

PLA PARCIAL PP3 A L'ÀMBIT DEL SAU-3 DE BAGERGUE (NAUT ARAN)

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ SAU-3 BAGERGUE

EQUIP REDACTOR: JUAN CARLOS CARRIÓN BONNÍN

LLUÍS PAGÈS MANRESA

ARQUITECTES

REDACTORS

Pla Parcial

Juan Carlos Carrión Bonnín, arquitecte col. 25.933

Lluís Pagès Manresa, arquitecte col. 25.932

Avaluació ambiental i estudi inundabilitat

Ignasi Grau Roca, enginyer agrònom

Igremap SLP

Risc d'allaus

Pere Oller Figueras, geòleg col. 7444

GeoNeu Risk SLU

I.- INTRODUCCIÓ

Donades les variacions substancials en les directrius de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme al model d'implantació i la tipologia edificatòria, al SAU-3 de Bagergue, respecte a les determinacions incloses a les NN. SS. i complementàries de la Val d'Aran al municipi del Naut Aran per a les àrees aptes per a la urbanització, es va fer un primer avanç documental del Pla Parcial amb la descripció dels trets fonamentals per a ser sotmès a una avaluació prèvia de l'Ajuntament. Aquest havia estat l'ens que va fer trasllat, a la Junta de Compensació com a promotora del Pla Parcial i a l'equip redactor, d'aquestes sensibilitats que majoritàriament, cada cop més i amb caràcter general, es creuen com a factors fonamentals a tenir en compte i dur a terme, per a la sostenibilitat del territori. Ara es complementa el primer avanç, amb l'estudi de risc d'allaus, l'avaluació ambiental i l'estudi d'inundabilitat i les corresponents mesures que s'esdevenen, per tal de sotmetre aquest pla, a la corresponent tramitació per a la seva Aprovació Inicial, en compliment dels articles 82, 85 i 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Descripció de l'àmbit
- 1.2 Justificació de la seva formulació d'acord amb el planejament general
- 1.3 Característiques naturals del territori amb indicació dels riscos naturals, geològics y tecnològics. Topografia
- 1.4 Usos del sòl, edificacions i infraestructures existents
- 1.5 Estructura de la propietat del sòl

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 2.1 Justificació i oportunitat del pla
- 2.2 Objectius i criteris de l'ordenació
- 2.3 Descripció de l'ordenació
 - 2.3.1 Estructura general
 - 2.3.2 Sistema d'espais lliures
 - 2.3.3 Sistema d'equipaments
 - 2.3.4 Sistema de Serveis Tècnics
 - 2.3.5 Sistema viari i d'aparcaments
 - 2.3.6 Sistema de protecció viària
 - 2.3.7 Zones d'aprofitament: edificació privada i pública
- 2.4 Xarxes de subministrament. Capacitat i previsions de consum
 - 2.4.1 Xarxa d'aigua, reg i hidrants
 - 2.4.2 Xarxa de sanejament, pluvials i residuals
 - 2.4.3 Xarxa d'energia elèctrica
 - 2.4.4 Xarxa d'enllumenat públic
 - 2.4.5 Xarxa de telefonia

- 2.4.6 Xarxa de gas propà
- 2.4.7 Sistema d'abocament de neu

- 2.5 Divisió poligonal
- 2.6 Sistema d'actuació urbanística
- 2.7 Característiques del Pla
 - 2.7.1 Quadre de superfícies del Pla
 - 2.7.2 Paràmetres urbanístics

3. ADEQUACIÓ A LES DIRECTRIUS PER A AL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

- 3.1 Compliment dels paràmetres d'accessibilitat, mobilitat i seguretat i ús del teixit urbà
- 3.2 Informe ambiental
- 3.3 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

4. NORMES REGULADORES

- 4.1 Generalitats
- 4.2 Règim urbanístic del sòl
- 4.3 Zones i sistemes. Usos
 - 4.3.1 Zona d'aprofitament urbanístic: Residencial 2b – sub-clau 5b
 - 4.3.1.1 Condicions generals
 - 4.3.1.2 Paràmetres bàsics de l'ordenació dels volums
 - 4.3.1.3 Usos
 - 4.3.2 Sistemes. Paràmetres i usos
 - 4.3.2.1 Sistema viari (clau SX)
 - 4.3.2.2 Sistema d'espais lliures (clau J)
 - 4.3.2.3 Sistema d'equipaments (clau EQ)
 - 4.3.2.4 Sistema de serveis tècnics (clau ST)

5. AVALUACIÓ ECONÒMICA

- 5.1 Obres d'urbanització. Costos
- 5.2 Cost de repercussió

6. PLA D'ETAPES

- 6.1 Generalitats
- 6.2 Terminis

7. ESPECIFICITATS DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS D'INICIATIVA PRIVADA (art. 102 Llei d'Urbanisme)

- 7.1 Estructura de la propietat del sòl afectat
- 7.2 Viabilitat econòmica de la promoció
- 7.3 Compromisos adquirits pels promotors davant l'administració
- 7.4 Garanties de compliment de les obligacions concretes

PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1- Situació de l'àmbit
- I.2- Ordenació en el planejament general
- I.3- Topogràfic
- I.4- Usos del sòl i subsòl, edificacions i infraestructures existents
- I.5- Cadastral-Estructura de la propietat

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.1- Zonificació

- O.2- Ordenació de l'edificació
- O.3- Xarxa viària
 - O.3.1 Planta
 - O.3.2 Seccions longitudinals
 - O.3.3 Seccions transversals
- O.4- Esquema xarxa de serveis
 - O.4.1 Abastament d'aigua
 - O.4.2 Xarxa de sanejament
 - O.4.3 Xarxa d'electrificació
 - O.4.4 Xarxa d'enllumenat
 - O.4.5 Xarxa de telefonia/fibra òptica
 - O.4.6 Xarxa de gas propà
- O.5- Proposta no normativa
 - O.5.1 Planta
 - O.5.2.1 Seccions transversals
 - O.5.2.2 Seccions longitudinals

DOCUMENTACIÓ ANNEXA

A.- ESTUDI DE RISC D'ALLAUS

Redactor : Pere Oller Figueras
Geo Neu Risk

B.- AVALUACIÓ AMBIENTAL

Redactor: Ignasi Grau Roca
Igremap SLP

C.- ESTUDI D'INUNDABILITAT

Redactor: Ignasi Grau Roca
Igremap SLP

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 .- DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

El sector d'aquest pla parcial PP-3 del municipi de Bagergue es troba situat a la part sud-est del nucli, a continuació de les zones residencials d'ampliació del casc antic. Està limitat, al Nord, pels sectors aptes per a urbanitzar SAU-1 i SAU-2; a l'Est i Sud per terrenys de sòl no urbanitzable, de protecció especial, conegut com Es Campalies; al Sud-oest i Oest pels carrers de Salardú, la travessia Pla de Beret i el camí de Ressec. A la part central dels sector es troba el camí al Pla de Beret.

Ocupa una superfície total de terreny de 16.823,61 m² i conjuntament amb els altres dos sectors citats, limítrofs amb aquest, en la part nord, han suposat el sòl previst, pel planejament general, des de fa prop de quaranta cinc anys, per al creixement del nucli urbà de Bagergue.

1.2 .- JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA FORMULACIÓ D'ACORD AMB EL PLANEJAMENT GENERAL

De la revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val de Aran, al municipi de Naut Aran, i el seu text refós amb caràcter exclusiu de Normes subsidiàries, publicades al DOGC 3680 del 18/07/2002 es menciona, a l'art 21.2, els àmbits, como el que ens ocupa, aptes per a urbanitzar

"En les àrees aptes per a la urbanització, les Normes Subsidiàries determinen els sectors de desenvolupament en Plans Parciais i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals) i estableixen, a través de la qualificació urbanística en zones, la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotació i edificació privada resultarà de l'ordenació que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquestes Normes..."

També queda definida, en el seu títol sisè, la regulació detallada per nuclis de població. Així, a l'art 158 Bagergue, es determinen les condicions per a les àrees aptes per a la urbanització dels tres sectors mencionats SAU-1, SAU-2 i SAU-3 i com el seu desenvolupament urbanístic ha de

realitzar-se mitjançant plans parcials, amb la regulació mínima i estàndards següents:

3.2 Superfície de l'àmbit

SAU-3	17,187 m ²
-------	-----------------------

3.3 Superfícies de reserva

Les establertes al quadre o els mínims fixats per la normativa vigent.

M2 viari i aparcaments	19,4% del àmbit
M2 per a espais lliures (J)	10,7% del àmbit
M2 per a equipaments (EQ)	1,71% del àmbit

3.4 Superfície màxima d'aprofitament privat

La resultant d'aplicar els anteriors paràmetres i les cessions mínimes fixades en el DL 1/1990*.

3.5 Sostre edificable

0,54 m²t/m²s

3.6 Número màxim d'habitatges

Densitat bruta	17 viv/Ha
----------------	-----------

(*)NOTA: Normativa vigent Llei 3/2012 Text Refós de la Llei d'Urbanisme

1.3 .- CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI AMB INDICACIÓ DELS RISCS NATURALS, GEOLÒGICS I TECNOLÒGICS. TOPOGRAFIA

El substrat geològic de l'àmbit està format, parcialment, per roques sedimentàries del Devònic de la era del Paleozoic. Son pissarres fosques i algunes intercalacions de calcàries. És una formació fontjanina del Devònic inferior. La resta, la part més oriental, és un substrat compost per blocs i graves formades en el període quaternari, època del Holocè, de la era del Cenozoic. Son depòsits detrítics, formats pel material acumulat, lentament, que anat caient, amb el temps, per la vessant de la muntanya.

No existeix registre oficial amb mapes dels riscos d'inundabilitat, sísmics o riscos geològic, però, sí del risc d'allaus, *mapa de zones d'allaus de Catalunya - Val d'Aran nord, a escala 1:25.000, del ICGC*, on es pot apreciar com l'àmbit del SAU-3 no té part alguna dins de les zones de risc

previst d'allaus. A banda de realitzar un estudi de Risc d'Allaus per enginyeria especialitzada, com a documentació complementària del Pla, cal dir que al document del DUPROCIM (Document únic de protecció civil municipal), del Naut Aran a Bagergue, aprovat el 25/05/2017 per la Comissió de Protecció Civil de Catalunya, on figura el Mapa de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, de zones d'allaus a Catalunya es pot observar com la pràctica totalitat de l'àmbit del SAU-3 resta fora de la zona amb risc que, en qualsevol dels casos estaria qualificat com a risc baix. Tampoc existeixen registres en els històrics d'allaus a aquesta zona.

Però, per altra banda, de l'estudi de detall de perillositat d'allaus al SAU-3, realitzat per Pere Oller Figueras de GeoNeu Risk SLU, que s'incorpora com a documentació annexa a aquest pla parcial, es poden extraure unes conclusions diferents respecte al risc potencial de la zona geogràfica on es troba l'àmbit a desenvolupar urbanísticament. Després de l'avaluació de les diferents dades, es pot concloure que una part de l'àmbit, per a un període de retorn de 300 anys, es trobaria dins la zona d'influència. En particular, dos dels edificis de la implantació proposada (veure taula 13 pàgina 59 de l'estudi), en el cas d'allau, es podrien veure sotmesos a una pressió d'entre 10 i 25 kPa, segons l'orientació dels seus tancaments.

Tanmateix, donat el risc probable, es preveuran les mesures correctores pertinents i, en conseqüència, els edificis i els seus elements hauran d'estar dissenyats i calculats per resistir les sol·licitacions i esforços deguts als allaus, segons el referit estudi, adequats a la implantació i orientacions de les edificacions finalment executades .

També, com a documentació complementària, annexa al Pla Parcial, s'acompanya el corresponent estudi d'inundabilitat, redactat per Ignasi Grau Roca d'Igremap, SLP, que es sotmetrà a l'informe pertinent de l'Agència Catalana de l'Aigua. D'aquest estudi no es deriva, en principi, cap mesura correctora important per a la implantació de les edificacions a les parcel·les, essent suficient mantenir una distància mínima, des d'aquestes a la llera, igual als cinc metres de servitud, menys a la parcel·la PLU4, on caldrà preveure uns tancaments a límit de propietat, a nord i est, amb una part massissa amb un mínim d'alçada no inferior als 35 cm sobre la cota actual que permeti reconduir la làmina d'aigua (1-2 cm per sobre de la cota actual del terreny) a la llera, disposant així d'un marge de seguretat de 33-34 cm respecte al nivell de calat d'aigua més desfavorable.

En compliment del que disposa l'article 86 bis del TRLU, l'article 115 del Reglament d'Urbanisme, la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i

programes i la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, de transposició a l'ordenament jurídic espanyol de la Directiva europea 2001/42/CE, s'ha iniciat el procediment d'avaluació ambiental d'aquest instrument de planejament i s'annexa, a la documentació del Pla, el corresponent informe d'avaluació ambiental.

La topografia de l'àmbit (veure Plànol I.3) reflexa un terreny amb pendent descendent en la direcció Nordest-Suroest que va augmentant cap a la part més meridional del sector. Cal dir que el municipi, com gairebé tots els de les comarques d'alta muntanya, no disposa de sòl amb pendents moderades.

1.4 .- USOS DEL SÒL, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

Els usos del sòl es redueixen a l'ús agrícola i ramader de pastures pel bestiar i als vials existents, com les pistes forestals a Liat i a Beret. La part més oriental de l'àmbit limita amb boscs de titularitat pública, que tenen els mateixos usos; la part sud amb el barranc de Campàlies, l'oest amb el casc urbà i el nord amb els sectors del SAU-1 i SAU-2.

No existeixen edificacions en el sector, exceptuant, a la part nord, just al límit del sector, una petita caseta d'eines, d'uns 40 m². Sí hi ha, però, infraestructures de la xarxa elèctrica sota i sobre rasant. Per una part, una galeria de servei que discorre sota la parcel·la H-1, propietat d'Endesa Generación, que haurà de mantenir-se en les previsibles futures obres d'urbanització, realitzant els reforços i proteccions necessàries per al correcte ús de la superfície sobre rasant, coincidint amb la seva projecció. També, el traçat de la xarxa elèctrica aèria de mitja tensió, sobre la mateixa parcel·la, que finalitza en l'estació transformadora, situada al nord, tocant l'àmbit del SAU-3 però en terrenys no inclosos. Al menys, la part de la línia elèctrica corresponent al sector, caldrà que estigui soterrada, en les condicions exigides per la normativa vigent.

En el límit entre les parcel·les aportades A i B, es troba una sèquia o canal a cel obert, de conducció de l'aigua cap al torrent, que, en el seu últim tram, coincidint amb el vial, circula, entubat, sota cota del terreny a la que caldrà donar-li el mateix tractament en el seu primer tram.

1.5 .- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

La propietat del sòl del sector del SAU-3 presenta una estructura de parcel·les irregulars en forma i mida, a més de porcions d'altres finques no incloses en la totalitat.

El sector comprèn les finques de la taula que apareix a continuació, amb la referència cadastral, la titularitat i superfícies següents:

Finca	Referència Cadastral	Propietari	Superfície real	Superfície Cadastre
A	9620708CH2392S0001PS	Goicoechea	3.503,58	4.052,00
B	9620709CH2392S0001LS	Carmen Coll	3.043,67	2.963,00
C1	9620711CH2392S0001PS	Jané	1631,36	1.678,00
C2	9519504CH2391N0001UP	Jané	446,24	446,00
D	25233A002000070000IQ	Felipe Moga	68,57	
E1	9519502CH2391N0001SP	Proyectos y Obras, S.A. i Muntané Gestió S.A.	2.366,57	1.998,00
E2				
E3				
F	9518501CH2391N0001ZP	Campos de Arán, S.L.	3.310,12	3.533,00
G	9518503CH2391N0001HP	Angela Aunos	308,02	321,00
H1	9519501CH2391N0001EP	Endesa Generación	1.356,86	1.444,00
H2	9519501CH2391N0000WO			
I1	25233A002002750000IK	Vials domini públic Entitat menor Bagergue	513,91	-
I2	-		174,31	-
	Total superfície de l'Àmbit SAU-3		16823,61	

2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2. MEMÒRIA DE L' ORDENACIÓ

2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA

La previsió de les àrees aptes per a urbanitzar en el municipi del Naut Aran, amb les condicions actuals, es va formalitzar amb l'aprovació de la revisió de les Normes subsidiàries del municipi, en juny de 2002, substituint així l'antic *Plan General de Ordenación Urbana* de 1969 i la modificació de 1975. El nou planejament, mitjançant la regulació específica de los nuclis de població, entre els que trobem Bagergue, ha permès unes zones de creixement moderat en torn al nucli urbà ja consolidat, les àrees aptes per a la urbanització, anomenades SAU-1, SAU-2 i SAU-3. Cal dir que, si bé la comarca ha hagut d'adaptar-se a la nova realitat econòmica basada més en l'auge del sector terciari que en els originaris recursos forestals i ramaders, no ha experimentat el creixement desafortat d'altres zones, motivat pel pes de l'activitat turística i l'activitat constructiva. També, malgrat no s'han pogut apaivagar molts dels danys causats per l'anterior crisi econòmica soferta, als últims anys es manté un nivell de millora econòmica que, sembla indicar, segons les dades publicades, que abandonem els pitjors escenaris passats.

Per tant, podem considerar que ha estat oportú deixar passar aquest interval d'incertesa econòmica, però també és incontestable que és necessari desenvolupar processos que puguin mantenir viable la permanència de la població d'aquests petits nuclis que precisen de continuïtat de l'activitat econòmica. És clar que aquesta està orientada, bàsicament, al turisme, especialment per la seva proximitat a l'estació d'esquí de Baqueira, a l'hivern, però també no es pot oblidar la riquesa natural i paisatgística durant tot l'any.

La conveniència i oportunitat del pla, a més d'allò exposat, queda validada per l'avaluació del Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran on cal considerar que es referenda, essencialment, les previsions del planejament general municipal.

2.2 .- OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

L'ordenació proposada tracta de complimentar els molts condicionants que trobem dins l'àmbit: manteniment dels camins ja existents, manteniment del traçat de la galeria de servei de la xarxa elèctrica, concentració dels aprofitaments urbanístics en la part de terrenys de menys pendent i els espais lliures i zones verdes a la resta; ubicació del sistema d'equipaments en la part més propera als sectors SAU-1 i SAU-2 com demana l'Ajuntament, per poder concentrar les cessions i dotacions dels sectors. També, una protecció verda

del torrent i, a la part nord del sector, una reserva de terreny d'espai lliure. Finalment, la preservació, en compliment del art.7 del *Decret 305/2006* i l'art 9 del TRLU dels terrenys de pendent superior al 20% .

Donades les dimensions del sector i tots els requisits mencionats, es fa bastant complicat escapar de les illes que resulten d'ubicar, prioritàriament, el sistema viari i d'espais lliures, segons les directrius exposades. Així, les tres illes resultants, amb aprofitament urbanístic, destinades a l'edificació d'habitatges, son de forma irregular, allargades en la direcció NO-SE, que se adapten a la topografia del terreny amb una línia de pendent en direcció Sud-SO, a més de permetre façanes orientades al bon assoleig. Aquestes propietats és poden considerar com essencials en les accions per la cura del medi ambient i el foment de l'eco-eficiència.

