



CU: 04
Expedient:2023 / 082158 / V

La Comissió d'Urbanisme d'Aran, en la sessió de 10 d'octubre de 2025, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Antecedents

La Comissió d'Urbanisme d'Aran, en sessió de data 6.2.2025, va acordar:

-1 No donar conformitat al Text refós del Pla especial urbanístic per a concretar l'ús d'allotjament dotacional i administratiu a l'equipament comunitari de titularitat pública situat a l'àmbit del PM1 de Baqueira, de Naut Aran, promogut per i tramés per l'Ajuntament de Naut Aran, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 27.9.2024, fins que es compleixin les prescripcions següents:

- S'esmenaran les errades materials identificades:
- Cal afegir referència a l'ús administratiu en l'article 1 de la normativa, atès que no s'hi refereix a l'hora de detallar l'objecte del Pla.
- Cal fer fa referència expressa a l'ús administratiu en l'article 3 on s'apunta que el sistema urbanístic d'equipament comunitari es concreta en l'ús d'allotjament dotacional, sense referir l'administratiu.
- L'article 8 engloba els dos usos previstos en una única clau (EDP/AD). Cal tractar la possibilitat de desenvolupar els dos usos amb una doble clau (EDP) i (AD) donat que la clau (EDP/AD) no existeix en les NNSS vigents.
- Atès que, dels diferents usos d'equipament comunitari definits en les NNSS, el Pla assigna exclusivament el d'allotjament dotacional públic i el d'ús administratiu, cal esmenar el redactat de l'article 10 on s'apunten altres usos dels equipaments comunitaris com a usos compatibles.
- En la representació gràfica del plànol "O1 ZONIFICACIÓ" s'assenyala l'àmbit amb la clau (EDP); cal afegir-hi la (AD) en coherència amb les determinacions del Pla.

-2 Facultar el director general d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura, d'acord amb l'article 92.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per a donar conformitat, previ informe favorable dels serveis tècnics, al text refós presentat per l'Ajuntament en compliment d'aquest acord i ordenar la publicació en el DOGC d'aquest acord i de les normes urbanístiques corresponents, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Objecte

Concretar l'ús d'allotjament dotacional i l'ús administratiu a l'equipament comunitari de titularitat pública situat a l'àmbit del PMU PE-1 de Baqueira.

Àmbit d'actuació





L'emplaçament se situa a l'oest de la població de Baqueira, al sud de la C-28, al municipi de Naut Aran. Es tracta de la parcel·la de sòl urbà núm. 16 resultant del projecte de reparcel·lació del PMU PE-1 de Baqueira, amb una superfície de 1658,98m², qualificada pel planejament urbanístic com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (EQ), sense ús específic.

Planejament vigent

Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAiA), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya del 25.7.2006 i publicat al DOGC núm. 4714 de 7.9.2006 a l'efecte de la seva executivitat immediata:

Assentaments urbans. (punt 5.58 de la Memòria del Pla)

Sistema de Vielha

[...]

D'aquests nuclis de la part alta de la vall, Vaqueïra és l'únic teixit urbà d'origen modern. Es tracta d'un teixit especialitzat d'ús residencial format per blocs d'apartaments, hotels i habitatges unifamiliars de segona residència lligada a l'activitat de l'esquí.

[...]

Assentaments urbans. (punt 5.60 de la Memòria del Pla)

Estratègia de desenvolupament 1. Per a Vaqueïra la proposta del pla és consolidar l'estructura urbana existent i completar el teixit residencial seguint les previsions del planejament vigent.

Infraestructures. (punt 6.16 de la Memòria del Pla)

La xarxa d'infraestructures viàries

[...]

A la part més occidental de la C-28, entre Vielha i Vaqueïra, principalment per l'activitat turística i de lleure, caldria incloure giratoris, aparcaments i disseny vial que en conjunt garanteixin la pacificació del trànsit.

Infraestructures. (punt 6.45 de la Memòria del Pla)

Els problemes de trànsit al Mig i Naut Aran

[...]

