

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DE NAUT ARAN PER A LA DETERMINACIÓ DELS USOS DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA SITUAT A L'ÀMBIT DE LA UA-2 RUDA DE BAQUEIRA

Document per a l'aprovació inicial

MEMÒRIA	1
1. MEMÒRIA DE L'INFORMACIÓ	1
1.1. Introducció.....	1
1.2. Antecedents urbanístics i pronunciaments dels tribunals	1
1.3. Objecte	3
1.4. Iniciativa del planejament	3
1.5. Àmbit	3
1.6. Estructura de la propietat	4
1.7. Planejament vigent.....	4
1.8. Marc legal.....	8
1.9. Estat actual.....	9
2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	12
2.1. Objectius	12
2.2. Proposta de modificació	12
2.3. Justificació de la conveniència i oportunitat de la formulació de la Modificació	12
2.4. Informe ambiental i avaluació ambiental estratègica	14
2.5. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	15
2.6. Urbanisme i gènere.....	15
3. RESUM COMPRENSIU. ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA	16
 NORMATIVA	 18
Modificació de l'apartat 4.3 de l'article 159 de les Normes urbanístiques	18
 ANNEXES.....	 Error! No s'ha definit el marcador.
Certificació cadastral descriptiva i gràfica de la parcel·la	Error! No s'ha definit el marcador.

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE L'INFORMACIÓ

1.1. Introducció

Des de la delimitació de la Unitat d'actuació UA-2 Ruda en 2002 (per la Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran, al municipi de Naut Ara) i l'assignació a l'ús Sòcio-cultural de l'Equipament comunitari previst al seu àmbit, les expectatives i les circumstàncies que la justificaven han variat.

En efecte, els interessos i les preferències de la població han evolucionat i s'han potenciat determinades formes de relació social o de gaudi de la cultura en detriment d'altres, al mateix temps que han aparegut nous enfocaments on la rigidesa de l'especialització dels equipaments tradicionals s'ha desfigurat, integrant i combinant activitats de lleure i recreatives de tot tipus, a favor de centres més polivalents.

A la vegada durant aquest temps, a Naut Aran s'han portat a terme diverses iniciatives per satisfer les necessitats tant dels seus habitants com de l'activitat econòmica de l'Aran, donant pas a noves dotacions i instal·lacions comunitàries, amb incidència sobre el marc i les perspectives urbanístiques.

Altrament, avui l'àrea residencial de Ruda ja és una realitat. El rodatge d'aquest anys, des de l'ocupació dels habitatges i l'inici de l'activitat hotelera i de les infraestructures de transport, ha permès copsar el funcionament i observar tendències, necessitats i mancances del sector.

En paral·lel, com a conseqüència de la fallida de la primera concessionària de la construcció i explotació de l'equipament públic de Ruda, s'ha produït l'abandó de l'obra quedant l'edifici a mig construir.

Aquest fet no deixa de ser un perjudici pel municipi de Naut Aran, en especial pels veïns i usuaris del nucli de Baqueira, que veuen com l'equipament, previst com a dotació i servei associat a la creació dels habitatges i dels hotels de Ruda, manca per entrar en funcionament, malgrat el que havia procurat el planejament urbanístic.

En aquest context, la present Modificació proposa adequar els usos de l'equipament a les necessitats actuals i propiciar l'efectiva implantació d'aquest al servei del municipi.

1.2. Antecedents urbanístics i pronunciaments dels tribunals

La Unitat d'actuació UA-2 Ruda va ser delimitada originalment per la Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran, al municipi de Naut Aran, aprovades definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 20 de juny de 2002.

Posteriorment, la UA-2 Ruda ha estat objecte de la Modificació de les Normes subsidiàries del planejament en relació amb el sistema urbanístic d'espais lliures, sistema tècnic i ajust del traçat viari en la zona de Baqueira 1500, aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en sessió de 13 d'octubre de 2004; de la Modificació puntual de les Normes urbanístiques de la revisió de les NNSS per a la delimitació i ordenació de l'àmbit per a la implantació de la infraestructura de transport per cable d'accés a les pistes d'esquí des de

l'aparcament de la UA-2 Ruda, aprovada definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de la Val d'Aran en la sessió de 14 d'abril de 2011; i de la Modificació de les Normes subsidiàries de planejament en relació amb l'àmbit de la UA-2 Ruda i infraestructura de transport per cable de connexió amb les pistes d'esquí, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat e, data 21 de desembre de 2015.

No obstant, aquestes modificacions no han alterat les prescripcions de les Normes subsidiàries sobre la reserva de sòl destinada a Sistema d'equipaments comunitaris d'ús Sòcio-cultural, mantenint la superfície mínima de 1.030 m², establerta a l'article 159, i la situació a l'extrem sud-est de l'àmbit, tal com determina el plànol d'ordenació O.2.8.

Mitjançant el Conveni urbanístic de 24 de març de 2006 (i la seva modificació de 15 de març de 2007) l'Ajuntament de Naut Aran va atorgar una concessió d'ús per a l'explotació de l'equipament públic de la UA-2 Ruda a favor de Neu 1500 S.L., la qual havia d'executar la construcció del mateix.

En compliment del conveni, en data 6 d'abril de 2006 l'Ajuntament de Naut Aran va atorgar la llicència d'obres, sol·licitada per Neu 1500 S.L., per a la construcció de l'equipament públic a la parcel·la municipal destinat a un ús de saló de congressos y "wellness", d'acord amb els paràmetres d'edificabilitat i ús recollits al conveni.

En data 15 de juny de 2020, Neu 1500 S.L. va sol·licitar a l'Ajuntament de Naut Aran la resolució del conveni i una indemnització per les obres parcialment realitzades, al·legant que no havia pogut finalitzar-les perquè considerava que el conveni era d'impossible compliment per esser, conjuntament amb la llicència d'obres, contrari al planejament urbanístic en quant al sostre edificable i els usos concedits.