Per altra part, el sistema viari es redueix, pràcticament, a la persistència dels vials existents, per tal d'assegurar la connectivitat del nucli urbà amb els sectors de nova creació adjacents i connexions existents. D'aquesta manera, són les illes d'aprofitament urbanístic les que s'adapten a aquesta realitat. També, de manera molt natural, s'adapten a les corbes de nivell del terreny actual, podent fer la implantació de l'ordenació prevista sense quasi alterar la topografia actual. Si considerem la naturalesa dels terrenys als territoris d'alta muntanya, això resulta extremadament difícil i són prova d'una ordenació respectuosa amb l'entorn i adequada als principis generals del desenvolupament urbanístic sostenible, que contempla el TRLU en el seu article 3.

El sòl, com a recurs limitat, necessita d'ordenacions i models d'ocupació que, entre d'altres objectius, evitin la dispersió en el territori i el seu consum descontrolat. Es pot comparar la proposta d'ordenació del Pla, amb una altra opció d'implantació que, complint els paràmetres previstos a les NN.SS. del Naut Aran, consumeix molt més territori i, per tant, s'allunyaria més de l'esperit d'aquest urbanisme sostenible (veure l'opció A proposta de l'ordenació del Pla amb una altra implantació possible a l'opció B, tipologia unifamiliar dins del conjunt del teixit del municipi on s'evidencia aquest extrem exposat, als annexes 1 i 2 de la documentació gràfica).

2.3 .- DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

2.3.1 Estructura general

Al Pla Parcial PP3, l'estructura general de l'ordenació proposada s'articula entorn al vial de connexió del casc urbà de Bagergue amb el Camí a Beret i l'acoblament amb el veí SAU-2. Aquest traçat, el camí a Liat, la galeria de

servei d'Endesa i les zones lliures de protecció del torrent a l'est i de transició a la part nord del sector, deixen dos zones centrals d'aprofitament urbanístic, ordenades en dues illes edificables, allargassades i adaptades a la topografia del terreny. La parcel·la d'equipaments de cessió obligatòria i titularitat pública es situa fent façana al vial comú amb el sector SAU-2 i és veïna de la parcel·la de cessió de l'aprofitament, de manera que ambdues es concentren a la zona fixada, amb preferència, per l'Ajuntament.

2.3.2 Sistema d'espais lliures

Seguint les directrius del *Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran*, de juny de 2010, l'àmbit del PP3 cal que destini a sistema de zones verdes i espais lliures públics al menys els terrenys amb pendent superior al 20%, independentment que això suposi una reducció del sostre edificable, al disminuir, d'aquesta manera, les zones de possible ubicació de l'aprofitament urbanístic del sector.

Com assenyala el propi Pla i es pot observar al *Plànol I.3 Topogràfic*, aquests terrenys es troben al sud-oest de l'àmbit i la seva superfície excedeix, àmpliament, la superfície resultant d'aplicar el percentatge d'espais lliures de cessió obligatòria de la totalitat del sector. Això és així, en aplicació dels paràmetres fixats per las *NN.SS. de la Val de Aran al municipi del Naut Aran*, amb un 10,70% del sector o en aplicació de l'art 65.3 de la *Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme* ("la reserva de sòl per a sistemes de zones verdes i espais lliures públics, en sectors residencials, serà de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% del àmbit).

Com es pot veure al plànol *O.1 Zonificació* i les taules de superfícies i percentatges que l'acompanyen, les zones d'espais lliures i zones verdes previstes a l'ordenació proposada tenen una superfície total de 6669,26 m2 dels que 3618,24 m2 corresponen a la zona amb pendents superiors al 20%. La superfície computable del sector destinada a espais lliures i zones verdes (3051,02 m2) és molt superior a les legalment establertes (1682,36 m2 de les NN.SS. o els 1040 m2 de la Llei del Sòl).

Tanmateix, el Pla parcial preveu a l'ordenació proposada, a banda dels terrenys amb pendent superior al 20%, tota una franja de protecció del torrent, situada al sud-est, una zona de transició dels terrenys edificats amb la part nord de l'entorn i una de protecció del canal de serveis d'Endesa, amb un ús de vial de vianants. La resta de límits del sector queden condicionats per la compleció amb els teixits urbans ja existents: el casc antic i el carrer del Ressec a l'oest i el Camí a Beret i a Liat, del traçat del SAU-2, al nord-oest de l'àmbit.

2.3.3 Sistema d'Equipaments

Les cessions de sòl per al sistema d'equipaments de titularitat pública es concentren en la parcel·la situada a la part més al nord de la Illa A, en una zona propera als equipaments dels altres dos sectors d'aprofitament urbanístic, per demanda expressa de l'Ajuntament.

En compliment de las NN.SS. del municipi que preveu una cessió mínima del 1,71% i del art. 65.3.b del TRLU 2012 (*En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístic han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents: el valor inferior resultant de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge; amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística*), la cessió per al sistema d'equipaments de titularitat pública s'estableix en el darrer paràmetre com al valor mínim obligatori, és a dir 841,18 m2 de superfície (superior al menor dels altres dos paràmetres).

2.3.4 Sistema de Serveis Tècnics

Les obres d'urbanització del sector hauran de permetre la viabilitat d'ús de la superfície i el subsòl de la galeria tècnica de la companyia elèctrica Endesa Generación que, actualment, discorre per la parcel·la H-1 de la seva propietat i que, segons el seu criteri, cal mantenir l'ús. Per tant, com l'ordenació pretén evitar la creació de servituds a les parcel·les edificables i, també, problemes evidents de l'ús del subsòl per a les plantes destinades a garatges, la projecció del traçat d'aquesta galeria coincideix amb un camí de vianants o vial cívica. Així, tècnicament, s'haurà de garantir la resistència de l'estructura superior, de manera que permeti un correcte ús i compleixi la normativa vigent aplicable.

Per altra part, es preveu un abocador, per a l'evacuació de la neu acumulada als vials, situat a la part més meridional del sector, corresponent a la zona de menor cota del sector, exceptuant els terrenys de amb un pendent superior al 20%, al sud, i limítrof al torrent.

Amb l'augment del servei i possibles abonats de l'àmbit i el desenvolupament dels altres sectors urbanitzables no sembla agosarat preveure una zona per a la implantació d'una nova estació transformadora, amb més capacitat, que es situaria a la part nord-oest entre els vials a Liat i a Beret, en cas de no ampliar i modernitzar l'actual, propera a aquesta zona però fora del sector. Per altra banda es reservarà un espai de serveis tècnics per a la previsió d'instal·lar-hi una depuradora d'aigües residuals a la zona de cota més baixa de l'àmbit per on discorre la xarxa de sanejament, al sud de la pista forestal a Montgarri, propera a l'abocador de neu previst.

2.3.5 Sistema de protecció viària

El sistema de protecció de la xarxa viària seria la formada pels terrenys reservats per l'accés, implantació i servituds necessàries per a un correcte funcionament de la xarxa. Al Pla Parcial ja es preveu la connexió necessària amb el nucli de Bagergue i amb el SAU-2 veí, seguint la traça de les pistes que ja hi donen continuïtat amb la definició d'una nova via amb les mides, secció constructiva i característiques d'un vial urbà. No es preveuen altres sols de reserva a excepció dels vials de vianants previstos a les zones d'espais lliures J, a la part nord i nord-est de l'àmbit i al Camí de Liat.

2.3.6 Sistema viari i d'aparcaments

El sistema viari està format per les següents parts: zona de trànsit rodat, zona de trànsit de vianants o voravies, elements d'organització del trànsit (separadors, mitgeres...), aparcaments i bandes enjardinades de separació de zones.

Quant a la previsió, com s'afirmava amb anterioritat, els vials existents i la necessitat de connexió del teixit del casc antic i les noves zones d'ampliació del nucli urbà (els SAU-1 i SAU-2) obliguen a donar prioritat al traçat del sistema viari en la proposta d'implantació, com a un element integral, amb els requisits que comporta la situació del SAU-3 al mig d'aquestes dues realitats urbanes que necessiten d'una obligada continuïtat física, caracteritzada per la compatibilitat de la implantació però, també, per l'amplada i cotes dels vials plantejats. Així, el camí de Beret vertebrava l'ordenació del sector, unint el carrer de Ressec amb la continuïtat d'aquest mateix al SAU-1. El sistema viari permet també la connexió del trànsit de vehicles pel camí a Liat i el deixa, a l'àmbit del SAU-3, essencialment per a vianants, com a vial cívic, respectant el seu traçat actual que, per altra banda coincideix amb la galeria de servei d'Endesa. Això permet, al sobre rasant, no modificar el seu ús actual i evita la creació d'altres servituds. També és necessari fer la gradació de les vies segons l'ús previsible d'aquestes, fins i tot, eliminant el pas habitual de vehicles en el tram del camí de Liat que, a més, permet reduir el trànsit a la confluència de les vies existents. Això, juntament amb la topografia, genera un punt complex de la circulació, tot i que s'estima una velocitat reduïda, que s'ordena amb un encreuament amb preferència de pas i senyalització viària.

Finalment es preveu un camí de vianants, situat a la part nord del sector, dins la zona verda de transició amb els terrenys de fora de l'àmbit. Aquest permetrà l'accés pel barranc de Campalies fins a la parcel·la de l'equipament i, a través d'aquest, al Sau-2.

L'aprofitament urbanístic i la futura construcció d'habitatges a les parcel·les edificables, implica, per altra banda la necessitat de preveure aparcaments al sistema viari, a banda dels privats ubicats als edificis, per la mobilitat generada amb la nova implantació del sector.

La previsió d'aparcaments a la via pública, un cop reduïda la xarxa viària de manera considerable per la nova ordenació prevista, diferent a la proposada per les NN.SS., per tal de minorar l'empremta al territori, amb menys metres lineals de traçat i menys superfície per la seva innecessarietat amb la nova ordenació, és d'un aparcament per cada dos habitatges.

2.3.7 Zones d'aprofitament urbanístic: edificació privada i pública

L'aprofitament urbanístic es concentra en tres illes, separades per la via principal de l'àmbit, que és enllaç del teixit urbà del casc amb el SAU-2 i connexió de Bagergue cap al Pla de Beret.

L'illa A, la més gran, situada a la part nord del sector, és de forma allargassada i es situa fent front a la via referida, que s'acomoda força a les corbes de nivell topogràfiques. Es preveu la possible parcel·lació per a distints propietaris i la implantació d'edificis aïllats, de tipologia plurifamiliar, separats del carrer i entre ells per una franja important de verd privat i disposats amb la façana principal, de més llargada, paral·lela al carrer.

L'altra zona d'aprofitament es concentra en dues illes B i C, a la part sud del vial, de superfície molt més petita, separades per l'antiga pista a Liat, que es convertirà en un camí de vianants. A cada una d'aquestes dues illes es preveu la implantació d'un edifici plurifamiliar aïllat.

Els edificis, amb planta soterrani, planta baixa i planta pis i les plantes fumeral i sobre fumeral, generades per la inclinació de la coberta, seran de planta rectangular o macla d'aquestes i es disposaran amb els ràfecs de coberta seguint l'alineació o traça del carrer. El tipus d'ordenació serà, doncs, la d'edificació aïllada, i l'edifici haurà de complir la regulació establerta a l'art 70 de les NN.SS., de paràmetres comuns de l'edificació, i l'específic de l'edificació aïllada, de l'art 72.

Caldria preveure accés individualitzat a cada planta soterrani de garatges per facilitar l'edificació independent dels edificis i no vincular-la a fases i ordre obligats per la necessitat d'accedir al garatge. De tota manera, a l'illa A, es permetrà mancomunar-los si així es resol al projecte arquitectònic, que haurà de complir els paràmetres urbanístics, especialment el de superfície d'ocupació en planta, podent unir les plantes garatge, sota rasant, sense necessitat, per tant, de la separació obligada entre edificis de les plantes sobre rasant d'aquests.

Totes aquestes edificacions són de titularitat privada, a excepció de la parcel·la destinada a la cessió del 10% de l'aprofitament, en compliment de l'article 45 i la disposició transitòria tercera del TRLU, i la de cessió de sòl per a equipaments, ambdues parcel·les veïnes a la part nord-oest i de titularitat pública.

2.4 XARXES DE SUBMINISTRAMENT. CAPACITAT I PREVISIÓ DE CONSUM

La definició acurada de les instal·lacions necessàries per a l'àmbit del SAU-3 caldrà fer-la al Projecte d'Urbanització complementari d'aquest Pla Parcial PP3 i, amb la implantació de l'edificació que es pugui preveure amb el Projecte de Parcel·lació. De tota manera, segons la zonificació proposada del sector, les zones d'aprofitament urbanístic es concentren al vial principal de l'àmbit, el camí a Beret, i és previsible que la major part de les edificacions siguin servides per xarxes que s'implantaran en aquesta via. A la proposta d'ordenació proposada no normativa, vint-i-cinc dels vint-i-nou habitatges previstos tindrien servei des de xarxes ubicades dins d'aquesta via.

2.4.1 Xarxa d'aigua, reg i hidrants

El desenvolupament dels plans parcials dels àmbits previstos a les NN.SS. per al creixement del nucli de Bagergue, suposen, amb l'edificació que comporta, un increment substancial del consum d'aigua per l'augment d'usuaris. Aquest extrem ja fou detectat amb la redacció del SAU-2 on ja es fa palesa la necessitat d'una nova captació i portada d'aigua tot i que, encara, no està totalment definida. De tota manera, l'àmbit del SAU-3 és dependent del seu veí SAU-2 i caldrà contribuir, de manera proporcional al consum i/o usuaris, als costos necessaris per a fer possible l'abastament d'aigua al sector.

A la instal·lació, les conduccions es realitzaran amb polietilè d'alta densitat PE-100, per a 10 atmosferes de pressió de treball. Es disposaran vàlvules de seccionament i descàrrega als nusos per a garantir el seccionament individual i assegurar l'abastament de la resta de la xarxa.

2.4.2 Xarxa de sanejament, pluvials i residuals

La implantació geogràfica del SAU-3 i la seva topografia fa necessària la continuïtat de les xarxes previstes al veí SAU-2, assumint les capacitats i previsions necessàries del seu servei, juntament amb les del propi àmbit. Aquesta xarxa, majoritàriament, discorrerà pel subsòl del camí de Beret, que disminueix la seva cota topogràfica a mida que es va apropant al nucli de Bagergue.

La xarxa es projectarà amb un sistema separatiu d'aigües pluvials i residuals. S'executarà amb tub estructurat de doble paret de polipropilè bloc PPB, segons UNE-EN 13476. Es disposaran pous de registre on es connectaran les escomeses de cada parcel·la. A les zones on la generatriu superior estigui a menys de 70 cm de la rasant de calçada es reforçarà amb una capa de 10 cm de formigó. Es connectarà a la xarxa actual i permetrà la continuïtat física i funcional de la provinent del SAU-2.

Finalment es preveu la possibilitat d'haver d'implantar la instal·lació d'una estació depuradora d'aigües residuals, equip compacte situat a la part sud de la pista forestal a Montgarri, com a cota topogràfica més baixa de la xarxa de sanejament de l'àmbit del SAU-3, propera a l'abocador de neu previst. L'EDAR comptarà amb un sistema seqüencial de depuració biològica de fangs dins del bioreactor-airejador, per a un tractament mínim de 30m³/dia.

2.4.3 Xarxa d'energia elèctrica

De la mateixa manera que a la resta de serveis i instal·lacions, el traçat de la xarxa d'energia elèctrica i, especialment, les escomeses a les edificacions dependran de la seva implantació prevista. De tota manera, al igual que els altres serveis, aquest es concentrarà al Camí de Beret, el vial principal del SAU-3, i, com a la resta, l'edificació de nous habitatges i equipaments que suposa el seu desenvolupament total del pla, incrementarà la demanda de consum elèctric, fins i tot, previsiblement, fent necessària l'ampliació i/o substitució de l'actual estació transformadora situada a la part NO, fora dels terrenys del SAU-3. El pla preveu la reserva de sòl per a Serveis Tècnics (ST) per donar cabuda a la implantació d'una nova estació transformadora que, en cas de nova edificació, caldrà, en compliment de l'art 57.2 de les NN.SS., que tingui un tractament d'acord a les característiques naturals i paisatgístiques de la Vall.

La previsió de 29 habitatges, probablement d'electrificació elevada 9,2KW per la superfície edificable potencial per a cada habitatge, juntament amb els serveis comuns i els possibles sistemes de subministrament elèctric de vehicles i la reserva de sòl per un nou equipament poden fer necessari donar servei a quaranta-cinc nous abonats, a banda de l'increment necessari de potència pel consum de l'enllumenat públic.

El traçat de la xarxa de distribució es realitzarà amb línies subterrànies des de l'estació transformadora existent o la previsió de la nova, si així ho estima la companyia subministradora, a la reserva d'espai de serveis tècnics situada a la part nord de l'àmbit. Aniran per rases a 60 cm de profunditat de la voravia amb un llit de sorra a la part baixa i a sobre de la conducció i entubades als encreuaments i pas per la calçada. Es mantindran les distàncies mínimes establertes a la normativa, envers a d'altres canalitzacions d'aigua, telecomunicació o altres conductes elèctrics.

Es col·locaran armaris i caixes de distribució, homologats per l'empresa distribuïdora, sobre sòcol de formigó, als límits de parcel·les per a alimentar les diferents edificacions i coincidint amb el final de línia. Els conductors, les proteccions, els accessoris i els terminals compliran amb les prescripcions de la companyia subministradors com tota la instal·lació les exigències del Reglament electrotècnic de Baixa Tensió.

2.4.4 Xarxa d'enllumenat elèctric

S'adoptarà una solució de lluminàries i làmpades que permetin un nivell d'il·luminació de 25 lux per als vials rodats i de 15 lux als de vianants. A les zones verdes la il·luminació serà de 7 lux. Els models de lluminària seran els fixats per l'Ajuntament.

2.4.5 Xarxa de telefonia/fibra òptica

La xarxa de telecomunicacions serà soterrada i es connectarà amb arquetes prèvies a la canalització de telefonia existent. Els conductes de PVC de 110 i 63 mm de diàmetre, col·locats en rases, estaran protegit per un dau de formigó HM-15 a una profunditat de la voravia superior a 0,45 metres i a la calçada de 0,80 metres.

2.4.6 Xarxa de gas propà

La xarxa de gas propà, per tal de garantir un subministrament segur i continu, es realitzarà des d'un depòsit comú situat a la zona sud-est de l'àmbit, de Serveis tècnics, on es pot garantir el compliment de la normativa de seguretat, la distància mínima a les edificacions i un fàcil accés per als camions cisterna. Es senyalitzarà degudament com a zona de risc. Es preveu un dipòsit cilíndric horitzontal d'acer al carboni amb recobriment anticorrosiu interior i exterior, de 6 metres de longitud i 2 de diàmetre amb una capacitat de 10.000 litres, per a treballar fins a una pressió de 16 bar. Comptarà amb vàlvula de seguretat, manòmetre, indicador de nivell i vàlvula de purga.

La xarxa de distribució es farà amb tub d'acer galvanitzat per a alta pressió, de dos polzades, situats en rases d'un metre de profunditat, protegits amb un llit de sorra i recobert amb reblert compactat. Les derivacions es faran amb tub de polietilè d'alta densitat i es col·locaran reductors de pressió per a 0,5 bars abans d'entrada als edificis que comptaran amb equips de mesura individuals de lectura de consum i reguladors de pressió per a treballar a 0,03 bars. Situats dins d'armaris metàl·lics, disposaran de clau de tall a la connexió a la xarxa i després de comptadors.

2.4.7 Abocament de neu

Es preveu una zona d'abocament de neu a la part Est de l'àmbit, a la part més propera al torrent, accessible des d'un vial, i a la part de menor cota si s'exceptuen els terrenys de la part Sud, tots ells destinats a espais lliures. A més, és tracta d'un eixamplament de la via que permet no interrompre la mobilitat d'altres vehicles.

