

## 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 REFÓS PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA**



<b>MEMÒRIA</b> .....	<b>1</b>
0. <b>Antecedents</b> .....	<b>1</b>
1. <b>Promotor, iniciativa i redactor</b> .....	<b>13</b>
2. <b>Situació i àmbit de modificació</b> .....	<b>13</b>
3. <b>Estat actual</b> .....	<b>13</b>
4. <b>Estructura de la propietat</b> .....	<b>17</b>
5. <b>Fonament legal</b> .....	<b>19</b>
6. <b>Antecedents urbanístics</b> .....	<b>20</b>
7. <b>Planejament vigent</b> .....	<b>22</b>
7.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran .....	22
7.2. Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran .....	25
7.3. Pla director urbanístic de la Val d'Aran .....	27
8. <b>Objectius i proposta de la Modificació</b> .....	<b>29</b>
8.1. Proposta d'ordenació .....	29
8.2. Ordenació específica de l'equipament EQ(fn) .....	32
8.3. Tractament del sòl no urbanitzable .....	35
9. <b>Planejament proposat</b> .....	<b>37</b>
10. <b>Quadre comparatiu</b> .....	<b>40</b>
11. <b>Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.</b> .....	<b>40</b>
12. <b>Adequació de la proposta al planejament territorial (PTP Alt Pirineu i l'Aran/PDU Val d'Aran)</b> .....	<b>43</b>
13. <b>Mesures per una mobilitat sostenible</b> .....	<b>44</b>
14. <b>Programa de participació ciutadana</b> .....	<b>44</b>
<b>NORMATIVA</b> .....	<b>45</b>
<b>ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER</b> .....	<b>50</b>
1. <b>Avaluació econòmica i financera de les operacions a desenvolupar</b> .....	50
2. <b>Informe de sostenibilitat econòmica</b> .....	52
<b>PLA D'ETAPES</b> .....	<b>62</b>
<b>MEMÒRIA SOCIAL</b> .....	<b>63</b>
1. <b>La població</b> .....	<b>63</b>
1.1. Evolució de la població .....	64
1.2. Components del creixement .....	64
1.3. Nacionalitat .....	65
1.4. Estructura d'edats .....	65
2.1. Les llars segons nombre de persones, tipus de nucli i persona de referència .....	67
2.2. Estimacions de llars .....	69
3. <b>Els habitatges</b> .....	<b>70</b>
3.1. Els habitatges segons tipus .....	70
3.2. Règim de tinença de l'habitatge principal .....	70
3.3. Característiques dels habitatges principals .....	71
3.4. Dinàmiques constructives .....	71
3.5. Els preus de l'habitatge .....	71
4. <b>Dades socioeconòmiques</b> .....	<b>72</b>
4.1. Capacitat econòmica de la població .....	72
4.2. Evolució de l'atur .....	73
4.3. Registre de sol.licitants d'habitatge amb protecció .....	73
5. <b>Habitatge amb protecció oficial</b> .....	<b>74</b>
6. <b>Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere</b> .....	<b>74</b>
7. <b>Conclusions</b> .....	<b>75</b>

JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL .....	77
JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA .....	78
PLÀNOLS .....	79
ANNEX 1 .....	1



# 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 Unhòla.

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.](#)

En data 16 de juny de 2021, el Ple municipal va acordar aprovar inicialment la present modificació puntual.

Dit acord va ser publicat al BOP núm. 127, de 5 de juliol de 2021. Es va exposar al públic pel termini d'un mes en el taulell d'anuncis de l'Ajuntament, a la pàgina web municipal i al portal e-Bando. Transcorregut aquest termini no es va presentar cap escrit d'al·legacions.

S'han rebut els informes sectorials següents:

- 29-07-21 Informe de l'Àrea de Cultura del Conselh Generau d'Aran. Informe FAVORABLE amb les condicions següents:
  - Els projectes constructius que deriven de la present Modificació puntual s'hauran de sotmetre a la valoració de la Comission d'Assessora der Auviatge dera Val d'Aran.
  - Com a conseqüència de la proximitat de l'àrea afectada al casc històric de Salardú s'haurà de fer un seguiment i control arqueològic la fase d'excavació de les obres d'execució.

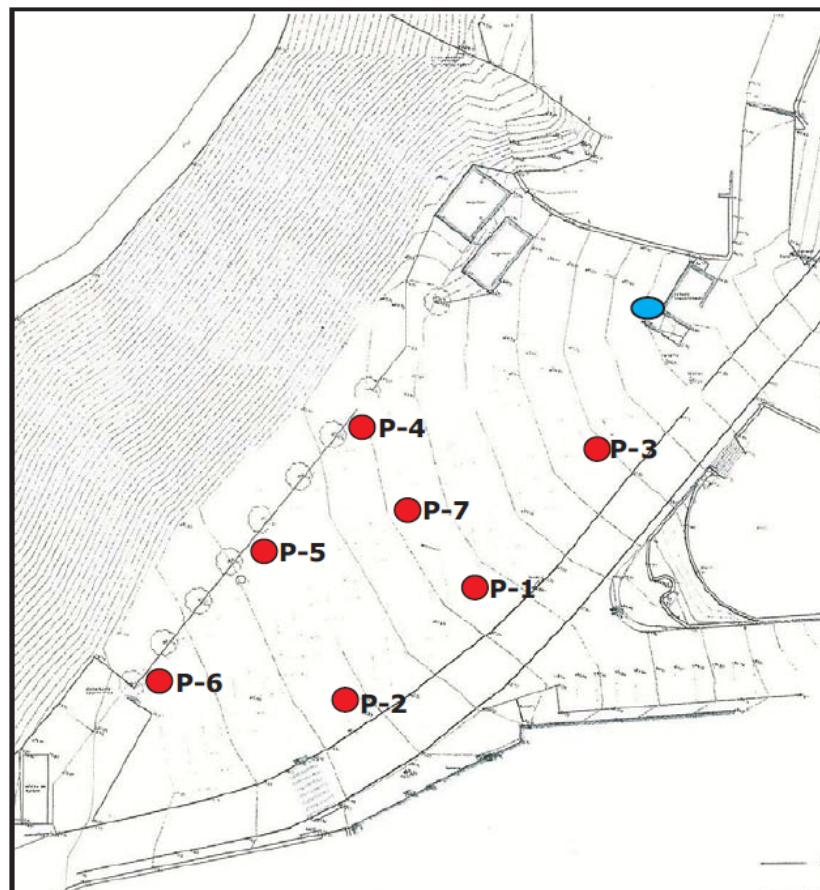
[El document refós incorpora aquestes dues prescripcions, recollides també en la RESOLUCIÓ de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida.](#)

- 16-08-21 Informe ICGC, del Departament de Vicepresidència, Polítiques Digitals i Territori, Informe FAVORABLE, determinant que l'àmbit de Modificació no inclou cap espai d'interès geològic i recomanant que, de manera prèvia a la definició de



l'ordenació específica de l'àmbit, es realitzi l'estudi geotècnic de manera que les edificacions es puguin projectar amb major seguretat i poder evitar sobre costos no previstos.

En relació a l'anterior informe cal aclarir que, tot i que no s'inclou com a documentació tècnica informativa dins l'expedient de Modificació, l'Ajuntament ja disposa d'un complet estudi geotècnic de l'àmbit.



- Cota de referència
- Assaig de penetració dinàmica

- 16-08-21 CHE, Informe comunicant l'obertura d'expedient.
- 16-08-21 Informe de la Direcció General e transports i Mobilitat. Informe FAVORABLE.
- 16-08-21 Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental. S'adjunta RESOLUCIÓ, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic de la Modificació puntual en el sentit que no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, donada la seva entitat i característiques, amb les prescripcions 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 hàbitats de ribera.*

- c) *Caldrà cercar la màxima integració paisatgística de l'actuació i ajustar-se 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 al matèria.*

El present document refós incorpora a les NNSS un nou article 55 bis Ordenació dels sòls EQ(fn) de Salardú, que inclou les determinacions dels articles 3 i 4 del document aprovat inicialment per tal de facilitar la seva refosa dins la Normes urbanístiques del Planejament vigent. Així, el refós incorpora en l'apartat "Condicions específiques d'urbanització i edificació" de l'esmentat article, un nou punt 5 , amb el redactat següent:

#### 5. Requeriments ambientals

- Durant el procés constructiu s'hauran d'aplicar les mesures correctores necessàries per garantir que no es produeixen vessament al riu Unhòla susceptibles de modificar la qualitat de les aigües i hàbitats de ribera.
  - Caldrà cercar la màxima integració paisatgística de l'actuació i ajustar-se a les característiques dels terrenys, per tal de minimitzar els moviments de terres.
  - 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
  - Caldrà efectuar un seguiment arqueològic de les obres amb la participació dels organismes competents en al matèria.
- 16-08-21 Informe Àrea de medi Natural, del Conselh Generau d'Aran. Informa FAVORABLE, amb el condicionants següents:
1. *Aplicació de les mesures descrites en l'estudi d'impacte e integració paisatgística.*
  2. *Aplicació de les mesures correctores necessàries per garantir que no es produeixen vessaments al riu Unhòla.*
  3. *En cas de possible afectació a la llera el riu avisar prèviament a l'inici de els obres als Agents de Miei Ambient del Conselh Generau d'Aran per a la realització d'una pesca elèctrica amb l'objectiu de retirar els peixos i traslladar-los dins el mateix curs fluvial, per a minimitzar l'afectació a la fauna ictícola.*
  4. *Aplicar mesures de sostenibilitat ambiental quan es realitzin projectes o obres:*
    - *Mesures d'estalvi d'aigua*
    - *Mesures de sanejament i aigües residuals*
    - *Mesures d'estalvi i Eficiència energètica*
    - *Mesures de foment de l'ús d'energies renovables*
    - *Mesures de mitigació i adaptació al canvi climàtic*
    - *Mesures de prevenció de contaminació lumínica*
    - *Mesures de minimització de l'impacte acústic*
    - *Mesures de foment de la biodiversitat i protecció dels espai amb valors reconeguts*
    - *Mesures de gestió sostenible dels residus*
    - *Mesures addicionals d'integració paisatgística.*

Els condicionants, punt 1 i 2, de l'anterior informe ja s'inclouen a través de les incorporacions com a conseqüència dels diversos informes sectorials. Pel que fa als punts 3 i 4 s'incorporen al nou punt 5, de l'apartat "Condicions específiques d'urbanització i edificació", del nou article 55 bis de les NNSS, amb el redactat següent:

- En cas de possible afectació a la llera el riu avisar prèviament a l'inici de les obres als Agents de Miei Ambient del Conselh Generau d'Aran per a la realització d'una pesca elèctrica amb l'objectiu de retirar els peixos i traslladar-los dins el mateix curs fluvial, per a minimitzar l'afectació a la fauna ictícola.
- En l'elaboració dels projectes o obres s'aplicaran mesures de sostenibilitat ambiental en matèria d'estalvi d'aigua, sanejament, estalvi i eficiència energètica, ús d'energies renovables, mitigació i adaptació al canvi climàtic, prevenció de contaminació lumínica, minimització de l'impacte acústic, foment de la biodiversitat i protecció dels espais amb valors reconeguts, gestió sostenible i residus i integració paisatgística.
- 26-08-21 Informe de l'Àrea de Salut, del Conselh Generau d'Aran. Informe FAVORABLE, amb les consideracions següents:
  - *S'han de poder satisfer les futures demandes de recursos hídrics contemplant els adequats sistemes d'abastament i depuració de les aigües per al terme municipal de Salardú.*
  - *Qualsevol modificació i/o actuació ha de complir amb la legislació contemplada.*
  - *En quant a l'abastament d'aigua de consum, les actuacions que es dugui a terme, hauran de complir la normativa vigent en matèria d'aigua de consum humà (RD 140/2003)*

El primer condicionat ja ha estat incorporat com a conseqüència de l'informe de l'ACA, metre que els dos següents són únicament recordatori de sectorial legislació sanitària d'obligat compliment.

- 1-09-21 Informe del departament d'Acció Climàtica, Agenda Rural i Alimentació. Informe FAVORABLE.
- 2-09-21. Informe Direcció General de Comerç, Informe, del Departament d'Empresa i Treball, considerat FAVORABLE, sempre i quan s'afegeixi a l'article de la present modificació el redactat següent:
  - *Afegir, a l'article 3 de les NNUU de la Modificació, la referència de la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercial (article 6)*
  - *Traslladar, a l'article 3 esmentat, els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, en el sentit que els únics establiments que es poden implantar dins el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional públic (Clau EQ(fn) de l'àmbit d'aquesta modificació on es preveuen usos comercials són els següents:*
    - a) *En els petits establiments comercials (PEC) no singulars es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no figurin un GEC col·lectiu o un GECT (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).*
    - b) *Els establiments comercials singular (ECS), que es detallen en l'article 6.1.b, del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del decret Llei 1/2009)*

El present document refós, incorpora la prescripció al punt 3 del nou article 55 bis de les NNSS, que queda redactat de la manera següent:

### 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.

Pel que fa a l'ús comercial serà d'aplicació la normativa sectorial vigent que és el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercial (article 6).

Pel que fa a la seva localització, els únics establiments que es poden implantar dins el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional públic de l'àmbit d'aquesta modificació on es preveuen usos comercials són els següents:

- a) En els petits establiments comercials (PEC) no singulars es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no figurin un GEC col·lectiu o un GECT (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).
  - b) Els establiments comercials singular (ECS), que es detallen en l'article 6.1.b, del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del decret Llei 1/2009)
- 13-09-21 Informe de l'Àrea d'Agricultura del Conselh Generau d'Aran, Informe FAVORABLE.
  - 27-09-21 Informe del Departament de Cultura. Informe FAVORABLE, amb la recomanació que el gra, l'escala i la disposició de les edificacions previstes sobre rasant, estiguin integrats i siguin harmònics al gra, l'escala i disposició de les edificacions del conjunt històric confrontant. Així mateix es recorda que si durant l'execució d'una obra es troben restes o objectes amb valor arqueològic s'ha de donar compliment a l'article 5.1 e la Llei 9/2013, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català

Cal recordar que les condicions d'ordenació i edificació fixades en aquesta Modificació ja donen compliment a la recomanació de l'informe de Cultura.

- 14-10-21. informe ACA, del departament d'Acció Climàtica, Agenda Rural i Alimentació. Informe FAVORABLE, amb les consideracions següents:
  - a) *Abastament:*
    - 1. *El projecte d'urbanització/obra que desenvolupi la zona, haurà de ser informat per l'Agència Catalana de l'Aigua.*
    - 2. *L'Ajuntament de Naut Aran serà responsable de garantir el subministrament d'aigua, tant en quantitat com en qualitat.*

3. *El consum d'aigua no podrà superar les dotacions establertes al Pla Hidrològic de la part espanyola de la Demarcació Hidrogràfica de l'Ebre (2015-2021) aprovat pel RD 1/2016 de 8 de gener (BOE núm. 16 de data 19/01/2016)*

b) *Sanejament*

1. *El projecte d'urbanització/obra que desenvolupi la zona, haurà de ser informat per l'Agència Catalana de l'Aigua, de conformitat amb l'article 89.7 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (modificat redactat de la Llei 5/2017 de 28 de març)*
2. *Es plantejarà una xarxa separativa (pluvial / residuals)*
3. *Pluvials: no es connectarà a la xarxa d'aigües residuals, amb destí a l'EDAR de Naut Aran.*
4. *Residuals: Atenent que l'objectiu de la present Modificació de NNSS és crear una zona d'Equipaments Públics (exposant-se també la possibilitat d'allotjament dotacional), es considera que aquest àmbit no seria susceptible de realitzar el pagament d'una taxa per accés a les infraestructures de sanejament en Alta (segons el concepte establert a la Llei 5/2017 de 28 de març –DOGC número 7340, de data 30/03/2017, modificada per la Llei 5/2020 de 29 d'abril –DOGC núm. 8124 de data 30/04/2020).*

c) *Inundabilitat*

1. *El projecte d'urbanització/obra que desenvolupi la zona, haurà de ser informat per l'Agència Catalana de l'Aigua, tenint-se en compte l'establert a l'article 78.1 del RD 849/1986 d'11 d'abril mitjançant el qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (i posteriors modificacions).*
2. *Amb els moviments de terres per a executar l'aparcament subterrani no es podrà afectar la llera del riu Unhòla, ni el seu entorn.*
3. *El material de terraplenat del vessant no podrà ubicar-se dintre de l'avinguda de 500 anys de període de retorn del riu Unhòla.*
4. *Especialment, no es podran abocar terres (procedents de l'excavació per a executar l'aparcament subterrani) en els vessants del riu Unhòla, que puguin ocasionar d'anys a la vegetació, i a la pròpia llera. Paral·lelament, un abocament de terres en aquestes vessants pot suposar un obstacle al règim de corrents (ja sigui per la pròpia ubicació de les terres excedents, com per possibles inestabilitats que derivessin en esllavissades de terra cap a la llera).*

El present document refós, incorpora al nou article 55 bis un nou punt 4 a l'apartat "Condicions específiques d'urbanització i edificació", amb el redactat següent:

4. Requeriments en relació a l'abastament, sanejament i inundabilitat

- El projecte d'urbanització/obra que desenvolupi la zona, haurà de ser informat per l'Agència Catalana de l'Aigua.
- L'Ajuntament de Naut Aran serà responsable de garantir el subministrament d'aigua, tant en quantitat com en qualitat i aquest consum no podrà superar les dotacions establertes al Pla Hidrològic de la part espanyola de la Demarcació Hidrogràfica de l'Ebre (2015-2021).
- Es plantejarà una xarxa separativa. La xarxa de pluvials no es connectarà a la xarxa d'aigües residuals, amb destí a l'EDAR de Naut Aran.

- Amb els moviments de terres per a executar l'aparcament subterrani no es podrà afectar la llera del riu Unhòla, ni el seu entorn. Així, el material de terraplenat del vessant no podrà ubicar-se dintre de l'avinguda de 500 anys de període de retorn del riu Unhòla. ni es podran abocar terres procedents de l'excavació per a executar l'aparcament subterrani en els vessants del riu Unhòla.

DOCUMENT REFÓS PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA, en compliment de l'acord de la Comissió d'Urbanisme d'Aran, de data 18 de març 2022.

La Comissió d'Urbanisme d'Aran, en la sessió de 18 de març 2022, va a cordar suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació de les Normes subsidiàries a la façana nord de l'aparcament públic de Salardú, del municipi de Naut Aran, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- *Cal ajustar la intervenció puntualment a fi d'evitar una alteració substancial de la topografia com la que es produeix allà on la delimitació divergeix del traçat de les corbes de nivell del terreny actual.*

El document per a l'aprovació definitiva ajusta la intervenció en el seu límit oest, a tocar amb les edificacions del nucli qualificades amb la clau 1, prenent com a referència el traçat de les corbes de nivell, reduint la plataforma prevista en aquest punt.

Cal aclarir, que a aquesta plataforma, qualificada en el document part com a equipament i part com a viari cívic, buscava possibilitar la connexió d'un futur camí públic a peu de les muralles i fins a connectar amb la Plaça de la Pica, dins un projecte que l'Ajuntament està estudiant per tal posar en valor aquest important patrimoni cultural.

A partir del reestudi d'aquest element –plataforma- de connexió i arribada del recorregut de vianants des del nucli d'Unha, el document refós per a l'aprovació definitiva redueix el seu impacte, amb el manteniment d'una part com a sòl no urbanitzable, reajustant la qualificació d'equipaments i qualificant com a viari cívic la resta, sense que en cap cas es puguin considerar aquests ajustos cap canvi substancial respecte al document aprovat provisionalment.

D'aquesta manera s'aconsegueix remarcar la importància del vial cívic com a connexió amb el futur recorregut paisatgístic a peu de muralla alhora que s'evita l'alteració de la topografia.

Així mateix, el reajust de la qualificació d'equipament garanteix la possibilitat d'implantar en planta soterrani –nivell 1255- d'una piscina climatitzada per a l'hivern, com a complement de la ja existent descoberta, confrontant amb l'àmbit de modificació.

Totes aquestes justificacions s'incorporen també al punt 8.1.4 de la memòria de la Modificació.

Aquest ajust en la superfície d'equipaments proposada, que disminueix a favor del sòl no urbanitzable, fa que l'edificabilitat pels sòls d'equipament passi del 0,8 a 0,9 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, sense que això comporti cap increment de la superfície edificable prevista en el document aprovat provisionalment.

- *Cal donar compliment al requeriment de la Comission d'Auviatge d'un estudi paisatgístic que permeti valorar aspectes fonamentals de la proposta, com ara les mesures previstes per a la minimització de l'impacte dels moviments de terres, però també el grau de preservació de les visuals d'Unha i de l'església de Sant Andreu així*



*com l'adequació volumètrica i tipològica de l'edificació per a la seva integració i la preservació del paisatge urbà*

El document per a l'aprovació definitiva amplia l'Estudi d'impacte i Integració paisatgística de la modificació amb les justificacions requerides.

Val a dir que el present document refós incorpora un major detall en els plànols d'ordenació per tal garantir l'adequació de l'ordenació dins el paisatge urbà, fent referència explícita a l'obligació del compliment de les determinacions de l'article 70.2 i 3 i 71.5 de les NNSS, referent a la regulació comuna de paràmetres, com a marc de referència per les noves edificacions. Aquesta condició s'incorpora també en la regulació del nou article 55 bis.

- *Cal incorporar la clau EQ(fn) i els usos corresponents en l'article 51. L'ús d'aparcament establert com a dominant per als sòls qualificats com a equipaments a la façana nord EQ(fn) no figura entre els compresos en el sistema d'equipaments comunitaris conforme el referit article 51.*

S'incorpora un nou punt 3,a l'article 51, amb la clau EQ(fn), que s'ordena segons les determinacions de l'article 55 bis.

Pel que fa a l'ús d'aparcament, regulat a l'article 55 bis, s'incorpora dins l'ordenació dels sòls d'equipaments per tal que el que es pretén és mantenir l'actual reserva d'aparcament en superfície, 101 places- tot incrementant-la fins a un total de 284 places que garanteixen la reserva tant pels nous usos d'equipament del sòl com l'existent dins el sistema viari actual que es requalifica com a equipament.

- *Els usos de restauració, comercial i d'activitats lúdiques establerts amb caràcter complementari en l'àmbit per la Modificació no corresponen al sistema d'equipaments comunitaris.*

El document d'aprovació provisional pretén recollir l'ús comercial com a complementari de l'equipament previst, sense que en cap cas pugui comportar una activitat independent de l'ús principal públic, usos com ara floristeria i objectes de regal, etc, associats a les visites a la gent gran resident.

El fet d'haver incorporat les prescripcions de l'Informe de Direcció General de Comerç en el redactat de l'article 55 bis pot haver induït a una interpretació errònia de la tipologia comercial associada a les instal·lacions del nou equipament municipal.

En aquest sentit, tenint en compte que no es tracta d'un ús comercial independent, sinó sempre associat als serveis propis de l'equipament principal, no s'incorpora la condició de l'informe de Comerç i s'aclareix a la normativa el caràcter complementari d'aquest ús comercial i vinculat a l'equipament principal.

De igual manera, l'ús de restauració sempre anirà associat a l'activitat assistencial i de residents, i mai serà un restaurant com a activitat independent, amb llicència ambiental independent.

En aquest sentit, i tenint en compte les necessitat de l'escola pública en relació a l'ampliació del menjador del centre, una de les possibilitats que està estudiant l'Ajuntament és la de poder fer un ús conjunt d'aquest servei de menjador amb el nou equipament, amb la finalitat de que aquest serveixi per a la integració de la població de diverses generacions.

