



INFORME URBANÍSTIC PER A L'APROVACIÓ VOLUNTÀRIA DEL SECTOR PE-3 DE BAQUEIRA

Núm. Exp.: 2010/4123 (2266.03)
Tràmit: PLA DE MILLORA I PLA ESPECIAL 3 DE LA COTA 1500 DE BAQUEIRA.
Interessat: LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT SL
Emplaçament: NAUT ARAN SALARDÚ

Salardú, 30 de juny de 2026

OBJECTE

S'emet el present informe, als efectes de valorar tècnicament la procedència de l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació voluntària del sector PE-3 de Baqueira, en la modalitat de compensació bàsica, promogut per LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT, S.L. i redactat per PAMPOLS ARQUITECTE, SLP.

La valoració s'efectua a partir del Projecte de reparcel·lació aportat a l'expedient, del document unitari de la Modificació puntual de l'ordenació del Pla de millora urbana del sector PE-3 de Baqueira aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme d'Aran i publicat al DOGC en data 3 de juny de 2026, i del Projecte d'urbanització del sector informat en aquesta mateixa fase de tramitació.

L'informe té per objecte comprovar la coherència de la reparcel·lació amb el planejament aprovat, amb les finques resultants, les cessions de sistemes, la cessió d'aprofitament, el compte de liquidació provisional i les càrregues urbanístiques que han de quedar, si escau, afectes a les finques resultants.

DOCUMENTACIÓ EXAMINADA

S'ha examinat la documentació següent:

Document	Contingut	Observació tècnica
Projecte de reparcel·lació voluntària PE-3 Baqueira	Memòria, relació de finques aportades i resultants, proposta d'adjudicació, compte de liquidació provisional i annexos.	Document d'aprovació inicial de gener de 2025, que cal coordinar amb la versió executiva del planejament i amb el projecte d'urbanització actualitzat.
Document unitari de la Modificació puntual del PMU PE-3	Document refós per a la seva publicació al DOGC, vigència i executivitat, amb annexos econòmics i pressupostaris.	Document aprovat definitivament per Urbanisme que determina els paràmetres urbanístics i les càrregues econòmiques de referència.
Informe urbanístic del Projecte d'urbanització PE-3	Informe municipal d'aprovació inicial del projecte d'urbanització.	Es pren com a referència per coordinar el compte de liquidació provisional, les garanties, les quotes d'infraestructures i les condicions sectorials.





ANTECEDENTS URBANÍSTICS I PLANEJAMENT VIGENT

La Comissió d'Urbanisme d'Aran, en sessió de 31 de juliol de 2025, va aprovar definitivament el text refós de la Modificació puntual de l'ordenació del Pla de millora urbana del sector PE-3 de Baqueira, supeditant-ne la publicació i executivitat a la presentació d'un text refós que incorporés les prescripcions indicades. Posteriorment, en sessió de 27 de febrer de 2026, la Comissió d'Urbanisme d'Aran va donar conformitat al text refós i va acordar-ne la publicació al DOGC, conjuntament amb les normes urbanístiques corresponents, aquesta publicació es va fer efectiva en data 3 de juny de 2026 al DOGC ním: 9678.

El planejament aprovat estableix un àmbit de gestió de 8.592,49 m², al qual s'afegeixen 426,76 m² de vials, resultant una superfície total de l'àmbit de zonificació de 9.019,25 m². La qualificació amb aprofitament privat es concreta en zona d'edificació aïllada, clau AP, 3e-1, amb dues unitats AP1 i AP2.

