



Ajuntament
Naut Aran

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE NAUT ARAN PER A LA CONCRECIÓ
NORMATIVA DE L'OCUPACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESPAI NO EDIFICABLE A LA
ZONA D'ORDENACIÓ ESPECÍFICA SUB-CLAU 3e.4 DEL NUCLI D'ARTIES**

- Document per a l'APROVACIÓ INICIAL -

Índex

MEMÒRIA	3
0. Antecedents	3
1. Naturalesa, objecte i abast de la modificació	4
2. Promotor i redactor	4
3. Diagnosi de la problemàtica	4
3.1. Planejament de la problemàtica.....	4
3.2. Aspectes detectats en l'exercici d'atorgament de llicències.	5
3.3. Planejament general vigent	6
4. Objectius i proposta de la Modificació	7
5. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació	7
6. Informe ambiental.....	8
7. Estudi de mobilitat.....	8
8. Memòria social.....	8
9. Informe de sostenibilitat econòmica	8
 NORMATIVA (amb indicació de modificacions)	 10
 NORMATIVA	 21

MEMÒRIA

0. Antecedents

La Comissió d'Urbanisme d'Aran en la sessió de 21 d'abril de 2023 va donar conformitat al text refós de la "Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament a l'àmbit de la UA-1 dels sòls adjacents del nucli d'Arties, de Naut Aran" (en endavant MpNNSS UA-1/2023), promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Naut Aran, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme d'Aran de data 14 de març de 2021.

Aquesta Modificació ajustava i millorava l'ordenació establerta pel planejament a l'UA-1 i el seu entorn al nucli d'Arties. Per una banda, resolva algunes discrepàncies amb el desenvolupament urbanístic que en part ja s'havia materialitzat i, per l'altre, establia una nova sub-clau urbanística (la 3e.4) per donar una millor resposta a les circumstàncies específiques que es donaven a la que havia estat la zona d'exemple (clau 3d) dins l'àmbit de la UA-1 d'Arties.

Com no podria ser d'altre manera, la redacció de la Modificació UA-1/2023 va inscriure's dins el marc de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (en endavant NNSS de Naut Aran).

En concret, es va circumscriure dins la regulació que definien les Normes urbanístiques (NU de les NNSS) en la versió vigent en aquell moment.

Posteriorment a la redacció i a l'inici de la tramitació de la Modificació UA-1/2023, l'Ajuntament va promoure la "Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament per a la millora de la implantació de les edificacions mitjançant concreció normativa de l'ocupació i regulació de l'espai no edificable del sòl urbà, del municipi de Naut Aran" (en endavant MpNNSS 2022) que la Comissió d'Urbanisme d'Aran va aprovar definitivament en la sessió de 16 de juny de 2022.

Així, la Modificació 2022, que havia estat redactada i aprovada inicialment amb posterioritat de la Modificació UA-1/2023, va acabar sent aprovada definitivament amb anterioritat a aquesta última.

Per tant, es va produir un cert solapament entre la redacció, tramitacions i aprovacions d'aquest dos documents.

En aquest moment, s'han detectat que la regulació d'alguns paràmetres de la sub-clau 3e.4 de la zona d'ordenació específica de l'UA-1 d'Arties (creada per la MpNNSS UA-1/2023) no incorpora alguns aspectes de la nova regulació (introduïda per la MpNNSS 2022) de la zona 3d (que era el marc urbanístic original o zona de procedència de la 3e.4) o de la zona 3e (revisada en altres nuclis del municipi).

Efectivament, l'esmenes d'alguns articles de les NU realitzades per la MpNNSS 2022 no han quedat integrades a la regulació de la nova sub-clau 3e.4 d'Arties creada a la MpNNSS UA-1/2023, doncs, malgrat que aquesta va ser aprovada definitivament amb posterioritat, la seva redacció i tramitació van arrencar amb anterioritat de l'altra.

Per aquest motiu, esdevé necessari resoldre les discrepàncies i revisar aquells aspectes de la regulació de la sub-clau 3e.4 de la zona d'ordenació específica de l'UA-1 del nucli d'Arties en consonància amb el marc general de les NNSS de Naut Aran avui vigent.

1. Naturalesa, objecte i abast de la modificació

La present "Modificació puntual de les NNSS de Naut Aran per a la concreció normativa de l'ocupació i regulació de l'espai no edificable a la zona d'ordenació específica sub-clau 3e.4 del nucli d'Arties" es fonamenta en els canvis introduïts per la precedent "Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament per a la millora de la implantació de les edificacions mitjançant concreció normativa de l'ocupació i regulació de l'espai no edificable del sòl urbà, del municipi de Naut Aran" (MpNNSS 2022).

Val a dir que la present Modificació aborda els mateixos objectius de la MpNNSS 2022 però circumscriuint-se a l'àmbit de la sub-clau 3e.4 de la zona d'ordenació específica del nucli d'Arties. Per aquest motiu, essencialment, són aplicables els mateixos motius i justificacions exposats a la Memòria d'aquella i que en la present Modificació es reiteren en la seva major part.

Així, els objectius de la present Modificació són:

- Resoldre algunes indeterminacions normatives pel que fa a la regulació vigent del paràmetre d'ocupació (a la sub-clau 3e.4).
- Incorporar la regulació d'aquest paràmetre en consonància amb la revisió de la definició de les edificacions auxiliars i de l'espai no edificable en relació als accessos i d'altres elements d'acord amb la modificació de l'article 70 de les NU de les NNSS de Naut Aran introduïda per la MpNNSS 2022.

La naturalesa de les propostes de la present Modificació és purament normativa, limitant-se a la concreció d'aspectes puntuals de regulació de la sub-clau 3e.4 de la zona d'ordenació específica d'Arties en sòl urbà, per la qual cosa no es produeixen canvis sobre la classificació o qualificació del territori que requereixin la delimitació de cap àmbit d'actuació.

2. Promotor i redactor

El promotor d'aquesta modificació puntual és l'Ajuntament de Naut Aran d'acord amb el que estableix l'article 76.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i la seva tramitació queda regulada pels articles 80, 85 i 96 del mateix text legal.

El redactor del document és el Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte de l'empresa MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats SLP, amb seu al carrer Vilamarí 72-74, Local 1, i codi postal 08015 de Barcelona.

3. Diagnosi de la problemàtica

3.1. Planejament de la problemàtica

Tal com exposava la memòria de la MpNNSS 2022, les NNSS de Naut Aran:

- Es van concebre amb l'objectiu d'ordenar un territori de baixa complexitat urbana, com era el cas d'altres pobles pirinencs que, no obstant i per les inèrcies generades pel turisme de muntanya, han acabat evolucionant cap a models urbans amb un major ventall de casuístiques i necessitats.
- Pertanyen a una generació d'instruments de planificació general que no s'emmarquen dins dels nivells de concreció que s'exigeix als POUM que es redacten i tramiten actualment.
- En el marc de la pràctica urbanística de la seva formulació no es tenien en compte qüestions transversals o sectorials tals com el paisatge urbà, el manteniment de les infraestructures i serveis enfront la neu, etc...

Per aquests motius, al llarg de tots els anys d'activitat d'atorgament de llicències d'edificació s'havien detectat una sèrie de carències puntuals pel que feia a la cobertura normativa d'aspectes referits a l'ocupació, l'ordenació i la regulació de l'espai lliure privat en algunes de les claus en sòl urbà, com era el cas de la 3d i la 3e.

La MpNNSS 2022 va procedir a resoldre aquestes deficiències a l'àmbit d'aquestes claus.

No obstant, no va contemplar la sub-clau 3e.4 atès que en el moment de la seva redacció aquesta subclau no existia (la clau MpNNSS UA-1/2023, que va crear la sub-clau 3e.4, encara s'estava tramitant).