És amb aquest esperit d'integració que es plantegen les activitats lúdiques, com a entreteniment i diversió, associades al ball, exercici físic, esdeveniments socials, i no pas al joc associat a apostes i altres activitats d'aquest tipus.

Es corregeix l'apartat de la normativa proposada corresponent als "Usos" amb el redactat següent:

*3. Usos:*

*Els usos admesos són el sanitari assistencial, l'allotjament dotacional públic, l'aparcament, el socio-cultural i religiós, l'administratiu i l'esportiu.*

*Aquests usos inclouen els serveis associats necessàriament vinculats a l'ús d'equipament que s'hi desenvolupi, com poden ser serveis de restauració o venda de productes. En cap cas, els serveis referits constituïran una activitat comercial independent i, per tant, no els hi és d'aplicació la regulació en matèria d'usos comercials.*

- *Cal modificar l'articulat de les NNSS per incloure-hi el tipus de viari cívic Vc, que no incrementa l'aprofitament dels sòls confrontants.*

El document per a l'aprovació definitiva incorpora un nou apartat d), a l'article 40 Tipus de vies, amb el redactat següent:

*Viari cívic, clau Vc: Constitueix aquest tipus de via la reserva viària de caràcter eminentment de vianants, no de caràcter rodat. Les parcel·les que donen façana aquest sistema viari no incrementen el seu aprofitament urbanístic i en conseqüència no es considera en el càlcul de l'edificabilitat de la parcel·la.*

- *Cal complementar l'estudi econòmic de sostenibilitat econòmica i justificar l'absència de desequilibri en les arques públiques pel que fa al manteniment.*

El document per a l'aprovació definitiva completa l'estudi econòmic i incorpora l'estudi econòmic de l'explotació de l'equipament.

- *Cal esmenar les errades materials detectades.*
  - o *En el punt 2 de la Memòria, situació i àmbit de modificació, s'expressa que, segons amidaments sobre base cartogràfica 1/1.000, l'àmbit té 4.648,98m<sup>2</sup> de superfície mentre que en els diferents quadres de superfícies del document consta una superfície de 4.967,91.*

*Es corregeix l'errada material, incorporant a la memòria la superfície correcta de 4.967,91 m<sup>2</sup>.*

- o *El punt 5. Fonament legal es refereix a aquesta Modificació puntual de les Normes subsidiàries com a Modificació puntual de POUM.*

*Es corregeix l'errada material, incorporant a la memòria la referència com a Modificació puntual de NNSS.*

- o *En els plànols 11 Planejament Vigent I 01 Ordenació proposada no hi consta llegenda amb les claus de les zones corresponents.*

*Es corregeix l'errada material al plànol I 01 incorporant la llegenda de les claus de les zones corresponents al planejament vigent.*



S'incorpora així mateix la llegenda de les qualificacions proposades al plànol O1de zonificació proposada.

- o *La secció S3 del plànol O2b es correspon amb el tall assenyalat com S2 en el plànol O2a mentre que la S2 es correspon amb el tall S3.*

Es corregeix l'errada materials en la numeració de les seccions S2 i S3 als plànols de referència.

- *Cal que els plànols normatius concretin els gàlibs edificatoris i les dimensions dels espais lliures d'edificació mitjançant les cotes oportunes de manera que es preservi la permeabilitat visual de l'actuació vers el nucli d'Unha i el riu Unhòla i es limiti la profunditat de l'edificació sobre rasant per tal d'evitar alçades inapropiades dels volums sotacoberta en atenció a la seva integració i la preservació del paisatge urbà.*

El document per a l'Aprovació definitiva completa la documentació relativa al gàlibs requerida, incorporant les dades, cotes i a més referències normatives per tal dotar de major claredat a la proposta gràfica normativa. S'afegeixen dues noves seccions per a una millor concreció de la proposta.

- *Cal incloure en els plànols d'ordenació el grau de detall necessari per garantir que el posterior projecte d'urbanització possibiliti l'assoliment de l'objectiu de donar prioritat als vianants mitjançant l'adequada continuïtat dels recorreguts previstos tant en sentit longitudinal a través de les plataformes definides per la Modificació com en sentit transversal en relació a la vialitat existent.*

El document per a l'Aprovació definitiva completa la documentació per a la visualització dels recorreguts de vianants proposats.

En aquest sentit s'ha ajustat el traçat de la part del camí d'Unha que es restitueix per millorar la seva secció transversal. Val a dir que tot i que la memòria del document aprovat provisionalment no en feina esment, el pendent mig actual del camí d'Unha en aquest últim tram és del 27%, mentre que amb la proposta de reordenació s'aconsegueix abaixar-ho fins a un 21%.

Així mateix la nova documentació afegeix les solucions previstes pels entroncaments dels diversos recorreguts de vianants.

Cal significar que dins la documentació aportada dins del document aprovat provisionalment es feia referència a uns plànols relatius a l'ordenació mitjançant uns Estudis Previs, aquests no van ser incorporats finalment al document PDF tramès.

La incorporació en aquest document per a l'Aprovació definitiva de tot aquesta documentació ajuda a comprendre en la seva totalitat la proposta d'ordenació.

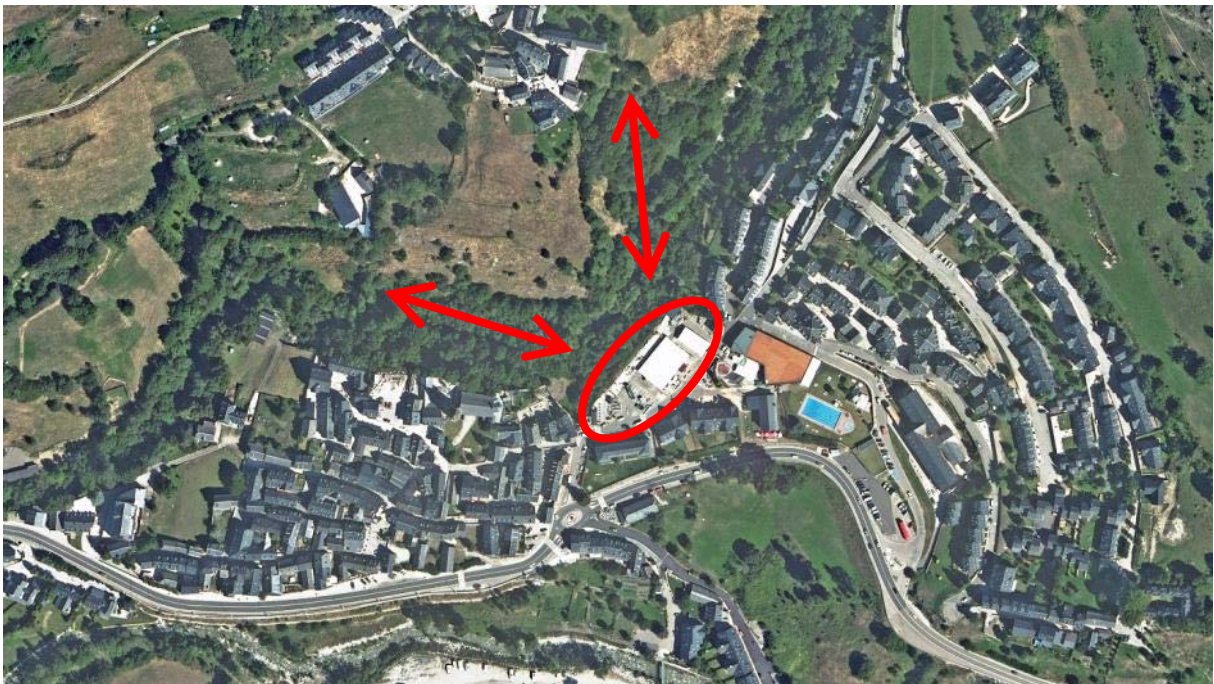
## 1. Promotor, iniciativa i redactor

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 Vilamari 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'Unhòla 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 llinda:

- 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 4.967,91 m<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 periurbà 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:

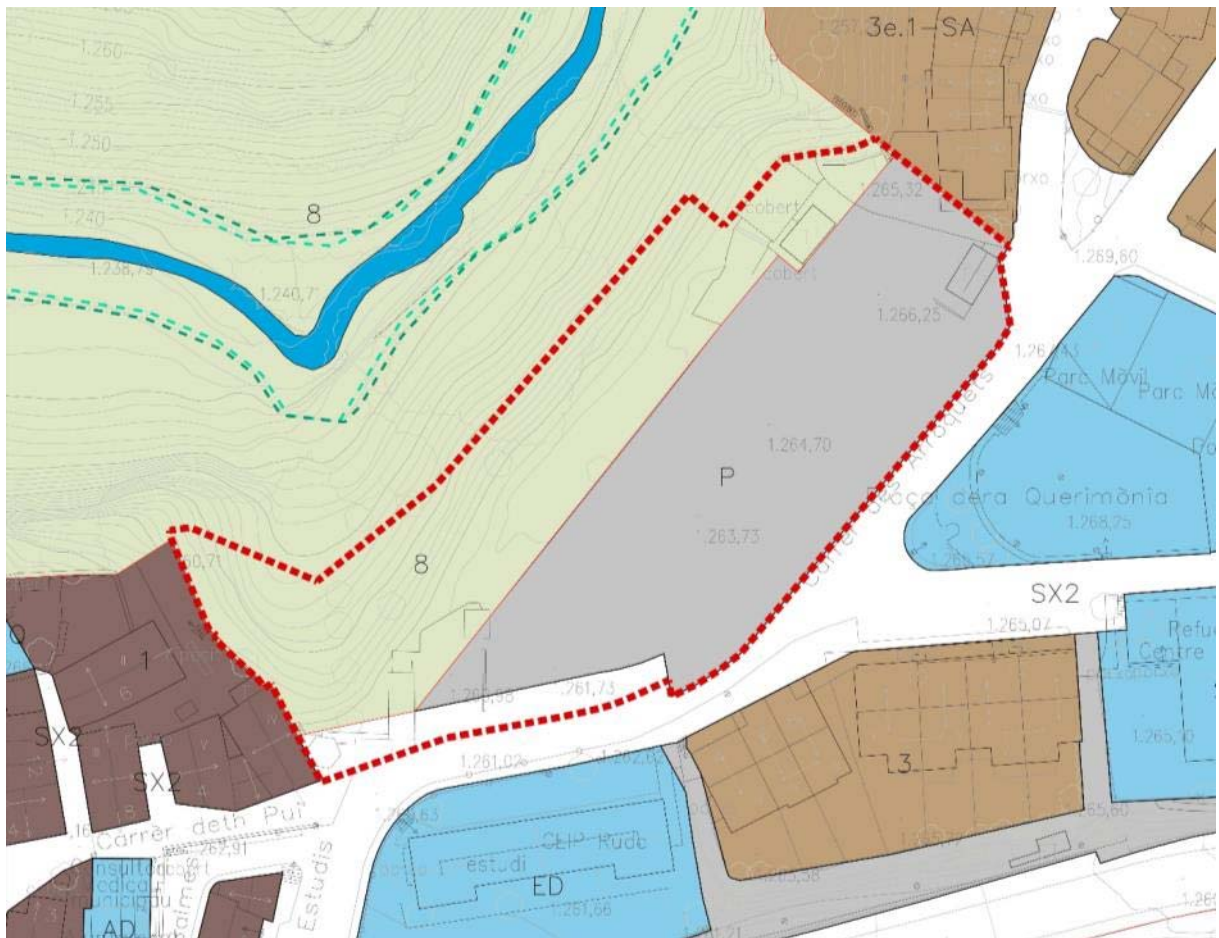
- Administratius: Ajuntament de Naut Aran.
- Educatius: Escola pública Ruda Zer Val d'Aran
- Socioculturals: Centre excursionista
- Esportius i socials: piscina municipal, poliesportiu i sala social de Salardú
- Residencials: Alberg Era Garona
- Religiosos: Església de Sant Andreu i cementiri

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.

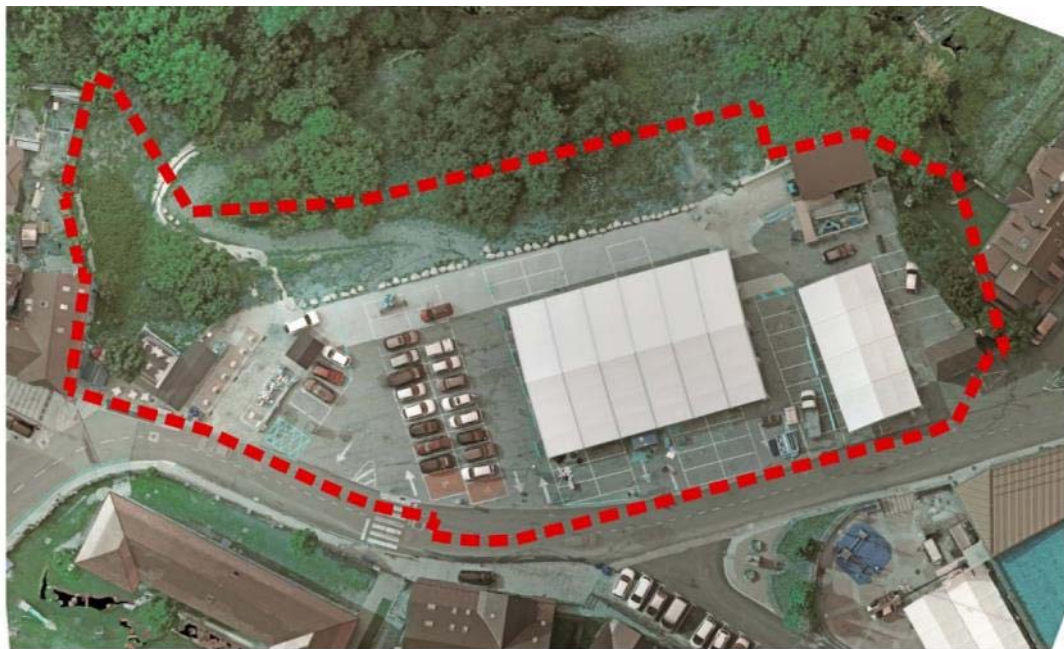
La reserva i consolidació de l'ús d'aparcament es va fer mitjançant la redacció i tramitació d'una modificació puntual de NNSS, establint la possibilitat de construcció de l'aparcament en plantes soterrani. Aquesta última condició es va fer extensiva a totes les peces d'aparcament, clau P, com a conseqüència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





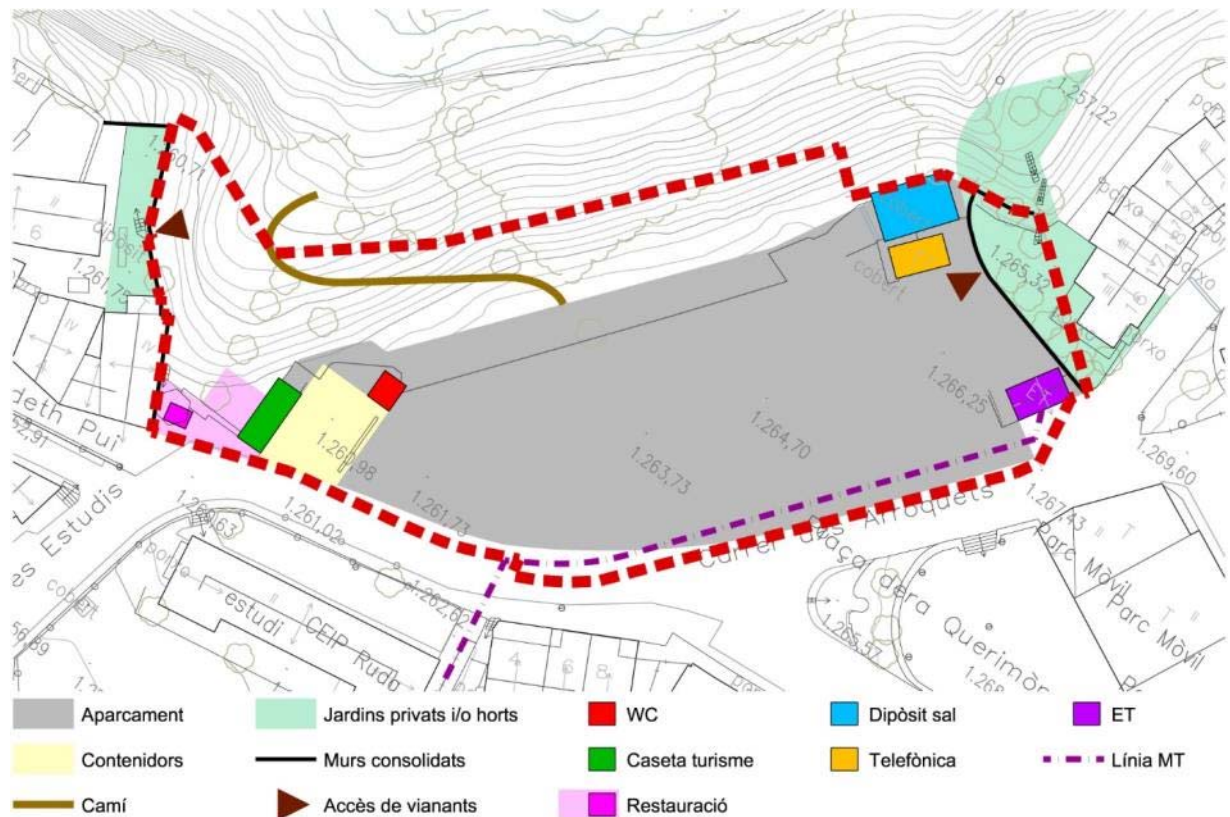
Transcripció del planejament general sobre base 1.000 de l'ICC.



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 Bagergue.

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.

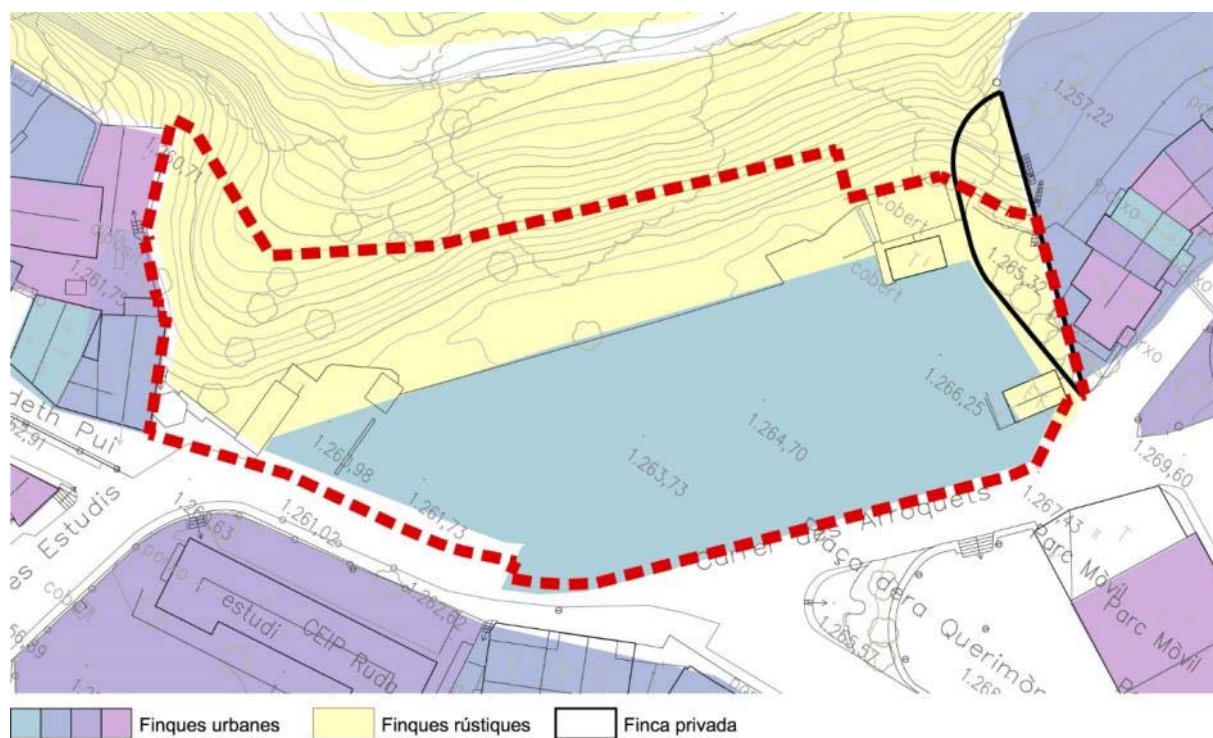
Cal insistir en el fet que els terrenys de contacte de la plataforma actual amb el sòl no urbanitzable responen a l'operació de reblert que va modificar la fesomia del perfil topogràfic



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'Unhòla.

#### 4. Estructura de la propietat

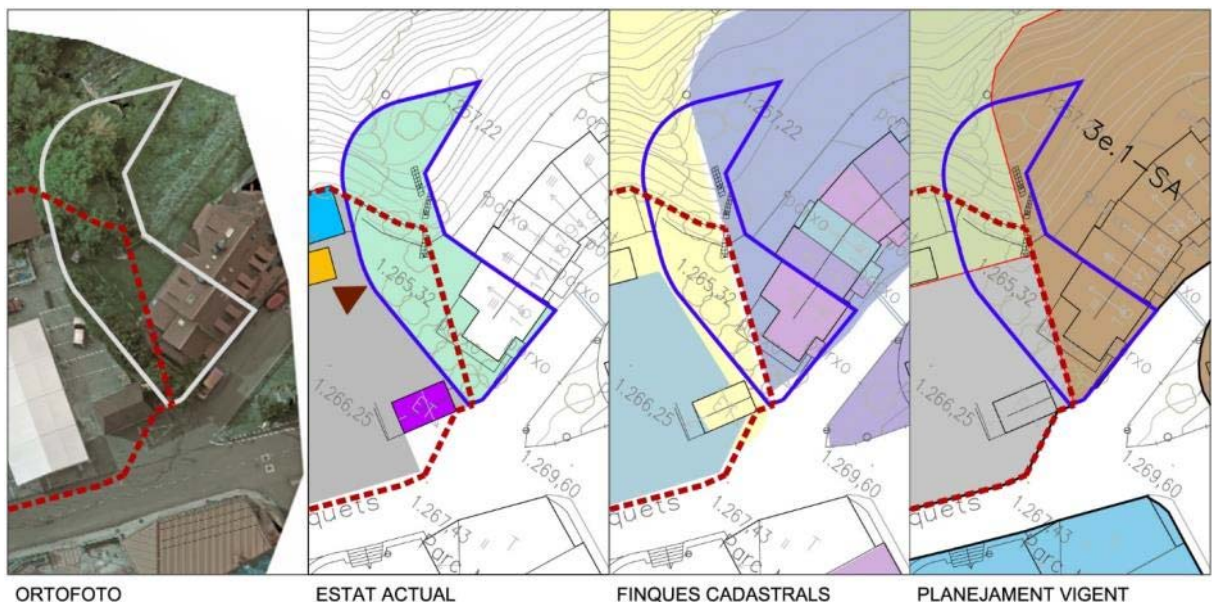
Segons dades cadastrals, els sòls de la modificació puntual s'integren d'una gran finca urbana, que es correspon amb l'aparcament actual, envoltada de finques rústiques.



