

## **DOCUMENT**

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ORDENACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PE-3 DE BAQUÉIRA, EN EL MUNICIPI DE NAUT ARAN**

(Segon Document REFÓS per a la seva APROVACIÓ INICIAL)

Octubre de 2022



# **DOCUMENT**

## **ÍNDEX GENERAL**

### **Abast compresiu del document urbanístic**

#### **1. Antecedents**

#### **2. Objecte de la modificació**

#### **3. Àmbit de la modificació i marc legal urbanístic aplicable**

#### **4. Descripció de la proposta**

#### **5. Conveniència i justificació de la modificació**

#### **6. Ordenació vigent**

#### **7. Ordenació proposada**

#### **8. Justificació del compliment d'altres determinacions normatives**

- 8.a. Coherència amb les directrius del Planejament Territorial
- 8.b. Identificació de les determinacions i de les normes urbanístiques objecte de modificació
- 8.c. Determinació de les normes urbanístiques proposades
- 8.d. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament
- 8.e. Memòria social
- 8.f. Estudis de mobilitat
- 8.g. Informe de sostenibilitat econòmica
- 8.h. Justificació de no incorporar restriccions a l'accés o l'exercici d'activitats econòmiques

#### **9. Normativa modificada**

#### **10. Plànols modificats**

#### **10. Altres documents del PMU vigent**

Annex 1. Refosa de la normativa del PMU

Annex 2. Refosa dels plànols del PMU



## 0. ABAST COMPRESIU DE LES DETERMINACIONS DEL DOCUMENT URBANÍSTIC

El marc territorial sobre el qual es disposa aquesta proposta és el nucli de Baquéira, al terme municipal de Naut Aran, comarca de la Val d'Aran (Lleida).

El planejament vigent al municipi de Naut Aran és la Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries del planejament de la Vall d'Aran (Exp.08/31847), aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de juny de 2002, i a efectes de la seva vigència des de la seva publicació al DOGC de 18 de juliol de 2002 (DOGC 3680 18/07/2002), i totes les seves modificacions.

Sobre el sector hi incideix el següent planejament derivat, vigent,

- Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira (en endavant PMU), aprovat definitivament per la CTU de la Val d'Aran en data 27 de juliol de 2012.
- Revisión del plan de ordenación urbana del núcleo 1, de 1978 (Exp. 1978 / 002874 / V)
- Pla especial urbanístic d'infraestructures Baquéira, aprovat definitivament per la CTU de la Val d'Aran en data 21 de febrer de 2007.

La modificació del PMU que es proposa té per objecte modificar l'ordenació del PMU, en el sentit d'harmonitzar les zones d'aprofitament privat i els sòls de cessió segons les noves exigències del mercat immobiliari, a la recerca d'un producte més d'acord amb l'enclavament i les dinàmiques actuals dels mercats. El marc legal sota el qual es redactaria aquesta modificació del PMU és:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 05.08.2010); modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (DOGC núm. 6077, de 29.02.2012).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 27.07.2006), modificat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm. 6623, de 15.05.2014)
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (DOGC núm. 5374, de 07.05.2009).
- Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (DOGC 4714, de 07.09.2006)
- Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran (DOGC núm. 5674, de 20.07.2010)
- Modificació del Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran (DOGC núm. 8499, de 01.04.2015)

El RLU (Decret 305/2006, de 18 de juliol), concreta la figura i els continguts mínims de la documentació per a un POUM o la modificació d'un planejament, d'acord amb la Directiva 42/2001 de la UE que també és transposada per l'Estat amb la Llei 6/2009, del 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. Específicament el RLUC – i també la Llei 6/2009 – fa referència a l'Informe ambiental preliminar (106.2 d), el posterior Informe de Sostenibilitat Ambiental (art. 70) i la Memòria Ambiental (art. 115). La Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes estableix els plans i programes sotmesos a avaluació ambiental, si bé la modificació que es proposa podria no excedir els límits per incorporar justificació específica per als documents esmentats.

Pot abastar des d'una modificació de la classificació de sòl de no urbanitzable a urbanitzable o una transformació dels usos previstos pel planejament (inicialment no residencials) tant a sòl urbanitzable com a sòl urbà.

Si es tracta d'un àmbit acotat i/o d'una problemàtica concreta, aquests canvis es poden tirar endavant mitjançant una modificació puntual de planejament, com en aquest cas.

La documentació a presentar serà l'establerta als articles 96 al 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2010 i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, així com pels articles 117 i 118 del Reglament de la Llei de urbanisme D 305/2006.

L'aprovació inicial de l'instrument de planejament se sotmetrà a informació pública durant 30 dies, i si s'escau conjuntament amb l'informe de sostenibilitat ambiental, se sotmetrà a informació pública durant 45 dies i, simultàniament, s'efectuaran les consultes que procedeixen, de conformitat amb el document de referència.

Transcorregut el tràmit d'informació pública, es resolen les al·legacions i, si escau, s'aprova provisionalment per part del Ple de l'Ajuntament.

L'aprovació definitiva correspon a les comissions territorials d'urbanisme. Els acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics s'han de publicar. A partir del moment de la publicació, són immediatament executius.

La documentació de Modificació establirà la delimitació de l'àmbit en base a les determinacions del Planejament Territorial, les NNSS i el Planejament general vigent en el moment d'aprovació definitiva del PDU, les dades cadastrals, la topografia, i altra informació que facilitarà l'ajuntament; l'estructura de la propietat, analitzant els límits de les propietats i les construccions preexistents, amb expressió de superfícies de terra i sostres construïts per parcel·la, per determinar l'estat actual de l'àmbit; les xarxes de serveis preexistents; mesures correctores per assolir els objectius de mínim impacte visual sense reduir l'aprofitament i les alternatives d'ordenació.

La documentació de l'ISAP aportarà prou informació sobre l'objectiu i l'abast del pla; la descripció dels aspectes rellevants de la situació actual del medi ambient; les característiques ambientals de la zona que es poden veure afectades; els problemes relacionats amb l'espai natural protegit; criteris i objectius ambientals proposats, així com la descripció i l'avaluació de les alternatives seleccionades.

Aquest document, a més de sotmetre's a la tramitació establerta a l'article 86bis esmentat, ha de servir també, per facilitar la participació dels propietaris afectats i dels ciutadans.

El contingut del treball contindrà les determinacions i la documentació establerta als articles 59 i 96 al 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La modificació per a ser aprovada provisionalment, inclourà a més, el resultat del tràmit d'informació pública.

## **DOCUMENT**





## 1. ANTECEDENTS

El Pla de Millora Urbana anomenat PE3 per les Normes Subsidiàries de Planejament vigent des de llur publicació el 31 de març del 1.982, es va tramitar per iniciativa privada i es va aprovar el 27 de juliol de 2012.

En aquest Pla es determinava la ordenació dels habitatges que estaven estipulats en aquest sector i es definien junt amb el corresponent projecte d'urbanització les despeses a tenir en compte per portar a terme tot el procés urbanístic.

Insta la redacció d'aquest document la raó social COTA 1600 BAQUEIRA S.L., amb CIF B84059252, i que assumeix l'Ajuntament de Naut Aran, com a administració actuant. El redactor de la mateixa és David Pàmols Camats, arquitecte col·legiat COAC 30.036-5, a petició de l'esmentada raó social.

Així es fa en virtut d'allò que determina l'art. 101<sup>1</sup> del TRLUC determina que si bé la iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti, tanmateix, l'ajuntament pot assumir-ne expressament la iniciativa pública per a formular-les. Per tant, la redacció d'aquest document correspon a la iniciativa privada, assumint-ne l'Excm.Ajuntament de Naut Aran la seva tramitació.

## 2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

La modificació que es proposa té per objecte;

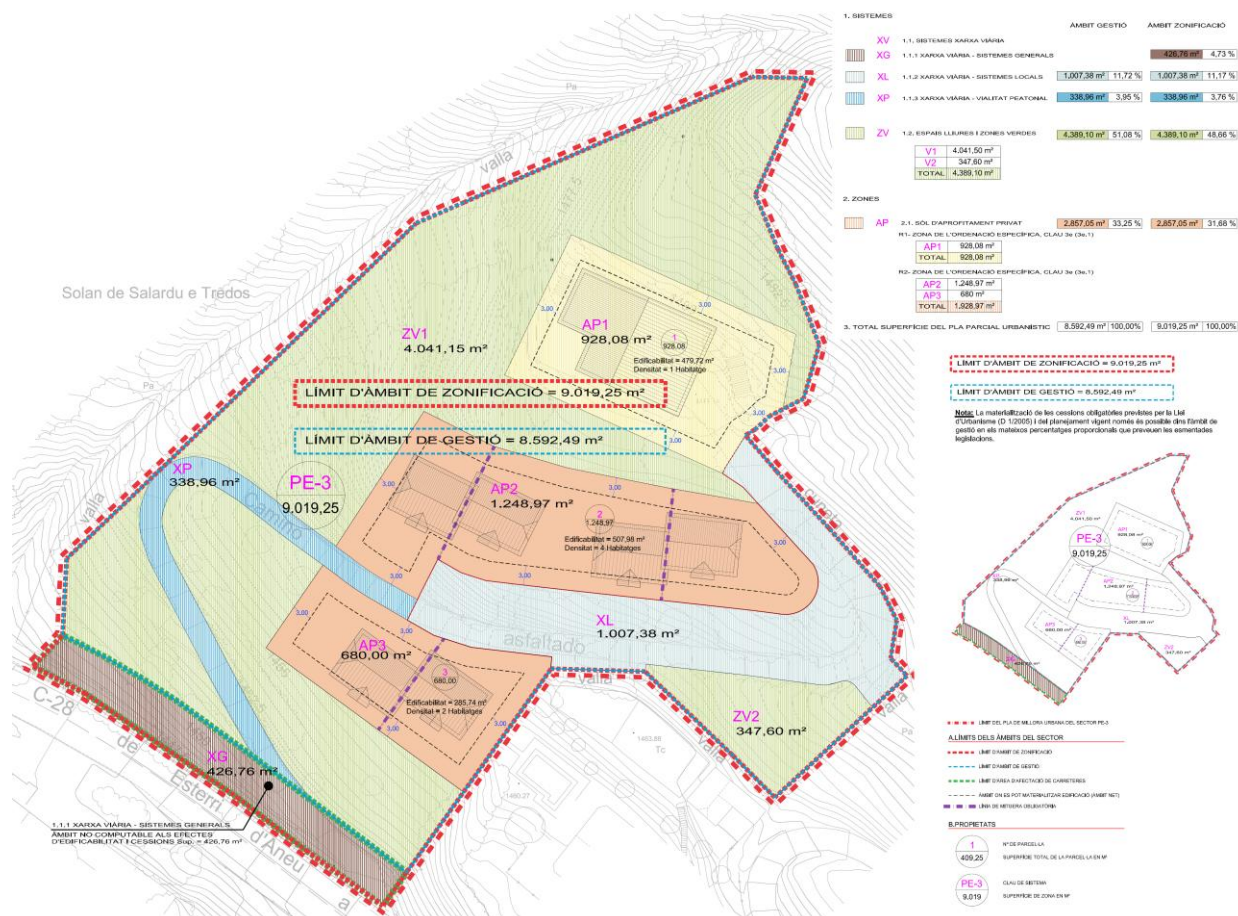
- D'una banda, modificar l'ordenació del mateix, en el sentit d'harmonitzar les zones d'aprofitament privat i els sòls de cessió segons les noves exigències del mercat immobiliari, a la recerca d'un producte més d'acord amb l'enclavament i les actuals dinàmiques dels mercats.
- Homogeneïtzar les zones d'aprofitament privat del sector en la clau 3e, creant dues subzones – clau 3e.1. Habitatge unifamiliar aïllat i clau 3e.2. Habitatge unifamiliar aïllat o adossat, eliminant la subclau específica (R1) que va crear-se per a l'habitatge preexistent en el sector (Casa Heusch) en haver desaparegut les necessitats que en motivaren la seva creació en el moment de la redacció del PMU.

La finalitat d'aquest document és, doncs, la modificació puntual de l'ordenació del vigent Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira (d'ara endavant PMU), aprovat definitivament per la CTU de la Val d'Aran en data 27 de juliol del 2012, només en aquells aspectes imprescindibles que afectin a la modificació de la ordenació que es proposa i aquells articles de la normativa del PMU que se'n vegin afectats.

Es tracta d'una modificació purament instrumental, **que no modifica l'aprofitament (edificabilitat, densitat o intensitat dels usos)** del planejament vigent, i que es fa als efectes urbanístics a l'empara dels preceptes continguts en el punt III del preàmbul del Text consolidat del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, de modificació del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, referent al requisit del compliment dels deures per a l'exercici dels drets, les directrius sobre l'hermenèutica de les normes urbanístiques, la nul·litat de les reserves de dispensació, l'acció pública per a exigir el compliment de l'ordenament urbanístic i la jerarquia normativa acaben de configurar el conjunt dels esmentats principis, que constitueixen el portal d'accés a la resta dels preceptes legals en matèria d'urbanisme.

---

<sup>1</sup> Apartat 3 afegit per l'art. 41 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refòs de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.



Plànol d'ordenació dels paràmetres urbanístics del vigent (juliol 2012)

### 3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I MARC LEGAL URBANÍSTIC APLICABLE

L'àmbit de la present modificació és el 'Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira', aprovat definitivament per la CU d'Aran, en sessió de data 27 de juliol de 2012 i que n'esdevé el planejament vigent en l'àmbit.

A banda, el marc legal sota el qual es redactaria aquesta modificació del PMU és:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 05.08.2010); modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (DOGC núm. 6077, de 29.02.2012).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 27.07.2006), modificat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm. 6623, de 15.05.2014)
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (DOGC núm. 5374, de 07.05.2009).
- Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (DOGC 4714, de 07.09.2006)
- Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran (DOGC núm. 5674, de 20.07.2010)
- Modificació del Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran (DOGC núm. 8499, de 01.04.2015)

El RLU (Decret 305/2006, de 18 de juliol), concreta la figura i els continguts mínims de la documentació per a un POUM o la modificació d'un planejament, d'acord amb la Directiva 42/2001 de la UE que també és transposada per l'Estat amb la Llei 6/2009, del 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. Específicament el RLUC – i també la Llei 6/2009 – fa referència a l'Informe ambiental preliminar (106.2 d), el posterior Informe de Sostenibilitat Ambiental (art. 70) i la Memòria Ambiental (art. 115). La Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes estableix els plans i programes sotmesos a avaluació ambiental, si bé la modificació que es proposa podria no excedir els límits per incorporar justificació específica per als documents esmentats.

Amb caràcter general, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats determinades en la Llei, per bé que la modificació que es planteja no es troba en cap supòsit dels previstos per l'art. 96<sup>2</sup> del TRLUC.

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 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.

De tota manera, la modificació que es planteja, de caire merament instrumental, **no incorre en cap dels supòsits que l'art.97<sup>3</sup>** del TRLUC determina dels que s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general.

#### 4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Es tracta d'una modificació purament instrumental per tal d'homogeneïtzar les zones d'aprofitament privat segons les noves exigències del mercat immobiliari, un cop s'han materialitzat els deures urbanístics de cessió i urbanització.

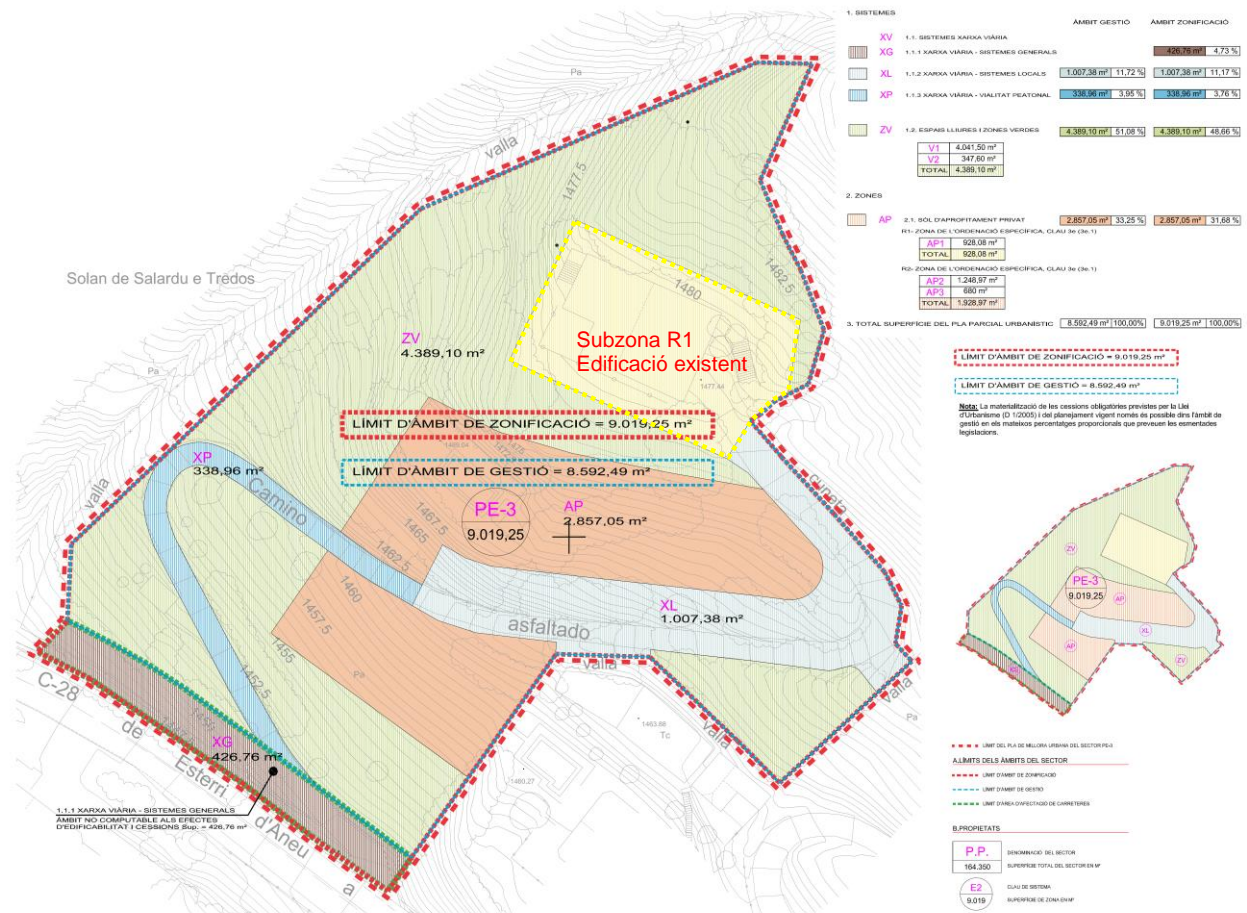
La modificació es justifica en la necessitat d'harmonitzar els criteris en matèria d'ordenació de l'edificació, concentrant-les en una única zona, per a les diferents sub-claus de la clau 3e (3e.1). El que busca la present modificació és aclarir els criteris divergents, harmonitzar-los i permetre un millor seguiment des de l'exercici del control administratiu a través de les llicències, i alhora permetre una ordenació més ajustada al producte immobiliari més previsible a la zona, amb les menors rigidesa a la demanda possible.

