

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE NAUT ARAN PER A LA MILLORA DE LA
IMPLANTACIÓ DE LES EDIFICACIONS MITJANÇANT CONCRECIÓ NORMATIVA
DE L'OCUPACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESPAI NO EDIFICABLE DEL SÒL URBÀ.
Document per a l'APROVACIÓ INICIAL**

MEMÒRIA	1
1. Naturalesa, objecte i abast de la modificació	1
2. Promotor i redactor	1
3. Diagnosi de la problemàtica existent	1
3.1. Planejament general vigent	1
3.2. Aspectes detectats en l'exercici d'atorgament de llicències	7
4. Objectius i proposta de modificació	8
5. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació	8
6. Informe ambiental	9
7. Estudi de mobilitat	9
8. Memòria social	9
9. Informe de sostenibilitat econòmica	9
 NORMATIVA	 11

MEMÒRIA

1. Naturalesa, objecte i abast de la modificació

Aquest document té la consideració de modificació puntual de les NNSS de Naut Aran, per a la millora de la implantació de les edificacions i l'ordenació de l'espai no edificable en els teixits urbans dels nuclis, de manera que aborda dos objectius complementaris pel que fa als teixits del sòl urbà:

- Resoldre algunes indeterminacions normatives històriques, pel que fa a la regulació vigent del paràmetre d'ocupació.
- Regular l'extrem de les edificacions auxiliars, així com de la consideració de l'espai no edificable en relació als accessos i d'altres problemàtiques detectades al llarg dels anys d'atorgament de llicències.

És per això que la naturalesa de les propostes previstes és purament normativa de concreció d'aspectes puntuals de regulació d'algunes claus del sòl urbà, pel que no es produeixen canvis sobre la classificació o qualificació del territori que requereixin la delimitació de cap àmbit d'actuació.

El document de modificació puntual també aprofita per actualitzar la regulació de les condicions d'habitabilitat previstes a les NNSS per tal que s'ajustin a la legislació vigent en el moment de la seva aplicació.

2. Promotor i redactor

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

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

3. Diagnosi de la problemàtica existent

3.1. Planejament general vigent

El planejament general vigent de Naut Aran, quan als aspectes normatius on incideix la present modificació, és la Revisió de les Normes Subsidiàries de la Val d'Aran aprovades pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de juny de 2002. El 18 de juliol de 2002 es van publicar en el DOGC 3680 als efectes de la seva executivitat. Aquestes NNSS:

- Es van concebre amb l'objectiu d'ordenar un territori de baixa complexitat urbana, com és el cas d'altres pobles pirinencs que, no obstant i per les inèrcies generades pel turisme de muntanya, han acabat evolucionant cap a models urbans amb un major ventall de casuístiques i necessitats.

- Pertanyen a una generació d'instruments de planificació general que no s'emmarquen dins dels nivells de concreció que s'exigeix als POUM que es redacten i tramiten actualment.
- En el marc de la pràctica urbanística de la seva formulació no es tenien en compte qüestions transversals o sectorials tals com el paisatge urbà, el manteniment de les infraestructures i serveis enfront la neu, etc...

Per aquests motius, al llarg de tots els anys d'activitat d'atorgament de llicències d'edificació s'han detectat una sèrie de carències puntuals pel que fa a la cobertura normativa d'aspectes referits a l'ocupació, l'ordenació i la regulació de l'espai lliure privat en algunes de les claus en sòl urbà: Casc antic (clau 1), Ampliació de Casc (clau 2), Eixample (claus 3b, 3c i 3d), i l'Ordenació específica prevista als PE1, 2, 3, 4, 5 i 6 de Baqueira.

Algunes estratègies de regulació que resulten vàlides i coherents sobre el paper, quan s'apliquen sobre un territori com el dels pobles de muntanya, amb parcel·lacions irregulars o de gra molt menut i amb teixits consolidats sobre sòls de gran pendent que, a més, varia d'un nucli a un altre, donen lloc a ordenacions poc satisfactòries i que no s'integren adequadament a les condicions del territori. Per això que s'ha observat que la regulació dels paràmetres que incideixen en l'ocupació ha de fomentar la compactació del volum edificable a favor d'un major alliberament dels espais lliures privats. Aquesta estratègia no només s'adapta millor a les casuístiques d'un territori irregular i complex, si no que afavoreix qualitativament el paisatge urbà dels nuclis i la concepció d'aquests espais lliures privats.

Els paràmetres principals de cadascuna de les claus edificables esmentades anteriorment, resten recollits en els corresponents articles de les Normes integrats al *Capítol Quart. Regulació de les zones* del Títol Tercer.

Pel que fa a la regulació de conceptes comuns entre diverses claus o altres determinacions de caràcter general, les Normes preveuen:

- TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS, Capítol Sisè. Disposicions generals. Es defineixen els paràmetres i conceptes bàsics relatius a l'edificació i l'ordenació, en els articles 25, 26 i 27.
- TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ, Capítol Tercer. Tipus d'ordenació. Els articles 70, 71 i 72 respectivament, regulen els paràmetres comuns, els específics per a l'alineació de vial i els específics per a edificació aïllada.

En el cas dels sòls integrats en els diversos PE de Baqueira, amb uns antecedents urbanístics propis, els seus paràmetres són els de la regulació recollida a la revisió del Pla Parcial Turístic del Nucli 1 Cota 1500, concretats en els instruments de planejament derivat aprovats definitivament, i sense que això vagi en detriment de la cobertura reguladora general de les NNSS.

