



Ajuntament
Naut Aran

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE NAUT ARAN PER LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

- Document per a l'APROVACIÓ INICIAL -

Índex

MEMÒRIA	3
0. Antecedents	3
1. Objecte de la modificació.....	3
2. Promotor i redactor	3
3. Marc legal aplicable	4
3.1. Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic	4
3.2. Legislació urbanística	5
3.3. Legislació de turisme	6
3.4. Legislació d'habitatge	7
3.5. Llei del sòl	10
4. Planejament urbanístic vigent: NSS de Naut Aran.....	10
5. Modificacions que es proposen	15
5.1. Finalitat	15
5.2. Disposició addicional	15
6. Justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions	16
7. Suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident	16
8. Avaluació ambiental estratègica	20
9. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....	21
10. Memòria social.....	21
11. Informe de sostenibilitat econòmica	21
 NORMES URBANÍSTIQUES	 22

MEMÒRIA

0. Antecedents

El planejament vigent de Naut Aran és la Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (NNSS de Naut Aran), aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 20 de juny de 2002 i el Text refós articulat de les Normes subsidiàries de planejament, amb el vistiplau de la CTU de Lleida de 30 de març de 2005.

Si bé les NNSS admeten l'habitatge (com a ús residencial, art. 31.A.1), no inclouen de manera específica l'ús d'habitatge d'ús turístic.

Posteriorment, el Govern de la Generalitat ha aprovat el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, publicat al DOGC número 9036 de 8 de novembre de 2023.

L'objecte del Decret Llei és establir un règim d'intervenció administrativa que consisteix a subjectar a una llicència urbanística prèvia la destinació a l'ús turístic d'un habitatge que es trobi en algun dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i/o en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic. L'objectiu, és avançar en la garantia del dret a l'habitatge i treure l'habitatge de la lògica del mercat per garantir l'ús prioritari i preferent a les persones residents als barris, viles i ciutats de Catalunya, d'acord amb la Llei del sòl.

En aquest sentit, els 262 municipis de Catalunya que consten en l'Annex del Decret Llei, entre els quals figura Naut Aran, estan obligats a modificar el seu planejament municipal per a permetre expressament la compatibilitat de l'ús turístic amb el d'habitatge i justificar la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte el règim de tinença dels habitatges al municipi, el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni.

1. Objecte de la modificació

La present proposta de Modificació puntual de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (NNSS de Naut Aran) té per objecte incloure i regular l'ús d'habitatge d'ús turístic al municipi d'acord amb allò que s'estableix en el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic i, a la vegada, donar resposta des de l'urbanisme a l'equilibri necessari entre l'ús de residència habitual i l'ús turístic dels habitatges garantint que no es produeixin efectes negatius derivats de la implantació excessiva de l'ús residencial turístic sobre els residents habituals del municipi.

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. Marc legal aplicable

3.1. Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic

El 8 de novembre de 2023 i DOGC número 9036, el Govern de la Generalitat de Catalunya va publicar el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

D'acord amb la seva exposició de motius, el Decret Llei exposa que les mesures que es proposen responen a les necessitats de regulació del creixent mercat d'habitatges d'ús turístic que ha proliferat al territori de Catalunya com a conseqüència de la concurrència d'una sèrie de factors, exposant que els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini.

El Decret Llei s'estructura en tres articles, dues disposicions transitòries, dues disposicions finals i un annex amb la llista dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

L'article 1 regula el requisit d'una llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic, i preveu per a aquesta llicència una durada de cinc anys.

L'article 2 refereix els municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia, i instrumenta la identificació mitjançant un annex al Decret Llei amb la llista dels municipis on, a data d'entrada en vigor del Decret Llei, hi ha problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Naut Aran està inclòs en aquest l'Annex del Decret Llei de "Relació de municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia".

L'article 3 regula precisament que mitjançant una ordre de la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, s'ha de determinar la relació dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge. Aquesta ordre, per tant, s'aprova cada cinc anys, amb audiència prèvia als municipis afectats.

Pel que fa a les disposicions transitòries, la primera defineix quins municipis presenten problemes d'accés a l'habitatge i quins municipis es troben en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

La segona disposició transitòria regula el règim transitori dels habitatges d'ús turístic en quatre apartats: (i) el primer es refereix als habitatges que ja estan degudament habilitats i ubicats en un dels municipis enumerats en l'annex. En el termini de cinc anys, els titulars d'aquests habitatges han d'obtenir la llicència urbanística d'acord amb el règim establert a la disposició addicional vint-i-setena o bé cessar l'activitat; (ii) el segon preveu una única ampliació de la transitorietat establerta a l'apartat 1 anterior i, per tant, la pròrroga per a l'obtenció de la preceptiva llicència, amb l'acreditació per part del titular de la no compensació de la pèrdua del títol habilitant; (iii) el tercer regula el caràcter indemnitzatori

de les pròrrogues i el règim transitori establert en els apartats 1 i 2; (iv) el quart estableix l'aplicació del règim transitori als municipis que s'incorporin de nou a la llista com a conseqüència de posteriors ordres, així com el moment d'inici del còmput del règim transitori.

