poc estratègica i manca de connexió en relació als centres dels nuclis amb major polaritat i activitat urbana: Salardú i Arties.

Al final, el que s'està proposant és disposar d'una sèrie d'unitats d'allotjament assequibles en un punt estratègic, que poden generar grans sinèrgies amb la resta d'equipaments i activitats existents i previstos, promovent l'activitat cívica del nucli, i que conformen un parc d'allotjament que tan pot donar resposta a curt, mig i llarg termini, com pot servir a un ampli ventall de la població amb diferents necessitats:

- Joves amb necessitat d'emancipació.
- Persones amb necessitats específiques d'accessibilitat.
- Gent gran que viu sola en una casa massa gran per al seu manteniment.
- Treballadors temporals vinculats al turisme de muntanya.
- Etc

És per això que la proposta de creació i reforç d'una polaritat urbana en aquest punt estratègic del nucli de Salardú, no només reforça el seu paper vertebrador dins del municipi i activa els teixits del seu entorn, si no que és l'enclavament ideal per a una operació d'allotjament dotacional públic. Una fórmula versàtil i abastable des de la gestió pública per donar resposta a les diverses necessitats que puguin sorgir tan a nivell social com urbanístic.

## **JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL**

Juntament amb el present expedient urbanístic es tramita la corresponent Memòria ambiental redactada i signada per Ignasi Grau Roca de l'empresa IGREMAP.

## **JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

L'article 3.1.b del Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis de mobilitat generada que s'ha d'incloure, com a document independent, en el Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. Segons això s'integra el corresponent Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada redactat per ALBACARS ENGINYERS SLP i IGEA, Ingeniería y Gestión Aragón.



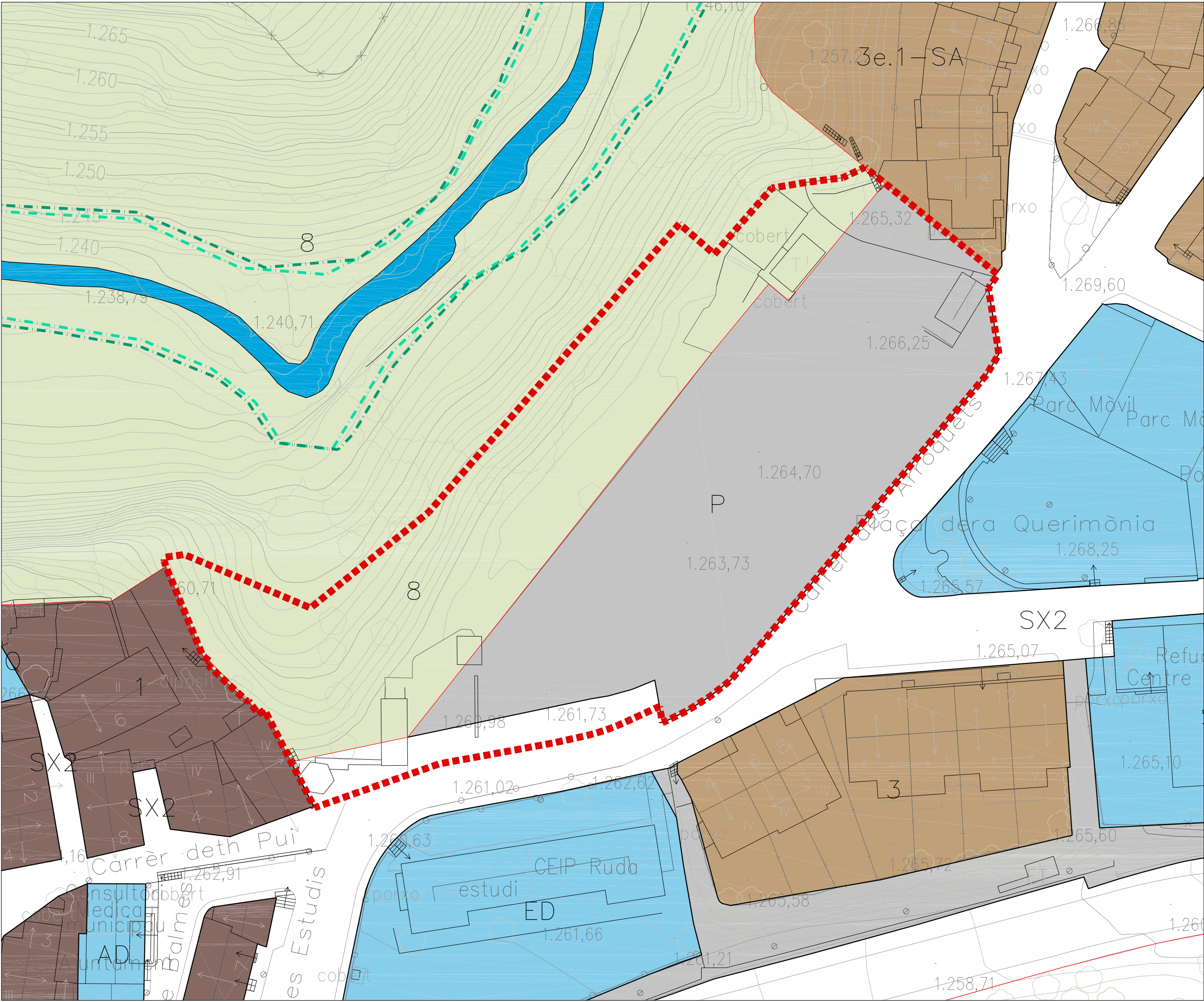
## PLÀNOLS

### INFORMACIÓ

|            |                           |               |
|------------|---------------------------|---------------|
| <b>I 1</b> | <b>Planejament vigent</b> | <b>1: 500</b> |
|------------|---------------------------|---------------|