3.1.1. Casc antic (clau 1)

La zona de Casc antic comprèn els antics nuclis urbans de les poblacions, segons el tipus d'ordenació d'edificació per alineació de vial. Aquest teixit està present a tots els nuclis tradicionals, que no inclouen Baqueira, i fa plenament reconeixible la petja de la posició i la formalització dels primers assentaments en cada cas:



La regulació dels seus paràmetres principals resta recollida als articles del 75 al 80 de les Normes on, als efectes d'ordenació en sòl urbà consolidat, només es determinen tres conceptes principals: edificabilitat, densitat i usos.

Pel que fa a la resta de paràmetres bàsics que defineixen una ordenació amb alineació a vial (alineació, fondària edificable, nombre de plantes, etc) són d'aplicació els articles 70 (regulació comuna de paràmetres) i 71 (regulació de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial) del Capítol Tercer. Tipus d'ordenació.

En cap dels articles esmentats, ni tan sols en la definició de paràmetres generals del TÍTOL PRIMER, es defineix, ordena o regula l'espai lliure resultant, així com els possibles elements auxiliars i d'accessibilitat des del carrer. Tot i que en aquesta clau concreta, les parcel·les tenen una fesomia tan irregular i ajustada que sovint aquest espai lliure privat no té una entitat suficient com per a que pugui ser objecte d'una ordenació específica i sovint la millor solució és la compactació de l'edificació.

3.1.2. Ampliació de Casc (clau 2)

La zona d'Ampliació de Casc comprèn l'extensió immediata dels antics nuclis de les poblacions, segons el tipus d'ordenació d'edificació per alineació de vial. Aquest teixit també està present a tots els nuclis tradicionals, que no inclouen Baqueira, tret de Salardú. La seva presència, no obstant, no sempre té el mateix pes però si manté una relació de continuïtat i compleció amb la clau 1:



La regulació dels seus paràmetres principals resta recollida als articles del 81 al 85 de les Normes on, als efectes d'ordenació en sòl urbà consolidat, només es determinen quatre conceptes principals: edificabilitat, densitat, nombre màxim de plantes i usos.

Pel que fa a la resta de paràmetres bàsics que defineixen una ordenació amb alineació a vial (alineació, fondària edificable, etc) són d'aplicació els articles 70 (regulació comuna de paràmetres) i 71 (regulació de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial) del Capítol Tercer. Tipus d'ordenació.

En cap dels articles esmentats, ni tan sols en la definició de paràmetres generals del TÍTOL PRIMER, es defineix, ordena o regula l'espai lliure resultant, així com els possibles elements auxiliars i d'accessibilitat des del carrer. Sobretot tenint en compte que les parcel·les d'aquesta clau gaudeixen d'una geometria generalment més regular i generosa que les de la clau 1 i per això en alguns casos l'espai lliure privat presenta certa entitat suficient com per a que pugui ser objecte d'una ordenació específica.

3.1.3. Eixampla (claus 3c i 3d)

La zona d'Eixampla (3c i 3d) comprèn aquelles àrees urbanes amb edificacions aïllades de diferent naturalesa:

La clau 3c correspon a sòls de parcel·lació més o menys intensiva amb edificacions unifamiliars aïllades o aparellades. Es situa en sòls limítrofs del nucli urbà, generalment en contacte amb els accessos al mateix. La clau 3c està present a Arties mitjançant dues peces situades en el límit nord en contacte amb l'església, a Salardú mitjançant quatre peces a banda i banda de la cua d'accés ponent, i a Unha, mitjançant altres tres peces a l'accés llevant al nucli.

La clau 3d correspon a sòls de parcel·lació més o menys extensiva amb edificacions unifamiliars generalment aïllades. També es situa en sòls limítrofs del nucli urbà, generalment en contacte amb els accessos al mateix. La clau 3d està present a Arties, concretament en els sòls de la UA-1 ja executada i el seu entorn, a Gessa mitjançant tres peces situades a la sortida llevant, a Salardú mitjançant una sola peça a l'accés ponent i a Tredós amb una peça situada en el límit nord-central del nucli.



La regulació dels seus paràmetres principals resta recollida als articles del 92 al 97, del 98 al 102 i del 103 a 107 de les Normes, respectivament. L'extracte d'aquesta regulació és la que s'expressa en el quadre que segueix:

EIXAMPLA	tipol. hab.	parcel.la mínima (m²)	IEN	m²st	nombre hab.	m²st hab.	% ocupació edif. principal (residencial)	ocupació edif. principal (m2)	nombre màxim plantes	nom. plantes real edif. principal	% ocupació edif. auxiliar (no resid.)	ocupació edif. auxiliar (m2)	nom. plantes real edif. auxiliar	ocupació planta soterrani (m2)
clau 3c	UNI	400	0,60	240	1	240	40%	160	2	1,500	0%	0	0	160
	APAR	600	0,60	360	1	360	40%	240	2	1,500	0%	0	0	240
clau 3d	UNI	600	0,40	240	1	240	20%	120	2	2,000	0%	0	0	120

Tal com es pot veure es tracta d'una regulació habitual en tipologies unifamiliars. No obstant, es detecten una sèrie d'aspectes a revisar, tals com:

- El paràmetre d'ocupació de l'edificació principal a la clau 3d que no admet cap flexibilitat en la volumetria resultant.
- El fet que no es regulin els possibles elements i/o edificacions auxiliars tan habituals en aquestes tipologies on l'espai lliure privat adquireix un paper important per la seva dimensió i per la seva capacitat de compleció dels usos i elements de l'edificació principal.