Pel que fa a les disposicions finals que preveu el Decret Llei, la primera estableix la necessitat de modificar el text refós de la Llei d'urbanisme. Aquesta disposició final afegeix una nova lletra, la p, a l'apartat 1 de l'article 187, que regula els actes subjectes a llicència urbanística prèvia, per al destí dels habitatges a ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, entesos com aquells que, en el moment de redacció d'aquest Decret Llei, presentin una concentració de 5 habitatges d'ús turístic o més per 100 habitants.

Així mateix, i vinculada a la modificació anterior, s'afegeix una nova disposició addicional, la vint-i-setena, al text refós de la Llei d'urbanisme; aquesta disposició té per objecte regular el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic en el sentit d'establir que tenen l'obligació de disposar de la corresponent llicència urbanística en determinats municipis, independentment d'altres llicències o autoritzacions que siguin necessàries. Aquesta disposició també estableix que el planejament urbanístic ha de permetre expressament la compatibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic amb l'ús d'habitatge destinat a domicili habitual i permanent; així mateix, estableix que en cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants.

Finalment, aquesta disposició estableix el mecanisme per actualitzar la relació de municipis en els quals el destí dels habitatges a l'ús turístic requerirà una llicència prèvia, que és a través d'una ordre de la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, prèvia audiència als municipis.

3.2. Legislació urbanística

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

L'actual marc legal en matèria urbanística a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU) i pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU).

La regulació dels habitatges d'ús turístic es tracta de forma específica a la Disposició addicional vint-i-setena del text refós de la Llei d'urbanisme que determina el següent - Règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic- :

1. En els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, l'habitatge d'ús turístic només és compatible amb l'ús d'habitatge si ho permet expressament el planejament urbanístic, quan es justifiqui la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni.
2. Les llicències urbanístiques d'habitatges d'ús turístic tenen una limitació temporal de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual durada, sempre que el planejament urbanístic ho permeti d'acord amb els criteris de l'apartat 1. En cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. En l'atorgament de les llicències, i les seves pròrrogues, els municipis han de

garantir el compliment dels principis de publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva."

I en relació al sòl no urbanitzable, el Text refós de la Llei d'urbanisme disposa en l'article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable en l'apartat 3bis b) que, d'acord amb el pla urbanístic corresponent, l'ús d'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic s'admet en les masies o les cases rurals.

Ahora, l'article 47 -Règim d'ús del sòl no urbanitzable- en l'apartat 8 bis determina que l'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.

I finalment, l'article 47 -Règim d'ús del sòl no urbanitzable- en l'apartat 3 bis d) determina que, d'acord amb el pla urbanístic corresponent, l'ús de turisme rural s'admet en les construccions a què fa referència l'apartat 3 del mateix article 47.

L'apartat 3 de l'article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable estableix que

És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51:

- a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
- d) Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.

3.3. Legislació de turisme

La legislació vigent en matèria de turisme de Catalunya es la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya

L'article 50 bis – Concepte - de la Secció segona Habitatges d'ús turístic de la Llei 13/2002, en l'apartat 1 estableix que els habitatges d'ús turístic són habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament. No es permet la cessió per estances dels habitatges d'ús turístic, que s'han de cedir sencers.

Així mateix, la Disposició addicional Desena d'aquesta Llei -Regulació municipal dels habitatges d'ús turístic i les llars compartides- estableix que

Els ajuntaments poden establir requisits particulars i fixar limitacions temporals i períodes màxims de vigència per a exercir les activitats d'allotjament turístic en habitatges d'ús turístic i en llars compartides, si hi ha raons imperioses d'interès general que ho justifiquin, en els termes de la Llei de l'Estat 20/2013, del 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat, i la resta de normativa aplicable.

Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya

El Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya estableix, entre altres modalitats d'allotjament turístics, en la seva secció IV l'Habitatge d'ús turístic:

Secció IV

Habitatge d'ús turístic. Article 221-1

Definicions i àmbit d'aplicació

1. Té la consideració d'habitatge d'ús turístic l'habitatge que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada i en condicions de disponibilitat immediata.
2. Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.
3. Els habitatges d'ús turístic se cedeixen sencers, i no se'n permet la cessió per estances.
4. No es poden cedir habitatges que no estiguin degudament habilitats. En cas que la persona propietària d'un immoble tingui coneixement d'una activitat clandestina, té el deure de comunicar-ho a l'Administració competent, així com d'emprendre les accions civils corresponents destinades al cessament efectiu de l'activitat turística.
5. La destinació d'un habitatge d'ús turístic ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable.

3.4. Legislació d'habitatge

La legislació i resolucions vigents en matèria d'habitatge a Catalunya son les que segueixen:

- Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge.
- RESOLUCIÓ TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- Pla específic de mesures de l'article 18.4 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge per a la correcció dels desequilibris detectats en els 140 municipis declarats zona de mercat residencial tensionat a Catalunya segons Resolució TER/800/2024.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

L'article 3 Definicions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge, modificat per l'article 148 de la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, en l'apartat l) defineix l'habitatge amb activitats econòmiques com l'habitatge que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable.