### ORDENACIÓ

|             |                              |               |
|-------------|------------------------------|---------------|
| <b>O 1</b>  | <b>Zonificació</b>           | <b>1: 500</b> |
| <b>O 2a</b> | <b>Ordenació sòls EQ(fn)</b> | <b>1: 500</b> |
| <b>O 2a</b> | <b>Ordenació sòls EQ(fn)</b> | <b>1: 500</b> |
| <b>O 3a</b> | <b>Tractament snu</b>        | <b>1: 500</b> |
| <b>O 3b</b> | <b>Tractament snu</b>        | <b>1: 500</b> |



Àmbit Modificació puntual

INUNDABILITAT

T100

T500

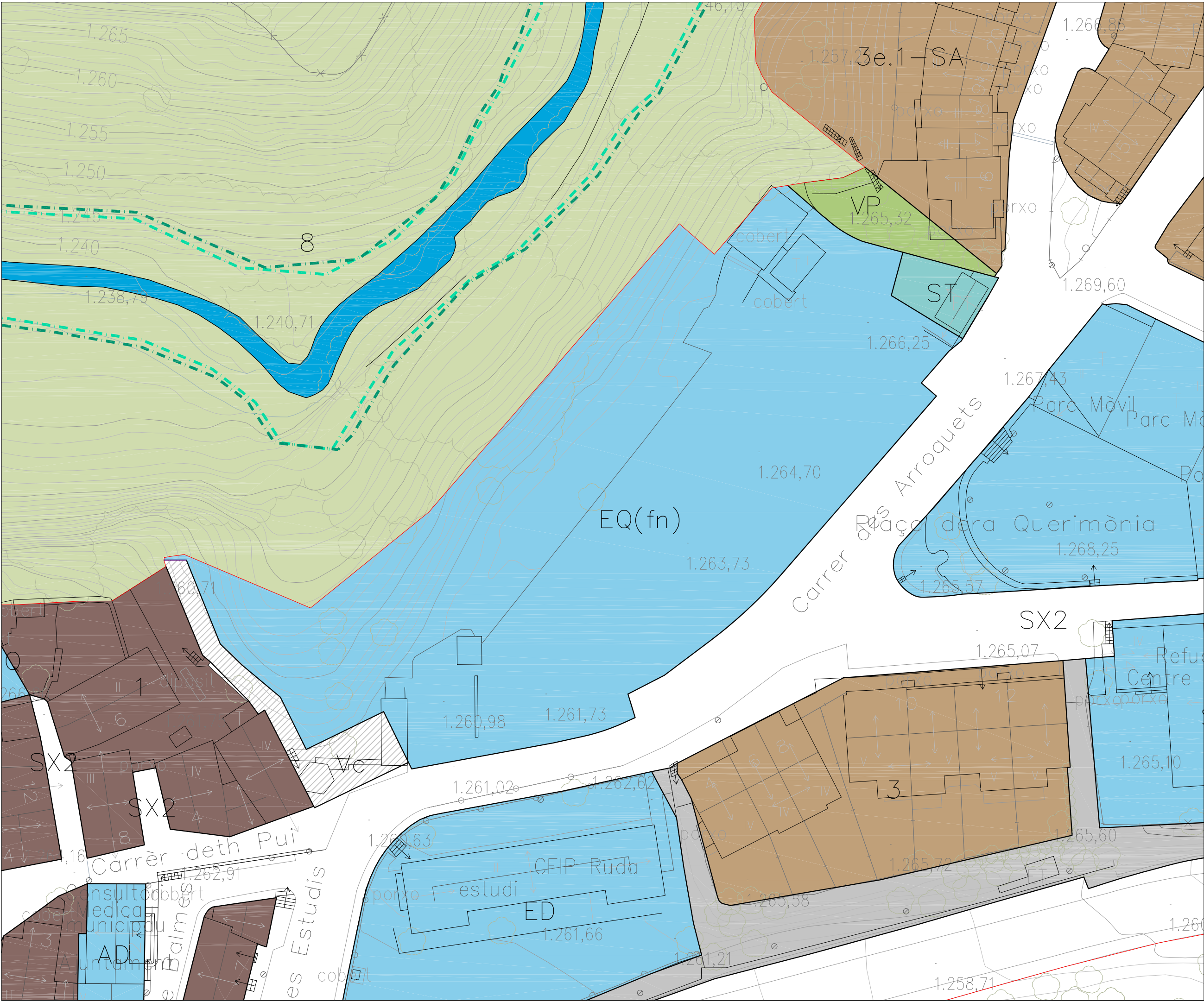
VISAT

JUAN A. MANCINERAS MANEL PARÉS

MANCINERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.  
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS NAUT ARAN  
A LA FAÇANA NORD DE SALARDÚ  
A L'ÀMBIT DE L'APARCAMENT PÚBLIC  
Document per a l'Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN. C/Balmes, 2. CP 25598  
PLANEJAMENT VIGENT  
NNSS NAUT ARAN