Per tant, aquelles deficiències van quedar sense resoldre a la sub-clau 3e.4.

3.2. Aspectes detectats en l'exercici d'atorgament de llicències.

Tal com argumentava la MpNNSS 2022, algunes estratègies de regulació que resulten vàlides i coherents sobre el paper, quan s'apliquen sobre un territori com el dels pobles de muntanya, amb parcel·lacions en part consolidades i amb teixits sobre sòls en pendent donen lloc a ordenacions poc satisfactòries i que no s'integren adequadament a les condicions del territori. En aquest sentit, s'observava que la regulació dels paràmetres que incideixen en l'ocupació ha de fomentar la compactació del volum edificable a favor d'un major alliberament dels espais lliures privats. I es conclouia que aquesta estratègia a més d'adaptar-se millor a les casuístiques d'un territori irregular i complex, afavoreix qualitativament el paisatge urbà dels nuclis i la concepció d'aquests espais lliures privats.

També s'exposava el gran pes que acaben tenint aquests aspectes de detall en la resolució de qualsevol projecte d'edificació amb el que es pretengui obtenir una llicència d'obres

Així mateix es constataren les problemàtiques i carències normatives envers qüestions relatives a l'ocupació del sòl a les claus 3d i 3e a que mitjançant l'activitat d'atorgament de llicències realitzada pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Naut Aran des de l'aprovació de la Revisió de les NNSS de 2002, següents:

- Manca de concreció pel que fa a la regulació de les rampes d'accés als aparcaments. Enguany, i per tal que no computin als efectes d'ocupació, han de ser obertes i calefactades per impedir les obstruccions de neu. Això suposa un gran perjudici envers els valors i criteris de sostenibilitat i eco eficiència que han de regir en qualsevol eina de regulació urbanística.

- Manca una definició i regulació a nivell general de NNSS, de les edificacions auxiliars, la seva ocupació màxima, així com la distinció entre aquelles que són edificacions o elements coberts i les que no.
- Manca una regulació normativa sobre quines claus de sòl urbà i en quines condicions poden acollir edificacions o elements auxiliars en els seus espais lliures privatis.

En resposta a aquesta diagnosi, la MpNNSS 2022 va definir i ordenar clarament els conceptes de volum principal, auxiliar i Instal·lacions i altres elements exteriors de servei als usos principals.

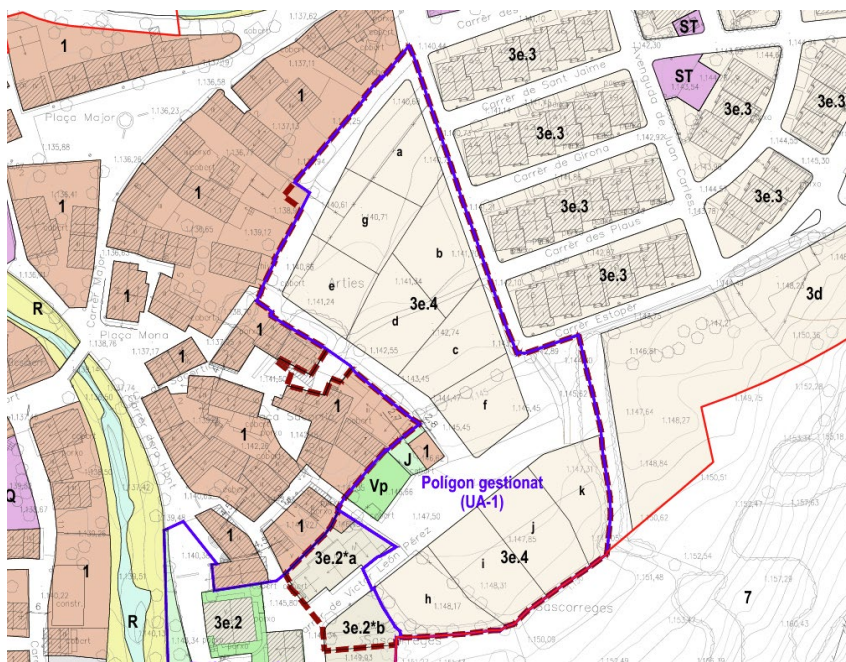
3.3. Planejament general vigent

3.3.1. Sub-clau 3e.4

Els paràmetres principals de la de la sub-clau 3e.4 de la zona d'ordenació específica d'Arties es regulen al punt 3 de l'article 109 de les NU de les NNSS de Naut Ara, integrat al Capítol Onzè del Títol Tercer.

L'article 109 bis - Zona d'ordenació específica (Clau 3e)-, tal com es defineix al punt 1, recull "àrees de sòl urbà urbanitzades o en procés d'urbanització amb edificacions que responen als paràmetres dels diversos planejaments derivats aprovats". Així, per donar resposta a les diferents casuístiques que deriven dels diversos planejaments derivats i circumstàncies del desenvolupament a cada àmbit es distingeixen diferents sub-claus que es regulen de forma específica.

A més, en el cas de la sub-clau 3e.4, cal tenir en compte que el seu àmbit d'aplicació recau sobre un territori que havia estat anteriorment assignat a la zona d'eixampla de clau 3d. Per tant, la sub-clau 3e.4, com a hereva de la clau 3d, presenta les mateixes problemàtiques que la clau 3d patia abans de la seva esmena per la MpNNSS 2023.



Imatge del plànol O1 de Zonificació proposada de la MpNNSS UA-1 2023. S'observen les dues illes dins l'àmbit de l'UA-1 assignades a la sub-clau 3e.4, que tractem en la present Modificació. El canvi de zona i clau (establerta per la MpNNSS UA-1/2023) responia a la necessitat d'adaptació de l'ordenació a les circumstàncies especials que es donaven de l'UA-1, situada a la vora del nucli tradicional.

3.3.2. Zona d'eixample 3d

La regulació dels paràmetres principals de la zona d'eixample 3d es recull als articles del 103 a 107 de les NS de Naut Aran.

La versió actual d'aquests articles ja incorpora les esmenes que la MpNNSS 2022 va introduir per resoldre les deficiències que s'havien detectat, en concret:

- El paràmetre d'ocupació de l'edificació principal a la clau 3d que no admetia cap flexibilitat en la volumetria resultant.
- El fet que no es regulaven els possibles elements i/o edificacions auxiliars tan habituals en aquestes tipologies on l'espai lliure privat adquireix un paper important per la seva dimensió i per la seva capacitat de compleció dels usos i elements de l'edificació principal.

A més, la MpNNSS 2022 va esmenar en paral·lel l'article 70 (de regulació comuna de paràmetres) donat que aquest en la seva versió original no definia o regulava suficientment l'espai lliure resultant així com els possibles elements auxiliars i d'accessibilitat des del carrer.

4. Objectius i proposta de la Modificació

Els objectius concrets que vol dur a terme la present Modificació puntual són:

- La modificació del paràmetre d'ocupació de la sub-clau 3e.4 relatiu a:
 - l'ocupació màxima del volum principal i dels cossos auxiliars annexos adossats
 - l'ocupació màxima dels cossos auxiliars exempts i Instal·lacions i altres elements exteriors de servei als usos principals
 - l'ocupació màxima de la planta soterrani
- L'adequació d'aquesta sub-clau a la nova regulació de paràmetres introduïda per la MpNNSS 2022 (modificació de l'art. 70 de les NU de les NSS), a l'igual que s'han adequat les altres zones i sub-claus.

5. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació

De conformitat amb l'article 97 del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, cal justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Aquest factor queda degudament justificat perquè qualsevol introducció o esmena normativa puntual que, com les que aquí es proposen, contribueixi a:

- (1) fer més àgil i entenedora la normativa vigent, tant des del punt de vista del projectista que demana la llicència com del tècnic que l'ha de valorar.
- (2) oferir més eines efectives per d'ordenar els buits i plens del teixit urbà de manera que es fomenti la compactació volumètrica ordenada, resultant-ne una millor integració en l'entorn i facilitant un tractament més qualitatiu dels espais lliures privats que se'n deriven.

- (3) resoldre problemàtiques heretades que han dificultat durant anys la correcta implantació d'algunes edificacions.
- (4) resoldre problemàtiques derivades de l'aplicació de regulacions genèriques sobre un territori que es caracteritza per la diversitat i la complexitat dels seus sòls.

Reverteix enormement en l'activitat urbanística del municipi sense modificacions substancials o que tinguin una implicació directa sobre el territori en termes de pèrdues de sòls de sistemes o increments d'aprofitament.

6. Informe ambiental

D'acord amb l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, les modificacions dels plans urbanístics han de contenir un informe ambiental si es tracta de modificacions de plans urbanístics sotmesos a avaluació ambiental, o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. La modificació puntual no modifica cap de les condicions ambientals ja previstes en les NNSS, per la qual cosa es considera innecessària la incorporació d'un informe ambiental.

7. Estudi de mobilitat

No s'incorpora un estudi d'avaluació de la mobilitat generada tota vegada que no és preceptiu d'acord amb el que es regula a la legislació vigent. És a dir, segons l'article 3.1.b) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la present modificació no ha d'incloure un estudi de mobilitat generada.

8. Memòria social

Aquesta Modificació puntual no comporta, en cap cas, un increment del sostre edificable o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts, ja que es mantenen inalterables els paràmetres urbanístics generals definits per les NNSS de Naut Aran amb la compleció normativa d'alguns conceptes que en el seu moment van quedar poc concretats o que han generat confusió en el moment d'atorgar/obtenir la corresponent llicència.

Per tot això es considera que no és necessària la incorporació de la memòria social en aquest document.

9. Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb l'article 59.1.e) del TRLUC cal aportar l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, i l'article 59.3 del TRLUC estableix que la memòria de la modificació del POUM ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica, amb la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La present modificació no comporta la implantació de cap activitat, infraestructura i/o servei. Així mateix, tampoc té incidència sobre les finances municipals, per la qual cosa es considera innecessària l'elaboració d'un estudi econòmic i financer.

Naut Aran, Desembre 2025

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

MANEL PARÉS TOLL, arquitecte

NORMATIVA (amb indicació de modificacions)

Modificació del punt 3 de l'article 109 bis de les Normes urbanístiques de la Revisió de Normes subsidiàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.

En blau s'indiquen les esmenes ja introduïdes per la [MpNNSS UA-1/2023](#).

En vermell s'indiquen les esmenes que introdueix la present Modificació.

Art. 109 bis. Zona d'ordenació específica (Clau 3e)

1. Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà urbanitzades o en procés d'urbanització amb edificacions que responen als paràmetres dels diversos planejaments derivats aprovats i vigents fins a la data de l'exposició pública dels criteris i objectius d'aquesta revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.
2. També comprèn, i com a especificitat en el desenvolupament de l'anomenat àmbit de Ruda, les claus que regulen els paràmetres i condicions d'edificació per als usos admesos a l'esmentat àmbit.
3. A cada nucli del municipi de Naut Aran s'estableixen unes sub-claus en funció del planejament derivat del qual prové el sòl urbà de referència, excepció feta de la zona de Ruda a Baqueira on es creen dues noves sub-claus específiques.

En concret, nucli a nucli, aquestes sub-claus són:

– NUCLI DE GARÒS:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial Sarenys.

– NUCLI D'ARTIES:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior.

3e.2 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Millora Urbana UA-2.

3e.2* d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Millora Urbana UA-2 i adaptats per la *Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties*.

Tipus d'edificació:

Ordenació segons volumetria específica.

Tipologia:

Unifamiliar o plurifamiliar.

Paràmetres:

L'edificació haurà de donar compliment als paràmetres següents:

	sup. edificable m2	edificabilitat IEN	st (m2)	densitat uts.
	700,32		784,42	6
3e.2* a	414,32	1,17	486,18	4
3e.2* b	286,00	1,04	298,24	2

Nombre màxim de plantes

PB + 1PP

Condicions d'ús

S'apliquen les previstes a l'article 85 per a la zona d'Ampliació de Casc.

Els usos principals són el residencial i l'hoteler. La proporció mínima per a l'ús principal és del 50% del sostre màxim admès.

Parcel·la mínima:

Les corresponents a cada unitat de zona.

Separació mínima a partions:

3e.2*a: les consolidades per l'edificació existent

3e.2*b:

- 3m a límit amb la UA-1
- 2m a límit amb veïns.

Altres consideracions:

La Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties, 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.

En tot el no regulat específicament en aquest apartat seran d'aplicació els paràmetres establerts en el PMU de la UA-2, així com en la Revisió de Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Vall d'Aran en el municipi de Naut Aran.

3e.3 d'ordenació específica de la Urbanització PLAUS

Desenvolupament:

L'edificació haurà de donar compliment a les prescripcions següents:

- Ocupació de l'edificació: L'existent i que correspon a l'edificació principal i als volums d'accessos amb escales.

Els cossos resultants del tancament dels actuals accessos tindran la consideració de cossos annexos.

La totalitat del subsol de l'edifici podrà ocupar-se en una única planta soterrani amb destí a usos complementaris al d'habitatge com ara aparcament, maquinària d'instal·lacions, bodega, etc.

La part no ocupada per l'edificació tindrà consideració de verd privat i en conseqüència no serà edificable i podran destinar-se a horta o jardí o terrasses.

- Alçada: L'alçada màxima de l'edificació serà de 4,5 m amidats al punt mig de la façana i en relació al vial de cota superior.
- Nombre màxim de Plantes: El nombre de plantes de l'edificació serà de PB+Fumeral+Fumeralet.
- L'ús d'habitatge de la planta fumeralet podrà ser independent de la planta fumeral.
- Coberta: Segons regulació de l'article 70.2.c

Sostre màxim:

- El corresponent a la consolidació del nombre màxim de plantes admès (PB +Fumeral+Fumeralet).

Parcel·la mínima:

- La corresponent a cada habitatge preexistent.

Densitat màxima:

- Tres habitatges per parcel·la.
- No es permet l'ús d'habitatge d'ús turístic a la urbanització de Plaus.

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.

Condicions sectorials hidràuliques:

En cas d'obres en els edificis afectats per l'avinguda de 500 anys de període de retorn del riu Garona (ampliacions, modificació de les construccions existents, noves construccions, obres internes per incrementar l'ocupació, etc.), o canvis d'ús, abans de concedir-se la corresponent llicència d'obres per part de l'Ajuntament de Naut Aran, caldrà donar trasllat a l'Administració Hidràulica de:

1. La documentació tècnica, juntament amb una Declaració Responsable signada pel promotor, en la que s'expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comprometent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció.
2. La justificació del compliment dels usos en funció de la inundabilitat establerts a l'article 14bis "Limitacions als usos del sòl a la zona inundable" del RD 638/2016 de 9 de desembre de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar de Certificat del Registre de la Propietat en que se s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

Del mateix mode, en qualsevol acte de transmissió patrimonial, els propietaris estan obligats a comunicar als interessats la situació d'inundabilitat, així com a incloure anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

Tant per als edificis afectats per l'avinguda de 500 anys de període de retorn del riu Garona, com pels soterranis, es tindrà en compte l'establert a la "Guia per a la reducció de la vulnerabilitat dels edificis davant les inundacions" (elaborada pel Ministeri d'Agricultura i Pesca, Alimentació i Medi Ambient).