Alhora, l'article 19 Habitatges amb activitats econòmiques de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, disposa en l'apartat 1 que els habitatges amb activitats econòmiques, definits per l'article 3.l, han de disposar dels títols habilitant corresponents al tipus d'activitat. La

manca d'aquests títols pot donar lloc a l'adopció de les mesures d'intervenció o sancionadores que estableixin les ordenances municipals o la normativa sectorial corresponent.

I a l'apartat 2 del mateix article s'estableix que les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a evitar la utilització il·legal d'habitatges amb activitats econòmiques. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar perquè aquests habitatges tinguin els títols habilitats corresponents.

Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSHC d'ara endavant) és l'instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge en el territori català.

La finalitat d'aquest Pla és garantir que, al finiment dels terminis del calendari establert reglamentàriament per assolir l'objectiu de solidaritat urbana, les persones que formin noves llars puguin accedir a un habitatge digne i adequat en unes condicions de preu, localització, entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície, qualitat, disseny (incloent-hi condicions d'accessibilitat universal) i altres aspectes atenent les necessitats i les característiques de la llar i el territori.

El PTSHC no considera Naut Aran com a municipi d'àrea de demanda residencial forta i acreditada i, per tant, no ha de complir l'objectiu de solidaritat urbana, que estableix que com a mínim el 15% del parc d'habitatges principals haurà d'estar destinat a polítiques socials, i l'acompliment del qual es fixa per l'any 2044.

Altrament, el PTSHC sí inclou Naut Aran en la Relació de municipis de les àrees rurals (Annex 6) i en la Relació de municipis de les àrees d'intervenció complementària (Annex 8).

Els municipis inclosos a les àrees rurals recollits a l'annex 6 resten subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim l'1,3% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de vint anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2025 (art. 13.2 del PTSHC).

Així mateix, com a municipi inclòs a les àrees d'intervenció complementària (Annex 8), la Disposició addicional Quarta -Actualització de la relació de municipis inclosos a les àrees preferents, d'intervenció complementària i rurals- estableix

Disposició addicional Quarta -Actualització de la relació de municipis inclosos a les àrees preferents, d'intervenció complementària i rurals-

1. D'acord amb els requisits establerts als articles 12.1, 13.1 i 15.1 de les normes del Pla territorial sectorial d'habitatge, el departament competent en matèria d'habitatge ha d'actualitzar mitjançant resolució de la persona titular les relacions de municipis que, a títol declaratiu del compliment dels requisits, s'indiquen als annexos 5, 6 i 8 de les normes del Pla territorial sectorial d'habitatge amb relació a les àrees següents:

a) Quinquennalment, les àrees preferents i les rurals.

b) Anualment, les àrees d'intervenció complementària.

2. Són tràmits essencials del procediment per incloure o excloure municipis de les àrees a què fa referència l'apartat 1, el d'audiència dels municipis afectats i el d'informació pública.

3. La resolució per la qual s'actualitza la relació de municipis inclosos en aquestes àrees s'ha de publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

L'Article 18 Declaració de zones de mercat residencial tensat de la Llei 12/2023, de 24 de maig, en l'apartat 3 disposa que

La declaració d'una zona de mercat residencial tensat que estableix l'apartat anterior requereix l'elaboració d'una memòria que justifiqui, a través de dades objectives i fonamentada en l'existència d'un risc especial de proveïment insuficient d'habitatge per a la població resident, incloent-hi les dinàmiques de formació de noves llars, en condicions que el facin assequible, perquè es produeixi una de les circumstàncies següents:

a) Que la càrrega mitjana del cost de la hipoteca o del lloguer en el pressupost personal o de la unitat de convivència, més les despeses i els subministraments bàsics, superi el trenta per cent dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars.

b) Que el preu de compra o lloguer de l'habitatge hagi experimentat en els cinc anys anteriors a la declaració com a àrea de mercat d'habitatge tensat un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus de consum de la comunitat autònoma corresponent.

L'Article 18 Declaració de zones de mercat residencial tensat de la Llei 12/2023, de 24 de maig, en l'apartat 4 determina que la declaració, d'acord amb aquest procediment, d'un àmbit territorial com a zona de mercat residencial tensat comporta la redacció, per part de l'administració competent, d'un pla específic que proposi les mesures necessàries per corregir els desequilibris evidenciats en la seva declaració, així com el seu calendari de desenvolupament.

Pla específic de mesures de l'article 18.4 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge per a la correcció dels desequilibris detectats en els 140 municipis declarats zona de mercat residencial tensionat a Catalunya segons Resolució TER/800/2024

El 10 d'abril de 2024, la Secretaria d'Habitatge emet el Pla específic de mesures de l'article 18.4 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge per a la correcció dels desequilibris detectats en els 140 municipis declarats zona de mercat residencial tensionat a Catalunya segons Resolució TER/800/2024, on s'estableixen les mesures de l'article 18.4.