Àmbit Modificació puntual

INUNDABILITAT

T100

T500

VISAT

JUAN A. MANCINERAS

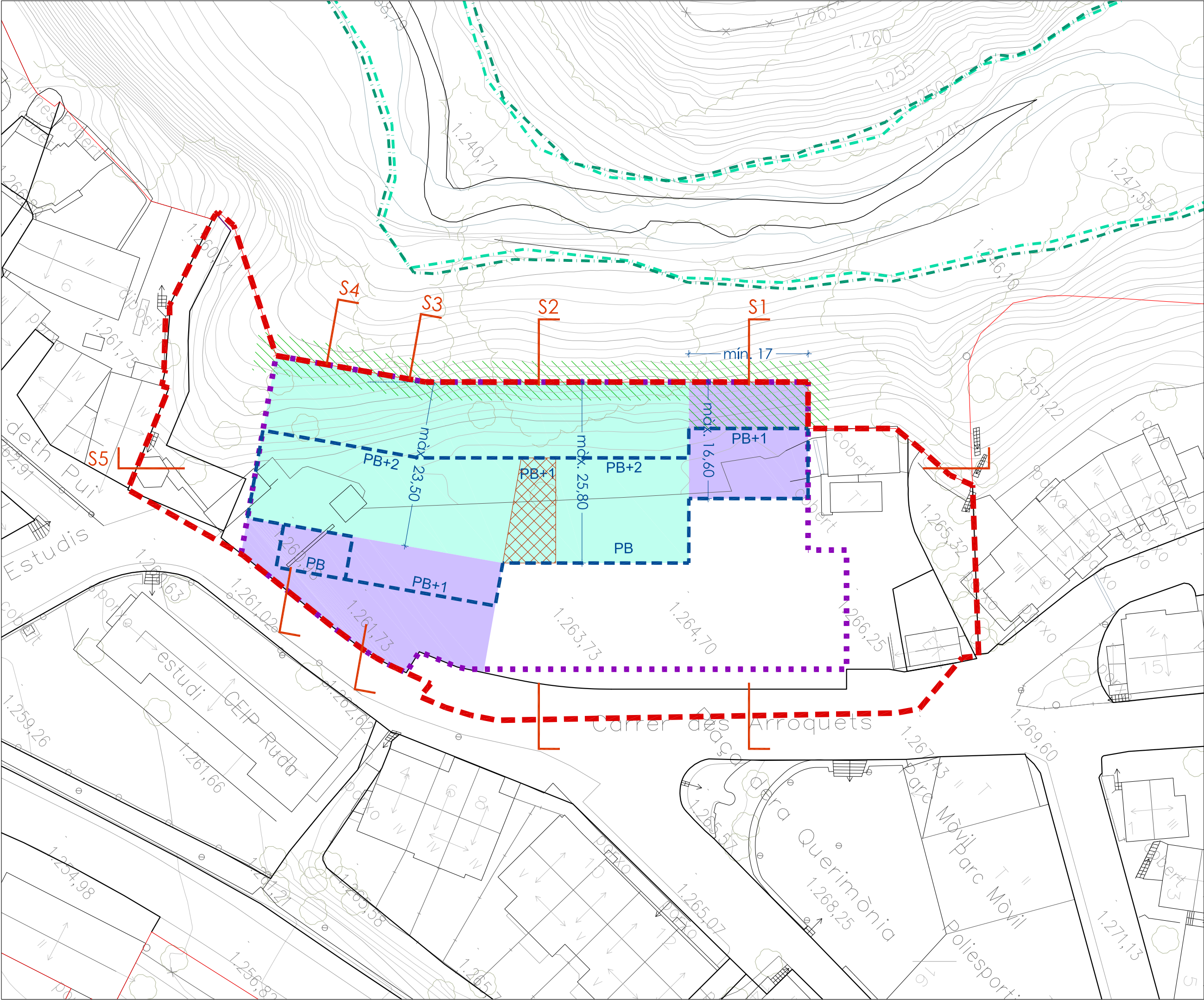
MANEL PARÉS

MANCINERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.  
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS NAUT ARAN  
A LA FAÇANA NORD DE SALARDÚ  
A L'ÀMBIT DE L'APARCAMENT PÚBLIC  
Document per a l'Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN. C/Balmes, 2. CP 25598  
ZONIFICACIÓ PROPOSADA

1/500  
O1





Àmbit Modificació puntual

Rasant existent

Projecció carretera

PLATAFORMES

Plataforma 1  
cota de referència 1258

Plataforma 2  
cota de referència 1261

12.00 Cota màxima de plataforma

GÀLIBS MÀXIMS D'Ocupació

Sota rasant

Sobre rasant

ALTRES PARÀMETRES

PB+1 Nombre màxim de plantes

Espai lliure d'edificació a cota de la Plataforma 3

Tractament de reducció visual del nombre de plantes aparent

INUNDABILITAT

T100

T500

VISAT

JUAN A. MANCINERAS

MANEL PARÉS

MANCINERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS NAUT ARAN  
A LA FAÇANA NORD DE SALARDÚ  
A L'ÀMBIT DE L'APARCAMENT PÚBLIC  
Document per a l'Aprovació Inicial