El planejament vigent ordena un sector de sòl urbanitzable d'ús residencial segons una zona d'habitatge unifamiliar aïllada, en zona de chalets o unifamiliar, en **clau 3e (3e.1)**, que representa el 100% del sòl d'aprofitament privat, ordenada en dues subzones:

- 1) Zona d'ordenació específica, clau 3e(3e.1), **Subzona R1, edificació existent**, que representa l' **11,37%** del total del sector (32,49% del sòl d'aprofitament privat) i
- 2) Zona d'ordenació específica, clau 3e(3e.1), **Subzona R2**, que representa el **23,63%** del total del sector (67,51% del sòl d'aprofitament privat); el que representa el 100% del sòl d'aprofitament privat i que equival al **35,00%** del total de la superfície del sector.

<sup>2</sup> Modificat per l'art. 38 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

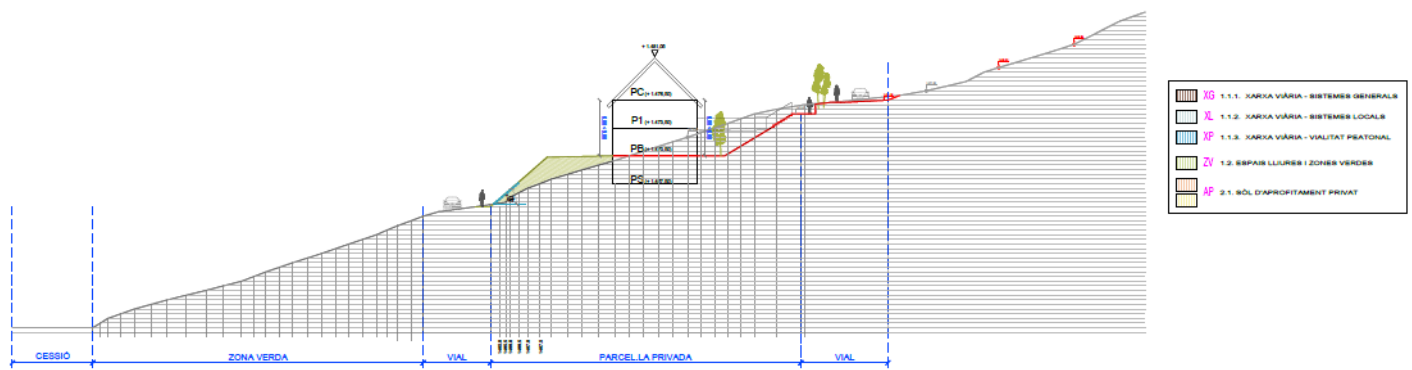
<sup>3</sup> Apartat 2.a modificat, i apartats 3 i 4 afegits per l'art. 39 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; i apartat 2.d modificat, i apartat 2 bis afegit per l'art. 167.2 i 3 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.



Plànol de zonificació del planejament vigent

De l'anàlisi de la regulació vigent, es desprèn que la necessitat de la creació de la Subzona R1 dimanava de la voluntat dels propietaris del sector en el moment que va tramitar-se el PMU de mantenir la edificació existent consolidada en el sector (antiga casa Heusch). Havent desaparegut aquesta necessitat es proposa una ordenació de tot el sector en una única **Zona d'ordenació específica, clau 3e, amb dues subzones: clau 3e.1. Habitatge unifamiliar aïllat i clau 3e.2. Habitatge unifamiliar aïllat o adossat.**

Complementàriament, es planteja una disposició de les zones d'aprofitament privat més respectuosa amb el paisatge preexistent, formant terrasses paral·leles a les vessants naturals del terreny i que permetin que totes les unitats residencials tinguin (1) unes vistes àmplies, per sobre i a través de les unitats situades a nivell inferior i (2) una orientació adequada.



Secció tipus nova ordenació proposada

Els elements estructuradors de l'ordenació edificatòria proposada segueixen els mateixos criteris que regiren la formulació del PMU:

- Majoritàriament les edificacions proposades seguiran les corbes de nivell topogràfiques.
- Adaptar les plataformes dels grups edificats, a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural.
- En la mesura del possible, col·locar les plataformes edificatòries el més a llevant possible de l'àmbit d'actuació, per no estar a prop de l'àrea potencialment inundable del riu Garoneta, i per a mantenir-ne la seva preservació.
- Intentar col·locar el màxim d'espais destinats a zona verda a prop del riu Garoneta per què així la vegetació pot gaudir de més irrigació natural i per tant el manteniment de les zones verdes sigui menor.

A més, ens trobem en un dels àmbits edificables on la topografia és més pronunciada i per tant és important la previsió de les solucions de les plataformes edificatòries i també dels talussos i els murs que es produiran.



*Vista de la nova ordenació indicativa proposta*

L'entorn del lloc té unes pendents bastant pronunciades, per tant, els talussos es proposen amb un pendent a l'entorn del ja existent en el terreny inicial. Paisatgísticament, es considera millor incrementar el tant per cent dels talussos que no les alçades dels murs, ja que ens trobem en paratges de l'alt Pirineu, rics en pendents fortes i escassos murs.

Tal com s'especifica en les prescripcions establertes en la Revisió de les Normes Subsidiàries, la creació d'aquesta zona residencial, completa la zona prevista per al desenvolupament de sectors residencials i per tant junt amb la urbanització i la col·locació de les infraestructures adequades, completarà les previsions establertes en les pròpies normes.

Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària.

Entenem que la nova redacció proposada unifica les condicions d'ordenació aplicables dins de l'àmbit, sense afectar a la resta ni pràcticament els sòls de cessió, la qual cosa facilita la gestió d'un àmbit que hauria de plantejar-se la necessitat d'una ordenació única aplicable al seu estat actual, que adaptés els paràmetres utilitzats en els seus desenvolupaments successius. Des d'aquest aspecte és on entenem que es pot justificar també l'interès públic de l'actuació.

La modificació, es fa d'acord amb les finalitats establertes a l'article 3 de la Llei 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, així com als articles 2 i 3 del D/305, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme, tot afavorint:

- El model de desenvolupament sostenible que les NNSS fixen pel municipi de Naut Aran, transformant el sòl urbanitzable de tal manera que es consolida un model eficient i s'evita la dispersió d'usos d'acord amb els criteris fixats pels instruments d'ordenació territorial.
- El principi de compactació urbana amb un creixement contigu a la resta de sectors, de manera coherent amb la trama urbana existent.
- La protecció i gestió adequada del medi ambient tot garantint la utilització racional dels recursos naturals i l'eficiència de les actuacions de desenvolupament urbanístic.
- Facilitar que COTA 1600 BAQUEIRA SL, com a titular del sòl, pugui materialitzar els aprofitaments urbanístics atorgats pel planejament, així com els seus creixements potencials futurs dins els sectors que existeixen a Naut Aran, evitant una deslocalització i la consegüent pèrdua de llocs de treball.

Pel que fa al compliment de les vigents NNSS, la modificació proposada segueix essent conseqüència directa de les seves determinacions i del compliment d'allò definit al '*Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira*', d'acord amb el principi d'executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic als que queden obligats tant els particulars com l'Administració pública segons allò establert a l'article 106.2 del DL 1/2010 TRLUC.

## 5. CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit del PE-3 es troba situat al nord-oest del nucli de Baquèira, i té una figura totalment irregular. Limita al nord-est amb el sector PE-4, al sud-oest amb la carretera C-28, a l'est i sud-est amb el sector PE-2 avui en fase de desenvolupament per la gestió en tràmit del Pla de Millora Urbana corresponent, i finalment a l'oest i nord-oest limita l'àmbit el riu Garona.

S'accedeix a la zona, per la carretera C-28 (carretera d'Esterrí d'Aneu) que a connecta amb la carretera de Montgarri i va fins la zona esquiable del Pla de Beret.

El Planejament de Millora Urbana es desenvolupa en el sector del **PE-3** que ja havia estat delimitat Revisió de les NNSS de la Val d'Aran en el municipi de Naut Aran, i que bàsicament, es manté, com s'ha exposat abans, els paràmetres de la "Revisió del Plan de Ordenación Urbana del Nucleo I" de 1978, però segons la fitxa de les Normes Subsidiàries, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **8.589,76** metres quadrats, si bé superfície real conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic amb la delimitació definitiva de l'àmbit, resulta ser de **9.019,25** metres quadrats.



**Ortofotomapa amb encaix territorial del sector PE-3 Baquéira en referència als àmbits del PE Infraestructures, Val de Ruda i Nin de Beret**

Font: Institut Cartogràfic de Catalunya – Ortofotomapa 1:5000 Vol 2008

Actualment dins la parcel·la hi ha una edificació: un habitatge unifamiliar, amb terreny enjardinat a l'entorn, i rodejada per una tanca de massa arbòria a l'entorn. Dins l'àmbit afectat, també hi ha vials que menen a aquesta edificació.

En aquesta foto aèria, encerclada en vermell, es mostra l'àmbit del PE-3. Com es pot apreciar es situa dins el nucli de Baquéira, al peu de la carretera C-28:



**Vista aèria general de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PE-3 Baquéira**

L'àmbit objecte del projecte se situa a cavall entre els dos àmbits existents anteriorment ressenyats:

- ❑ L'àmbit on es localitza el sector PE-3 està situat a l'est del terme municipal de Naut Aran, just al límit amb el nucli de Tredòs i Bagergue, entre la carretera nacional C-28 de Vielha a esteri d'Àneu, i l'àmbit col·lindant del PE-5 Baquéira. La seva situació exacta és la indicada en els plànols que acompanyen aquest document.
- ❑ Es tracta d'un polígon irregular de dimensions aproximades de 145 metres de llarg per 115 metres d'ample. El terreny inclòs és relativament pendent en sentit est-oest, amb diferències topogràfiques superiors a 30 metres entre el límit del sector per la part est i la rasant de la carretera de C-28, al sud-oest. En el sentit transversal el sector presenta cotes més o menys constants. El pendent del sector té, en el seu conjunt, oscil·lacions inferiors al 20%, per lo que és possible construir-hi en ell (art. 7 RLU 305/2006)

El planejament es desenvolupa dins l'àmbit del PE-3, i configura una porció de sòl situada entre les següents coordenades GPS (Global Positioning System): Sud Oest 42°42'05.07" N i 0°55'35.37" E; Sud est 42°42'06.38" N i 0°55'39.07" E; Nord oest 42°42'08.06" N i 0°55'35.83" E, Nord est 42°42'09.16" N i 0°55'38.57" E , Sud 42°42'05.60" N i 0°55'38.23" E i Oest 42°42'06.35" N i 0°55'32.45" E pertanyent al terme municipal de Naut Aran.



Ortofotomapa amb encaix territorial del sector i la seva delimitació proposta  
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

El terreny ha estat dedicat tradicionalment a pastura. No existeixen edificacions d'especial interès a conservar (com podrien ser cabanes de pedra seca, de tàpia, ...), ni tampoc altres elements d'especial interès a protegir.

La vegetació espontània és abundosa en tot l'àmbit, amb important presència d'una certa massa forestal. Fins ara els terrenys vénen dedicant-se a pastura i lleure i tan sols trobem espècies de teròfits, anuals i ruderals als marges.



En tractar-se d'una modificació d'instruments de planejament general que no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, **no cal incloure** cap de les justificacions incloses en l'apartat 1 de l'art.99 del TRLUC;

- a) Ni la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.
- b) Ni la previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució
- c) Ni una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

## 6. ORDENACIÓ VIGENT

Les zones a que afecta aquesta modificació es troben en diversos sectors de sòl industrial del municipi, classificades com a **Sòl Urbà No Consolidat**, i amb diverses qualificacions segons l'àmbit on operi.

Els instruments de planejament actualment vigents que estableixen el marc urbanístic aplicable a aquesta modificació, són els següents:

- Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPiA), aprovat definitivament el 25 de juliol de 2006.
- Pla director urbanístic de la Val d'Aran (PDUVA), aprovat definitivament el 28 de juny de 2010.
- Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran (PDUVA), aprovada definitivament el 20 de gener de 2015.

El planejament vigent al municipi de Naut Aran és la Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries del planejament de la Vall d'Aran (Exp.08/31847), aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de juny de 2002, i a efectes de la seva vigència des de la seva publicació al DOGC de 18 de juliol de 2002 (DOGC 3680 18/07/2002), i totes les seves modificacions.

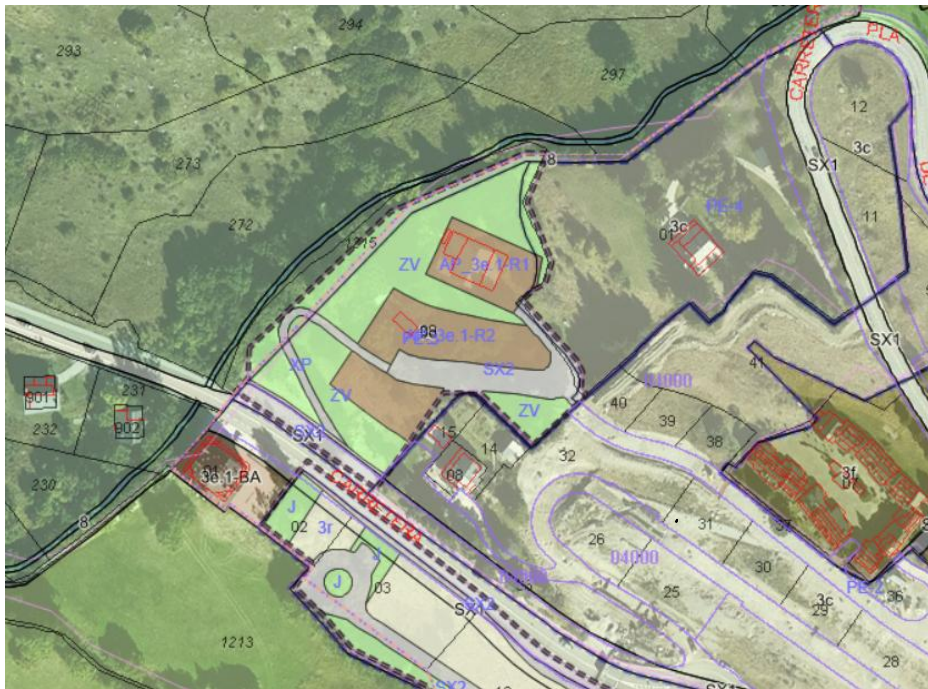
Sobre el sector incideix el següent planejament derivat, vigent,

- Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira (en endavant PMU), aprovat definitivament per la CTU de la Val d'Aran en data 27 de juliol de 2012.
- Revisió del plan de ordenación urbana del núcleo 1, de 1978 (Exp. 1978 / 002874 / V)
- Pla especial urbanístic d'infraestructures Baqueira, aprovat definitivament per la CTU de la Val d'Aran en data 21 de febrer de 2007.