La Junta de Govern Local de 23 de desembre de 2020, atès que l'informe tècnic de l'Arquitecte municipal, on s'analitzaven les consideracions de la concessionària, conclouia que l'obra a executar a la parcel·la d'equipament s'ajustava a la normativa urbanística i, en conseqüència, no existint cap causa d'impossibilitat d'execució que derivés de les determinacions del planejament en relació amb el sostre i els usos possibles atorgats, va requerir a Neu S.L. perquè completes l'execució de l'equipament, advertint-la que de no reiniciar-se les obres s'iniciaria el procediment per resoldre el conveni urbanístic.

Posteriorment, el Ple municipal de 18 de març de 2021 va aprovar l'inici del procediment de resolució i extinció de la concessió administrativa i del procediment de resolució del conveni per incompliment de la concessionària Neu 1500, S.L., advertint-la, primer, de que una vegada declarada la resolució i extinció de la concessió i del conveni hauria de procedir a l'enderroc de l'estructura inacabada i de que en cas de no fer-ho es procediria a l'enderroc per execució subsidiària a càrrec seu i, segon, de que la resolució i extinció de la concessió i del conveni comportava la confiscació de l'aval bancari dipositat per garantir el 3% de l'import de la concessió administrativa.

Neu 1500 S.L., en desacord amb els acords i les resolucions municipals, va presentar diverses al·legacions que van ser desestimades per l'Ajuntament de Naut Aran i va interposar dos recursos al Jutjat contenciós administratiu per fer valer les seves demandes.

Més recentment, en data 22 de juliol de 2024, el Jutjat Contenciós Administratiu nº 1 de Lleida mitjançant la Sentència nº 180/2024 va desestimar totes i cadascuna de les consideracions i pretensions de la recurrent, a la vegada que va procedir a confirmar les resolucions de l'Ajuntament i les consideracions dels informes de l'Arquitecte municipal.

Pel que fa a la present Modificació, aquesta sentència es d'interès per la seva fonamentació en relació als usos possibles a l'equipament de referència i a la seva assignació.

Més en concret, la sentència valida el dictamen del perit judicial, que en relació als usos exposa:

... Las vigentes Normas Subsidiarias del municipio de Naut Aran, en su Capítulo tercero, "Sistema d'Equipaments Comunitaris" art. 52 "Determinacions en sol urbà" señala: "En sol urbà les Normes Subsidiaries indiquen de forma detallada la localització "de cada equipament excepte en les àrees en la que es prevén el "desenvolupament obligatori mitjançant Plans Especials. Este es el caso del Plan Especial de la U4-2 Ruda. Los usos en suelos de equipamientos por su naturaleza eminentemente pública y social y por la conveniencia de su adaptación a las necesidades que pueden evolucionar en el tiempo tienen una asignación en los usos más flexible que los usos privados que atienden a necesidades sectoriales e intereses particulares y que se asientan en suelos privados calificados como zonas. Por otra parte El art. 54 del mismo capítulo tercero, "Assignació d'usos" apartado 2 establece: "Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús podrà variar-se "l'assignació de l'ús vigent mitjançant un Pla Especial d'iniciativa pública. El cambio de uso no supone, en este caso, la modificación de la superficie total de los equipamientos. El Art. 54 también señala que la iniciativa debe ser pública con lo que la remite a la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Naut Aran.

3.4 Repuesta al extremo segundo: Los usos socioculturales y lo deportivos comparten la misma calificación urbanística de equipamientos, independientemente de que formal y funcionalmente sean distintos y estén sujetos al cumplimiento de otras normativas técnicas específicas de su función pero sin trascendencia urbanística. Podemos concluir que a efectos urbanísticos, los usos socio culturales y deportivos que es lo que aquí se debate, son lo mismo, equipamientos. No obstante la normativa urbanística prevé para el cambio de uso la redacción de un plan especial que, por razones que ignoramos, no se ha efectuado hasta la fecha pero que se puede efectuar, puesto que el planeamiento no está completamente ejecutado ya que no se han concluido los equipamientos ni tampoco las zonas verdes. Ni supone en nuestra opinión ninguna complejidad ni técnica ni administrativa la redacción de un plan especial que tenga la única finalidad de sustituir nominalmente un uso por otro cuando no se modifica ni su emplazamiento ni su superficie".

En aquest sentit, el Fonament jurídic segon sobre el cas concret conclou:

... Además, y en relación a los usos previstos para los equipamientos públicos si bien es socio-cultural y religioso (Clave SC), también se admite que los usos de los sistemas de equipos comunitarios comprenda un uso deportivo, de conformidad con el artículo 51 NNSS, siendo además solicitado por la parte recurrente, y atendiendo además al artículo 31 que recoge en sentido general que se consideran usos públicos aquellos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública, por lo que las condiciones de uso previstas para el equipamiento público son conformes con la normativa, sin perjuicio que para su consolidación se proceda a la tramitación del correspondiente plan especial de asignación de usos de conformidad con los artículos 52 y 54 NNSS.

1.3. Objecte

L'objecte de la present Modificació de les Normes subsidiàries de Naut Aran és la determinació dels usos de l'equipament comunitari de titularitat pública situat a l'àmbit de la UA-2 Ruda al nucli de Baqueira.

1.4. Iniciativa del planejament

La iniciativa del planejament d'aquesta Modificació és de caràcter públic i està promoguda per l'Ajuntament de Naut Aran.

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

1.5. Àmbit

L'àmbit territorial de la present Modificació es correspon amb la parcel·la de referència cadastral 0994011CH3209N situada a la UA-2 Ruda del nucli de Baqueira i qualificada de Sistema d'Equipaments comunitaris.

Aquest s'emplaça a l'extrem sud-est del nucli urbà de Baqueira de cota 1.500, sobre el vessant que descendeix fins l'Arriu de Ruda.

Llinda per l'est, el sud i l'oest amb el carrer Perimetrau; i pel nord amb la parcel·la privada destinada a residència d'empleats dels establiments hotelers de Ruda.

La superfície de l'àmbit és de 1.040 m², segons les dades cadastrals.

1.6. Estructura de la propietat

El titular de l'àmbit de la Modificació, que es correspon amb la parcel·la cadastral 0994011CH3209N, és l'Ajuntament de Naut Aran.

La seva titularitat prové de la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament com a sistema públic de la Unitat d'actuació UA-2 Ruda de Baqueira.