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 compleció 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:

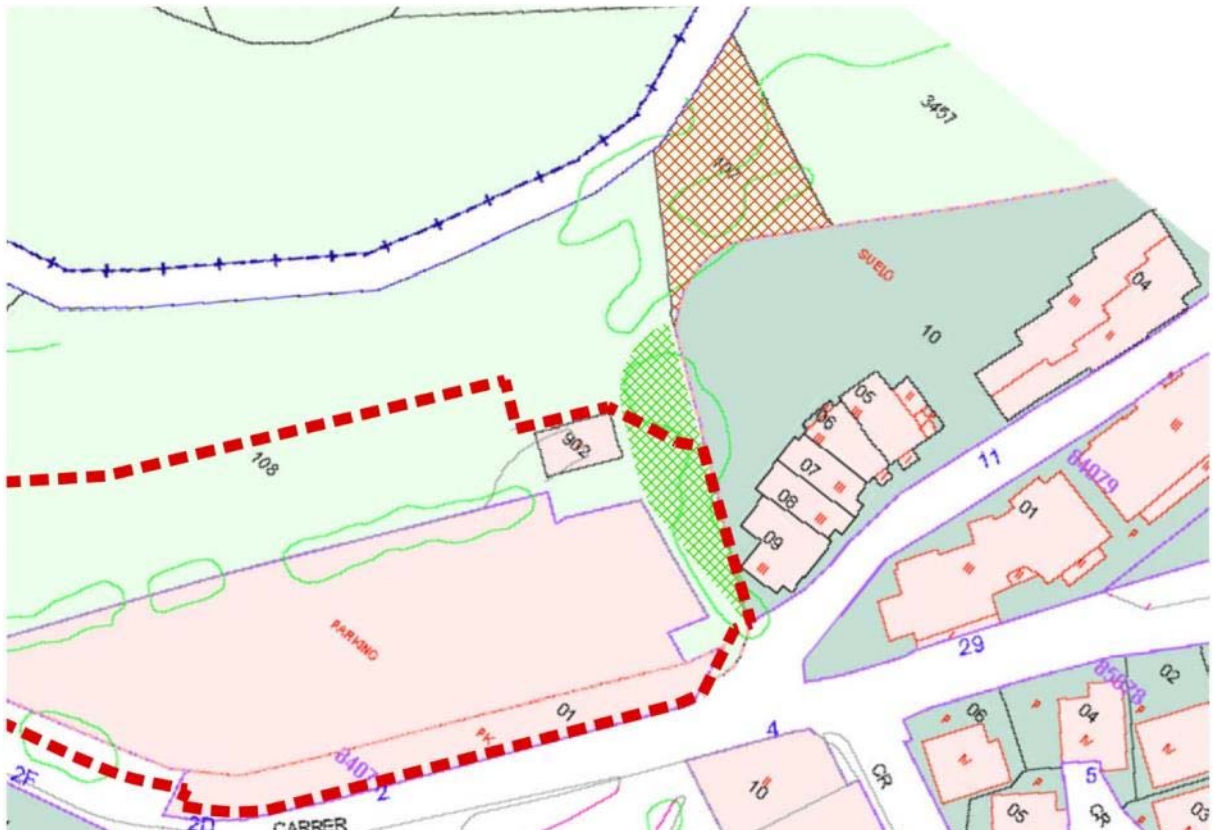


Tan per la posició, com per la superfície i geometria, aquesta finca juga un paper absolutament residual dins la gran bossa de l'aparcament i, precisament per aquest motiu, mai no s'ha considerat la seva obtenció ni materialització com a part d'aquest sistema. El paper d'aquesta finca en relació a l'aparcament 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 completió 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 de les NNSS 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:**

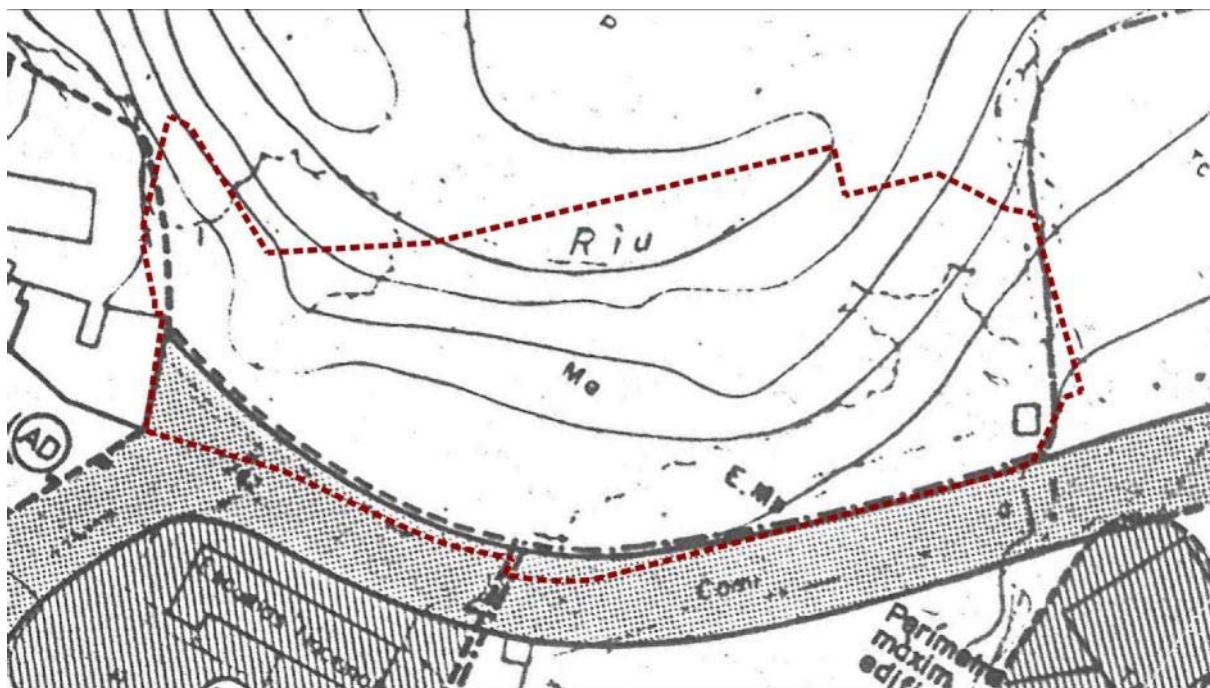
- a) Dificultat d'emancipació.
- b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- c) Feina o estudi.
- d) Afectació per una actuació urbanística

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**

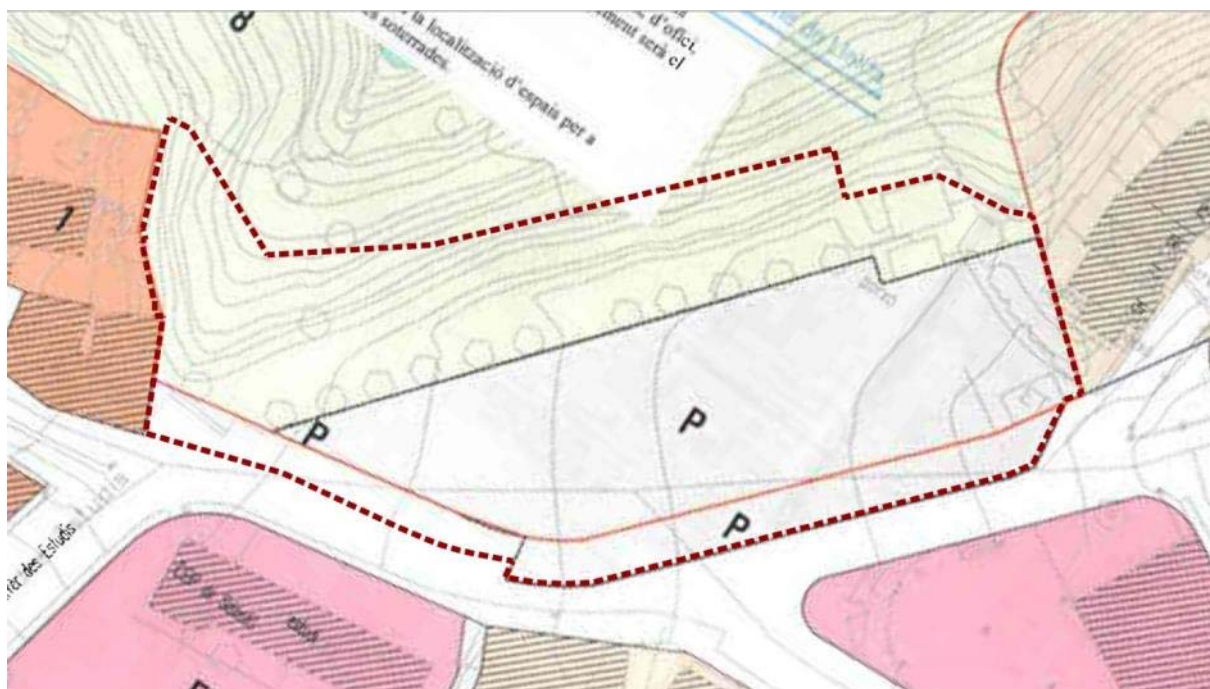
El règim urbanístic dels sòls que actualment es destinen a aparcament ha variat al llarg del temps, en funció dels canvis que s'han produït en el planejament general, motivats sempre per la necessitat de l'ús d'aparcament en uns sòls relativament plans i ben accessibles. De la mateixa manera, la reflexió 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.



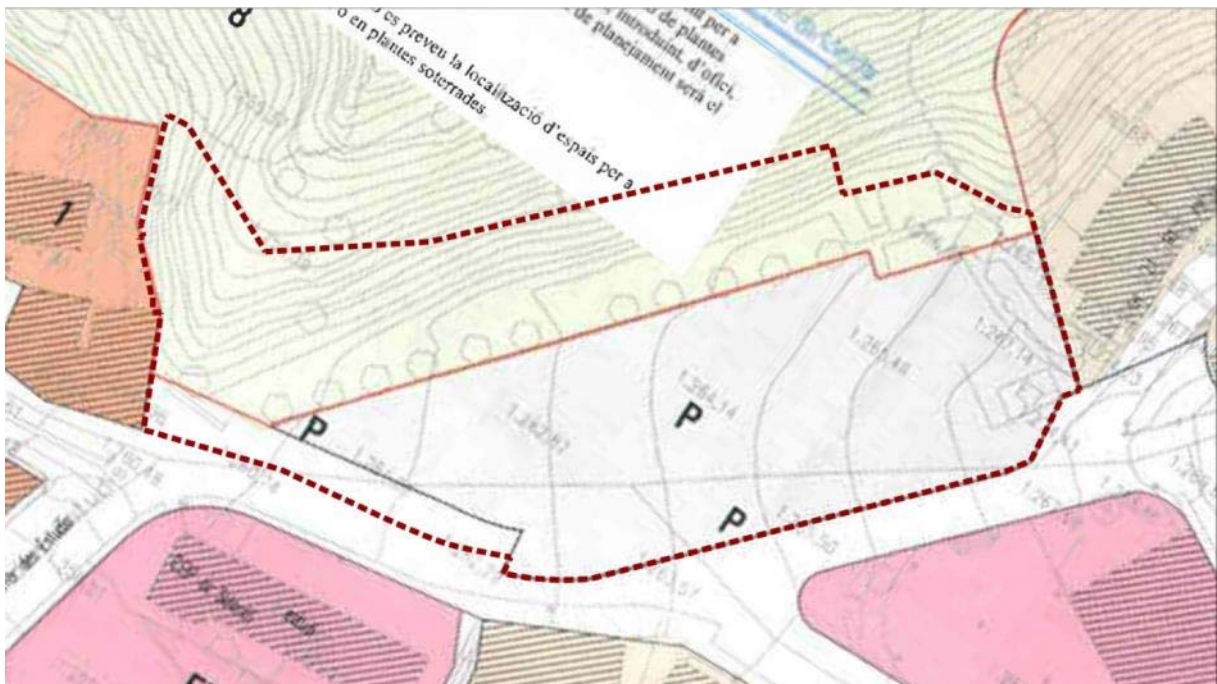
NNSS - 1980

L'any 2002 s'aprova 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'aprova 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:

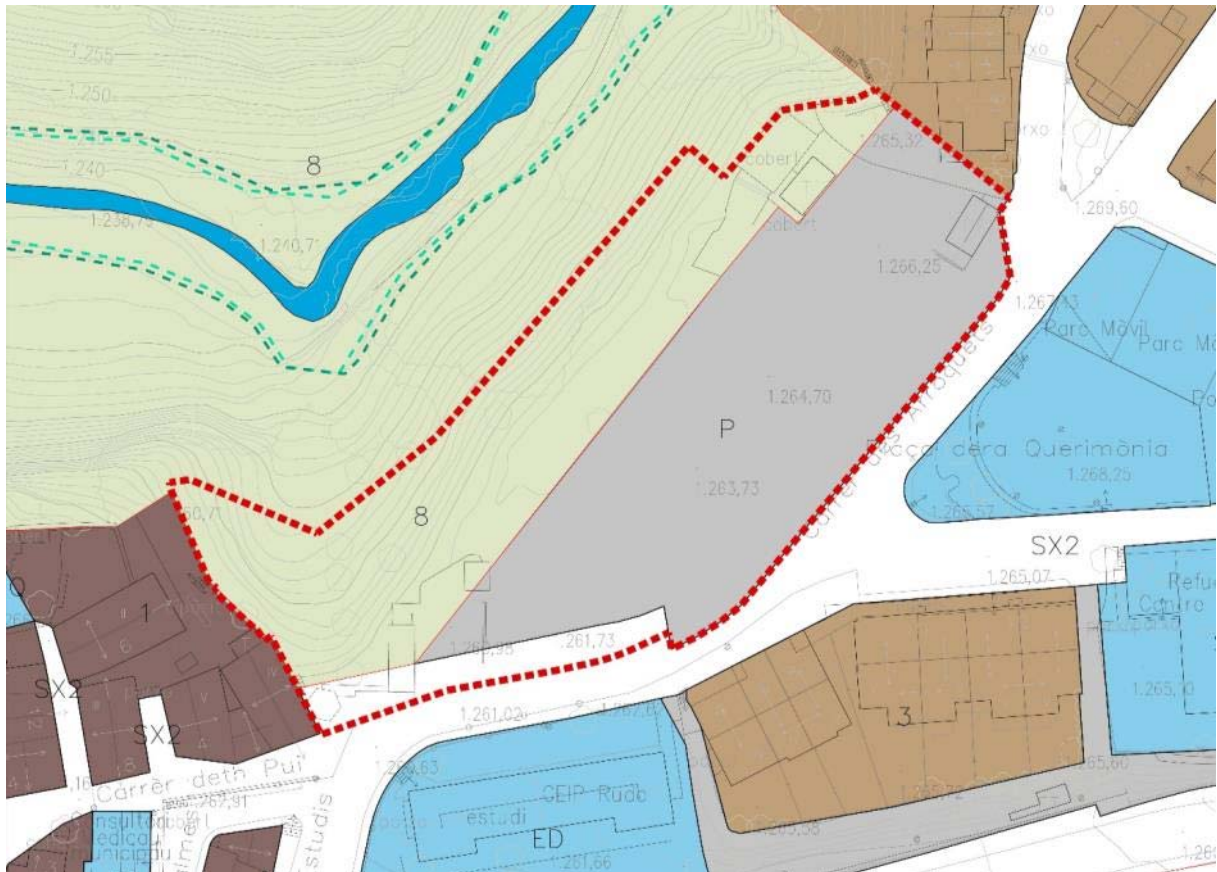
### 7.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran

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.



L'àrea objecte de l'actuació es qualifica de:

- Sistema viari. Carreteres d'accés a les poblacions.
- Sistema viari. Àrees d'aparcament (clau P)
- Sòl no urbanitzable de protecció especial, clau 8.



Tal com ja s'ha anat apuntant en els apartats anteriors, tot i que el planejament vigent dona resposta a la necessitat d'incloure la plataforma d'aparcament prevista dins del sòl urbà amb la capacitat d'acollir cotxes sota rasant, no estava entre els seus objectius la concreció dels límits d'aquesta peça en relació amb el seu entorn. És per això que es donen una sèrie de contradiccions entre el planejament i el que s'ha acabat consolidant:

- L'ET existent i a mantenir, resta qualificada d'aparcament i la seva línia de mitja tensió soterrada transcorre també pel subsòl d'uns sòls qualificats així també.
- La plataforma d'aparcament realment consolidada és molt més ampla cap a la banda de ponent (cap a l'Unhòla). Per altra banda, cal que la definició geomètrica del sistema d'aparcament s'ajusti al projecte previst per tal de garantir la seva funcionalitat.
- Els límits de l'aparcament a nord i a sud (en relació al teixit residencial) no s'ajusten al teixit consolidat: pel sud resta alineat al vol de les edificacions i pel nord es recull un retall residual d'una finca privada que resta consolidada com a jardí de la unifamiliar adjacent i que el planejament vigent no va excloure perquè va anar a buscar el límit del sector de La Cuma.

- 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'empara 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:

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

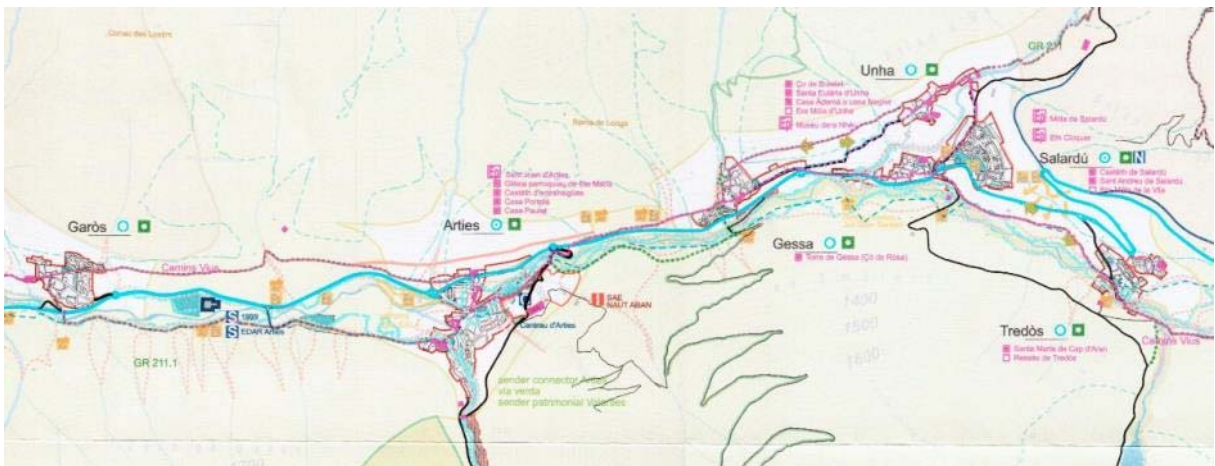
- Limit del creixement urbà: condicionant previst en el limit nord del nucli d'Arties, coincidint amb el limit de l'actual nucli urbà consolidat i la possible traça indicativa per al desviament de l'actual C-28.
- Separadors urbans: condicionant establert entre Gessa i el sistema Salardú-Unha, així com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

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 sòls 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 limit 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'Unhòla.
- 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'habitació 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 limit 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.

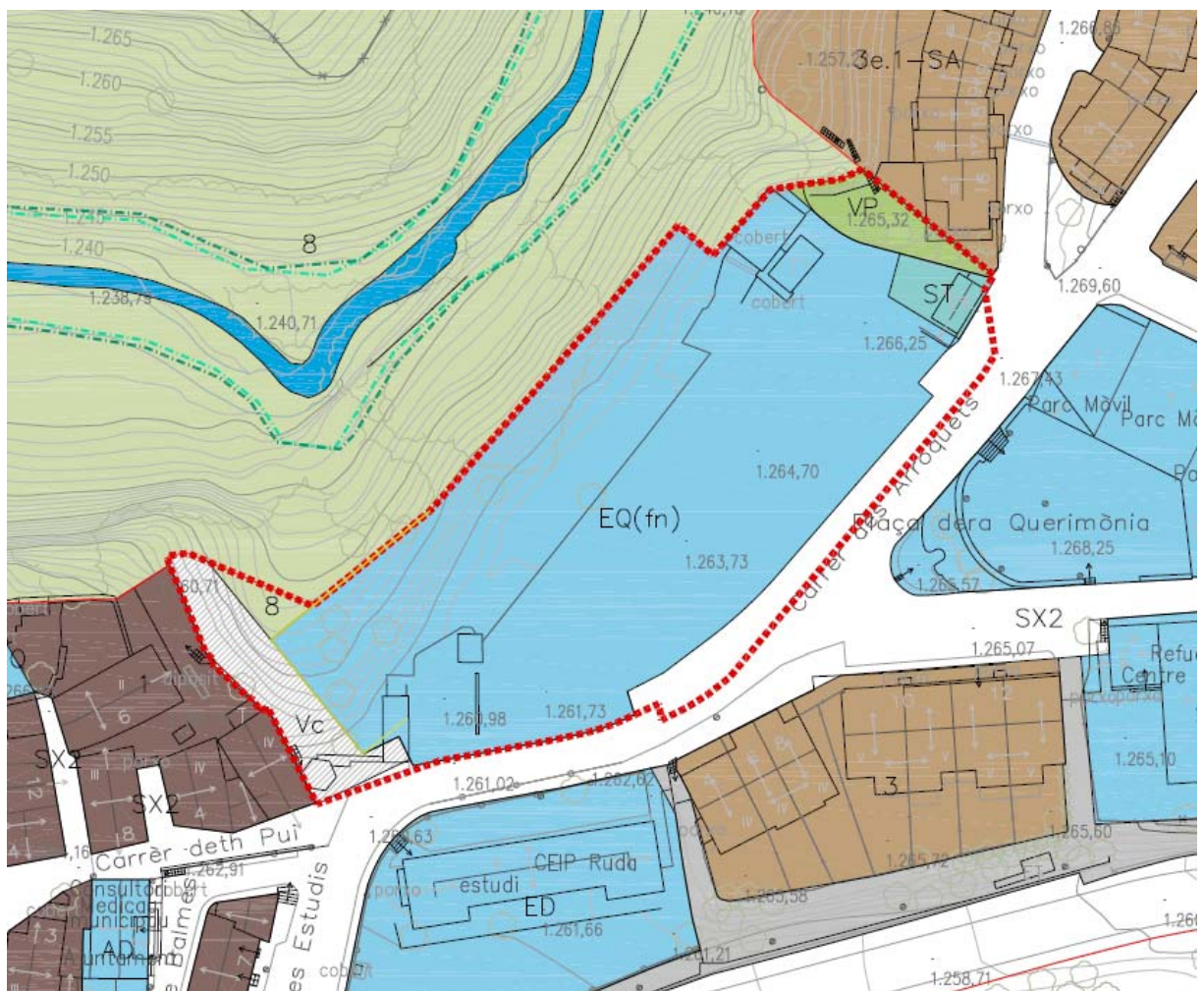
Aquest vial cívic busca possibilitar la connexió d'un futur camí públic, de caràcter paisatgístic, a peu de les muralles i fins a connectar amb la Plaça de la Pica, dins un projecte que l'Ajuntament està estudiant per tal posar en valor aquest important patrimoni cultural, intentant reduir al màxim l'alteració de la topografia.

a 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 Unhòla 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 limit 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 Unhòla.