Els principals factors subjacents que generen aquestes deficiències o insuficiències del mercat d'habitatge en aquests 140 municipis són, des del vessant de l'oferta, fonamentalment dos:

factor 1) l'escassetat d'oferta d'habitatge de lloguer en relació amb el volum de demanda, la qual cosa pressiona a l'alça els preus, i

factor 2) l'escassetat d'oferta d'habitatge a preus inferiors als de mercat (en qualsevol règim de tinença) i, en particular, l'escassetat d'oferta d'habitatge de lloguer assequible. D'altra banda, des del vessant de la demanda, s'ha de tenir en compte un tercer factor: la insuficiència de recursos econòmics de les llars per satisfer el cost de l'habitatge. El conjunt d'actuacions d'aquest Pla incideixen en aquests tres factors a fi de corregir els desequilibris evidenciats.

Entre les mesures proposades pel Pla específic per a corregir els desequilibris tenim les següents:

- Actuacions en el marc del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya.
- Actuacions en el marc de polítiques d'increment d'habitatge.
- Mesures de foment del lloguer social en el marc dels fons Next Generation.

- Mesures per incentivar la producció d'habitatges protegits de lloguer.
- Mesures per incrementar la solvència de les famílies per al pagament del lloguer lliure.
- Mesures per incentivar els propietaris a posar al mercat habitatges de lloguer.
- Mesures per posar al mercat habitatges buits.
- Mesures per evitar la pèrdua de l'habitatge a conseqüència de desnonaments o per eliminar l'infrahabitatge.
- Mesures legislatives.

Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

(Aquesta Resolució ve a actualitzar l'anterior Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge).

D'acord amb la Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, el municipi de Naut Aran no està declarat com a zona de mercat residencial tensionat als efectes de la a Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge i, per tant, no és l'és d'aplicació el "Pla específic de mesures de l'article 18.4 de l'esmentada Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge per a la correcció dels desequilibris detectats en els 140 municipis declarats zona de mercat residencial tensionat a Catalunya segons Resolució TER/800/2024 on s'estableixen les mesures de l'article 18.4."

3.5. Llei del sòl

De conformitat amb l'article 3.4 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i la rehabilitació urbana, article que segons la disposició final segona de la mateixa norma té caràcter de condició bàsica, el sòl vinculat a un ús residencial per l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret de gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria.

4. Planejament urbanístic vigent: NSS de Naut Aran

El planejament vigent de Naut Aran és la Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (NNSS de Naut Aran), aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 20 de juny de 2002 i el Text refós articulat de les Normes subsidiàries de planejament, amb el vistiplau de la CTU de Lleida de 30 de març de 2005.

La regulació dels usos es desenvolupa al Títol primer -Disposicions generals-, Capítol setè -Regulació dels usos- del Text refós articulat de les NNSS de Naut Aran.

A continuació és recull l'articulat d'incidència en la regulació que és objecte de la present modificació:

TÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS

(...)

CAPÍTOL SETÈ: REGULACIÓ D'USOS

Art. 28. Regulació d'usos.

1. Les Normes Subsidiàries regulen de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys classificats com a sòl urbà.
2. En les àrees aptes per a la urbanització les Normes Subsidiàries assenyalen l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, fixen la proporció admissible d'usos compatibles.
3. En el sòl no urbanitzable les Normes Subsidiàries regulen els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.

Art. 30. Desenvolupament de la regulació d'usos.

1. En el sòl urbà, mitjançant una ordenança específica poden fer-se més restrictives les determinacions de les Normes Subsidiàries pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.

Art. 31. Classes d'usos.

A.- Segons la seva funció:

1. Ús residencial, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:

a) Habitatge unifamiliar. És l'edifici per habitatge situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu.

b) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici per habitatge plurifamiliar amb accés i elements comuns.

1bis. Ús d'allotjament dotacional públic

L'equipament d'allotjament dotacional públic es destinarà a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones que es troben en alguna de les circumstàncies següents:

- a. Dificultat d'emancipació.
- b. Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- c. Feina o estudi.
- d. Afectació per una actuació urbanística

El règim d'ús podrà ser compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet.

La planta baixa dels equipaments comunitaris d'allotjament dotacional es podrà destinar per qualsevol dels usos complementaris admesos en edificacions residencials. (...)

2. Ús hotel·ler, que compren els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram d'hostaleria.

3. Ús comercial.

(...)

TÍTOL TERCER: SÒL URBÀ

(...)

CAPÍTOL QUART: REGULACIÓ DE ZONES

(...)

ZONA DE CASC ANTIC (Clau 1)

Art. 80. Condicions d'ús.

(..)

S'admeten els usos següents:

- a) Residencial

- b) Hoteler
- c) Comercia
- d) ...
- (...)

CAPÍTOL CINQUÈ: ZONA D' AMPLIACIÓ DE CASC (Clau 2)

(...)

Art. 85. Condicions d'ús.

S'apliquen les previstes a l'article 80 per a la zona de Casc Antic, excepte en l'ús industrial on s'admeten així mateix els petits tallers de reparació mecànica de vehicles.

(...)

CAPÍTOL SISÈ: ZONA D'EIXAMPLA 3a (Clau 3a)

(...)