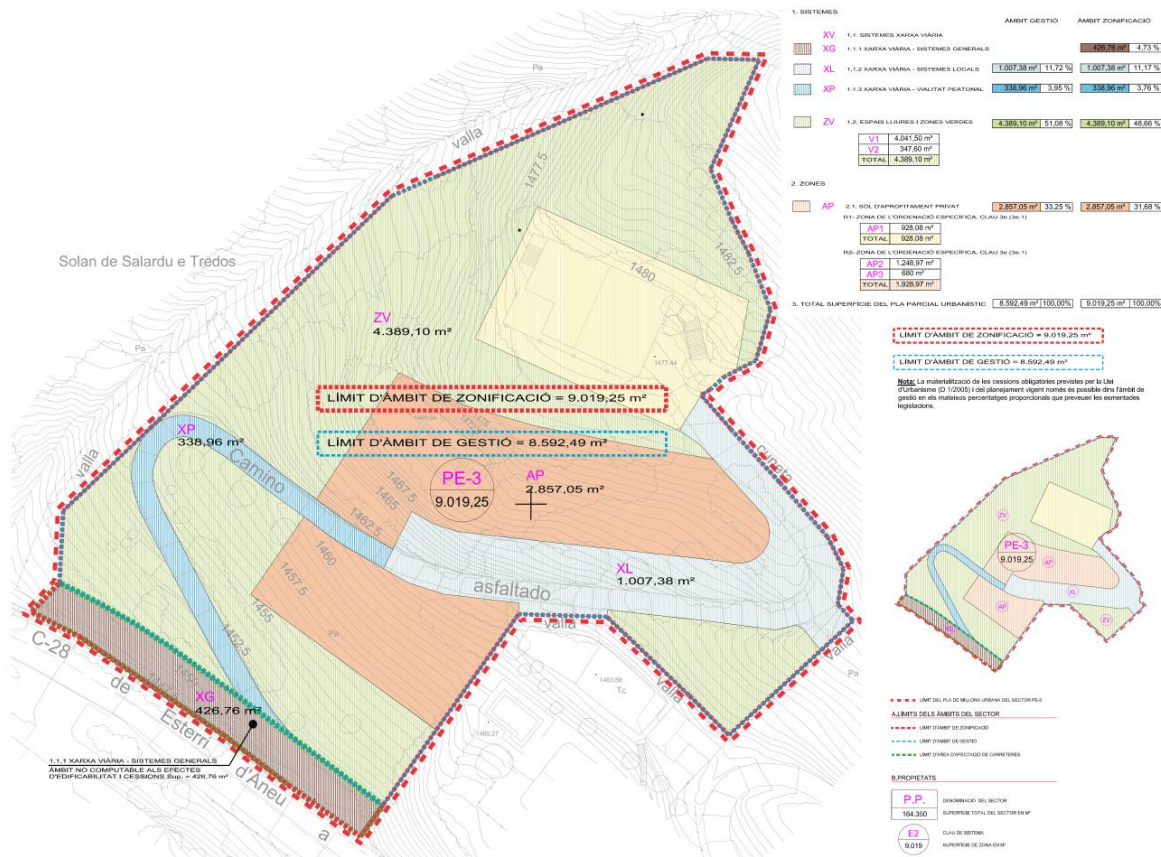
A banda, incideixen sobre el sector 3 modificacions puntuals de les NNSS,

- Modificació de les Normes subsidiàries del planejament a l'oest del sòl urbà de Bagèrque, en un àmbit qualificat de zona d'ampliació de casc, clau 2 (Exp 2003/007081/V)
- Modificacions de les Normes subsidiàries del planejament referents a alineacions viàries i a articles de la normativa (Exp 2003/007081/V) (ADef 05/10/2006; Publicació 13/12/2006 (Vigència DOGC núm.4779 13/12/2006)
- Modificació de Normes subsidiàries a l'àmbit dels banys d'Arties (Exp 2008/0035252/V) (ADef 16/02/2009; Publicació 06/05/2009 (Vigència DOGC núm.5373 06/05/2009)

Les zones afectes a la present modificació apareixen grafades en el gràfic adjunt del Mapa Urbanístic de Catalunya;



Regulació urbanística a les NNSS que afecten la Zona d'ordenació específica, clau 3e(3e.1)



Ordenació dels terrenys objecte de modificació segons el PMU vigent

La CTU de la Val d'Aran en data 27 de juliol de 2012.12/09/2019) va aprovar el 'Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira' que, entre d'altres proposava la modificació de l'art.160 del POUM, que resultava redactat com segueix;

## CAPÍTOL IV

### REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

(...)

#### Article 32. Zones

És el sòl susceptible d'aprofitament privat, que es concreta amb l'ordenació dels usos i els volums edificables mitjançant diversos tipus d'ordenació. Les condicions d'edificació i ús es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes ordenances.

Es defineixen les zones següents:

Codi	Descripció	Clau
R1	Zona d'Ordenació específica – Ciutat jardí (Edificació existent compatible amb el planejament)	clau 3e (3e.1)
R2	Zona d'Ordenació específica – Ciutat jardí	clau 3e (3e.1)

(...)

#### ARTICLE 40. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 20 % en edificacions principals i un 5% en edificacions auxiliars.

(...)

## CAPÍTOL X

### REGULACIÓ DE LA ZONA DE CIUTAT JARDÍ AP (Clau 3e-1)

#### Article 59. R1 – Zona d'ordenació específica (Clau 3e (3e.1)). Edificació existent.

##### 1. Definició

Aquesta zona està compresa dins l'àmbit del Pla Especial PE 3 i comprèn una regulació específica per a l'habitatge existent (Heusch) per tal de fer-lo compatible amb el planejament que s'aprova.

##### 2. Condicions de parcel·lació

	Superfície parcel·les	%	Nº habitatges	Densitat neta per parcel·la	Sostre edificable	Índex edificabilitat net	m <sup>2</sup> de sostre per habitatge
AP1	928,08	32,48	1	1	479,72	0,517	1h x(479,72)
	928,08		1		479,72	0,517	479,72

##### 3. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació : edificació en volumetria específica.
- Alçada reguladora : PB+1
- Edificabilitat neta : 0,517 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

- Condicions estètiques de l'edificació: les que té actualment en el moment de redacció del pla, atès que interessa conservar les característiques generals del lloc i per tant les noves construccions i els materials utilitzats s'adaptaran a la tipologia tradicional de l'entorn.
- Per cada habitatge hi haurà una dotació mínima d'una plaça d'aparcament.

#### 4. Condicions d'ús

Els usos admesos en aquest àmbit seran : ús d'habitatge unifamiliar aïllat i adossat, i els usos vinculats a aquest.

S'estableix d'acord amb l'art.108.4 de les NNSS una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> de sostre . Es a dir tenim 479,72 m<sup>2</sup>st / 200 m<sup>2</sup> sostre ≈ 2,00 places d'aparcament en l'espai públic , fet que queda plenament resolt amb les àrees d'aparcament del vial principal.

La concreció detallada d'implantació definitiva es reflexarà en els Projectes Executius, tenint de referència les rasants definitives dels vials executats.

D'acord amb l'article 58, apartats 3 i 5 del refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, que diu :

*3.- En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el Pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives.*

*En aquest darrer supòsit, el Pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.*

*5.- En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un Pla de Millora Urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.*

#### 5. Determinacions sobre la resta de paràmetres edificatoris

Serà d'aplicació tot allò disposat en les Normes Urbanístiques de les vigents Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran i en el "Pla parcial Turístic (Revisió) nucli 1 – cota 1500", en tot allò que faci referència a aquesta zona i/o els paràmetres comuns a totes les qualificacions i que no estigui regulat per aquest Pla de Millora Urbana.

En aquesta zona, no computen a efectes d'ocupació els elements de balcó i terrassa correguts acabats en fusta, atesa la seva condició de porxo.

#### 6. Espai lliure de la parcel·la.

La part de superfície de la parcel·la que quedi sense ocupar per l'edificació en aplicació de la regla d'ocupació màxima no podrà ser objecte de més aprofitament que el derivat de la utilització com a espais lliures particulars al servei de l'edificació establerta

En aquest tipus d'espais s'admeten bàsicament els jardins privats, amb el mobiliari, instal·lacions i elements ornamentals que siguin compatibles.

Així mateix, s'admeten les seves construccions auxiliars ocupant parcialment la superfície.

Serà obligatori plantar vegetació adequada a les condicions ambientals de la zona, en quantitat no inferior a la d'un arbre per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de l'espai lliure d'edificació, comptant els arbres existents que puguin mantenir-se.

L'enjardinament i la resta d'elements constructius s'hauran de preveure en el projecte d'obres o de condicionament de la parcel·la.

L'ajuntament podrà establir l'obligació dels propietaris de crear Entitats de conservació dels espais lliures privats per raons d'interès públic o comunitari.

#### 7.- Tancaments de parcel·la

Les tanques que enfrontin a espais públics s'ajustaran a les alineacions i rasants d'aquests; no obstant, es podrà permetre que el tancament reculi en la seva totalitat o parcialment quan faciliti una millor relació entre l'espai públic i les edificacions. En aquest últim cas, els espais de separació es sistematitzaran amb jardineria i el manteniment anirà a càrrec dels propietaris respectius.

L'alçada i materials de les tanques serà el següent:

- Com a regla general, les tanques en les partions de veïns tindran una alçada màxima de 1,20 m., i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió.
- Les tanques en les alineacions oficials de vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,20 m. i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de cada punt de la rasant de la vorera.

#### 8.- Previsió d'aparcament de caràcter privat dins de cada parcel·la.

Es considera un mínim d'una plaça de garatge per habitatge.

#### 9.- Tractament d'espais lliures i corredors visuals.

Els espais que quedin lliures, per l'aplicació del percentatge d'ocupació de la parcel·la per l'edificació, caldrà que tinguin la consideració d'espais de lleure enjardinats amb una plantació promig mínima d'un arbre cada 50,00 m<sup>2</sup> de zona lliure. Els arbres seran preferentment les espècies pròpies d'aquesta zona.

Per tal de garantir l'adaptació de l'ordenació del sector a l'estructura orgànica i visual dels entorns propers, del que aquest sector n'és un creixement natural s'estableixen uns corredors visuals que, amb una amplada mínima i formant part dels espais lliures de les parcel·les, no poden ésser ocupats per edificacions ni cap altre volum constructiu llevat de les tanques de separació de parcel·les.

#### 10.- Interpretació

En allò no disposat en aquesta normativa o en cas de dubte o contradicció amb la normativa pròpia del planejament general, seran d'aplicació i prevaldran aquestes darreres.

(...)

### Article 60. R2 – Zona d'ordenació específica (Clau 3e (3e.1))

#### 1. Definició

Aquesta zona està compresa dins l'àmbit del Pla Especial PE 3.

#### 2. Condicions de parcel·lació

	Superfície parcel·les	%	Nº habitatges	Densitat neta per parcel·la	Sostre edificable	Índex edificabilitat net	m <sup>2</sup> de sostre per habitatge
AP2	1.248,97	43,72	4	1	507,97	0,406	3h x (142,87) + 1h x (79,37)
AP3	680,00	23,80	2	1	285,74	0,420	2h x (142,87)
	<b>1.928,97</b>		<b>6</b>		<b>793,71</b>	<b>0,411</b>	<b>793,71</b>

### 3. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació : edificació en volumetria específica.
- Alçada reguladora : PB+1
- Edificabilitat neta : AP2 → 0,406 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
AP3 → 0,420 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Condicions estètiques de l'edificació: interessa conservar les característiques generals del lloc i per tant les noves construccions i els materials utilitzats s'adaptaran a la tipologia tradicional de l'entorn.
- Per cada habitatge hi haurà una dotació mínima d'una plaça d'aparcament.

### 4. Condicions d'ús

Els usos admesos en aquest àmbit seran : ús d'habitatge unifamiliar aïllat i adossat, i els usos vinculats a aquest.

S'estableix d'acord amb l'art.108.4 de les NNSS una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> de sostre . Es a dir tenim 793,71 m<sup>2</sup>st / 200 m<sup>2</sup> sostre ≈ 4,00 places d'aparcament en l'espai públic , fet que queda plenament resolt amb les àrees d'aparcament del vial principal.

La concreció detallada d'implantació definitiva es reflexarà en els Projectes Executius, tenint de referència les rasants definitives dels vials executats.

D'acord amb l'article 58, apartats 3 i 5 del refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, que diu :

*3.- En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el Pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el Pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.*

*5.- En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un Pla de Millora Urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.*

### 5. Determinacions sobre la resta de paràmetres edificatoris

Serà d'aplicació tot allò disposat en les Normes Urbanístiques de les vigents Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran i en el "Pla parcial Turístic (Revisió) nucli 1 – cota 1500", en tot allò que faci referència a aquesta zona i/o els paràmetres comuns a totes les qualificacions i que no estigui regulat per aquest Pla de Millora Urbana.

### 6. Espai lliure de la parcel·la.

La part de superfície de la parcel·la que quedi sense ocupar per l'edificació en aplicació de la regla d'ocupació màxima no podrà ser objecte de més aprofitament que el derivat de la utilització com a espais lliures particulars al servei de l'edificació establerta

En aquest tipus d'espais s'admeten bàsicament els jardins privats, amb el mobiliari, instal·lacions i elements ornamentals que siguin compatibles.

Així mateix, s'admeten les seves construccions auxiliars ocupant parcialment la superfície.

Serà obligatori plantar vegetació adequada a les condicions ambientals de la zona, en quantitat no inferior a la d'un arbre per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de l'espai lliure d'edificació, comptant els arbres existents que puguin mantenir-se.

L'enjardinament i la resta d'elements constructius s'hauran de preveure en el projecte d'obres o de condicionament de la parcel·la.

Podrà establir-se la mancomunitat total o parcial d'aquests espais entre dos o més parcel·les contigües per a un millor aprofitament dels mateixos. En aquesta situació no regiran les limitacions de separació entre les construccions auxiliars de l'espai lliure i els límits de les parcel·les participants que es suprimeixin, però si la resta de condicions, que s'aplicaran tenint en compte el conjunt de la superfície mancomunada, segons el cas. A tal efecte, caldrà constituir la mancomunitat mitjançant escriptura pública i inscriure-la al Registre de la Propietat. En aquestes parcel·les es podran realitzar la divisió horitzontal.

L'ajuntament podrà establir l'obligació dels propietaris de crear Entitats de conservació dels espais lliures privats per raons d'interès públic o comunitari.

#### 7.- Tancaments de parcel·la

Les tanques que enfrontin a espais públics s'ajustaran a les alineacions i rasants d'aquests; no obstant, es podrà permetre que el tancament reculi en la seva totalitat o parcialment quan faciliti una millor relació entre l'espai públic i les edificacions. En aquest últim cas, els espais de separació es sistematitzaran amb jardineria i el manteniment anirà a càrrec dels propietaris respectius.

L'alçada i materials de les tanques serà el següent:

- Com a regla general, les tanques en les partions de veïns tindran una alçada màxima de 1,20 m., i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió.
- Les tanques en les alineacions oficials de vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,20 m. i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de cada punt de la rasant de la vorera.

#### 8.- Previsió d'aparcament de caràcter privat dins de cada parcel·la.

Es considera un mínim d'una plaça de garatge per habitatge.

#### 9.- Parcel·la mínima

La parcel·la mínima en la unitat de zona AP1 és de **800 m<sup>2</sup>**

La parcel·la mínima en la unitat de zona AP2 és de **260 m<sup>2</sup>**

La parcel·la mínima en la unitat de zona AP3 és de **400 m<sup>2</sup>**

#### 10.- Tractament d'espais lliures i corredors visuals.

Els espais que quedin lliures, per l'aplicació del percentatge d'ocupació de la parcel·la per l'edificació, caldrà que tinguin la consideració d'espais de lleure enjardinats amb una plantació promig mínima d'un arbre cada 50,00 m<sup>2</sup> de zona lliure. Els arbres seran preferentment les espècies pròpies d'aquesta zona.

Per tal de garantir l'adaptació de l'ordenació del sector a l'estructura orgànica i visual dels entorns propers, del que aquest sector n'és un creixement natural s'estableixen uns corredors visuals que, amb una amplada mínima i formant part dels espais lliures de les parcel·les, no poden ésser ocupats per edificacions ni cap altre volum constructiu llevat de les tanques de separació de parcel·les.

## 11.- Línia de mitgera obligatòria

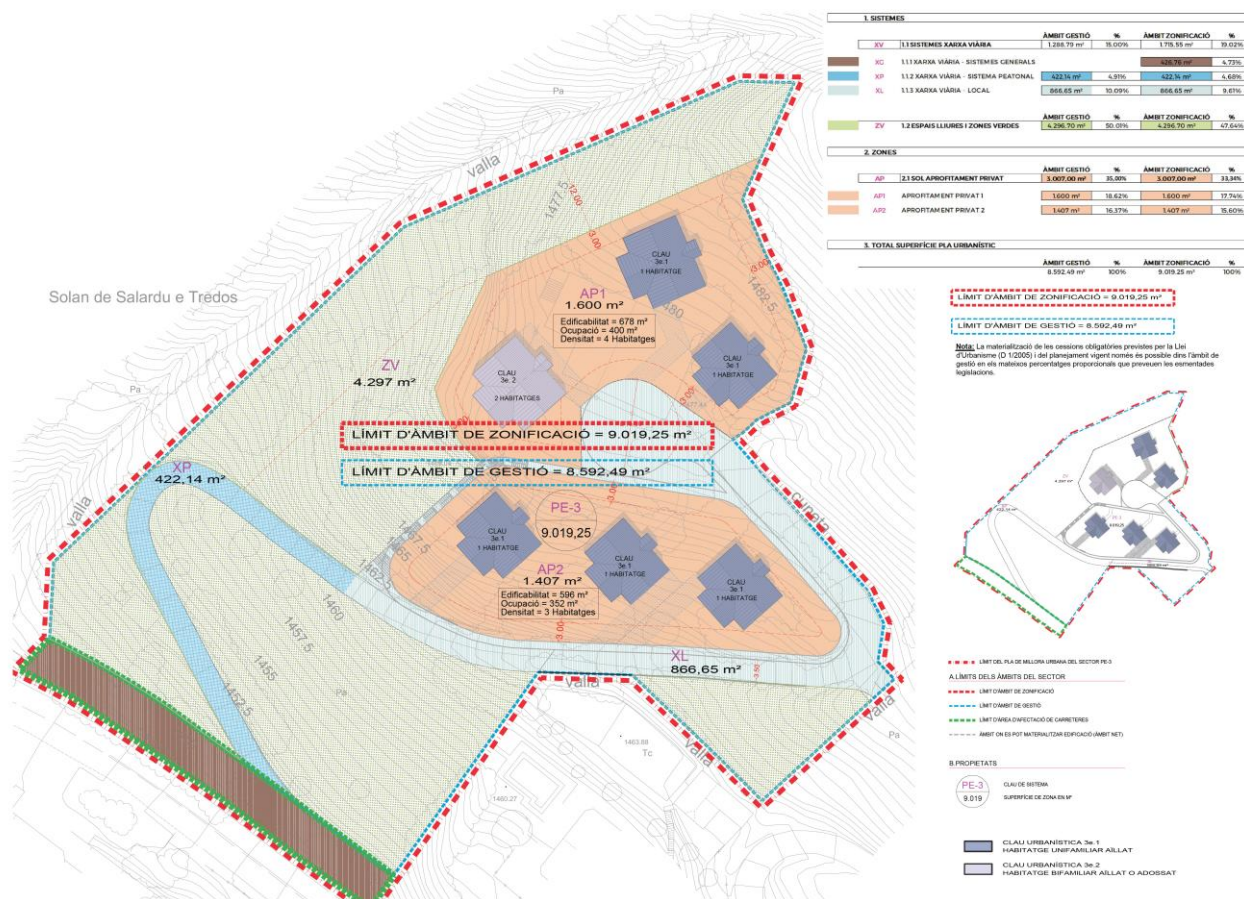
La edificació es disposarà lliurement dins els gàlils grafiats de separació a lindars i una de les seves façanes discorrerà adossada a la línia de mitgera obligatòria grafiada en els plànols d'ordenació [27.(O4.)Paràmetres d'ordenació de l'edificació].