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

		<b>MODIFICACIÓ</b>	
<b>SÒL</b>		<b>100,00%</b>	<b>4.967,91</b>
<b>subtotal sistemes</b>		<b>95,52%</b>	<b>4.745,23</b>
sistema viari			706,88
<b>Vc</b>	viari local	7,58%	376,45
	viari cívic	6,65%	330,43
<b>P</b>	aparcament	0,00%	0,00
<b>EQ (fn)</b>	<b>equipaments façana-nord</b>	<b>79,15%</b>	<b>3.932,28</b>
<b>ST</b>	<b>serveis tècnics</b>	<b>2,14%</b>	<b>106,08</b>
<b>subtotal zones</b>		<b>4,48%</b>	<b>222,68</b>
<b>Vp</b>	<b>Verd privat</b>	<b>3,34%</b>	<b>166,16</b>
<b>8</b>	<b>SNU Protecció especial</b>	<b>1,14%</b>	<b>56,52</b>

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

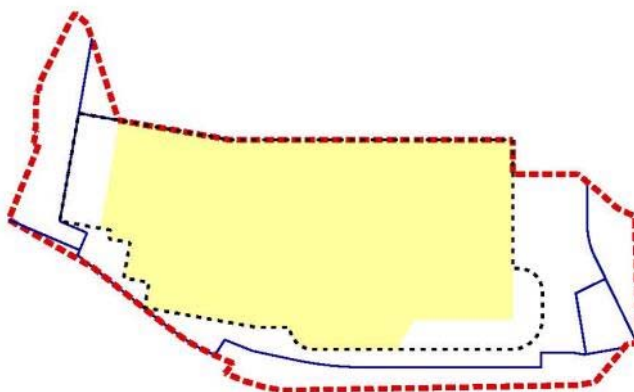
La nova peça d'equipament públic de la façana nord de Salardú és un complex que aglutina diferents usos amb vocació pública:

- Allotjaments dotacionals públics (30 unitats)
- Local social
- Aparcament (284 places)

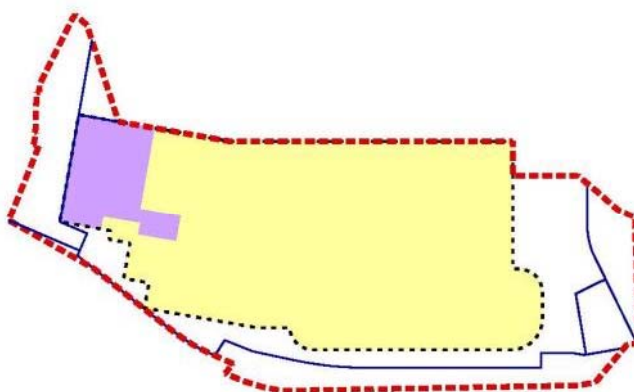
La disposició d'aquests usos en relació a una sèrie d'espais de lliure circulació que també permeten la relació visual i peatonal amb el sòl no urbanitzable tenen una alta capacitat de generar activitat i centralitat urbana.

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:

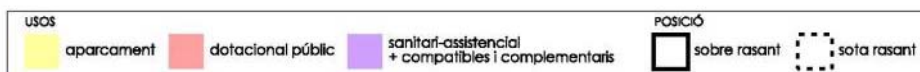
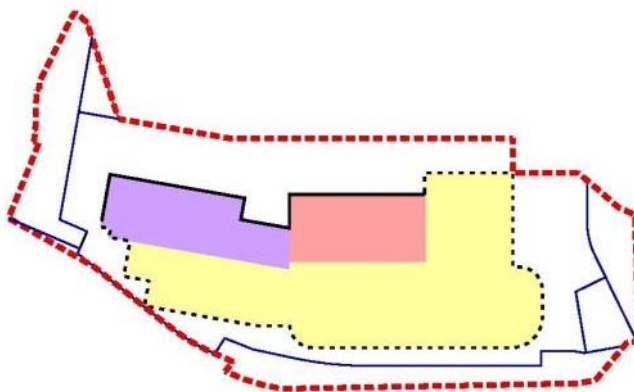
COTA 1252



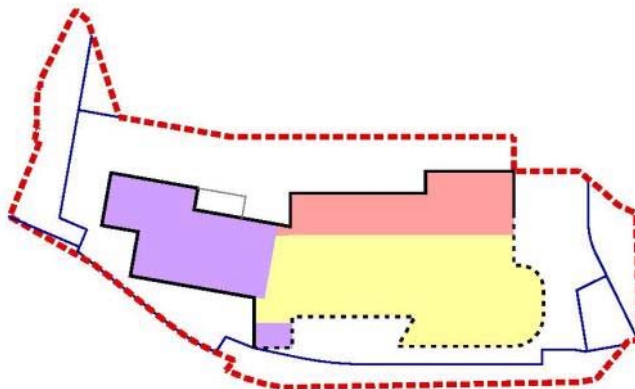
COTA 1255



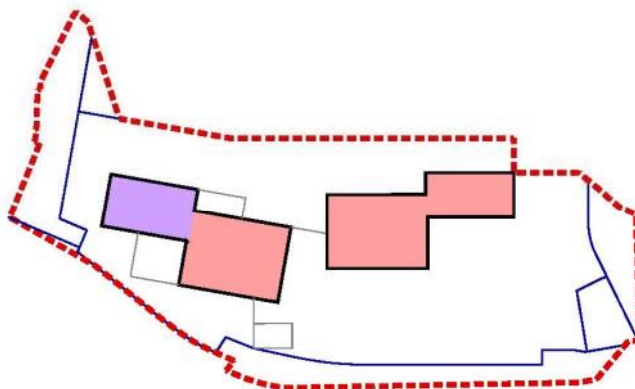
COTA 1258



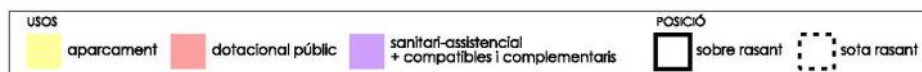
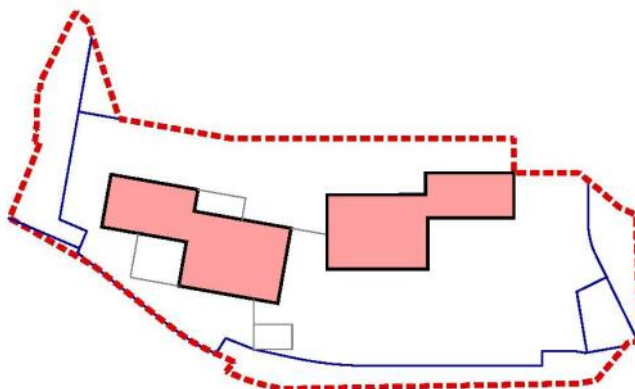
COTA 1261



COTA 1264



COTA 1267



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	alotjament dotacional públic	sanitari-assistencial +compatibles i complementaris	m2 st
<b>sobre rasant</b>		2.353	1.102	<b>3.455</b>
<b>sota rasant</b>	7.773		332	<b>8.104</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%.

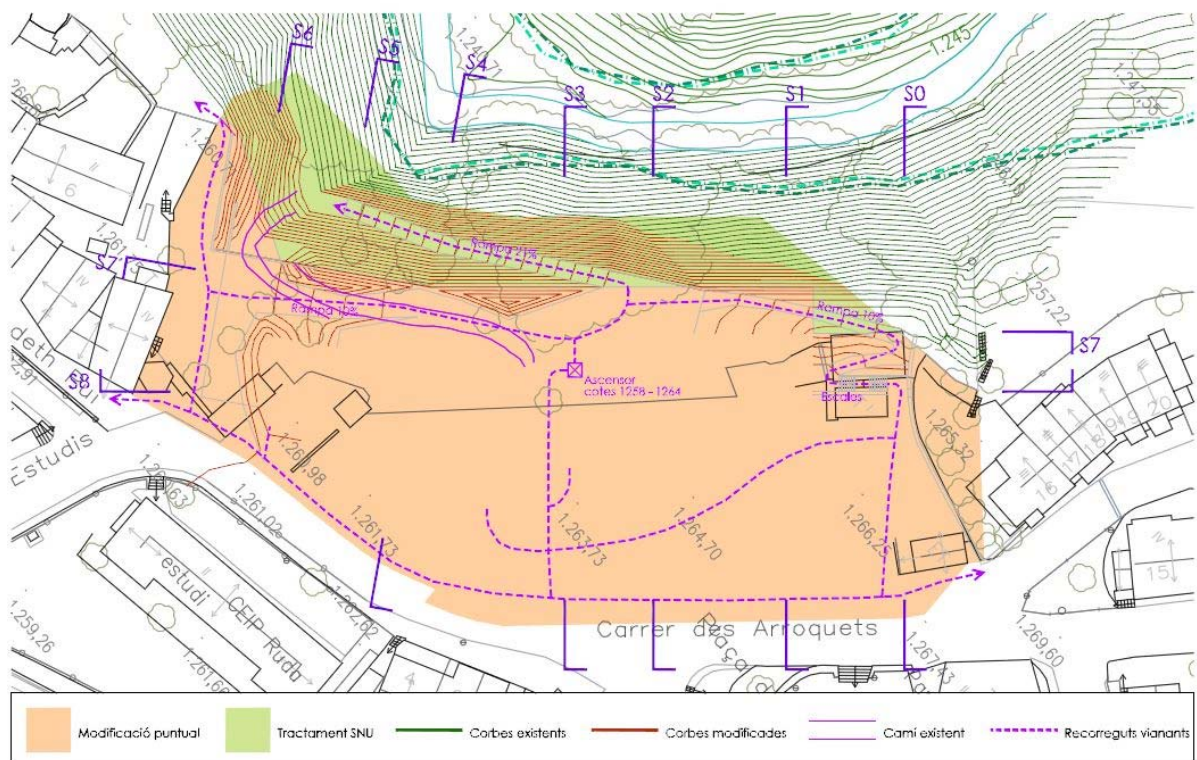
Pel que fa al sostre computable la proposta comporta una edificabilitat neta de 0,88m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

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

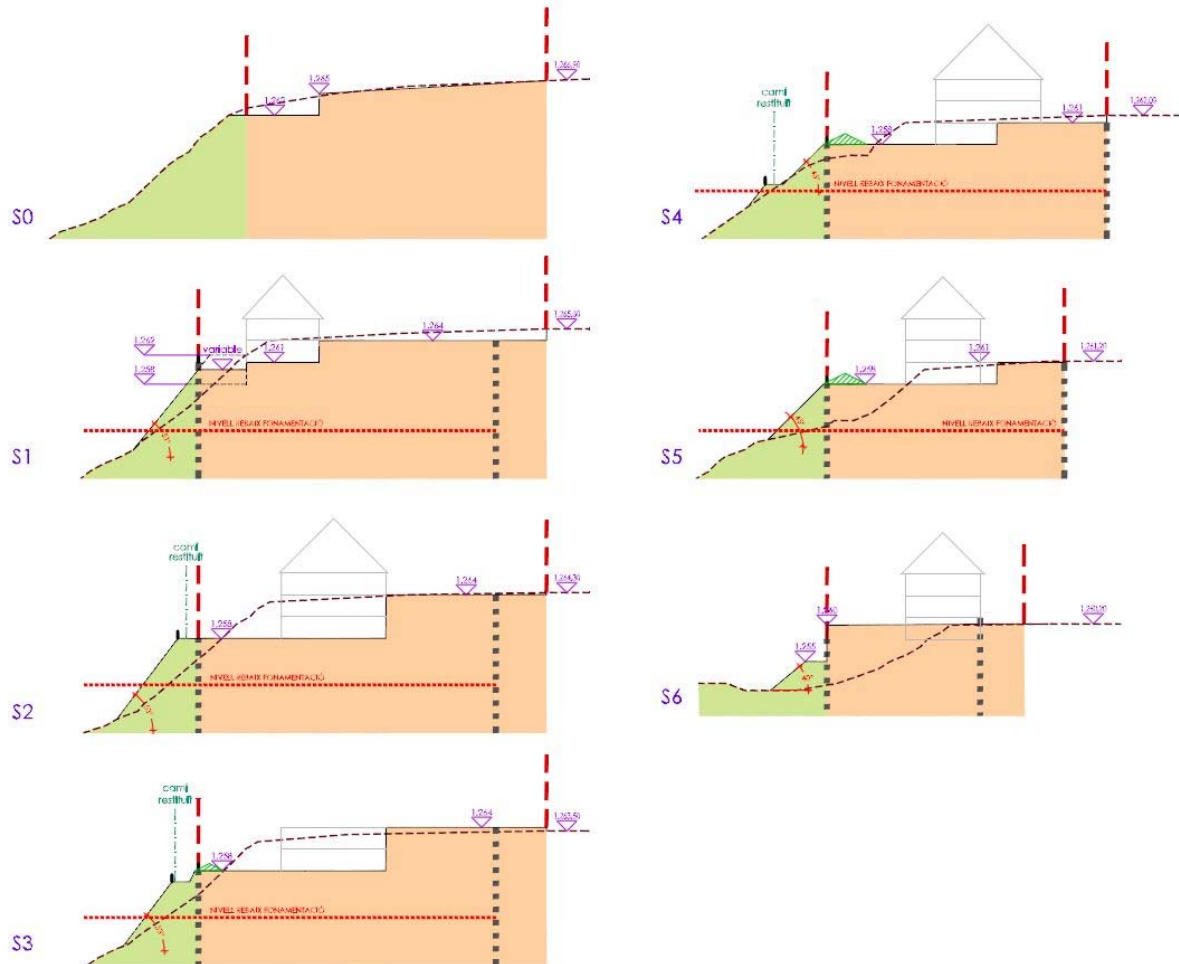
L'ampliació de la plataforma actual dins l'àmbit de modificació té repercussió sobre el sòl no urbanitzable adjacent per la banda de ponent. Aquests sòls de gran pendent han de ser dons objecte d'una adequació de restitució del perfil amb diversos objectius:

- La integració paisatgística de la plataforma en relació a l'Unhòla 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.





És per això que, amb independència de l'àmbit de modificació puntual (en taronja), s'ha definit un àmbit de tractament del sòl no urbanitzable (en verd) que, tal com es veu a l'esquema, resta fora de la T500 de l'Unhòla.



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'Unhòla.

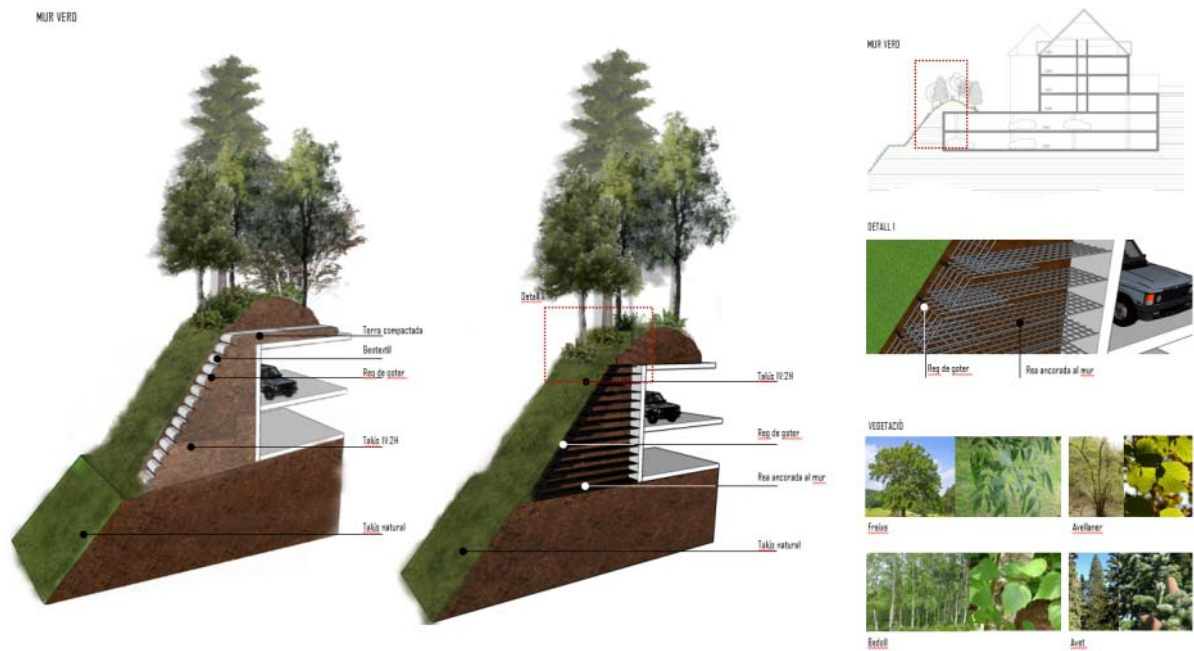
El camí restituït partirà de la cota 1258 de la nova plataforma fins al punt actual d'arribada a tocar del riu (cota 1250) amb una pendent similar a la del camí actual.

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 Unhòla 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.

L'esquema següent reproduïx el tractament proposat per a la restitució dels talussos mitjançant la utilització de terres armades:



## 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 religiós (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.

3. **També comprèn els sòls que s'identifiquen amb la clau EQ(fn) i que s'ordenen segons les determinacions de l'article 55 bis.**

### 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 3.932,28m<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 admesos són el sanitari assistencial, l'allotjament dotacional públic, l'aparcament, el socio-cultural i religió, l'administratiu i l'esportiu.

Aquests usos inclouen els serveis associats necessàriament vinculats a l'ús d'equipament que s'hi desenvolupi, com poden ser serveis de restauració o venda de productes. En cap cas, els serveis referits constituïran una activitat comercial independent i, per tant, no els hi és d'aplicació la regulació en matèria d'usos comercials.

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. EN màxima: 0,90m<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.

9. Separació mínima a partions:

Segons gàlib gràfic en el plànol d'ordenació O2a.

10. 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.

11. Nombre de plantes i regulació de volums

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.

Pel que fa a l'ordenació de volums seran d'aplicació les determinacions de l'article 70.2 i 3 i 71.5 de les NNSS.

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

#### Condicions d'urbanització i edificació

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.

En aquest sentit, la restauració i millora del front de Salardú amb l'Unhola i vists des d'Unha, generarà u sòcol amb vegetació principalment arbòria amb espècies pròpies de ribera de l'Unhola.

Així mateix, el tractament de l'espai urbà, incrementarà les superfícies de verd respecte la situació actual, restaurant-les també amb vegetació pròpia de l'espai natural.

4. Requeriments en relació a l'abastament, sanejament i inundabilitat

- El projecte d'urbanització/obra que desenvolupi la zona, haurà de ser informat per l'Agència Catalana de l'Aigua.
- L'Ajuntament de Naut Aran serà responsable de garantir el subministrament d'aigua, tant en quantitat com en qualitat i aquest consum no podrà superar les dotacions establertes al Pla Hidrològic de la part espanyola de la Demarcació Hidrogràfica de l'Ebre (2015-2021).
- Es plantejarà una xarxa separativa. La xarxa de pluvials no es connectarà a la xarxa d'aigües residuals, amb destí a l'EDAR de Naut Aran.

- Amb els moviments de terres per a executar l'aparcament subterrani no es podrà afectar la llera del riu Unhòla, ni el seu entorn. Així, el material de terraplenat del vessant no podrà ubicar-se dintre de l'avinguda de 500 anys de període de retorn del riu Unhòla. ni es podran abocar terres procedents de l'excavació per a executar l'aparcament subterrani en els vessants del riu Unhòla.

#### 5. Requeriments ambientals

- 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 hàbitats de ribera.
- Caldrà cercar la màxima integració paisatgística de l'actuació i ajustar-se a les característiques dels terrenys, per tal de minimitzar els moviments de terres.
- 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
- Caldrà efectuar un seguiment arqueològic de les obres amb la participació dels organismes competents en al matèria.
- En cas de possible afectació a la llera el riu avisar prèviament a l'inici de les obres als Agents de Miei Ambient del Conselh Generau d'Aran per a la realització d'una pesca elèctrica amb l'objectiu de retirar els peixos i traslladar-los dins el mateix curs fluvial, per a minimitzar l'afectació a la fauna ictícola.
- En l'elaboració dels projectes o obres s'aplicaran mesures de sostenibilitat ambiental en matèria d'estalvi d'aigua, sanejament, estalvi i eficiència energètica, ús d'energies renovables, mitigació i adaptació al canvi climàtic, prevenció de contaminació lumínica, minimització de l'impacte acústic, foment de la biodiversitat i protecció dels espais amb valors reconeguts, gestió sostenible i residus i integració paisatgística.

Introducció d'un nou apartat d), a l'article 40 Tipus de vies, amb el redactat següent:

d) Viari cívic, clau Vc: Constitueix aquest tipus de via la reserva viària de caràcter eminentment de vianants, no de caràcter rodat. Les parcel·les que donen façana aquest sistema viari no incrementen el seu aprofitament urbanístic i en conseqüència no es considera en el càlcul de l'edificabilitat de la parcel·la.

## 10. Quadre comparatiu

Els paràmetres vigents i proposats són els següents:

SÒL	PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ		
	100,00%	4.967,91	100,00%	4.967,91	
<b>subtotal sistemes</b>	58,41%	<b>2.901,80</b>	95,52%	<b>4.745,23</b>	<b>1.843,43</b>
<b>sistema viari</b>		2.901,80		706,88	-2.194,92
Vc  viari local	5,49%	272,90	7,58%	376,45	103,55
P    viari cívic	0,00%	0,00	6,65%	330,43	330,43
P    aparcament	52,92%	2.628,90	0,00%	0,00	-2.628,90
EQ (fn) equipaments façana-nord	0,00%	0,00	79,45%	3.932,28	3.932,28
ST  serveis tècnics	0,00%	0,00	2,14%	106,08	106,08
<b>subtotal zones</b>	<b>41,59%</b>	<b>2.066,11</b>	<b>4,48%</b>	<b>222,68</b>	<b>-1.843,43</b>
Vp  Verd privat	0,00%	0,00	3,34%	166,16	166,16
8  SNU Protecció especial	41,59%	2.066,11	1,14%	56,52	-2.009,59

## 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 dóna 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 arques 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 afegixen 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 Unhòla.

Pel que fa a l'**espai d'interès 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, Abril 2022

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

MANEL PARES TOLL, arquitecte

## NORMATIVA

### **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 religiós (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.

3. També comprèn els sòls que s'identifiquen amb la clau EQ(fn) i que s'ordenen segons les determinacions de l'article 55 bis.

### **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. Es 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.

(...)

### **Incorporació del nou article 55 bis 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 3.932,28m<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 admesos són el sanitari assistencial, l'allotjament dotacional públic, l'aparcament, el socio-cultural i religiós, l'administratiu i l'esportiu.

Aquests usos inclouen els serveis associats necessàriament vinculats a l'ús d'equipament que s'hi desenvolupi, com poden ser serveis de restauració o venda de productes. En cap cas, els serveis referits constituïran una activitat comercial independent i, per tant, no els hi és d'aplicació la regulació en matèria d'usos comercials..

#### 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: 0,90m<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.

#### 9. Separació mínima a partions:

Segons gàlib gràfic en el plànol d'ordenació O2a.

#### 10. 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.

#### 11. 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'Unhòla.

Pel que fa a l'ordenació de volums seran d'aplicació les determinacions de l'article 70.2 i 3 i 71.5 de les NNSS.

#### Condicions específiques d'urbanització i edificació

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 conifera com avets.

En aquest sentit, la restauració i millora del front de Salardú amb l'Unhola i vists des d'Unha, generarà u sòcol amb vegetació principalment arbòria amb espècies pròpies de ribera de l'Unhola.

Així mateix, el tractament de l'espai urbà, incrementarà les superfícies de verd respecte la situació actual, restaurant-les també amb vegetació pròpia de l'espai natural.

#### 4. Requeriments en relació a l'abastament, sanejament i inundabilitat

- El projecte d'urbanització/obra que desenvolupi la zona, haurà de ser informat per l'Agència Catalana de l'Aigua.
- L'Ajuntament de Naut Aran serà responsable de garantir el subministrament d'aigua, tant en quantitat com en qualitat i aquest consum no podrà superar les dotacions establertes al Pla Hidrològic de la part espanyola de la Demarcació Hidrogràfica de l'Ebre (2015-2021).

- Es plantejarà una xarxa separativa. La xarxa de pluvials no es connectarà a la xarxa d'aigües residuals, amb destí a l'EDAR de Naut Aran.
- Amb els moviments de terres per a executar l'aparcament subterrani no es podrà afectar la llera del riu Unhòla, ni el seu entorn. Així, el material de terraplenat del vessant no podrà ubicar-se dintre de l'avinguda de 500 anys de període de retorn del riu Unhòla. ni es podran abocar terres procedents de l'excavació per a executar l'aparcament subterrani en els vessant del riu Unhòla.