A les parcel·les que es troben actualment afectades per l'avinguda de 500 anys de període de retorn, únicament podran existir soterranis si es justifica tècnicament que es garanteix l'estanqueïtat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, s'adjunten estudis específics per evitar el col·lapse (tenint en compte la càrrega sòlida transportada), i es dissenyen respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota de Q500. En cas contrari (que l'aigua pugui entrar al soterrani), no seria admissible l'existència de soterranis.

Les parcel·les afectades per l'avinguda de de 500 anys de període de retorn del riu Garona queden reflectides en l'esquema següent:



Servituds de pas de instal·lacions i d'ús públic:

Es grafien als plànols normatius de la sèrie O.2.8 les servituds de pas de instal·lacions i d'ús públic dins la zona privada 3e.3.

3e.4 d'ordenació específica dels sòls de la UA-1 executada.

Tipus d'edificació:

Ordenació segons edificació aïllada.

Tipologia:

Bifamiliar.

Paràmetres urbanístics:

L'edificació haurà de donar compliment als paràmetres següents:

	sup. edificable m2	edificabilitat IEN	st (m2)	ocupació %	sòl (m2)	densitat rati uts.
	6.868,45		4.049,96	-	1.557,37	22
3e.4 a	668,76	0,61	405,00	23%	155,75	2
3e.4 b	628,42	0,53	330,00	21%	129,00	2
3e.4 c	600,82	0,59	354,09	22%	131,94	2
3e.4 d	625,04	0,53	330,00	21%	129,00	2
3e.4 e	546,81	0,66	361,22	25%	138,90	2
3e.4 f	550,41	0,66	361,47	25%	139,00	2
3e.4 g	626,64	0,58	362,32	22%	139,33	2
3e.4 h	635,66	0,59	373,57	23%	143,57	2
3e.4 i	687,43	0,58	399,75	22%	153,75	2
3e.4 j	696,77	0,58	404,61	22%	155,62	2
3e.4 k	601,69	0,61	367,93	24%	141,51	2

Ocupació màxima

- Ocupació màxima del volum principal i dels cossos auxiliars annexos adossats: L'ocupació màxima es fixa en el 30% de la parcel·la.
- Ocupació màxima dels cossos auxiliars exempts i Instal·lacions i altres elements exteriors de servei als usos principals segons regulació genèrica.
- Ocupació màxima de la planta soterrani: La suma de les projeccions de l'edificació principal i l'edificació auxiliar amb un màxim del 45%.

Nombre màxim de plantes

PB + 1PP

Condicions d'ús

S'admet únicament el residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar en parcel·la bifamiliar.

Parcel·la mínima:

Les corresponents a cada subíndex, definides en els plànols normatius.

Separació mínima a partions:

- 6m a vial.
- 3m a veïns.

Altres consideracions:

La Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties, 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.

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.

En relació als informes emesos pels Organismes de Conca:

Pel que fa a l'informe de l'ACA:

Abastament:

- Els edificis hauran de disposar de permís de connexió a la xarxa d'abastament d'aigua potable.
- L'Ajuntament de Naut Aran serà responsable de garantir el subministrament.
- El consum d'aigua no podrà superar les dotacions establertes pel Pla Hidrològic de la part espanyola de la Demarcació Hidrogràfica de l'Ebre (2015-2021)

Sanejament:

- En cas de realitzar-se una reforma o renovació de la urbanització que impliqui un increment de generació d'aigües residuals com a conseqüència d'una major edificabilitat o densitat de l'ús urbanístic, o com a conseqüència d'un canvi de l'ús urbanístic, podria ser d'aplicació la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta", establerta a la Llei 5/2017, del 28 de març de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic (DOGC número 7340, de data 30/03/2017), modificada per la Llei 5/2020 de 29 d'abril (DOGC núm 8124, de data 30/04/2020).

De conformitat amb l'article 89.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (modificat pel redactat de la Llei 5/2017 de 28 de març) els Projectes d'Urbanització hauran de ser informats per l'Agència Catalana de l'Aigua. En aquest cas, l'Ajuntament de Naut Aran remetrà la documentació tècnica a l'Agència Catalana de l'Aigua, amb l'objecte que aquesta avalui la necessitat, o no, d'aplicació de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta".

- Xarxa de nova construcció separativa (pluvials i residuals).

Inundabilitat:

- Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es situaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, havent de dissenyar-se tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'ha de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
- S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com ara, hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de gent gran o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars. Excepcionalment, quan es demostrï que no hi ha una altra alternativa d'ubicació, es podrà permetre el seu establiment, sempre que es

compleixi el que estableix l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

- Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.
- Les edificacions o obres incloses en zones inundables i dins de la zona de policia que defineix l'article 6.1.b) del TRLA, requeriran autorització administrativa dels organismes de conca d'acord amb l'article 9.4. En zones inundables i situades fora d'aquesta zona de policia, les activitats seran autoritzades per l'administració competent amb subjecció, almenys, a les limitacions d'ús que s'estableixen en l'article 14bis del RDH.

Pel que fa a l'informe de la CHE:

1.- En aplicació del Text Refós de la Llei d'Aigües, aprovat per Reial decret legislatiu 1/2001 de 20 de juliol, haurà de tenir-se en compte:

1.1. Les actuacions que es realitzin sobre el Domini Públic Hidràulic hauran de sol·licitar la preceptiva autorització de l'Organisme de conca (Art. 24 del citat Text Refós de la Llei d'Aigües), qui durant la seva tramitació recaptarà informe de l'Òrgan ambiental competent.

1.2. Les actuacions que requereixin la captació d'aigües de qualsevol llit o abocament directe o indirecte de residuals al mateix hauran de sol·licitar la preceptiva concessió o autorització de l'Organisme de conca.

1.3. Les actuacions que requereixin la captació d'aigües del subsòl mitjançant l'obertura de pous hauran de sol·licitar la preceptiva concessió o autorització de l'Organisme de Conca.

2.- Queda expressament prohibit efectuar abocaments directes o indirectes derivats de l'execució de les obres que contaminin les aigües així com acumular residus o substàncies que puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o degradació del seu entorn.

3.- Les actuacions previstes en el planejament quedaran sotmeses a la inspecció i vigilància de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, sent de compte del beneficiari les taxes que per aquests conceptes puguin originar-se..

4.- Es respectarà en els marges dels terrenys que confronten amb els llits en tota la seva extensió longitudinal, la zona de servitud de pas de 5 m d'amplada, quedant amb caràcter general i excepte causa justificada, expedida de qualsevol construcció que impedeixi els usos públics definits en els articles 6 i 7 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, entre els quals es troben el pas públic per als vianants o el desenvolupament de determinats serveis..

5.- En els sòls pròxims a un llit, i sense perjudici de les normes complementàries que puguin establir les Comunitats Autònomes, es tindran en compte les següents directrius de planejament:

5.1. Dins de la zona de flux preferent només podran ser autoritzades aquelles activitats no vulnerables enfront de les avingudes i que no suposin una reducció significativa de

la capacitat de desguàs d'aquestes zones, en els termes previstos en els articles 9 bis, 9 ter i 9 quarter del RDPH.

5.2. En la zona inundable, que hauria de complir, entre altres, labors de retenció o alleujament dels fluxos d'aigua i càrrega sòlida transportada durant aquestes crescudes o de resguard contra l'erosió, els possibles usos quedaran limitats per l'Art. 14 bis del RDPH.

6.- En cas que els terrenys se situïn en zona inundable (aquella delimitada pels nivells teòrics que aconseguirien les aigües en les avingudes el període estadístic de les quals de retorn sigui de cinc-cents anys), es recorda al peticionari la conveniència d'analitzar els riscos i, en conseqüència, adoptar les mesures adequades, conformement al que es preveu sobre aquest tema en la legislació de Protecció Civil, no responsabilitzant-se aquest Organisme de futures afeccions a causa d'aquesta circumstància.