Art. 91. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents

- a) Residencial
- b) Hoteler
- c) Comercial
- d) ...
- (...)

CAPÍTOL SETÈ: ZONA D'EIXAMPLA 3b (Clau 3b)

(...)

Art. 97 . Condicions d'ús.

S'apliquen les previstes a l'article 91 per a la zona d'Eixampla 3a.

(...)

CAPÍTOL VUITÈ: ZONA D'EIXAMPLA 3c (Clau 3c)

(..)

Art. 102. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- a) Residencial
- b) Hoteler
- c) Sanitari-assistencial
- d) ...
- (...)

CAPÍTOL NOVÈ: ZONA D'EIXAMPLA 3d (Clau 3d)

(...)

Art. 107. Condicions d'ús.

S'admet únicament el residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar

(...)

CAPÍTOL ONZÈ: ESPECIFICITATS ZONALS DEL NUCLI DE NAUT ARAN

(...)

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

(...)

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.

(...)

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.

(...)

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.

(...)

3e.3 d'ordenació específica de la Urbanització PLAUS (Modificació de la revisió de les Normes subsidiàries i complementàries a la urbanització Plaús del nucli d'Arties)

-No es permet l'ús d'habitatge d'ús turístic a la urbanització de Plaús.

(...)

3e.4 d'ordenació específica dels sòls de la UA-1 executada (Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament a l'àmbit de la UA-1 dels sòls adjacents del nucli d'Arties)

(...)

Condicions d'ús

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

(...)

3e.4 d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda -Ús habitatge- (Modificació de les Normes subsidiàries de planejament en relació amb l'àmbit de la UA-2 Ruda i infraestructura de transport per cable de connexió amb les pistes d'esquí)

(...)

TÍTOL QUART: ÀREES APTES PER A LA URBANITZACIÓ**CAPITOL ÚNIC: DISPOSICIONS GENERALS**

(...)

Art. 112. Zonificació.

Aquestes Normes estableixen 3 zonificacions per a les Àrees Aptes per a la Urbanització :

a) Residencial 1 (Clau 4), equivalent, quant al tipus d'ordenació i condicions d'edificació, a la Zona d'Ampliació de Casc del sol urbà.

L'ús global d'aquesta zona és el residencial. Els usos compatibles són :

Hoteler

Sanitari-assistencial ...

(...)

b) Residencial 2 (Clau 5), equivalent, quant al tipus d'ordenació i condicions d'edificació, a la Zona de l'Eixample 3b del sòl urbà. L'ús global d'aquesta zona és el residencial.

Els usos compatibles són els establerts per a la zona anterior .

(...)

c) Residencial 3 (Clau 6), equivalent, quant al tipus d'ordenació i condicions d'edificació, a la Zona d'Eixample 3c del sòl urbà. L'ús global d'aquesta zona és el residencial.

Els usos compatibles són els previstos per a les zones anteriors.

(...)

TÍTOL CINQUÈ: SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS

Art. 114. Definició, finalitat i tipus.

1. El sòl no urbanitzable compren els sectors del territori delimitats per aquestes Normes Subsidiàries com a àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics de la Vall.

2. Es diferencien dos tipus de sòl no urbanitzable:

a) sòl rústic

b) sòl no urbanitzable de protecció especial.

(...)

CAPÍTOL SEGON: SÒL RÚSTIC

Art. 120. Usos permesos.

1- Es permeten els usos següents :

a) Habitatge unifamiliar, únicament i exclusiva en els supòsits legalment previstos.

(...)

TÍTOL SISÈ: REGULACIÓ DETALLADA PER NUCLIS DE POBLACIÓ

CAPÍTOL ÚNIC: REGULACIÓ DETALLADA PER NUCLI DE POBLACIÓ

(...)

Art. 157 "TREDÓS"

(...)

4. Unitat d'actuació UA-2 RUDA

(...)

4.5. Sostre edificable i usos.

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

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

(...)

Art. 159 "BAQUEIRA"

(...)

3. Unitat d'actuació UA-1

(...)

3.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

(...)

4. Unitat d'actuació UA-2 RUDA

(...)

4.5 Sostre edificable i usos.

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

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

(...)

5. PE 1, PE 2, PE 3, PE 4, PE 5 i PE 6.

(...)

5.3. Condicions d'ordenació, densitat, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments, de les condicions d'edificació i d'ús seran les que corresponguin segons les determinacions del Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli 1 cota 1500.

5. Modificacions que es proposen

5.1. Finalitat

Les modificacions que es proposen tenen la finalitat de:

1. Admetre l'ús d'habitatge d'ús turístic a tots els habitatges, be siguin unifamiliars o plurifamiliars, a tot el municipi de Naut Aran excepte a la zona 3e.3 d'ordenació específica de la Urbanització Plaus, (en seguiment de la Modificació de la revisió de les Normes subsidiàries i complementàries a la urbanització Plaus del nucli d'Arties, aprovada en 2018). És a dir, a totes les zones en sòl urbà on és possible l'ús residencial (segons el defineix les NNSS de Naut Aran), excloent l'anterior esmentada.
2. Subjectar a una llicència urbanística prèvia la destinació a l'ús turístic d'un habitatge amb les condicions i limitacions que determina el Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, i la Disposició addicional vint-i-setena del Text refós de la Llei d'urbanisme.