Paràmetre de planejament	Determinació aprovada
Àmbit de gestió reparcel·lable	8.592,49 m ²
Vials incorporats a l'àmbit de zonificació	426,76 m ²
Superfície total del Pla / àmbit de zonificació	9.019,25 m ²
Sòl privat AP1	1.441 m ² segons document unitari; 1.475 m ² segons normes DOGC publicades, extrem que cal tenir controlat en la reparcel·lació i en la documentació que es diligencii.
Sòl privat AP2	1.412 m ² segons document unitari; 1.407 m ² segons normes DOGC publicades, extrem que cal tenir controlat en la reparcel·lació i en la documentació que es diligencii.
Sostre edificable màxim	1.274 m ² st
Densitat màxima	6 habitatges
Sistema d'actuació	Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, amb possibilitat de reparcel·lació voluntària si concorre l'acord del 100% de la propietat.

MARC NORMATIU APLICABLE

Resulten d'aplicació, amb caràcter principal, el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, especialment els articles 119, 120, 124, 126, 127 i concordants, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, especialment els articles 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153 i concordants.

L'article 119 del TRLUC regula la tramitació dels instruments de gestió urbanística, amb aprovació inicial, informació pública, audiència a les persones interessades i aprovació definitiva per l'administració actuant. L'article 124 del TRLUC defineix l'objecte de la reparcel·lació com la distribució justa dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, la regularització de finques, l'adjudicació de parcel·les resultants i la cessió dels sòls de titularitat pública.





L'article 120 del TRLUC regula les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, i l'article 127 del TRLUC estableix els efectes de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, inclosa la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria i l'afecció real de les finques resultants al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses d'urbanització que corresponguin.

CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

Adequació general de la reparcel·lació al planejament aprovat

El Projecte de reparcel·lació es formula per desenvolupar el sector PE-3 de Baqueira i per materialitzar les determinacions de la Modificació puntual del PMU aprovada definitivament. En termes generals, l'estructura de la reparcel·lació és compatible amb el planejament aprovat, atès que preveu finques resultants privades vinculades a les unitats AP1 i AP2 i finques de cessió destinades a sistemes públics.

No obstant això, el document haurà de depurar abans de l'aprovació definitiva diverses qüestions que tenen incidència directa en la inscripció registral i en la seguretat jurídica de la gestió: la diferència entre l'àmbit de gestió i l'àmbit de zonificació, les superfícies exactes AP1/AP2, les referències residuals a 7 habitatges o a sostres no coincidents, la titularitat, la cessió d'aprofitament i el compte de liquidació provisional.

Contrast dels principals paràmetres

Aspecte contrastat	Planejament aprovat	Projecte de reparcel·lació	Valoració tècnica
Àmbit de gestió	8.592,49 m ²	Utilitza 8.593,00 m ² en quadres resum.	Cal ajustar o justificar l'arrodoniment i prendre 8.592,49 m ² com a dada de referència.
Àmbit total / zonificació	9.019,25 m ²	Apareix com a superfície real de l'àmbit.	Correcte si es tracta com a àmbit de zonificació, no com a unitat reparcel·lable.
AP1	1.475 m ² s/ 652 m ² st / 3 habitatges	1.441 m ² s / 643 m ² st / 3 habitatges.	Verificar i corregir d'acord amb la realitat
AP2	1.407 m ² st / 622 m ² st/ 3 habitatges	1.412 m ² s / 630 m ² st / 3 habitatges.	Verificar i corregir d'acord amb la realitat
Sostre total	1.274 m ² st	Apareixen 1.273 m ² st i 1.273,43 m ² st.	Cal unificar la dada amb el sostre màxim aprovat.
Densitat	6 habitatges	6 habitatges, amb alguna referència residual a 7 habitatges.	Cal eliminar qualsevol referència residual a 7 habitatges.

Titularitat, representació i finques resultants

El planejament identifica COTA 1600 BAQUEIRA, S.L. com a propietària de l'àmbit de gestió, mentre que la documentació de reparcel·lació i la resta de documentació recent identifica LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT, S.L. com a promotora i adjudicatària privada. Abans de l'aprovació definitiva





caldrà aportar certificacions registrals actualitzades, títols de propietat, acreditació de transmissió o representació, si escau, i conformitat dels titulars de drets afectats.