7.- Els nous desenvolupaments urbanístics hauran d'introduir Sistemes de Drenatges Sostenibles conformement al que es disposa en el punt 7 de l'article 126 ter del RDPH.

Xarxa de sanejament:

En cas de preveure la realització d'abocaments d'aigües residuals al domini públic hidràulic (llit natural, infiltració en el terreny, sèquia, etc.), serà necessari sol·licitar amb la suficient antelació a l'inici de l'activitat, la corresponent autorització d'abocament davant l'Àrea de Control d'Abocaments d'aquesta Confederació. La informació que haurà d'aportar-se és la continguda en l'article 246 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, tenint en compte el que s'estableix en la modificació del mateix mitjançant el Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre.

- A nivell general, tant en les xarxes de col·lectors d'aigües residuals urbanes, com en les xarxes de les zones industrials, no s'admetrà la incorporació d'aigües d'escolament procedents de zones exteriors a l'aglomeració urbana o a la implantació de l'activitat industrial, o d'una altra mena d'aigües que no siguin les pròpies per a les quals van ser dissenyades, excepte en casos degudament justificats..

• En projectes de nous desenvolupaments urbans:

S'haurà de justificar la conveniència d'establir xarxes de sanejament separatives o unitàries per a aigües residuals i d'escolament, i plantejar mesures que limitin l'aportació d'aigües de pluja a col·lectors.

El projecte, construcció i manteniment dels col·lectors haurà de realitzar-se tenint present el volum i característiques de les aigües residuals urbanes, utilitzant els millors coneixements tècnics disponibles que no redundin en costos desproporcionats, per a aconseguir una adequada estanquitat dels sistemes col·lectors, de manera que es limitin les filtracions.

Els sobreeixidors del sistema de col·lector de sanejament i els d'entrada a la depuradora hauran de dotar-se dels elements, pertinents en funció de la seva ubicació, antiguitat i la grandària de l'àrea drenada, per a reduir l'evacuació al mitjà receptor de, almenys, sòlids gruixos i flotants.

Aquests elements no han de reduir la capacitat hidràulica de desguàs dels sobreeixidors, tant en funcionament habitual com en cas de fallada.

Amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, els titulars d'abocaments d'aigües residuals urbanes tindran l'obligació de posar en servei les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'estació depuradora les primeres aigües d'escolament de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en aquests episodis.

En la mesura que sigui possible, les aigües residuals generades pels desenvolupaments urbans seran connectades amb la xarxa municipal.

• En projectes de nous desenvolupaments industrials:

S'hauran d'establir, preferentment, xarxes de sanejament separatives, i incorporar un tractament de les aigües d'escolament si el precisen, independent del tractament d'aigües residuals.

No es permetran sobreeixidors en les línies de recollida i depuració d'aigües amb substàncies perilloses o d'aigües de procés industrial.

Les aigües residuals generades pels desenvolupaments industrials, en cas de ser assimilables a urbanes, i quan resulti factible, seran connectades a la xarxa de sanejament municipal o a l'estació depuradora d'aigües residuals municipal. En cas contrari, i es prevegi el seu abocament a domini públic hidràulic, seran prèviament depurades.

- En temps sec no s'admetran abocaments pels sobreeixidors.

- En cas de preveure la reutilització d'aigües residuals depurades, haurà de complir amb el que s'estableix en el Reial decret 1620/2007, de 7 de desembre. D'acord amb aquest, serà necessari sol·licitar, amb la suficient antelació a l'inici d'activitat, la corresponent autorització o concessió davant la Comissaria d'Aigües d'aquesta Confederació.

- Nucli de GESSA:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior prat de Sant Martí.

- Nucli de SALARDÚ:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla especial de Reforma Interior La Cuma i la seva modificació.

- Nucli de TREDÒS:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior UA-2

- Nucli de BAQUEIRA:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli cota 1500.

3e.2 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla parcial d'Ordenació cota 1700 sub-sector 1

3e.3 d'ordenació específica segons paràmetres fixats a la Modificació del Pla parcial d'Ordenació cota 1700 sub-sector 2

Dins els àmbits corresponents a les claus 3e.2 i 3e.3 es grafien amb color i clau identificativa els usos corresponents a Comercial i Hoteler recollits dins dels Plans Parcials.

3e.4 d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda –Ús habitatge-

Desenvolupament: L'edificació, a partir de planta baixa, es desenvoluparà en unitats d'edificació independents que compliran les prescripcions següents:

Situació: Les unitats d'edificació se situaran a una distància mínima de 4 m respecte els eixos principals (paral·lels al vial principal) i de 3 m respecte els eixos secundaris (en la direcció de la màxima pendent de la muntanya), determinats en el plànol normatiu de la sèrie O.2.8

Ocupació de l'edificació: A partir de la línia de façana situada segons la regulació de l'apartat anterior les unitats d'edificació podran tenir, com a màxim, una profunditat de 15 metres. La totalitat del subsol podrà ocupar-se en plantes soterrani amb destí a aparcament i a usos complementaris i compatibles amb aquest, com ara maquinària d'instal·lacions, guarda esquís, etc.

Longitud de façana: La longitud màxima de cada unitat d'edificació en la direcció de la línia de façana serà de 30 m.

Alçada: L'alçada màxima de l'edificació vindrà determinada segons es determinacions de la normativa d'aquestes Normes, respecte les cotes rasants dels espais públics i els espais privats d'ús col·lectiu veïns, concretades en el plànol normatiu de la sèrie O.2.8.

Es podrà determinar com a cota de superfície perimetral exterior la del coronament dels murs de contenció sobre els quals arranca l'edificació. En el cas de l'espai públic a dos nivells al nord de l'àmbit, es prendrà com a cota de la superfície exterior, a efectes de determinació de l'alçada màxima, la de la plataforma superior.

Plantes: El nombre de plantes de l'edificació serà de PB+3PP.

Distància entre unitats d'edificació:

- La distància mínima entre els punts més pròxims dels testers de dues unitats d'edificació serà de 3 m.
- La distància mitjana entre els testers de dues unitats d'edificació contigües serà de 5 m.
- La distància mínima entre la façana posterior d'una unitat d'edificació i qualsevol altre punt d'una altra unitat serà de 6 m.
- Dins d'aquesta zona es grafien als plànols normatius de la sèrie o.2.8 amb una trama horitzontal els Espais d'Ús Col·lectiu en superfície, que caldrà respectar.

S'estableix llicència d'obres única en cada unitat de zona.

L'àmbit assenyalat com a Sistema de Rius i Riberes, així com les parts de la llera travessades per ponts, encara que aquests estiguin qualificats de Vial o de Parcs i Jardins Urbans, seran considerats a tots els efectes Domini Públic Hidràulic.

En cas d'obres sobre el Domini Públic Hidràulic o Zona de Policia del torrent de la Font de l'Aigüeira, el riu Mala o el riu Garona de Ruda caldrà sol·licitar la corresponent autorització. L'expedient serà instruït per l'ACA, per tal d'obtenir la corresponent resolució per part de l'Organisme Hidràulic competent, d'acord amb tot l'establert al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

3e.5 d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda –Ús hotel·ler-

Desenvolupament: L'edificació es desenvoluparà mitjançant un projecte únic que podrà desenvolupar-se en diferents fases. L'edificació podrà dividir-se en hotels funcionalment independents.

Condicions de formalització: A efectes de regular l'edificació i la superfície del sòl, la zona hotelera es divideix en 4 àmbits que es delimiten en el plànol normatiu de la sèrie O.2.8.