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

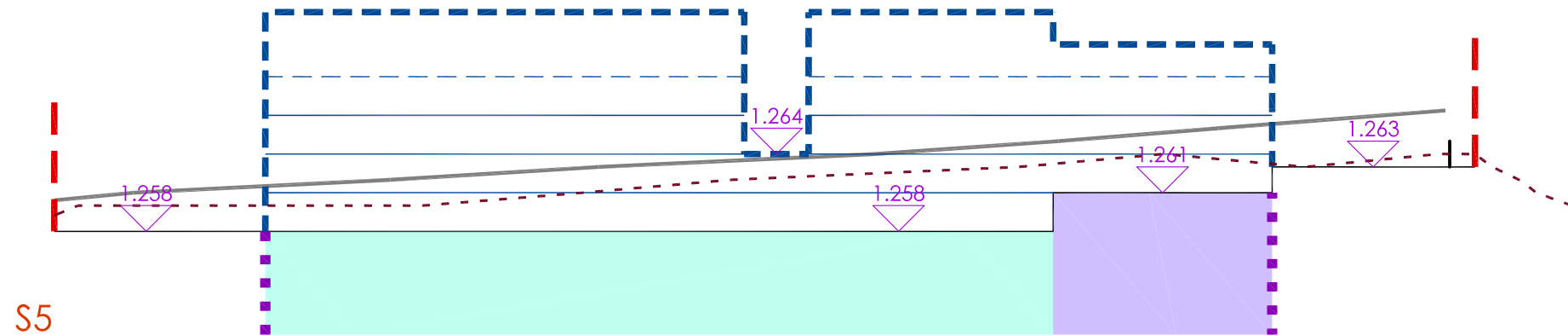
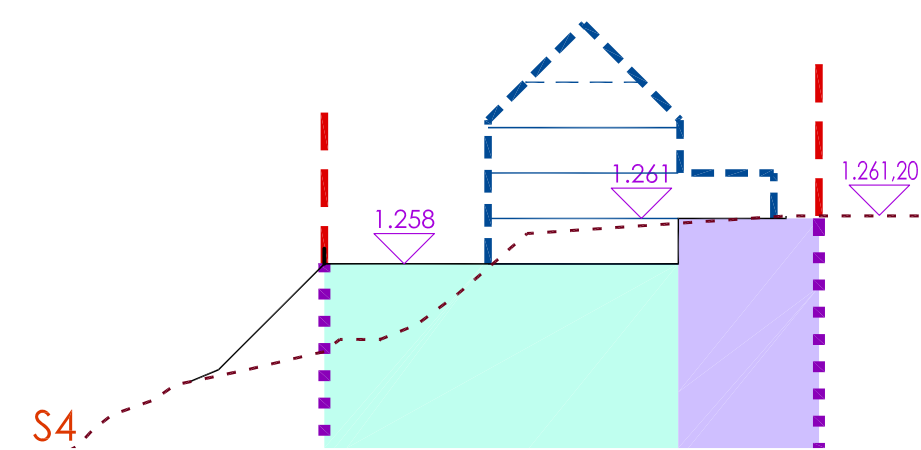