#### 5. Requeriments ambientals

- Durant el procés constructiu s'hauran d'aplicar les mesures correctores necessàries per garantir que no es produeixen vessament al riu Unhòla susceptibles de modificar la qualitat de les aigües i hàbitats de ribera.
- Caldrà cercar la màxima integració paisatgística de l'actuació i ajustar-se a les característiques dels terrenys, per tal de minimitzar els moviments de terres.
- 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
- Caldrà efectuar un seguiment arqueològic de les obres amb la participació dels organismes competents en al matèria.
- En cas de possible afectació a la llera el riu avisar prèviament a l'inici de els obres als Agents de Mieí Ambient del Conselh Generau d'Aran per a la realització d'una pesca elèctrica amb l'objectiu de retirar els peixos i traslladar-los dins el mateix curs fluvial, per a minimitzar l'afectació a la fauna ictícola.
- En l'elaboració dels projectes o obres s'aplicaran mesures de sostenibilitat ambiental en matèria d'estalvi d'aigua, sanejament, estalvi i eficiència energètica, ús d'energies renovables, mitigació i adaptació al canvi climàtic, prevenció de contaminació lumínica, minimització de l'impacte acústic, foment de la biodiversitat i protecció dels espais amb valors reconeguts, gestió sostenible i residus i integració paisatgística.

#### **Introducció d'un nou apartat d), a l'article 40 Tipus de vies.**

Art. 40. Tipus de vies.

1. Aquestes Normes estableixen i denominen, al marge de la seva titularitat, els següents tipus de vies:

a) Carreteres generals: són les que donen accés a la Vall i constitueixen el seu eix longitudinal de comunicació.

b) Carreteres d'accés a les poblacions: Constitueixen els enllaços de les poblacions, situades al marge de l'eix longitudinal de comunicació, amb la xarxa de carreteres generals.

c) Xarxa viària local: Constituïda pels carrers de les poblacions, les vies rurals i les pistes forestals de sacada.

d) Viari cívic, clau Vc: Constitueix aquest tipus de via la reserva viària de caràcter eminentment de vianants, no de caràcter rodat. Les parcel·les que donen façana aquest sistema viari no

incrementen el seu aprofitament urbanístic i en conseqüència no es considera en el càlcul de l'edificabilitat de la parcel·la.

2. Les carreteres generals i les d'accés a les poblacions, que constitueixen la xarxa viària bàsica, estan indicades en els plànols normatius a escala 1/10.000, i, amb més detall, en el seu recorregut en els nuclis urbans, en els plànols normatius a escala 1/1.000.

3. El projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació dels diferents tipus de vies es regularà per les disposicions corresponents a la seva titularitat.

4. La línia d'edificació a les travessies urbanes serà la indicada en els plànols normatius, pel tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial. Les separacions mínimes establertes pel tipus d'ordenació d'edificació aïllada, s'entendran des d'aquesta línia.

5. Tot i que no formen part de sistema viari, s'han incorporat als plànols d'estructura general del territori a escala 1/10.000, la xarxa de "camins estructurals", situats sobre sòl no urbanitzable, com a informació territorial.

## 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	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
1 Aparcament	7.773	450	3.497.644
2 Centre de dia	537	1.200	643.914
3 Biblioteca	175	1.100	192.331
4 Gimnàs	391	1.100	429.976
5 Piscina climatizada	332	1.100	365.009
6 Moblament espais socio-sanitaris	1.434	75	107.562
7 Allotjaments dotacionals	2.353	950	2.235.350
8 Moblament allotjaments dotacionals	2.353	80	188.240
<b>TOTAL</b>			<b>7.660.027 €</b>

URBANITZACIÓ	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
1 Viari civíc	330	250	82.607
2 Viari	278	150	41.700
3 Plaça i accessos inferiors	3.074	125	384.250
4 Talussos i restitució accés Unha	1.172	450	527.183
<b>TOTAL</b>			<b>1.035.740 €</b>

<b>TOTAL INVERSIÓ MUNICIPAL</b>	<b>8.695.767 €</b>
---------------------------------	--------------------

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

En aquest sentit, i tenint en compte el Pla d'etapes definit en la present modificació, el quadre següent recull, en primer lloc, les inversions i etapes d'edificació i urbanització.

En groc, es remarca l'edificació corresponent a l'aparcament, en fúcia la corresponent als allotjaments dotacionals, en marró la urbanització de plaça i viari i en verd la urbanització corresponent a la restitució de talussos i camí d'Unha en sòl no urbanitzable:

AGENDA INVERSIÓ MUNICIPAL															
ACTUACIÓ	Aparcament			Edificació equipaments			Moblament			Urbanització			Temporaliat		
	Superfície	ràtio	€	Superfície	ràtio	€	Superfície	ràtio	€	Superfície	ràtio	PEC	FASE 1	FASE 2	FASE 3
1 Construcció edificació	e	/m2	€	e	/m2	€	e	/m2	€	e	/m2	€	2023-2025	2026-2028	2028
Nivell 1252	2.778	450	1.249.927 €										1.249.927 €		
Nivell 1255	2.616	450	1.177.015 €	332	1.100	365.009 €	331.83	75	24.887 €				1.177.015 €	365.009 €	24.887 €
Nivell 1258	1.430	450	643.282 €	391	1.100	429.976 €	390.89	75	29.317 €				643.282 €	459.293 €	
				338	950	321.499 €	338.42	80	27.074 €					348.573 €	
Nivell 1261	950	450	427.421 €	537	1.200	643.914 €	536.60	75	40.245 €				427.421 €	684.159 €	
				426	950	404.534 €	425.83	80	34.066 €					438.600 €	
Nivell 1264				175	1.100	192.331 €	174.85	75	13.114 €					205.445 €	
				707	950	671.535 €	706.88	80	56.550 €					728.085 €	
Nivell 1267				882	950	837.639 €	881.73	80	70.538 €					908.177 €	
2 Urbanització															
Viarí															82.607 €
Viarí civ/c															41.700 €
Plaça i accessos interiors															384.250 €
Talussos i restitució camí d'Unha															527.183 €
<b>Total</b>	<b>7.773 m²</b>		<b>3.497.644 €</b>	<b>3.787 m²</b>		<b>3.866.438 €</b>			<b>295.790 €</b>			<b>1.035.740 €</b>	<b>4.505.111 €</b>	<b>3.950.919 €</b>	<b>239.582 €</b>
															<b>8.695.613 €</b>



Com es pot apreciar, la primera fase de construcció, anys 23-25, correspon a l'aparcament i les obres d'urbanització de restitució de talussos, del camí d'Unha i d'accessos posteriors. El seu import és de 4.505.111 €.

La segona fase, anys 2026-2028, i amb un import 3.950.919 €, es correspon a l'edificació dels equipaments i allotjaments dotacionals per a gent gran més la part de nova plaça pública necessari per garantir els correctes accessos a les instal·lacions, posposant-se al primer semestre del 2029 la finalització de la resta de plaça i sistema viari com a fase 3 i amb un import de 239.582 €.

S'analitzen els pressupostos municipals dels últims cinc anys, incorporant els tancaments definitius de les partides corresponents a ingressos, despeses i al Capítol 6 d'inversions, destinat en el cas de l'Ajuntament a obres municipals de dotació de serveis a la ciutadania.

ANÀLISI PRESSUPOSTOS MUNICIPALS	INGRESSOS	DESPESES	DIFERÈNCIA	CAPÍTOL 6
Anualitat 2018	7.721.529 €	6.466.585 €	1.254.944 €	1.125.000 €
Anualitat 2019	9.421.267 €	6.150.992 €	3.270.275 €	4.232.852 €
Anualitat 2020	7.159.827 €	8.383.286 € *	-1.223.459 €	2.451.239 €
Anualitat 2021	6.073.031 €	7.301.702 € *	-1.228.671 €	1.515.801 €

\* Inclou mesures extraordinàries de l'Ajuntament com a conseqüència del COVID

En els dos últims exercicis hi ha hagut increment de despeses com a conseqüència de mesures d'ajut extraordinàries com a conseqüència del COVID, per la qual cosa s'pren com a referència la mitjana en dels exercicis 2018-2019, com a representatius del balanç estàndard d'ingressos i despeses de l'Ajuntament, obtenint-se el resultat següent:

PRESSUPOST MUNICIPAL CONSIDERAT	INGRESSOS	DESPESES	DIFERÈNCIA	CAPÍTOL 6	CAPACITAT
Anualitat promig	8.571.398 €	6.308.789 € *	2.262.610 €	2.678.926 €	4.941.536 € **

\* Es prenen com a referència el promig dels pressupostos dels anys 2018 i 2019

\*\* La capacitat correspon al sumatori del balanç d'ingressos-gastos més el corresponent al capítol 6 inversions i obres

D'acord amb les dades anteriors, la capacitat d'inversió anual de l'Ajuntament és de 4.941.526 €, que correspondria al sumatori del superàvit municipal anual i de la inversió en obres incloses al capítol 6.

## 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 tant 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.

### OBRA

Pel que fa al finançament de les obres, es preveu per a la construcció de les obres incloses en la FASE 1, a través de fons propis en dues anualitats, 2023 i 2024, que coincideix amb les terminis previstos d'execució de les obres.

Quan a al resta d'obra, corresponent a les FASES 2 i 3, es preveu la seva execució a través de finançament mitjançant crèdit, a retornar en 5 anys, anualitats 2025 a 2029. La previsió d'interès previst és del 4%, clarament superior als actualment de mercat però que d'alguna manera assegura fer els càlculs econòmics amb un suficient marge de seguretat.

D'acord amb l'anteriorment exposat, les previsions econòmiques de pagament per l'Ajuntament són els següents:

FINANÇAMENT			
1 Fons propis (Fase 1)	4.505.111 €		
Anualitat 2023	2.252.556 €		
Anualitat 2024	2.252.556 €		
2 Finançament préstec (Fase 2 i 3)	Capital	Interessos (4%)	Total
	4.190.501 €	502.860 €	4.693.362 €
Anualitat 2025	838.100 €	167.620 €	1.005.720 €
Anualitat 2026	838.100 €	134.096 €	972.196 €
Anualitat 2027	838.100 €	100.572 €	938.672 €
Anualitat 2028	838.100 €	67.048 €	905.148 €
Anualitat 2029	838.100 €	33.524 €	871.624 €

Com es pot apreciar en el quadre anterior, la capacitat pressupostària de l'Ajuntament cobreix les necessitats de pagaments en relació a l'execució de l'obra a cadascuna de les anualitats previstes.

En aquest sentit, els anys 2023 i 2024 de inversió màxima anual, amb uns pagaments de 2.252.556 € i una capacitat d'inversió de 4.941.526 €, encara restaria un balanç positiu de 2.688.970 € a favor.

Aquest marge s'incrementa molt més a partir de l'any 2025 a 2029, on la inversió màxima anual, amb amortització de capital i els interessos corresponents, arriba a 1.005.720 €

#### **FUNCIONAMENT DE L'EQUIPAMENT.**

Pel que fa al funcionament i finançament del nou equipament sanitari-residencial que es recull en aquest apartat, s'ha comptat amb l'assessorament del Consorci de Salut i Social de Catalunya, del qual l'Ajuntament de Naut Aran és soci.

El nou equipament públic que es proposa a Salardú és un conjunt que acull diferents usos amb una clara vocació pública.

Un dels objectius d'aquest nou equipament és promoure l'autonomia i el benestar de les persones en l'entorn domiciliari i comunitari.

La voluntat del projecte és dissenyar un espai amb serveis amigables i accessibles física, cognitiva i sensorialment.

Amb el nou concepte comunitari d'aquest equipament també es promourà la socialització i participació de la gent gran, i d'aquesta manera es podran prevenir factors de risc associats a la solitud no volguda i a l'aïllament social.

El projecte s'ha inspirat en models d'equipaments ja existents, i concretament en els serveis que ofereix Igualada com a model nacional i Helsingborg (Suècia) a nivell internacional.

#### **Model Igualada**

El Residencial Viub1 disposa de 66 pisos de lloguer per a majors de 60 anys, oferint la màxima independència personal i alhora múltiples serveis en el mateix edifici.

Va ser inaugurat l'any 2008 al carrer Joaquina Vedruna d'Igualada, prop del Mercat de la Masuca i del Passeig Verdaguer, amb plena ocupació des del primer dia. Disposava d'un restaurant obert a residents i visitants. Els pisos estan qualificats com Habitatges de Protecció Oficial (HPO) i per aquest motiu ofereixen un lloguer econòmic.

Disposa de pisos de 50 m2 amb una habitació doble, mobiliari adaptat inclòs, rebedor, menjador – sala d'estar, cuina equipada amb nevera, plaques d'inducció i forn microones amb gratinador, bany adaptat amb dutxa plana i paviment antilliscant, terrassa individual, llums d'emergència, sistema d'avisos en cas d'emergència, calefacció amb termòstat individual i preinstal·lació d'aire condicionat.

### **Model Helsingborg. Suècia**

A la ciutat de Helsingborg, una petita ciutat portuària a sud de Suècia, l'empresa "non profit" Helsingborgshem finançada amb fons públics de l'ajuntament ha convertit un antic edifici d'habitatges amb serveis per a gent gran en un edifici d'apartaments per a grans i joves, molts d'ells immigrants. Helsingborgshem és una empresa de lloguer d'habitatges per a tot tipus de persones, però en el cas de Sällbo ha creat un edifici per a resoldre dos problemes d'un sol cop: la solitud de la gent gran i la integració de persones joves immigrants que fugen de les guerres a la recerca d'un futur millor.

En una mica més de la meitat dels apartaments viuen persones grans (majors de 70 anys) i a la resta, adults joves d'entre 18 i 25 anys, incloses persones que han rebut recentment un permís de residència a Suècia.

Es tracta d'un edifici d'apartaments relativament petits per a una o dues persones. Tots els apartaments disposen de cuina i bany, amb una sala i un dormitori. Els apartaments per a majors i per a joves no tenen diferències. Com sabem, la societat sueca fa molts anys que, per llei, defensa la individualitat de les persones per sobre de tot. Cada persona té dret a viure de forma independent i per aquest motiu és la societat que té els índexs d'emancipació més jove del món.

Sällbo consta de 51 apartaments repartits en quatre plantes. Més de la meitat dels 72 residents tenen més de 70 anys, la resta tenen entre 18 i 25 anys. Tots van ser seleccionats després d'un extens procés d'entrevistes per assegurar una barreja de personalitats, antecedents, religions i valors, i tots van haver de signar un contracte prometent passar com a mínim dues hores a la setmana socialitzant amb els seus veïns.

També disposen de zones comunes, tallers, biblioteca, sales d'activitats etc. Però una cosa molt destacable és que cada planta disposa d'una cuina comuna on poder compartir el moment de la cocció i menjar en comú. Els preus estan entre els 400 i els 500 euros mensuals.

### **Proposta Salardú**

#### **Allotjaments dotacionals**

Una part important del nou equipament de Salardú serà la construcció d'allotjaments dotacionals que donin resposta a diverses necessitats del territori.

Un dels objectius del habitatges és garantir que la gent gran pugui viure bé al seu habitatge i mantenir l'autonomia el màxim de temps possible, amb un important nombre de serveis addicionals que acompanyaran als residents.

Els allotjaments són una alternativa a l'ingrés residencial d'aquells grups de persones que, per raons de salut, soledat o seguretat, no poden o no volen seguir vivint sense ajuda, al seu domicili habitual.

La proposta són habitatges amb mobiliari adaptat, cuina equipada, bany adaptat amb dutxa plana i paviment antilliscant, sistema d'avisos en cas d'emergència i molts altres serveis inclosos, coordinats amb el centre de dia que hi haurà al mateix equipament com:

- Suport del conserge disponible les 24 hores
- Sistema d'alarma centralitzat al pis i zones comunes que permet donar avís d'incidència en tot moment
- Consums de calefacció, aigua, electricitat i despeses comunitàries
- Aire condicionat en zones comunes
- Neteja a fons del pis un cop al mes
- Bugaderia comunitària de lliure accés a cada planta
- Recollida selectiva de deixalles
- Servei d'informació i consulta sobre recursos i serveis per a la gent gran
- Gestió i lliurament a domicili de compres a supermercat i medicaments
- Tallers formatius i activitats culturals
- Manteniment de les instal·lacions del pis i zones comunes
- Premsa diària i revistes
- Biblioteca amb zona de lectura i ordinadors connectats a Internet
- Sala d'estar polivalent
- Sala de gimnàs
- Piscina interior

Com a serveis complementaris que els allotjaments ofereixen, podem destacar:

- Menjador social
- Places de pàrquing
- Neteja addicional del pis
- Activitats i tallers dirigits

#### Escenari econòmic d'exploració dels allotjaments dotacionals:

Hi ha previstos 24 pisos d'una habitació, 5 pisos de dues habitacions i 1 de tres habitacions.

<b>ESCENARI D'INGRESSOS</b>				
<i>(Ingressos amb plena ocupació anual i preus mínims per equilibrar el resultat)</i>				
<b>Tipus habitatge</b>	<b>Preus mes</b>	<b>Quantitat Pisos</b>	<b>Ingressos mensual</b>	<b>Ingressos anuals</b>
24 pisos d'1 habitació	681,00	24	16.344,00	196.128,00
5 pisos de 2 habitacions	790,00	5	3.950,00	47.400,00
1 pis de 3 habitacions	899,00	1	899,00	10.788,00
		<b>TOTAL</b>	21.193,00	254.316,00
			Complements	5.684,00
			<b>Total ingressos</b>	<b>260.000,00</b>

INGRESSOS	Pressupost anual
<b>Ingressos d'explotació</b>	<b>260.000,00</b>
Ingressos de serveis	260.000,00
Treballs realitzats per l'empresa	0,00
Ingressos de subvencions	0,00
Altres ingressos de gestió	0,00
Excessos i aplicacions de provisions	0,00
<b>Ingressos financers i diferències tipus de canvi</b>	<b>0,00</b>
<b>Ingressos excepcionals</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALS</b>	<b>260.000,00</b>

DESPESES	Pressupost anual
<b>Compres (=Consums)</b>	<b>29.167,90</b>
Compres	5.606,43
- <i>Altres aprovisionaments no sanitaris</i>	5.606,43
Treballs realitzats per altres empreses	23.561,47
- <i>Administració i altres</i>	23.561,47
<b>Despeses personal</b>	<b>161.907,80</b>
Sous i salaris	125.486,73
Assegurances socials	36.239,19
Altres despeses personal	181,88
<b>Altres despeses d'explotació:</b>	<b>46.177,49</b>
Lloguers i canons	559,07
Reparació i conservació	36,30
Serveis professionals ind.	3.269,48
Primes assegurances	2.295,52
Publicitat, propaganda i relacions públiques	1.834,36
Subministres	29.947,30
<i>Electricitat</i>	16.295,85
<i>Gas</i>	12.632,58
<i>Aigua*</i>	0,00
<i>Telefonia</i>	1.018,87
Altres Serveis	8.235,46
- <i>Altres serveis externs</i>	5.236,52
- <i>Altres despeses generals</i>	2.998,94
<b>Altres Tributs (iva i taxes)</b>	<b>22.182,14</b>
<b>Despeses financers i diferències tipus de canvi</b>	<b>0,00</b>
<b>Despeses excepcionals</b>	<b>564,67</b>
<b>TOTALS</b>	<b>260.000,00</b>

\*No es computa despesa en aigua atès que és un servei que el municipi ofereix sense cost.

<b>RESUM:</b>	
<b>INGRESSOS</b>	<b>260.000,00</b>
<b>DESPESES</b>	<b>260.000,00</b>
<b>Resultat abans d'interessos i amortitzacions</b>	<b>0,00</b>

### Centre de dia

El centre de dia previst per a 48 usuaris complementa els serveis dels habitatges dotacionals, oferint la possibilitat de cobrir les necessitats de residents que requereixin més suport.

### Escenari econòmic d'exploració del Centre de Dia

<b>ESCENARI D'INGRESSOS</b>				
<i>(Ingressos amb plena ocupació anual i preus mínims per equilibrar el resultat)</i>				
	<b>Preu mes</b>	<b>Places</b>	<b>Ingressos mensuals</b>	<b>Ingressos anuals</b>
48 places	650,00	48,00	31.200,00	374.400,00
		<b>TOTAL</b>	31.200,00	374.400,00
			<b>Complements</b>	<b>5.600,00</b>
			<b>Total ingressos</b>	<b>380.000,00</b>

<b>INGRESSOS</b>	<b>Pressupost anual</b>
<b>Ingressos d'explotació</b>	<b>380.000,00</b>
Ingressos de serveis	374.400,00
Treballs realitzats per l'empresa	0,00
Ingressos de subvencions	0,00
Altres ingressos de gestió	5.600,00
Excessos i aplicacions de provisions	0,00
<b>Ingressos financers i diferències tipus de canvi</b>	<b>0,00</b>
<b>Ingressos excepcionals</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALS</b>	<b>380.000,00</b>

<b>DESPESES</b>	<b>Pressupost anual</b>
<b>Compres (=Consums)</b>	<b>41.500,00</b>
Compres	31.500,00
- Farmàcia	500,00
- Altres aprovisionaments sanitaris	1.000,00
- Altres aprov.no sanitaris	30.000,00
Treballs realitzats per altres empreses	10.000,00
- Administració i altres	10.000,00
<b>Despeses personal</b>	<b>300.000,00</b>
Sous i salaris	226.290,73
Assegurances socials	73.352,10
Altres despeses personal	357,17
<b>Inversions-Dot.amort.</b>	<b>0,00</b>
<b>Altres despeses d'explotació:</b>	<b>38.000,00</b>
Lloguers i canons	500,00
Reparació i conservació	5.000,00
Serveis professionals ind.	2.500,00
Transports (de compra i venda)	0,00
Primes assegurances	2.000,00



Serveis bancaries	500,00
Publicitat, propaganda i relacions públiques	500,00
Subministres	25.000,00
- <i>Electricitat</i>	18.750,00
- <i>Gas</i>	5.000,00
- <i>Aigua*</i>	0,00
<i>Telefonia</i>	1.250,00
Altres Serveis	2.000,00
- <i>Altres serveis externs</i>	0,00
- <i>Altres despeses generals.</i>	1.500,00
- <i>Dietes i desplaçaments</i>	0,00
- <i>Missatgeria i correus</i>	500,00
<b>Altres tributs (Iva i taxes)</b>	<b>500,00</b>
<b>Despeses financeres i diferències tipus canvi</b>	<b>0,00</b>
<b>Despeses excepcionals</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALS</b>	<b>380.000,00</b>

\*No es computa despesa en aigua atès que és un servei que el municipi ofereix sense cost.

<b>RESUM:</b>	
<b>INGRESSOS</b>	<b>380.000,00</b>
<b>DESPESES</b>	<b>380.000,00</b>
<b>Resultat abans d'interessos i amortitzacions</b>	<b>0,00</b>

#### **ALTRES ACTIVITATS. BIBLIOTECA I ACTIVITATS SANITARI-ESPORTIVES.**

Actualment, l'Ajuntament ja té en funcionament una biblioteca municipal a Salardú, amb treballador municipal. El local però és de lloguer, amb un importa anual de 7.364,64 €.

Tenint en compte la previsió és la de traslladar l'actual biblioteca al nou emplaçament previst, els costos anuals de serveis i personals ja estan assumits en els pressupostos municipals anuals. En qualsevol cas, el trasllat dels serveis comportarien un estalvi a les arques municipals de 7.364,64 €, corresponent al preu de lloguer de l'actual local de la biblioteca.