## 12.- Interpretació

En allò no disposat en aquesta normativa o en cas de dubte o contradicció amb la normativa pròpia del planejament general, seran d'aplicació i prevaldran aquestes darreres.

## 7. ORDENACIÓ PROPOSADA

La present Modificació del Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira (en endavant PMU), aprovat definitivament per la CTU de la Val d'Aran en data 27 de juliol de 2012 defineix les condicions d'edificació i ús assignades als nous sòls privats edificables, que s'incorporen a les ja establertes al capítol X (arts. 59 i 60) de les Normes urbanístiques del PMU vigent amb una qualificació específica de Zona d'ordenació específica (Clau 3e (3e.1)), que recollia les determinacions establertes a les Ordenances del PMU.





1. SISTEMES					
		ÀMBIT GESTIÓ	%	ÀMBIT ZONIFICACIÓ	%
<b>XV</b>	<b>1.1 SISTEMES XARXA VIÀRIA</b>	1.288.79 m <sup>2</sup>	15.00%	1.715.55 m <sup>2</sup>	19.02%
<b>XG</b>	1.1.1 XARXA VIÀRIA - SISTEMES GENERALS			426.76 m <sup>2</sup>	4.73%
<b>XP</b>	1.1.2 XARXA VIÀRIA - SISTEMA PEATONAL	422.14 m <sup>2</sup>	4.91%	422.14 m <sup>2</sup>	4.68%
<b>XL</b>	1.1.3 XARXA VIÀRIA - LOCAL	866.65 m <sup>2</sup>	10.09%	866.65 m <sup>2</sup>	9.61%
		<b>ÀMBIT GESTIÓ</b>	<b>%</b>	<b>ÀMBIT ZONIFICACIÓ</b>	<b>%</b>
<b>ZV</b>	<b>1.2 ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES</b>	4.296.70 m <sup>2</sup>	50.00%	4.296.70 m <sup>2</sup>	47.64%
2. ZONES					
		ÀMBIT GESTIÓ	%	ÀMBIT ZONIFICACIÓ	%
<b>AP</b>	<b>2.1 SOL APROFITAMENT PRIVAT</b>	3.007.00 m <sup>2</sup>	35.00%	3.007.00 m <sup>2</sup>	33.34%
<b>API</b>	APROFITAMENT PRIVAT 1	1.600 m <sup>2</sup>	18.62%	1.600 m <sup>2</sup>	17.74%
<b>AP2</b>	APROFITAMENT PRIVAT 2	1.407 m <sup>2</sup>	16.37%	1.407 m <sup>2</sup>	15.60%
3. TOTAL SUPERFÍCIE PLA URBANÍSTIC					
		8.592.49 m <sup>2</sup>	100%	9.019.25 m <sup>2</sup>	100%

Plànol d'ordenació i quadre resum dels paràmetres urbanístics de la proposta de modificació

Tenint en compte tot allò dit anteriorment, la proposta de nova redacció del/s article/s afectats pel canvi d'ordenació de les Normes urbanístiques del PMU, quedaria com segueix:<sup>4</sup>

## CAPÍTOL IV

### REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

(...)

#### Article 32. Zones

És el sòl susceptible d'aprofitament privat, que es concreta amb l'ordenació dels usos i els volums edificables mitjançant diversos tipus d'ordenació. Les condicions d'edificació i ús es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes ordenances.

Es defineixen les zones següents:

Codi	Descripció	Clau
<b>R1</b>	<del>Zona d'Ordenació específica – (Edificació existent compatible amb el planejament)</del>	<del>clau 3e (3e.1)</del>
<b>R2</b>	Zona d'Ordenació específica – Ciutat Jardí	clau 3e (3e.1)

(...)

#### ARTICLE 40. OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA

~~L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 20 % en edificacions principals i un 5% en edificacions auxiliars.~~ Es fixa l'ocupació màxima de l'edificació en un 25% de la parcel·la

<sup>4</sup> Text que es modifica, en color verd. Text que es suprimeix, en color vermell. Text que es conserva, en color blau.

(...)

## CAPÍTOL X

### REGULACIÓ DE LA ZONA DE CIUTAT JARDÍ AP (Clau 3e)

#### ~~Article 59. R1 — Zona d'ordenació específica (Clau 3e (3e.1)). Edificació existent.~~

#### ~~Derogat~~

#### ~~1. Definició~~

~~Aquesta zona està compresa dins l'àmbit del Pla Especial PE 3 i comprèn una regulació específica per a l'habitatge existent (Heusch) tal de fer-lo compatible amb el planejament que s'aprova.~~

#### ~~2. Condicions de parcel·lació~~

	Superfície parcel·les	%	Nº habitatges	Densitat neta per parcel·la	Sostre edificable	Índex edificabilitat net	m <sup>2</sup> de sostre per habitatge
<del>AP13</del>	<del>928,08</del>	<del>32,48</del>	<del>1</del>	<del>1</del>	<del>479,72</del>	<del>0,517</del>	<del>1h x(479,72)</del>
	<del>928,08</del>		<del>1</del>		<del>479,72</del>	<del>0,517</del>	<del>479,72</del>

#### ~~3. Condicions de l'edificació~~

- ~~Tipus d'ordenació : edificació en volumetria específica.~~
- ~~Alçada reguladora : PB+1~~
- ~~Edificabilitat neta : 0,517 m2st/m2s~~
- ~~Condicions estètiques de l'edificació: les que té actualment en el moment de redacció del pla, atès que interessa conservar les característiques generals del lloc i per tant les noves construccions i els materials utilitzats s'adaptaran a la tipologia tradicional de l'entorn. No es permetrà cap tipus d'edificació tancada, excepte edificacions relacionades amb els usos adscrits a l'espai lliure privat (cobriment de piscines, etc...) i edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa, amb una ocupació màxima del 30% i una altura màxima de 4,00 metres, fetes amb materials lleugers i a base d'elements transparents o translúcids en al menys el 60% de la seva envoltant sobre rasant.~~
- ~~Per cada habitatge hi haurà una dotació mínima d'una plaça d'aparcament.~~

#### ~~4. Condicions d'ús~~

~~Els usos admesos en aquest àmbit seran : ús d'habitatge unifamiliar aïllat i adossat, i els usos vinculats a aquest.~~

~~S'estableix d'acord amb l'art.108.4 de les NNSS una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> de sostre. Es a dir tenim 479,72 m<sup>2</sup>st / 200 m<sup>2</sup> sostre ≈ 2,00 places d'aparcament en l'espai públic, fet que queda plenament resolt amb les àrees d'aparcament del vial principal.~~

~~La concreció detallada d'implantació definitiva es reflexarà en els Projectes Executius, tenint de referència les rasants definitives dels vials executats.~~

~~D'acord amb l'article 58, apartats 3 i 5 del refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, que diu :~~

~~3.- En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el Pla en pot proveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives.~~

~~En aquest darrer supòsit, el Pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.~~

~~5.- En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un Pla de Millora Urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.~~

## ~~5. Determinacions sobre la resta de paràmetres edificatoris~~

~~Serà d'aplicació tot allò disposat en les Normes Urbanístiques de les vigents Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran i en el "Pla parcial Turístic (Revisió) nucli 1 — cota 1500", en tot allò que faci referència a aquesta zona i/o els paràmetres comuns a totes les qualificacions i que no estigui regulat per aquest Pla de Millora Urbana.~~

~~En aquesta zona, no computen a efectes d'ocupació els elements de balcó i terrassa correguts acabats en fusta, atesa la seva condició de porxo.~~

## ~~6. Espai lliure de la parcel·la.~~

~~La part de superfície de la parcel·la que quedi sense ocupar per l'edificació en aplicació de la regla d'ocupació màxima no podrà ser objecte de més aprofitament que el derivat de la utilització com a espais lliures particulars al servei de l'edificació establerta~~

~~En aquest tipus d'espais s'admeten bàsicament els jardins privats, amb el mobiliari, instal·lacions i elements ornamentals que siguin compatibles.~~

~~Així mateix, s'admeten les seves construccions auxiliars ocupant parcialment la superfície.~~

~~Serà obligatori plantar vegetació adequada a les condicions ambientals de la zona, en quantitat no inferior a la d'un arbre per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de l'espai lliure d'edificació, comptant els arbres existents que puguin mantenir-se.~~

~~L'enjardinament i la resta d'elements constructius s'hauran de preveure en el projecte d'obres o de condicionament de la parcel·la.~~

~~L'ajuntament podrà establir l'obligació dels propietaris de crear Entitats de conservació dels espais lliures privats per raons d'interès públic o comunitari.~~

## ~~7.- Tancaments de parcel·la~~

~~Les tanques que enfrontin a espais públics s'ajustaran a les alineacions i rasants d'aquests; no obstant, es podrà permetre que el tancament reculi en la seva totalitat o parcialment quan faciliti una millor relació entre l'espai públic i les edificacions. En aquest últim cas, els espais de separació es sistematitzaran amb jardineria i el manteniment anirà a càrrec dels propietaris respectius.~~

~~L'alçada i materials de les tanques serà el següent:~~

- ~~• Com a regla general, les tanques en les partions de veïns tindran una alçada màxima de 1,20 m., i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió.~~
- ~~• Les tanques en les alineacions oficials de vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,20 m. i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de cada punt de la rasant de la vorera.~~

## ~~8.- Previsió d'aparcament de caràcter privat dins de cada parcel·la.~~

~~Es considera un mínim d'una plaça de garatge per habitatge.~~

#### ~~9.- Tractament d'espais lliures i corredors visuals.~~

~~Els espais que quedin lliures, per l'aplicació del percentatge d'ocupació de la parcel·la per l'edificació, caldrà que tinguin la consideració d'espais de lleure enjardinats amb una plantació promig mínima d'un arbre cada 50,00 m<sup>2</sup> de zona lliure. Els arbres seran preferentment les espècies pròpies d'aquesta zona.~~

~~Per tal de garantir l'adaptació de l'ordenació del sector a l'estructura orgànica i visual dels entorns propers, del que aquest sector n'és un creixement natural s'estableixen uns corredors visuals que, amb una amplada mínima i formant part dels espais lliures de les parcel·les, no poden ésser ocupats per edificacions ni cap altre volum constructiu llevat de les tanques de separació de parcel·les.~~

#### ~~10.- Interpretació~~

~~En allò no disposat en aquesta normativa o en cas de dubte o contradicció amb la normativa pròpia del planejament general, seran d'aplicació i prevaldran aquestes darreres.~~

(...)

### Article 60. Zona d'ordenació específica (Clau 3e (3e.1 i 3e.2))

#### 1. Definició

Aquesta zona està compresa dins l'àmbit del Pla Especial PE 3.

#### 2. Condicions de parcel·lació

	Superfície parcel·les	%	Nº habitatges	Densitat neta per parcel·la	Sostre edificable	Índex edificabilitat net	m <sup>2</sup> de sostre per habitatge
AP2	1.248,97	43,72	4	1	507,97	0,406	3h x (142,87) + 1h x (79,37)
AP3	680,00	23,80	2	1	285,74	0,420	2h x (142,87)
	<b>1.928,97</b>	<b>35,00</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>793,71</b>	<b>0,411</b>	<b>793,71</b>

Unitats de Zona	Nº habitatges	Ocupació màx. per parcel·la	Sostre edificable	Índex edificabilitat net	m <sup>2</sup> de sostre per habitatge
3e.1	5	25%	1.273,43	0,423	5h x (212,24 m <sup>2</sup> st)
3e.2	2				2h x (106,12 m <sup>2</sup> st)
	<b>7</b>	<b>751,75</b>	<b>1.273,43</b>	<b>0,423</b>	<b>1.273,43</b>

#### 3. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació : edificació en volumetria específica.
- Alçada reguladora : PB+1
- Densitat : 7 habitatges
- Edificabilitat neta :  
 $AP21 \rightarrow 0,406 \cdot 0,423 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s} = 677,43 \text{ m}^2\text{st}$   
 $AP32 \rightarrow 0,420 \cdot 0,423 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s} = 596,00 \text{ m}^2\text{st}$   
**1.273,43 m<sup>2</sup>st**
- Condicions estètiques de l'edificació: interessa conservar les característiques generals del lloc i per tant les noves construccions i els materials utilitzats s'adaptaran a la tipologia tradicional de l'entorn.
- Per cada habitatge hi haurà una dotació mínima d'una plaça d'aparcament.

#### 4. Condicions d'ús

Els usos admesos en aquest àmbit seran : ús d'habitatge unifamiliar aïllat i adossat, i els usos vinculats a aquest.

S'estableix d'acord amb l'art.108.4 de les NNSS una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> de sostre . Es a dir tenim 793,71 m<sup>2</sup>st / 200 m<sup>2</sup> sostre ≈ 4,00 places d'aparcament en l'espai públic , fet que queda plenament resolt amb les àrees d'aparcament del vial principal.

La concreció detallada d'implantació definitiva es reflexarà en els Projectes Executius, tenint de referència les rasants definitives dels vials executats.

D'acord amb l'article 58, apartats 3 i 5 del refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, que diu :

*3.- En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el Pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el Pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.*

*5.- En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un Pla de Millora Urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.*

## 5. Determinacions sobre la resta de paràmetres edificatoris

Serà d'aplicació tot allò disposat en les Normes Urbanístiques de les vigents Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran i en el "Pla parcial Turístic (Revisió) nucli 1 – cota 1500", en tot allò que faci referència a aquesta zona i/o els paràmetres comuns a totes les qualificacions i que no estigui regulat per aquest Pla de Millora Urbana.

## 6. Espai lliure de la parcel·la.

La part de superfície de la parcel·la que quedi sense ocupar per l'edificació en aplicació de la regla d'ocupació màxima no podrà ser objecte de més aprofitament que el derivat de la utilització com a espais lliures particulars al servei de l'edificació establerta

En aquest tipus d'espais s'admeten bàsicament els jardins privats, amb el mobiliari, instal·lacions i elements ornamentals que siguin compatibles.

Així mateix, s'admeten les seves construccions auxiliars ocupant parcialment la superfície.

Serà obligatori plantar vegetació adequada a les condicions ambientals de la zona, en quantitat no inferior a la d'un arbre per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de l'espai lliure d'edificació, comptant els arbres existents que puguin mantenir-se.

L'enjardinament i la resta d'elements constructius s'hauran de preveure en el projecte d'obres o de condicionament de la parcel·la.

Podrà establir-se la mancomunitat total o parcial d'aquests espais entre dos o més parcel·les contigües per a un millor aprofitament dels mateixos. En aquesta situació no regiran les limitacions de separació entre les construccions auxiliars de l'espai lliure i els límits de les parcel·les participants que es suprimeixin, però si la resta de condicions, que s'aplicaran tenint en compte el conjunt de la superfície mancomunada, segons el cas. A tal efecte, caldrà constituir la mancomunitat mitjançant escriptura pública i inscriure-la al Registre de la Propietat. En aquestes parcel·les es podran realitzar la divisió horitzontal .

L'ajuntament podrà establir l'obligació dels propietaris de crear Entitats de conservació dels espais lliures privats per raons d'interès públic o comunitari.

## 7.- Tancaments de parcel·la

Les tanques que enfrontin a espais públics s'ajustaran a les alineacions i rasants d'aquests; no obstant, es podrà permetre que el tancament reculi en la seva totalitat o parcialment quan faciliti una millor relació entre l'espai públic i les edificacions. En aquest últim cas, els espais de separació es sistematitzaran amb jardineria i el manteniment anirà a càrrec dels propietaris respectius.

L'alçada i materials de les tanques serà el següent:

- Com a regla general, les tanques en les partions de veïns tindran una alçada màxima de 1,20 m., i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió.
- Les tanques en les alineacions oficials de vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,20 m. i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de cada punt de la rasant de la vorera.

## 8.- Previsió d'aparcament de caràcter privat dins de cada parcel·la.

Es considera un mínim d'una plaça de garatge per habitatge.

## 9.- ~~Parcel·la mínima~~ Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima ~~en la unitat de zona AP1 és 800 m<sup>2</sup>~~ en la subclau 3e.1 per a unifamiliar aïllada es fixa en **400 m<sup>2</sup>**, amb un front de parcel·la mínima de **6 m**

La parcel·la mínima ~~en la unitat de zona AP2 és 260 m<sup>2</sup>~~ en la subclau 3e.2 per a unifamiliar adossada es fixa en **600 m<sup>2</sup>**, amb un front de parcel·la mínima de **8 m**

~~La parcel·la mínima en la unitat de zona AP3 és de 400 m<sup>2</sup>~~

## 10.- Tractament d'espais lliures i corredors visuals.

Els espais que quedin lliures, per l'aplicació del percentatge d'ocupació de la parcel·la per l'edificació, caldrà que tinguin la consideració d'espais de lleure enjardinats amb una plantació promig mínima d'un arbre cada 50,00 m<sup>2</sup> de zona lliure. Els arbres seran preferentment les espècies pròpies d'aquesta zona.

Per tal de garantir l'adaptació de l'ordenació del sector a l'estructura orgànica i visual dels entorns propers, del que aquest sector n'és un creixement natural s'estableixen uns corredors visuals que, amb una amplada mínima i formant part dels espais lliures de les parcel·les, no poden ésser ocupats per edificacions ni cap altre volum constructiu llevat de les tanques de separació de parcel·les.

## 11.- Línia de mitgera obligatòria

~~La edificació es disposarà lliurement dins els gàlils grafiats de separació a l'indar i una de les seves façanes recorrerà adossada a la línia de mitgera obligatòria grafiada en els plànols d'ordenació [27.(04.)Paràmetres d'ordenació de l'edificació].~~

## 112.- Interpretació

En allò no disposat en aquesta normativa o en cas de dubte o contradicció amb la normativa pròpia del planejament general, seran d'aplicació i prevaldran aquestes darreres.