L'article 70 (regulació comuna de paràmetres) i l'article 72 (regulació de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada) del Capítol Tercer. Tipus d'ordenació, no defineixen ordenen o regulen l'espai lliure resultant, així com els possibles elements auxiliars i d'accessibilitat des del carrer.

3.1.4. Ordenació específica dels PE de Baqueira

Aquests PE es concentren a la banda nord del nucli i es van determinar amb l'objectiu de regularitzar les disfuncions urbanístiques generades pels plans parcials originals que es van tramitar l'any 1975.

Dels sis planejaments derivats previstos al nucli de Baqueira, s'han redactat i tramitat a excepció del PE-4.



Les NNSS determinen en el seu article 159 el manteniment de l'edificabilitat i densitats brutes, del percentatge de terrenys qualificats amb aprofitament privatiu i de les condicions d'edificació fixats per la revisió del Pla Parcial Turístic que té la consideració de pla vigent. Concretament, el punt 5.3 d'aquest article estableix:

5.3. Condicions d'ordenació, densitat, edificació i ús.

La regulació dels aprofitaments, de les condicions d'edificació i d'ús seran les que corresponguin segons les determinacions del Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli 1 cota 1500.

Així es fixa una edificabilitat bruta de 0,156 m2st/m2s i una densitat bruta de 8.61 hab/Ha, que s'aplicarà als sectors un cop descomptada la superfície de titularitat pública corresponent a l'explanació i els talussos de la carretera C-28 b.

L'extracte d'aquesta regulació és la que s'expressa en el quadre que segueix, on s'observa la dispersió pel que fa a l'estratègia reguladora entre el PE-5 i la resta de plans tramitats:

BAQUEIRA		tipol. hab.	parcel·la mínima (m²)	IEN	m²st	nombre hab.	m²st hab.	% ocupació edif. principal (residencial)	ocupació edif. principal (m2)	nombre màxim plantes	nom. plantes real edif. principal	% ocupació edif. auxiliar (no resid.)	ocupació edif. auxiliar (m2)	nom. plantes real edif. auxiliar	ocupació planta soterrani (m2)
PE1 clau 3r	UNI	400	0,465	186	1	186	20%	80	2	2,325	5%	20	1	100	
	poligon A UNI AILLAT/ADOSS.	400	0,530	212	1	212	20%	80	2	2,650	5%	20	1	100	
PE2 clau 3r	poligon B UNI AILLAT	400	0,264	106	1	106	20%	80	2	1,320	5%	20	1	100	
	3e1.1 UNI PREEX	928	0,517	480	1	480	20%	186	2	2,585	5%	46	1	232	
PE3 clau 3e1	3e1.2 UNI ADOSS.	1.249	0,406	507	4	127	20%	250	2	2,030	5%	62	1	312	
		680	0,420	286	2	143	20%	136	2	2,100	5%	34	1	170	
PE5 clau 3e1	UNI ADOSS.	976	0,423	412	2	206	25%	244	2	1,690	0%	0	0	244	
	UNI ADOSS.	925	0,423	391	2	195	25%	231	2	1,690	0%	0	0	231	
	UNI ADOSS.	4.396	0,423	1857	11	169	25%	1.099	2	1,690	0%	0	0	1.099	
	UNI ADOSS.	2.447	0,423	1034	6	172	25%	612	2	1,690	0%	0	0	612	
	UNI ADOSS.	3.198	0,423	1351	7	193	25%	800	2	1,690	0%	0	0	800	
	UNI ADOSS.	2.738	0,423	1157	7	165	25%	685	2	1,690	0%	0	0	685	
	UNI ADOSS.	2.953	0,423	1248	6	208	25%	738	2	1,690	0%	0	0	738	
	UNI ADOSS.	3.703	0,423	1565	8	196	25%	926	2	1,690	0%	0	0	926	
PE6 clau 3e1	UNI ADOSS.	7.593	0,503	3.821	21	182	20%	1.519	2	2,516	5%	380	0	1.898	
	UNI ADOSS.	1.808	0,503	910	2	455	20%	362	2	2,515	5%	90	0	452	
	UNI ADOSS.	1.808	0,503	910	11	83	20%	362	2	2,515	5%	90	0	452	

Els PE-1, 2, 3 i 6 distingeixen, dins l'ocupació total del 25%, un 20% per a l'edificació principal i un 5% per a l'auxiliar. Això dona lloc a que l'edificació principal no pugui materialitzar tot el seu sostre sense sobrepassar el nombre màxim de dues plantes. Aquesta distinció, tenint en compte que les edificacions auxiliars no han d'estar necessàriament adossades a la principal i són exclusivament de planta baixa, també dificulta que es pugui esgotar l'ocupació en planta soterrani i no millora la implantació de l'edificació en unes parcel·les de topografia complicada.

En canvi, en el PE-5, es considera que tota l'ocupació es destina a edificació principal, de manera que es garanteix la materialització de tot el sostre previst i amb flexibilitat per a la configuració de la seva volumetria i la millora de la seva implantació en el territori. L'ocupació sota rasant es considera la projecció de la que resulti de la planta baixa més la pròpia de la planta soterrani, essent l'ocupació l'envolupant total de totes dues.