Quan a l'activitat de piscina coberta climatitzada, l'ajuntament ja ofereix aquest servei a través de la piscina municipal d'estiu. El personal contractat correspon a dos socorristes i una persona de control d'accés i manteniment, que caldria incrementar per a la piscina coberta amb un socorrista i una persona de control i manteniment amb servei anual.

Aquestes dues persones noves de personal, prenen com a referència els costos actuals de personal per a la piscina descoberta, suposarien per un contracte anual al voltant 21.000 € per nou treballador. És a dir 41.000 € anuals.

Quan al nou gimnàs, actualment ja existeix un en funcionament al nucli de Gessa, amb uns costos anuals per l'Ajuntament de 20.765 €. Aquest preu és el que cal prendre com a referència com increment com a conseqüència de la instal·lació del nou gimnàs municipal a Salardú.

Caldria afegir els costos de serveis, calefacció i material de manteniment que segons rati per aquest tipus d'instal·lacions és d'aplicació un preu de 20 €/m<sup>2</sup> anual.

#### **APARCAMENT**

El règim de funcionament de l'aparcament previst és de rotació, durant quatre mesos l'any, corresponent als de màxima afluència de visitants al municipi, amb una previsió d'assignació a aquest tipus de 164 places. S'estudien dues alternatives, amb un 100% d'ocupació i un 50% d'ocupació.

La resta de places d'aparcament es preveuen en règim de concessió per 50 anys, un total 50 anys, i en règim de lloguer, 50 places.

Es reserven un total de 20 places d'aparcament gratuït per al funcionament de l'equipament.

El preus previstos en aquest estudi econòmic per als diferents règim d'utilització de l'aparcament són els següents:

- Concessió a 50 anys: 12.000 €/plaça
- Lloguer anual: 50 €/mes
- Rotació: 5 €/dia

### **Costos de manteniment**

Per tal de poder determinar els costos de manteniment anual per plaça d'aparcament s'han fet consultes a diversos ajuntaments amb l'objectiu de trobar els imports de referència per un aparcament de similars característiques.

Així, l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès ens ha proporcionat el costos de manteniment de l'aparcament Plaça Pau Casals, de rotació, i similars característiques. Es tracta d'un aparcament de 4.209 m<sup>2</sup> de superfície construïda en dues plantes de soterrani, sota una plaça pública. El nombre de plaça d'aparcament de cotxes és 155 i 14 per a motocicletes.

Els conceptes recollits en els costos de manteniment són els següents:

*Assegurança*

*Despeses bancàries*

*Honoraris administració*

*Neteja*

*Manteniment ascensors*

*Telèfon ( ascensor )*

*Manteniment porta basculant*

*Subministament elèctric*

*Manteniment baixa tensió*

*Llicències, taxes i tributs*

*Manteniment contraincendis*

*Altres despeses / avaries*

*Fons reserva ( 5% )*

*Total despeses : 22.219,97 €/any*

La repercussió anual per plaça d'aparcament de cotxe és de 143,35 €/plaça.

Tenint en compte que el nombre de places d'aparcament és superior i que les condicions climàtiques i d'utilització són sensiblement diferents, es creu convenient –amb l'objectiu d'anar per la banda de la seguretat- d'aplicar un coeficient corrector a l'anterior rati de 2, aplicant un cost de manteniment per plaça de 286 €/any.

D'acord amb aquests criteris, el compte d'explotació de l'aparcament és el següent:

Escenari 1

EXPLOTACIÓ APARCAMENT			
Places en concessió 50 anys	preu	ingressos	ingressos anuals
50 places	12.000 €	600.000 €	12.000 €
Places en lloguer			
50 places en lloguer a 50 €/mensuals	50 €	30.000 €	30.000 €
Places en rotació			
164 places en rotació 4 mesos a 5 € /dia (100% ocupació)	5 €	98.400 €	98.400 €
<b>Nombres de places a considerar</b>	<b>284</b>		
<b>Rati anual ingressos per plaça aparcament</b>	<b>494 €</b>		<b>140.400 €</b>
<b>Despeses anuals per plaça d'aparcament</b>	<b>286 €</b>		<b>81.224 €</b>
<b>Ingressos anuals totals</b>	<b>208 €/plaça</b>		<b>59.176 €</b>

Escenari 2

EXPLOTACIÓ APARCAMENT			
Places en concessió 50 anys	preu	ingressos	ingressos anuals
50 places	12.000 €	600.000 €	12.000 €
Places en lloguer			
50 places en lloguer a 50 €/mensuals	50 €	30.000 €	30.000 €
Places en rotació			
164 places en rotació 4 mesos a 5 € /dia (50% ocupació)	5 €	49.200 €	49.200 €
<b>Nombres de places a considerar</b>	<b>284</b>		
<b>Rati anual ingressos per plaça aparcament</b>	<b>321 €</b>		<b>91.200 €</b>
<b>Despeses anuals per plaça d'aparcament</b>	<b>286 €</b>		<b>81.224 €</b>
<b>Ingressos anuals totals</b>	<b>35 €/plaça</b>		<b>9.976 €</b>

D'acord amb els resultat anteriors, l'explotació de l'aparcament, amb els escenaris previstos, és positiu en ambdós casos, i es situa entre el 9.976 i 59.176 € d'ingressos anuals.

En conseqüència, el resum del balanç de l'impacte sobre les arques municipals dels serveis que anirien a càrrec dels pressupostos municipals és el següent:

<b>FUNCIONAMENT/MANTINIMENT BIBLIOTECA I ACTIVITATS SANITARI-ESPORTIVES/APARCAMENT</b>			
<b>BIBLIOTECA</b>			
Estalvi lloguer local			7.365 €
<b>NOVA PISCINA</b>			
Costos de funcionament personal			-41.000 €
Manteniment i serveis	20 €	332 m <sup>2</sup>	-6.637 €
<b>NOU GIMNÀS</b>			
Costos de funcionament personal			-20.765 €
Manteniment i serveis	20 €	391 m <sup>2</sup>	-7.818 €
<b>INGRESSOS APARCAMENT</b>			
Escenari 1			59.176 €
<b>BALANÇ FINAL</b>			<b>-9.679 €</b>
<b>INGRESSOS APARCAMENT</b>			
Escenari 2			9.976 €
<b>BALANÇ FINAL</b>			<b>-58.879 €</b>

L'impacte sobre les arques municipals del funcionament i manteniment del nou equipament amb els serveis proposat es situa, com a màxim, al voltant dels 60.000 € anuals.

Aquest import, d'acord amb els pressupostos municipals anteriorment explicats, resulta del tot assumible per part de l'Ajuntament de Naut Aran.

## 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 (període 2023-2029).

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

- FASE 1. 2023-2025: Construcció de l'aparcament i restitució d'accessos d'Unha i tractament paisatgístic del sòl no urbanitzable.
- FASE 2. 2026-2028: Construcció de l'edificació d'equipaments i urbanització d'espais exteriors necessaris per al funcionament del complex.
- FASE 3. Primer semestre 2029: 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
<b>població</b>	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
<b>població</b>	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
<b>naixements</b>	16	13	16	18	7	8	14	15	10	9	3	16	8	12	10
<b>defuncions</b>	6	6	3	9	14	11	15	3	11	5	5	9	8	13	7
<b>creixement</b>	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
<b>naixements</b>	5	14	16	11	19	11	11	18	10	13	8	9	13	16	13
<b>defuncions</b>	11	8	7	8	8	5	6	9	15	9	14	12	7	9	4
<b>creixement</b>	-6	6	9	3	11	6	5	9	-5	4	-6	-3	6	7	9

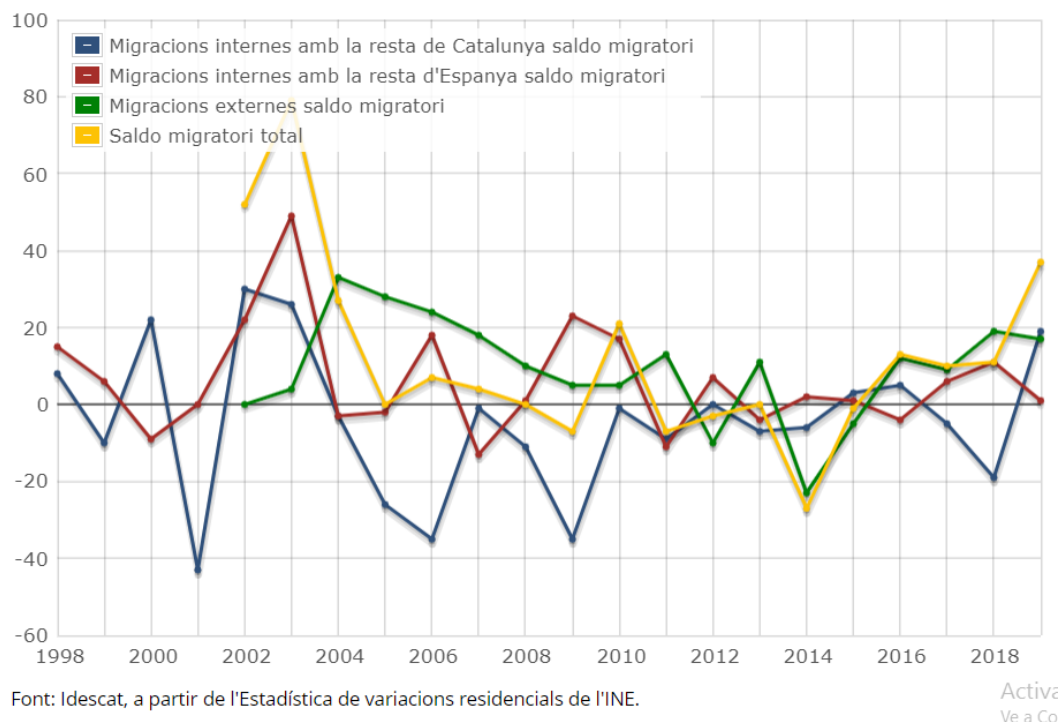
  

any	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>naixements</b>	21	21	17	12	12	15	7	12	14	8	16	13	10	15	8
<b>defuncions</b>	13	9	7	5	11	6	10	11	8	11	15	8	9	6	..
<b>creixement</b>	8	12	10	7	1	9	-3	1	6	-3	1	5	1	9	

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



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 Naut Aran. 2019								
	Espanyola	Estrangera						Total
		Resta UE	Resta Europa	Àfrica	Amèrica del Nord i Central	Amèrica del Sud	Àsia i Oceania	
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

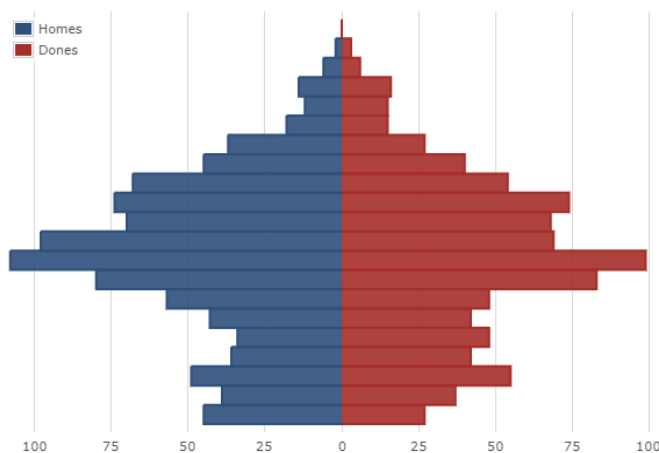
Pel que fa a l'estructura de la població del municipi, la majoria dels habitants de Naut Aran tenen edats compreses entre els 15 i els 64 anys (71,51% del total municipal); per la seva banda, els habitants d'edats iguals o inferiors als 14 anys suposen el 14,75% de la població mentre el segment d'habitants, 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 quinquenal. Naut Aran. 2019



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

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).

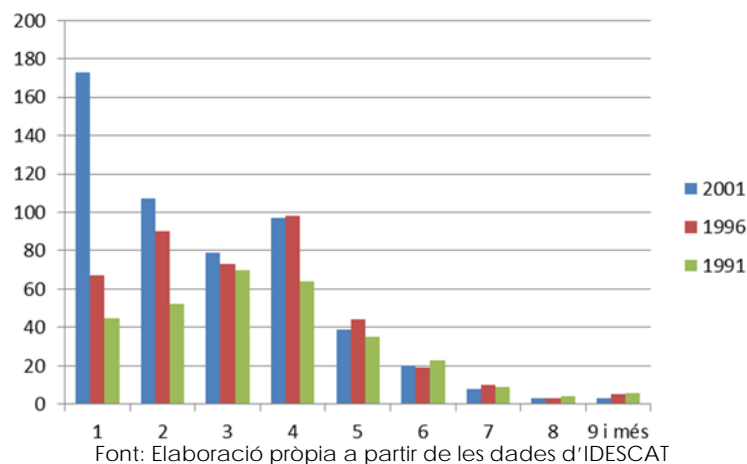
Per tal de comprovar si els resultats actuals varien en un període a curt / mitjà termini, es pot realitzar un exercici de projecció poblacional a partir de les dades disponibles actualment. Sobre les projeccions poblacionals pertinents i amb l'aplicació de la ràtio / criteri actual, el nombre de places 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:



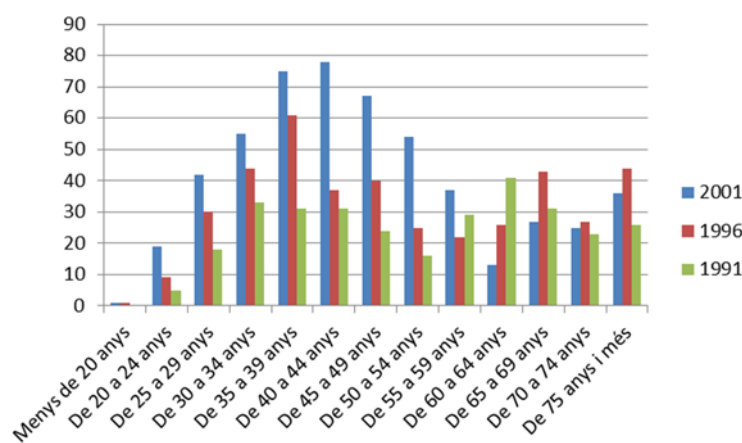
Aquesta tendència recollida l'any 2001 ha patit un apaivagament per motius de la crisi però la creació de llars d'una o dues persones encara és a dia d'avui la tendència natural de la població (un fet cultural consolidat) més enllà de les dificultats econòmiques per costejar un habitatge, donat que el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

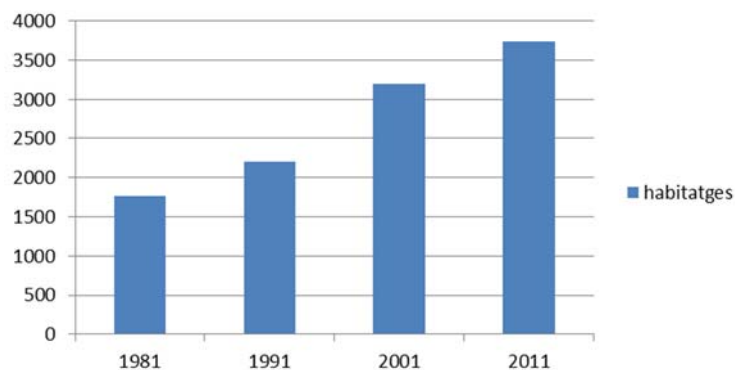
En qualsevol cas l'horitzó del nombre de llars a Naut Aran a mig llarg termini no està definit ni és possible (donada la volubilitat dels esdeveniments dels últims 15 anys) fer-ne una estimació



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:



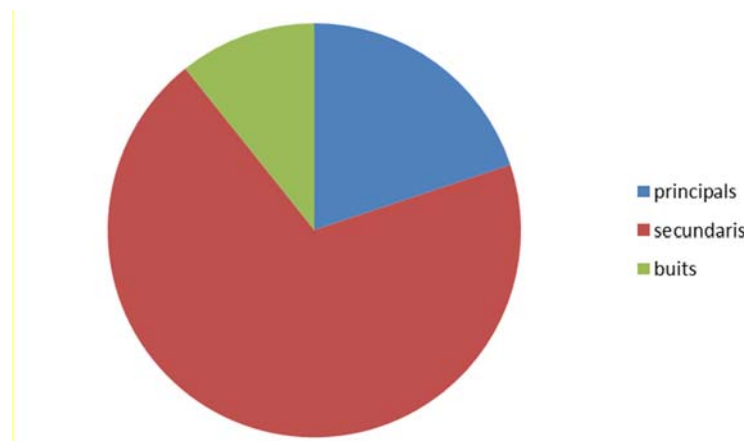
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

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:

ZONA	RÈGIM GENERAL VENDA (€/m <sup>2</sup> )		RÈGIM GENERAL LLOGUER/CESSIÓ ÚS (€/m <sup>2</sup> )	
	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 €/m<sup>2</sup> de sostre útil.

ZONA	RÈGIM ESPECIAL VENDA (€/m <sup>2</sup> )		RÈGIM ESPECIAL LLOGUER/CESSIÓ ÚS (€/m <sup>2</sup> )	
	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 €/m<sup>2</sup> de sostre útil.

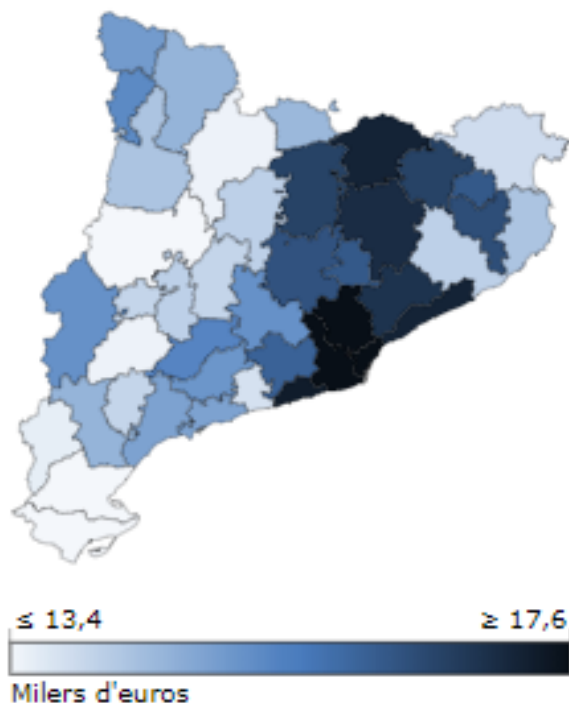
A banda, s'estableix un sistema d'actualització automàtica dels dits preus, que es referencia a l'IPC anual i que, segons el nou Decret Llei 50/2020, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya publicarà anualment.

#### 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 index de referència (index 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 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
<b>2015</b>	2,94%	7,63%	16,89%	20,05%
<b>2016</b>	2,92%	6,43%	15,20%	17,40%
<b>2017</b>	2,22%	6,13%	11,56%	15,30%
<b>2018</b>	1,79%	5,06%	10,56%	12,20%
<b>2019</b>	1,96%	4,36%	10,93%	11,60%
<b>2020</b>	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 empen 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 Documentació ambiental redactada i signada per Ignasi Grau Roca de l'empresa IGREMAP.

El 20 de febrer de 2020, l'Ajuntament de Naut Aran va sol·licitar als Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat a Lleida l'inici del tràmit d'avaluació ambiental de la Modificació esmentada.

En data 31 de juliol de 2020 es va rebre l'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental dels Serveis Territorials de Lleida, on s'emetia Informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Naut Aran a l'àmbit de l'aparcament públic de la façana nord de Salardú no comporta efectes ambientals significatius en el medi ambient, amb una sèrie de condicions.

En data 16 d'agost de 2021, dins el tràmit d'informes a l'aprovació inicial, s'ha rebut la RESOLUCIÓ TES/ /2020, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic de la Modificació puntual en el sentit que no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, donada la seva entitat i característiques, amb unes prescripcions que han estat incorporades a la Normativa de la present Modificació.

## **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 Aragon.

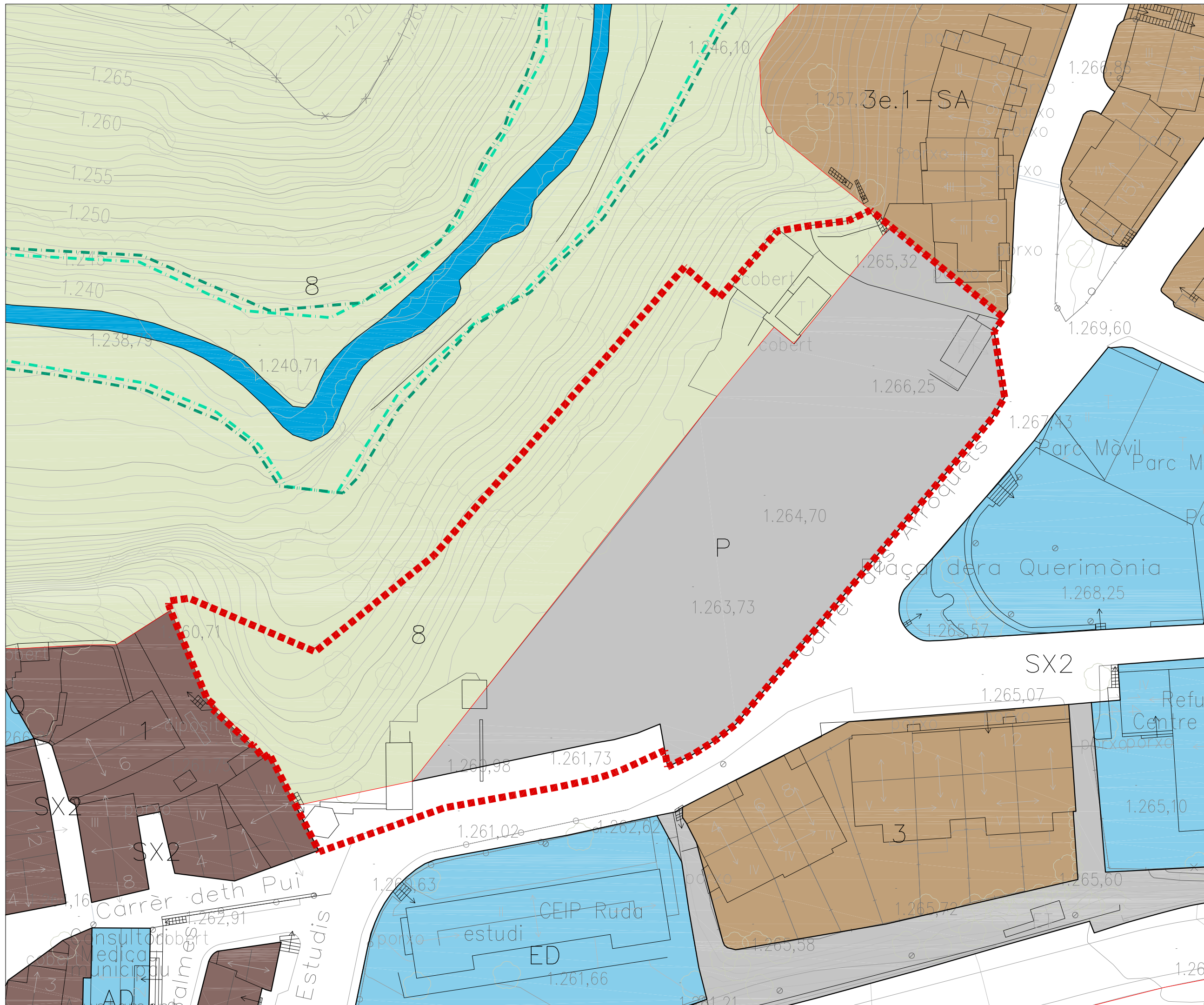
## PLÀNOLS







### INFORMACIÓ

I 1	Planejament vigent	1: 500
-----	--------------------	--------

### ORDENACIÓ

O 1	Zonificació	1: 500
O 2a	Ordenació sòls EQ(fn)	1: 500
O 2b	Ordenació sòls EQ(fn)	1: 500
O 2c	Ordenació sòls EQ(fn)	1: 500
O 3a	Tractament snu	1: 500
O 3b	Tractament snu	1: 500
O 3c	Tractament snu	1: 500