## **8. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES**

### **8. a. Coherència amb les directrius del Planejament Territorial**

El contingut d'aquesta modificació no afecta a les determinacions contingudes al Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPIA) (DOGC 4714, de 07.09.2006).

Així mateix, tampoc afecta les prescripcions contingudes en el Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran (PDUVA) (DOGC núm. 5674, de 20.07.2010) ni en la Modificació del Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran (DOGC núm. 8499, de 01.04.2015)

### **8. b. Identificació de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació (art. 118.1.b. del D 305/2006 RLUC)**

Les modificacions proposades modifiquen parcialment els articles 32, 59 i 60 de les Normes urbanístiques del Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira, aprovat definitivament per la CTU de la Val d'Aran en data 27 de juliol de 2012

### **8. c. Determinació de les normes urbanístiques proposades (art. 118.1.c. del D. 305/2006 RLUC)**

Modificació dels articles 32, 59 i 60 de les Normes urbanístiques del Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira, aprovat definitivament per la CTU de la Val d'Aran en data 27 de juliol de 2012

### **8.d. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament.**

Als efectes d'allò que determinen els articles 96 i 97 del DL 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, les modificacions del Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira que es plantegen en aquest document, incorporen els documents i justificacions específiques d'acord amb la finalitat perseguida.

### **8. e. Memòria social**

La modificació proposada no afecta a altres determinacions del Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira vigent, i de manera especial a allò que es determina a la memòria social que s'integra al PMU, respectant les seves propostes bàsiques i les anàlisi i les propostes bàsiques del pla.

Així doncs **no es modifiquen ni les densitats d'habitatges ni el nombre màxim d'habitatges que el PMU defineix per a cada àmbit de planejament i/o gestió, respectant les densitats zonals màximes, així com els paràmetres bàsics establerts** per als Plans de Millora en sòl urbà no consolidat, i als Plans parcials delimitats pel desenvolupament dels sectors en sòl urbanitzable, en les condicions fixades als les fitxes normatives de les NNSS.

Cal ficar especialment de manifest que el contingut d'aquesta modificació no afecta a les previsions i determinacions que respecte a la quantitat d'habitatges subjectes a algun dels tipus establerts per la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge i de planificació urbanística es fa en les vigents NNSS de Naut Aran, de manera especial a aquells que s'integren al sistema d'habitatge dotacional públic d'acord amb allò que es fixa a la memòria social de les NNSS.

### **8. f. Estudi de mobilitat**

Les modificacions proposades no comporten alteracions significatives de la classificació de sòl urbà existent, ni contempla cap altre supòsit inclòs a l'article 3 del D 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, que desenvolupa la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, per la qual cosa no és fa necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

## 8. g. Informe de sostenibilitat econòmica

Als efectes d'allò que es determina a l'article 59.3.d) del DL text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i les possibles afectacions que les modificacions proposades puguin suposar pels sistemes d'infraestructures públiques de tal manera que es tradueixin en l'augment de la prestació efectiva dels serveis necessaris per part de l'administració, cal considerar que:

- La proposta de modificació **no** altera de manera substancial el sòl productiu establert pel POMU vigent.
- Respecte de la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques, cal dir que la modificació no varia cap de les determinacions del planejament vigent aplicable referent a les infraestructures planificades. No afecta als sistemes viari, hidrològic, ferroviari, etc. per lo que té un impacte nul en les finances públiques.

## 8.h. Justificació de no incorporar restriccions a l'accés o l'exercici d'activitats econòmiques

El contingut d'aquest document no suposa cap restricció a l'exercici d'activitats econòmiques d'acord amb allò establert a l'article 22 de la DF 3a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls a l'activitat econòmica.

## 9. NORMATIVA MODIFICADA

### CAPÍTOL IV

### REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

(...)

#### Article 32. Zones

És el sòl susceptible d'aprofitament privat, que es concreta amb l'ordenació dels usos i els volums edificables mitjançant diversos tipus d'ordenació. Les condicions d'edificació i ús es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes ordenances.

Es defineixen les zones següents:

Descripció	Clau
Zona d'Ordenació específica – Ciutat Jardí	clau 3e

(...)

#### Article 40. Ocupació màxima de la parcel·la

Es fixa l'ocupació màxima de l'edificació en un 25% de la parcel·la

(...)

### CAPÍTOL X

### REGULACIÓ DE LA ZONA DE CIUTAT JARDÍ AP (Clau 3e)

#### Article 59. – Zona d'ordenació específica (Clau 3e.1)

Derogat



(...)

## Article 60. R2 – Zona d'ordenació específica (Clau 3e (subclaus 3e.1 i 3e.2))

### 1. Definició

Aquesta zona està compresa dins l'àmbit del Pla Especial PE 3.

### 2. Condicions de parcel·lació

Unitats de Zona	Nº habitatges	Ocupació màx. per parcel·la	Sostre edificable	Índex edificabilitat net	m <sup>2</sup> de sostre per habitatge
3e.1	5	25%	1.273,43	0,423	5h x (212,24 m <sup>2</sup> st)
3e.2	2				2h x (106,12 m <sup>2</sup> st)
	7	751,75	1.273,43	0,423	1.273,43

### 3. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació : edificació en volumetria específica.
- Alçada reguladora : PB+1
- Densitat : 7 habitatges
- Edificabilitat neta : 0,423 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s = 1.273,43 m<sup>2</sup>st
- Condicions estètiques de l'edificació: interessa conservar les característiques generals del lloc i per tant les noves construccions i els materials utilitzats s'adaptaran a la tipologia tradicional de l'entorn.
- Per cada habitatge hi haurà una dotació mínima d'una plaça d'aparcament.

### 4. Condicions d'ús

Els usos admesos en aquest àmbit seran : ús d'habitatge unifamiliar aïllat i adossat, i els usos vinculats a aquest.

S'estableix d'acord amb l'art.108.4 de les NNSS una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> de sostre . Es a dir tenim 793,71 m<sup>2</sup>st / 200 m<sup>2</sup> sostre ≈ 4,00 places d'aparcament en l'espai públic , fet que queda plenament resolt amb les àrees d'aparcament del vial principal.

La concreció detallada d'implantació definitiva es reflexarà en els Projectes Executius, tenint de referència les rasants definitives dels vials executats.

D'acord amb l'article 58, apartats 3 i 5 del refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, que diu :

*3.- En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el Pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el Pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.*

*5.- En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a uPla de Millora Urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.*

### 5. Determinacions sobre la resta de paràmetres edificatoris

Serà d'aplicació tot allò disposat en les Normes Urbanístiques de les vigents Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran i en el "Pla parcial Turístic (Revisió) nucli 1 – cota 1500", en tot allò que faci referència a aquesta zona i/o els paràmetres comuns a totes les qualificacions i que no estigui regulat per aquest Pla de Millora Urbana.

## 6. Espai lliure de la parcel·la.

La part de superfície de la parcel·la que quedi sense ocupar per l'edificació en aplicació de la regla d'ocupació màxima no podrà ser objecte de més aprofitament que el derivat de la utilització com a espais lliures particulars al servei de l'edificació establerta

En aquest tipus d'espais s'admeten bàsicament els jardins privats, amb el mobiliari, instal·lacions i elements ornamentals que siguin compatibles.

Així mateix, s'admeten les seves construccions auxiliars ocupant parcialment la superfície.

Serà obligatori plantar vegetació adequada a les condicions ambientals de la zona, en quantitat no inferior a la d'un arbre per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de l'espai lliure d'edificació, comptant els arbres existents que puguin mantenir-se.

L'enjardinament i la resta d'elements constructius s'hauran de preveure en el projecte d'obres o de condicionament de la parcel·la.

Podrà establir-se la mancomunitat total o parcial d'aquests espais entre dos o més parcel·les contigües per a un millor aprofitament dels mateixos. En aquesta situació no regiran les limitacions de separació entre les construccions auxiliars de l'espai lliure i els límits de les parcel·les participants que es suprimeixin, però si la resta de condicions, que s'aplicaran tenint en compte el conjunt de la superfície mancomunada, segons el cas. A tal efecte, caldrà constituir la mancomunitat mitjançant escriptura pública i inscriure-la al Registre de la Propietat. En aquestes parcel·les es podran realitzar la divisió horitzontal.

L'ajuntament podrà establir l'obligació dels propietaris de crear Entitats de conservació dels espais lliures privats per raons d'interès públic o comunitari.

## 7.- Tancaments de parcel·la

Les tanques que afrontin a espais públics s'ajustaran a les alineacions i rasants d'aquests; no obstant, es podrà permetre que el tancament reculi en la seva totalitat o parcialment quan faciliti una millor relació entre l'espai públic i les edificacions. En aquest últim cas, els espais de separació es sistematitzaran amb jardineria i el manteniment anirà a càrrec dels propietaris respectius.

L'alçada i materials de les tanques serà el següent:

- Com a regla general, les tanques en les partions de veïns tindran una alçada màxima de 1,20 m., i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió.
- Les tanques en les alineacions oficials de vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,20 m. i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de cada punt de la rasant de la vorera.

## 8.- Previsió d'aparcament de caràcter privat dins de cada parcel·la.

Es considera un mínim d'una plaça de garatge per habitatge.

## 9.- Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima en la subclau 3e.1 per a unifamiliar aïllada es fixa en **400 m<sup>2</sup>**, amb un front de parcel·la mínima de **6 m**

La parcel·la mínima en la subclau 3e.1 per a unifamiliar aïllada es fixa en **600 m<sup>2</sup>**, amb un front de parcel·la mínima de **8 m**

## 10.- Tractament d'espais lliures i corredors visuals.

Els espais que quedin lliures, per l'aplicació del percentatge d'ocupació de la parcel·la per l'edificació, caldrà que tinguin la consideració d'espais de lleure enjardinats amb una plantació promig mínima d'un arbre cada 50,00 m<sup>2</sup> de zona lliure. Els arbres seran preferentment les espècies pròpies d'aquesta zona.

Per tal de garantir l'adaptació de l'ordenació del sector a l'estructura orgànica i visual dels entorns propers, del que aquest sector n'és un creixement natural s'estableixen uns corredors visuals que, amb una amplada mínima i formant part dels espais lliures de les parcel·les, no poden ésser ocupats per edificacions ni cap altre volum constructiu llevat de les tanques de separació de parcel·les.

#### 11.- Interpretació

En allò no disposat en aquesta normativa o en cas de dubte o contradicció amb la normativa pròpia del planejament general, seran d'aplicació i prevaldran aquestes darreres.

Naut Aran, Octubre de 2022

David Pàmpols Camats  
Arquitecte Col. 30.036-5



## **10. PLÀNOLS MODIFICATS**



## **ANNEXES**





**ANNEX 1**  
**REFOSA DE LA NORMATIVA DEL PMU**



## **7.- NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL**



## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **Taula de Contingut**

- Capítol I. Naturalesa, àmbit i vigència.
- Capítol II. Gestió del Pla de Millora Urbana.
- Capítol III. Característiques de l'obra urbanitzada.
- Capítol IV. Regim urbanístic del sòl.
- Capítol V. Definicions.
- Capítol VI. Regulació de sistemes.
- Capítol VII. Vialitat (clau XV)
- Capítol VIII. Espais lliures. Parcs i jardins urbans (clau ZV)
- Capítol IX. Paràmetres fonamentals de la Zona Residencial
- Capítol X. Regulació de la zona de ciutat jardí AP (clau 3e-1s)
- Capítol XI. Disposicions addicionals

### **Capítol I. Naturalesa, àmbit i vigència.**

- Article 1. Definició
- Article 2. Marc legal
- Article 3. Documentació.
- Article 4. Publicitat i consulta de la documentació d'aquest Pla
- Article 5. Vigència
- Article 6. Modificacions
- Article 7. Definició de conceptes i Interpretació
- Article 8. Finalitat de les Normes Urbanístiques
- Article 9. Terminologia d'utilització
- Article 10. Normes Generals
- Article 11. Desenvolupament del Pla
- Article 12. Projectes d'urbanització
- Article 13. Projecte d'urbanització bàsica
- Article 14. Projectes d'urbanització complementaris
- Article 15. Projecte de reparcel·lació
- Article 16. Divisió poligonal i polígons d'actuació
- Article 17. Actes subjectes a llicència municipal
- Article 18. Precisió i ajustos de límits
- Article 19. Modificacions
- Article 20. Obligatorietat
- Article 21. Àmbit territorial. Propietats.

### **Capítol II. Gestió del Planejament.**

- Article 22. Sistema d'actuació
- Article 23. Aprofitament urbanístic
- Article 24. Transmissió dels sòls per a sistemes

### **Capítol III. Característiques de l'obra urbanitzada.**

- Article 25. Obra en el sector
- Article 26. Condicions tècniques de les obres d'urbanització
- Article 27. Autoritzacions
- Article 28. Accés al sector

### **Capítol IV. Regim urbanístic del sòl.**

- Article 29. Règim del sòl
- Article 30. Coherència en la regulació
- Article 31. Qualificació urbanística del sòl
- Article 32. Zones
- Article 33. Sistemes

## **Capítol V. Definicions.**

- Article 34. Línia de carrer
- Article 35. Línia d'edificació
- Article 36. Planta baixa
- Article 37. Altura reguladora màxima de l'edificació
- Article 38. Planta soterrani
- Article 39. Computabilitat del sostre edificable
- Article 40. Ocupació màxima de la parcel·la
- Article 41. Separacions mínimes a llindars
- Article 42. Unitats mínimes d'edificació

## **Capítol VI. Normes particulars per a zones i sistemes.**

- Article 43. Definició de conceptes
- Article 44. Regulació dels sistemes

## **Capítol VII. Vialitat (clau XV)**

- Article 45. Definició
- Article 46. Determinacions per al sistema viari (clau XV)

## **Capítol VIII. Espais lliures. Parcs i jardins urbans (clau ZV)**

- Article 47. Definició
- Article 48. Determinacions per al sistema d'espais lliures públics (clau ZV)
- Article 49. Condicions d'ús
- Article 50. Condicions d'edificació

## **Capítol IX. Paràmetres fonamentals de la Zona Residencial**

- Article 51. Concepte i paràmetres característics de l'edificació
- Article 52. Distribució dels volums de l'edificació
- Article 53. Edificis i construccions auxiliars
- Article 54. Condicions de les mitgeres
- Article 55. Risc d'incendi
- Article 56. Mesures d'estalvi i eficiència energètica
- Article 57. Mesures d'estalvi d'aigua
- Article 58. Gestió dels residus

## **Capítol X. Regulació de la zona de ciutat jardí AP (clau 3e-1s)**

- Article 59. R1 – Zona d'ordenació específica (Clau 3e (3e.1)). Edificació existent.
- Article 60. R2 – Zona d'ordenació específica (Clau 3e (3e.1)).
- Article 61. Nombre d'habitatges
- Article 62. Coberta
- Article 63. Condicions de volum de l'edificació
- Article 64. Materials

## **Capítol XI. Normativa d'obligat compliment**

- Article 65. Normativa d'obligat compliment

## **Capítol XII. Disposicions addicionals**

- Article 66. Disposicions addicionals

## CAPÍTOL I

### NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA

#### Article 1. Definició

Aquestes ordenances, amb la resta de documents i determinacions, exigides per la legislació sectorial vigent constitueixen el Pla de Millora Urbana corresponent al PE-3 Baquèira del municipi de Naut Aran.

#### Article 2. Marc legal

Aquest Pla de Millora Urbana s'acull a allò que preveu la Revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran aprovat definitivament per el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de juny de 2002 i les prescripcions referides als articles 55, 65 i 68 del Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i del redactat de l'article 66 que emana del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, així mateix com de la Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres, i administratives, que en el seu Capítol III, secció quarta, articles 48 a 51, modifica alguns articles del DL 1/2005 en allò referent als percentatges de cessió mínima obligatòria derivats de los increments de densitat en sectors de planejament, que n'esdevenen el marc normatiu de referència.

El present Pla de Millora Urbana Urbanístic desenvolupa les determinacions pròpies de les Normes Subsidiàries, ja que es redacta davant la necessitat de definir les infraestructures, l'ordenació dels volums i la fixació de les rasants de l'àmbit PE-3 situat a la cota 1500 de Baqueira, en el municipi de Naut Aran. També es fixen i es defineixen les cessions públiques, tant de vialitat com de zones verdes. El text normatiu d'aquest pla regularà els paràmetres particulars d'aquest indret encara que les NNSS i la Revisió del Pla Parcial Turístic Nucli 1 cota 1500 regulen totes les determinacions urbanístiques que, pel seu caràcter, no restin explicitades per aquest Pla de Millora Urbana.

#### Article 3. Documentació.

Aquest Pla de Millora Urbana està integrat, segons les prescripcions referides als articles 55, 65 i 68 del Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i del redactat de l'article 66 que emana del Decret Llei 1/2007, en pels següents documents:

1. Document A: Memòria, estudis justificatius i complementaris
2. Document B: Plànols d'Informació, d'Ordenació, de Projecte i detall de la Urbanització
3. Document C: Normes urbanístiques reguladores dels paràmetres d'Ús i edificació
4. Document D: Avaluació econòmica de la proposta, estudi i justificació de la seva viabilitat
5. Document E: Pressupost de les obres i els serveis
6. Document F: Pla d'Etapes
7. Document G: Divisió poligonal
8. Document H: Justificació del Compliment de les determinacions del Planejament Urbanístic General sobre Mobilitat Sostenible

9. Document I: Documentació mediambiental
10. Document J: Adequació al Programa d'Actuació Urbanística Municipal
11. Document K: Annexes Informatius i Normatius

#### **Article 4. Publicitat i consulta de la documentació d'aquest Pla**

1. La documentació d'aquest Pla és pública i qualsevol persona pot consultar-la en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'Ajuntament o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

2. Per tant, a efectes de l'apartat anterior, l'Ajuntament de Naut Aran:

- Tindrà un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.
- Facilitarà còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui així ho sol·liciti, en els termes i condicions que es fixin.

