

**DA 06 Annex 7: Justificació del compliment de la legislació urbanística i el planejament municipal**

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

**REFORMA I REHABILITACIÓ D'EDIFICACIONS  
EXISTENTS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS  
HOTELER A NAUT ARAN**

Arties. T.M. Naut Aran

Polígon 8, parcel·la 220

009/21

Promotor

DARUAN GROUP HOLDING, SL

Esteva i Esteva Arquitectura S.L.P.

Carrer de la Missió núm. 4, 07003 – Palma tel 971 22 73 66 / fax 971 72 58 74

[estudi@esteva.eu](mailto:estudi@esteva.eu)

## **DOCUMENT JUSTIFICATIU**

MD 00 Dades generals

MD 01 Legislació i normativa urbanística vigents i la seva justificació

# Document justificatiu

## MD 00 DADES GENERALS

- 00.1 Identificació i objecte del projecte
- 00.2 Agents del projecte
- 00.3 Relació de documents complementaris i projectes parcials

## MD 01 LEGISLACIÓ I NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTS

- 01.1 Finalitat
- 01.2 Justificació del compliment de la legislació urbanística
- 01.3 Justificació del compliment del planejament territorial
- 01.4 Justificació del compliment del planejament general municipal
- 01.5 Justificació del compliment de la legislació sectorial en matèria de turisme

## MD00 DADES GENERALS

---

### MD00.1 IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE

Projecte: Reforma i rehabilitació d'edificacions existents per a la implantació d'un ús hotel·ler.

Objecte de l'encàrrec: Obra de reforma i rehabilitació en edificacions existents

Emplaçament: Polígon 8, parcel·la 220. Artiga

Municipi: Naut Aran, comarca de la Vall d'Aran

Referència cadastral: 506090100CH22F0001XS  
25233A0080022000001Q

### MD00.2 AGENTS DEL PROJECTE

#### 2.1 PROMOTOR:

DARUAN GROUP HOLDING,SL  
C/ Rafael Botí, 26 – 28023 Madrid  
CIF: B - 86883592  
Representant: David Ruiz de Andrés

#### 2.2 AUTOR I COORDINADOR DEL PROJECTE:

ESTEVA I ESTEVA ARQUITECTURA, S.L.P.  
C/ Carrer de la Missió, núm. 4 - C.P. 07003 T.M. Palma de Mallorca  
Telf. 971 22 73 66 Fax 971 72 58 74  
N.I.F.: B-57475741  
Autor i representant: Tomeu Esteva Cañellas  
D.N.I.: 18220400-F  
Col·legiat COAIB núm. 370118

### MD00.3 RELACIÓ DE DOCUMENTS COMPLEMENTARIS I PROJECTES PARCIALS

Els tècnics col·laboradors i els projectes parcials es detallaran en el projecte d'execució corresponent.

Palma de Mallorca, Desembre 2024

18220400F  
BARTOMEU  
ESTEVA (R:  
B57475741)

Firmado digitalmente  
por 18220400F  
BARTOMEU ESTEVA  
(R: B57475741)  
Fecha: 2024.12.16  
10:04:52 +01'00'

Tomeu Esteva Cañellas, arquitecte  
Autor i representant:  
Esteva i Esteva Arquitectura S.L.P.

## MD01 LEGISLACIÓ I NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTS

---

### MD01.1 FINALITAT

El present document justificatiu s'elabora per donar resposta als requeriments dels diferents organismes sectorials consultats, els quals han emès una sèrie de consideracions i recomanacions en relació al projecte d'actuació específica proposat.

### MD01.2 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA

El present projecte s'ajusta i dona compliment a l'establert en el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

Es justifica el compliment dels següents articles que li són d'aplicació:

Decret legislatiu 1/2010:

*Article 47*

*Règim d'ús del sòl no urbanitzable*

*1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.*

*2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.*

*3. 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 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:*

- a) D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals.*
- b) D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.*
- c) Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.*
- d) De turisme rural.*
- e) Educatiu en el lleure.*
- f) De creació artística o de producció artesanal.*
- g) D'exercici de professions liberals.*
- h) De restauració.*
- i) D'equipaments.*
- j) De serveis comunitaris o corporatius.*

*3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat i que n'acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta.*

*3 quarter. En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.*

El projecte té com a objectiu la reforma i rehabilitació de dos construccions existents, anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi, les quals cal preservar i recuperar per raons arquitectòniques, degut a la seva composició en dos volums compactes i realitzats amb materials emprats en la construcció tradicional del patrimoni arquitectònic de la Vall.

Són una clara mostra d'edificacions consolidades en un paisatge i entorn naturals.

#### *Article 50bis*

*Obres i divisió horitzontal admeses en la reconstrucció i la rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable*

*1. Són admissibles les obres d'intervenció sobre les construccions a què fa referència l'article 47.3 que siguin necessàries per a destinar-les a un ús admès. Aquestes obres han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Tanmateix, pel que fa a les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article esmentat, poden ésser objecte d'obres de substitució parcial o d'augment de volum edificat d'acord amb les condicions següents:*

*a) Han d'ésser necessàries per a destinar l'edificació a un ús admès.*

*b) Han de contribuir significativament a millorar les condicions de preservació i de conservació de l'edificació.*

*c) Han de guardar les degudes proporcions amb el volum original que es conservi de l'edificació perquè aquest volum mantingui el caràcter de principal.*

*2. Les obres de substitució parcial o d'augment de volum a què fa referència l'apartat 1 poden donar lloc a un volum edificat separat de l'original. En aquest cas, el volum edificat separat només es pot destinar a usos auxiliars al que es destini l'edificació principal, llevat que aquest ús sigui el de turisme rural o hoteler.*

*3. En el supòsit de la lletra c de l'article 47.3, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.*