- Àmbit 1: L'àmbit és ocupable per l'edificació que en referència a la cota absoluta de 1488 tingui una alçada màxima de 21 m. (corresponent a 6 plantes)
- Àmbit 2: L'àmbit és ocupable:
 - 1) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1479 tingui una alçada reguladora de 9 metre (corresponent a 2 plantes) a la banda alta de l'àmbit, d'acord amb el límit indicat en el plànol de condicions de l'edificació i de l'espai lliure.
 - 2) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1479 tingui una alçada reguladora de 4,5 metre (corresponent a 1 planta) a la banda alta de l'àmbit, d'acord amb el límit indicat en el plànol de condicions de l'edificació i de l'espai lliure.
 - 3) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1488 tingui una alçada reguladora de 14 metre (corresponent a 4 plantes) amb condició que aquesta edificació formi volums amb una directriu perpendicular al pendent del terreny.

En aquest àmbit no es pot sobresortir per sobre del nivell del vial que el limita fins a una distància de 12 metres de l'esmentat vial.

- Àmbit 3: la totalitat de l'àmbit és ocupable únicament per edificació que no sobrepassi la cota absoluta 1479.
- Àmbit 4: La totalitat de l'àmbit és ocupable únicament per edificació que no podrà sobresortir de la superfície reglada que es pot formar entre els dos trams de vial que l'envolten.

La totalitat del subsol podrà ocupar-se en plantes soterrani amb destí a aparcament i a usos complementaris i compatibles amb aquest, com ara maquinària d'instal·lacions, guarda esquís, etc.

NORMATIVA

Modificació del punt 3 de l'article 109 bis de les Normes urbanístiques de la Revisió de Normes subsidiàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.

Art. 109 bis. Zona d'ordenació específica (Clau 3e)

4. Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà urbanitzades o en procés d'urbanització amb edificacions que responen als paràmetres dels diversos planejaments derivats aprovats i vigents fins a la data de l'exposició pública dels criteris i objectius d'aquesta revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.
5. També comprèn, i com a especificitat en el desenvolupament de l'anomenat àmbit de Ruda, les claus que regulen els paràmetres i condicions d'edificació per als usos admesos a l'esmentat àmbit.
6. A cada nucli del municipi de Naut Aran s'estableixen unes sub-claus en funció del planejament derivat del qual prové el sòl urbà de referència, excepció feta de la zona de Ruda a Baqueira on es creen dues noves sub-claus específiques.

En concret, nucli a nucli, aquestes sub-claus són:

– NUCLI DE GARÒS:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial Sarenys.

– NUCLI D'ARTIES:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior.

3e.2 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Millora Urbana UA-2.

3e.2* d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Millora Urbana UA-2 i adaptats per la *Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties*.

Tipus d'edificació:

Ordenació segons volumetria específica.

Tipologia:

Unifamiliar o plurifamiliar.

Paràmetres:

L'edificació haurà de donar compliment als paràmetres següents:

		sup. edificable m2	edificabilitat		densitat uts.
			IEN	st (m2)	rati
		700,32		784,42	6
3e.2*	a	414,32	1,17	486,18	4
3e.2*	b	286,00	1,04	298,24	2

Nombre màxim de plantes

PB + 1PP

Condicions d'ús

S'apliquen les previstes a l'article 85 per a la zona d'Ampliació de Casc.

Els usos principals són el residencial i l'hoteler. La proporció mínima per a l'ús principal és del 50% del sostre màxim admès.

Parcel·la mínima:

Les corresponents a cada unitat de zona.

Separació mínima a partions:

3e.2*a: les consolidades per l'edificació existent

3e.2*b:

- 3m a límit amb la UA-1
- 2m a límit amb veïns.

Altres consideracions:

La Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties, 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.

En tot el no regulat específicament en aquest apartat seran d'aplicació els paràmetres establerts en el PMU de la UA-2, així com en la Revisió de Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Vall d'Aran en el municipi de Naut Aran.

3e.3 d'ordenació específica de la Urbanització PLAUS

Desenvolupament:

L'edificació haurà de donar compliment a les prescripcions següents:

- Ocupació de l'edificació: L'existent i que correspon a l'edificació principal i als volums d'accessos amb escales.

Els cossos resultants del tancament dels actuals accessos tindran la consideració de cossos annexos.

La totalitat del subsol de l'edifici podrà ocupar-se en una única planta soterrani amb destí a usos complementaris al d'habitatge com ara aparcament, maquinària d'instal·lacions, bodega, etc.

La part no ocupada per l'edificació tindrà consideració de verd privat i en conseqüència no serà edificable i podran destinar-se a horta o jardí o terrasses.

- Alçada: L'alçada màxima de l'edificació serà de 4,5 m amidats al punt mig de la façana i en relació al vial de cota superior.

- Nombre màxim de Plantes: El nombre de plantes de l'edificació serà de PB+Fumeral+Fumeralet.
- L'ús d'habitatge de la planta fumeralet podrà ser independent de la planta fumeral.
- Coberta: Segons regulació de l'article 70.2.c

Sostre màxim:

- El corresponent a la consolidació del nombre màxim de plantes admès (PB +Fumeral+Fumeralet).

Parcel·la mínima:

- La corresponent a cada habitatge preexistent.

Densitat màxima:

- Tres habitatges per parcel·la.
- No es permet l'ús d'habitatge d'ús turístic a la urbanització de Plaus.

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.

Condicions sectorials hidràuliques:

En cas d'obres en els edificis afectats per l'avinguda de 500 anys de període de retorn del riu Garona (ampliacions, modificació de les construccions existents, noves construccions, obres internes per incrementar l'ocupació, etc.), o canvis d'ús, abans de concedir-se la corresponent llicència d'obres per part de l'Ajuntament de Naut Aran, caldrà donar trasllat a l'Administració Hidràulica de:

1. La documentació tècnica, juntament amb una Declaració Responsable signada pel promotor, en la que s'expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció.
2. La justificació del compliment dels usos en funció de la inundabilitat establerts a l'article 14bis "Limitacions als usos del sòl a la zona inundable" del RD 638/2016 de 9 de desembre de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar de Certificat del Registre de la Propietat en que se s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

Del mateix mode, en qualsevol acte de transmissió patrimonial, els propietaris estan obligats a comunicar als interessats la situació d'inundabilitat, així com a incloure anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

Tant per als edificis afectats per l'avinguda de 500 anys de període de retorn del riu Garona, com pels soterranis, es tindrà en compte l'establert a la "Guia per a la reducció de la vulnerabilitat dels edificis davant les inundacions" (elaborada pel Ministeri d'Agricultura i Pesca, Alimentació i Medi Ambient).

A les parcel·les que es troben actualment afectades per l'avinguda de 500 anys de període de retorn, únicament podran existir soterranis si es justifica tècnicament que es garanteix l'estanqueïtat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, s'adjunten estudis específics per evitar el col·lapse (tenint en compte la càrrega sòlida transportada), i es dissenyen respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota de Q500. En cas contrari (que l'aigua pugui entrar al soterrani), no seria admissible l'existència de soterranis.

Les parcel·les afectades per l'avinguda de de 500 anys de període de retorn del riu Garona queden reflectides en l'esquema següent:



Servituds de pas de instal·lacions i d'ús públic:

Es grafien als plànols normatius de la sèrie O.2.8 les servituds de pas de instal·lacions i d'ús públic dins la zona privada 3e.3.

3e.4 d'ordenació específica dels sòls de la UA-1 executada.

Tipus d'edificació:

Ordenació segons edificació aïllada.

Tipologia:

Bifamiliar.