En aquest sentit, cal tenir en compte que les parcel·les subjectes a aquests plans no es caracteritzen per una geometria ni topografia que donin lloc a grans espais lliures privatis que puguin ser objecte d'una ordenació específica, pel que sovint en aquests casos, les solucions més habituals passen per la major compactació possible de l'edificació, tal com es desprèn de l'estratègia reguladora del PE-5.

3.2. Aspectes detectats en l'exercici d'atorgament de llicències.

Més enllà de les conclusions que es puguin extreure mitjançant l'estudi objectiu dels paràmetres vigents, hi ha una altra perspectiva a tenir en compte en la diagnosi d'una regulació que és la que sovint fa aflorar aspectes molt més de detall però que acaben tenint un gran pes en la resolució de qualsevol projecte d'edificació amb el que es pretengui obtenir una llicència d'obres.

A tals efectes, mitjançant l'activitat d'atorgament de llicències realitzada pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Naut Aran des de l'aprovació de la Revisió de les NNSS de 2002, s'han anat detectant una sèrie de problemàtiques i carències normatives envers qüestions relatives a l'ocupació del sòl en algunes claus concretes del sòl urbà:

- La regulació de la fondària màxima edificable de 15m per a les claus 1 i 2, tal i com determina l'article 71.4, dona lloc a moltes dificultats per a poder fer un aparcament soterrani funcional i viable, alhora que constreny en gran mesura la materialització de la volumetria final en el front interior de la parcel·la.
- Manca de concreció pel que fa a la regulació de les rampes d'accés als aparcaments. Enguany, i per tal que no computin als efectes d'ocupació, han de ser obertes i calefactades per impedir les obstruccions de neu. Això suposa un gran perjudici envers els valors i criteris de sostenibilitat i eco eficiència que han de regir en qualsevol eina de regulació urbanística.
- Manca una definició i regulació a nivell general de NNSS, de les edificacions auxiliars, la seva ocupació màxima, així com la distinció entre aquelles que són edificacions o elements coberts i les que no.
- Manca una regulació normativa sobre quines claus de sòl urbà i en quines condicions poden acollir edificacions o elements auxiliars en els seus espais lliures privatis.

- Referències obsoletes en relació a les condicions d'habitabilitat dels habitatges.

Aquestes observacions relatives a l'ocupació i regulació dels espais privatis són el resultat, com ja s'ha dit, de l'observació i experiència de gairebé vint anys d'activitat constructiva al municipi, motiu pel qual es consideren de suficient pes com per a integrar-les dins del cos normatiu de les NNSS vigents.

En conclusió, la present modificació puntual ha de garantir mitjançant una sèrie de modificacions normatives molt puntuals i acotades, la solució i millora de tots aquells conflictes sorgits en relació a l'ocupació del sòl i l'ordenació dels espais privatis del sòl urbà. Tan pel que fa a incoherències paramètriques com a la mancança de recursos reguladors de major concreció.

4. Objectius i proposta de modificació

Els objectius concrets que vol dur a terme la present modificació puntual, són:

- Definició i regulació general dels elements auxiliars (sense cobrir) i les edificacions auxiliars (cobertes).
- Regulació de les rampes d'accés externes a l'edificació principal i que han d'estar cobertes per a protegir-les de la neu, de manera que el fet de cobrir-les no computi a efectes de sostre i ocupació, tenint en comptes la morfologia de les parcel·les edificables. S'inclouen aquelles rampes i accessos realitzats en substitució de terres.
- Ampliació de la fondària edificable en planta soterrani per a l'edificació segons alineació de vial (claus 1 i 2) fins a 25m, per tal de facilitar la construcció d'aparcament soterrat funcional. Aquesta condició ha de garantir un mínim del 25% d'aquest espai lliure per a l'enjardinament i plantació d'arbrat.
- Incorporació del concepte d'ocupació màxima d'elements i construccions auxiliars d'un 5% a les claus 3c i 3d.
- Modificació del paràmetre d'ocupació de la clau 3d fins assolir un màxim del 30%.
- Regulació general del paràmetre d'ocupació de les zones unifamiliars de tots els PE de Baqueira, de manera que s'estableix un 25% total destinat a edificació principal. L'ocupació màxima en planta soterrani correspondrà a l'envolupant màxima de la projecció de l'ocupació de les plantes baixa i pis més la planta soterrani.

5. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació

De conformitat amb l'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, cal justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Aquest factor queda degudament justificat perquè qualsevol introducció o esmena normativa puntual que, com les que aquí es proposen, contribueixi a:

- (1) fer més àgil i entenedora la normativa vigent, tant des del punt de vista del projectista que demana la llicència com del tècnic que l'ha de valorar.

- (2) oferir més eines efectives per d'ordenar els buits i plens del teixit urbà de manera que es fomenti la compactació volumètrica ordenada, resultant-ne una millor integració en l'entorn i facilitant un tractament més qualitatiu dels espais lliures privatis que se'n deriven.
- (3) resoldre problemàtiques heretades que han dificultat durant anys la correcta implantació d'algunes edificacions.
- (4) resoldre problemàtiques derivades de l'aplicació de regulacions genèriques sobre un territori que es caracteritza per la diversitat i la complexitat dels seus sòls.