2.5 DIVISIÓ POLIGONAL

El sector, delimitat al planejament general de les NN.SS del Naut Aran, com una de les àrees aptes per a urbanitzar, denominat SAU-3 precisa d'aquest instrument o figura del planejament derivat, el pla parcial PP3, como una de les eines necessàries per tal de poder desenvolupar i executar el planejament urbanístic en els termes i per a les finalitats establertes a la Llei d'Urbanisme. Aquest sector, en aquesta fase del planejament, només es reajusta a límits físics naturals i, per tant, modifica sensiblement la seva superfície, prevista en 17.187 m² al planejament general, definint l'àmbit fins a la superfície definitiva de 16.823,61 m².

Tota la superfície de l'àmbit formarà part d'un únic polígon d'actuació urbanística.

2.6 SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema previst d'actuació urbanística per a l'execució i gestió del d'aquest pla és el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

Aquest sistema s'ajustarà a allò que estableix el TRLU i el seu Reglament, Decret 305/2006. Essencialment, té per objecte la distribució justa, entre propietaris, de càrregues i beneficis resultants de l'ordenació urbanística, la regularització de les finques per adaptar-les a les exigències del pla, la determinació de les zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament urbanístic, tant el corresponent als propietaris de sòl com el corresponent a la cessió obligatòria establerta per la llei, la cessió gratuïta, a l'administració municipal, dels terrenys destinats als sistemes urbanístics i la determinació de les quotes d'urbanització i la seva forma de pagament.

2.7 CARACTERÍSTIQUES DEL PLA

2.7.1 Quadre de superfícies del pla

Les superfícies de l'ordenació proposada del pla són les definides al quadre de superfícies que es presenta a continuació. També mostra la comparativa amb les previsions i/o requisits de compliment de la normativa urbanística de rang superior. Com es pot comprovar les previsions i obligacions establertes són àmpliament superades, a excepció de les superfícies destinades a vials que són deficitàries, encara que s'apropen bastant a les previstes a les NN.SS. Cal dir que la proposta d'ordenació, com es pot observar al quadre, retalla considerablement la superfície de parcel·les edificables (aprofitament urbanístic), per la implantació prevista d'edificis de tipologia plurifamiliar. Això redueix la necessitat d'accessos, en comparació a una opció d'edificis de tipologia unifamiliar, amb un nombre superior de parcel·les, i seria incoherent sobre dimensionar la xarxa viària quan es pretén, precisament, reduir l'empremta de l'actuació. Sembla més adient regular la previsió i cessió de superfície destinada al sistema viari amb el compliment de la normativa vigent que regula la mobilitat al territori: la Llei 9/2003 de mobilitat i el decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL PLA					
	PLA PARCIAL		NN.SS		TRLU
	Superfície m2	%	%	m2	Sup. mínimes
Vials i aparcaments	2962,10	17,607	19,40	3263,78	-
Espais lliures	3051,02	18,135	10,70	1890,13	20% m2st/ 1039,80
Espais lliures >20%	3618,24	21,507	-	-	-
Serveis Tècnics	230,10	1,368			
Equipaments	845,00	5,023	1,71	287,68	5% àmbit/841,18
Parcel·les edificables	6117,15	36,360	68,19*	11472,02	-
TOTAL ÀMBIT	16.823,61	100,000			

(*) Percentatge i superfície resultants del compliment dels altres paràmetres obligatoris

2.7.2 Paràmetres urbanístics

PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL SECTOR SAU-3		
	PLA PARCIAL	NN.SS
Superfície del sector	16.823,61 m2	17.187 m2
Edificabilitat màxima	6117,15 m2	9.084,75 m2
Índex d'edificabilitat bruta	0,3636 m2st/m2s	0,54m2st/m2s
Nombre màx. d'habitatges	29 hab	29 hab
Reserva d'habitatges públics	-	-

3.- ADEQUACIÓ A LES DIRECTRIUS PER AL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

3.- ADEQUACIÓ A LES DIRECTRIUS PER AL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

3.1.- COMPLIMENT DELS PARÀMETRES D'ACCESSIBILITAT, MOBILITAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ

El planejament urbanístic com a eina d'ordenació del territori té com a finalitat última donar les directrius principals que permetran la creació dels carrers, les places, els espais verds, tot allò que anomenem espai públic, que és el lloc on es produeixen les relacions socials i la convivència de les persones que hi habiten, més enllà de l'àmbit privat, i que, juntament amb els edificis d'habitatges o d'equipaments, caracteritza els pobles i les ciutats.

L'ordenació del territori i, per tant, el planejament urbanístic, de qualsevol rang, ha de servir per millorar les condicions i la seva qualitat, vetllant perquè el resultat d'aquest projecte o disseny urbà permeti que l'espai públic resultant sigui funcional, segur, acollidor i atractiu. Si és així, redundarà en benefici d'una millor qualitat de vida dels usuaris d'aquest espai públic i això s'assoleix, entre d'altres, amb el compliment de determinats paràmetres de l'accessibilitat, la mobilitat i l'ús del teixit urbà. Aquests valors el planejament els ha d'incloure com a elements indissociables d'altres objectius principals.

El planejament ha de permetre la bona accessibilitat per als usuaris amb la creació de carrers amb l'amplada necessària, que doni solució a una correcta circulació de vehicles sense limitar la mobilitat dels vianants, inclús, pels usuaris amb discapacitats, amb un encertat disseny i dimensionat de les voravies i l'arbrat, compatibles per al seu bon ús. Procurar limitar els pendents del traçat viari i procurar un enllumenat, senyalització, pavimentació, etc. adequats per a possibilitar un ús correcte d'aquets espai públic, amb la seguretat necessària.

Així, el carrer principal del sector, el Camí al Pla de Beret, d'amplada 13,00 metres s'adequa a les dimensions mínimes que la Llei 9/2003, de mobilitat, preveu. També disposa d'una previsió d'aparcaments, per tal de possibilitar que la mobilitat generada amb la nova ordenació es faci d'una manera adequada. Per una banda, una previsió d'un aparcament per cada dos habitatges a la via pública amb un total de 14 aparcaments però, a més, complementada amb la previsió obligatòria d'un aparcament per cada 100 m² de sostre edificat amb una previsió total d'un mínim de 61 aparcaments privats als edificis, si s'esgota l'edificabilitat prevista, en compliment de les reserves mínimes de l'annex 3 del *Decret 344/2006*, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada .

També, malgrat la dificultat de no ultrapassar els valors màxims dels pendents dels carrers i voravies establerts a la legislació vigent, el pendent dels vials no serà superior al 8%, a excepció de la zona de confluència dels carrers pre-existents camí de Montgarri, carrer del Rèssec i el camí del Pla de Beret (o via principal del sector que, a més, en el seu inici i final s'ha d'acoblar a les cotes existents). La intersecció de vies es resoldrà amb una rotonda d'organització i preferència de la circulació, adoptant pendents properes al 10% a la part exterior, de més recorregut, i al 12% en la seva part interior. Cal dir que la normativa estableix aquest 8% com a pendent de caire general però admet, de manera puntual i en cas necessari, un tram no major de 300 metres amb pendent d'un 12% com a màxim. No cal dir que el vial de l'ordenació proposada no arriba, en tota la longitud del seu traçat, a la dimensió referida.

Per facilitar l'ús, com es preveu a les NN.SS del municipi, el carrer del Liat de cinc metres d'amplada, dimensions inferior als 8 metres, no disposarà en la seva secció constructiva de diferència de cota entre calçada i voravia, donat que, a més, en el seu traçat corresponent al sector, tindrà un trànsit de vehicles reduït (accés a garatges privats). Això evita la creació de barreres arquitectòniques a l'espai públic i en facilita el seu ús.

Aquestes previsions, més un enllumenat públic, eco-eficient, amb la il·luminància de 25 lux a les vies principals i 15 lux a les de vianants i un disseny que eviti la contaminació lumínica, que caldrà portar també al camí de vianants del espai lliure, ubicat a la part nord del sector, donarà una seguretat d'ús als vianants i resta d'usuaris.

La pavimentació de voravies i vies de vianants hauran de permetre la circulació de carrets de la compra o cotxets però també evitar que els usuaris rellisquin o ensopeguin per la formació de gel o acumulació de neu.

3.2.- INFORME AMBIENTAL

El Pla Parcial precisa, en compliment de la Llei 9/2018 d'avaluació ambiental, del TRLU i del Decret 305/2006, de la incorporació del Informe Ambiental Estratègic. Per tal motiu, és necessari, per part del promotor del PP3, la redacció de l'Avaluació ambiental estratègica simplificada d'aquest sector, la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental a l'òrgan competent, acompanyada de l'esborrany del pla o programa on es descriuran, entre d'altres, els objectius de la planificació, l'abast i contingut, les alternatives, la caracterització del medi, els efectes ambientals previsibles sobre altres plans territorials o sectorials, les alternatives previstes, les mesures correctores previstes en cas d'efectes

negatius rellevants sobre el medi ambient i les mesures previstes del seguiment del pla. L'objectiu d'aquesta avaluació és la elaboració final del Document ambiental estratègic, realitzar el tràmit de consultes i, finalment, la consecució, en cas de suficiència i resolució favorable de l'òrgan ambiental, del Informe Ambiental Estratègic. S'annexa informe ambiental.

3.3.- ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

En compliment de l'article 85 del *Decret 305/2006*, Reglament de la Llei d'Urbanisme, és necessària la incorporació d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada a la documentació dels plans parcials urbanístics, sempre que així ho determini la legislació sobre mobilitat, amb el contingut establert. Així, la *Llei 9/2003*, de 13 de juny, de la mobilitat, determina en la disposició transitòria segona, que no es poden aprovar projectes urbanístics amb inversió superior a 25 milions d'euros sense la incorporació d'aquest estudi. Es podria deduir que, de contrari, no són necessaris per a inversions inferiors, com és el cas. De tota manera, el *Decret 344/2006*, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu art 3.2, determina que no és obligatori incloure'l, al planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants. D'aquesta manera, no és obligatòria la incorporació d'un estudi de mobilitat al present pla parcial.

De tota manera, tal com es refereix a l'apartat 3.1, l'ordenació preveu l'increment potencial de desplaçaments provocat per la nova planificació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris.

4.- NORMES REGULADORES

4.- NORMES REGULADORES

4.1.- GENERALITATS

L'àmbit del SAU-3 és, per determinació de les NN.SS. del municipi del Naut Aran, sòl urbanitzable delimitat que és, segons l'art 33 de la Llei d'Urbanisme, el sòl considerat com a necessari i adequat per a garantir el creixement dels municipis. La transformació urbanística d'aquest sòl necessita de la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial, en aquest cas el PP-3 de Bagergue.

Aquest pla ha de preveure i preveu la reserva de sòl mínima per a sistemes urbanístics d'acord amb la normativa municipal o al planejament de rang superior, si aquest estableix quantitats superiors. Així el pla reserva terrenys per al sistema de comunicacions o infraestructures per a la mobilitat, àrees de protecció i aparcaments, per al sistema d'equipaments comunitaris i per al sistema d'espais lliures.

De la mateixa manera, el pla determina el sòl susceptible d'aprofitament urbanístic amb una edificabilitat i intensitat d'usos, en consonància amb el planejament general. Aquest aprofitament, assignat als propietaris de sòl, està limitat i subjecte a uns drets i deures. La limitació, en aplicació de l'art 40 i 45 del TRLU i la disposició transitòria 3ª.2 és el dret al 90% de l'aprofitament del sector, on els propietaris tindran el dret d'urbanitzar-los i, un cop assolit els terrenys la condició de solar, a edificar-los amb les condicions establertes a la Llei i el planejament. Aquests drets obliguen, entre d'altres, al deures de repartir equitativament, entre els propietaris de sòl, els beneficis i càrregues derivats del planejament, de cedir, obligatòria i gratuïtament a l'administració, el sòl per als sistemes urbanístics, costejar la seva urbanització i les infraestructures de connexió a les xarxes de serveis, a edificar els solars en els terminis establerts i cedir el sòl necessari per a l'edificació del sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

Àmbit

Així, doncs, l'àmbit d'aplicació d'aquestes normes serà el SAU-3, grafiat als plànols normatius de la sèrie 0.2 de les Normes Subsidiàries i amb major definició al plànol d'informació I.1 d'aquest Pla.

Marc legal

Aquestes normes es redacten d'acord al procediment urbanístic vigent, a la Llei d'Urbanisme i les NN. SS. del Naut Aran, fent menció als articles 10 i 11 que es refereixen als plans parcials com a les eines del planejament derivat de desenvolupament de les àrees aptes per a

urbanitzar i a l'article 158, referit a les regulacions específiques al municipi de Bagargue.

4.2.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Classificació del sòl

El règim jurídic del sòl de l'àmbit és el de sòl urbanitzable per la definició que les NN.SS. del Naut Aran fan del sector, com a àrea apta per a urbanitzar i que, amb la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial, el PP-3 de Bagargue, ha d'assolir la condició d'urbà.

Estructura general

L'ordenació de l'àmbit del PP3 destina als sistemes urbanístics, com a mínim, la superfície de sòl per a les reserves legalment establertes:

Sistema viari: format pels espais previstos per a la mobilitat de persones i vehicles; les calçades, voreres, passos de vianants, elements de protecció i aparcaments (clau P), amb les alineacions i rasants que figuren als plànols O.3. de la xarxa viària.

Sistema d'espais lliures: format per la superfície de sòl de titularitat pública destinat a zona verda o jardins públics (clau J).

Sistema d'equipaments: la superfície de sòl, de titularitat pública, destinada a l'edificació i/o usos públics o col·lectius (clau EQ).

Sistema d'infraestructures de serveis tècnics: el sòl i/o subsòl de les xarxes d'abastament d'aigua, de sanejament, de subministrament d'energia elèctrica, d'enllumenat públic, de telefonia i d'abocament de neu. Aquests sistemes aniran soterrats per terrenys de titularitat pública, especialment per la xarxa viària, segons la previsió grafiada als plànols O.4, d'esquemes de xarxes de serveis.

Finalment, com a resultat de l'ordenació de l'àmbit, també defineix els terrenys d'aprofitament urbanístic. Aquest aprofitament es concreta en l'edificabilitat i la intensitat d'ús d'aquestes parcel·les, edificables un cop assolida la condició de solar amb les obres d'urbanització, executades prèvia o simultàniament a l'edificació.

Qualificació del sòl: Zones

Amb el compliment de l'art 9 del TRLU i les directrius de sostenibilitat ambiental i preservació del medi, del planejament urbanístic actual, l'ordenació proposada ha disminuït, considerablement, els terrenys i l'edificabilitat inicialment previstos, per al sector del SAU-3, al planejament general. El temps transcorregut d'ençà, les necessitats canviants i una major sensibilització justifiquen aquestes modificacions i determinacions que, a la vegada, configuren també la tipologia edificatòria.

La morfologia de la trama urbana definida, la tipologia dels edificis i els usos predominants de l'àmbit, seguint els criteris establerts a l'art. 112 de les NN.SS. del municipi, fan que el sector, tot en una zona única, es pugui considerar, **Residencial Plurifamiliar 3e**. Ordenació de volumetria específica **sub Clau 3e PP3 Bagergue***

(*)NOTA: Adaptació de la clau de les NN.SS. a l'àmbit del SAU-3

4.3.- ZONES I SISTEMES. USOS

L'àmbit del SAU-3 tindrà una única zona d'aprofitament urbanístic, qualificada com a Residencial Plurifamiliar 3e (sub-clau 3e Bagergue)

4.3.1.- Residencial 3e- PP3 Bagergue Paràmetres i usos

Les edificacions, de tipologia aïllada, compliran allò prescrit a les NN.SS. i, específicament, *l'article 70 de regulació comuna de paràmetres*, relativa a la consideració de la planta baixa, les condicions de volum de les edificacions (forma de les plantes, façanes, tipologia de cobertes, sota-coberta, cossos auxiliars, cossos volats, subordinació dels volums), condicions de l'aspecte estètic i condicions d'habitabilitat i *l'article 72 de regulació específica del tipus d'ordenació d'edificació aïllada*.

4.3.1.1) Condicions generals

1.a.- Parcel·la mínima: la parcel·la mínima es fixa en una superfície de 600 m².

1.b.- Façana o front de parcel·la: L'amplada o front mínim de parcel·la serà de 14 metres.

1.c.- Ocupació màxima: l'ocupació màxima es fixa en el 60 % de la parcel·la.

1.d.- Separacions a límits de parcel·la:

A vial major de 8 metres : 3 metres de separació

A vial de entre 5 i 8 metres: 2 metres de separació

A vial de menys de 5 metres o espai lliure : 1 metre

Entre parcel·les : 3 metres.

Les separacions de les edificacions als límits laterals, en el cas de parcel·les veïnes, previ acord dels propietaris (acord fefaent i inscripció registral) es podrà reduir a la distància a 2 metres per cada banda de parcel·la).

Entre edificis aïllats d'una mateixa parcel·la les separacions seran de 3 metres com a mínim.

S'exceptua de la regla general de la separació a vial el volum del canal d'accés al soterrani (entrada a l'edifici de vehicles i vianants), construït en substitució de terres i d'alçada màxima 2,70 metres, mesurada des de la cota natural del terreny, considerant els moviments de terres admesos, en una amplada permesa més favorable i mesurada en un mateix pla de façana, no superior o a 1/3 de la longitud d'aquesta o als 9,00 metres d'amplada. Aquest volum es podrà alinear a límit de parcel·la sempre que compleixi les condicions esmentades.

1.e.- Espai lliure d'edificació: la part de parcel·la sense edificar tindrà la consideració de verd privat, amb l'obligació dels propietaris del seu manteniment i ornat.

Es permetrà l'edificació, a cada parcel·la, de cossos auxiliars amb un màxim de dos volums clarament subordinats al volum del cos principal separats o no de l'edificació principal i que comptabilitzaran sostre edificat i ocupació de parcel·la, amb una coberta que podrà ser a una vessant. Es procurarà la seva integració arquitectònica i haurà de mantenir la mateixa estètica i tractament de colors i materials que l'edifici principal i el seu ús comunitari, d'elements tècnics i/o manteniment.

A més es permetrà la implantació d'instal·lacions i altres serveis complementaris a l'ús principal de manera que la seva superfície màxima total, suma d'aquests i els cossos auxiliars, serà del 7% de l'espai lliure.

1.f.- Índex d'edificabilitat neta: serà per a cada una de les parcel·les d'1,05 m²st/m²s.

1.g.- Índex de densitat neta d'habitatges: La densitat d'habitatges queda fixat al plànol d'ordenació O.5 de proposta no normativa, per parcel·la i/o illa, fins al total dels 29 habitatges, resultants de la densitat bruta del sector de 17 habitatges/Ha, fixada a les NN.SS.

4.3.1.2) Paràmetres bàsics de l'ordenació de volums

2.a.- Nombre màxim de plantes: el nombre màxim de plantes és de 2, planta baixa i una planta pis, a banda dels espais generats per la coberta inclinada de fúmeral i sobre fúmeral.

2.b.- Altura màxima de l'edifici: serà el resultat de multiplicar per 3 el nombre màxim de plantes.

2.c.- Altura de carener: Serà, amb els pendents regulats per la normativa general, no més de 7,5 metres, mesurat des del punt d'altura màxima de l'edifici.