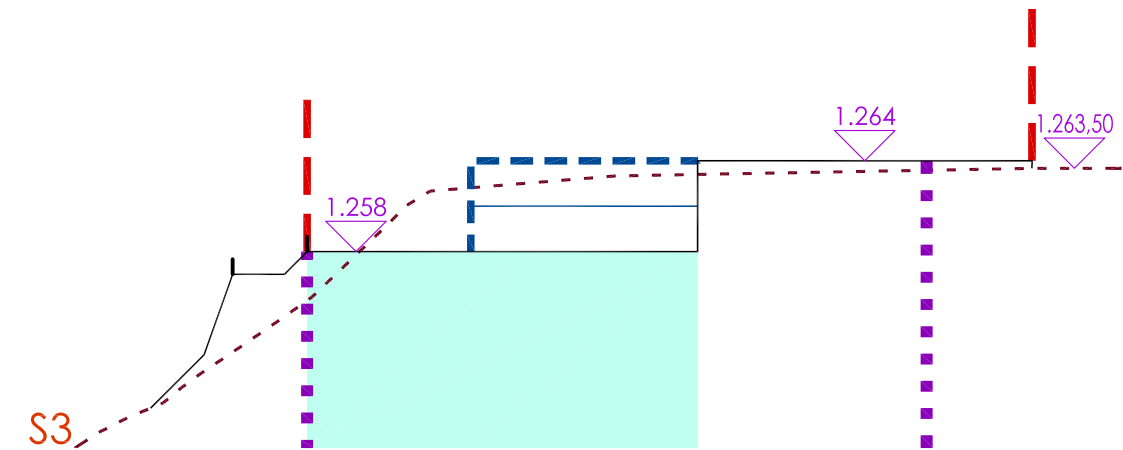
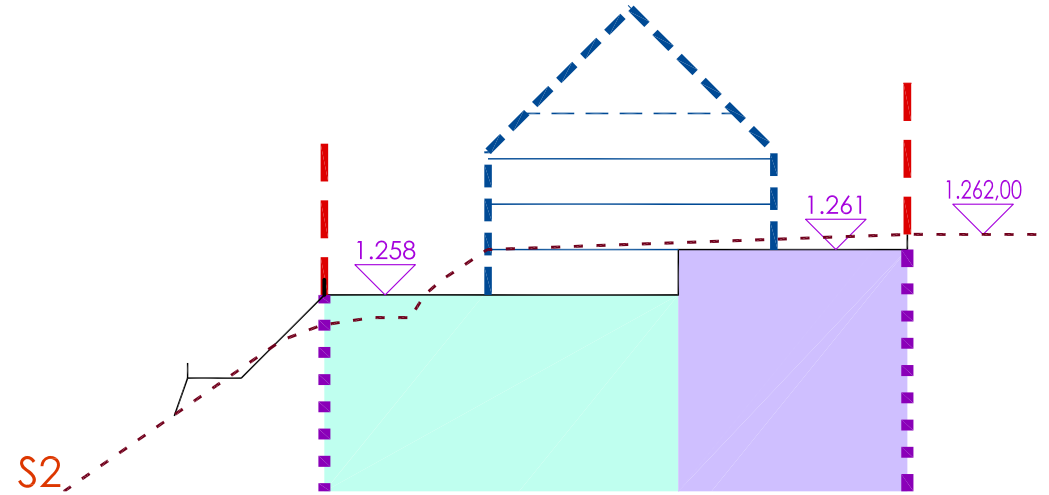
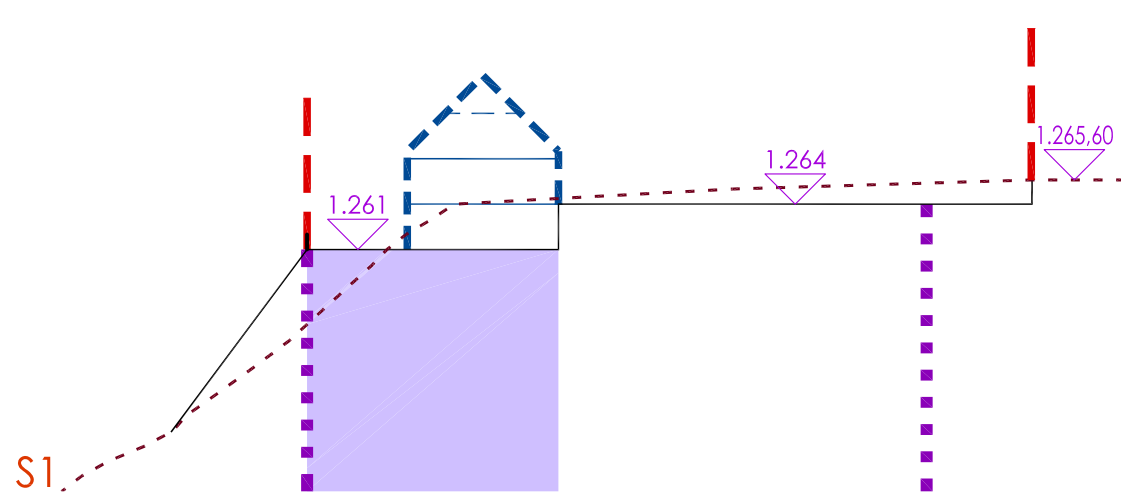
ORDENACIÓ SOLS EQ(fn)