Paràmetres urbanístics:

L'edificació haurà de donar compliment als paràmetres següents:

		sup. edificable m2	edificabilitat IEN		densitat rati	uts.
		6.868,45			4.049,96	22
3e.4 a		668,76	0,61	405,00		2
3e.4 b		628,42	0,53	330,00		2
3e.4 c		600,82	0,59	354,09		2
3e.4 d		625,04	0,53	330,00		2

3e.4 e	546,81	0,66	361,22	2
3e.4 f	550,41	0,66	361,47	2
3e.4 g	626,64	0,58	362,32	2
3e.4 h	635,66	0,59	373,57	2
3e.4 i	687,43	0,58	399,75	2
3e.4 j	696,77	0,58	404,61	2
3e.4 k	601,69	0,61	367,93	2

Ocupació màxima

- Ocupació màxima del volum principal i dels cossos auxiliars annexos adossats: L'ocupació màxima es fixa en el 30% de la parcel·la.
- Ocupació màxima dels cossos auxiliars exempts i instal·lacions i altres elements exteriors de servei als usos principals segons regulació genèrica.
- Ocupació màxima de la planta soterrani: La suma de les projeccions de l'edificació principal i l'edificació auxiliar amb un màxim del 45%.

Nombre màxim de plantes

PB + 1PP

Condicions d'ús

S'admet únicament el residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar en parcel·la bifamiliar.

Parcel·la mínima:

Les corresponents a cada subíndex, definides en els plànols normatius.

Separació mínima a partions:

- 6m a vial.
- 3m a veïns.

Altres consideracions:

La Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties, 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.

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.

En relació als informes emesos pels Organismes de Conca:

Pel que fa a l'informe de l'ACA:

Abastament:

- Els edificis hauran de disposar de permís de connexió a la xarxa d'abastament d'aigua potable.
- L'Ajuntament de Naut Aran serà responsable de garantir el subministrament.
- El consum d'aigua no podrà superar les dotacions establertes pel Pla Hidrològic de la part espanyola de la Demarcació Hidrogràfica de l'Ebre (2015-2021)

Sanejament:

- En cas de realitzar-se una reforma o renovació de la urbanització que impliqui un increment de generació d'aigües residuals com a conseqüència d'una major edificabilitat o densitat de l'ús urbanístic, o com a conseqüència d'un canvi de l'ús urbanístic, podria ser d'aplicació la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta", establerta a la Llei 5/2017, del 28 de març de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic (DOGC número 7340, de data 30/03/2017), modificada per la Llei 5/2020 de 29 d'abril (DOGC núm 8124, de data 30/04/2020).

De conformitat amb l'article 89.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (modificat pel redactat de la Llei 5/2017 de 28 de març) els Projectes d'Urbanització hauran de ser informats per l'Agència Catalana de l'Aigua. En aquest cas, l'Ajuntament de Naut Aran remetrà la documentació tècnica a l'Agència Catalana de l'Aigua, amb l'objecte que aquesta avalui la necessitat, o no, d'aplicació de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta".

- Xarxa de nova construcció separativa (pluvials i residuals).

Inundabilitat:

- Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es situaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, havent de dissenyar-se tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'ha de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
- S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com ara, hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de gent gran o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars. Excepcionalment, quan es demostrï que no hi ha una altra alternativa d'ubicació, es podrà permetre el seu establiment, sempre que es compleixi el que estableix l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
- Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.
- Les edificacions o obres incloses en zones inundables i dins de la zona de policia que defineix l'article 6.1.b) del TRLA, requeriran autorització administrativa dels organismes de conca d'acord amb l'article 9.4. En zones inundables i situades fora d'aquesta zona de policia, les activitats seran autoritzades per l'administració

competent amb subjecció, almenys, a les limitacions d'ús que s'estableixen en l'article 14bis del RDH.

Pel que fa a l'informe de la CHE:

1.- En aplicació del Text Refós de la Llei d'Aigües, aprovat per Reial decret legislatiu 1/2001 de 20 de juliol, haurà de tenir-se en compte:

1.1. Les actuacions que es realitzin sobre el Domini Públic Hidràulic hauran de sol·licitar la preceptiva autorització de l'Organisme de conca (Art. 24 del citat Text Refós de la Llei d'Aigües), qui durant la seva tramitació recaptarà informe de l'Òrgan ambiental competent.

1.2. Les actuacions que requireixin la captació d'aigües de qualsevol llit o abocament directe o indirecte de residuals al mateix hauran de sol·licitar la preceptiva concessió o autorització de l'Organisme de conca.

1.3. Les actuacions que requireixin la captació d'aigües del subsòl mitjançant l'obertura de pous hauran de sol·licitar la preceptiva concessió o autorització de l'Organisme de Conca.

2.- Queda expressament prohibit efectuar abocaments directes o indirectes derivats de l'execució de les obres que contaminin les aigües així com acumular residus o substàncies que puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o degradació del seu entorn.

3.- Les actuacions previstes en el planejament quedaran sotmeses a la inspecció i vigilància de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, sent de compte del beneficiari les taxes que per aquests conceptes puguin originar-se..

4.- Es respectarà en els marges dels terrenys que confronten amb els llits en tota la seva extensió longitudinal, la zona de servitud de pas de 5 m d'amplada, quedant amb caràcter general i excepte causa justificada, expedida de qualsevol construcció que impedeixi els usos públics definits en els articles 6 i 7 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, entre els quals es troben el pas públic per als vianants o el desenvolupament de determinats serveis..

5.- En els sòls pròxims a un llit, i sense perjudici de les normes complementàries que puguin establir les Comunitats Autònomes, es tindran en compte les següents directrius de planejament:

5.1. Dins de la zona de flux preferent només podran ser autoritzades aquelles activitats no vulnerables enfront de les avingudes i que no suposin una reducció significativa de la capacitat de desguàs d'aquestes zones, en els termes previstos en els articles 9 bis, 9 ter i 9 quarter del RDPH.

5.2. En la zona inundable, que hauria de complir, entre altres, labors de retenció o alleujament dels fluxos d'aigua i càrrega sòlida transportada durant aquestes crescudes o de resguard contra l'erosió, els possibles usos quedaran limitats per l'Art. 14 bis del RDPH.

6.- En cas que els terrenys se situïn en zona inundable (aquella delimitada pels nivells teòrics que aconseguirien les aigües en les avingudes el període estadístic de les quals de retorn sigui de cinc-cents anys), es recorda al peticionari la conveniència

d'analitzar els riscos i, en conseqüència, adoptar les mesures adequades, conformement al que es preveu sobre aquest tema en la legislació de Protecció Civil, no responsabilitzant-se aquest Organisme de futures afeccions a causa d'aquesta circumstància.

7.- Els nous desenvolupaments urbanístics hauran d'introduir Sistemes de Drenatges Sostenibles conformement al que es disposa en el punt 7 de l'article 126 ter del RDPH.

Xarxa de sanejament:

En cas de preveure la realització d'abocaments d'aigües residuals al domini públic hidràulic (llit natural, infiltració en el terreny, sèquia, etc.), serà necessari sol·licitar amb la suficient antelació a l'inici de l'activitat, la corresponent autorització d'abocament davant l'Àrea de Control d'Abocaments d'aquesta Confederació. La informació que haurà d'aportar-se és la continguda en l'article 246 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, tenint en compte el que s'estableix en la modificació del mateix mitjançant el Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre.

- A nivell general, tant en les xarxes de col·lectors d'aigües residuals urbanes, com en les xarxes de les zones industrials, no s'admetrà la incorporació d'aigües d'escolament procedents de zones exteriors a l'aglomeració urbana o a la implantació de l'activitat industrial, o d'una altra mena d'aigües que no siguin les pròpies per a les quals van ser dissenyades, excepte en casos degudament justificats..

• En projectes de nous desenvolupaments urbans:

S'haurà de justificar la conveniència d'establir xarxes de sanejament separatives o unitàries per a aigües residuals i d'escolament, i plantejar mesures que limitin l'aportació d'aigües de pluja a col·lectors.