Reverteix enormement en l'activitat urbanística del municipi sense modificacions substancials o que tinguin una implicació directa sobre el territori en termes de pèrdues de sòls de sistemes o increments d'aprofitament.

6. Informe ambiental

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

7. Estudi de mobilitat

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

8. Memòria social

Aquesta Modificació puntual no comporta, en cap cas, un increment del sostre edificable o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts, ja que es mantenen inalterables els paràmetres urbanístics generals definits per les NNSS de Naut Aran amb la compleció normativa d'alguns conceptes que en el seu moment van quedar poc concretats o que han generat confusió en el moment d'atorgar/obtenir la corresponent llicència.

Per tot això es considera que no és necessària la incorporació de la memòria social en aquest document.

9. Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb l'article 59.1.e) del TRLUC cal aportar l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, i l'article 59.3 del TRLUC estableix que la memòria de la modificació del POUM ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica, amb la

justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

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

Naut Aran, juliol 2021

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

MANEL PARES TOLL, arquitecte

NORMATIVA

Modificació dels articles 25, 70, 71, 100, 105 i 159 de les Normes urbanístiques de la Revisió de Normes subsidiàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.

S'afegeix un punt 11 a l'article 25:

Art. 25. Conceptes o paràmetres sobre les característiques de l'edificació.

1. Parcel·la. Porció de sòl urbà edificable.
2. Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apta per a ésser edificada immediatament.
3. Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sol, o dintre dels límits que, amb referència a la rasant o terreny, assenyalen les Normes.
4. Planta soterrani. La situada a sota de la planta baixa.
5. Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
6. Cossos volats. Són els que sobresurten de les cares de l'edificació i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
7. Celobert. Espai no edificat situat a dintre del volum de l'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
8. Altura reguladora màxima. És la que poden assolir les edificacions, amb les excepcions que s'esmenten.
9. Mitgera. És la paret lateral en el límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'aixeca des dels fonaments fins a la coberta.
10. Tanques. Són les construccions que delimiten els espais lliures de les parcel·les, entre sí o amb els vials.
11. Edificació auxiliar. [Es permet la construcció d'edificacions o cossos auxiliars vinculades al servei de l'edificació principal, com ara casetes d'útils de jardineria, pèrgoles, garatges, locals d'instal·lacions, piscines, instal·lacions esportives, de manera que el terme de construcció "auxiliar" porta implícit una mesura accessòria respecte a l'ús principal.](#)

S'afegeixen uns punts 5 i 6, i es modifica el punt 4 a l'article 70:

Art. 70. Regulació comuna de paràmetres.

1. Planta baixa.

Tindrà consideració de planta baixa aquella o les parts corresponents d'aquelles el pis de les quals es situï a menys d'un metre per sobre o per sota de la superfície dels terrenys exterior definitiu o de la rasant del carrer contigu.

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes en semisoterrani i entresol.

2. Condicions de volum de l'edificació.

a) Les plantes seran rectangulars, simples o compostes per juxtaposició ortogonal. S'exceptuen les que vinguin determinades per la forma del solar o l'alineació del carrer.

b) Les façanes seran de cares planes i verticals. Cap de les cares podrà tenir una longitud superior als 30 metres. En el supòsit de superar-se aquesta longitud caldrà articular els volums com si fossin independents.

c) Les cobertes hauran de respectar les tipologies tradicionals de la Vall d' Aran (veure fig. 1). La seva pendent oscil·larà entre 45° i 55° en la vessant de façana i fins a 70° en la vessant de la testera. El pendent podrà disminuir en les proximitats del ràfec seguint la forma tradicional de construcció de cobertes (veure fig. núm. 2). Les cobertes seran simètriques. Les vessants arrencaran d'una mateixa horitzontal directament en pla inclinat. Es prohibeixen els faldons verticals i similars. Es permet que la coberta continuï en la seva barbacana, ultrapassant el pla de les façanes un màxim de 60 cm. En les testeres la volada podrà arribar a 1,2 m. en el cas d'abrigar cossos o elements volats, tals com tribunes, balcons o assecadors, que ompliran tota l'amplada de la testera anant de cantonada a cantonada. No obstant es recomana la construcció de barbacanes de volada reduïda, no superior a 30 cm. amb el pla inferior horitzontal de llosanes o bé de perfil emmotllurat (veure fig. núm. 3).

En qualsevol cas, l'altura màxima del carener de la coberta sobre la línia d'arrencada dels vessants serà de 7,5 m. Això no obstant, sempre que s'ultrapassin els 6 metres, el pendent de les vessants es constrenyerà a 45 graus.

d) Espais sota-coberta

Els espais compresos entre el forjat del sostre de la última planta i els plans inclinats de coberta, constitueixen les tradicionals "fumerals o humarous", podran ser habitables en tots els casos i tan sols s'afegiran a efectes d'edificabilitat en les zones qualificades com a Casc Antic (clau 1) i Ampliació de Casc (clau 2).

Aquest còmput d'edificabilitat dels "fumerals" s'entendrà que és d'aplicació exclusivament en la zona de casc antic i d'ampliació de casc a l'hora de determinar la superfície de sostre edificable que és possible construir en un solar, considerant la superfície de la planta que té una alçària lliure superior a 1,5 metres. D'altra banda, en la totalitat de les zones, quan la planta "fumeral" no estigui vinculada a la immediata inferior –és a dir quan tingui accés independent- la seva superfície computarà a l'objecte de comprovar en la concessió de llicència que no es sobrepassa la quantitat de sostre edificable permès en la zona.