#### **Article 5. Vigència**

La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana és indefinida i entrarà en vigor a partir de l'endemà de la publicació reglamentària al Diari Oficial de la Generalitat de l'acord d'aprovació definitiva adoptat per l'organisme corresponent.

La vigència del present planejament urbanístic quedarà efectivament supeditada al compliment de les garanties referents al 12% dels costos d'execució del pla.

#### **Article 6. Modificacions**

1. Es podrà modificar aquest Pla de Millora Urbana en els supòsits que estableixi la legislació sectorial vigent, i més concretament d'acord amb les disposicions generals referents a les modificacions de les figures de planejament urbanístic detallades en els articles 94 i 95 del Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

2. El projecte de modificació haurà de tenir el mateix grau de precisió que el Pla de Millora Urbana, i així es tramitarà d'acord amb les mateixes disposicions que regeixen la formulació de la Modificació del Pla de Millora Urbana, d'acord amb allò que estableixen els articles 55, 65 i 68 del Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme



## **Article 7. Definició de conceptes i Interpretació**

1. Les determinacions del Pla de Millora Urbana i concretament d'aquestes Normes Urbanístiques s'interpretaran en base als criteris establerts en el capítol II del Títol Preliminar del Codi Civil.
2. En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escala, s'estarà a allò que consti en els plànols de major escala.
3. Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen, seran d'aplicació els definits a les NNSS del municipi de Naut Aran, i per tant, no en serà admesa cap altra interpretació.
4. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del pla i prevalen sobre els restants documents del pla..
5. Els documents d'aquest pla parcial s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació urbanística.
6. Les indicacions del pla que puguin referir-se a espais situats fora de l'àmbit del pla s'hauran d'entendre solament com a propositives i no tenen valor normatiu.
7. La memòria de la informació urbanística, així com els plànols d'informació urbanística tenen caràcter informatiu i justificatiu.

## **Article 8. Finalitat de les Normes Urbanístiques**

Les presents Normes Urbanístiques regularan les alineacions, rasants, volums i usos i per tant les característiques de les edificacions resultants, d'acord amb els criteris fixats per el present Pla de Millora Urbana.

Les ordenances d'aquest Pla de Millora Urbana aclariran sense modificar el seu esperit les ordenances d'edificació que avui regulen aquest àmbit, de manera que s'introduirà per aquesta àrea una regulació que quedarà assenyalada en els corresponents plànols normatius núm. O1 a O8 i en els articles de les presents ordenances.

En tot cas i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents Ordenances, o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin les vigents Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran i el "Pla parcial Turístic (Revisió) nucli 1 – cota 1500" aprovat definitivament pel Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid al 31 de gener de 1979.

## **Article 9. Terminologia d'utilització**

Tots els conceptes utilitzats en les presents Normes Urbanístiques són definits a les Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran i en el "Pla parcial Turístic (Revisió) nucli 1 – cota 1500", per tant no s'admetrà cap altra interpretació que les contingudes en elles, llevat de les fixades per aquest Pla de Millora Urbana.

## **Article 10. Normes Generals**

Les normes generals d'edificació en quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regularà segons el que disposen les Normes Subsidiàries i complementàries de planejament de Naut Aran i el "Pla parcial Turístic (Revisió) nucli 1 – cota 1500".

Les condicions tècniques de les obres en relació a les vies públiques es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents en tot allò que no contradigui les Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.

## **Article 11. Desenvolupament del Pla**

Per al desenvolupament del present Pla podran realitzar-se projectes d'urbanització complementaris i projectes de parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del d'aquest Pla i del planejament d'àmbit superior.

## **Article 12. Projectes d'urbanització**

1. Els projectes d'urbanització podran referir-se a la totalitat del Pla o a un polígon complet, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.

2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes. Els projectes d'urbanització hauran de mantenir les amplades dels vials però podran modificar la seva secció.

3 Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla parcial urbanístic hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de la LUC i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris concretin.

### **Article 13. Projecte d'urbanització bàsica**

El projecte d'urbanització bàsica haurà d'acompanyar el present document tal com dictamina el que es redactin, desenvolupant aquest Pla de Millora Urbana, hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 58.4, 65.2.e), 65.6, 70, 87.6, 87.7, 87.8, 88.1, 88.2, 89.7, 100.3, 100.4, 101.4, 103.1, 114.1.a), 114.1.d), 132.1, 135.3, 138, 141.2, 179.2.d) i la Disposició Final 5a.a) del Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles 4.4, 82.1, 96, 97, 98.1, 98.3, 100.1.a), 110, 111, 125.5, 125.6, 127.2, 144.1.d) 2on, 164.4, 169, 174.3, 175.b), 189, 196.1.c) i 236.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

### **Article 14. Projectes d'urbanització complementaris**

Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin, desenvolupant la urbanització bàsica establerta en aquest Pla de Millora Urbana, hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 65.2.e), 70.2, 70.4, 87.6, 89.8, i 138.2 del Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles 96.6 i 98 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

### **Article 15. Projectes de reparcel·lació**

1. Es redactarà un Projecte de reparcel·lació per tot l'àmbit del Pla o dels seus diferents sectors

2. L'aprovació definitiva del Pla i del corresponent Projecte de reparcel·lació serà, per a totes les parcel·les, el reconeixement a la seva aptitud per a poder ser edificades sense cap més tràmit que l'atorgament de la pertinent llicència d'obres d'edificació.

3. La redacció del Projecte de reparcel·lació tindrà en compte els criteris establerts en els articles 183 al 188 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística; pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i els articles concordants dels Reglaments establerts en la legislació estatal.

Amb posterioritat a ala redacció del Projecte de reparcel·lació, no caldrà la redacció de cap altre projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació que estableixi el present Pla reuneix tots els requisits necessaris per a considerar-se com a definitiva. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, el promotor facilitarà a l'Ajuntament de Naut Aran un cop finalitzades les obres d'urbanització, el plànol parcel·lari resultant, amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

## **Article 16. Divisió poligonal i polígons d'actuació**

Donades les característiques d'ordenació del sector, el Pla parcial urbanístic estableix un únic polígon d'actuació que inclou la total superfície delimitada en els plànols d'ordenació.

## **Article 17. Actes subjectes a llicència municipal**

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als articles 1 del Reglament de Disciplina urbanística i l'article 179 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

El seu procediment i contingut es regula en el *Capítol Quart: Intervenció de les activitats dels particulars* del Text Refós de les Normes Subsidiàries de Naut Aran.

Pel que fa a les llicències d'obres i activitats s'estarà al que es disposa en els articles 14 a 18 del *Capítol Quart: Intervenció de les activitats dels particulars* del Text Refós de les Normes Subsidiàries de Naut Aran.

En la memòria del projecte per al que se sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les Normes urbanístiques d'aquest Pla i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

La llicència d'edificació ha de fixar el termini d'acabament d'obres.

La llicència d'edificació s'atorgarà amb la condició específica de la garantia davant de l'Ajuntament, de reposició de la vorera frontal a la parcel·la a edificar o de qualsevol altre element d'urbanització que es malmeti com a conseqüència de l'execució de les obres d'urbanització.

## **Article 18. Precisió i ajustos de límits**

Els límits i les superfícies de l'àmbit del sector definits en el present document podran ser ajustades al detall, en els termes següents:

- Alineacions o línies d'edificacions vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o altres elements d'interès.
- Adaptacions tècniques de detalls fruit del subsòl.

No variarà ni l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament.

No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més de cinc per cent (5%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació del planejament.

Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió urbanística poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació i superfície de l'àmbit de l'actuació.

-

## Article 19. Modificacions

Les modificacions del present Pla hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les NNSS del municipi de Naut Aran, i s'ajustaran a allò que prescriuen els articles 92 al 95 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

## Article 20. Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les disposicions d'aquest Pla de Millora Urbana i en especial d'aquestes Ordenances.

## Article 21. Àmbit territorial. Propietats.

L'àmbit territorial de les determinacions sobre ordenació contingudes en aquest Pla de Millora Urbana correspon al sector marcat en els plànols:

<b>04.-</b>	<b>I4</b>	Emplaçament	1:5000
<b>05.-</b>	<b>I5</b>	Cartogràfic	1:1000
<b>06.-</b>	<b>I6</b>	Ortofotomapa Àmbit	1:1000
<b>07.-</b>	<b>I7</b>	Informació Cadastral	S/E

La propietat de l'àmbit delimitat com de gestió d'aquest Pla de Millora Urbana, correspon als següents propietaris:

### ORTACIÓ EN PERCENTATGE DE BÉNS I DRETS

	PROPIETARI	SUP. [m <sup>2</sup> ]	%
<b>FINQUES APORTADES</b>			
	COTA 1600 BAQUEIRA SL	8.163,00	95,00 %
	COTA 1600 BAQUEIRA SL	429,49	5,00
	<b>TOTAL</b>	<b>8.592,49</b>	<b>100,00 %</b>
	COMUNALS	0,00	
	VIALS	426,76	
		<b>9.019,25</b>	
	<b>PLA MILLORA URBANA PE-3 BAQUEIRA</b>	<b>9.019,25</b>	

## **CAPÍTOL II**

### **GESTIÓ DEL PLANEJAMENT**

#### **Article 22. Sistema d'actuació**

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la seva modalitat de “**compensació bàsica**”.

El 100% de la propietat del present instrument, està d'acord, si l'Ajuntament ho aprova, en formular-lo, a l'empara d'allò previst en l'article 124.2 del Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i conforme a allò contingut en l'article 164 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, un projecte de “Reparcel·lació voluntària” sense necessitat de constituir Junta de Compensació.

#### **Article 23. Aprofitament urbanístic**

El projecte de reparcel·lació voluntària contemplarà la distribució equitativa dels aprofitaments en la forma que acordin els propietaris unànimement, i sempre que els dits acords no infringeixin la legalitat.

S'aplicarà la cessió de l'aprofitament mig del sector fixada pels articles 36 i 37 del Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; conforme a allò contingut en l'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; d'acord amb el redactat modificat dels articles 43.1 i 45.1.a) del DL 1/2005 que n'emana del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i de la redacció de l'article 40 del DL 1/2005 introduïda per la Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres, i administratives, en quant a les limitacions del dret d'aprofitament urbanístic.

Així mateix, en allò que ateny als deures addicionals dels propietaris/es de sòl urbanitzable delimitat s'estarà a allò que estableixen els articles 46 i 56.5.c) del Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; conforme a allò contingut en l'article 42 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; d'acord amb el redactat modificat de l'apartat a) de l'apartat 1 de l'article 45 i de l'apartat c) de l'apartat 1 de l'article 94 del DL 1/2005, introduïts per els articles 50.3 i 50.4 respectivament de la Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres, i administratives, en quant a les limitacions del dret d'aprofitament urbanístic

S'aplicarà la cessió d'aprofitament a l'administració actuant indicada en l'article 40.1.d. del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

#### **Article 24. Transmissió dels sòls per a Sistemes**

El Projecte de Reparcel·lació voluntària, contemplarà la cessió dels sòls afectes a l'ús i domini públic, a l'Administració actuant – Ajuntament de Naut Aran-

## **CAPÍTOL III**

### **CARACTERÍSTIQUES DE L'OBRA URBANITZADA**

#### **Article 25. Obra en el sector**

1. Per tal de procedir a la urbanització del sector serà indispensable que sigui aprovat aquest Pla de Millora Urbana i el Projecte d'Urbanització Bàsica corresponent.
2. El projecte d'urbanització recollirà l'execució dels vials i tindrà caràcter obligatori el tractament del paviment i enllumenat, sense perjudici del que contempli la resta d'obra d'urbanització.

#### **Article 26. Condicions tècniques de les obres d'urbanització.**

Per tal de preservar el caràcter integrador en el paisatge rural, els projectes d'urbanització hauran de respectar els següents condicionants:

- Els murs de contenció hauran de complir les condicions generals establertes en aquestes normatives en funció de l'Estudi Ambiental.
- Els talussos que conformen la part posterior de les parcel·les entraran dins l'àmbit de les parcel·les.
- La xarxa de distribució d'enllumenat, aigua, comunicacions, electricitat i telefonia serà sempre soterrada.

#### **Article 27. Autoritzacions**

Caldrà demanar els informes a la Agència Catalana de l'Aigua, Departament de Mediambient i Departament de Carreteres de la Generalitat de Catalunya; en virtut d'allò previst en els articles 55, 65, 66 i 68 del Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; d'acord amb el redactat modificat del l'article 66.d) del DL 1/2005 que n'emana del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, els articles 10.1 i articles 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

El present document, en el seu Document K: Annexes informatius i normatius , incorpora els següents annexes:

- a- Departament de Medi Ambient i habitatge– Agència Catalana de l'Aigua
  - Justificacions en quan al càlcul de l'abastament d'aigua potable
  - Embrancament a xarxa de sanejament
  - Justificació de la no inundabilitat i innecessarietat de redacció d'estudi d'inundabilitat específic.
- b- Direcció General de Carreteres – Serveis Territorials de Lleida.
  - S'adjunta informe relatiu al sector i la seva accessibilitat.

#### **Article 28. Accés al sector.**

L'accés al sector es farà per la carretera C-28 i en els punts expressats en els plànols, previstos pel vial de nova traça i de connexió amb l'àmbit del PE 2; tot i que després de consulta i informe emés per la Direcció general de Carreteres– Servei Territorial de Lleida de la Generalitat de Catalunya, s'ha aconseguit una millora consensuada de la proposta, i es permet l'aprofitament de l'accés existent en forma de vial peatonal, per donar resposta **només** a les emergències del sector i fins que es recepcionin les obres d'urbanització del sector PE-2.

### **CAPÍTOL IV**

#### **REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### **Article 29. Règim del sòl**

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana està constituït per sòl classificat d'urbà no consolidat. (SUNc)

#### **Article 30. Coherència en la regulació**

La normativa d'aquest Pla urbanístic estableix unes limitacions complementàries a les que estableix el planejament general vigent, en base a criteris d'ordenació i d'assignació d'aprofitaments a les parcel·les resultants.

La normativa del planejament general serà d'aplicació per allò no especificat en la normativa d'aquest Pla urbanístic (veieu article 7).

#### **Article 31. Qualificació urbanística del sòl**

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla urbanístic es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per **zona** aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla, es poden exercir els drets relatius a l'edificació i s'hi materialitza l'aprofitament privat.

S'entén per **sistemes**, els terrenys que en virtut de l'aplicació del article 34 i 44 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, constitueixen l'estructura de l'àmbit d'actuació i són de cessió obligatòria i gratuïta.

És la representada als plànols d'ordenació que integren el present document i consta de:

- Sistema viari (clau XV).
- Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes (clau ZV)
- Sistema de protecció de sistemes (clau ST)
- Zona de ciutat jardí (clau AP, 3e-1)



## Article 32. Zones

És el sòl susceptible d'aprofitament privat, que es concreta amb l'ordenació dels usos i els volums edificables mitjançant diversos tipus d'ordenació. Les condicions d'edificació i ús es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes ordenances.

Es defineixen les zones següents:

Descripció	Clau
Zona d'Ordenació específica – Ciutat Jardí	clau 3e (3e.1 i 3e.2)

## Article 33. Sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

2. Aquest pla estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Aquests sòls ordenats en sistemes presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinats per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, així com les seves possibles transformacions en el temps.

La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, en els supòsits previstos per l'article 98 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública, en virtut d'allò previst en l'article 34 del Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i de les disposicions contingudes en l'article 33 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme .

La titularitat pública no n'exclou la possibilitat de la gestió privada del domini

i ús públic en règim de concessió administrativa o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu el planejament general del municipi de Naut Aran, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics d'aquest Pla urbanístic.

Els sistemes previstos per aquest pla parcial i les claus identificatives dels mateixos són els següents

Es defineixen les zones següents:

Descripció	Clau
<b>Sistemes generals de comunicacions</b>	
Sistema viari:	
Xarxa viària urbana	clau XV
<b>Sistemes generals d'espais lliures de parcs públics i zones verdes</b>	
Sistema d'Espais Lliures i Zones verdes:	
Espais Lliures i Zones Verdes	clau ZV
<b>Sistemes generals de protecció de sistemes</b>	
Sistema de protecció de sistemes	clau ST

Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació del pla amb la seva clau corresponent.

## CAPÍTOL V

### DEFINICIONS

#### Article 34. Línia de carrer

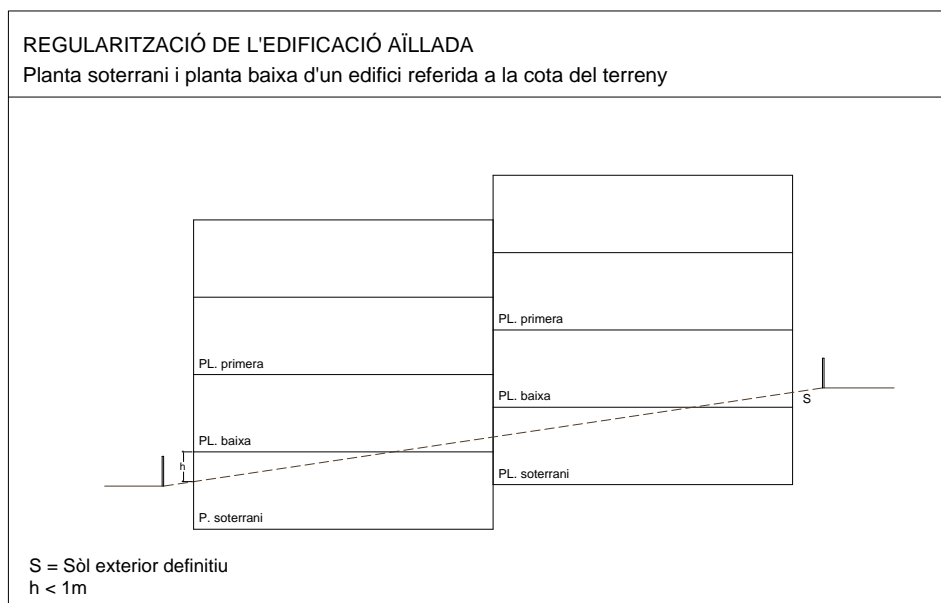
És la que resulta de la determinació de l'alineació corresponent als espais viaris i assenjala el límit entre els espais públics destinats a vials i les parcel·les públiques o privades.