5.2. Disposició addicional

Donada l'estructura de de l'articulat i de la regulació d'usos de les NNSS de Naut Aran, per incorporar correctament la compatibilitat i regulació dels habitatges d'ús turístic, s'incorpora a les Normes urbanístiques la disposició addicional següent, que es remet a la legislació vigent, sens perjudici de l'ordenança municipal que la desenvolupi:

1. *S'admet l'habitatge d'ús turístic com a compatible amb l'ús d'habitatge a totes les zones on les NNSS vigents admeten l'ús residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar i/o plurifamiliar excepte a la subzona 3e.3 d'ordenació específica de la Urbanització Plaus.*
2. *La regulació dels habitatges turístics es regeix per la legislació vigent i en especial per la Disposició addicional vint-i-setena del Text refós de la Llei d'urbanisme o la norma que la substitueixi, sens perjudici de l'ordenança municipal que es redacti en desenvolupament d'aquesta.*

6. Justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions

La present modificació puntual s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. L'article mencionat estableix que, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. Així doncs, la seva tramitació s'ajusta al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que en són d'aplicació del Capítol II, Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic, del Títol Tercer de la mateixa Llei.

Així mateix, la justificació de la present modificació s'empara en les disposicions de l'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en el sentit que és en l'exposició de motius del Decret llei 3/2023, que determina l'obligatorietat de modificar el planejament urbanístic municipal per a permetre expressament la compatibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic amb l'ús d'habitatge destinat a domicili habitual i permanent, on es raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Segons el TRLU, Disposició addicional vint-i-setena:

Règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic

1. En els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, l'habitatge d'ús turístic només és compatible amb l'ús d'habitatge si ho permet expressament el planejament urbanístic, quan es justifiqui la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de finança dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni.

2. Les llicències urbanístiques d'habitatges d'ús turístic tenen una limitació temporal de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual durada, sempre que el planejament urbanístic ho permeti d'acord amb els criteris de l'apartat 1. En cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. En l'atorgament de les llicències, i les seves pròrrogues, els municipis han de garantir el compliment dels principis de publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva.

7. Suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident

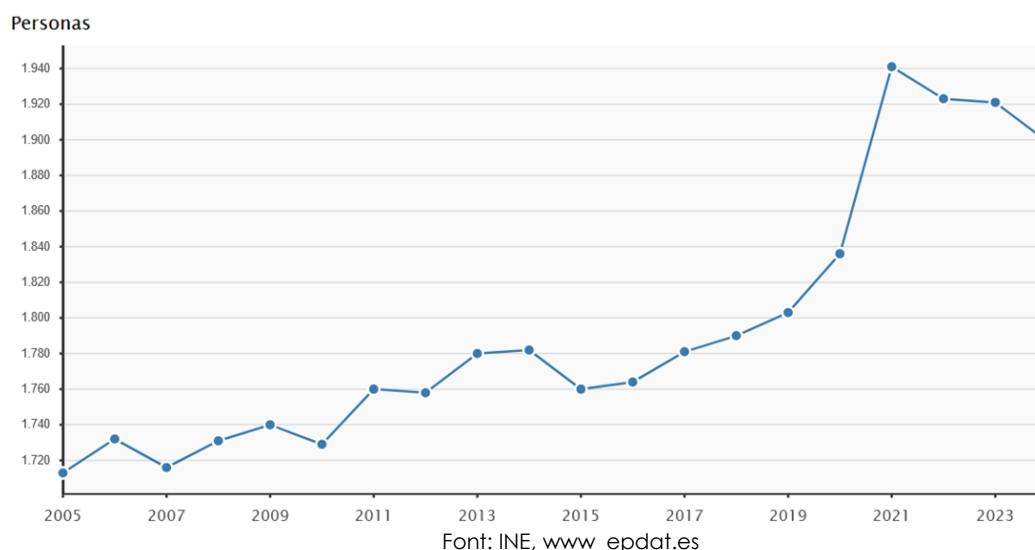
En seguiment de la Disposició addicional vint-i-setena del TRLU, per fer compatible l'ús d'habitatge amb l'ús d'habitatge d'ús turístic es requereix acreditar que el planejament urbanístic garanteix la suficiència de sòl destinat al domicili habitual i permanent de la

població resident, així com que aquesta compatibilitat no compromet l'equilibri de l'entorn urbà ni els principis del desenvolupament urbanístic sostenible.