1.7. Planejament vigent

El marc del planejament urbanístic i territorial vigent ve establert per les figures següents:

- Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (NNSS de Naut Aran), aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 20 de juny de 2002.
- Text refós articulat de les Normes subsidiàries de planejament, amb el vistiplau de la CTU de Lleida de 30 de març de 2005.
- Modificació de les Normes subsidiàries de planejament en relació amb l'àmbit de la UA-2 Ruda i infraestructura de transport per cable de connexió amb les pistes d'esquí.
- Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya, en data 25 de juliol de 2006 i publicat al DOGC núm. 4714, de 7 de setembre de 2006.
- Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovat pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 28 de juny de 2010 i publicat al DOGC núm. 5674 de 20 de juliol de 2010, i Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 20 de gener de 2015 i publicada al DOGC núm. 6843 d'1 d'abril de 2015.

La incidència principal d'aquestes figures sobre la Modificació que es planteja s'exposa a continuació:

1.7.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran i planejament derivat aprovat

Les NNSS de Naut Aran classifiquen l'àmbit on s'ubiquen el sòls objecte de la present Modificació com a sòl urbà no consolidat, en tant i en quant es defineix el Polígon d'actuació urbanística UA-2 Ruda.

Val a dir que aquest ja ha estat gestionat i que, per tant, avui s'ha de considerar coma sòl urbà consolidat.

La parcel·la que és objecte d'aquesta Modificació es qualifica de Sistema d'equipament comunitari Sòcio-cultural (clau SC).

L'article 159.4 de les Normes urbanístiques regulen l'àmbit de l'UA-2 en la forma següent:

4.1. Objectius

L'objectiu d'aquesta Unitat d'actuació és el d'aconseguir la correcta ordenació d'aquest espai, la cessió dels espais públics previstos i la seva urbanització de manera que acabin de completar les necessitats de l'estació d'esquí, segons un model compacte de creixement.

4.2. Àmbit

L'àmbit del UA-2 RUDA	100.457 m2	100 %
-----------------------	------------	-------

4.3. Superfícies

Superfície màxima d'aprofitament privat

Residencial Ruda -Ús habitatge- (Clau 3e.4)	29.730 m2	29,60 %
Verd Privat (Clau VP)	1.399 m2	1,39 %
Residencial Ruda.-Ús hotel·ler- (Clau 3e.5)	15.263 m2	15,19 %

Superfícies mínimes reserves sistemes

Sistema de rius i riberes (clau R i R/t)	749 m2	0,75 %
Zona verda (Clau J)	37.334 m2	37,16 %
Equipaments Sòcio-cultural (Clau SC)	1.030,00 m2	1,03 %
Viari	12.880 m2	12,82 %

Sistema viari a dos nivells amb aparcaments

en soterrani a la UA-2 Ruda (Clau V*UA-2 Ruda)	2.072m2	2,06 %
--	---------	--------

4.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions venen fixades pels plànols normatius de la sèrie 0.2.8.

4.5. Sostre edificable i usos.

L'ús principal assignat a la Zona Residencial -Ús habitatge- (subzona 3e.4) és el residencial d'habitatge Plurifamiliar, mentre que a la Zona Residencial -Ús hotel·ler-(subzona 3e.5) és l'hotel·ler tot i que en aquesta subzona són admesos de manera complementària en planta baixa els usos comercial, d'oficines, sanitari-assistencial, educatiu, sòcio-cultural i religiós, recreatiu, esportiu i administratiu.

El sostre màxim residencial edificable serà de 65.000 m2 sostre, del qual 23.000 m2st destinarà a l'ús hotel·ler i 42.000 m2st a residencial d'habitatge.

A les parts dels edificis de la zona 3e.4 que confronten a l'espai públic a dos nivells, a efectes d'edificabilitat, computarà tot el sostre d'usos que estigui situat al nivell de la plataforma inferior (cota 1.474,5), que equival a 466m2. Aquests usos seran el comercial, d'oficines, sanitari-assistencial, educatiu, sòcio-cultural i religiós, recreatiu, esportiu i administratiu, i es regularan d'acord amb allò que estableix l'article 31.Classes d'usos, de la Normativa de les vigents Normes Subsidiàries.

Els usos comercials permesos en els 466m²s de la planta situada al nivell de la plataforma inferior (cota 1.474,5 m) de la zona 3e.4 i en la planta baixa de la zona 3e.5 s'establiran d'acord amb el PTSEC 2006-2009 o amb la legislació que el substitueixi.

El sostre màxim per a equipaments públics serà de 1.500 m2st.

4.6. Densitat

El nombre màxim d'habitatges es fixa en 500 habitatges que corresponen a un habitatge cada 84 m2 de sostre.

4.7. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació

4.8. Condicions especials

- El desenvolupament de la UA-2 RUDA ha de garantir l'execució de l'aparcament de 1.500 vehicles al servei de l'estació d'esquí, a més dels propis de la zona hotel·lera i de la zona residencial, i també del remuntador mecànic d'accés a les pistes. Aquests aparcaments se situen en els soterranis de la zona 3e.5. S'executarà un pas elevat que unirà la plataforma superior de l'espai qualificat com a V*UA-2 RUDA on se situa l'estació del remuntador amb l'esmentat aparcament, per sobre del vial, a la cota aproximada 1.479 i amb la dimensió màxima grafiada als plànols d'ordenació

- Els propietaris de l'àmbit de la UA-2 RUDA, a part de la urbanització interior, faran front al cost d'adquisició i de la urbanització de la vialitat externa grafiada en els plànols normatius de la sèrie 0.2.8 i el nou espai públic a dos nivells.

- En el sòl de cessió qualificat d'equipament Sòcio-cultural, clau SC, l'edificació no podrà sobresortir de la superfície reglada que es pot formar entre els dos trams de vial que l'envolten.

- En l'àrea establerta al plànol d'ordenació i a la figura 1 es configurarà un nucli de comunicacions que constituirà una servitud de pas pública i que unirà les plataformes inferior i superior de l'espai públic qualificat com a V*UA-2 RUDA.

El Sistema d'equipaments comunitaris es regula a l'article 50 i següents de les Normes urbanístiques, que es reproduïxen a continuació:

CAPÍTOL TERCER

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Art. 50. Definició i règim.

Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. El sòl adscrit a aquest sistema serà, en execució de les Normes Subsidiàries i dels instruments que les desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.

No obstant, els equipaments existents de titularitat privada, mentre estiguin destinats a l'ús previst, continuaran en règim de propietat privada.

Art. 51. Usos

1. El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents :

- a) Educatiu (Clau ED)
- b) Sanitari-assistencial (Clau SA)
- c) Sòcio-cultural i religió (Clau SC)
- d) Administratiu (Clau AD)
- e) Cementiri (Clau CE)
- f) Esportiu (Clau EE)
- g) Esportius a l'aire lliure (Clau EE-ALI)
- h) Balneari-sanitari-assistencial (Clau BSA)
- i) Allotjament dotacional públic (Clau EDP)

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

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

Art. 52. Determinacions en sòl Urbà

En sòl urbà, les Normes Subsidiàries indiquen de forma detallada la localització de cada equipament excepte en àrees en les que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans Especials .

Art. 53. Restants determinacions.

En les àrees aptes per a la urbanització les Normes Subsidiàries estableixen estàndards corresponents als equipaments, però no determinen ni la seva localització ni el seu ús.

Art. 54. Assignació d'usos.

1. En aquestes Normes Subsidiàries s'assignen els usos del sistema d'equipaments, exceptuant els supòsits en què haurà de fer-se l'assignació mitjançant Pla Especial o el Planejament Parcial i les reserves d'equipament.

2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent mitjançant un Pla Especial d'iniciativa pública.

3. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o la revisió de les Normes Subsidiàries.

Art. 55. Condicions de l'edificació.

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà que es situen.

Les edificacions i construccions annexes a les instal·lacions esportives a l'aire lliure se situaran en cotes topogràfiques que assegurin que, si s'ubiquen dins de la zona inundable per episodis extraordinaris, es troben

en unes condicions d'inundació moderada o lleu. El projecte d'aquestes edificacions i construccions annexes serà sotmès a la consideració i informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Quant a la nova clau d'equipament Balneari-Sanitari-Assistencial, clau BSU, l'expedient de modificació puntual d'aquestes Normes incorpora en la seva documentació gràfica el plànol de condicions del volum de l'edificació, al qual s'haurà d'ajustar el Pla especial en SNU que la desenvolupi.

2. L'edificabilitat neta es regularà pels següents índexs segons els usos assignats:

- a) Educatiu: 0,35 m²st/m²s.
- b) Sanitari-assistencial: 0,8 m²st/m²s.
- c) Sòcio-cultural i religiós: 1 m²stlm²s.
- d) Administratiu: 1 m²st/m²s
- e) Esportius a l'aire lliure: 0,1 m²st/m²s
- f) Balneari-sanitari-assistencial: 0,64 m²st/m²s

Article 55 bis Ordenació dels sòls EQ(fn) de Salardú

1. Els sòls qualificats d'equipaments a la façana nord EQ(fn) són de titularitat pública i integren l'actual aparcament de Salardú així com una sèrie de serveis associats. Compta amb una superfície total de 3.932,28m² i resta gràficament recollit en els plànols normatius d'aquest expedient.

2. La Modificació puntual de NNSS a la façana nord de Salardú, ordena aquests sòls amb concreció de planejament derivat. Per tant, les possibles modificacions d'aquest rang es podran realitzar mitjançant la tramitació d'un PMU d'ordenació de volums.

En tot el no regulat específicament en aquest apartat seran d'aplicació els paràmetres establerts en la Revisió de Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Vall d'Aran en el municipi de Naut Aran.

3. Usos:

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

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

(...)

1.7.2. Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran

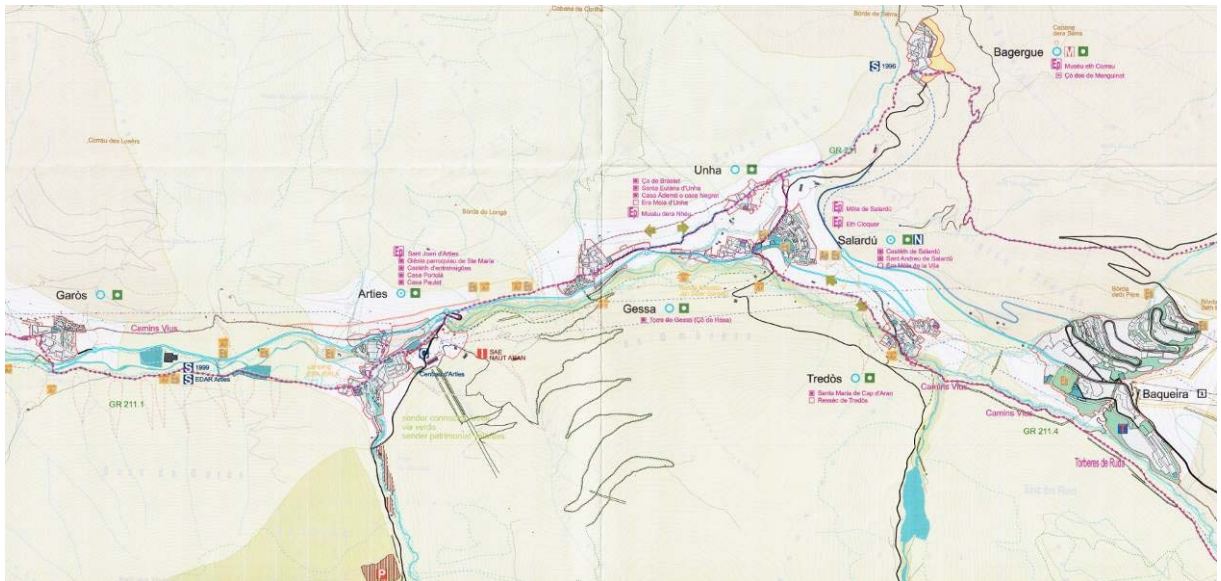


Fragment del plànol Alt Pirineu i Aran: estratègies de desenvolupament del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran.