RANG DE PLANEJAMENT DERIVAT

0 50 100 1/500

N

O2a



- Àmbit Modificació puntual
- Rasant existent
- Projecció carretera
- PLATAFORMES
- Plataforma 1  
cota de referència 1258
- Plataforma 2  
cota de referència 1261
- 12.00 Cota màxima de plataforma
- GÀLIBS MÀXIMS D'Ocupació
- Sota rasant
- Sobre rasant
- ALTRES PARÀMETRES
- PB+1 Nombre màxim de plantes
- Espai lliure d'edificació a cota de la Plataforma 3
- Tractament de reducció visual del nombre de plantes aparent
- INUNDABILITAT
- T100
- T500

VISAT

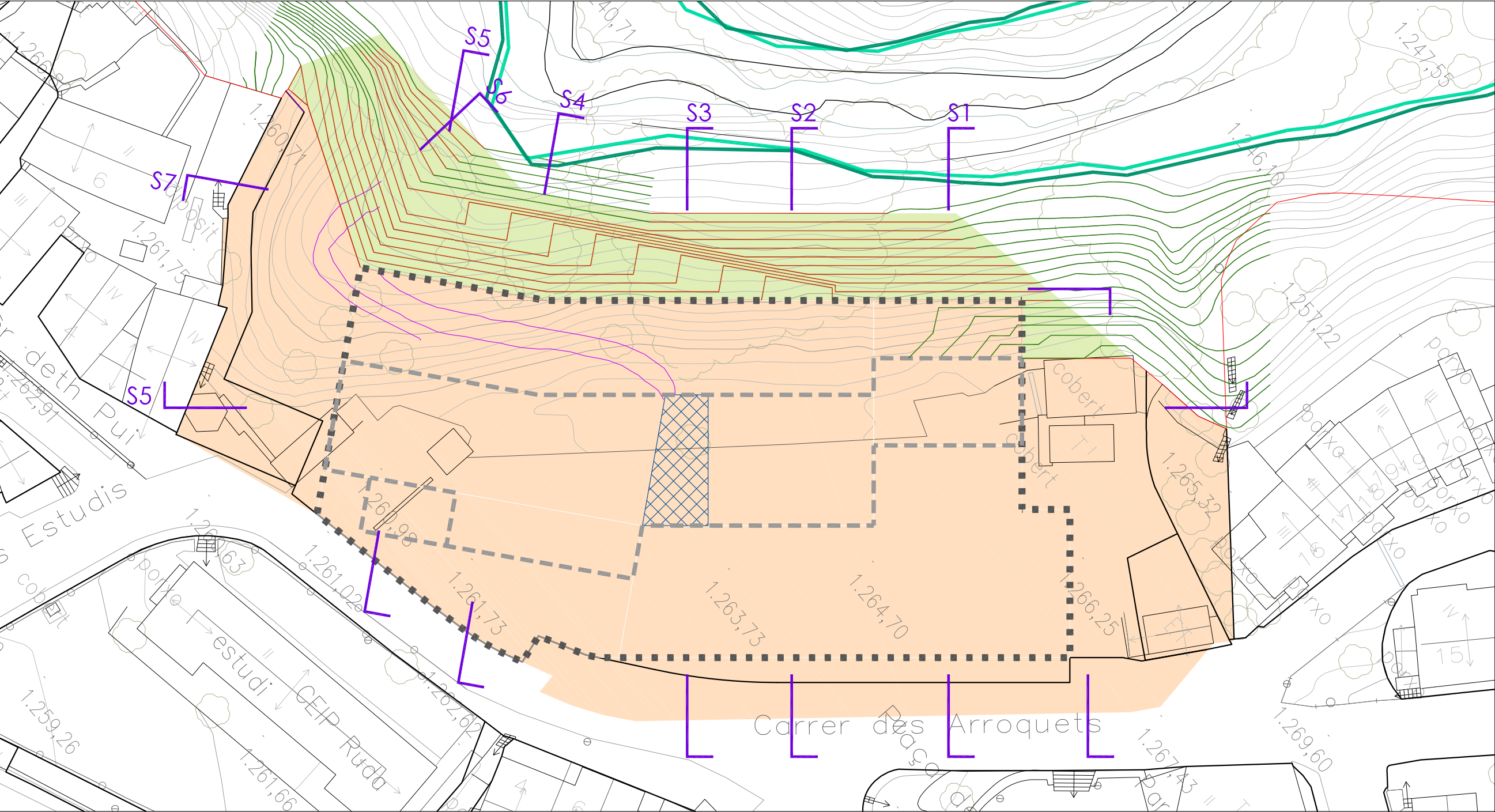
JUAN A. MANCINEIRAS MANEL PARÉS

MANCINEIRAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.

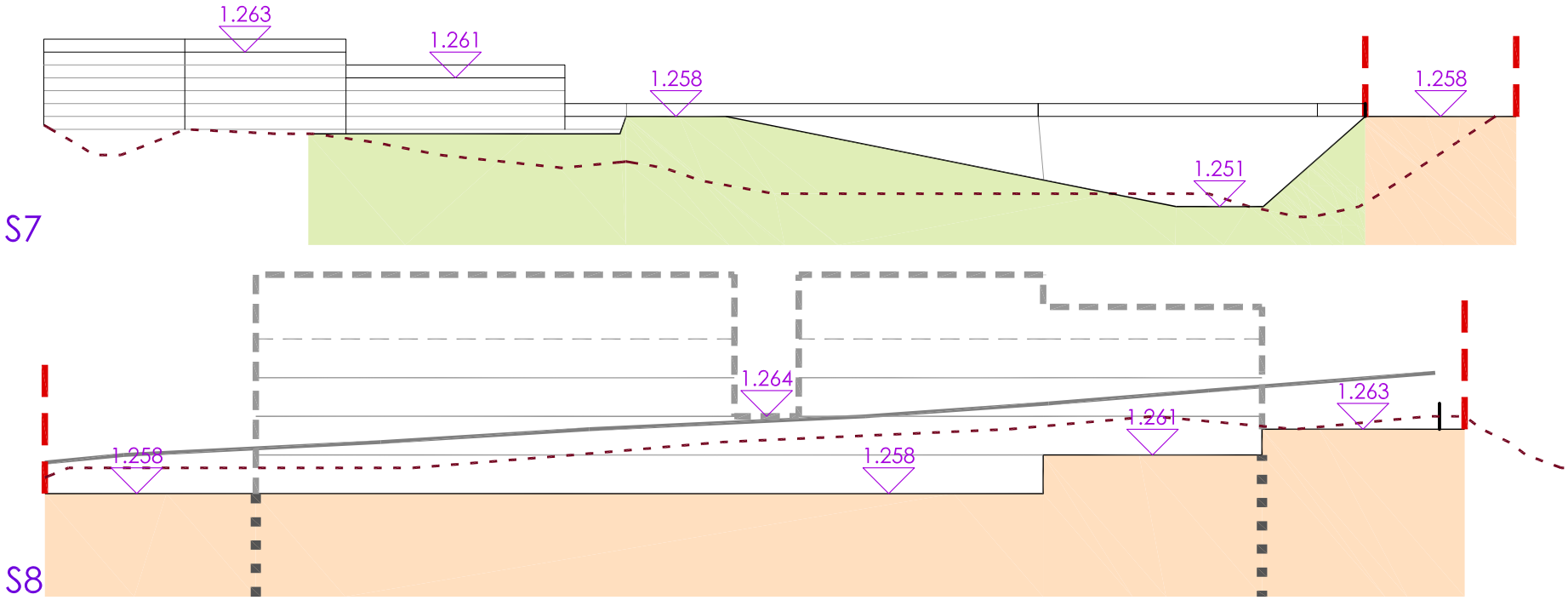
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS NAUT ARAN  
A LA FAÇANA NORD DE SALARDÚ  
A L'ÀMBIT DE L'APARCAMENT PÚBLIC