Els nuclis situats entre Vielha i Vaqueïra esdevenen, estacionalment, nuclis de pas com a conseqüència del trànsit cap a les pistes d'esquí. La segregació d'aquest trànsit de pas de l'agitació local pròpia de cada nucli és un objectiu que cal assolir per tal de garantir la seguretat dels moviments d'abast més curt i la circulació protegida de vianants i ciclistes."

Normativa:

Article 3.19

Habitatges de protecció pública

1. El Pla té entre els seus objectius el de propiciar la creació d'habitatge amb protecció oficial per avançar cap a un territori socialment més sostenible que eviti la segregació espacial dels col·lectius econòmicament més febles. Es tindrà present aquest objectiu en la definició del planejament urbanístic dels municipis que s'ha





d'elaborar d'acord amb les estratègies del sistema d'assentaments establertes pel Pla.

2. El Pla recomana que el planejament urbanístic augmenti el percentatge de sostre residencial que gaudeix d'algun tipus de protecció d'acord amb l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) quan es donin les circumstàncies següents:

Municipis amb una estratègia de creixement potenciat o de canvis d'ús i reforma interior.

Municipis on la demanda exògena de segona residència pressiona el mercat a l'alça i el fa inabastable per a les noves llars de residents al municipi.

Municipis amb un elevat nombre de llocs de treball relacionats amb el turisme i la construcció de segona residència.

Article 5.5

Cooperació per a la promoció d'habitatge de protecció pública

[...]

2. Atès el problema que comporta la implantació d'habitatge protegit en els municipis de l'Alt Pirineu i Aran a causa de la insuficiència de serveis tècnics municipals i comarcals,

es podran establir fórmules de cooperació amb la Generalitat de Catalunya mitjançant l'Institut Català del Sòl per facilitar la gestió necessària.

Article 6.4

Estudis d'impacte i integració paisatgística

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori, s'incorporaran al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els estudis necessaris per mostrar la seva inserció en el paisatge i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja inclourà un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

[...]

3. A més de les infraestructures que per la seva naturalesa siguin visualment rellevants, s'entendrà que també ho són totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial aquelles que per la seva envergadura –volum, alçada i longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions d'urbanització o d'edificació formalment diferenciades de les àrees urbanes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Tercera

Informe de l'òrgan competent en matèria de paisatge





1. D'acord amb la disposició transitòria primera de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, en absència de directrius de paisatge, l'informe d'impacte i integració paisatgística que ha d'emetre l'òrgan competent en matèria de paisatge serà preceptiu en els següents casos:

[...]

d) Edificacions de qualsevol tipus en sòls urbans i urbanitzables que hagin de romandre aïllades de manera indefinida, o ubicades en punts molt visibles, i per les seves dimensions hagin de tenir una presència acusada en el paisatge. L'informe serà preceptiu quan, a més de la ubicació especialment visible, la construcció superi algun dels paràmetres establerts a l'apartat b).

Pla director urbanístic de la Val d'Aran (PDUVA), aprovat definitivament pel conseller el 28.6.2010 i publicat al DOGC núm. 5674 de 20.7.2010 (exp. 2004/12501/V). Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovada definitivament pel conseller el 20.1.2015 i publicada al GOGC núm. 6843 d'1.4.2015 (exp. 2013/50280/V):

L'àmbit d'aquesta Modificació està inclòs en el sòl urbà (sistema d'assentaments), inclòs en el sistema d'equipaments. A l'oest i al sud llinda amb sòl no urbanitzable, al nord amb sòl urbà dins del PMU PE-1 i a l'est amb el servei territorial d'equipament d'aparcament, aquest espai és segons les fitxes de directrius i pautes d'ordenació urbanística dels pobles i viles de la Val d'Aran, un espai de centralitat i reserva d'espai d'aparcament.