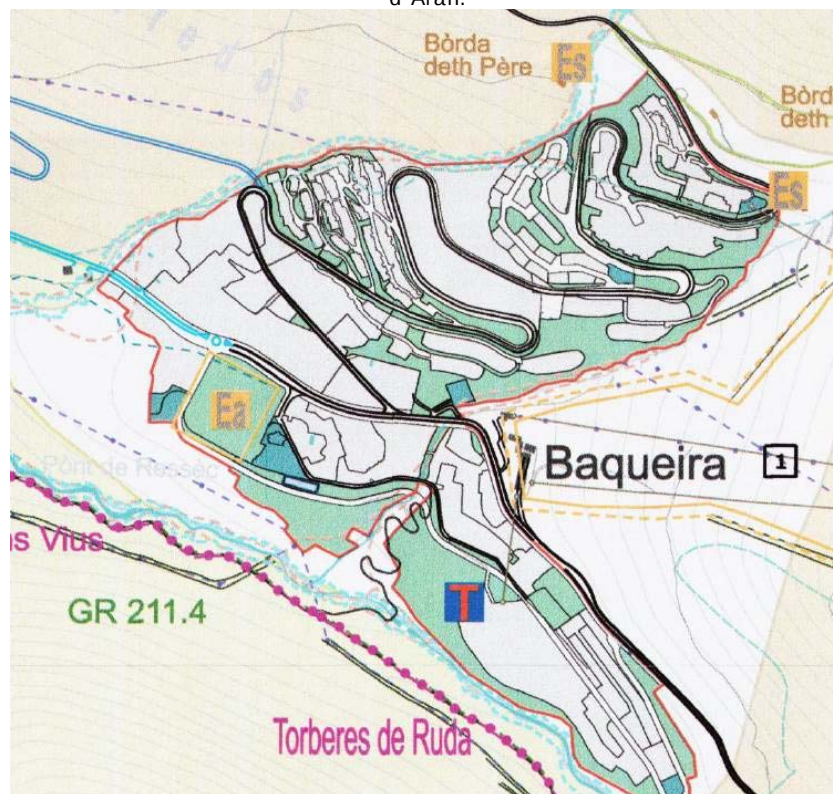
Per al cas concret del nucli de Baqueira, al que pertany l'àmbit d'aquesta Modificació, el Pla territorial l'identifica com a Àrea especialitzada amb estratègia específica de desenvolupament 1.

L'estratègia 1 o de consolidació assenyalava la realitat de la implantació o la possibilitat de desenvolupament d'acord amb el planejament vigent.

1.7.3. Pla director urbanístic de la Val d'Aran



Fragment del plànol d'Ordenació territorial o.02 Naut Aran, a escala 1: 20.000 del Pla director urbanístic de la Val d'Aran.



Fragment del plànol d'Ordenació territorial o.02 Naut Aran, a escala 1: 20.000 del Pla director urbanístic de la Val d'Aran. Detall nucli de Baqueira.

El Pla director reconeix els criteris bàsics d'actuació pel nucli de Baqueira del Pla territorial com a Àrea especialitzada amb estratègia específica de desenvolupament 1.

Així mateix, transcriu els sòls de sistemes d'espais verds i equipaments recollits en el planejament general vigent del Naut Aran.

En consonància amb les NNSS de Naut Aran, es dibuixa la peça d'equipaments objecte de la present Modificació.

1.8. Marc legal

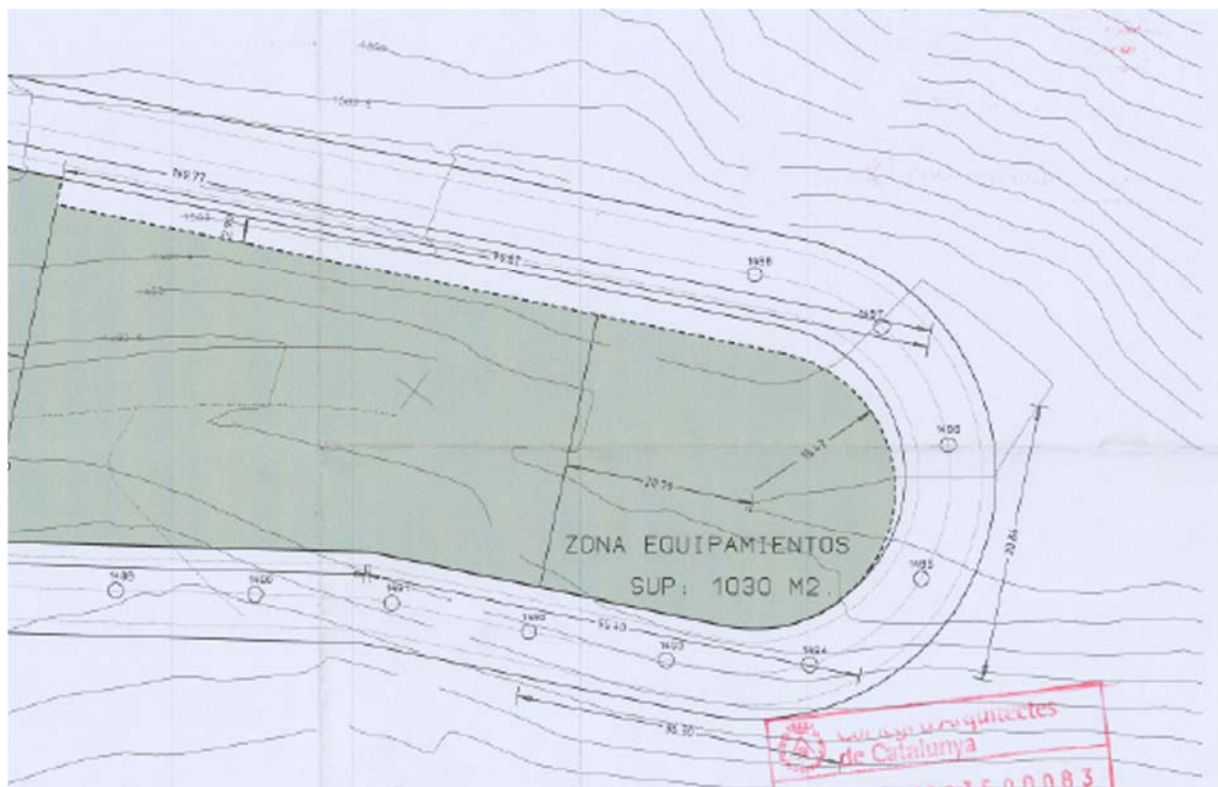
La present Modificació es redacta de conformitat amb el marc legislatiu vigent a Catalunya, següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i posteriors.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i les modificacions posteriors, entre les quals el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Totes les disposicions vigents de caràcter sectorial: edificació, habitatge, avaluació ambiental, paisatge, turisme, mobilitat, carreteres, ferrocarril, aigües, residus, activitats, prevenció d'incendis, patrimoni natural, patrimoni cultural, arquitectònic, arqueològic i paleontològic, etc.