2.d.- Coberta: compliran la regulació comuna de les NN.SS., art 70.c

2.e.- Façana: les façanes seran cares planes i verticals amb una longitud que no excedirà els 30 metres de longitud. En cas d'edificis de dimensions superiors, l'edifici s'articularà en volums diferenciats que trenquin aquesta linealitat de la façana, amb reculades i volums subordinats als principals. En cap cas l'edifici tindrà una longitud superior als 50 metres.

2.f.- Planta sota rasant: als efectes de permetre l'accés de vehicles i vianants al soterrani de l'edifici, defugint dels dissenys de rampes descendents i/o desprotegides que busquen evitar l'aparença d'un volum edificat, es podrà edificar un volum d'accés, alineat a vial, amb coberta transitable, en les condicions de l'apartat 1.d i sotmès a les determinacions de l'article 70.8 de paràmetres comuns de les NN.SS. de regulació de les rampes i vies d'accés. No comptabilitzarà sostre edificat la part considerada com a volum construït en substitució de terres. Es comptabilitzarà com a superfície sobre rasant i, per tant, sostre edificat fins a la profunditat on aquesta part de l'edifici no assoleixi, per la topografia de la parcel·la i les rasants, tot i considerant els moviments de terres permesos, la condició vertadera de planta soterrani.

La planta soterrani no excedirà la superfície d'ocupació màxima de parcel·la (art 72.2). Es podrà mancomunar, previ acord fefaent i inscripció al registre, amb edificis de parcel·les veïnes, de manera que la separació a límits laterals només serà efectiva per als edificis en les seves plantes sobre rasant.

4.3.1.3) Usos

Tots els usos compliran les condicions establertes al PP-3 i la normativa vigent estatal, autonòmica o local que li sigui aplicable.

Ús global

L'ús global de la zona és el residencial, d'habitatges plurifamiliars.

Usos compatibles

Hoteler

Comercial

Oficines

4.3.1.4) Condicionants tècnics

a.- A més de l'aplicació de la normativa tècnica vigent als futurs projectes d'edificació, en els solars resultants de la urbanització de l'àmbit, aquest hauran de vetllar pel compliment dels requisits tècnics derivats del risc d'allaus. Els edificis, en funció de la seva implantació, zona i orientació, hauran de resistir les pressions afegides a les estructures, tancaments i altres elements, segons les directrius de l'estudi de risc d'allaus, annex al Pla.

b.- A les parcel·les afectades per la zona inundable a 500 anys, segons estudi d'inundabilitat annex al Pla, s'hauran de preveure tancaments a límit de propietat amb una part massissa no inferior als 35 cm (marge de seguretat de 33 cm) per tal de reconduir la làmina d'aigua cap a la llera del Barranc de Campalià.

4.3.2.- Sistemes. Paràmetres i usos

Els sistemes de l'àmbit del SAU-3 de la proposta d'ordenació d'aquest pla PP-3 amb les zones, plànols O.1, la seva regulació i usos seran els aquí determinats.

4.3.2.1.- Sistema viari (clau SX)

Són els terrenys que permeten la mobilitat de les persones, vehicles o vianants. Els plànols d'ordenació O.3 de la xarxa viària assenyalen les alineacions i rasants i la conformació i dimensions dels vials amb els seus elements específics, segons la seva funció, (calçada,

aparcaments, voreres, arbrat i elements de protecció viària) i els plànols O.4 de les xarxes d'instal·lacions, compatibles amb l'ús de la vialitat.

Ús global

L'ús global és la vialitat.

Usos compatibles

Les d'instal·lacions sobre i sota rasant, senyalització, proteccions, jardineria, necessàries per al correcte funcionament i/o sense interferir l'ús global de la vialitat.

4.3.2.2.- Sistema d'espais lliures (clau J)

És la reserva de sòl, de titularitat pública, destinat a zones verdes per a l'esbarjo públic.

Ús global

Jardins públics per a activitats de lleure i esbarjo, adequats a les característiques naturals i paisatge de la Vall d'Aran.

Usos compatibles

Recreatiu

Esportiu

Aquests usos no interferiran l'ús global dels espais lliures i no suposaran una ocupació superior del 20% de la seva superfície.

4.3.2.3.- Sistema d'equipaments (clau EQ)

La reserva de sòl destinat per l'ordenació del pla a equipaments queda regulat per les condicions de l'edificació i l'edificabilitat que determina l'article 55 de les NN.SS., doncs el pla parcial el qualifica com a equipament sense ús específic (Clau EQ).

Ús global

Equipament de titularitat pública sense ús específic

Usos compatibles

Educatiu

Sanitari-assistencial

Socio cultural i religió

Administratiu

Esportiu

Recreatiu

4.3.2.4.-Sistema d'infraestructura de serveis tècnics (clau ST)

És la reserva del sòl per a les xarxes d'infraestructures, plànols O.4 de traçat bàsic i previsions de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, gas propà, enllumenat públic, abocadors d'escombraries i neu.

Ús global

Ús del serveis tècnics amb les condicions de funcionament regulats per la normativa vigent aplicable.

Usos compatibles

Només els vinculats amb els serveis tècnics per al correcte funcionament de les instal·lacions, incloses petites edificacions per a modernització i/o ampliació de bombes, dipòsits, estacions transformadores, etc. L'estètica s'ajustarà als paràmetres de la resta dels edificis del sector i del municipi.

5.- AVALUACIÓ ECONÒMICA

5.- AVALUACIÓ ECONÒMICA

5.1.- OBRES D'URBANITZACIÓ. COSTOS

La possibilitat de realitzar l'objectiu final d'edificar els terrenys destinats a l'aprofitament urbanístic de l'àmbit passa per l'execució de la urbanització del sector, per tal d'adquirir les parcel·les resultants del Projecte de parcel·lació la condició de solar i puguin obtenir, amb el projecte d'edificació pertinent, la corresponent llicència d'obres. Les condicions i característiques d'aquestes obres seran determinades al corresponent Projecte d'Urbanització i hauran de referir-se a

Treballs previs i enderrocs.

Treballs de moviment de terres, excavacions de rases i compactacions.

Treballs d'execució de la xarxa d'instal·lacions d'aigua, reg i hidrants; de la xarxa de sanejament, pluvials i residuals; de la xarxa d'energia elèctrica; de la xarxa de l'enllumenat públic i de telefonia, escombraries i abocament de neu.

Treballs d'execució dels vials, pavimentació de calçada i voravies i senyalització.

Treballs d'instal·lació i subministrament de mobiliari urbà, lluminàries, arbrat i jardineria i altres elements com mobiliari de parc de jocs infantils.

La previsió dels costos d'urbanització per als mencionats capítols són:

PREVISIÓ COSTOS D'URBANITZACIÓ	
CAPÍTOLS	PREUS
Treballs previs	6.900
Moviment de terres	98.900
Vials i infraestructures	634.800
Estació depuradora d'aigües residuals	30.000
Millora abastament d'aigua	201.250
Xarxa elèctrica i transformador	23.000
Xarxa de gas i tanc	82.800
Zones verdes	59.800
Mobiliari urbà	32.200
TOTAL	1.169.650 €
IVA 10% inclòs	1.286.615 €

La previsió de cost de les obres d'urbanització, inclosa part proporcional dels costos d'abastament d'aigua del SAU-2, d'execució i les despeses necessàries de projectes d'arquitectura i enginyeria, direcció d'obra, permisos, avals, etc. (171.385 €, iva inclòs) és de **1.458.000 euros**.

5.2.- COST DE REPERCUSSIÓ

Amb un cost estimat d'urbanització de 1.286.615 €, juntament amb les despeses necessàries, 171.385 €, resulta un total de 1.458.000 €. Així, **el cost del m2 de sòl susceptible d'aprofitament urbanístic és 1.458.000/ (0,90 x 6117 m2) = 264,84 €/m2**.

El cost de repercussió del sòl per m2 edificat* és:

$$264,84 \text{ €/m}^2 \times 5505,48 / 5780,75 = 252,22 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

(*) cost amb l'edificabilitat màxima esgotada

6.- PLA D'ETAPES

6.- PLA D'ETAPES

6.1.- GENERALITATS

El pla d'etapes, com especifiquen els articles 65 i 66 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i els articles 83 i 89 del Reglament de la Llei, estableix les previsions temporals de l'execució del Pla Parcial.

Donada la dimensió de l'àmbit del SAU-3, l'execució es realitzarà en una única fase i, per tant, una sola etapa, amb el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El projecte d'urbanització es concretarà en document independent, tal i com preveu l'art 65.2e del TRLU i l'article 82.1 del Reglament.

Les obres d'execució de l'edificació podrien ser simultànies amb les d'execució de les obres d'urbanització, un cop obtingudes les llicències corresponents, tal com preveu l'article 237 del Reglament amb el compliment de les condicions establertes, incloses les fiances i garanties exigibles.

6.2.- TERMINIS

6.2.1.- Obres d'urbanització. Terminis d'inici i finalització.

Les obres d'urbanització començarien en el termini d'un any a comptar des de l'aprovació definitiva del Pla Parcial, el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització i es preveu una durada màxima d'un any.

L'acabament de les obres d'urbanització permetrà l'entrega a l'Ajuntament de la urbanització, la cessió dels sistemes, vials, instal·lacions espais lliures i així com els terrenys de reserva per a equipaments i els terrenys amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta.

6.2.2.- Obres d'edificació. Terminis d'inici i finalització.

Les obres d'edificació, malgrat la possibilitat d'execució simultània amb les d'urbanització, començarien posteriorment a la finalització d'aquesta en un termini difícil d'avançar, donat el constant canvi de la conjuntura econòmica del moment actual. No havent habitatge públic, no existeix un termini legal d'inici de dos anys per a l'inici un cop assolida la condició de solar ni els tres per a l'acabament de l'edificació des de l'atorgament de llicències.

7.- ESPECIFICITATS DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS D'INICIATIVA PRIVADA

7.- ESPECIFICITATS DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS D'INICIATIVA PRIVADA

En compliment de l'art 84.4 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme, *“en el cas que el pla parcial urbanístic o el pla parcial de delimitació sigui d'iniciativa privada, cal incorporar a la memòria un annex amb el contingut que estableix l'article 97.1”**

(*) L'art. 97.1, amb la refosa, passa a tenir el contingut de l'art 102.1

Art 102.1 *Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:*

- a) *estructura de la propietat del sòl afectat*
- b) *viabilitat econòmica de la promoció*
- c) *compromisos adquirits pels promotors davant l'administració.*
- d) *garanties de compliment de les obligacions concretes*

7.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL AFECTAT

L'estructura de la propietat afectada pel planejament, aquest PP3 de Bagergue, queda determinada al plànol d'informació I.5 Cadastral i Estructura de la propietat, on queda grafiat l'àmbit del SAU-3, les finques i/o porcions d'aquestes incloses, els seus propietaris i les superfícies respectives.

7.2.- VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

Cost de projectes, documentació i direcció tècnica, cost assessorament jurídic i comptable, cost d'urbanització, cost de promoció, cost financer, indemnitzacions, taxes, impostos i altres despeses necessàries. Amb un cost de construcció de 1200 €/m² una edificabilitat potencial de $0,9 \times 6117 \times 1,05 = 5780,56$ m² (un 40% aproximat garatge) per a un total de 26 habitatges (descomptada la cessió obligatòria),

Garatges (1,5 x 26 = 39)	2312,30 m ²
Habitatges baixa i primera	3468,45 m ²
Plantes fumeral i sobrefumeral (+25%)	867,11 m ²
Total habitatges (26)	4335,56 m ²

PREVISIÓ COSTOS DE CONSTRUCCIÓ			
CAPÍTOLS	M2	PREU	COST
Planta garatge	2.312,30	800 €/m2	1.849.840,00 €
Habitatges	4.335,56	1.380 €/m2	5.983.073,00 €
Projectes, DO, permisos			784.447,00 €
Altres despeses			382.640,00 €
TOTAL			9.000.000,00 €

Per al càlcul de la viabilitat econòmica de la promoció, la previsió del preu de venda és de 2.700 €/m2. Els habitatges (4335,26 m2 / 26 habitatges) tindran una mitjana d'aproximadament 165 m2 de superfície i un cost de 445.500 €. Els aparcaments, 43 entitats, amb un preu de 17.000 €.

VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ	
CAPÍTOLS	DESPESES
URBANITZACIÓ	1.458.000,00
EDIFICACIÓ	9.000.000,00
TOTAL	10.458.000 €
CAPÍTOLS	INGRESSOS
HABITATGES	11.706.012,00
GARATGES	731.000,00
TOTAL	12.437.012 €

7.3.- COMPROMISOS ADQUIRITS PELS PROMOTORS DAVANT L'ADMINISTRACIÓ.

Els promotors del planejament, constituïts en Junta de Compensació SAU-3, deuen executar al seu càrrec la urbanització dels terrenys, infraestructures i instal·lacions, en els termes i condicions determinades en el PP3 i establertes en el Projecte d'Urbanització corresponent, lliurar la urbanització a l'ajuntament de conformitat al projecte aprovat, donar compliment a l'entrega dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, inclòs els corresponents al 10% de l'aprofitament

urbanístic i fer l'adjudicació de finques amb la reparcel·lació dels terrenys, com a objectiu final del sistema de actuació de reparcel·lació per compensació bàsica, fent així el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues, incloses les indemnitzacions i compensacions econòmiques a titulars de drets afectats pel planejament que no rebin finques com a resultat de tot el procés urbanitzador. També els promotors hauran d'assegurar l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per la quantitat del 12% del valor de les obres d'urbanització i, a més, complir els terminis fixats al pla d'etapes, per l'execució de les obres i l'edificació dels solars.

7.4.- GARANTIES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONTRETES

En compliment de l'art 107.3 del TRLU, per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del planejament derivat, en aquest cas del Pla Parcial 3 de Bagargue i el Projecte d'urbanització, es requereix previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponents, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