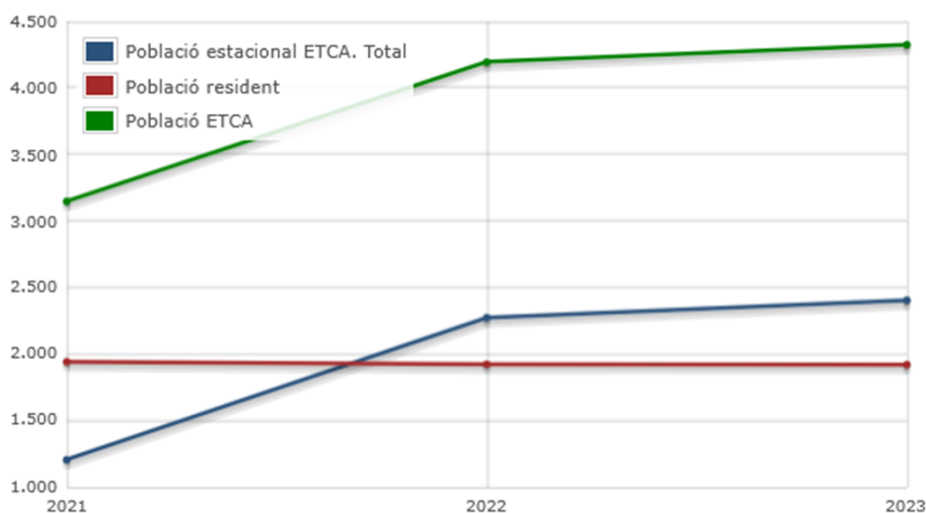
Evolució demogràfica i població resident

En termes de volum poblacional, Naut Aran és el segon municipi de l'Aran; els seus 1.893 habitants (2025) suposen el 17,77 % de la població de la comarca. La majoria de la població de l'Aran es concentra al municipi de Vielha e Mijaran que, al 2025 i amb 5.857 habitants, registrava el 55,45 % del total de la població de l'Aran.

Juntament amb Bossòst i Les (amb l'11,06 i el 9,87 % de la població respectivament), Vielha e Mijaran i Naut Aran, suposen el 94,15 % de la població de l'Aran. Això suposa que la resta del territori es conforma per 5 municipis més, amb escàs volum poblacional. D'acord amb les xifres disponibles, aquesta distribució no ha patit canvis significatius durant els darrers vint anys; així, en aquest període i aproximadament, Naut Aran i Vielha e Mijaran han concentrat el 73% de la població total de l'Aran.



Pel que fa a la demografia, l'evolució demogràfica del municipi de Naut Aran i per extensió de la Vall d'Aran al llarg dels últims 50 anys, presenta tres fases: una de davallada poblacional fins l'any 1.991 i un lleuger increment fins a l'any 2.006, i una estabilitat o lleuger descens fins a l'actualitat. El primer període manifesta la forta regressió que comportà l'emigració dels anys seixanta en què arreu de Pirineu s'acusà la davallada. Els últims 25 anys mostren un certa recuperació de la població absoluta. Quan a distribució de la població activa per activitats, el municipi de Naut Aran mostra un predomini del sector serveis, envers els altres. Es manté la tendència creixent del sector terciari dedicat als serveis d'hostatgeria i turístic, com a la resta del conjunt de la Vall d'Aran.

Estimacions de població estacional ETCA. Naut Aran. 2021-2023

Font: Idescat. Estimacions de població estacional (base 2021)

Parc d'habitatges i règim de tinença

Segons les dades de Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat) de població i qualitat de vida, el municipi de Naut Aran disposava al 2021 (últim any registrat) d'un parc residencial caracteritzat per un fort pes de l'habitatge no principal, com és habitual en municipis turístics del Pirineu. En concret, el cens registra 4.760 habitatges familiars convencionals, dels quals 791 són habitatges principals i 3.969 habitatges no principals.

Habitatges familiars convencionals Naut Aran			
	Habitatges principals	Habitatges no principals	Total
2021	791	3.969	4.760

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Pel que fa al règim de tinença dels habitatges principals, les dades censals indiquen que:

- 477 habitatges es troben en règim de propietat
- 198 habitatges es troben en règim de lloguer
- 114 habitatges corresponen a altres formes de tinença

Habitatges principals. Per règim de tinença Naut Aran					
	De propietat	De lloguer	Altres formes	No hi consta	Total
2021	477	198	114	0	792

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota: Al Cens de població de 2021, per garantir el secret estadístic, els resultats estan arrodonits aleatòriament a valors múltiples de 3. Per aquesta raó algun total pot no coincidir amb la suma de la seva desagregació.

Aquesta estructura evidencia que el parc d'habitatge destinat a residència habitual és relativament limitat en relació amb el volum total d'habitatges existents al municipi i que el mercat residencial permanent presenta una importància significativa de l'habitatge en propietat i una menor proporció d'habitatge en lloguer. Aquesta situació és coherent amb el model residencial de municipis amb forta presència de segona residència i activitat turística.

En aquest context, la suficiència de sòl per a habitatge destinat al domicili habitual i permanent no s'ha d'interpretar únicament en termes quantitatius del parc d'habitatges existent, sinó també en termes de disponibilitat efectiva per a la població resident.