Els espais resultants en el segon nivell sota-coberta podran habitar-se com a cos annex i depenent del primer nivell, la seva superfície no superarà en cap cas el 45% d'aquella resultant en el primer nivell i la seva ventilació només podrà efectuar-se a través de finestres integrades en la envoltant de coberta, no essent acceptable la doble filera de llucanes.

En el supòsit d'utilitzar-se llucanes, l'extensió global de les mateixes no superarà una tercera part de la longitud de la coberta (veure figura núm. 5). Les llucanes hauran de disposar-se en una única filera horitzontal i no afectaran la continuïtat de la línia de la barbacana. Les llucanes tindran una amplada màxima d'1 metre i duran un revestiment de fusta o pissarra.

Els forats de la coberta produïts pels celoberts, tindran el mateix tractament que les altres obertures.

e) Sobre els plans inclinats de la coberta només es permetran els volums de les llucanes, xemeneies, antenes, penells i paraneus. També podran sobresortir dels plans de la coberta les testeres i les parets mitgeres acabades en el tradicional graonat dels "penaus" (veure figura núm. 6).

- No es permet la construcció d'elements ni cossos volats si no estan protegits pel ràfec de coberta.

- El tancament del volum dels cossos serà lleuger i executat amb els materials admesos en aquestes Normes.

- La superfície dels cossos volats no sobrepassarà 1/3 de la superfície de la façana, tret d'aquells a les testeres.

- Els elements i cossos volats hauran d'estar com a mínim a 3 m. de la rasant del carrer i sols seran admissibles en façanes front a àmbits lliures de més de 6 m. d'amplitud.

f) Al cos principal de l'edificació es permet la juxtaposició d'un o dos annexos, preferentment ortogonals i de cares paral·leles a les del cos principal, clarament subordinats en volum i altura, la coberta dels quals podrà ésser a un sol pendent harmonitzat amb el principal, que mantindrà llur fisonomia característica. L'ús escaient d'aquests cossos annexos serà porxos, balconades i ubicació de serveis o peces auxiliars.

3. Condicions de l'aspecte de les edificacions.

a) Parets. Tindran l'aspecte de paredat comú o pinyonat amb pedra del país o s'acabaran amb arrebossat de calç en cru o pintat amb tons de blanc trencat amb color.

Els paraments de taulons de fusta només es permetran en l'àmbit de la testera sobre el pla horitzontal d'arrencada dels faldars de la coberta.

b) Obertures. Seran de lliure composició i tamany.

c) En la coberta es preceptua l'ús de la pissarra, disposada segons la manera tradicional. Els cossos singulars, tals com construccions provisionals o annexes no visibles des de la via pública, així com les instal·lacions industrials o pavellons, no subjectes a la tipologia constructiva tradicional, podrà autoritzar-se l'ús d'altres materials de característiques semblants de color o lluentor.

d) El color dels elements secundaris o mòbils (fusteria, canalons, xemeneies, etc.) és lliure.

4. Condicions d'habitabilitat

a) Les condicions d'habitabilitat seran les previstes per la regulació sectorial vigent en aquesta matèria en el moment de la seva aplicació.

~~a) Les edificacions hauran de complimentar les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.~~

~~b) Respecte a l'altura dels espais habitables caldrà distingir entre els espais de nova projectació i els espais rehabilitats.~~

~~L'altura màxima de tot espai habitable de nova projectació serà de 2,4 m. No obstant, els banys, cuines i safareigs podran tenir una altura mínima de 2,1 m.~~

~~Els rehabilitats podran destinar-se a espais habitables quan els àmbits preconfigurats disposin d'una altura no inferior a 2,2 m.~~

~~En qualsevol cas es compliran els volums exigits per la legislació vigent.~~

~~e) Els espais de les mansardes sota la coberta tindran la consideració d'habitables a partir d'una altura mínima d'1,5 m.~~

~~d) Els àmbits d'il·luminació natural seran els exigits per la legislació vigent per als espais habitables, a excepció de provenir de rehabilitacions o estar situats sota la coberta i il·luminats únicament per llucanes.~~

~~Les escales s'il·luminaran lateralment per l'exterior o bé zenitalment a través del seu propi ull si té un mínim d'1 m² de superfície. Aquesta norma no és aplicable a les escales particulars dels habitatges unifamiliars ni a les generals que comuniquin un màxim de 3 plantes, inclosa la baixa.~~

~~e) Totes les peces habitables de les edificacions—qualsevol que fos l'ús: residencial, oficines, etc.—ventilaran a l'exterior.~~

b) Les obertures donaran a àmbits lliures amb vistes rectes mínimes de 3 m. En tot cas les vistes rectes sobre veïns respectaran la distància tradicional aranesa de 9 pams (2,15 m).

~~Tots els habitatges tindran ventilació transversal; és a dir, hauran de tenir obertures a façanes de l'edificació d'orientació oposada.~~

~~Les cuines, banys i safareigs podran ventilar per un celobert d'una superfície màxima en planta de 2 m² o mitjançant conductes de ventilació permanent amb col·lector unitari de 400 cm² de secció. També podran ventilar a l'espai obert dels goters.~~

~~f) Ascensors. La instal·lació d'ascensor és obligatòria quan l'ingrés a qualsevol local habitable independent es situï a una altura de més de 12 m. sobre la cota d'ingrés de l'edificació.~~

c) La maquinària de l'ascensor no podrà donar lloc a cap volum que sobresurti dels plans inclinats de la coberta.