Les descripcions registrals de les finques resultants públiques i privades hauran de completar-se amb superfície, límits, qualificació, aprofitament, sostre, nombre màxim d'habitatges, càrregues, afeccions, servituds i règim urbanístic aplicable, de manera coherent amb el planejament i amb el Projecte d'urbanització.

Cessió d'aprofitament urbanístic

El Projecte de reparcel·lació presentat aplica reiteradament el 10% de l'aprofitament urbanístic i preveu, en determinats apartats, la substitució de la cessió en sòl pel seu equivalent econòmic. Aquesta determinació no s'ajusta al planejament executiu vigent, atès que l'article 23 de les Normes urbanístiques de la Modificació puntual del PMU PE-3 de Baqueira, aprovada definitivament i publicada al DOGC, estableix expressament que s'aplicarà la cessió del 15% de l'aprofitament mig del sector. En conseqüència, el Projecte de reparcel·lació a de justificat jurídicament la cessió del 10% sense una justificació jurídica específica i expressa que resolgui la seva compatibilitat amb el planejament vigent.

Abans de l'aprovació definitiva, caldrà esmenar el Projecte de reparcel·lació i ajustar la cessió d'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament al 15% de l'aprofitament mig del sector o justificar jurídicament la cessió del 10%.

Si, per la configuració de les parcel·les resultants o per raons d'indivisibilitat o funcionalitat, es proposa substituir aquesta cessió per l'equivalent econòmic, aquesta substitució haurà de ser expressament acceptada per l'Ajuntament i haurà de venir avalada per una valoració tècnica específica.

La determinació de la quantia total econòmica a percebre per l'Ajuntament per raó de la cessió del 15% no pot quedar fixada únicament pel promotor o pel redactor del Projecte de reparcel·lació. Caldrà que els serveis tècnics municipals efectuïn o validin una valoració pròpia, amb base en els valors de repercussió, el sostre adjudicat, l'aprofitament mig, els coeficients i els criteris de valoració aplicables, i que aquesta valoració serveixi de base a l'acord municipal que, si escau, accepti la monetarització de la cessió.

Compte de liquidació provisional i càrregues d'urbanització

El compte de liquidació provisional és una peça essencial del projecte de reparcel·lació, perquè ha d'identificar i distribuir les despeses d'urbanització, les despeses de gestió, les indemnitzacions, els costos de projectes, les quotes que siguin imputables al sector i, en general, totes les càrregues derivades de l'execució del planejament.





En aquest punt cal incorporar expressament allò que estableix el document unitari aprovat definitivament: a banda de les despeses d'urbanització pròpies del sector PE-3, cal preveure les quotes de repartiment de despeses d'urbanització que el Pla Especial Urbanístic d'Infraestructures per al desenvolupament dels Plans Especials 1, 2, 3, 4, 5 i 6 del nucli de Baqueira imputava al sector PE-3.

Concepte	Import (€)	Tractament en reparcel·lació
Projecte d'urbanització PE-3. PEC sense IVA	365.664,91	Import base de les obres pròpies d'urbanització a coordinar amb el compte de liquidació provisional.
Projecte d'urbanització PE-3. PEC amb IVA	442.454,54	Import amb IVA indicat al document urbanístic i al projecte; caldrà concretar el tractament fiscal efectiu en el compte de liquidació.
Quota de repartiment del Pla Especial Urbanístic d'Infraestructures	188.908,45	Càrrega urbanística imputada al sector PE-3 que s'ha d'incorporar al compte de liquidació provisional.
Quota de connexió a l'EDAR Arties-Garòs segons valoració ACA 2006	28.561,00	Càrrega vinculada a les infraestructures de sanejament que s'ha de coordinar amb l'informe actual de l'ACA.
Subtotal quotes Pla Especial d'Infraestructures + EDAR	217.469,45	Import que ha de constar com a càrrega urbanística addicional del sector, sense perjudici de l'actualització o concreció sectorial.
Subtotal PEC sense IVA + quotes PEI/EDAR	583.134,36	Subtotal econòmic de referència per al compte de liquidació provisional, sense perjudici de l'IVA, taxes, actualitzacions, garanties i liquidació definitiva.