Allotjaments turístics i habitatges d'ús turístic

L'activitat turística constitueix és el principal motor econòmic del municipi i explica el pes rellevant dels allotjaments turístics dins el parc residencial. Les dades estadístiques d'Idescat (cens 2024) mostren el pes de la presència al municipi de diverses tipologies d'allotjaments turístics, entre les quals destaquen:

- *establiments hotelers: 45 (places d'hotels: 3.543)*
- *càmpings: 1 (places de càmpings: 250)*
- *turisme rural: 6 (places de turisme rural: 73)*
- *apartaments turístics: 1.268 (habitatges d'ús turístic: 6.974)*

Entre aquestes tipologies, la d'habitatge d'ús turístic (HUT) constitueix una de les formes d'allotjament més significatives dins el municipi, amb més d'un miler d'habitatges registrats segons les dades estadístiques municipals d'allotjaments turístics disponibles a Idescat.

Aquest volum d'allotjament turístic és coherent amb el model econòmic del municipi i amb el seu posicionament com a destinació turística de referència dins el Pirineu català. Alhora, posa de manifest la necessitat que el planejament urbanístic estableixi les condicions adequades per compatibilitzar aquesta activitat amb el manteniment d'una oferta suficient d'habitatge destinat a residència permanent.

Suficiència de sòl residencial i desenvolupament urbanístic sostenible

El planejament urbanístic municipal preveu sòl suficient per al desenvolupament d'habitatge destinat a residència habitual, tant a través de sòl urbà com de sòl urbanitzable programat. Aquesta disponibilitat de sòl permet garantir la possibilitat de desenvolupament de noves promocions residencials orientades preferentment a la població resident.

A més, el planejament incorpora reserves per a la construcció d'habitatge amb algun règim de protecció, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística, amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge a la població resident i especialment als col·lectius amb majors dificultats d'accés al mercat immobiliari. En aquesta línia, la Modificació puntual de les NNSS a la façana nord de Salardú, a l'àmbit de l'aparcament públic de 2022, possibilita un important paquet allotjament dotacional.

Altrament, com ja s'ha exposat anteriorment, el PTSHC no considera Naut Aran com a municipi d'àrea de demanda residencial forta i acreditada i, per tant, no és preceptiu l'acompliment de l'objectiu de solidaritat urbana, que estableix que com a mínim el 15% del parc d'habitatges principals haurà d'estar destinat a polítiques socials l'any 2044.

Des del punt de vista territorial, el model urbanístic de Naut Aran es basa en la consolidació dels nuclis existents i en el desenvolupament compacte del sòl urbanitzable, evitant processos d'expansió dispersa i preservant els valors ambientals i paisatgístics del territori de la Vall d'Aran. Aquest model és coherent amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible, ja que prioritza l'aprofitament del sòl ja urbanitzat o previst pel planejament i garanteix la integració dels nous desenvolupaments dins els teixits urbans existents.

Valoració

Tenint en compte:

- l'estabilitat demogràfica del municipi i l'existència d'una població resident consolidada,
- la disponibilitat de sòl qualificat per a ús residencial prevista pel planejament urbanístic,
- les reserves per a habitatge amb protecció pública,
- i la capacitat del planejament per orientar el desenvolupament residencial cap a habitatge destinat al domicili habitual i permanent,

es considera que el municipi disposa de sòl qualificat suficient per garantir l'habitatge destinat a la població resident.

8. Avaluació ambiental estratègica

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb el que s'estableix tant a l'art. 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, com a l'article 6.c de la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, aquesta modificació puntual no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental, per tractar-se d'una modificació de planejament urbanístic que no estableix el marc per a la futura actuació de projectes i activitats sotmeses a avaluació d'impacte ni pot tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 200 en els termes establerts per la Llei 43/2007, de 3 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Tampoc és necessari l'informe ambiental previst en la normativa, atès que segons l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, només han d'incorporar informe ambiental les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

S'escau assenyalar també que, si bé l'ús d'habitatge familiar està admès per les NNSS en el sòl no urbanitzable (amb les limitacions que disposa el TRLU), la destinació a l'ús turístic d'aquests habitatges no produeix diferències substancials en les característiques dels efectes previstos en el medi ambient.

9. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

D'acord amb l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no es requereix la incorporació preceptiva de l'estudi de mobilitat en la present modificació puntual, atès que la present modificació de planejament urbanístic general no comporta cap nova classificació de sòl.

10. 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.

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

11. 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 té incidència sobre les finances municipals, per la qual cosa es considera innecessària l'elaboració d'un estudi econòmic i financer.

Naut Aran, Març 2026

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

NORMES URBANÍSTIQUES

S'incorpora a les Normes urbanístiques la disposició addicional següent:

Disposició addicional. Regulació dels habitatges d'ús turístic.

1. S'admet l'habitatge d'ús turístic com a compatible amb l'ús d'habitatge a les zones de sòl urbà on les NNSS vigents admeten l'ús residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar i/o plurifamiliar excepte a la subzona 3e.3 d'ordenació específica de la Urbanització Plaus.
2. L'habitatge d'ús turístic no s'admet al sòl no urbanitzable.
3. La regulació dels habitatges turístics es regeix per la legislació vigent i en especial per la Disposició addicional vint-i-setena del Text refós de la Llei d'urbanisme o la norma que la substitueixi, sens perjudici de l'ordenança municipal que es redacti en desenvolupament d'aquesta.