#### Article 35. Línia d'edificació

Assenjala el límit a partir del qual es podrà aixecar l'edificació. Pot no coincidir amb la línia de carrer.

#### Article 36. Planta baixa

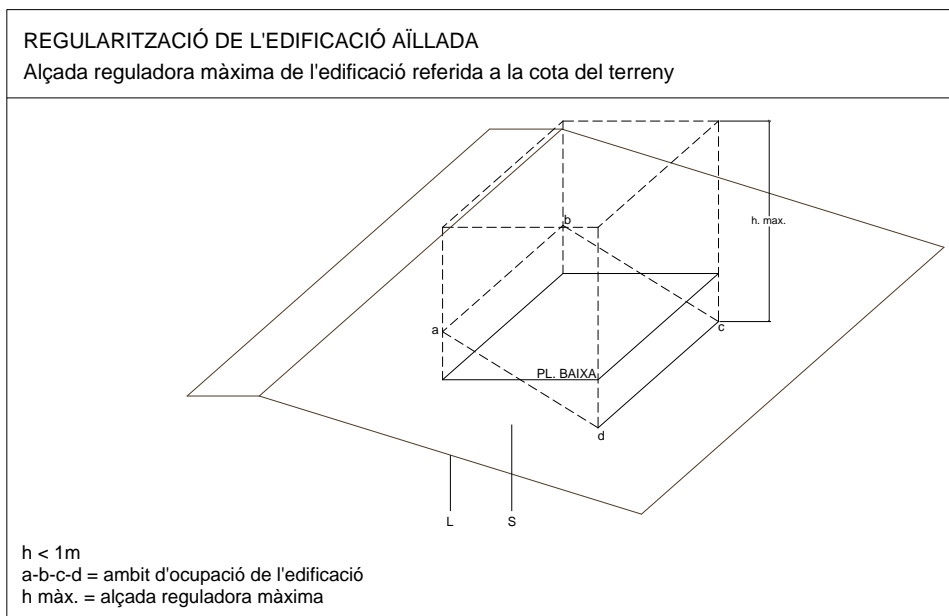
La planta baixa amb aquest tipus d'edificació haurà de situar-se entre un metre per sobre o per sota de la superfície del terreny exterior definitiu.



**Normes Urbanístiques. Figura 1:** Regularització de l'edificació aïllada  
Planta soterrani i planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny

### Article 37. Altura reguladora màxima de l'edificació.

És l'alçada màxima de l'edificació que serà com a màxim de 7,00 m. en la façana mes desfavorable fins a la línia d'arrancada dels vessants de la coberta.

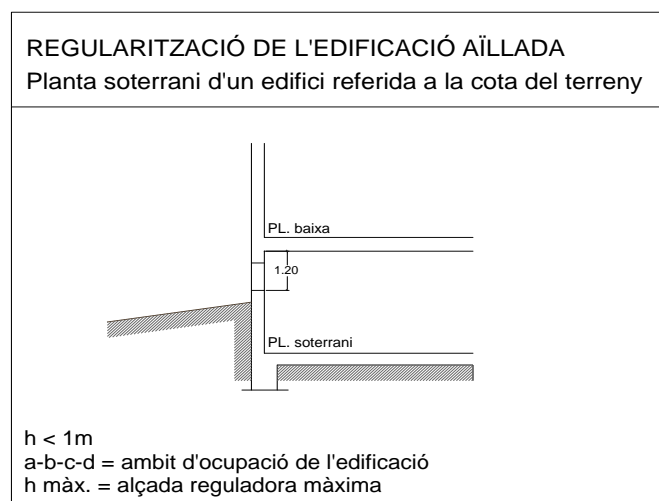


**Normes Urbanístiques. Figura 2:** Regularització de l'edificació aïllada.

Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota del terreny

### Article 38. Planta soterrani

Es la planta que està per sota de la planta considerada com a planta baixa. La planta soterrani tindrà l'ús d'aparcament de cotxes, instal.lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.



**Normes Urbanístiques. Figura 3:** Regularització de l'edificació aïllada.

Planta soterrani d'un edifici referida a la cota del terreny

### Article 39. Computabilitat del sostre edificable

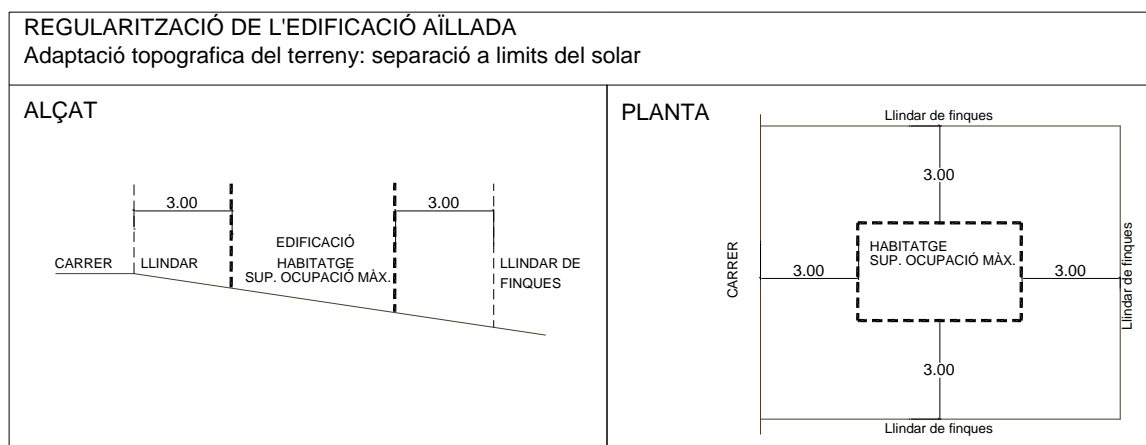
Els espais sotacoberta resultants, a partir d'una alçada mínima d'1,5 m. computen a efectes de sostre màxim admès.

### Article 40. Ocupació màxima de la parcel·la

Es fixa l'ocupació màxima de l'edificació en un 25% de la parcel·la

### Article 41. Separacions mínimes a llindars

Vist el tipus de parcel·les amb unes pendents molt pronunciades i amb accés a les Unitats d'edificació pel carrer tant a la part alta de la parcel·la, com a la part baixa, es considera que la separació del llindar de la finca a l'edificació tant per la part del carrer, com a les unitats veïnes sigui de 3,00 metres i, en tot cas, com a mínim el gàlib grafiat en els plànols d'ordenació [27.(04.)Paràmetres d'ordenació de l'edificació].



**Normes Urbanístiques. Figura 4:** Regularització de l'edificació aïllada.

Adaptació topogràfica al terreny: separació a límits del solar

### Article 42. Unitats mínimes d'edificació

La Unitat mínima d'edificació serà de 1 habitatges.

## **CAPÍTOL VI**

### **NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES**

#### **Article 43. Definició de conceptes**

1. Aquest pla urbanístic té per objecte desenvolupar el sòl urbanitzable delimitat en l'àmbit del PE-3 Baqueira delimitat pel Pla Especial d'Infraestructures de Baqueira al municipi de Naut Aran
2. L'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes correspon a la totalitat de l'àmbit inclòs dintre dels límits assenyalats en els plànols d'aquest pla parcial i que es corresponen amb els assenyalats en el citat sector.
3. L'objectiu és facilitar al màxim el desenvolupament residencial de l'àmbit referit per tal d'ordenar aquesta zona de manera coherent amb l'entorn, possibilitant la implantació d'un sector residencial d'habitatge unifamiliar aïllat.

#### **Article 44. Regulació dels Sistemes**

Els sistemes definits en el present Pla de Millora Urbana es regularan per allò que disposen la Revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran aprovat definitivament per el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de juny de 2.002 i per les prescripcions específiques que es defineixen en els capítols VII i VIII d'aquestes ordenances.

## CAPÍTOL VII

### VIALITAT (Clau XV)

#### Article 45. Definició

Es la zona destinada a eixos de comunicació. Tenen caràcter públic. Els seu dimensionat i traçat es consideren suficients per a les necessitats col·lectives generades pel planejament.

El seu traçat i dimensió ha estat consultat amb el Departament d'Emergències de la Generalitat de Catalunya.

#### Article 46. Determinacions per al sistema viari (clau XV)

1. Formen part del sistema viari tots els sòls assenyalats amb la clau XV en els plànols d'ordenació d'aquest pla urbanístic. El seu destí i la seva titularitat haurà de ser pública.

2. Les vies incloses dins l'àmbit d'aquest pla parcial tenen la consideració de xarxa viària secundària.

3. Arbrat en voreres: La secció dels carrers atindrà especialment al confort dels residents, sent obligatòria la integració d'elements arbrats en el seu desenvolupament, sempre que l'amplària de la vorera sigui igual o superior a 3 metres.

4. Prevenió de la contaminació lumínica: Amb la condició de minimitzar el consum energètic i prevenir la contaminació lumínica, el projecte d'urbanització ha de preveure la incorporació de temporitzadors en els elements d'enllumenat públic i ha d'utilitzar el nivell lumínic per a la jerarquització de les vies.

5. Gestió dels residus generats: Es reservarà en el sistema viari un espai destinat als contenidors de recollida selectiva públics (envasos lleugers, paper-cartró, vidre, varis). Aquests espais quedaran delimitats i especificats en el projecte d'urbanització, i han d'estar situats en la franja d'aparcament públic de les vies projectades.

## **CAPÍTOL VIII**

### **ESPAIS LLIURES. PARCS I JARDINS URBANS (Clau ZV)**

#### **Article 47. Definició.**

És la zona destinada a zones verdes públiques.

#### **Article 48. Determinacions per al sistema d'espais lliures públics (clau ZV).**

L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població.

Els projectes de jardineria preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals. Les plantacions d'espècies en les zones verdes públiques haurien de regir-se pel criteri d'utilització d'espècies autòctones que siguin adequades a l'entorn climàtic de l'àmbit. També haurien de preveure la situació i disseny del mobiliari urbà, camins i passejos. Així mateix, preveuran les xarxes de serveis necessàries per a la bona conservació i manteniment.

Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès. El disseny i el projecte de les zones verdes, tant públiques com privades, haurien d'incloure sistemes efectius d'estalvi d'aigua i com a mínim, programadors de reg, aspersors de curt abast, reg per degoteig en zones arbustives i d'arbres i detectors d'humitat del sòl.

Els paviments utilitzats en les zones lliures d'edificació, zones verdes tant públiques com privades, han d'adaptar-se a l'ús, prioritzant la confortabilitat i durabilitat, i procurar allí on sigui possible disposar paviments porosos que facilitin la infiltració de l'aigua en el subsòl, aprofitant-la a nivell d'aquífer.

#### **Article 49. Condicions d'us.**

L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població.

Es permet únicament els usos d'oci, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

La instal·lació d'infraestructures en els sistemes d'espais lliures ha de ser soterrada o bé vinculada únicament als objectius d'aquest sistema.

#### **Article 50. Condicions d'edificació.**

Són d'aplicació en aquesta zona les prescripcions generals establertes en el capítol IX de les presents Ordenances.

No es permetrà cap tipus d'edificació tancada, excepte edificacions relacionades amb les xarxes de serveis i edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa, amb una ocupació màxima del 3% i una altura màxima de 4,00 metres



## **CAPÍTOL IX**

### **PARÀMETRES FONAMENTALS DE LA ZONA RESIDENCIAL**

#### **Article 51. Concepte i paràmetres característics de l'edificació**

1. Aquest tipus correspon a una ordenació discontinua de l'edificació. Els edificis s'estableixen en relació amb la pròpia parcel·la exclusivament, i se situen de forma aïllada i adossada, condicionats per la forma i superfície de la mateixa, envoltats d'espais lliures de caràcter privat.

2. L'edificació es regeix bàsicament per l'índex net d'edificabilitat màxima, l'alçària reguladora i nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, la línia de mitgera obligatòria i les distàncies mínimes de separació als límits de la mateixa. Es diferencia l'edifici principal i les construccions auxiliars, així com la tipologia edificatòria dels edificis si s'escau.

3. Els esmentats paràmetres de l'edificació són determinants a les normes reguladores de cada zona i subzona, vinculats al tamany de la parcel·la mínima o necessària per edificar.

#### **Article 52. Distribució dels volums de l'edificació.**

1. El sostre edificable màxim que es permeti, podrà desenvolupar-se en l'edifici principal i auxiliar, d'acord amb les determinacions del planejament vigent.

2. Quan s'estableixin límits màxims de densitat, línies de mitgera obligatòria, gèlbers de distàncies a l'indars, el nombre d'unitats independents d'habitatge o d'unitats d'edificació independents, hauran de respectar-se, encara que no pugui esgotar-se la totalitat del sostre edificable possible segons l'índex d'edificabilitat.

### **Article 53. Edificis i construccions auxiliars.**

1.S'admetran edificis auxiliars que es destinin a funcions complementàries dels usos principals i al servei dels edificis principals, tal com: garatges particulars, magatzems de material de jardineria, vestuaris, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de vigilància, casetes per animals de companyia, piscines, dipòsits acumuladors i instal·lacions de gas.

2.Es permetran amb la consideració de construccions auxiliars els elements que estiguin vinculats a la utilització de l'espai lliure d'edificació, tal com "barbacoes", terrasses, pèrgoles, galeries, piscines descobertes i pistes esportives, amb les seves instal·lacions associades ( trampolins, elements de protecció i d'il·luminació, etc ), i similars.

3.La ubicació dels edificis i construccions auxiliars, quan no vingui concretada en el pla, podrà situar-se discrecionalment en l'espai lliure de la parcel·la, amb les limitacions que s'estableixin d'edificabilitat, alçada, ocupació de parcel·la, separacions a veïns, separacions als límits de parcel·la i separacions a front de vials per l'edificació principal.

4.L'alçada dels elements funcionals associats a les construccions auxiliars es limitarà de la mateixa manera que la dels tancaments de parcel·la.

5.Les barbacoes s'hauran de construir adossades als paraments de façana de les edificacions principals amb una sortida de fums que haurà d'aixecar-se com a mínim 1,00 m. per sobre de la coberta de l'edifici. Es podran adossar a les tanques de límit amb els solars veïns si la seva construcció es conjunta. No podran adossar-se a les tanques o límits de propietat a vial.

6.Les piscines podran situar-se a 1,00 m. del veí, sempre que les tanques de separació siguin d'obra i no siguin susceptibles de transmissió de corrent elèctrica.

7.S'autoritzarà la utilització de la piscina un cop n'hagi informat favorablement l'E.C.A. o I.C.I.C.T. o altre empresa específicament reconeguda, abans de la posada en funcionament de la instal·lació. Tanmateix per a l'autorització de la construcció de la piscina es requereix un projecte tècnic.

8.L'ocupació màxima permesa serà del 5% de la superfície de la parcel·la i l'alçada reguladora màxima de 3 m (incloses parets de frontó, trampolins, etc.). Aquestes construccions s'acabaran amb unes cobertes de pissarra a dues aigües i l'espai situat en el sotacoberta, en cap cas pot donar lloc a possibles plantes fumerals

### **Article 54. Condicions de les mitgeres.**

Les mitgeres resultants del procés edificatori, tant en el cas d'edificació aïllada com en el de l'adossada, independentment del procés d'obra o les fases de projecte, tindran tractament material i consideració de façana a tots els efectes.

### **Article 55. Risc d'incendi.**

En totes les edificacions i instal·lacions es compliran les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació "Seguridad en caso de incendio" (CTE-SI) i les determinacions contingudes en el Decret 241\_1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis dels edificis.

#### **Article 56. Mesures d'estalvi i eficiència energètica.**

És obligatòria la implantació d'un sistema de producció de ACS que utilitzi per al seu funcionament ordinari energia alternativa i no fòsil (amb captadors solars tèrmics, geotèrmia, biomassa, etc...) segons preveu la legislació vigent.

Les instal·lacions de servei a aquests sistemes podran instal·lar-se dintre de la pròpia parcel·la, bé en la coberta, bé en la zona lliure comunitària.

Les edificacions preveuran elements de protecció solar en totes les obertures orientades a sud-oest ( $\pm 90^\circ$ ) que rebin asolellament directe.

#### **Article 57. Mesures d'estalvi d'aigua.**

El disseny i el projecte de les zones verdes i lliures d'edificació, tant públiques com privades, cal que incloguin sistemes efectius d'estalvi d'aigua i com a mínim, programadors de reg, aspersors de curt abast, reg per degoteig en zones arbustives i d'arbres i detectors d'humitat del sòl.

Els paviments utilitzats en les zones lliures d'edificació, zones verdes tant públiques com privades, han d'adaptar-se a l'ús, prioritzant-ne la confortabilitat i la durabilitat, i procurar on sigui possible disposar paviments porosos que facilitin la infiltració de l'aigua en el subsòl, aprofitant-la a nivell d'aquífer.

Les parcel·les privades haurien de preveure un dipòsit d'acumulació per a aigües pluvials amb la condició d'aprofitar aquesta aigua per al sistema de reg.

També és d'obligat compliment la separació de les aigües de l'edifici en aigües negres i aigües grises, amb la condició de fer efectiu el reciclatge d'aquestes últimes. El projecte d'edificació ha d'incloure dispositius d'estalvi en els punts de consum d'aigua, a partir d'elements de baix cost i que suposin un estalvi important d'aigua, tals com aixetes temporitzades, airejadors, mecanismes reductors de cabal, cisternes amb sistema d'aturada de la descàrrega o d'un doble sistema de descàrrega, etc.

#### **Article 58. Gestió dels residus.**

Es reservarà en el sistema viari un espai destinat als contenidors de recollida selectiva públics (envasos lleugers, paper-cartró, vidre, orgànic, varis, etc..).

Aquests espais quedaran delimitats i especificats en el projecte d'urbanització i han d'estar situats en la franja d'aparcament públic de les vies projectades. Així mateix, els edificis han de reservar un espai destinat a l'emmagatzematge i trasllat dels residus, tal com indica el nou Codi Tècnic de l'Edificació en la secció HS2, "Recogida y evacuación de residuos".