En conseqüència, abans de l'aprovació definitiva el Projecte de reparcel·lació haurà d'incorporar aquestes quanties al compte de liquidació provisional i haurà de fer constar l'afecció real de les finques resultants privades al pagament del saldo que resulti de la liquidació provisional i, si escau, de la liquidació definitiva. Aquesta afecció haurà d'incloure les despeses pròpies d'urbanització, les quotes derivades del Pla Especial d'Infraestructures, la quota de connexió a l'EDAR de Naut Aran, les garanties, els costos de gestió i les eventuais actualitzacions que derivin dels informes sectorials.

Igualment, l'article 12.7 de les normes urbanístiques del PMU preveu que el projecte d'urbanització haurà de ser informat prèviament per l'Agència Catalana de l'Aigua i haurà d'incloure el concepte d'internalització del cost de sanejament mitjançant la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta. Per tant, el projecte de reparcel·lació haurà de coordinar la quota històrica d'EDAR prevista al planejament amb l'import definitiu que determini l'ACA, evitant duplicitats i deixant expressament identificat quin import queda incorporat com a càrrega urbanística exigible.





Afecció real de les finques resultants

La càrrega econòmica derivada de les despeses d'urbanització no ha de quedar com una mera observació de l'informe, sinó que ha d'incorporar-se al Projecte de reparcel·lació com a compte de liquidació provisional i com a afecció real de les finques resultants, en els termes de la legislació urbanística. En les fitxes de les finques resultants privades haurà de constar que resten afectes al pagament de les quotes d'urbanització i de gestió que corresponguin, incloses les quotes del Pla Especial d'Infraestructures, fins a la liquidació definitiva.

En tractar-se d'un àmbit aparentment concentrat en una propietat o grup promotor, aquesta afectació continua essent necessària a efectes de seguretat jurídica, inscripció registral, transmissió futura de les parcel·les i garantia de la correcta execució i recepció de la urbanització.

CONCLUSIONS

A criteri d'aquest tècnic municipal, l'aprovació inicial pot informar-se favorablement, si bé cal incorporar les condicions següents en el tràmit i exigir-ne la seva esmena o acreditació abans de l'aprovació definitiva:

1. Cal ajustar la superfície de la unitat de gestió a 8.592,49 m² i diferenciar-la expressament de l'àmbit total de zonificació de 9.019,25 m².
2. Cal precisar el règim dels 426,76 m² de xarxa viària de sistemes generals, indicant si queden fora de la unitat reparcel·lable i quin tractament tenen a efectes de titularitat, cessió, execució i càrregues.
3. Cal incorporar en totes les fitxes i quadres els valors aprovats o correctes a hon apareixen en algunes parts, per a AP1 i AP2, amb 1.441 m²s i 643,47 m²st per a AP1, i 1.412 m²s i 630,53 m²st per a AP2, amb un total màxim de 1.274 m²st i 6 habitatges, sens perjudici de la necessària depuració de la possible contradicció entre el document unitari i les normes publicades al DOGC en relació amb les superfícies AP1/AP2.
4. Cal eliminar les referències residuals a 7 habitatges, a 1.273 m²st o 1.273,43 m²st com a sostre màxim, o bé explicar-les com a arrodoniments sense valor normatiu.
5. Cal esmenar el Projecte de reparcel·lació pel que fa a la cessió d'aprofitament urbanístic, atès que el document presentat aplica el 10%, mentre que l'article 23 de les Normes urbanístiques de la Modificació puntual del PMU PE-3 de Baqueira, aprovada definitivament i publicada al DOGC, estableix expressament la cessió del 15% de l'aprofitament mig del sector a favor de l'administració actuant.
6. Si es proposa substituir la cessió de sòl amb aprofitament pel seu equivalent econòmic, caldrà que els serveis tècnics municipals efectuïn o validin una valoració específica i actualitzada per determinar la quantitat total econòmica a percebre per part de l'Ajuntament en concepte de cessió del 15% de l'aprofitament mig del sector. Aquesta valoració haurà d'identificar els valors de repercussió, sostres adjudicats, aprofitament mig, coeficients, fórmula de càlcul i criteris de valoració aplicats, i haurà de servir de base a l'acord municipal que, si escau, accepti la monetització de la cessió.