El projecte, construcció i manteniment dels col·lectors haurà de realitzar-se tenint present el volum i característiques de les aigües residuals urbanes, utilitzant els millors coneixements tècnics disponibles que no redundin en costos desproporcionats, per a aconseguir una adequada estanquitat dels sistemes col·lectors, de manera que es limitin les filtracions.

Els sobreexidors del sistema de col·lector de sanejament i els d'entrada a la depuradora hauran de dotar-se dels elements, pertinents en funció de la seva ubicació, antiguitat i la grandària de l'àrea drenada, per a reduir l'evacuació al mitjà receptor de, almenys, sòlids gruixos i flotants.

Aquests elements no han de reduir la capacitat hidràulica de desguàs dels sobreexidors, tant en funcionament habitual com en cas de fallada.

Amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, els titulars d'abocaments d'aigües residuals urbanes tindran l'obligació de posar en servei les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'estació depuradora les primeres aigües d'escolament de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en aquests episodis.

En la mesura que sigui possible, les aigües residuals generades pels desenvolupaments urbans seran connectades amb la xarxa municipal.

• En projectes de nous desenvolupaments industrials:

S'hauran d'establir, preferentment, xarxes de sanejament separatives, i incorporar un tractament de les aigües d'escolament si el precisen, independent del tractament d'aigües residuals.

No es permetran sobreeixidors en les línies de recollida i depuració d'aigües amb substàncies perilloses o d'aigües de procés industrial.

Les aigües residuals generades pels desenvolupaments industrials, en cas de ser assimilables a urbanes, i quan resulti factible, seran connectades a la xarxa de sanejament municipal o a l'estació depuradora d'aigües residuals municipal. En cas contrari, i es prevegi el seu abocament a domini públic hidràulic, seran prèviament depurades.

- En temps sec no s'admetran abocaments pels sobreeixidors.

- En cas de preveure la reutilització d'aigües residuals depurades, haurà de complir amb el que s'estableix en el Reial decret 1620/2007, de 7 de desembre. D'acord amb aquest, serà necessari sol·licitar, amb la suficient antelació a l'inici d'activitat, la corresponent autorització o concessió davant la Comissaria d'Aigües d'aquesta Confederació.

- Nucli de GESSA:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior prat de Sant Martí.

- Nucli de SALARDÚ:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla especial de Reforma Interior La Cuma i la seva modificació.

- Nucli de TREDÒS:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior UA-2

- Nucli de BAQUEIRA:

3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli cota 1500.

3e.2 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla parcial d'Ordenació cota 1700 sub-sector 1

3e.3 d'ordenació específica segons paràmetres fixats a la Modificació del Pla parcial d'Ordenació cota 1700 sub-sector 2

Dins els àmbits corresponents a les claus 3e.2 i 3e.3 es grafien amb color i clau identificativa els usos corresponents a Comercial i Hoteler recollits dins dels Plans Parcial.

3e.4 d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda –Ús habitatge–

Desenvolupament: L'edificació, a partir de planta baixa, es desenvoluparà en unitats d'edificació independents que compliran les prescripcions següents:

Situació: Les unitats d'edificació se situaran a una distància mínima de 4 m respecte els eixos principals (paral·lels al vial principal) i de 3 m respecte els eixos secundaris (en la direcció de la màxima pendent de la muntanya), determinats en el plànol normatiu de la sèrie O.2.8

Ocupació de l'edificació: A partir de la línia de façana situada segons la regulació de l'apartat anterior les unitats d'edificació podran tenir, com a màxim, una profunditat de 15 metres. La totalitat del subsol podrà ocupar-se en plantes soterrani amb destí a aparcament i a usos complementaris i compatibles amb aquest, com ara maquinària d'instal·lacions, guarda esquís, etc.

Longitud de façana: La longitud màxima de cada unitat d'edificació en la direcció de la línia de façana serà de 30 m.

Alçada: L'alçada màxima de l'edificació vindrà determinada segons es determinacions de la normativa d'aquestes Normes, respecte les cotes rasants dels espais públics i els espais privats d'ús col·lectiu veïns, concretades en el plànol normatiu de la sèrie O.2.8.

Es podrà determinar com a cota de superfície perimetral exterior la del coronament dels murs de contenció sobre els quals arranca l'edificació. En el cas de l'espai públic a dos nivells al nord de l'àmbit, es prendrà com a cota de la superfície exterior, a efectes de determinació de l'alçada màxima, la de la plataforma superior.

Plantes: El nombre de plantes de l'edificació serà de PB+3PP.

Distància entre unitats d'edificació:

- La distància mínima entre els punts més pròxims dels testers de dues unitats d'edificació serà de 3 m.
- La distància mitjana entre els testers de dues unitats d'edificació contigües serà de 5 m.
- La distància mínima entre la façana posterior d'una unitat d'edificació i qualsevol altre punt d'una altra unitat serà de 6 m.
- Dins d'aquesta zona es grafien als plànols normatius de la sèrie o.2.8 amb una trama horitzontal els Espais d'Ús Col·lectiu en superfície, que caldrà respectar.

S'estableix llicència d'obres única en cada unitat de zona.

L'àmbit assenyalat com a Sistema de Rius i Riberes, així com les parts de la llera travessades per ponts, encara que aquests estiguin qualificats de Vial o de Parcs i Jardins Urbans, seran considerats a tots els efectes Domini Públic Hidràulic.

En cas d'obres sobre el Domini Públic Hidràulic o Zona de Policia del torrent de la Font de l'Aigüeira, el riu Mala o el riu Garona de Ruda caldrà sol·licitar la corresponent autorització. L'expedient serà instruït per l'ACA, per tal d'obtenir la corresponent resolució per part de l'Organisme Hidràulic competent, d'acord amb tot l'establert al

Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

3e.5 d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda –Ús hotel·ler–

Desenvolupament: L'edificació es desenvoluparà mitjançant un projecte únic que podrà desenvolupar-se en diferents fases. L'edificació podrà dividir-se en hotels funcionalment independents.

Condicions de formalització: A efectes de regular l'edificació i la superfície del sòl, la zona hotelera es divideix en 4 àmbits que es delimiten en el plànol normatiu de la sèrie O.2.8.

- Àmbit 1: L'àmbit és ocupable per l'edificació que en referència a la cota absoluta de 1488 tingui una alçada màxima de 21 m. (corresponent a 6 plantes)
- Àmbit 2: L'àmbit és ocupable:
 - 1) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1479 tingui una alçada reguladora de 9 metre (corresponent a 2 plantes) a la banda alta de l'àmbit, d'acord amb el límit indicat en el plànol de condicions de l'edificació i de l'espai lliure.
 - 2) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1479 tingui una alçada reguladora de 4,5 metre (corresponent a 1 planta) a la banda alta de l'àmbit, d'acord amb el límit indicat en el plànol de condicions de l'edificació i de l'espai lliure.
 - 3) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1488 tingui una alçada reguladora de 14 metre (corresponent a 4 plantes) amb condició que aquesta edificació formi volums amb una directriu perpendicular al pendent del terreny.

En aquest àmbit no es pot sobresortir per sobre del nivell del vial que el limita fins a una distància de 12 metres de l'esmentat vial.
- Àmbit 3: la totalitat de l'àmbit és ocupable únicament per edificació que no sobrepassi la cota absoluta 1479.
- Àmbit 4: La totalitat de l'àmbit és ocupable únicament per edificació que no podrà sobresortir de la superfície reglada que es pot formar entre els dos trams de vial que l'envolten.

La totalitat del subsol podrà ocupar-se en plantes soterrani amb destí a aparcament i a usos complementaris i compatibles amb aquest, com ara maquinària d'instal·lacions, guarda esquís, etc.