-  Àmbit Modificació puntual
- SISTEMES**
-  Àrees d'aparcament, clau P
-  Sistema viari
- ZONES**
-  SNU de protecció especial, clau 8
- INUNDABILITAT**
-  T100
-  T500

VISAT

---

JUAN A. MANCINEIRAS MANEL PARÉS

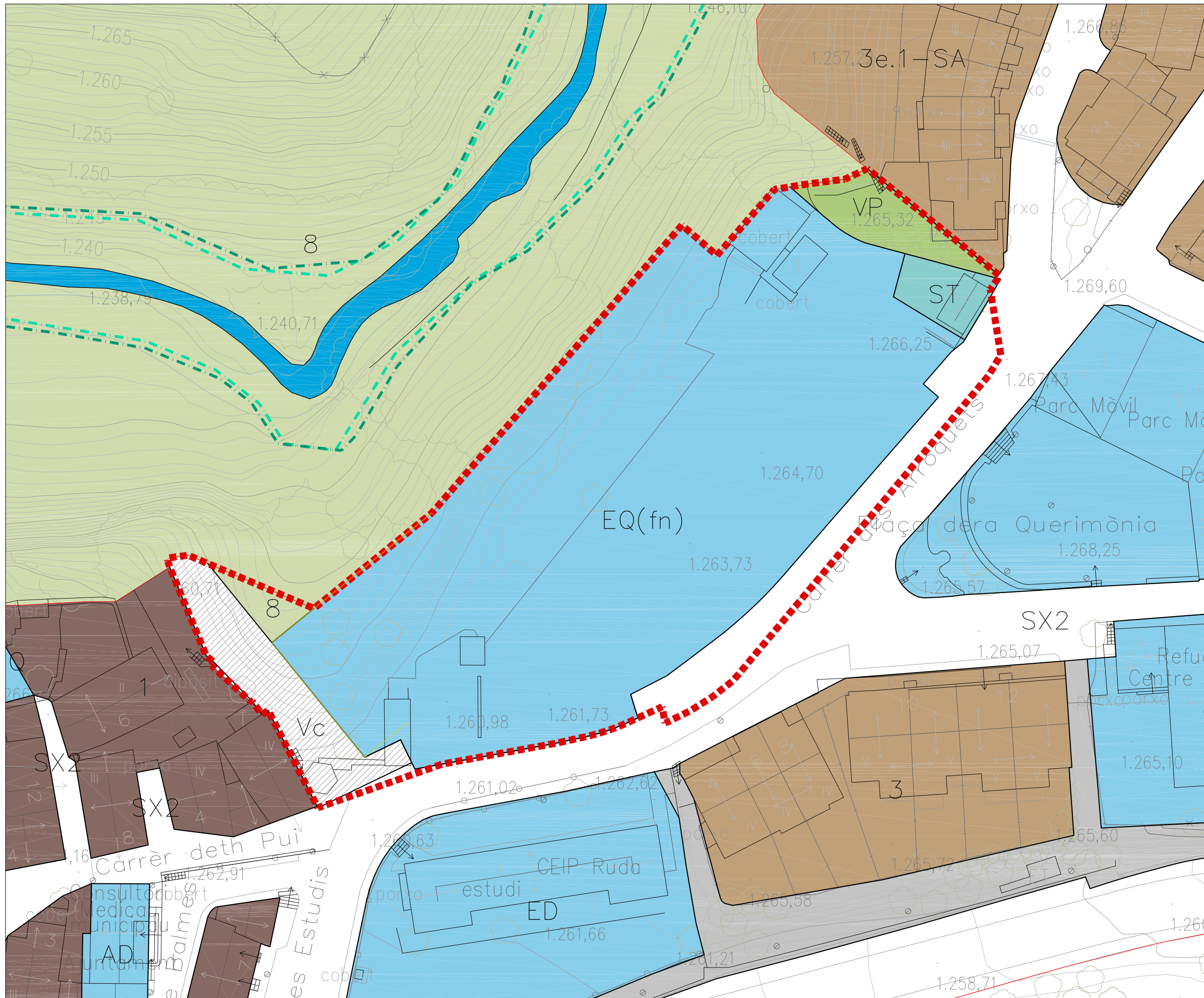
---

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 refós per a l'Aprovació Definitiva  
 Compliment acord CUA 18-03-22

---

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN. C/Balmes, 2. CP 25598  
 PLANEJAMENT VIGENT ABRIL 2022  
 NNSS NAUT ARAN





**Àmbit Modificació puntual**

**SISTEMES**

- Equipaments façana nord, clau EQ(fn)
- Serveis Tècnics, clau ST
- Viari cívic clau, Vc

**ZONES**

- Verd privat, clau VP
- SNU de protecció espacial, clau 8

**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 refós per a l'Aprovació Definitiva

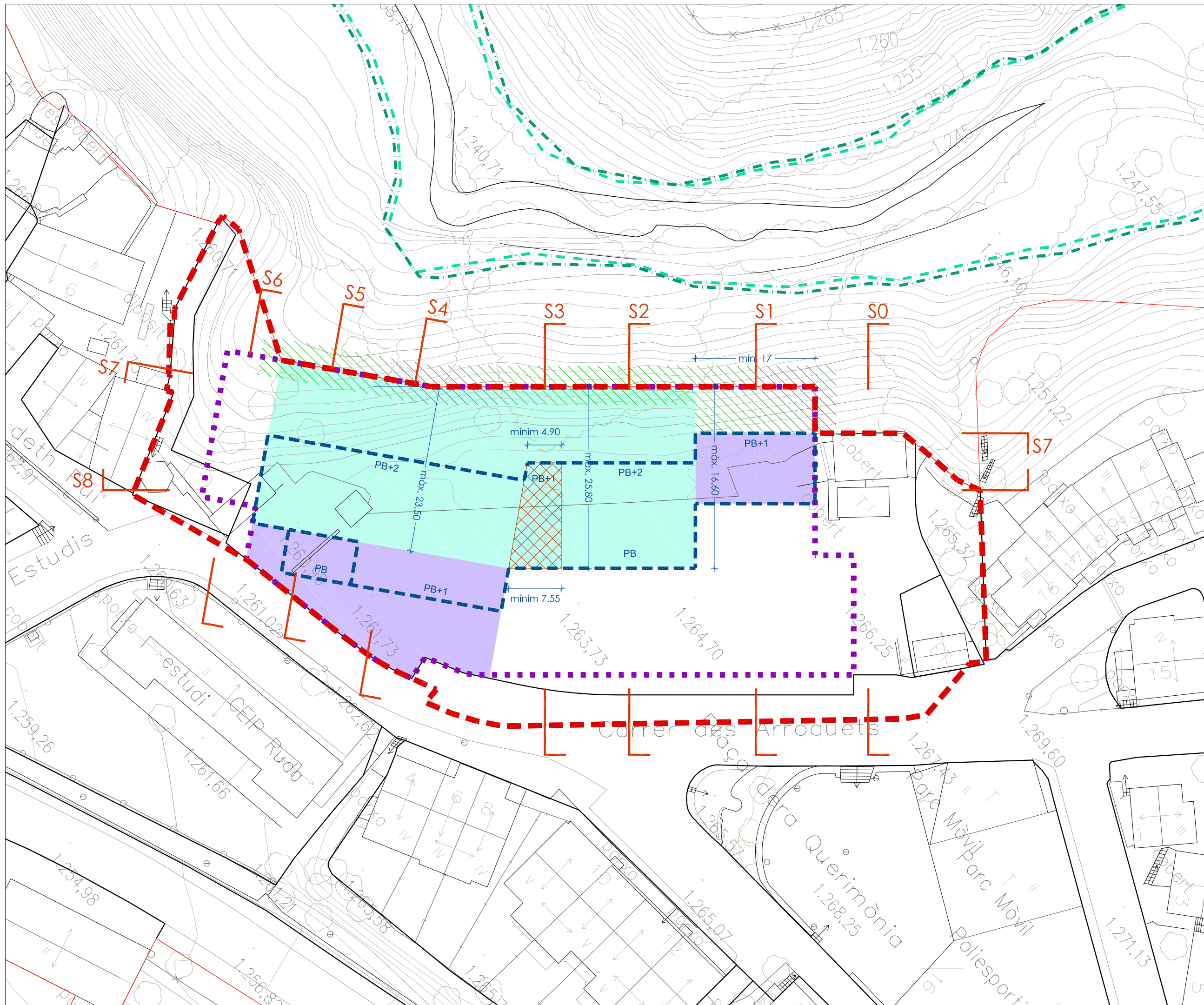
Compliment acord CUA 18-03-22

---

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN. C/Balmes, 2. CP 25598  
**ZONIFICACIÓ PROPOSADA** ABRIL 2022

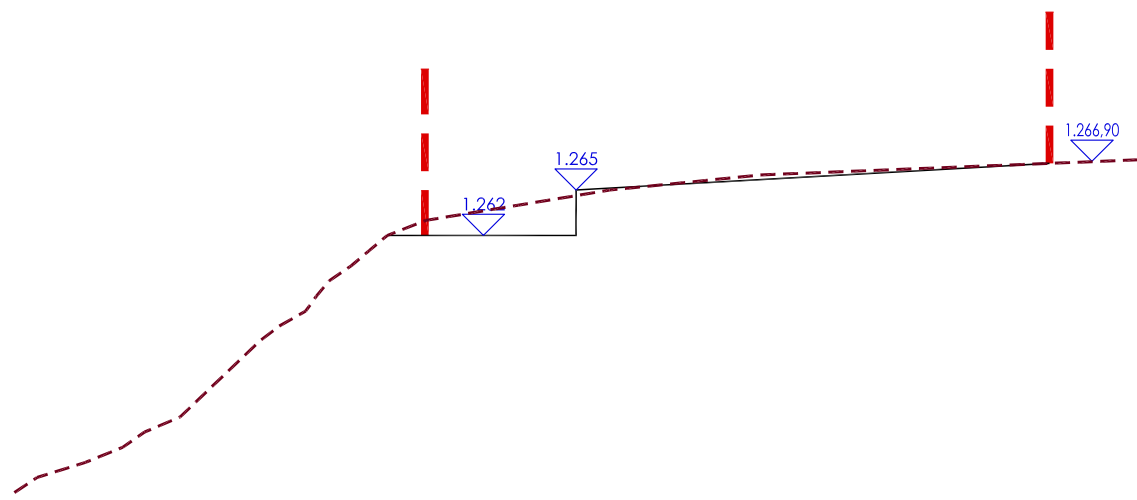
0 50 100 1/500 **01**



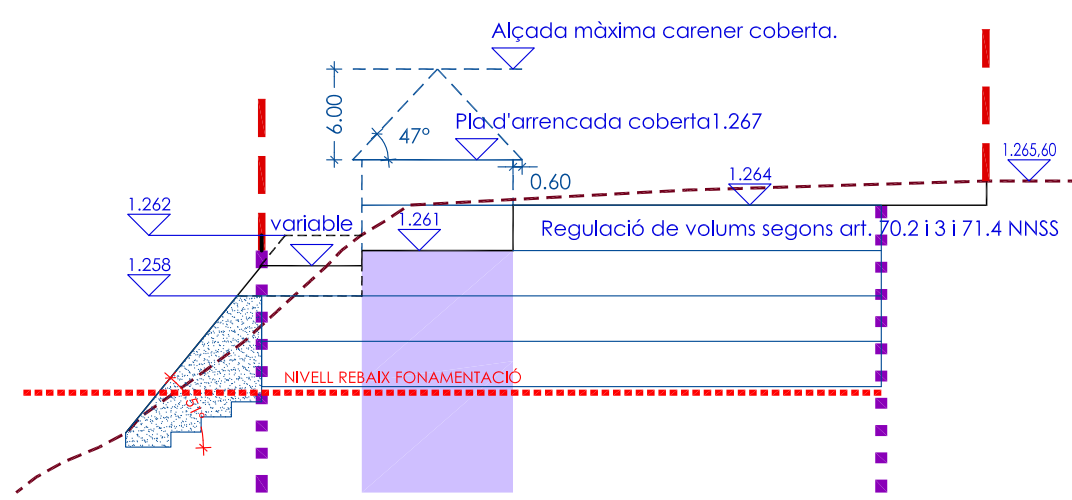


- ▬▬▬ Àmbit Modificació puntual
- - - Perfil natural
- Projectió carretera
  
- PLATAFORMES**
- Plataforma 1  
cota de referència 1258
- Plataforma 2  
cota de referència 1261
- Plataforma 3  
cota de ref. urbanització 1264
- +12.00+ Cota màxima de plataforma
  
- GÀLIBS MÀXIMS D'Ocupació**
- ▬▬▬ Sota 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

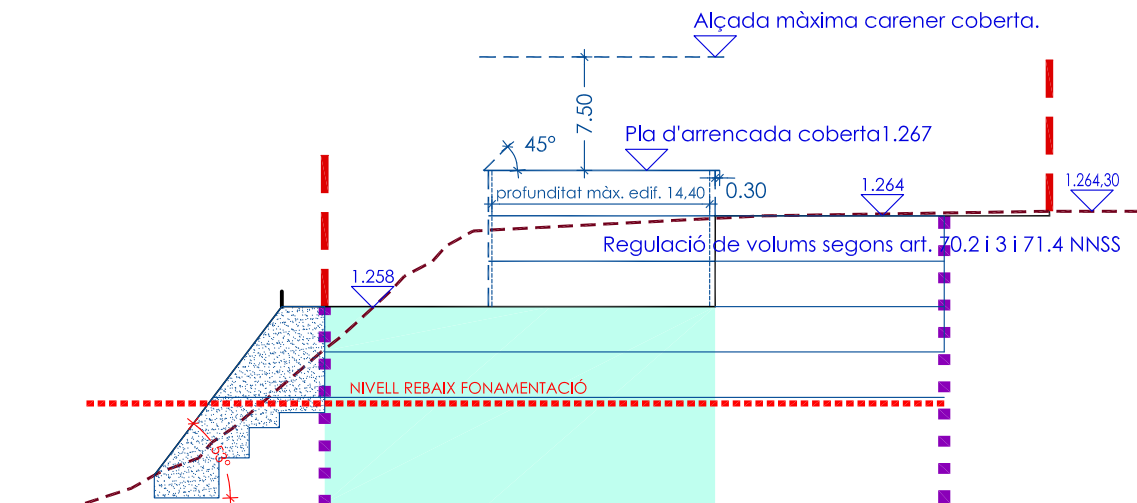
S0



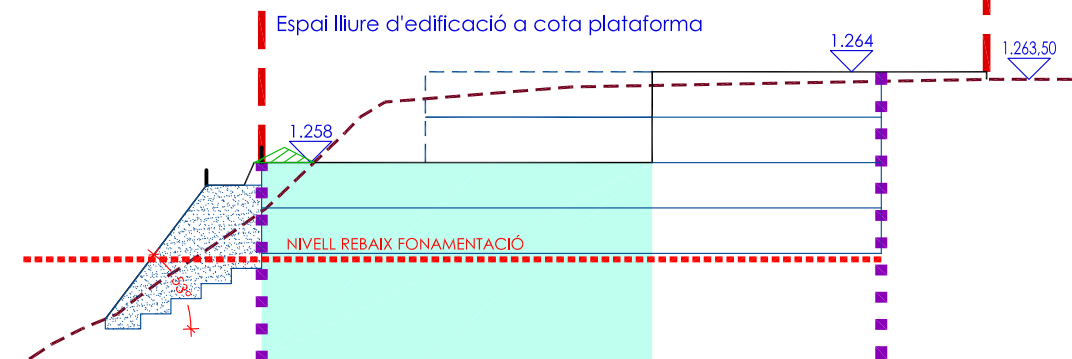
S1



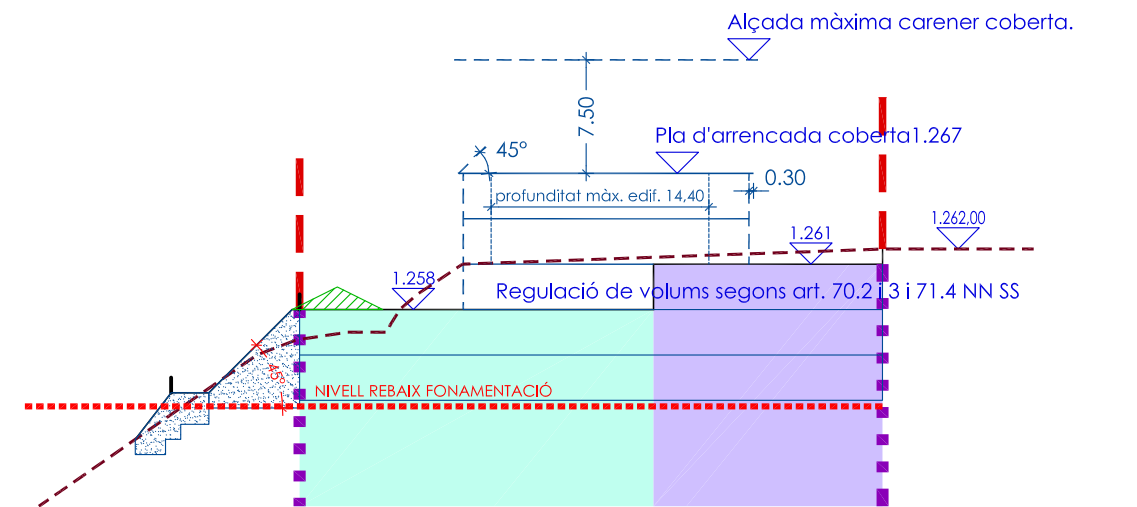
S2



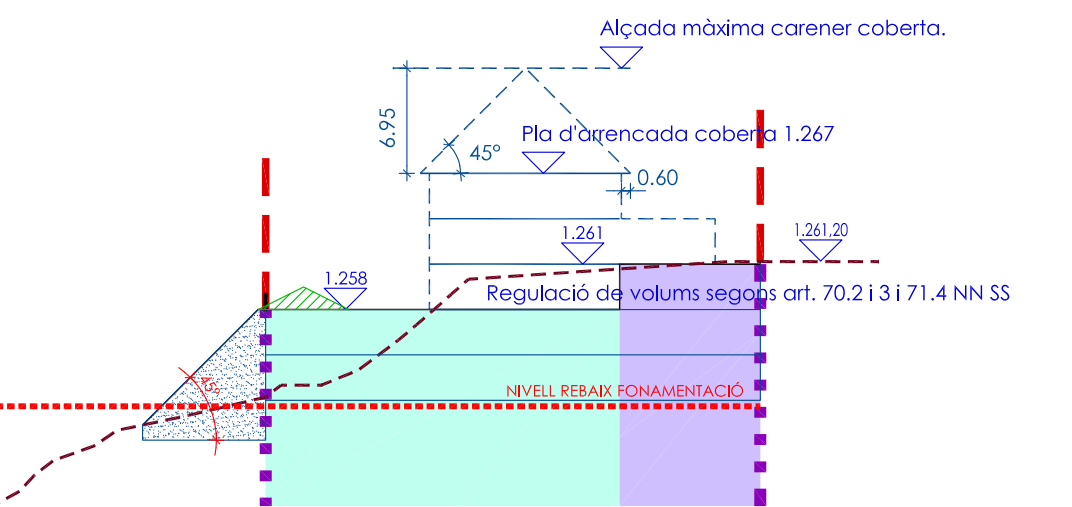
S3



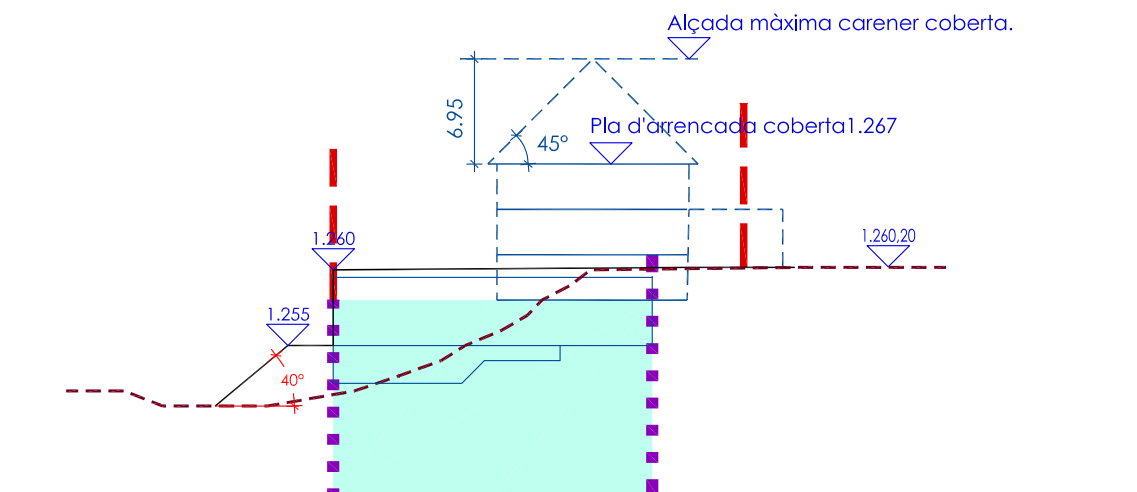
S4



S5



S6



Àmbit Modificació puntual

Perfil natural

Projecció carretera

PLATAFORMES

Plataforma 1  
cota de referència 1258

Plataforma 2  
cota de referència 1261

Plataforma 3  
cota de ref. urbanització 1264

12.00 Cota màxima de plataforma

GÀLIBS MÀXIMS D'OCCUPACIÓ

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 refós per a l'Aprovació Definitiva

Compliment acord CUA 18-03-22

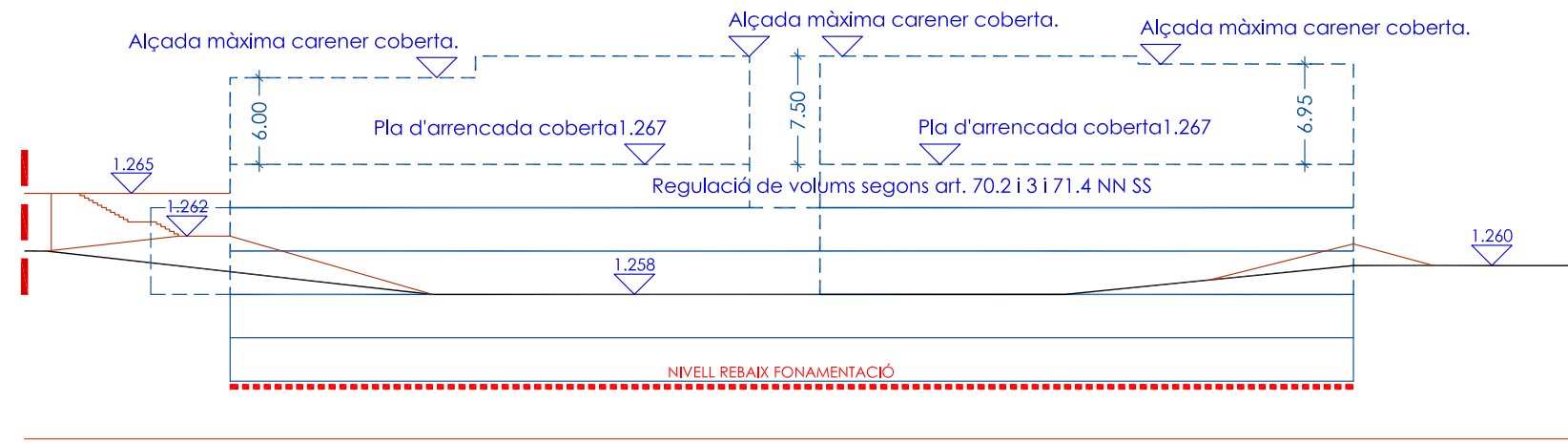
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN. C/Balmes, 2. CP 25598