En relació a la documentació que la present Modificació incorpora, el seu contingut és de caràcter normatiu, amb incidència sobre determinades disposicions de la Normativa de les NNSS respecte els usos de la peça d'equipaments. En conseqüència, no s'adjunta cap documentació gràfica que modifiqui o substitueixi la documentació vigent, essent el contingut i abast dels documents que inclou els requerits per la seva finalitat.

1.9. Estat actual

La forma de la parcel·la ve definida per la geometria del traçat del carrer Perimetrau nou. D'aquí la seva façana en semicercle a la banda sud-est del solar.



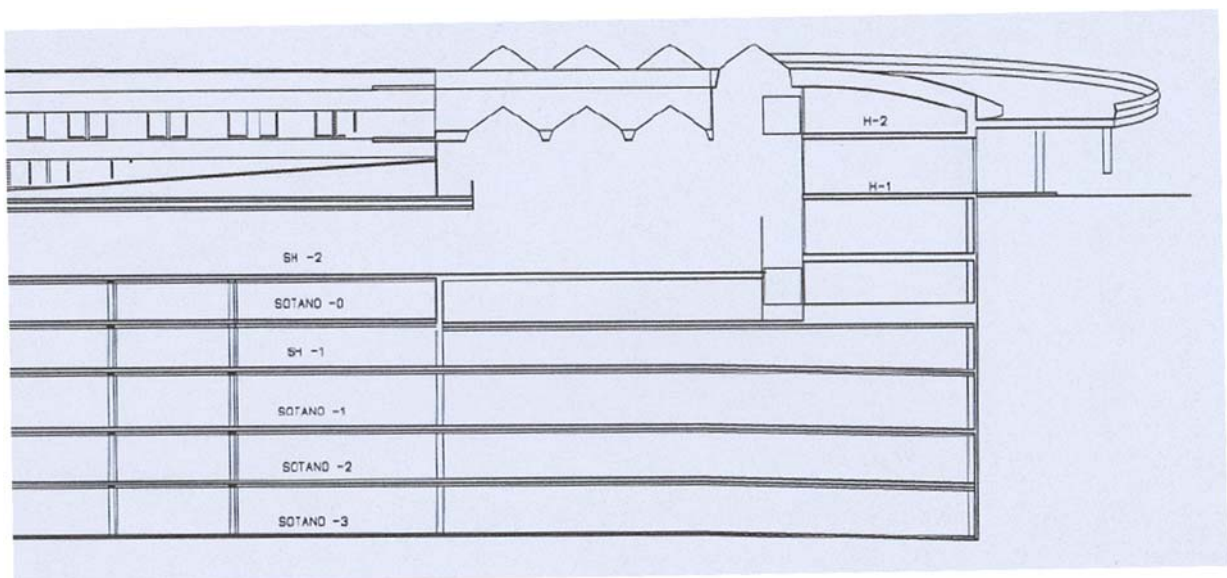
Definició de parcel·la segons plànol de llicència del projecte constructiu.

Actualment està ocupada per una edificació inacabada que es desenvolupa per sobre de la rasant viària en una superfície reglada que es forma entre els dos trams de vial que l'envolten.



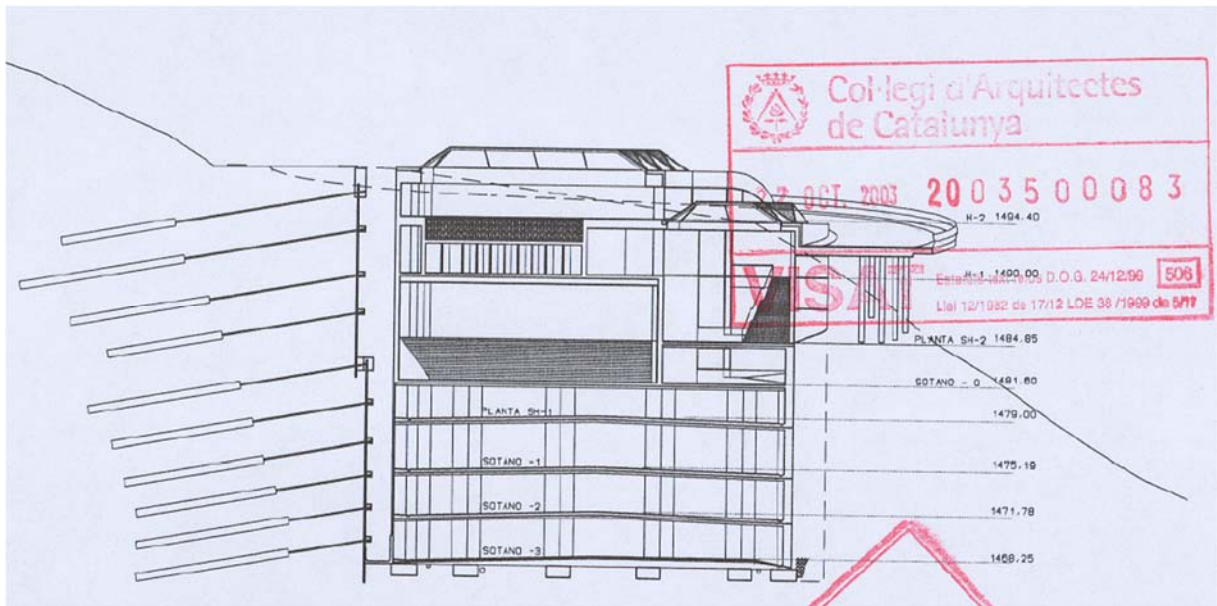
El volum d'equipaments és el que s'aprecia al fins de la fotografia, amb un sòcol d'acer corten i un cos superior amb la façana inacabada

L'edificació actual es desenvolupa en diverses plantes, per sobre i per sota del vial que l'envolta. La part corresponent a la previsió del Palau de Congressos es desenvolupa entre les plantes anomenades al projecte SH-2, H-1 i H-2.