## CAPÍTOL X

### REGULACIÓ DE LA ZONA DE CIUTAT JARDÍ AP (Clau 3e-1)

#### Article 59. R1 – Zona d'ordenació específica (Clau 3e (3e.1)). Edificació existent.

Derogat

#### Article 60. R2 – Zona d'ordenació específica (Clau 3e (subclaus 3e.1 i 3e.2))

##### 1. Definició

Aquesta zona està compresa dins l'àmbit del Pla Especial PE 3.

##### 2. Condicions de parcel·lació

Unitats de Zona	Nº habitatges	Ocupació màx. per parcel·la	Sostre edificable	Índex edificabilitat net	m <sup>2</sup> de sostre per habitatge
3e.1	5	25%	1.273,43	0,423	5h x (212,24 m <sup>2</sup> st)
3e.2	2				2h x (106,12 m <sup>2</sup> st)
	7	751,75	1.273,43	0,423	1.273,43

##### 3. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació : edificació en volumetria específica.
- Alçada reguladora : PB+1
- Densitat : 7 habitatges
- Edificabilitat neta : 0,423 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s = 1.273,43 m<sup>2</sup>st
- Condicions estètiques de l'edificació: interessa conservar les característiques generals del lloc i per tant les noves construccions i els materials utilitzats s'adaptaran a la tipologia tradicional de l'entorn.
- Per cada habitatge hi haurà una dotació mínima d'una plaça d'aparcament.

##### 4. Condicions d'ús

Els usos admesos en aquest àmbit seran : ús d'habitatge unifamiliar aïllat i adossat, i els usos vinculats a aquest.

S'estableix d'acord amb l'art.108.4 de les NNSS una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> de sostre . Es a dir tenim 793,71 m<sup>2</sup>st / 200 m<sup>2</sup> sostre ≈ 4,00 places d'aparcament en l'espai públic , fet que queda plenament resolt amb les àrees d'aparcament del vial principal.

La concreció detallada d'implantació definitiva es reflexarà en els Projectes Executius, tenint de referència les rasants definitives dels vials executats.

D'acord amb l'article 58, apartats 3 i 5 del refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, que diu :

*3.- En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el Pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el Pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.*

*5.- En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a uPla de Millora Urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.*

## 5. Determinacions sobre la resta de paràmetres edificatoris

Serà d'aplicació tot allò disposat en les Normes Urbanístiques de les vigents Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran i en el "Pla parcial Turístic (Revisió) nucli 1 – cota 1500", en tot allò que faci referència a aquesta zona i/o els paràmetres comuns a totes les qualificacions i que no estigui regulat per aquest Pla de Millora Urbana.

## 6. Espai lliure de la parcel·la.

La part de superfície de la parcel·la que quedi sense ocupar per l'edificació en aplicació de la regla d'ocupació màxima no podrà ser objecte de més aprofitament que el derivat de la utilització com a espais lliures particulars al servei de l'edificació establerta

En aquest tipus d'espais s'admeten bàsicament els jardins privats, amb el mobiliari, instal·lacions i elements ornamentals que siguin compatibles.

Així mateix, s'admeten les seves construccions auxiliars ocupant parcialment la superfície.

Serà obligatori plantar vegetació adequada a les condicions ambientals de la zona, en quantitat no inferior a la d'un arbre per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de l'espai lliure d'edificació, comptant els arbres existents que puguin mantenir-se.

L'enjardinament i la resta d'elements constructius s'hauran de preveure en el projecte d'obres o de condicionament de la parcel·la.

Podrà establir-se la mancomunitat total o parcial d'aquests espais entre dos o més parcel·les contigües per a un millor aprofitament dels mateixos. En aquesta situació no regiran les limitacions de separació entre les construccions auxiliars de l'espai lliure i els límits de les parcel·les participants que es suprimeixin, però si la resta de condicions, que s'aplicaran tenint en compte el conjunt de la superfície mancomunada, segons el cas. A tal efecte, caldrà constituir la mancomunitat mitjançant escriptura pública i inscriure-la al Registre de la Propietat. En aquestes parcel·les es podran realitzar la divisió horitzontal .

L'ajuntament podrà establir l'obligació dels propietaris de crear Entitats de conservació dels espais lliures privats per raons d'interès públic o comunitari.

## 7.- Tancaments de parcel·la

Les tanques que afrontin a espais públics s'ajustaran a les alineacions i rasants d'aquests; no obstant, es podrà permetre que el tancament reculi en la seva totalitat o parcialment quan faciliti una millor relació entre l'espai públic i les edificacions. En aquest últim cas, els espais de separació es sistematitzaran amb jardineria i el manteniment anirà a càrrec dels propietaris respectius.

L'alçada i materials de les tanques serà el següent:

- Com a regla general, les tanques en les partions de veïns tindran una alçada màxima de 1,20 m., i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió.
- Les tanques en les alineacions oficials de vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,20 m. i s'executaran únicament amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de cada punt de la rasant de la vorera.

## 8.- Previsió d'aparcament de caràcter privat dins de cada parcel·la.

Es considera un mínim d'una plaça de garatge per habitatge.

## 9.- Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima en la subclau 3e.1 per a unifamiliar aïllada es fixa en **400 m<sup>2</sup>**, amb un front de parcel·la mínima de **6 m**

La parcel·la mínima en la subclau 3e.1 per a unifamiliar aïllada es fixa en **600 m<sup>2</sup>**, amb un front de parcel·la mínima de **8 m**

## 10.- Tractament d'espais lliures i corredors visuals.

Els espais que quedin lliures, per l'aplicació del percentatge d'ocupació de la parcel·la per l'edificació, caldrà que tinguin la consideració d'espais de lleure enjardinats amb una plantació promig mínima d'un arbre cada 50,00 m<sup>2</sup> de zona lliure. Els arbres seran preferentment les espècies pròpies d'aquesta zona.

Per tal de garantir l'adaptació de l'ordenació del sector a l'estructura orgànica i visual dels entorns propers, del que aquest sector n'és un creixement natural s'estableixen uns corredors visuals que, amb una amplada mínima i formant part dels espais lliures de les parcel·les, no poden ésser ocupats per edificacions ni cap altre volum constructiu llevat de les tanques de separació de parcel·les.

## 11.- Interpretació

En allò no disposat en aquesta normativa o en cas de dubte o contradicció amb la normativa pròpia del planejament general, seran d'aplicació i prevaldran aquestes darreres.

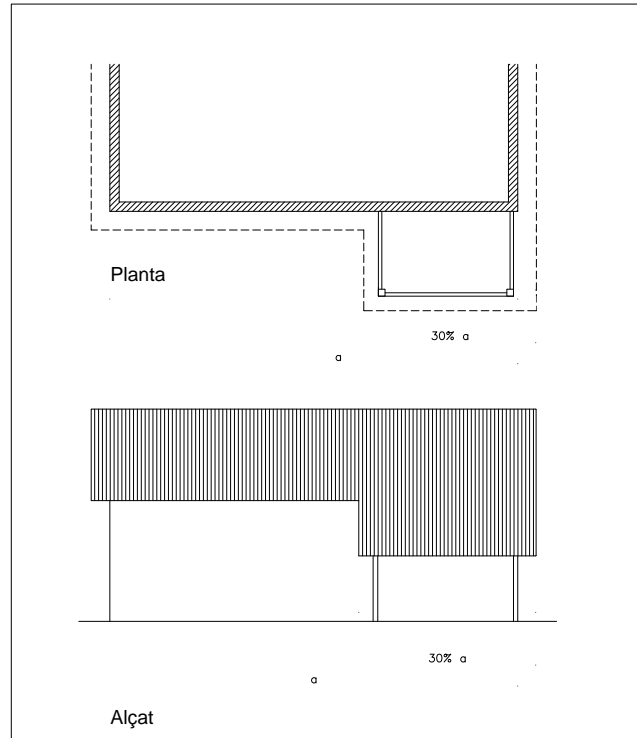
### **Article 61. Nombre d'habitatges.**

El nombre màxim d'habitatges del Pla de Millora Urbana, és de 7 habitatges.

### **Article 62. Coberta.**

La pendent normal de la coberta serà de 45°, però es podrà arribar al 55 % i al 70 % sempre i quan es compleixin les prescripcions previstes en el Text refós de les Normes Subsidiàries de Naut Aran.

Es permet que les cobertes continuïn les seves barbacanes, ultrapassant el pla de façana fins a 2,50 m. En un 30% de la longitud de la façana



**Normes Urbanístiques. Figura 5:** Regularització de l'edificació aïllada.

Adaptació topogràfica al terreny: continuïtat de les barbacanes

#### **Article 63. Condicions de volum de l'edificació.**

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

Les façanes seran de cares planes i verticals. Cap de les cares podrà tenir una longitud en el mateix pla superior als 30 metres.

#### **Article 64. Materials.**

1. Es tractaran les façanes amb els materials tradicionals de l'àrea.
2. La coberta serà de pissarra.

## **CAPÍTOL XI**

### **NORMATIVA D'OBLIGAT COMPLIMENT**

#### **Article 65. Normativa d'obligat compliment.**

A continuació es relacionen, amb caràcter no exhaustiu, una sèrie de normatives relacionades amb la gestió i tractament de residus, aspectes mediambientals diversos, i altres aspectes sectorials que s'hauran de complir.

També seran d'obligat compliment totes aquelles altres normatives que siguin d'aplicació i no estiguin específicament recollides en la present disposició.

#### **1. SOSTENIBILITAT**

##### **a. estatal**

- LLEI 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient

##### **b. autonòmica**

- DECRET 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i se n'adapten els annexos
- DECRET 136/1999 pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 i s'adapten els seus annexos
- LLEI 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental (DOGC núm.2598 13/03/98)
- DECRET 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu
- DECRET 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

##### **c. europea**

- DIRECTIVA 2001/42/CE de 17 de juny de 2001 relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient

#### **2. PAISATGE**

##### **a. autonòmica**

- DECRET 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística
- LLEI 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge

#### **3. ENLLUMENAMENT**

##### **a. autonòmica**

- DECRET 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn (DOGC núm. 4378 de 05/05/05)
- LLEI 2/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001 (DOGC núm. 3407 de 12/06/01)



#### **4. SOROLL**

##### **a. estatal**

- REAL DECRETO 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental (BOE núm. 301 17/12/05)
- LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE núm. 276 de 18/11/03)

##### **b. autonòmica**

- LLEI 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica (DOGC núm. 3675 de 11/07/02)

#### **5. CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA**

##### **a. estatal**

- LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera
- REAL DECRETO 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (BOE núm. 96 de 21/04/07)
- RESOLUCIÓN de 11 de septiembre de 2003, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 25 de julio de 2003, del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Programa nacional de reducción progresiva de emisiones nacionales de dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>), óxidos de nitrógeno (NO<sub>x</sub>), compuestos orgánicos volátiles (COV) y amoníaco (NH<sub>3</sub>) (BOE núm. 228 de 23/09/03)
- REAL DECRETO 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono (BOE núm. 260 de 30/10/02)
- LEY 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (BOE núm. 157 de 02/07/02)

##### **b. autonòmica**

- DECRET 398/1996, de 12 de desembre, regulador del sistema de plans graduals de reducció d'emissions a l'atmosfera (DOGC núm. 2294 de 18/12/96)
- LLEI 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric (DOGC núm. 223 de 28/06/96)
- DECRET 322/1987 de desplegament de la llei 22/1983 (DOGC núm. 385 de 30/11/83)
- LLEI 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric

#### **6. OLORS**

##### **a. autonòmica**

- ESBORRANY D'AVANTPROJECTE DE LLEI de la contaminació odorífera (03/06/05)

## **7. AIGUA**

### **a. estatal**

- REIAL DECRET LLEI 4/2007, de 13 d'abril, pel qual es modifica el text refós de la Llei d'aigües, aprovat per Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol

### **b. autonòmica**

- DECRET LEGISLATIU 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya

### **c. europea**

- DIRECTIVA 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre de 2000, per la qual s'estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües

## **8. RESIDUS**

### **a. estatal**

- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora les Directives 2003/4/CE i 2003/35/CE).
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

### **b. autonòmica**

- DECRET 115/1994, de 6 d'abril, regulador del Registre general de gestors de residus de Catalunya. (DOGC núm. 1904 de 3/6/1994)

### **c. europea**

- DIRECTIVA del Consejo 91/689 CEE, de 12 de desembre de 1991, relativa als residus perillosos. (DOCE L377, de 31 de desembre de 1991, pendent de transposar-se al dret intern)
- DIRECTIVA del Consejo 91/156 CEE, de 18 de març de 1991 per la qual es modifica la Directiva 75/442 CEE, relativa als residus (DOCE L/78, de 36 de març de 1991), la qual està pendent de transposició al dret intern

## **9. MOBILITAT**

### **a. estatal**

- DECRET 362/2006, de 3 d'octubre, pel qual s'aproven les Directrius Nacionals de Mobilitat

### **b. autonòmica**

- DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada
- LLEI 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat

## **10. EQUIPAMENTS COMERCIALS**

### **a. autonòmica**

- DECRET 378/2006, desplegament llei 18/2005
- DECRET 379/2006, Pla territorial sectorial d'equipaments comercials
- LLEI 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials

## **11. EDIFICACIÓ**

### **a. estatal**

- DECRET 786/2001, de 6 de juliol, reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials. (BOE núm. 181, 30/07/01)

### **b. autonòmica**

- DECRET 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis
- LLEI 38/1999 de 5 de novembre d'Ordenació de l'Edificació

## **12. TELECOMUNICACIONS**

### **a. estatal**

- REAL DECRET 424/2005 de 15 d'abril, per el que s'aprova el Reglament sobre les condicions per la prestació de serveis de comunicacions electròniques, el servei universal i la protecció dels usuaris (BOE núm. 102 de 29/04/05)
- REAL DECRETO 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrónicos y de gestión de residuos (BOE núm. 49 de 26/02/05)
- LLEI 32/2003, de 3 de novembre, General de Telecomunicacions (BOE núm. 264 de 04/11/03)
- ORDRE CTE/1296/2003, de 14 de maig, per la qual es desenvolupa el Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior dels edificis i l'activitat d'instal·lació d'equips i sistemes de telecomunicacions, aprovat pel Reial Decret 401/2003, de 4 d'abril (BOE núm. 126 de 27/05/03)
- REAL DECRET 401/2003, de 4 d'abril, pel que s'aprova el Reglament que desenvolupa la Llei 1/1998 de 27 de febrer (BOE núm. 115 14/05/03)
- ORDRE CTE/3214/2002, de 28 de novembre, per la que s'actualitza la relació de normes europees harmonitzades (BOE núm. 301 17/12/02)
- REAL DECRETO 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE núm. 234 de 29/09/01)
- ORDRE de 19 de juliol de 1999, de desenvolupament del Real Decret 444/1994 (BOE núm. 178 de 27/07/99)
- REAL DECRET-LLEI 1/1998, de 27 de febrer sobre infraestructures comuns en els edificis per l'accés als serveis de telecomunicacions

- ORDRE de 26 de març de 1996, sobre avaluació de la conformitat dels aparells de telecomunicació (BOE núm. 81 de 31/04/96)
- REAL DECRET 1950/1995 d'1 de desembre per el es modifica el Real Decret 444/1994, de 11 de març, per el que s'estableix els procediments d'avaluació de la conformitat i els requisits de protecció relatius a compatibilitat electromagnètica dels equips, sistemes i instal·lacions (BOE núm. 310 de 28/12/95)

**b. autonòmica**

- DECRET 281/2003, de 4 de novembre, de modificació del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació (DOGC núm. 4014 de 20/11/03)
- DECRET 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació (DOGC núm. 3404 de 07/06/01)

**c. europea**

- RECOMANACIÓ DEL CONSELL, de 12 de juliol de 1999 relativa a la exposició del públic en general a camps electromagnètics (0 Hz a 300 GHz) (1999/519/CEE)

**13. FERROCARRILS**

**a. estatal**

- ORDRE FOM/2230/2005, de 6 de juliol, per la qual es redueix la línia límit d'edificació en els trams de les línies de la xarxa ferroviària d'interès general que recorren per zones urbanes
- REIAL DECRET 2387/2004, de 30 de desembre, Reglament del sector ferroviari
- REIAL DECRET 2395/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova l'Estatut de l'entitat pública empresarial ADIF
- LLEI 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari

**b. autonòmica**

- LLEI 4/2006, de 31 de març, ferroviària

## **14. CARRETERES**

### **a. estatal**

- DECRET 362/2006, de 3 d'octubre, pel qual s'aproven les Directrius Nacionals de Mobilitat
- ORDEN FOM/1740/2006
- ORDEN FOM/392/2006
- ORDRE MINISTERIAL de 16 de desembre de 1997, per la qual es regulen els accessos a les carreteres de l'Estat, les vies de servei i la construcció d'instal·lacions de serveis de carreteres
- REIAL DECRET 1812/1994, de 2 de setembre, per la qual s'aprova el reglament de carreteres
- LLEI 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres

### **b. autonòmica**

- DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada
- LLEI 6/2005, de 2 de juny, de modificació de la Llei 7/1993, de 30 de desembre, de carreteres
- DECRET 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres

## CAPÍTOL XII

### DISPOSICIONS ADDICIONALS

#### Article 66. Disposicions addicionals.

##### 1. Promoció de l'accessibilitat

En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions del *Decret 135/1995, de 24 de març de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques*, així com el *Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad* i la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

##### 2. Seguretat i higiene en el treball

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball. Els serveis sanitaris tindran sempre ventilació directa i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció. Aquests serveis estaran disposats de forma que, de la sala de treball, siguin accessibles a través d'una peça intermitja utilitzable com a vestuari o per a la col·locació dels lavabos. El nombre de lavabos seran d'un per cada deu treballadors.

##### 3. Habitabilitat

Pel que fa al nivell d'habitabilitat exigit als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el *Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat*, o disposició que la substitueixi.