Juan Carlos Carrión Bonnín
Arq. Col. 25.933

Lluís Pagès Manresa
Arq. Col. 25.932

2.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

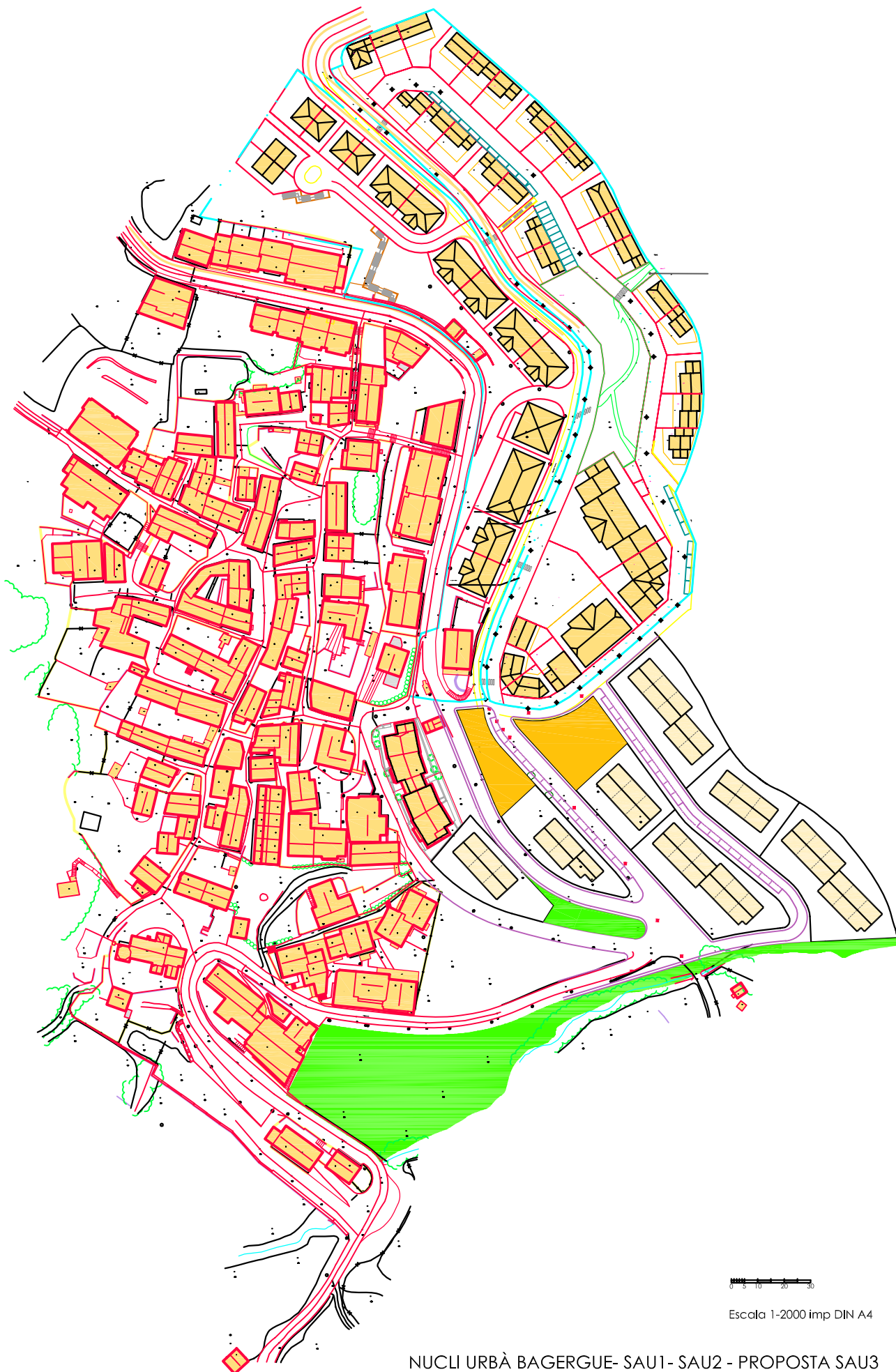


0 5 10 20 30

Escala 1-2000 imp DIN A4

NUCLI URBÀ BAGERGUE- SAU1- SAU2 - PROPOSTA SAU3

OPCIÓ A - PROPOSTA PLURIFAMILIAR COMPACTA

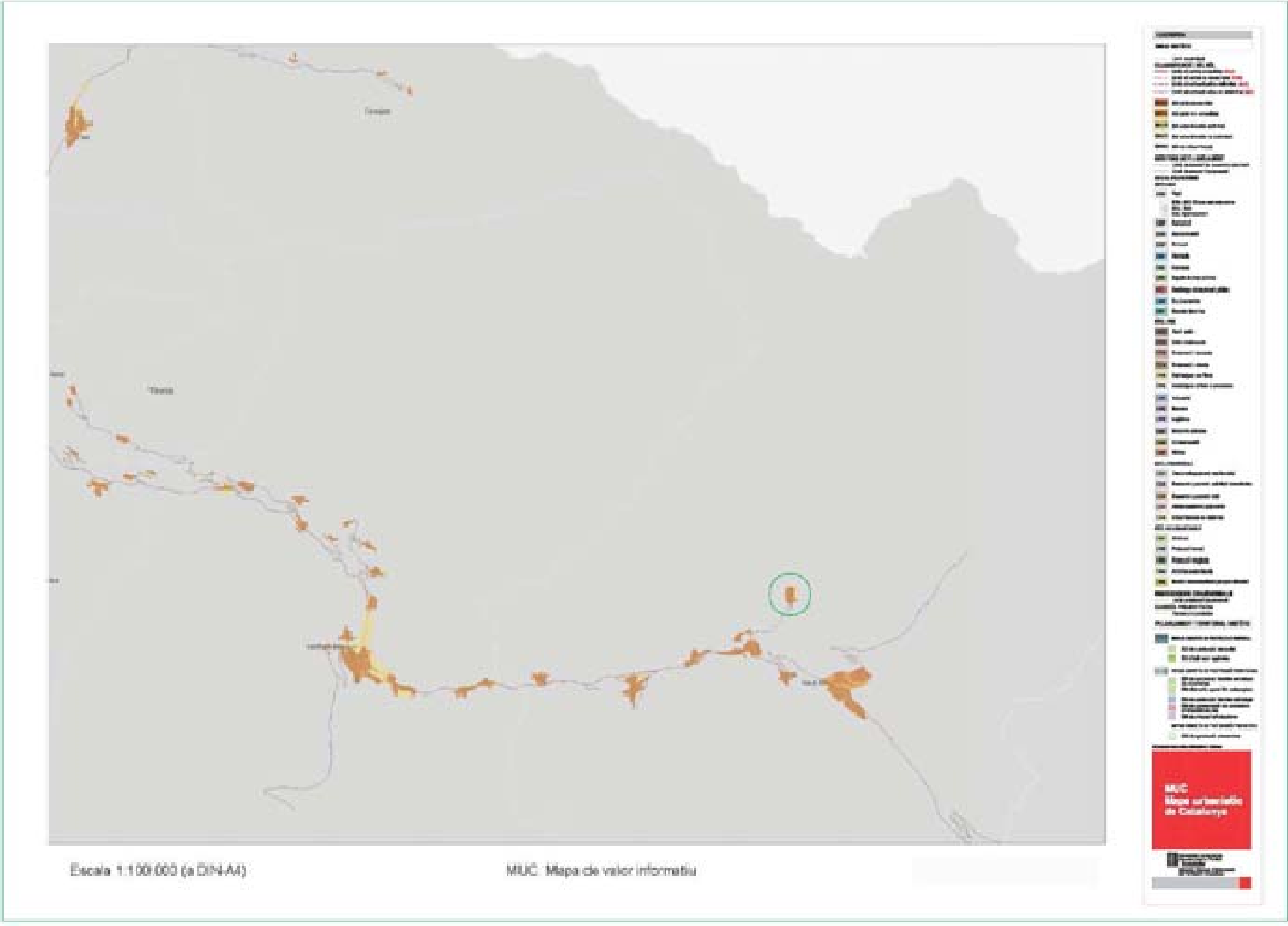
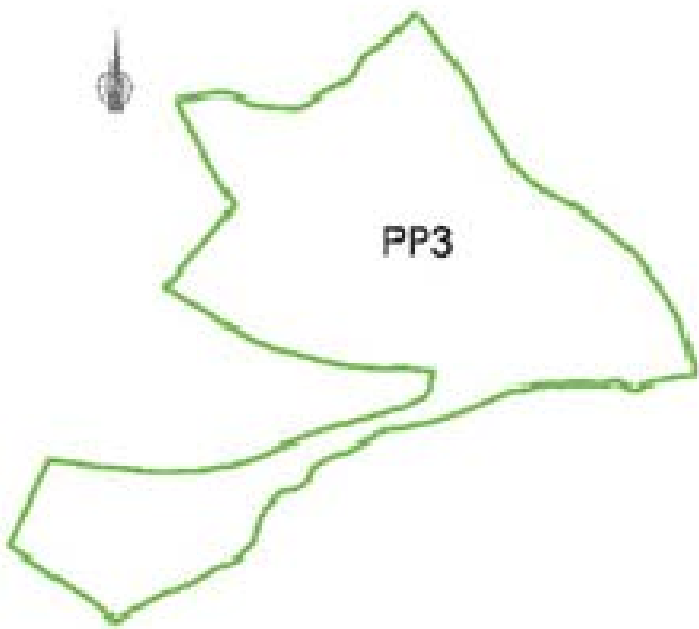
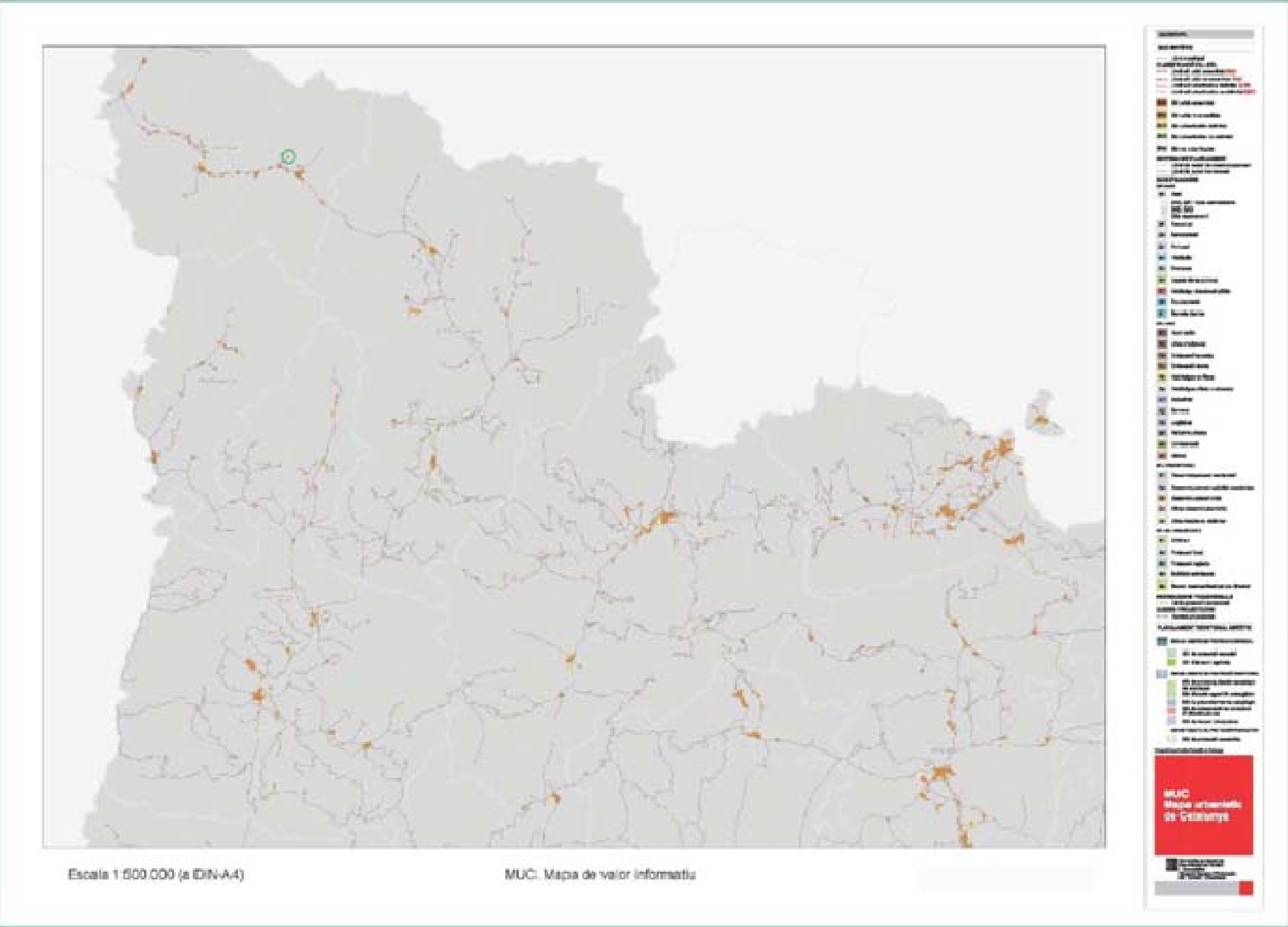


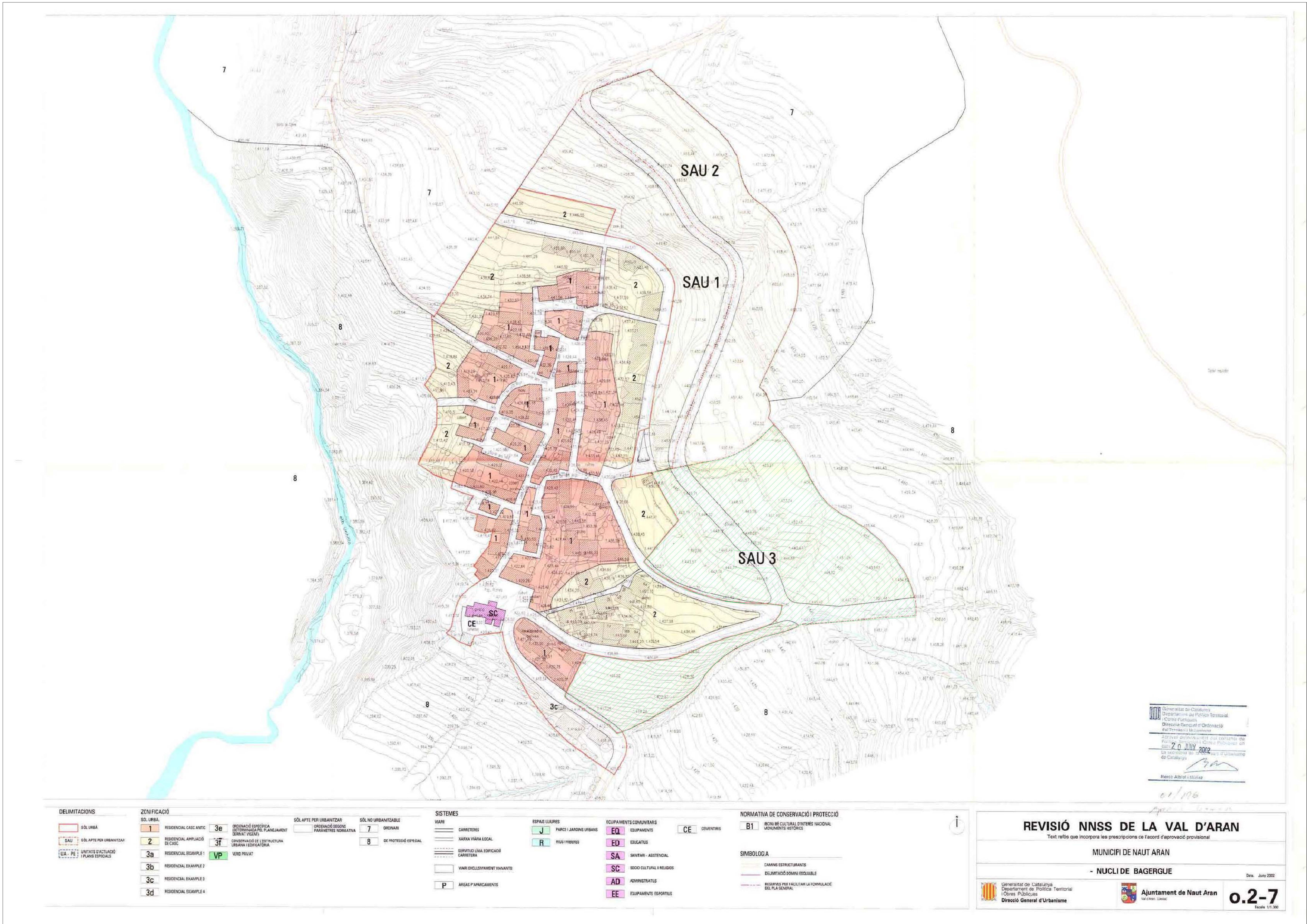
0 5 10 20 30

Escala 1-2000 imp DIN A4

NUCLI URBÀ BAGERGUE- SAU1- SAU2 - PROPOSTA SAU3

OPCIÓ B - ALTERNATIVA UNIIFAMILIAR





0 5 10 20 30 40 50 60

Escala 1-2500 imp DIN A3

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACIÓ SAU-3



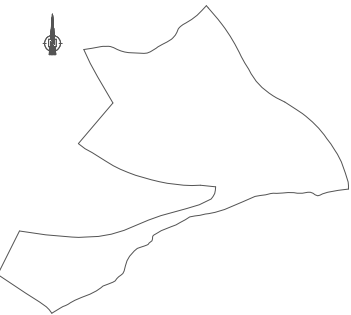
ARQUITECTES

JUAN CARLOS CARRIÓN BONNÍN

LLUÍS PAGÈS MANRESA

PLA PARCIAL URBANÍSTIC PP3 "SAU-3"

BAGERGUE - NAUT ARAN

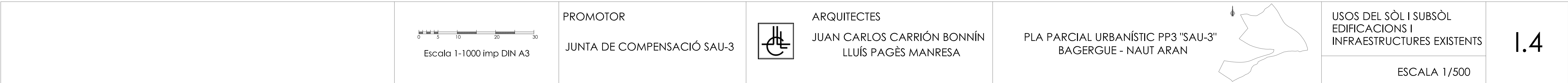


PLANEJAMENT GENERAL

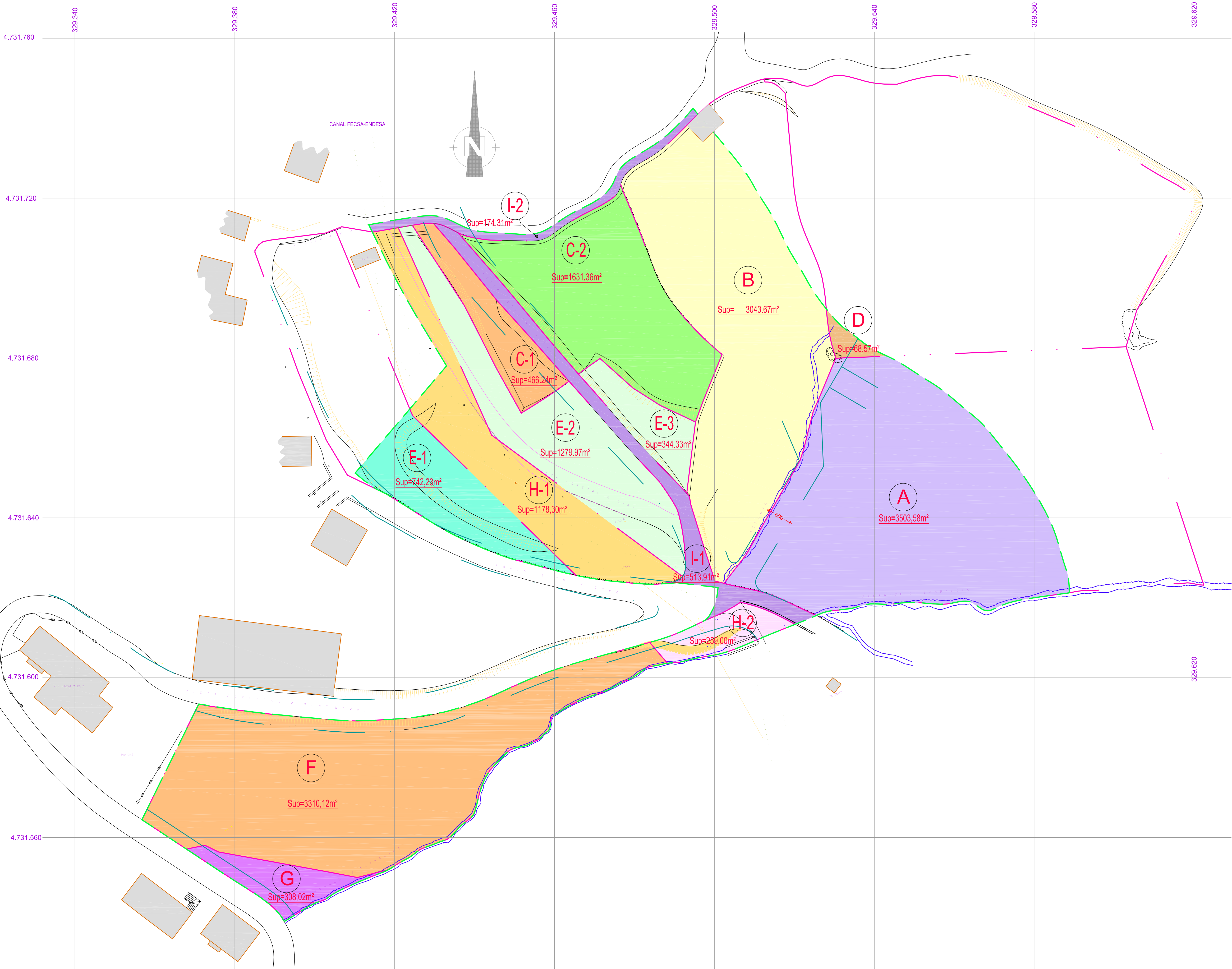
ESCALA 1/1250

1.2



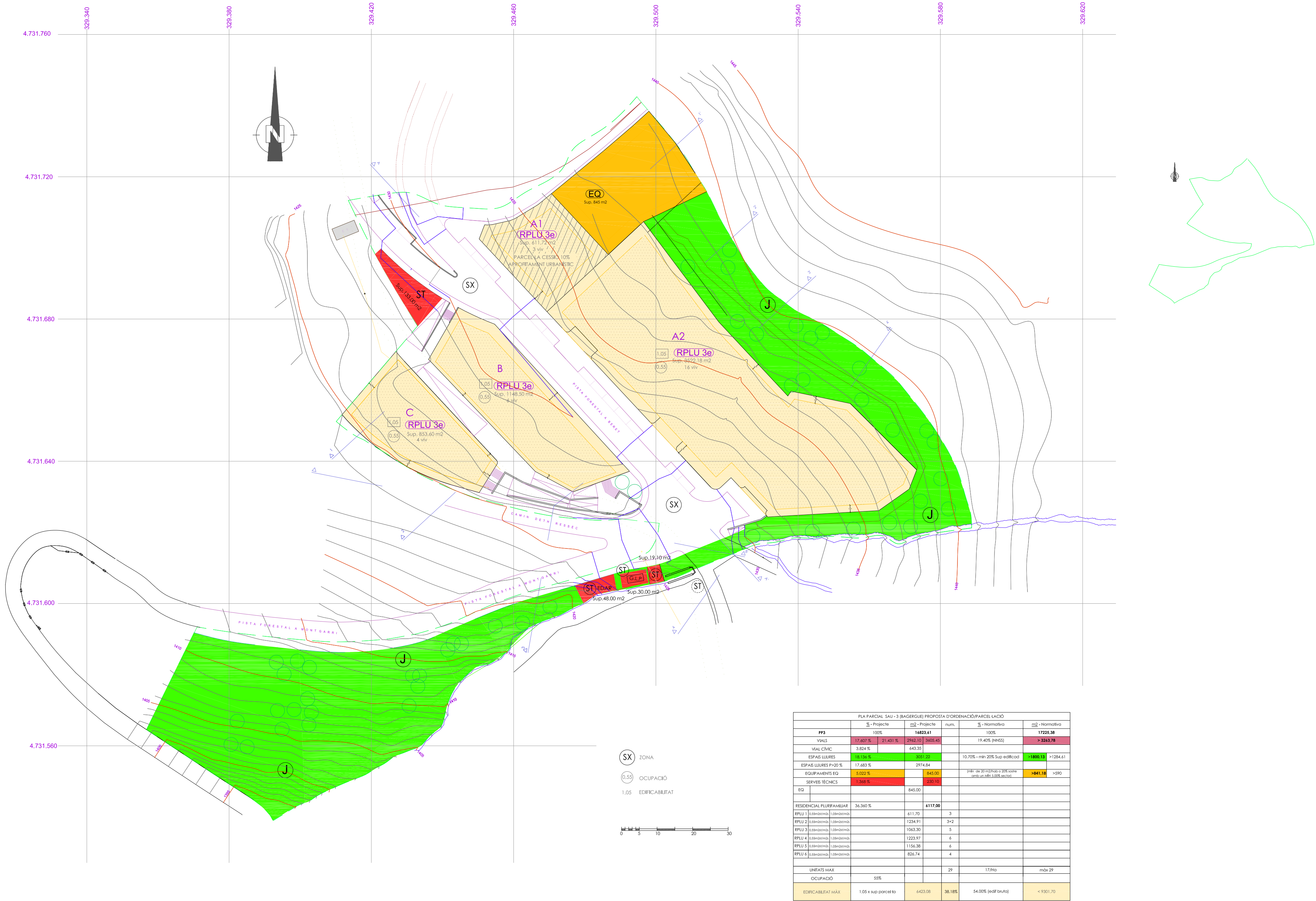


SAU - 3 (BAGERGUE)			
SUPERFICIE TOTAL SAU=		Sup=16.823,61 m²	
PROPIETARIOS		M² TERRENO	PORCENTAJES
A	HERMANAS GOICOECHEA	Total Sup=3.503,58m²	20,8253757665
B	CARMEN COLL	Total Sup=3043,67m²	18,0916580924
C-1	HERMANOS JANE	Sup= 466,24m²	12,4681920229
C-2	HERMANOS JANE	Sup= 1631,36m²	
		Total Sup= 2097,60m²	
D	FELIPE MOGA	Total Sup= 68,57m²	0,40758196368
E-1	PROYECTOS Y OBRAS, S.A. Y MUNTANE GESTIO, S.A.	Sup= 742,23m²	14,0667193307
E-2	PROYECTOS Y OBRAS, S.A. Y MUNTANE GESTIO, S.A.	Sup=1279,97m²	
E-3	PROYECTOS Y OBRAS, S.A. Y MUNTANE GESTIO, S.A.	Sup= 344,33m²	
		Total Sup=2366,53m²	
F	CAMPOS DE ARAN S.L.	Total Sup=3310,12m²	19,675444212
G	ANGELA AUNOS.	Total Sup= 308,02m²	1,83087934159
H-1	ENDESA GENERACION S.A.	Sup=1178,30m²	8,54335068394
H-2	ENDESA GENERACION S.A.	Sup= 259,00m²	
		Total Sup=1437,30m²	
I-1	VIALES PUBLICOS	Sup= 513,91m²	4,09079858603
I-2	VIALES PUBLICOS	Sup= 174,31m²	
		Total Sup= 688,22m²	
TOTAL		16.823,61m²	100 %
LINEA DE AMPLIACION VIALES LIMITE DE ZONA URBANIZABLE SAU-3 LINDES PROPIEDADES			