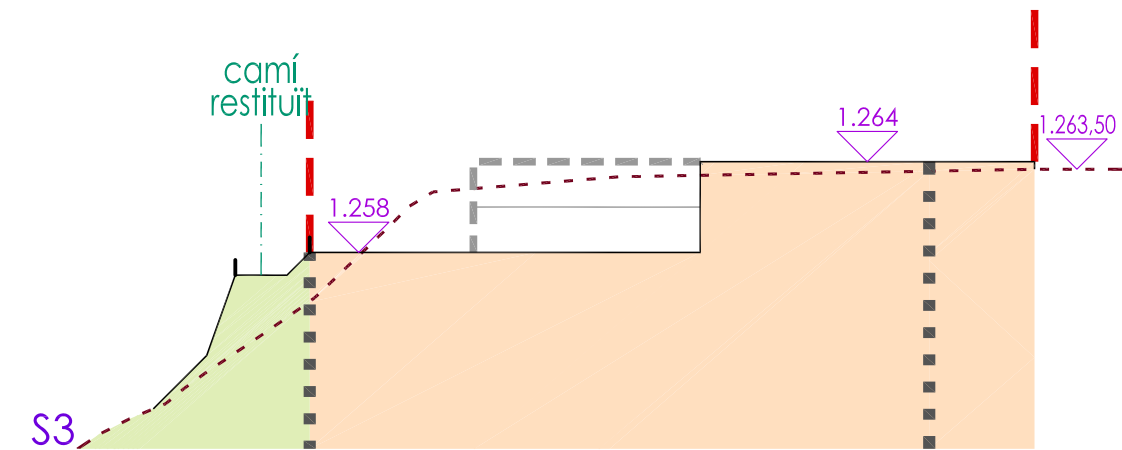
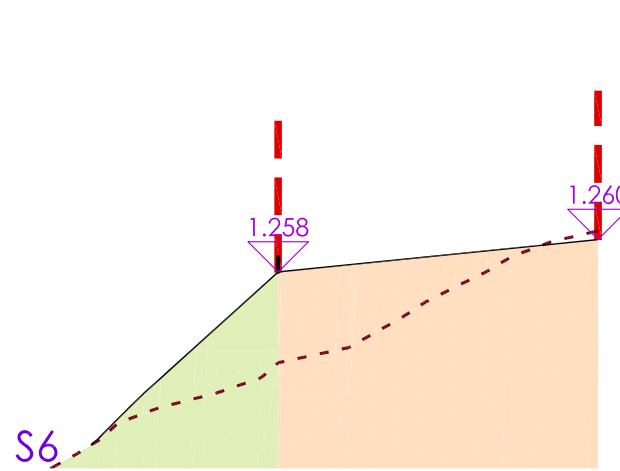
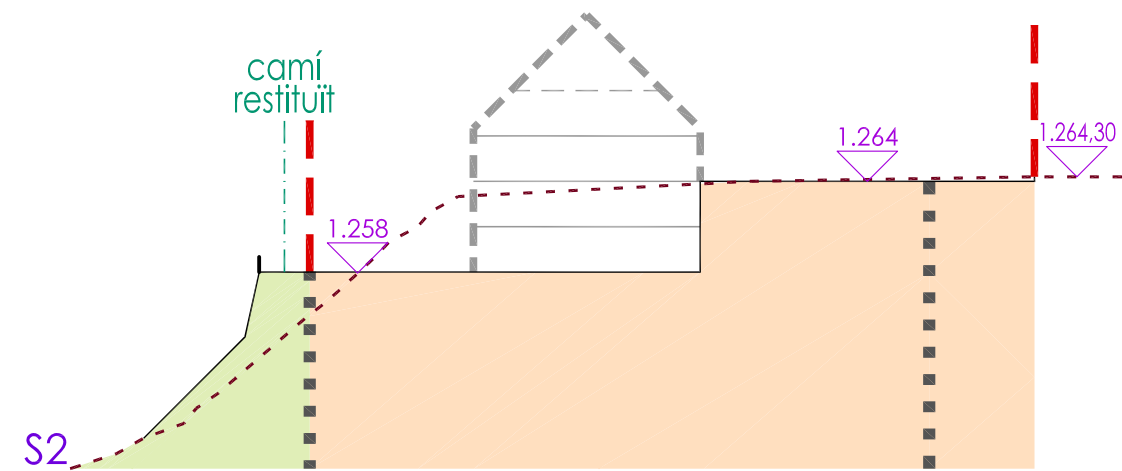
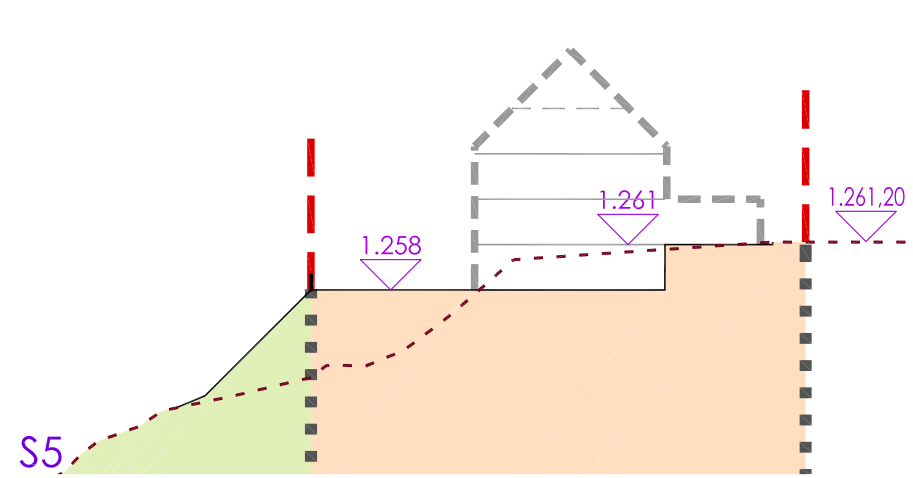
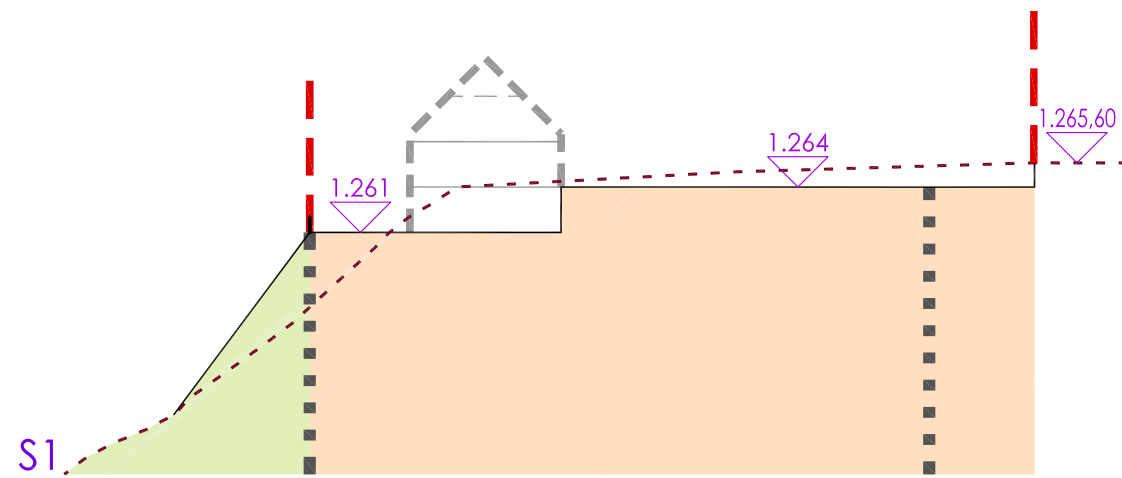
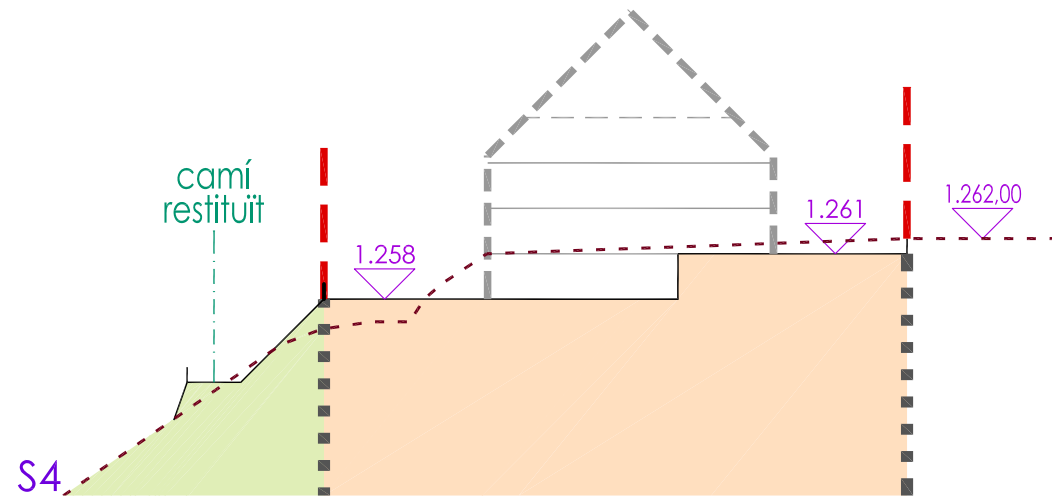
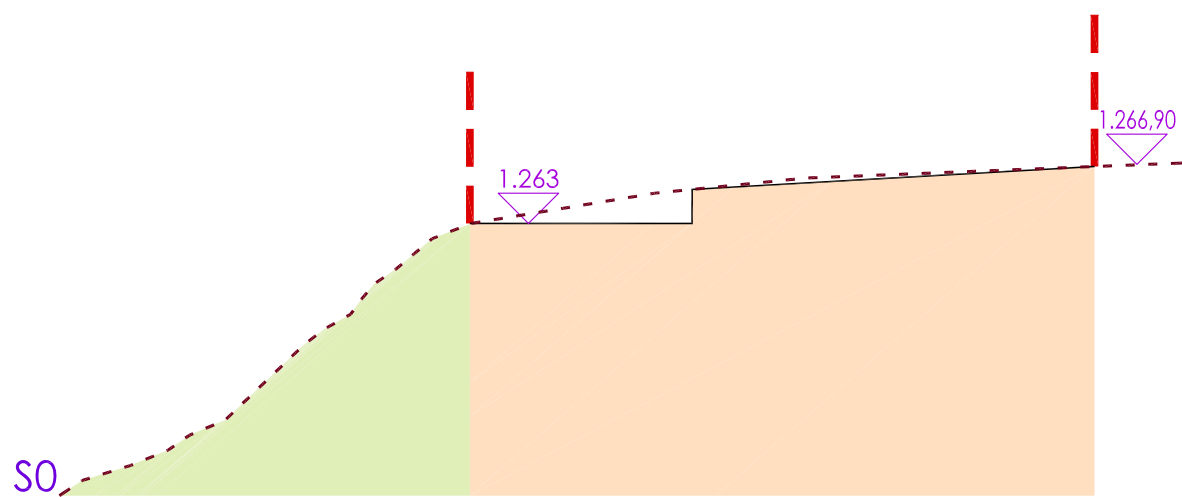
Document per a l'Aprovació Inicial





- Àmbit Modificació puntual
- Àmbit tractament SNU
- TOPOGRAFIA
  - Corbes existents
  - Corbes modificades
  - Camí existent
  - Rasant existent
  - Projecció carretera
- GÀLIBS MÀXIMS D'OCUPACIÓ
  - Sota rasant
  - Sobre rasant
- INUNDABILITAT
  - T100
  - T500





Àmbit Modificació puntual

Àmbit tractament SNU

#### TOPOGRAFIA

- Corbes existents
- Corbes modificades
- Camí existent
- Rasant existent
- Projecció carretera

#### GÀLIBS MÀXIMS D'OCUPACIÓ

- Sota rasant
- Sobre rasant

#### INUNDABILITAT

- T100
- T500

VISAT

JUAN A. MANCINEIRAS

MANEL PARÉS

MANCINEIRAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.  
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS NAUT ARAN  
A LA FAÇANA NORD DE SALARDÚ  
A L'ÀMBIT DE L'APARCAMENT PÚBLIC  
Document per a l'Aprovació Inicial

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

TRACTAMENT SNU  
URBANITZACIÓ CAMÍ I ENTORN

MAR. 2021

0 50 100 1/500 N O3b