ORDENACIÓ SÒLS EQ(fn) ABRIL 2022  
RANG DE PLANEJAMENT DERIVAT

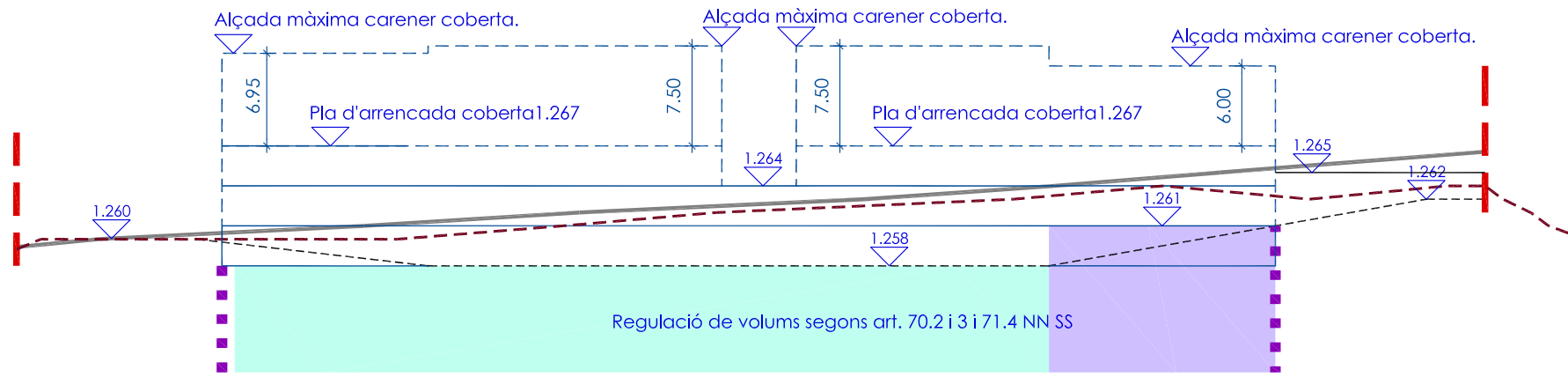
0 50 100 1/500 O2b



S7



S8



Àmbit Modificació puntual

Perfil natural

Projecció carretera

PLATAFORMES

Plataforma 1  
cota de referència 1258

Plataforma 2  
cota de referència 1261

Plataforma 3  
cota de ref. urbanització 1264

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

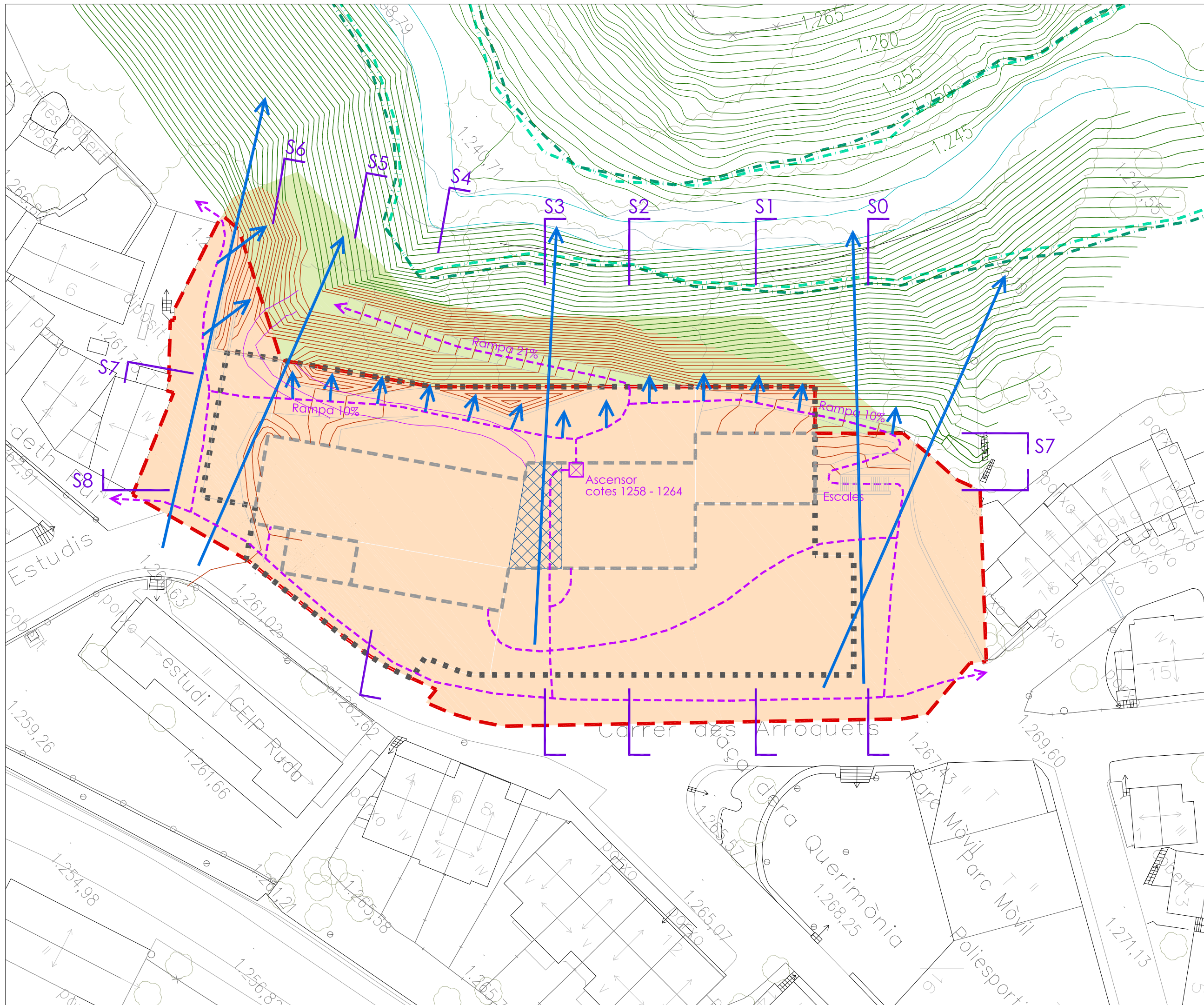
Document refós per a l'Aprovació Definitiva

Compliment acord CUA 18-03-22

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

ORDENACIÓ SÒLS EQ(fn) ABRIL 2022  
RANG DE PLANEJAMENT DERIVAT

0 50 100 1/500 O2c



- Actuacions en sòl urbà
- Tractament en SNU
- TOPOGRAFIA**
- Corbes existents
- Corbes modificades
- Camí existent
- Perfil natural
- Projectió carretera
- Recorregut peatonal
- Visuals
- Espai lliure d'edificació a cota de la Plataforma 3
- GÀLIBS MÀXIMS D'Ocupació**
- Sota rasant
- Sobre rasant
- INUNDABILITAT**
- T100
- T500

VISAT

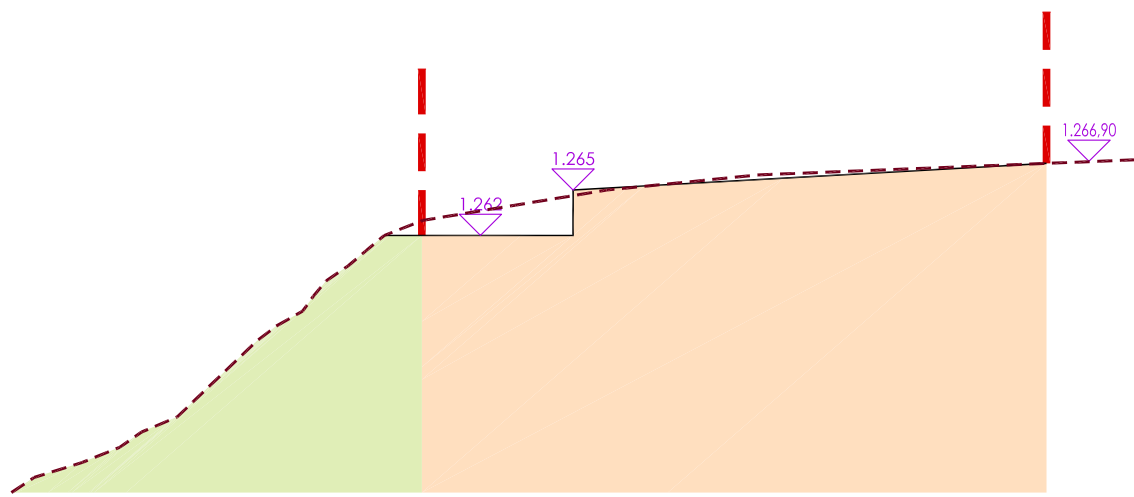
JUAN A. MANCINEIRAS      MANEL PARÉS

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 refós per a l'Aprovació Definitiva  
 Compliment acord CUA 18-03-22

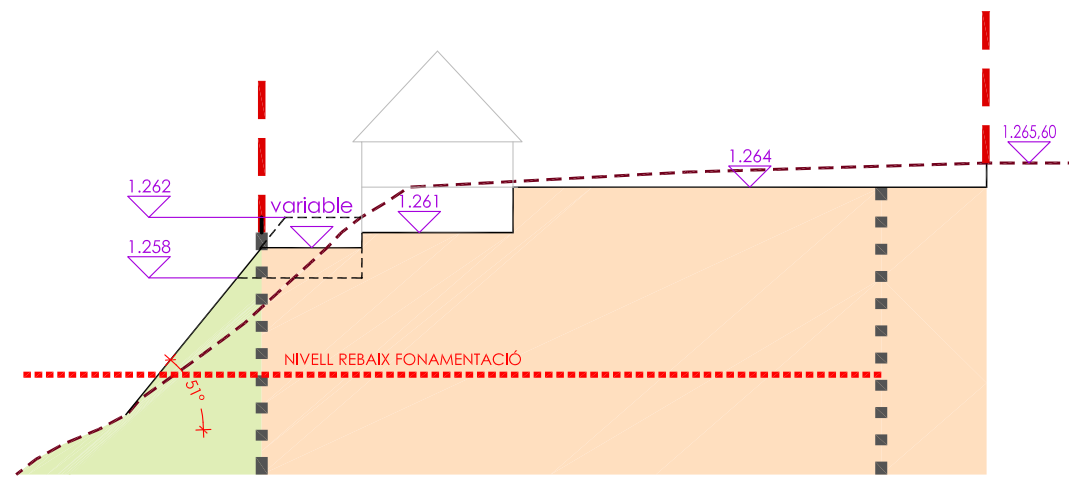
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN. C/Balmes, 2. CP 25598  
 TRACTAMENT SNU      ABRIL 2022  
 URBANITZACIÓ CAMÍ ENTORN

N  
 0 50 100 1/500      O3a

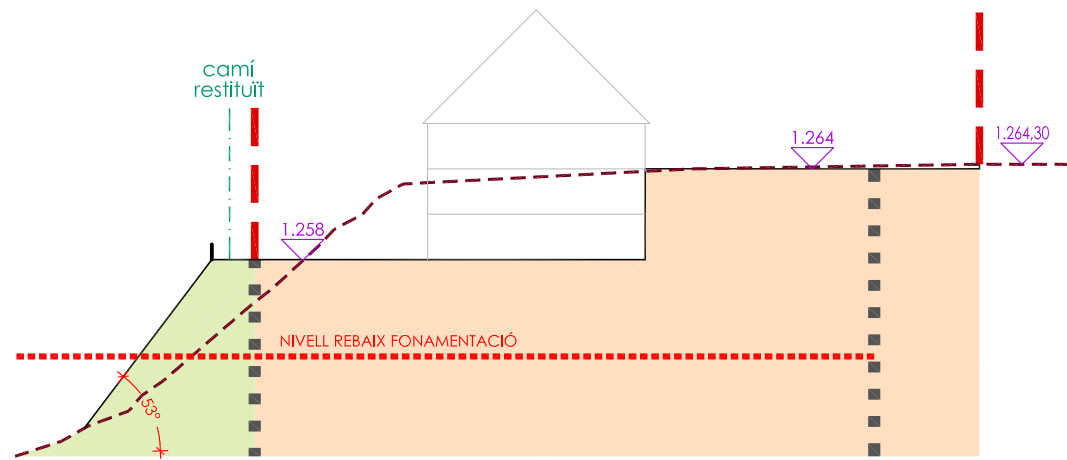
S0



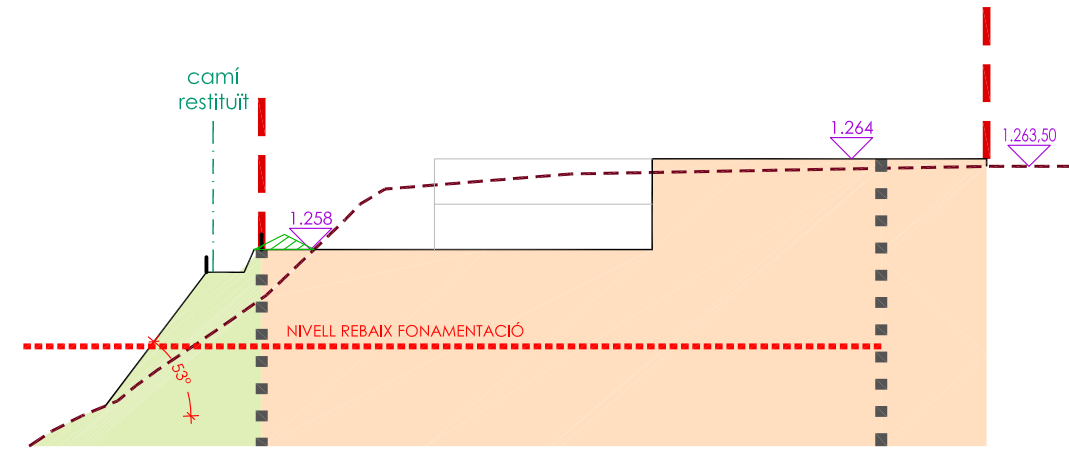
S1



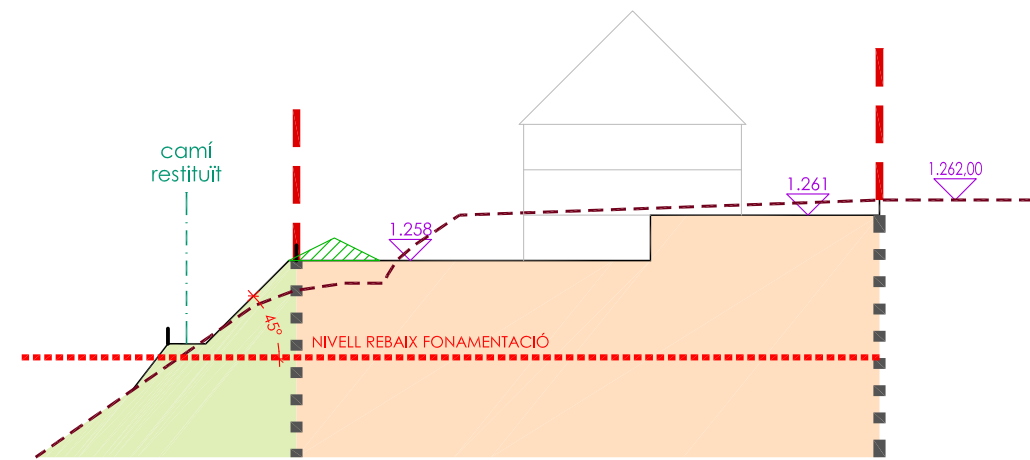
S2



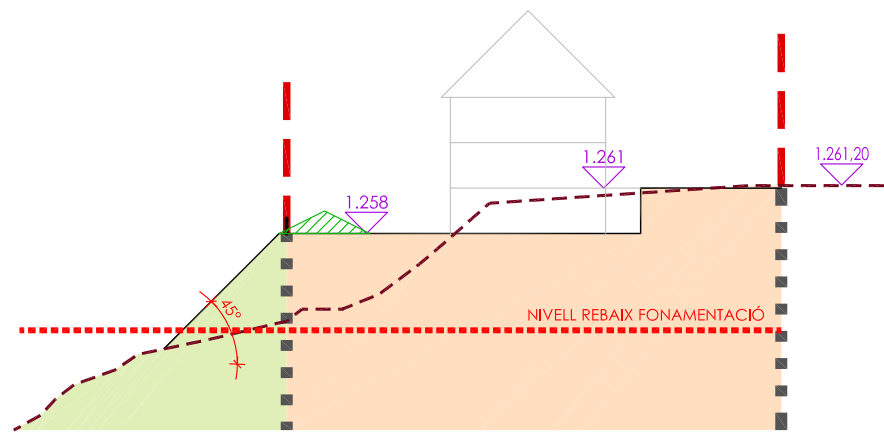
S3



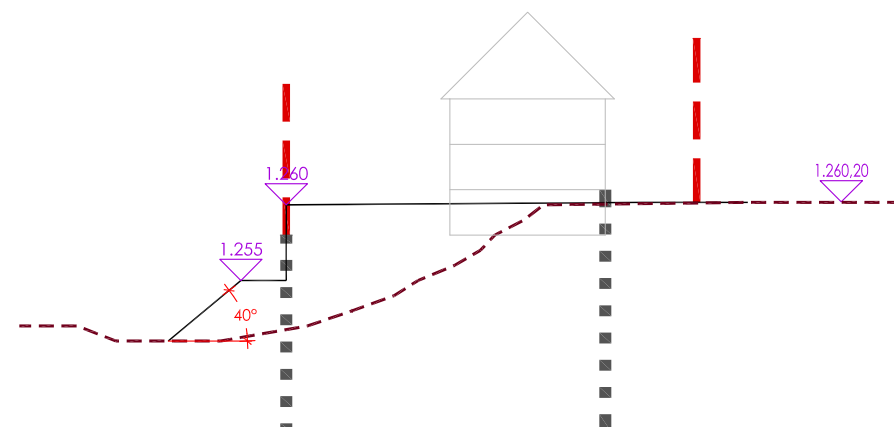
S4



S5



S6



- Actuacions en sòl urbà
- Tractament en SNU

TOPOGRAFIA

- Corbes existents
- Corbes modificades
- Camí existent
- Perfil natural
- Projecció carretera
- Recorregut peatonal
- Visuals
- Espai lliure d'edificació a cota de la Plataforma 3

GÀLIBS MÀXIMS D'OCUPACIÓ

- Sota rasant
- Sobre rasant

INUNDABILITAT

- T100
- T500

VISAT

JUAN A. MANCINEIRAS MANEL PARÉS

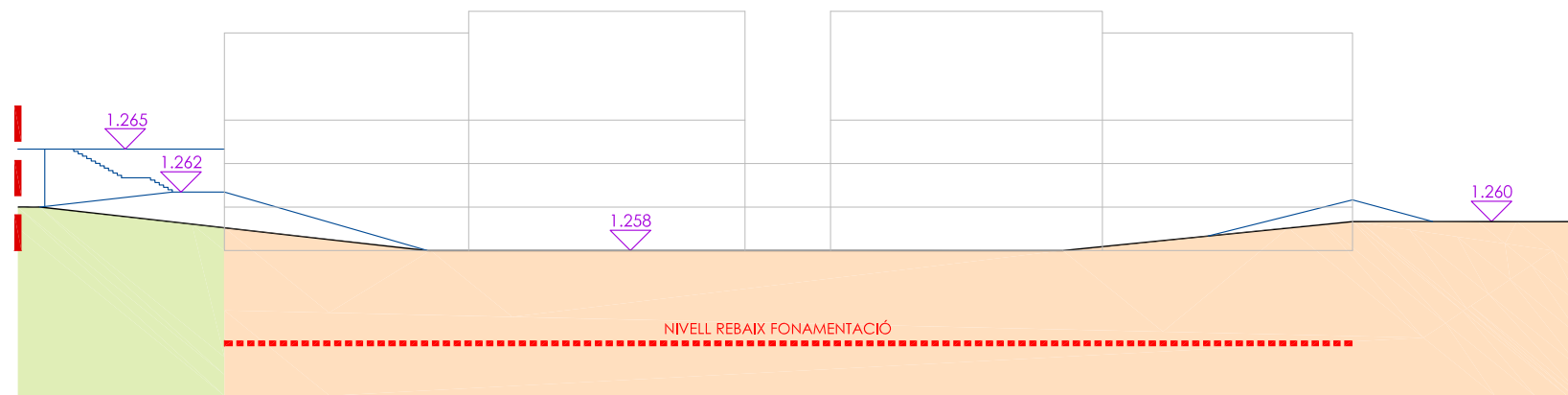
MANCINEIRAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS NAUT ARAN  
 A LA FAÇANA NORD DE SALARDÚ  
 A L'ÀMBIT DE L'APARCAMENT PÚBLIC  
 Document refós per a l'Aprovació Definitiva

Compliment acord CUA 18-03-22

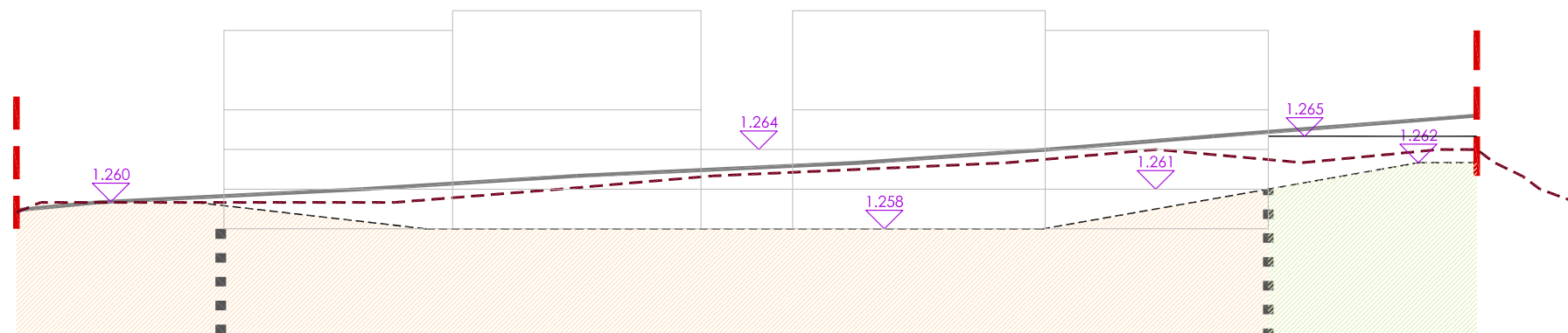
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN. C/Balmes, 2. CP 25598  
 TRACTAMENT SNU  
 URBANITZACIÓ CAMÍ ENTORN

ABRIL 2022  
 N  
 O 50 100 1/500 O3b

S7



S8



Actuacions en sòl urbà

Tractament en SNU

TOPOGRAFIA

Corbes existents

Corbes modificades

Camí existent

Perfil natural

Projecció carretera

Recorregut peatonal

Visuals

Espai lliure d'edificació a cota de la Plataforma 3

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 refós per a l'Aprovació Definitiva

Compliment acord CUA 18-03-22

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

TRACTAMENT SNU  
URBANITZACIÓ CAMÍ ENTORN

ABRIL 2022