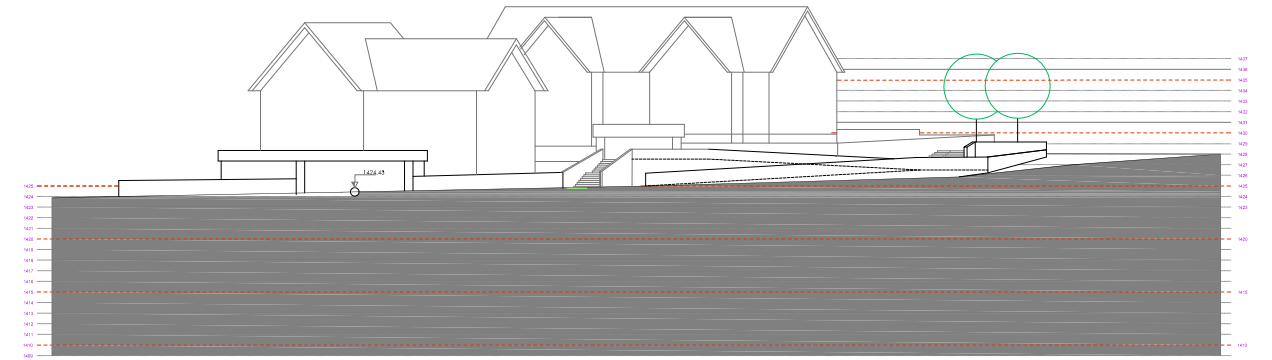
PLA PARCIAL SAU-3 (BAGERGUE) PROPOSTA D'ORDENACIÓ/PARCEL·LACIÓ					
	% - Projecte	m2 - Projecte	num.	% - Normativa	m2 - Normativa
PP3	100%	14823.61		100%	17225.38
VIALS	17.607 %	21.431 m2	2962.10	19.40% (NHSS)	> 3263.78
VIAL CIVIC	3.824 %		643.35		
ESPAIS LLIBRES	18.136 %		3051.22	10.70% - mín 20% Sup edificad	>1800.13 >1284.61
ESPAIS LLIBRES P>20 %	17.483 %		2974.84		
EQUIPAMENTS EQ	5.022 %		845.00	19m1 9m 30 m2/ha a 20% sobre emp.un. util. 5.00% sectori	>841.18 >590
SERVIS TÈCNICS	1.348 %		230.10		
EQ			845.00		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	36.360 %		6117.00		
RPLU 1	0.33m2/m2	1.05m2/m2	611.70	3	
RPLU 2	0.33m2/m2	1.05m2/m2	1234.91	3+2	
RPLU 3	0.33m2/m2	1.05m2/m2	1063.30	5	
RPLU 4	0.33m2/m2	1.05m2/m2	1223.97	6	
RPLU 5	0.33m2/m2	1.05m2/m2	1156.38	6	
RPLU 6	0.33m2/m2	1.05m2/m2	826.74	4	
UNITATS MAX			29	17/Ha	màx 29
OCCUPACIÓ	55%				
EDIFICABILITAT MÀX	1.05 x sup parcel·la	6423.08	38.18%	54.00% (edif bruta)	< 9301.70



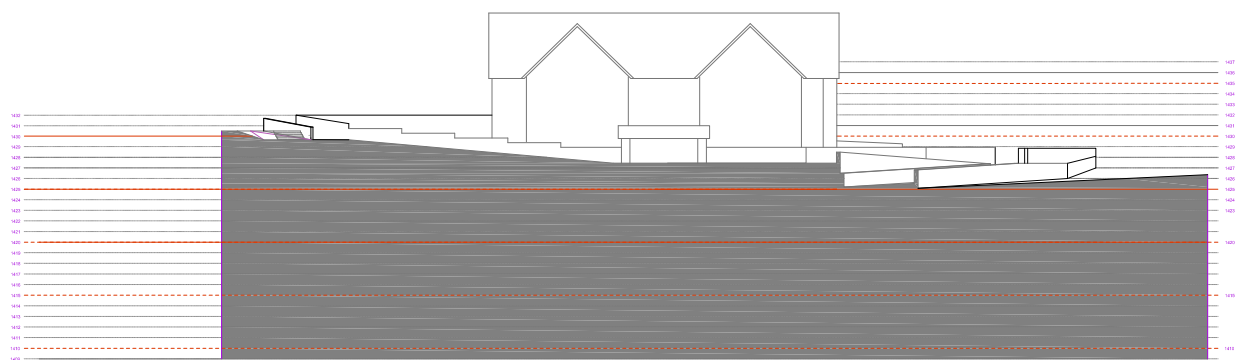
PLA PARCIAL SAU - 3 (BAGERGUE) PROPOSTA D'ORDENACIÓ/PARCEL·LACIÓ					
	m2 - Projecte	m2 - Projecte	num.	% - Normativa	m2 - Normativa
PP3	100%	14823.61		100%	17225.38
VIALS	17.607 %	21.431 %	2962.10	19.40% (HNSS)	> 3263.78
VIAL CIVIC	3.824 %		643.35		
ESPais LLIBRES	18.136 %		3051.22	10.70% - mín 20% Sup edificad	>1800.15 >1284.61
ESPais LLIBRES P>20 %	17.483 %		2974.84		
EQUIPAMENTS EQ	5.022 %		845.00	mín de 20 m2/ha a 20% sobre area utilitz (0.00% sector)	>841.18 >590
SERVIS TÈCNICS	1.368 %		230.10		
EQ			845.00		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	36.360 %		6117.00		
RPLU 1	0.33m2/m2	1.05m2/m2	611.70	3	
RPLU 2	0.33m2/m2	1.05m2/m2	1234.91	3+2	
RPLU 3	0.33m2/m2	1.05m2/m2	1063.30	5	
RPLU 4	0.33m2/m2	1.05m2/m2	1223.97	6	
RPLU 5	0.33m2/m2	1.05m2/m2	1156.38	6	
RPLU 6	0.33m2/m2	1.05m2/m2	826.74	4	
UNITATS MAX			29	17/Ha	màx 29
Ocupació	55%				
EDIFICABILITAT MÀX	1.05 x sup parcel·la	6423.08	38.18%	54.00% (edif bruta)	< 9301.70



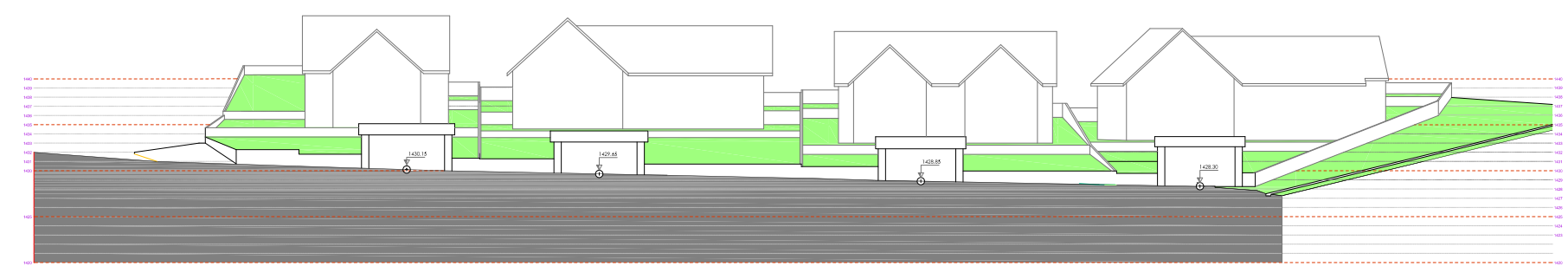
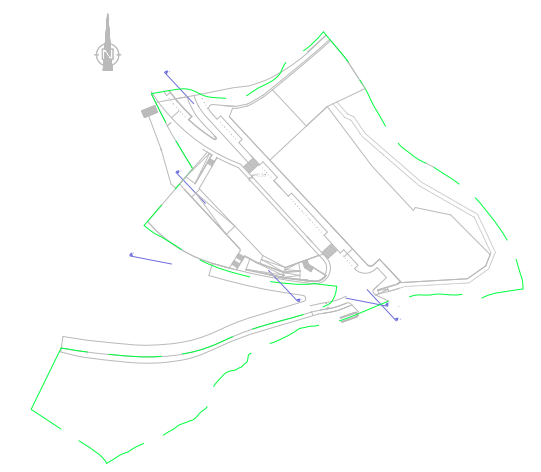
PLA PARCIAL SAU-3 (BAGERGUE) PROPOSTA D'ORDENACIÓ/PARCEL·LACIÓ					
	Σ - Projecte	m² - Projecte	num.	Σ - Normativa	m² - Normativa
PP3	100%	14823.61		100%	17225.38
VIALS	17.607 %	21.431 %	2962.10	19.40% (NHS)	>3283.78
VIAL CIVIC	3.824 %		643.35		
ESPais Lliures	18.136 %		3851.02	10.70% - mín 20% Sup edificad	>1800.15
ESPais Lliures P<20 %	17.683 %		2974.04		>1284.61
EQUIPAMENTS EQ	5.022 %		845.00	50m² de 50 m²/ha o 30% sobre camp. un m² a 5.00% sector	>841.16
SERVIS TÈCNICS	1.368 %		230.10		>590
EQ			845.00		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	36.360 %		6117.00		
RPLU 1	10.000 %	611.70	3		
RPLU 2	10.000 %	1234.91	3+2		
RPLU 3	10.000 %	1063.30	5		
RPLU 4	10.000 %	1223.97	6		
RPLU 5	10.000 %	1156.38	6		
RPLU 6	10.000 %	836.74	4		
UNITATS MAX			29	17/ha	màx 29
OCUPACIÓ	58%				
EDIFICABILITAT MÁX	1.05 x sup parcel·la	6423.08	38.18%	54.00% (edif bruta)	< 9301.70



SECCIÓ B-B'

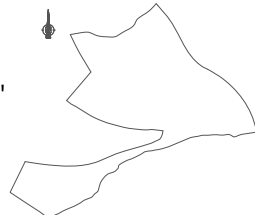


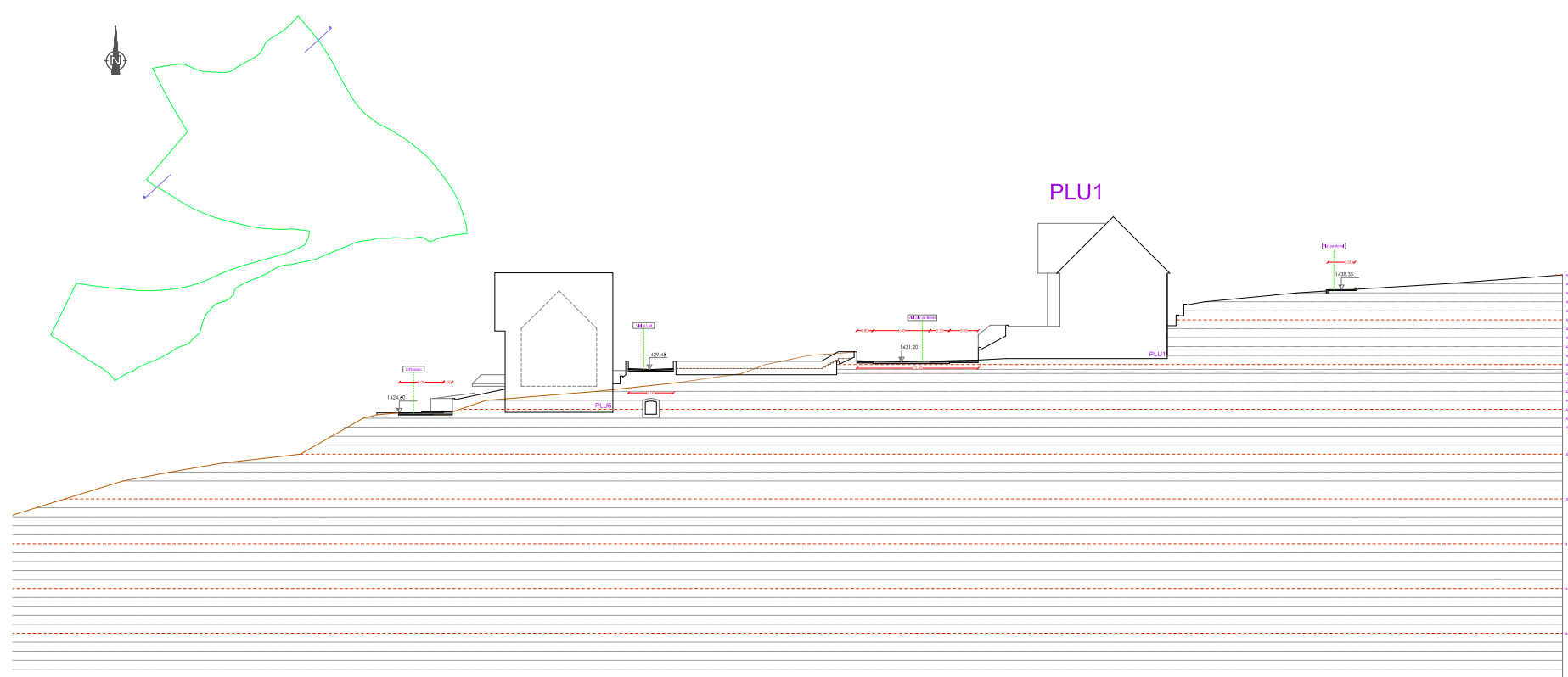
SECCIÓ C-C'



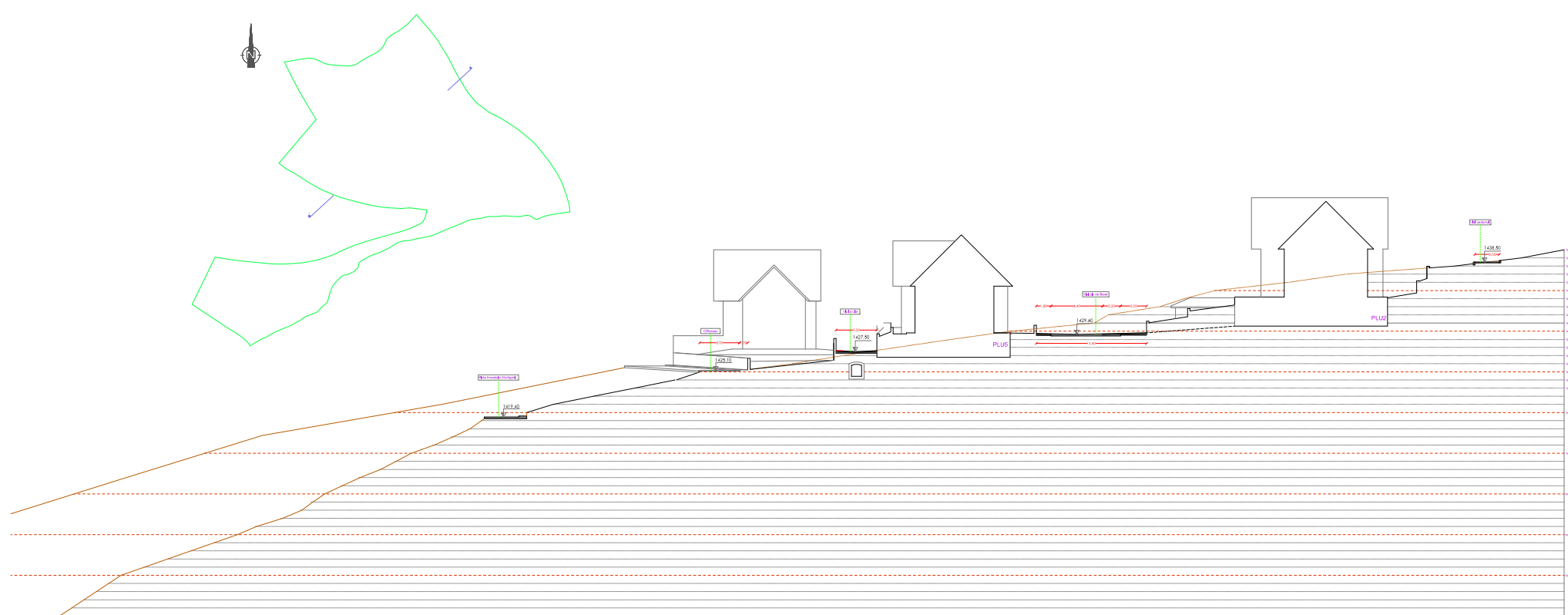
SECCIÓ A-A'