Normativa:

TÍTOL V. SISTEMA D'EQUIPAMENTS, DOTACIONS I SERVEIS TERRITORIALS
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 71. Definició i tipus

1. El sistema d'equipaments, dotacions i serveis territorials d'aquest Pla està format pels elements dotacionals que estructuren la totalitat de l'àmbit territorial de l'Aran.
2. El Pla identifica els equipaments, dotacions i serveis existents, i concreta l'ordenació dels previstos o proposats. Així mateix, en alguns casos d'interès supramunicipal, proposa l'establiment de les reserves necessàries per a les noves implantacions i les seves condicions d'implantació i accessibilitat.
3. Els diferents tipus de sistemes d'equipaments, dotacions i serveis territorials previstos per aquest Pla són els següents:

a) Equipaments territorials:

- Sanitaris – Assistencials.
- Esportius – Educatius.
- Culturals – Recreatius.
- Administratius.
- Habitatge dotacional.

Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament d'Era Val d'Aran, al terme municipal de Naut Aran, que passen a tenir el caràcter exclusiu de Normes



Subsidiàries (NNSS), aprovades definitivament pel conseller el 20.6.2002 i publicades al DOGC núm. 3680 de 18.7.2002 (exp. 2001/196/V), d'aplicació al municipi de Naut Aran. Text refós de les Normes urbanístiques de la revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, que passen a tenir el caràcter exclusiu de Normes subsidiàries. Vist i plau en la sessió de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida de 30.03.2005:

**CAPÍTOL TERCER
SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS**

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)

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

Art. 54. Assignació d'usos.

- 1. En aquestes Normes Subsidiàries s'assignen els usos del sistema d'equipaments, exceptuant els supòsits en què haurà de fer-se l'assignació mitjançant Pla Especial o el Planejament Parcial i les reserves d'equipament.
- 2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent mitjançant un Pla Especial d'iniciativa pública.
- 3. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o la revisió de les Normes Subsidiàries.

Art. 55. Condicions de l'edificació.

- 1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà que es situen.
- 2. L'edificabilitat neta es regularà pels següents índexs segons els usos assignats:
 - a) Educatiu: 0,35 m2st/m2s.
 - b) Sanitari-assistencial: 0,8 m2st/m2s.
 - c) Socio-cultural i religiós: 1 m2stlm2s.
 - d) Administratiu: 1 m2st/m2s.

Art. 159 "BAQUEIRA"

[...]

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

5.1. Objectius

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





de terrenys qualificats amb aprofitament privatiu i de les condicions d'edificació fixats pel planejament vigent.

5.2. Àmbit i superfícies

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

Àmbit PE 1 10.917 m2 100 %

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

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

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

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

5.4. Cessions

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

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

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

Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament per a la millora de la implantació de les edificacions mitjançant concreció normativa de l'ocupació i regulació de l'espai no edificable del sòl urbà (mod. NNSS) (exp. 2021 / 076078 / V)

Art. 70. Regulació comuna de paràmetres.

4. Condicions d'habitabilitat

[...]

b) Les obertures donaran a àmbits lliures amb vistes rectes mínimes de 3 m. Aquesta exigència no serà aplicable quan aquesta condició no sigui compatible amb l'ample del carrer o espai públic amb el qual confronta l'edificació. En tot cas les vistes rectes sobre veïns respectaran la distància tradicional aranesa de 9 pams (2,15 m).

Art. 108. Regulació dels aparcaments.

1. En les noves edificacions en sòl urbà caldrà preveure en el propi edifici o terreny adscrit al mateix:

- En els edificis de més de tres habitatges, una plaça d'aparcament per habitatge.
- En els edificis d'ús hotel·ler, una plaça d'aparcament cada 6 llits.
- En els edificis d'ús sanitari-assistencial, una plaça d'aparcament cada 10 llits.





d) En els edificis d'ús comercial, d'oficines, industrial, administratiu i abastament, una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda. Aquesta norma no s'aplicarà als edificis de superfície inferior a 500 m².

e) En els edificis d'ús socio-cultural una plaça d'aparcament per cada 15 localitats
2. Cada plaça d'aparcament mesurarà com a mínim, 2,40 per 4,50 metres, i la superfície destinada a l'aparcament no serà inferior a la que resulti de multiplicar el nombre de places per 20 m².

3. Podrà substituir-se totalment o parcialment la previsió d'espais per aparcament quan la zona urbana immediata per les seves peculiaritats ho permeti en llocs públics o privats sense entorpir les àrees de circulació i estacionament.