Per les edificacions preexistents, i pel que fa a la supressió de barreres d'accessibilitat, s'estarà allò que disposa la Disposició addicional segona d'aquestes normes.

5. Regulació de les edificacions auxiliars.

- Podran ser independents o adossades a l'edificació principal i la seva construcció haurà d'ajustar-se al que estableix la regulació de cada zona, i si s'escau, al que disposin les Normes Subsidiàries i la regulació del planejament derivat aprovat, pel que fa a sostre edificable, ocupació, alçada reguladora, aspecte i materials i separacions mínimes a les llinde de parcel·la.

- Les edificacions auxiliars han de respectar el límits d'ocupació dins el percentatge d'ocupació establert de parcel·la, edificabilitat i alçada establerta per a les diferents zones.

Pel que fa al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, les construccions auxiliars no podran envair les franges de separació a les llinde de parcel·la, en la seva façana a vial, llevat que es tracti de substitució de terres rebaixades cas en el qual s'haurà de condicionar la coberta com a jardí

- L'alçada màxima de les edificacions auxiliars serà de 3,30 m.

6. Regulació de les rampes d'accés.

- Les rampes d'accés externes a l'edificació principal podran cobertes per a protegir-les de la neu i no computaran a efectes de sostre ni ocupació de parcel·la.
- El seu aspecte i materials hauran de donar compliment a les condicions generals i específiques de cada zona recollides en la normativa vigent, tant si són edificacions vistes com si ho són en substitució de terres.
- En el tipus d'edificació segons edificació aïllada, les rampes d'accés podran envair les franges de separació a les llindes.

Es modifica el punt 4 de l'article 71

Art. 71. Regulació de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial són:

1. *Alineacions.* Les edificacions adaptaran la seva façana a les alineacions indicades en els plànols normatius. No obstant, podran recular de l'alineació del vial si ho fan en la totalitat del seu front de façana. També podran recular en les cantonades aixamfranades indicades en el plànols normatius mitjançant un joc simple de volums.

2. *Parets mitgeres.* No és obligatori l'edificació fins al pla mitjaner. En aquest supòsit, les edificacions hauran de respectar la tradicional androna aranesa de "callis" o "goter" si la cobertura vessa cap a veïns (separació del veí: 1,5 pams aranesos = 0,36 m.).

Quan, per qualsevol motiu, una paret mitgera quedi al descobert, encara que sigui temporalment, haurà d'acabar-se amb materials de façana.

3. *Tanques.* Qualsevol espai lliure privat amb front a la via pública podrà tancar-se mitjançant una tanca opaca d'un altura mínima d'1,80 m. seguint l'alineació del vial i amb un tractament igual a de les façanes.

4. *Profunditat de l'edificació.* La profunditat edificable, **en planta baixa i plantes pis**, no ultrapassarà, en cap cas, la distància de 15m. mesurats des de l'alineació de vial o, en el seu cas, des de l'alineació forçada de façana. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla anterior només podran destinar-se a horta, jardí o aparcament de vehicles a l'aire lliure.

La profunditat edificable en planta soterrani no ultrapassarà la distància de 25m. mesurats des de l'alineació de vial, sempre que es garanteixi un mínim del 25% de l'espai lliure apte per a l'enjardinament i la plantació d'arbres.

5. *Front de façana.* El front de façana mínim s'estableix en 6 m. Podran eximir-se de l'aplicació d'aquesta norma les finques que no compleixin aquest mínim sempre que s'acrediti la seva preexistència respecte de la data de sortida a informació pública prèvia a l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Val d'Aran (26.10.1980), mitjançant certificació de la seva inscripció registral com a finca independent.

Els fronts de façana de més de 30 m de longitud articularan el seu volum amb simples canvis d'orientació o reculades.

Els fronts de façana unitaris de més de 50 m. de longitud establiran obligatòriament una discontinuïtat total de 3 m d'amplària mínima que comuniqui el carrer amb l'àmbit lliure interior de l'illa.

6. *Alçària*. L'alçària màxima serà en metres la que resulti de multiplicar per 3 el nombre de plantes admeses a cada zona.

El nombre de plantes màxim establert per aquestes Normes podrà sobrepassar-se en una planta en el supòsit que, degut al pendent transversal natural del terreny, el desnivell ho permeti. En aquest cas, una de les façanes tindrà com a màxim el nombre de plantes establert per a la zona corresponent i l'increment en una planta sols podrà establir-se en la façana oposada (veure fig. núm. 7).

7. *Moviments de terres*. Les plataformes de anivellació junt als límits de les parcel·les, en el cas d'establir-se mitjançant murs de contenció que hagin de quedar vistos, no podran situar-se a més d'1,5 m, per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la rasant del carrer o de la cota natural del terreny en els altres límits.

El murs de contenció de terres no podran sobrepassar, en la part vista, una altura de 2,20 m.

Els talussos artificials que resultin de moviments de terres no podran ultrapassar el 50% de pendent.