Imatge corresponent a la secció de l'edificació en sentit longitudinal, segons viari.

Per sota, i amb caràcter de plantes soterrani com a conseqüència de la topografia i la rasant del viari, l'edificació es destina a aparcament de vehicles. Són les plantes anomenades al projecte Sotano-0, SH-1, Sotano -1, Sotano -2 i Sotano -3.



Imatge corresponent a la secció del projecte de l'edificació en sentit perpendicular al viari.

La totalitat dels plantes d'aparcament estant finalitzades i en funcionament mitjançant concessió administrativa a Baqueira Beret S.A, com a part de la dotació normativa de les 1.500 places al servei de l'estació d'esquí que fixa el planejament vigent.



Imatge corresponent a l'alçat del projecte de l'edificació des del riu Garona

2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

2.1. Objectius

La Modificació de les NNSS objecte d'aquest expedient té com a objectius principals:

1. Possibilitar usos públics i col·lectius al servei dels veïns de Naut Aran a la zona residencial i hotelera de Ruda, donant resposta a les necessitats i circumstàncies actuals.
2. Assignar els usos Esportiu i Sanitari assistencial al sòl qualificat de Sistema d'equipaments comunitaris de l'UA-2 Ruda, a més del Sòcio-cultural ja determinat.
3. Promoure la consolidació i la compleció de la UA-2 Ruda dotant Baqueira d'un complex d'interès públic i atractiu, amb diversitat funcional, que propiciï de nou una concessió administrativa.

2.2. Proposta de modificació

Es proposa modificar l'article 159.4 de les Normes urbanístiques, en primer lloc, per incorporar a l'apartat 4.3, on s'estableixen els usos possibles a l'àmbit, l'assignació dels usos Esportiu i Sanitari assistencial a la reserva de sòl destinada al Sistema d'equipaments comunitaris, a més de l'ús Sòcio-cultural que ja es considera.

I en segon lloc, condicionar la possibilitat d'incloure activitats de lleure o recreatives i serveis associats sempre que hi siguin necessàriament vinculats a l'ús d'equipament.

En quant a les condicions d'edificació o altres determinacions sobre l'ordenació, es mantenen les vigents sense introduir cap alteració.

Val a dir que, amb caràcter general, l'ordenació fixada pel planejament vigent pel sòl de la UA-2 Ruda determina implícitament com a necessari l'ús d'aparcament en plantes soterrani en tant i en quant estableix l'obligatorietat de dotar-la de 1.500 places d'aparcament al servei de l'estació d'esquí. L'aplicació d'aquesta condició també és manté a la peça d'equipament, considerant l'ús d'aparcament a les plantes soterrani com a complementari.

2.3. Justificació de la conveniència i oportunitat de la formulació de la Modificació

L'article 97 del TRLU, estableix els termes de justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic en els quals s'empara el present document. En termes generals, i tal com s'ha exposat en apartats anteriors, es considera que la naturalesa de les modificacions a introduir, així com l'objectiu que es persegueix justifiquen plenament l'interès públic de l'operació, així com la seva necessitat i conveniència.

Article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

En relació als supòsits exposats en aquest article es constata que:

- La necessitat de la iniciativa, i la oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics es justifica pel fet que l'operació suposa la incorporació de nous usos a una peça destinada a equipaments comunitaris, que permet proporcionar nous serveis a la ciutadania.
- En paral·lel, la creació d'un nou equipament, on es puguin desenvolupar diverses activitats i serveis, propicia la consolidació i la compleció de la UA-2 Ruda dotant Baqueira d'un complex polivalent d'interès públic i atractiu, fent possible a la vegada una concessió administrativa.
- Els interessos privats concorren en l'operació pel fet que la millora substancial d'aquest sistema públic incidirà positivament sobre les zones privades adjacents, millorant la qualitat del seu entorn.

Pel que fa als supòsits de valoració negativa, el present document en resta exclòs a tots els efectes, donat que:

- a) No es genera cap increment d'aprofitament urbanístic ni es transformen els usos previstos (només se n'hi afegeixen d'altres compatibles) ni es modifica o minora la qualitat dels sòls destinats a sistemes ni s'han de generar noves cessions urbanístiques.
- b) La present modificació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, i per tant és coherent amb el model d'ordenació i regulació urbanística

vigent. Per altra banda, l'operació prevista no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament sostenible.

- c) La proposta no comporta cap actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.
- d) La projecció dels interessos públics es considera adequada, d'acord amb la justificació que es desenvolupa al paràgraf que segueix.

Com a Modificació relativa a un sistema urbanístic compleix els requisits següents:

- a) Es mantenen la superfície i la funcionalitat dels Sistemes dels espais lliures, les zones verdes i els equipaments esportius.
- b) No es redueixen les superfícies dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims establerts per les NNSS.
- c) No es canvia la localització de l'equipament de titularitat pública.
- d) No es redueix l'àmbit del pla ni la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública.
- e) No es suprimeix la qualificació d'equipament de cal sòl que ja és de titularitat pública, per tant no és necessària cap compensació

Per tot l'exposat, es considera que l'operació prevista per aquesta Modificació és necessària i oportuna, i respon i vetlla tant pels interessos públics com pels privats.

2.4. Informe ambiental i avaluació ambiental estratègica

El procediment d'avaluació ambiental és un instrument, tècnic i administratiu, que té com a objecte garantir la integració dels valors i dels criteris ambientals en la preparació, l'aprovació i el seguiment d'aquells plans i programes que poden tenir efectes significatius per al medi ambient.