4. En els sectors objecte d'un Pla Especial s'haurà de preveure una plaça per cada 200 m² de sostre edificable.

Art. 159. Baqueira

[...]

5.3bis. Condicions d'ocupació.

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

Aquest paràmetre adquireix la consideració de normativa bàsica per sobre del regulat en

els planejaments derivats aprovats definitivament en els àmbits del PMU-1, 2, 3, 5 i

6. De la mateixa manera serà normatiu en el desenvolupament del futur PMU-4.

Revisió del plan de ordenación urbana del núcleo 1, de 1978 (exp.1978/002874/V)

No fa cap previsió en relació al sistema d'equipaments

Pla especial urbanístic d'infraestructures Baqueira, aprovat definitivament per la CTU de la Val d'Aran en data 21 de febrer de 2007 (exp.2005/020194/V)

1. Memòria descriptiva

1.3.3 Quadre de superfícies dels plans especials

Àmbit PE1 (superfície NNSS): 12.700,04 m²

Aprofitament: 1.876,42 m²st (7,91%)

Pla de millora urbana PE-1 de la cota 1500 (PMU) (exp.2011/043313/V)

Art. 10. Qualificacions del sòl

a) SISTEMES

Sistema d'equipaments (Clau EQ)

1. El sistema d'equipaments compren els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns.

2. Els usos possibles en el sistema d'equipaments comunitaris i altres paràmetres queden regulats pels corresponents articles de les NNSS.





Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana (PE-1) de Naut Aran, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Naut Aran en data 27 de juliol de 2023.

	PLA DE MILLORA		PROJECTE REPARCEL·LACIÓ	
	m²	%	m²	%
SISTEMES	8.122,44	66,45%	8.691,43	67,94%
J Zona verda	4.416,94	36,14%	4.939,81	38,62%
EQ Equipament	1.699,49	13,90%	1.658,98	12,97%
V Vialitat	1.647,59	13,48%	1.734,21	13,56%
RV Reserva Viària	358,42	2,93%	358,42	2,80%
ZONA	4.100,50	33,55%	4.100,50	32,06%
3r Residencial	4.100,50	33,55%	4.100,50	32,06%
TOTAL ÀMBIT	12.222,94	100,00%	12.791,92	100,00%
Augment de l'àmbit			4,66%	
Edificabilitat neta	0,465 m²st/m²s		0,465 m²st/m²s	
Sostre edificable	1.906,73 m²		1.906,73 m²	

Tramitació municipal

Aprovació inicial: Ple de 23.11.2023, majoria absoluta.
Informació pública: BOP núm. 15 de 22.1.2024, al diari La Mañana de 23.1.2024 i mitjançant edicte a l'e-tauler i web durant el termini d'un mes.
Aprovació provisional: Ple de 20.6.2024, majoria absoluta.
Verificació del Text refós: Ple de 23.12.2024, majoria absoluta.
Verificació del Text refós: Ple de 13.2.2025, majoria absoluta.

Al·legacions

1 segons certificat del resultat de la informació pública de 2.7.2024, desestimada.

Informes organismes

- Confederació Hidrogràfica de l'Ebre d'1.3.2024, favorable.
- Departament de Cultura de 12.1.2024, favorable. amb recordatoris.
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de 31.1.2024, favorable amb recordatoris
- Departament d'Educació, de 13.3.2024, favorable.
- Protecció Civil, de 13.2.2024, favorable amb condicions.
- Consell Català de l'Esport, de 18.1.2024, favorable amb condicions.
- Airau de Patrimoni Culturau (Conselh Generau d'Aran) de 4.1.2024, favorable.
- Servei Territorial de Carreteres de Lleida, de 23.1.2024, favorable.
- Agència Catalana de l'Aigua de 14.6.2024, favorable, condicionat.

Descripció de la proposta



En data 18.02.2025, l'Ajuntament de Naut Aran ha tramès el text refós aprovat pel Ple municipal en sessió de 13.02.2025 per tal de donar compliment a l'acord de la Comissió d'Urbanisme d'Aran de data 06.02.2025.