Es modifica el punt b) de l'article 100

Art. 100. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents :

- a) Parcel·la
- b) Ocupació màxima
- c) Nombre màxim de plantes
- d) Separacions mínimes
- e) Intensitat d'edificació i densitat d'habitatges

a) Parcel·la. La parcel·la mínima per habitatges unifamiliars es fixa en 400 m². L'amplada mínima d'aquesta serà de 12 metres. En el cas d'unitats de dos habitatges aparellats, la parcel·la mínima serà de 600 m².

b) Ocupació màxima **de l'edificació principal**. L'ocupació màxima es fixa en el 40% de la parcel·la.

Ocupació màxima de l'edificació auxiliar. L'ocupació màxima es fixa en el 5% de la parcel·la.

Ocupació màxima de la planta soterrani. La suma de les projeccions de l'edificació principal i l'edificació auxiliar amb un màxim del 45%.

c) Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes admissible serà de dues plantes, corresponents a planta baixa i una planta pis.

d) Separacions mínimes. Les separacions mínimes a tots els límits de la parcel·la seran de 3 metres.

Les separacions entre edificis aïllats d'una mateixa parcel·la seran de la meitat de la seva alçada amb un mínim de 3 metres.

e) La intensitat d'edificació i densitat d'habitatges. L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la és de 0,6 m²/m.

L'índex de densitat neta d'habitatges per parcel·la és de 35 hab/ha.

Es modifica el punt b) de l'article 105

Art. 105. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

a) Parcel·la

b) Ocupació màxima

c) Nombre màxim de plantes

d) Separacions mínimes

e) Intensitat d'edificació

a) Parcel·la. La parcel·la es fixa en 600 m². La seva amplada mínima serà de 20 metres.

b) Ocupació màxima **de l'edificació principal**. L'ocupació màxima es fixa en el ~~20%~~ 30% de la parcel·la.

Ocupació màxima de l'edificació auxiliar. L'ocupació màxima es fixa en el 5% de la parcel·la.

Ocupació màxima de la planta soterrani. La suma de les projeccions de l'edificació principal i l'edificació auxiliar amb un màxim del 45%.

c) Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes admissible serà de dues , corresponents a planta baixa i una planta pis.

d) Separacions mínimes. La separació mínima de l'edificació respecte al front de la parcel·la serà de 6 metres i de 3 metres respecte als altres límits.

e) Intensitat d'edificació i densitat d'habitatges. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és 0,4 m²/m²s.

Introducció d'un punt 5.3bis a l'article 159.

Art. 159. Baqueira

(...)

5. PE 1, PE 2, PE 3, PE 4, PE 5 i PE 6.

5.1. Objectius

Aquests Plans Especials, situats en l'extrem nord del municipi, es plantegen per portar a terme una intervenció que permeti regularitzar les disfuncions urbanístiques generades per l'execució dels plans parcials de la ladera baixa i ladera alta tramitats el 1975. Es proposa el manteniment de l'edificabilitat i densitat brutes, del percentatge de terrenys qualificats amb aprofitament privatiu i de les condicions d'edificació fixats pel planejament vigent.

5.2. Àmbit i superfícies

Els àmbits delimitats pels diversos Pla especials i les seves superfícies són:

Àmbit PE 1	10.917 m ² 100 %
Àmbit PE 2	35.273 m ² 100 %
Àmbit PE 3	8.302 m ² 100 %
Àmbit PE 4	12.020 m ² 100 %
Àmbit PE 5	67.652 m ² 100 %
Àmbit PE 6	46.069 m ² 100 %

La superfície de titularitat pública corresponent a l'explanació i els talussos de la carretera C-28 b no es comptabilitzarà als efectes de càlcul de l'edificabilitat i densitat dels Plans especials grafiats.

5.3. Condicions d'ordenació, densitat, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments, de les condicions d'edificació i d'ús seran les que corresponguin segons les determinacions del Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli 1 cota 1500.

Així es fixa una edificabilitat bruta de 0,156 m²st/m²s i una densitat bruta de 8.61 hab/Ha, que s'aplicarà als sectors un cop descomptada la superfície de titularitat pública corresponent a l'explanació i els talussos de la carretera C-28 b.

5.3bis. Condicions d'ocupació.

Serà d'aplicació el paràmetre d'ocupació total màxima d'un 25% destinat a l'edificació destinada als usos principals i auxiliars admesos, sumant les envoltants de planta baixa i pis i plantes soterrani.

Aquest paràmetre adquireix la consideració de normativa bàsica per sobre del regulat en els planejaments derivats aprovats definitivament en els àmbits del PMU-1, 2, 3, 5 i 6. De la mateixa manera serà normatiu en el desenvolupament del futur PMU-4.

5.4. Cessions

La regulació de les cessions per a sistemes serà la que correspongui segons les determinacions del Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli 1 cota 1500, on la part no inclosa dins la superfície d'aprofitament privatiu representava el 66,54% del sòl.

Així es fixa per a cada Pla Especial una cessió per a sistemes del 65% de l'àmbit, de la qual es determina com a mínim una cessió de zona verda, clau J, corresponent al 50% de l'àmbit del Pla especial, i la resta per a vialitat.

Com a excepció a la condició anterior es contempla la situació d'una peça d'equipaments públics de cessió dins l'àmbit discontinu del PE 1, la superfície de la qual estarà inclosa dins de la cessió del 65% de l'àmbit abans esmentada.

5.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

5.7 Condicions especials

Amb caràcter previ caldrà tramitar un Pla especial d'infraestructures per tal de garantir la correcta execució de les obres d'urbanització i la connexió amb les xarxes i concretar les quotes d'urbanització a les quals haurà de fer front cada àmbit.