El marc jurídic actual a Catalunya respecte l'avaluació ambiental de plans i programes és el regulat per la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes que serà d'aplicació en tot allò que no s'oposi a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que inclou preceptes que tenen caràcter de bàsics d'acord amb les regles contingudes a la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

D'acord amb les esmentades regles d'aplicació de la normativa d'avaluació ambiental de plans i programes no seran objectes d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, els instruments de planejament urbanístic derivat que no tinguin efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o del Pla d'espais d'interès natural i que es refereixin només a sòl urbà o desenvolupin planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Donat que la Modificació tracta de l'esmena dels usos admissibles a un equipament comunitari en sòl urbà ja contemplat pel planejament general, aquesta no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica per la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

Pel que fa a l'informe ambiental dels plans urbanístics establerts per la legislació urbanística i que té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia, aquesta Modificació estableix condicions d'ús a un equipament comunitari en sòl urbà i les seves determinacions no produiran requeriments ambientals significatius. Per tant, es considera que d'acord amb l'abast de les determinacions de la Modificació es no és necessari incloure aquest informe ambiental.

2.5. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La legislació sobre mobilitat vigent estableix pels municipis de menys de 5.000 que no és necessari l'esmentat estudi d'avaluació de la mobilitat generada figures als instruments de planejament urbanístic derivat per a actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges. Tenint en compte la naturalesa del present PEU no s'ha d'incloure un estudi de l'avaluació de la mobilitat generada.

Així mateix, l'àmbit de la Modificació disposa d'una xarxa viària adequada a les necessitats d'accessibilitat de l'equipament i la proposta no modifica de forma substancial el volum de trànsit de vehicles que actualment circula per la zona.

2.6. Urbanisme i gènere

Els Ajuntaments han de tenir en compte en el disseny de la ciutat i en la seva política urbana la perspectiva de gènere. La incorporació de la perspectiva de gènere és una obligació legal que es troba recollida a la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, d'àmbit estatal, i a la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, en l'àmbit de Catalunya i que es fonamenta en el fet que, malgrat no sigui previst o desitjat, els plans i les polítiques públiques dutes a termes per les administracions públiques tenen un impacte diferent entre dones i homes.

En aquest Modificació es considera la perspectiva de gènere com la presa en consideració de les diferències entre dones i homes per a l'anàlisi, la planificació, el disseny i l'execució de polítiques, tenint en compte la manera en què les diverses actuacions, situacions i necessitats afecten les dones. La perspectiva de gènere permet de visualitzar dones i homes en llur dimensió biològica, psicològica, històrica, social i cultural, i també permet de trobar línies de reflexió i d'actuació per erradicar les desigualtats. Un enfocament que permet identificar les necessitat i la realitat de tothom, tenint en compte la complexitat de cada persona.

En compliment del principi de perspectiva de gènere i per assolir la igualtat efectiva entre dones i homes, sense cap tipus de discriminació per raó de sexe o gènere, les polítiques i actuacions dels poders públics s'han de regir pels principis establerts a Llei d'igualtat efectiva entre homes i dones que poden resumeixen en:

1. Transversalitat de la perspectiva de gènere i de les polítiques d'igualtat de gènere.
2. Equilibri entre el treball de mercat i el treball domèstic i de cura de persones i corresponsabilitat en el treball.
3. Erradicació de la violència masclista.
4. Apoderament de les dones.
5. Democràcia paritària i participació paritària de dones i homes en els afers públics.
6. Perspectiva de les dones.
7. Justícia social i redistribució de la riquesa.

8. Ús no sexista ni estereotipat del llenguatge.

L'Ajuntament per a fer efectius els principis enunciats al paràgraf anterior i respecte de les polítiques d'urbanisme, ha de:

- a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.
- b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

Amb caràcter general, es justifica que aquesta Modificació vetllarà en aquesta línia per la incorporació de la perspectiva de gènere en la seva elaboració i en la seva execució i per complir les mesures referenciades respecte de les polítiques urbanístiques, garantint:

- a) La planificació basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.
- b) Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en l'actuació urbanística.
- c) L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.
- d) Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i en la mesura que sigui possible, cal habilitar zones per a l'atenció d'infants, especialment per a disposar de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.
- e) Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

Per tant, la Modificació garanteix el compliment al principi de perspectiva de gènere en el disseny de la ciutat i en la elaboració del planejament urbanístic.

3. RESUM COMPRENSIU. ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

L'objecte d'aquesta Modificació és l'assignació d'altres usos, a més del Sòcio-cultural, a l'actual peça d'equipament municipals situat a la UA-2 de Ruda, on han quedat per finalitzar les obres del Palau de congressos i zona d'aigües i tractaments termals.

Així, per tal d'adequar els usos de l'equipament a les necessitats actuals, s'incorporen els usos Esportiu i Sanitari assistencial.

Aquesta operació té també com a objectius completar el sector de Ruda, amb la implantació efectiva de l'equipament com a dotació i servei associat a la creació dels habitatges i dels hotels de Ruda, i propiciar una nova concessió administrativa per a la seva gestió.

Naut Aran, juny 2025

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

MANEL PARES TOLL, arquitecte

NORMATIVA

Modificació de l'apartat 4.3 de l'article 159 de les Normes urbanístiques

4.3. Superfícies

Superfície màxima d'aprofitament privat

	29.730 m2	29,60 %
Residencial Ruda –Ús habitatge- (Clau 3e.4)	1.399 m2	1,39 %
Verd Privat (Clau VP)	15.263 m2	15,19 %
Residencial Ruda.-Ús hotel·ler- (Clau 3e.5)		

Superfícies mínimes reserves sistemes

Sistema de rius i riberes (clau R i R/t)	749 m2	0,75 %
Zona verda (Clau J)	37.334 m2	37,16 %
Equipament Sòcio-Cultural (Clau SC), Esportiu (clau E) i Sanitari assistencial (Clau SA).	1.030,00 m2	1,03 %
(Aquests usos poden incloure activitats complementàries de lleure o recreatives i serveis associats necessàriament vinculats a les funcions pròpies de l'equipament que s'hi desenvolupin, com poden ser serveis de restauració o venda de productes. En cap cas, els serveis referits constituïran una activitat comercial independent i, per tant, no els hi és d'aplicació la regulació en matèria d'usos comercials)	12.880 m2	12,82 %
Viari		
Sistema viari a dos nivells amb aparcaments en soterrani a la UA-2 Ruda (Clau V*UA-2 Ruda)	2.072m2	2,06 %