7. Cal eliminar totes les referències a altres municipis o expedients, especialment la referència a l'Ajuntament de Torres de Segre, i revisar íntegrament el document perquè sigui coherent amb l'Ajuntament de Naut Aran.
8. Cal aportar certificacions registrals actualitzades, títols de propietat, acreditació de transmissió entre COTA 1600 BAQUEIRA, S.L. i LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT, S.L., si escau, i conformitat de tots els titulars de drets afectats.
9. Cal completar les descripcions registrals de les finques resultants públiques i privades, amb superfícies, límits, qualificació, càrregues, afeccions, servituds, aprofitament, sostre i règim urbanístic.
10. Cal incorporar expressament al compte de liquidació provisional les quotes derivades del Pla Especial Urbanístic d'Infraestructures imputades al sector PE-3, per import de 188.908,45 €, més 28.561,00 € corresponents a la quota de connexió a l'EDAR Naut Aran, sense perjudici de l'actualització o concreció que resulti dels informes sectorials.
11. Cal reflectir en el compte de liquidació provisional que, a més de les quotes anteriors, el pressupost propi del Projecte d'urbanització ascendeix a 365.664,91 € de PEC sense IVA i a 442.454,54 € amb IVA, i que el subtotal de referència format pel PEC sense IVA més les quotes del Pla Especial d'Infraestructures i EDAR és de 583.134,36€, sense perjudici de l'IVA, taxes, garanties, despeses de gestió i liquidació definitiva.
12. Cal fer constar en les fitxes de les finques resultants privades l'afecció real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional i, si escau, definitiva, incloent les despeses pròpies d'urbanització, les quotes derivades del Pla Especial d'Infraestructures, la quota de connexió a l'EDAR, les garanties, les despeses de gestió i les actualitzacions que legalment corresponguin.
13. Cal coordinar el Projecte de reparcel·lació amb el Projecte d'urbanització, les garanties, la cessió dels sòls de sistemes, la recepció municipal de les obres i els informes sectorials, especialment l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre sanejament en alta, evitant duplicitats entre la quota històrica d'EDAR i l'import que finalment determini l'ACA.
14. Cal revisar el compte de liquidació provisional perquè totes les càrregues urbanístiques quedin distribuïdes conforme al règim de participació, titularitat i adjudicació que resulti del projecte, i perquè la seva inscripció registral permeti garantir-ne l'exigibilitat davant transmissions futures de les finques resultants.

S'INFORMA

Per tot l'exposat, s'informa **FAVORABLEMENT**, des del punt de vista tècnic municipal, l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació voluntària del sector PE-3 de Baqueira, en la modalitat de compensació bàsica, promogut per LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT, S.L., amb les observacions i condicions indicades en l'apartat de conclusions, que hauran de quedar incorporades al tràmit i resoltes, acreditades o esmenades abans de l'aprovació definitiva.





Aquest informe s'emet als efectes tècnics urbanístics que corresponguin, sense perjudici, de la comprovació registral i cadastral, dels informes sectorials i de les autoritzacions que resultin exigibles.

Jose María Ané Verde, arquitecte municipal.
Document signat digitalment.

Ajuntament de Naut Aran