L'objectiu del Pla és el de proveir el municipi de l'equipament necessari per a satisfer les necessitats temporals d'habitació de persones per raó de feina i d'emancipació. Així, l'actual sòl d'equipament comunitari sense ús definit (clau EQ), es qualifica amb la clau EDP/AD a fi de concretar-ne l'ús d'equipament d'allotjament dotacional (EDP) de titularitat pública i el d'equipament administratiu (AD).

El document justifica la ubicació escollida per:

Les possibilitats d'accessibilitat mitjançant la utilització de transport públic. A l'hivern mitjançant, durant la temporada d'esquí, la línia Baqueira-Pontaut, amb parades a Baqueira, Tredòs, Salardú, Gessa, Arties, Garòs, Casarilh, Escunhau, Betren, Vielha Sapporo, Vielha iglesia, Vielha central, Vielha Mijaran, Vilac, Aubèrt, Pont d'Arròs, Es Bòrdes, Era Bordeta, Bossòst, Les i Pontaut.

La seva situació estratègica en relació a l'estació d'esquí de Baqueira Beret. Aquesta ubicació permet disminuir la mobilitat privada en tant en quan es situa allà on es produeix majoritàriament l'activitat dels treballadors temporers, principalment a l'hivern però també a l'estiu amb la desestacionalització cada cop més gran en la utilització dels sòls de l'estació d'esquí amb activitats de trekking i senderisme, circuits BTT, etc.

Les seves dimensions, que permeten executar aquest tipus d'equipament comunitari amb les dimensions necessàries i la seva relació amb el teixit urbà i el seu entorn. És la única parcel·la de titularitat municipal qualificada d'equipaments que reuneix aquestes condicions.

La millora paisatgística que comporta l'operació en tant en quan es redueix l'impacte que les instal·lacions de seguretat de la Guàrdia Civil han suposat, com a conseqüència del seu volum i dimensions.

Així mateix, i tenint en compte la configuració densitat del nucli de Baqueira, es justifica la inclusió dins la parcel·la de l'ús complementari d'equipament administratiu per a contemplar la possibilitat d'instal·lar-hi un possible parc de bombers.

A continuació es resumeixen les principals dades de la proposta:

- Ordenació segons volumetria específica amb un sostre màxim edificable és de 2700m².
- Ocupació màxima de la parcel·la segons perímetres reguladors establerts en els plànols d'ordenació corresponents.
- El nombre màxim de plantes es fixa a partir de dues plataformes de referència situades a la cota +1454m i +1463m respectivament. S'estableixen edificis de PB, PB+1 i PB+2.
- El nombre màxim d'unitats d'allotjament és de 60 unitats.
- Es preveu incloure com a ús complementari el de seguretat i protecció civil per no tancar la possibilitat d'instal·lació d'un possible parc de bombers.





- Es permet la ubicació d'instal·lacions en planta soterrani dins tota l'àrea representada com a ocupació de les edificacions en el plànol d'ordenació corresponent.
- El pressupost estimat de l'obra incloent els honoraris de redacció del projecte és de 7.659.468 €, IVA inclòs.

Els terrenys són de titularitat pública de l'Ajuntament de Naut Aran.

Normativa urbanística

Consta de 14 articles.

Valoració de l'expedient

La proposta es redacta com a Pla especial urbanístic atès que el planejament vigent no especifica l'ús concret de l'equipament i tampoc en defineix els paràmetres d'aplicació.

La dotació d'allotjament públic temporal és sens dubte important per avançar cap a un territori socialment més sostenible.

Segons l'art. 34.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 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'habitatge complet, per raó de dificultat d'emancipació, requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social, feina o estudi, i afectació per una actuació urbanística. El present Pla especial s'adequa a l'objectiu perseguit pel TRLU.

Pel que fa a la prescripció de l'acord de 27.09.2024 d'aquesta Comissió referent a la necessitat d'assignar una doble categoria a l'àmbit per tal de recollir l'ús administratiu (AD) a més del d'allotjament dotacional públic (EDP) si es volia contemplar la possibilitat d'implantar un parc de bombers, el text refós confirma aquesta previsió mitjançant l'assignació de la clau AD a més de la EDP ja recollida en el documentació anterior.