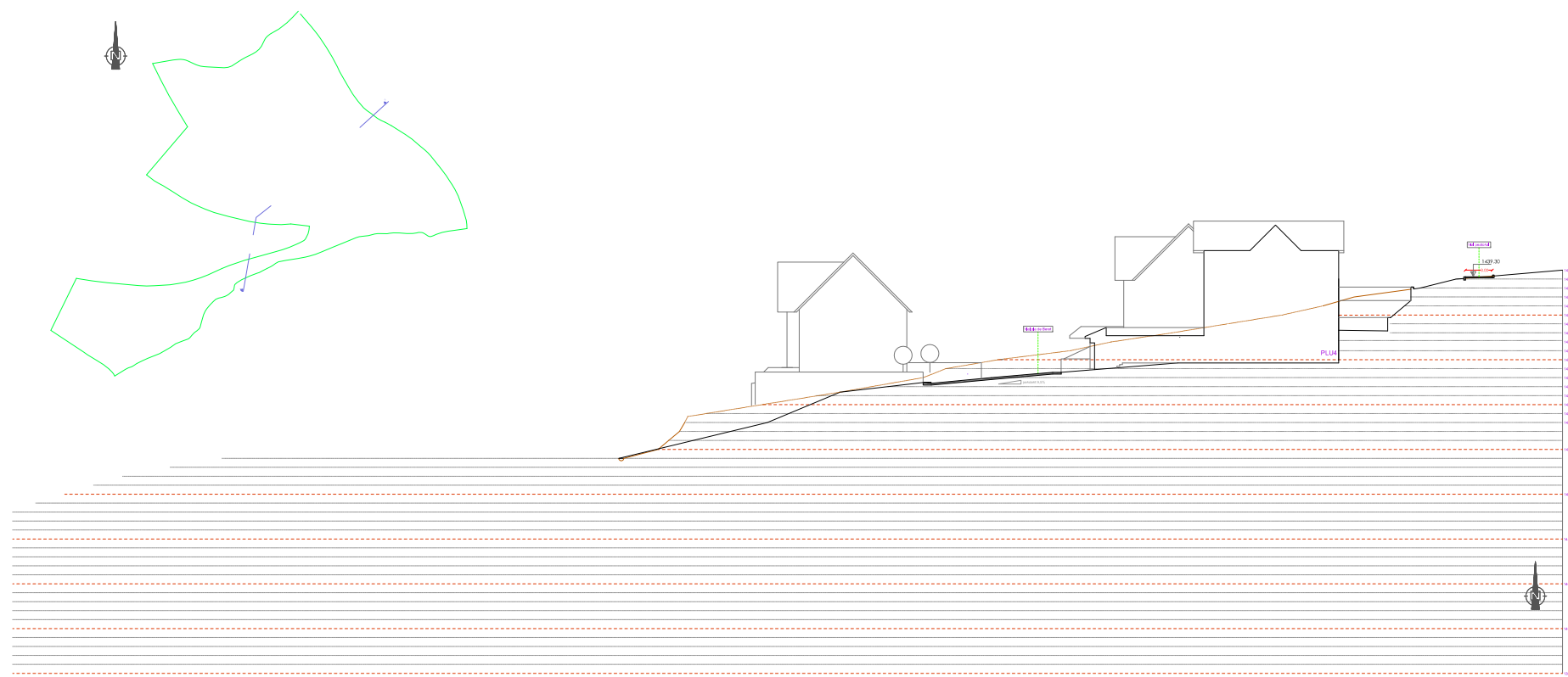
Escala 1-1000 imp DIN A4	PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓ SAU-3	 ARQUITECTES JUAN CARLOS CARRIÓN BONNÍN LLUÍS PAGÈS MANRESA	PLA PARCIAL URBANÍSTIC PP3 "SAU-3" BAGERGUE - NAUT ARAN 	XARXA VIÀRIA SECCIONS LONGITUDINALS ESCALA 1/500	O3.2
-----------------------------	--	--	--	--	------



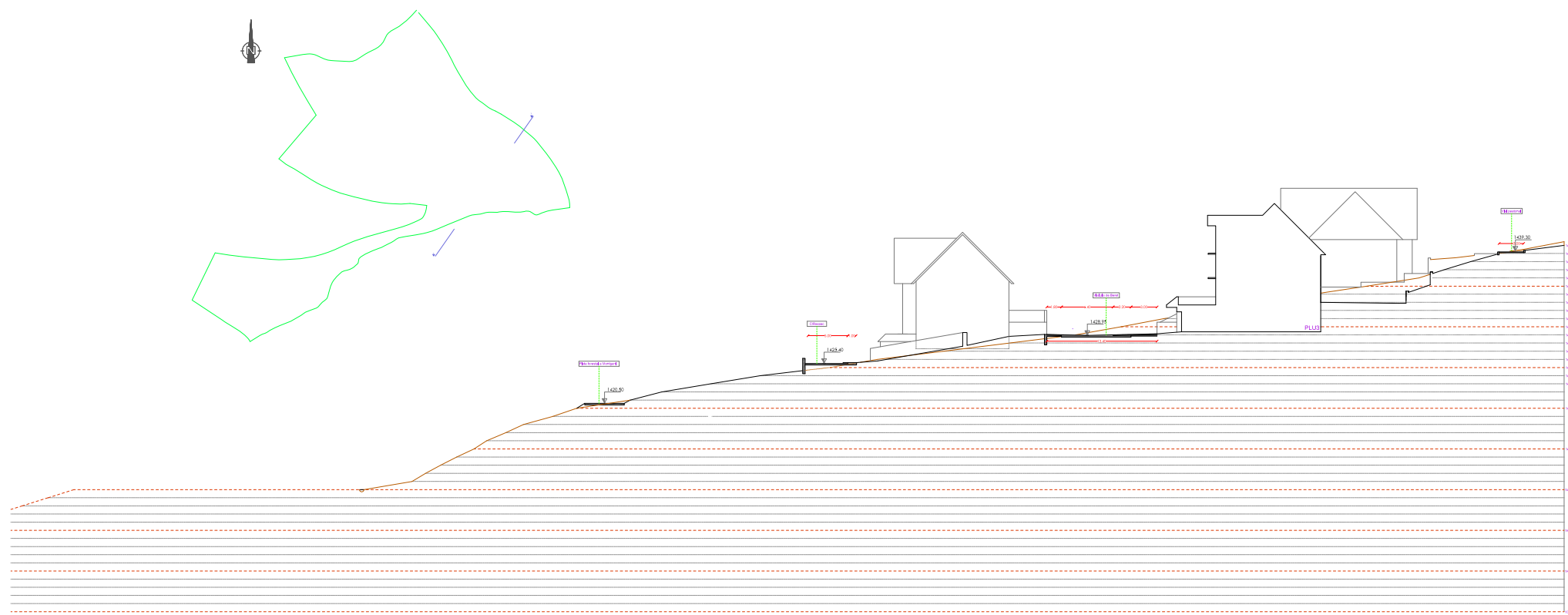
SECCIÓ 1-1'



SECCIÓ 2-2'



SECCIÓ 4-4'



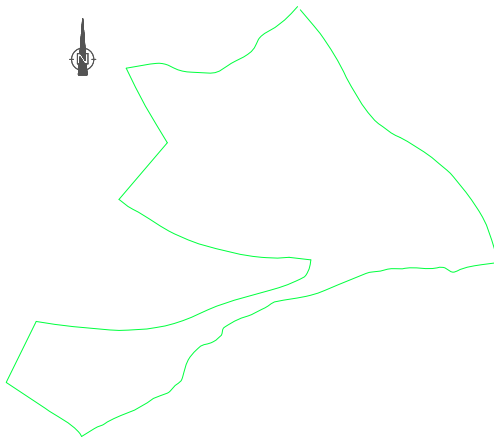
SECCIÓ 3-3'







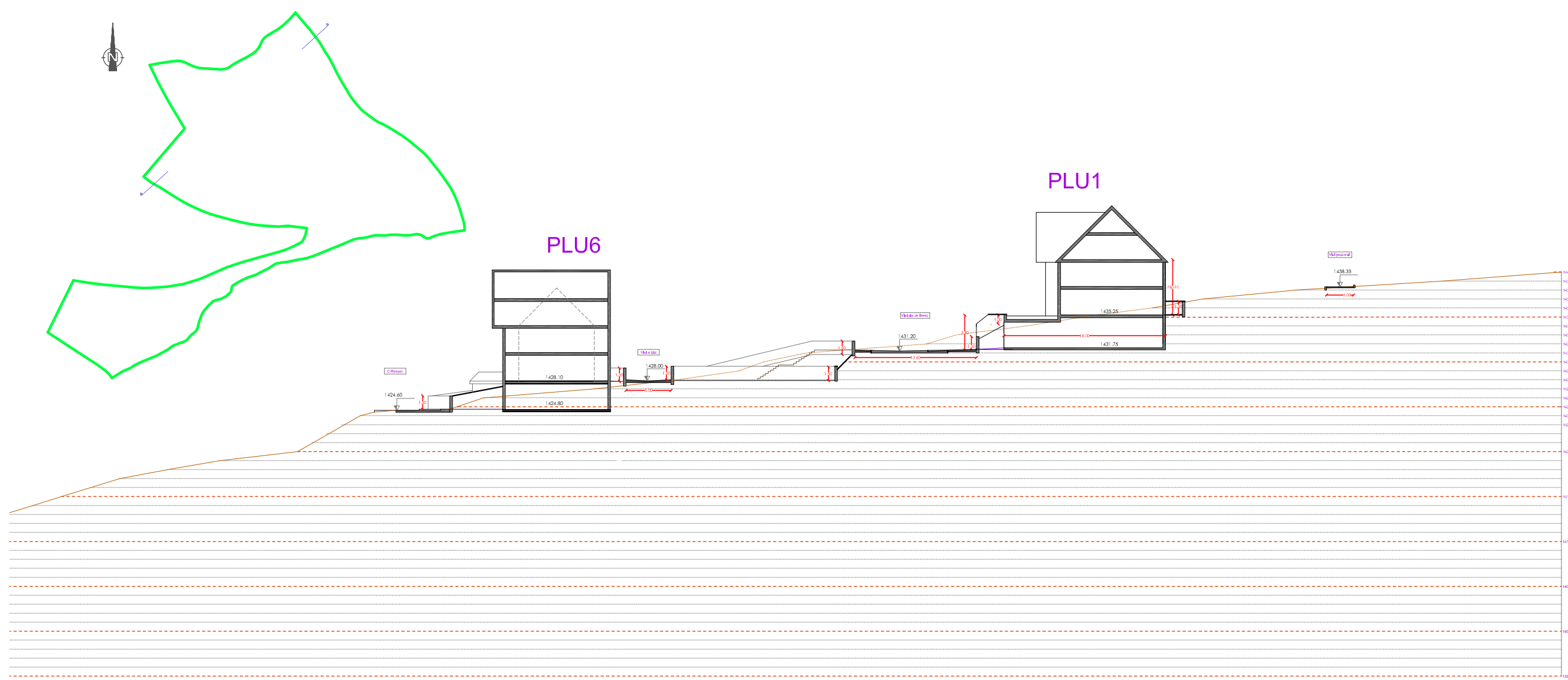




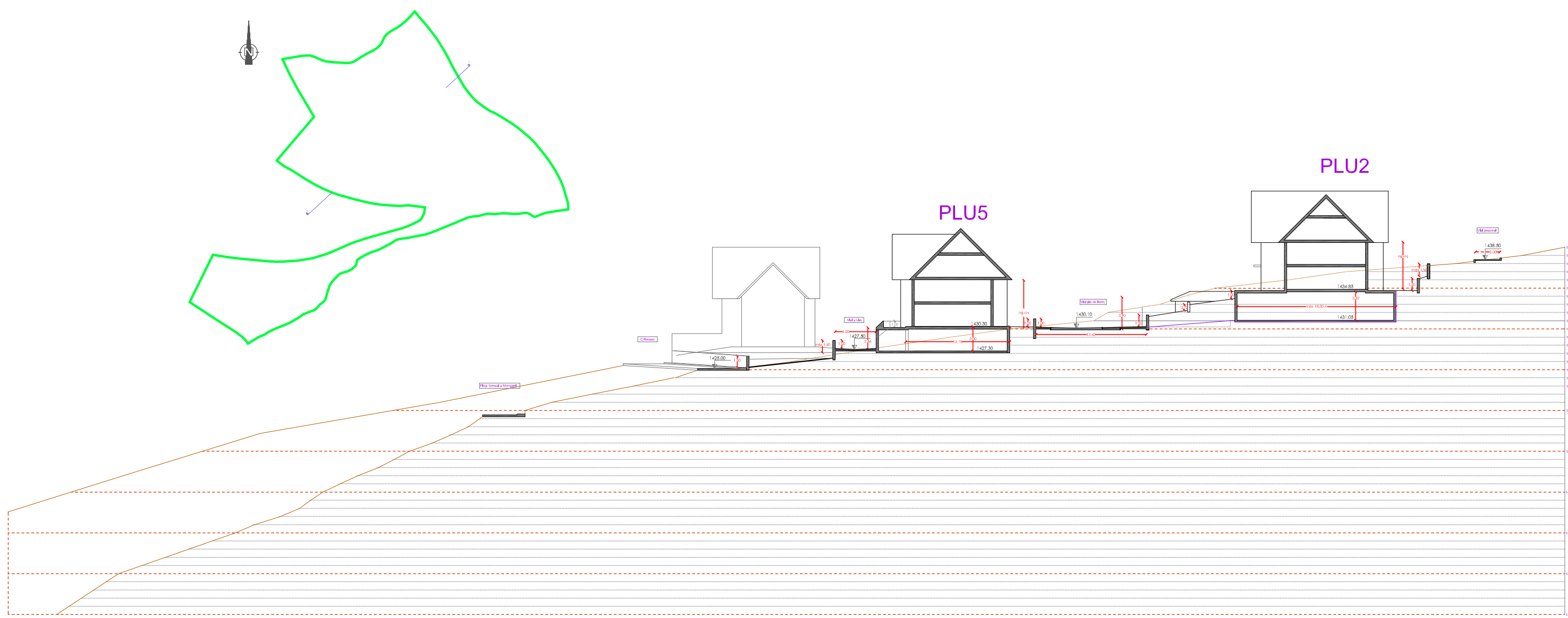




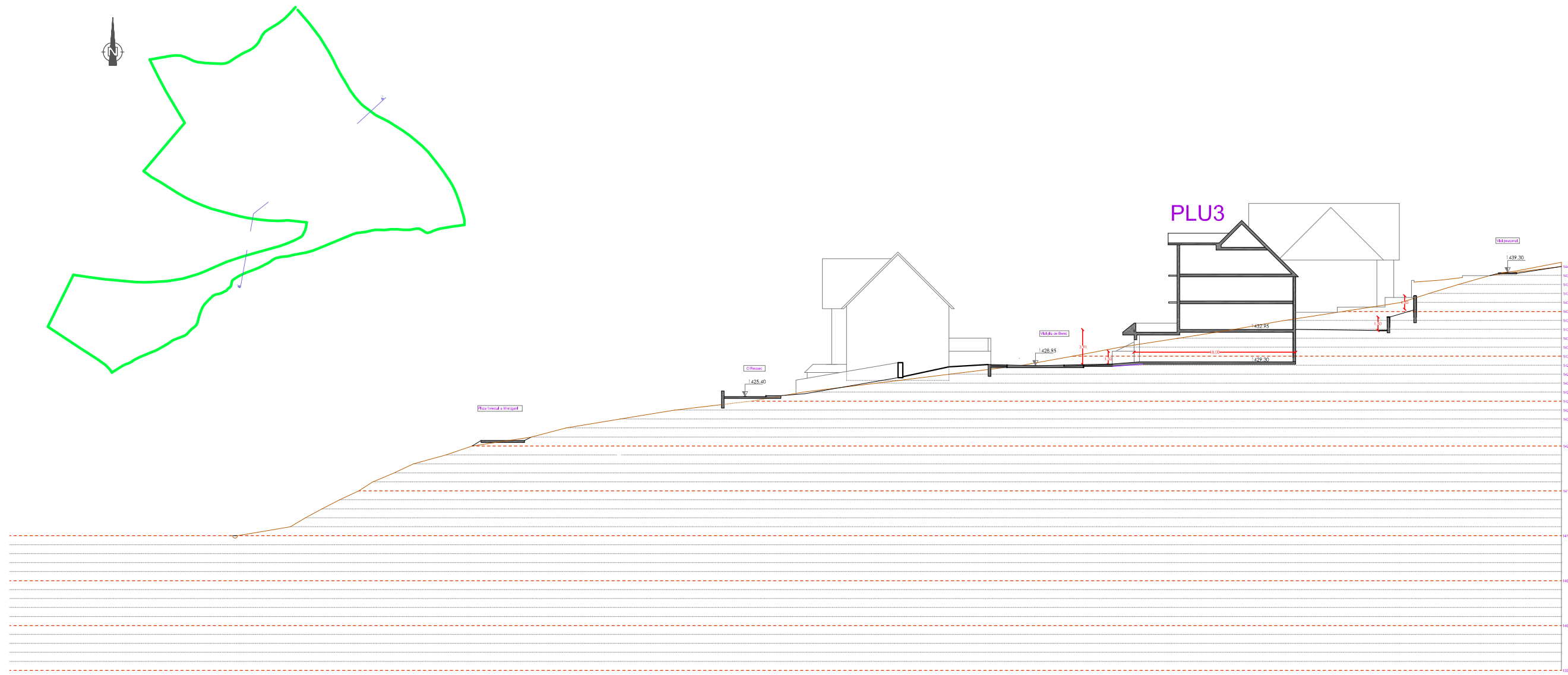
PLA PARCIAL SAU-3 (BAGERGUE) PROPOSTA D'ORDENACIÓ/PARCEL·LACIÓ					
	m² - Projecte	m² - Projecte	num.	m² - Normativa	m² - Normativa
PP3	100%	14823.61		100%	17225.38
VIALS	17.607 %	21.431 %	2962.10	19.40% (NNSS)	> 3263.78
VIAL CIVIC	3.824 %		643.35		
ESPAIS LLIBRES	18.136 %		3051.22	10.70% - mín 20% Sup edificad	>1800.15 >1284.61
ESPAIS LLIBRES P>20 %	17.683 %		2974.84		
EQUIPAMENTS EQ	5.022 %		845.00	mín de 20 m²/ha o 20% sobre projecció dels 0.00% sector	>841.18 >590
SERVIS TÈCNICS	1.368 %		230.10		
EQ		845.00			
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	36.360 %	4117.00			
RPLU 1 (0.35m²/m²)		611.70	3		
RPLU 2 (0.35m²/m²)		1234.91	3+2		
RPLU 3 (0.35m²/m²)		1063.30	5		
RPLU 4 (0.35m²/m²)		1223.97	6		
RPLU 5 (0.35m²/m²)		1156.38	6		
RPLU 6 (0.35m²/m²)		826.74	4		
UNITATS MAX			29	17/Ha	màx 29
OCUPACIÓ	55%				
EDIFICABILITAT MÁX	1.05 x sup parcel·la	6423.08	38.18%	54.00% (edif bruta)	< 9301.70