Es valora favorablement l'exigència normativa (article 8) de redactar un Pla de millora per a justificar la compatibilitat funcional dels dos usos previstos

En relació a la necessitat de fixar els paràmetres urbanístics per tal de garantir la coherència amb les necessitats i requeriments normatius d'aplicació, l'acord de l'anterior sessió assenyalava la manca de justificació en relació a les places d'aparcament derivades del seu ús i capacitat. L'article 9 de la normativa del Pla explicita una reserva mínima d'una plaça d'aparcament per cada allotjament dotacional i que aquesta reserva es situarà sobre l'aparcament públic confrontant de Baqueira 1500.

Quant a la necessitat de verificar l'adequació de la volumetria a les determinacions de les NNSS i en particular al compliment de les distàncies mínimes a límits de parcel·la, l'article 9 de la normativa del Pla remet explícitament al compliment de les vistes rectes regulades en les NNSS o a la necessària constitució registral del dret de llums i vistes que correspongui.





Per tal de garantir la inserció paisatgística referida en l'acord, la normativa del Pla remet explícitament al compliment de les determinacions de l'article 6.4 del PTPAPIA.

El Pla satisfà la prescripció de l'acord de la Comissió relativa a la incorporació dels condicionants de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, que es recullen en l'article 14 de la normativa del Pla.

Pel que fa a les errades materials referides en l'acord de la comissió de 6 de febrer, el document aportat en data de 18.02.2025 inclou la seva esmena. Així, la normativa del pla incorpora la referència a l'ús administratiu en els seus articles 1 i 3, l'article 8 assigna a l'àmbit la doble clau EDP i AD per tal de recollir la possibilitat de desenvolupar l'ús administratiu a més del d'allotjament dotacional, mentre que en l'article 10 s'ha suprimit la referència a als altres usos d'equipament comunitari com usos compatibles en l'àmbit. El plànol "01 ZONIFICACIÓ" incorpora la clau AD a més de la EDP en la representació gràfica de l'àmbit.

En l'article 3, però, no s'hi han afegit les sigles "AD" a la clau amb la què s'identifica l'equipament, fet que caldrà esmenar.

En base al redactat normatiu aportat que regula l'allotjament dotacional proposat, el qual es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitatge per al conjunt de col·lectius establert en l'art. 34.5 del TRLU, s'observa que part de la memòria descriptiva i justificativa del document no resulta coherent amb aquest contingut normatiu, ja que s'hi detalla necessitats d'allotjament vinculades a un col·lectiu i activitat específics.

En aquest sentit, cal fer coherent el conjunt de la documentació aportada i justificar les necessitats d'allotjament dotacional en relació al conjunt tant del municipi com dels col·lectius definits amb dret a accedir-hi segons la legislació urbanística vigent.

Fonaments de dret

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.

Decret Llei 50/2020, de 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.

Llei 1/2015, del règim especial d'Aran.

Decret 214/2018, de 9 d'octubre, de desplegament de competències reconegudes al Consell General d'Aran en matèria d'ordenació del territori i urbanisme (Comissió d'Urbanisme d'Aran).



Acord

Vista la proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió d'Urbanisme d'Aran acorda:

-1 No donar conformitat al text refós del Pla especial urbanístic per a concretar l'ús d'allotjament dotacional i administratiu a l'equipament comunitari de titularitat pública situat a l'àmbit del PM1 de Baqueira, del municipi de Naut Aran, promogut per i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 27.9.2024, fins que s'aporti un text refós, per duplicat exemplar, degudament diligenciat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, que incorpori les prescripcions següents es compleixin les prescripcions següents:

1.1 Cal esmenar l'errada material detectada en el redactat proposat de l'art. 3 de la normativa urbanística.

1.2 Cal fer coherent el conjunt de la documentació aportada i justificar les necessitats d'allotjament dotacional en relació al conjunt tant del municipi com dels col·lectius definits amb dret a accedir-hi segons la legislació urbanística vigent.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Maria Navarro Roca
La secretària suplent de la Comissió d'Urbanisme d'Aran

Signat electrònicament