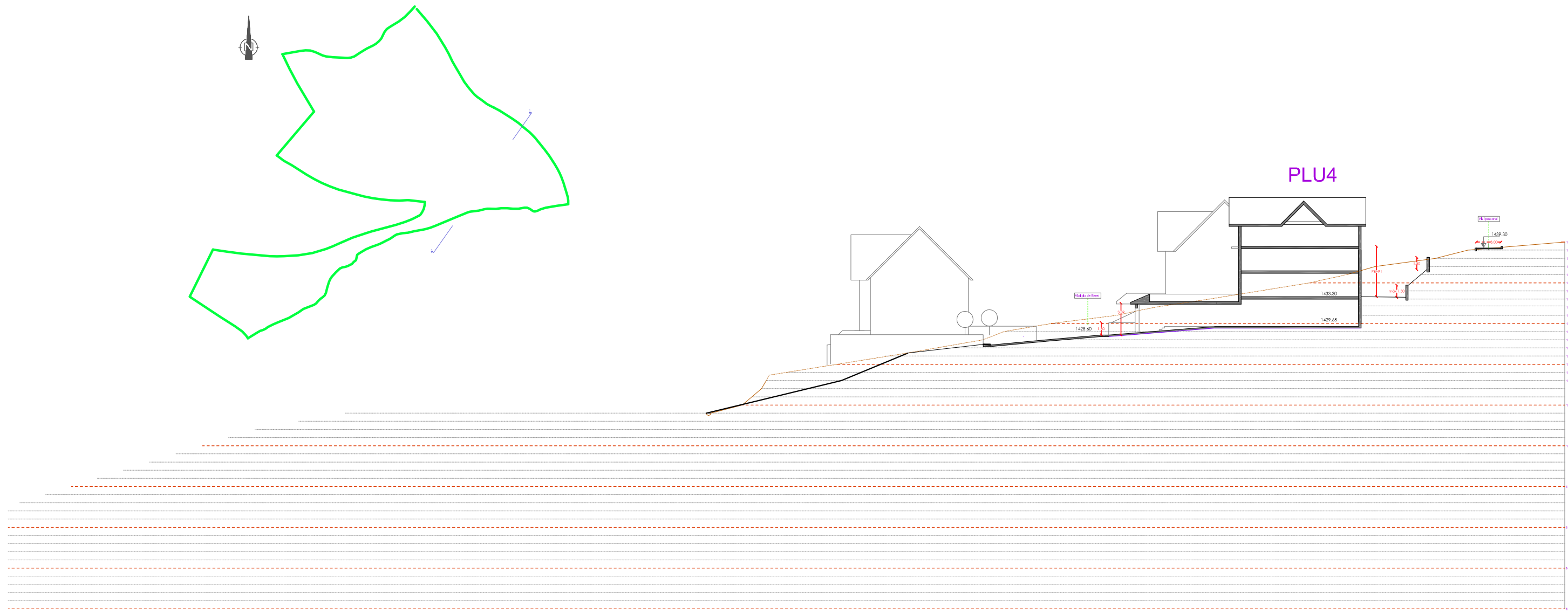
SECCIÓ 1-1'



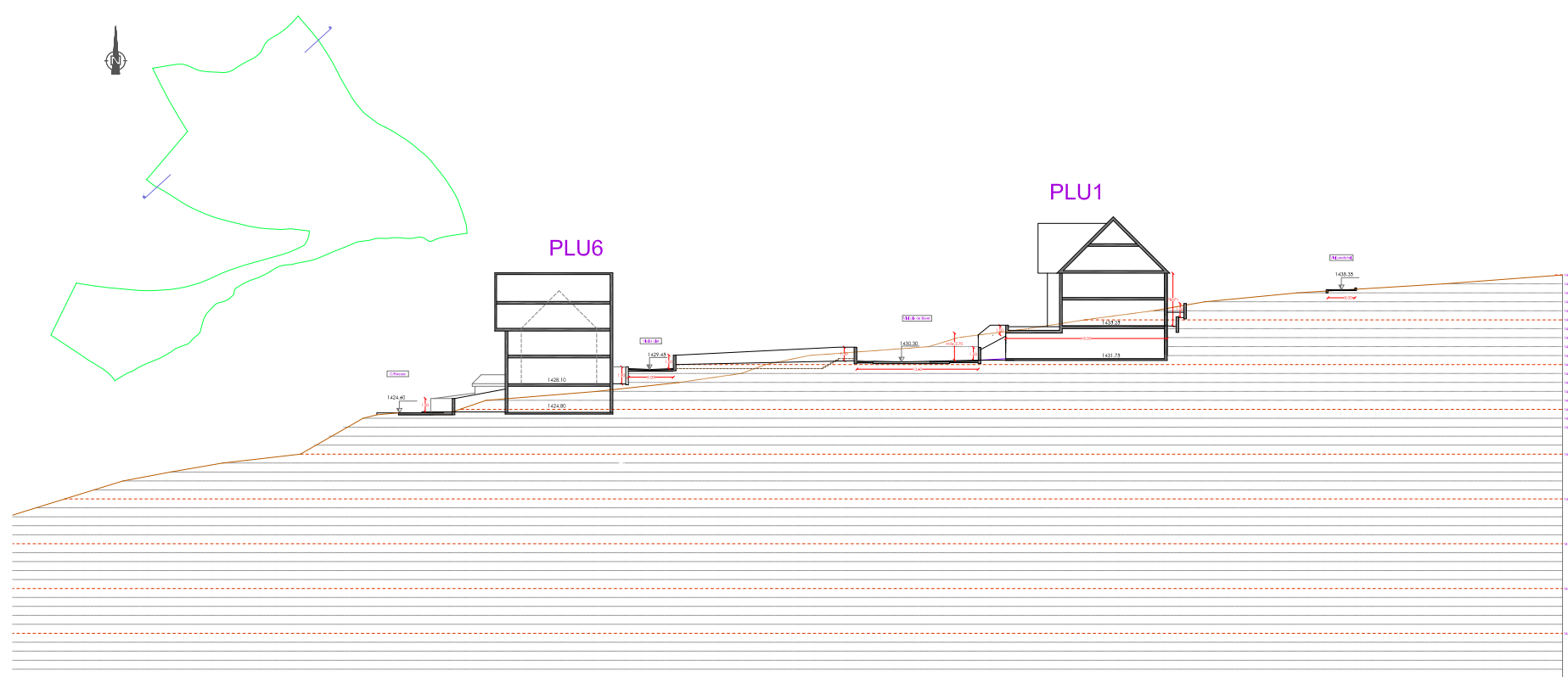
SECCIÓ 2-2'



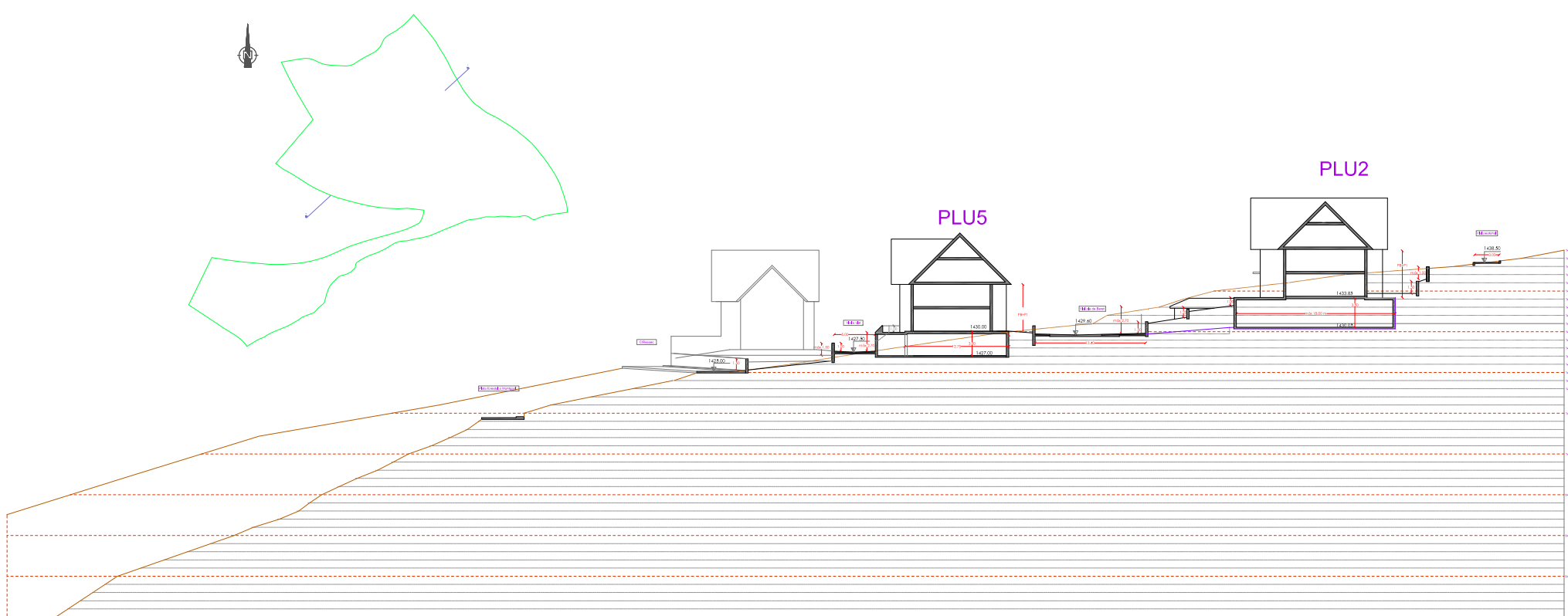
SECCIÓ 3-3'



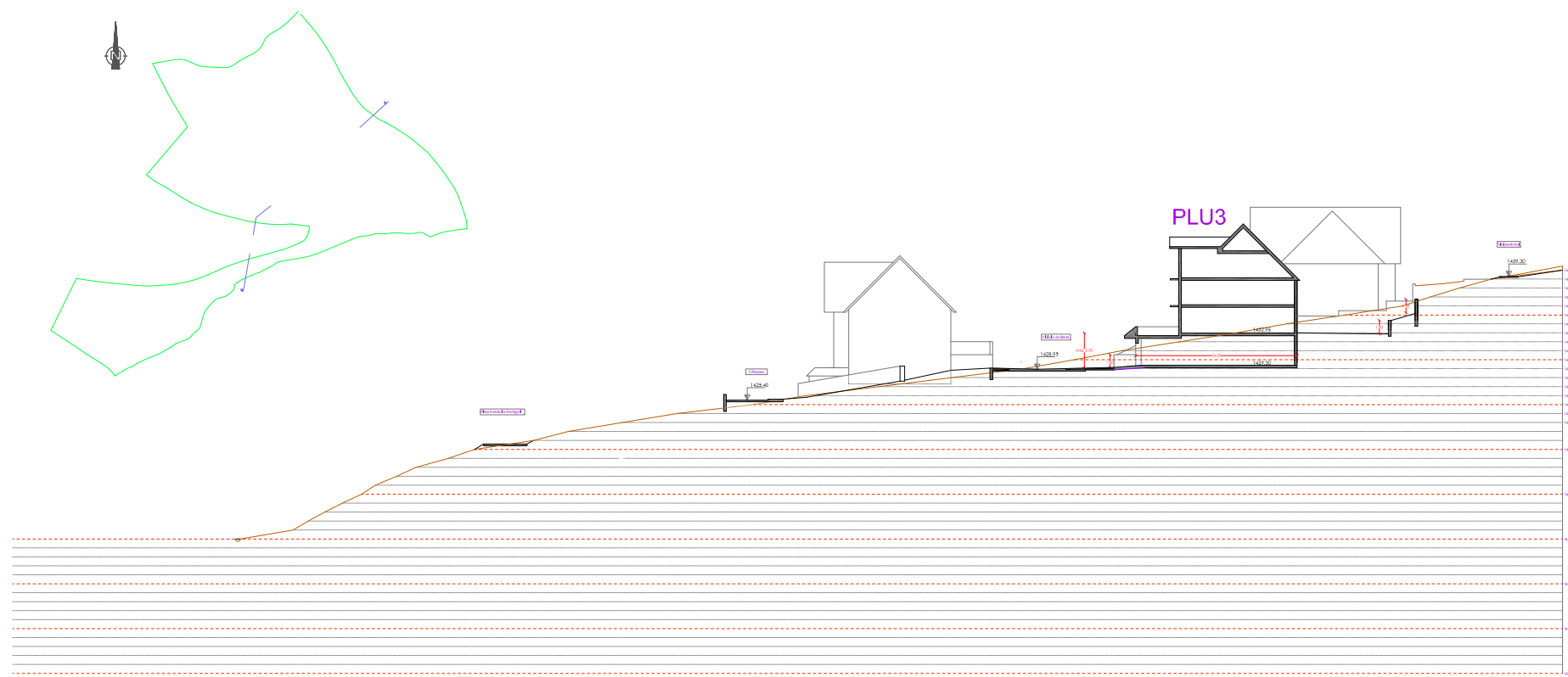
SECCIÓ 4-4'



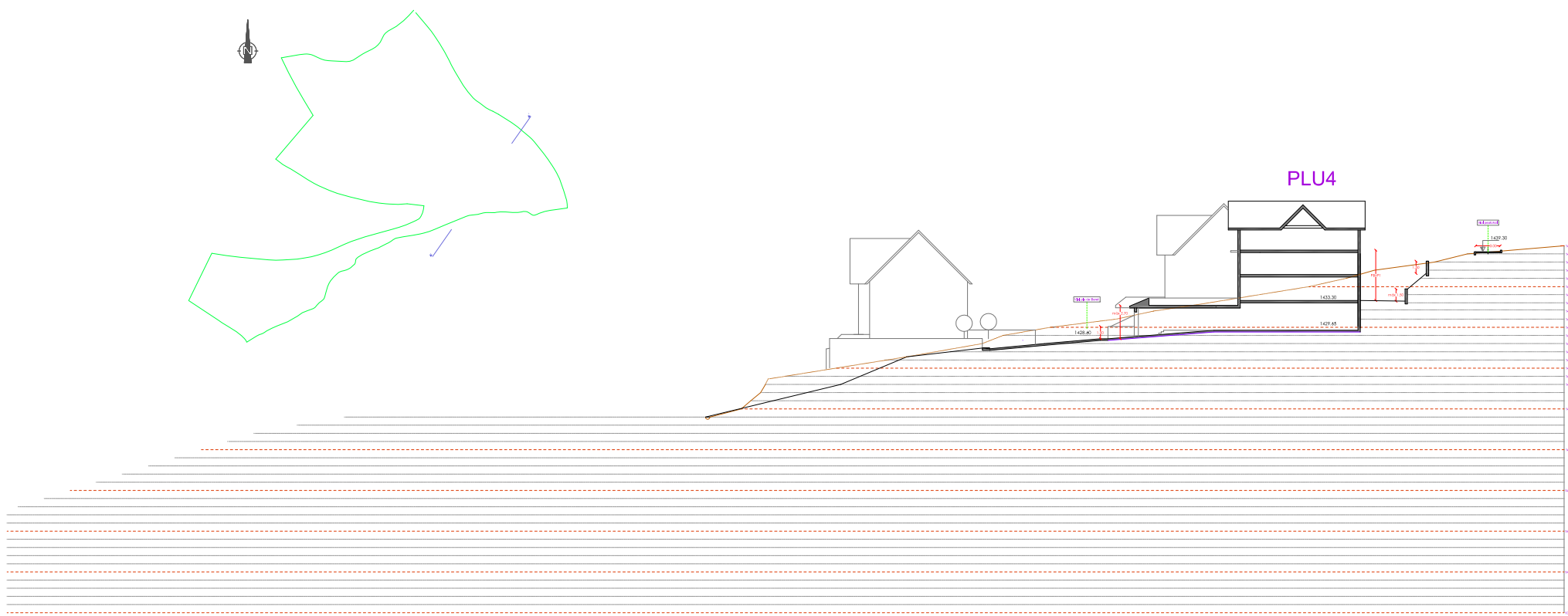
SECCIÓ 1-1'



SECCIÓ 2-2'

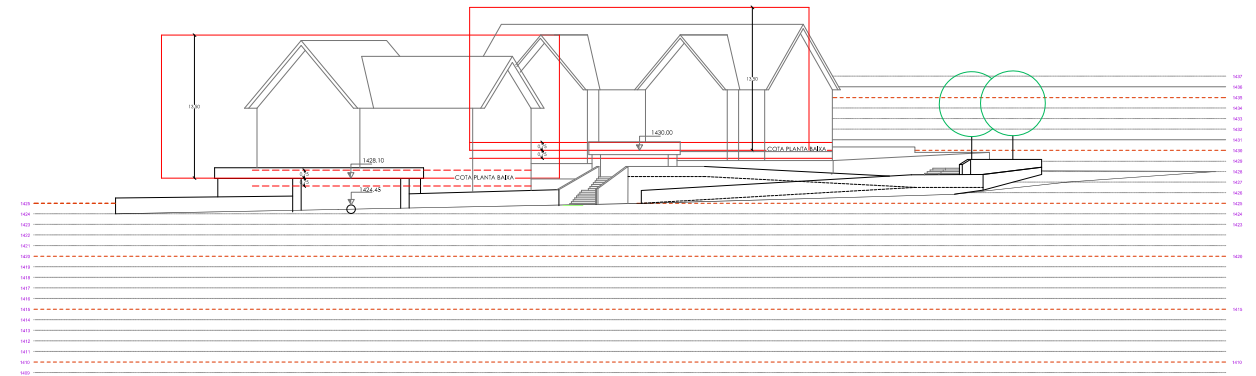


SECCIÓ 3-3'

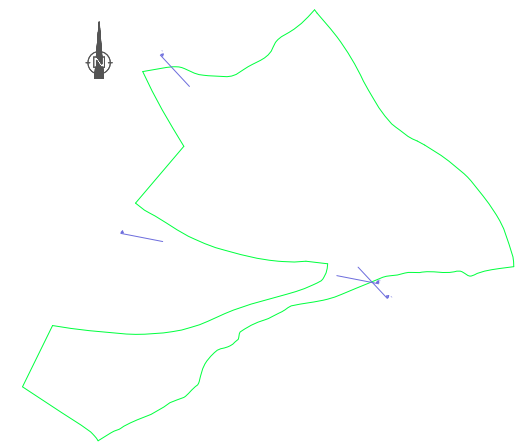
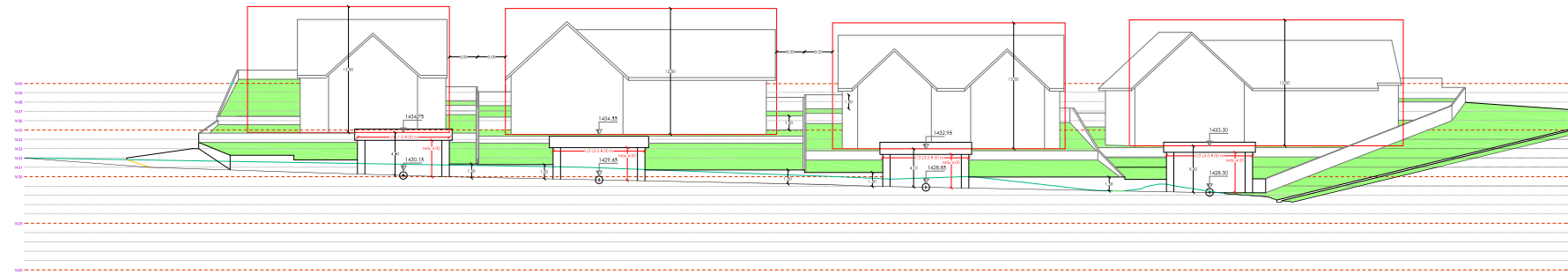


SECCIÓ 4-4'

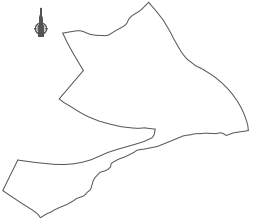




SECCIÓ B-B'



SECCIÓ A-A'

Escala 1-1000 imp DIN A4	PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓ SAU-3		ARQUITECTES JUAN CARLOS CARRIÓN BONNÍN LLUÍS PAGÈS MANRESA	PLA PARCIAL URBANÍSTIC PP3 "SAU-3" BAGERGUE - NAUT ARAN		PROPOSTA D'ORDENACIÓ NO NORMATIVA SECCIONS LONGITUDINALS	O5.2.2
						ESCALA 1/500	