*4. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, es pot admetre la divisió horitzontal de les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article 47.3 si no se n'alteren les característiques originals, se'n respecten els elements històrics principals i es fan d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En cap cas no és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts de les edificacions destinades a l'ús hoteler.*

*5. En la reconstrucció i rehabilitació de les masies i les cases rurals de la lletra a de l'apartat 3 de l'article 47 es poden modificar els elements arquitectònics originals, sempre que no es desvirtuin les raons de la catalogació d'aquestes construccions, d'acord amb les condicions següents:*

*a) En construccions catalogades per raons ambientals, paisatgístiques o socials, s'hi poden fer intervencions sempre que siguin degudament motivades en el projecte.*

*b) En construccions catalogades per raons arquitectòniques o històriques, únicament s'hi poden admetre les intervencions mínimes i imprescindibles que siguin necessàries per a destinar la construcció a un ús admès, les quals han d'ésser degudament motivades en el projecte.*

**La proposta respecta el volum edificat i la composició volumètrica actuals, la qual incorpora algunes modificacions volumètriques que s'han anat consolidant en funció dels usos que s'hi han anat desenvolupant. Tot i això, el caràcter del conjunt preserva el volum original essent el de dos edificis de gran format, compactes, amb una única coberta a dues aigües, i executats amb els materials tradicionals de la zona.**

**Les principals raons per a la seva preservació i manteniment són arquitectòniques i històriques, donat el fet d'ésser un conjunt amb una llarga vida funcional, el qual ha donat servei a la zona, i l'activitat que s'hi ha anat desenvolupant s'ha anat adaptant a les diferents necessitats de la població durant el conjunt de la seva vida útil.**

Tal i com s'ha comentat, tot i ésser unes edificacions de gran format i segurament de proporcions majors a les típiques construccions de les cabanes i bordes preexistents, han estat executades amb materials autòctons que referencien el procés constructiu tradicional de la vall on s'ubiquen. Els petits canvis volumètrics que el conjunt dels dos edificis ha anat sofrint al llarg del temps, han respectat aquesta construcció tradicional, afegint els diferents elements utilitzant els mateixos materials originals, preveient així la millor integració possible en el seu entorn més immediat.

En relació al conjunt de la proposta del present projecte per a implantar el nou ús hoteler:

- Les ampliacions projectades són les mínimes i imprescindibles per a poder desenvolupar el programa funcional del nou ús proposat, essent aquest un ús admès tant per la legislació urbanística com el planejament urbanístic vigents.
- Aquestes ampliacions, tal i com es descriuen en el projecte, són de dos tipus; per un costat superficials, és a dir, per sobre de la cota del terreny natural, proposant-se el mínim volum edificat necessari per a garantir el bon funcionalment de la nova activitat hotelera que es desenvolupa entre els dos volums preexistents. I per l'altre costat, soterrades, és a dir, es proposa un volum soterrat on encabir amb el mínim de superfície i volum, la zona d'aparcament dels usuaris del nou hotele i algunes sales d'instal·lacions.
- Pel que fa al nou volum superficial, aquest actua com a nexa entre l'edifici principal i el secundari, i s'ha proposat com una extrusió de la façana preexistent, essent un volum compacte, de pedra, amb poques obertures i una coberta enjardinada situada per sota de l'arrencada de la coberta del volum principal.
- Pel que fa al volum soterrat, aquest respon a la voluntat de preservar al màxim l'espai natural exterior, evitant l'ocupació del sòl amb els vehicles, infraestructura i logística, que tot i no ésser desitjables, són imprescindibles per al desenvolupament de les activitats. L'impacte visual i paisatgístic de vehicles estacionats en superfície i pròxims a les edificacions, suposaria un gran greuge comparatiu en la valoració i afectació respecte el seu estat actual, de la implantació de la proposta (i qualsevol proposta).

Així, a les raons arquitectòniques i històriques, s'hi afegeixen les raons ambientals i paisatgístiques, ja que la proposta preveu la màxima minimització de l'impacte de la nova activitat en l'entorn natural, tant pròxim a les edificacions preexistents, com més exterior, preservant al màxim possible les visuals d'aproximació.

La seva superfície (i volum), reduïda al mínim possible, respon a l'estricta compliment de la normativa d'edificació i sectorials que li són d'aplicació, les quals es desenvoluparan en més detall en el corresponent projecte d'execució.

A més a més, aquest volum, imperceptible per sobre rasant, permet que el desenvolupament de l'activitat hotelera mantingui i conservi les proporcions del conjunt edificat el qual manté el seu caràcter de principal.

Finalment indicar que, tot i què segons la legislació urbanística vigent es permeten augments de volum que puguin donar lloc a un cos edificat separat de l'original (per encabir usos auxiliars, llevat de l'ús de turisme rural o hoteler), la proposta va un pas més enllà i projecta un volum separat no visible i essent més restrictiva que la pròpia legislació que li és d'aplicació.

El conjunt del projecte respon principalment i majoritàriament a la voluntat de preservar al màxim l'entorn natural preexistent, essent aquest el gran atractiu per al desenvolupament de l'activitat hotelera proposada.

#### *Disposició Transitòria Quinzena*

*Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable*

*1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a*



*destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hoteler. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.*

En absència de catàleg, es tramita un Projecte d'actuació específica per a poder rehabilitar i implantar un ús hotel·ler (amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament) en les dos construccions preexistents, essent aquest ús un dels admesos segons l'art. 47.3.bis del TRLU.

**En l'apartat anterior s'ha justificat el conjunt de raons que determinen la preservació i recuperació de les edificacions preexistents i l'impacte de la proposta en el paisatge.**

Reglament de la Llei d'urbanisme:

*Article 55 - Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals*

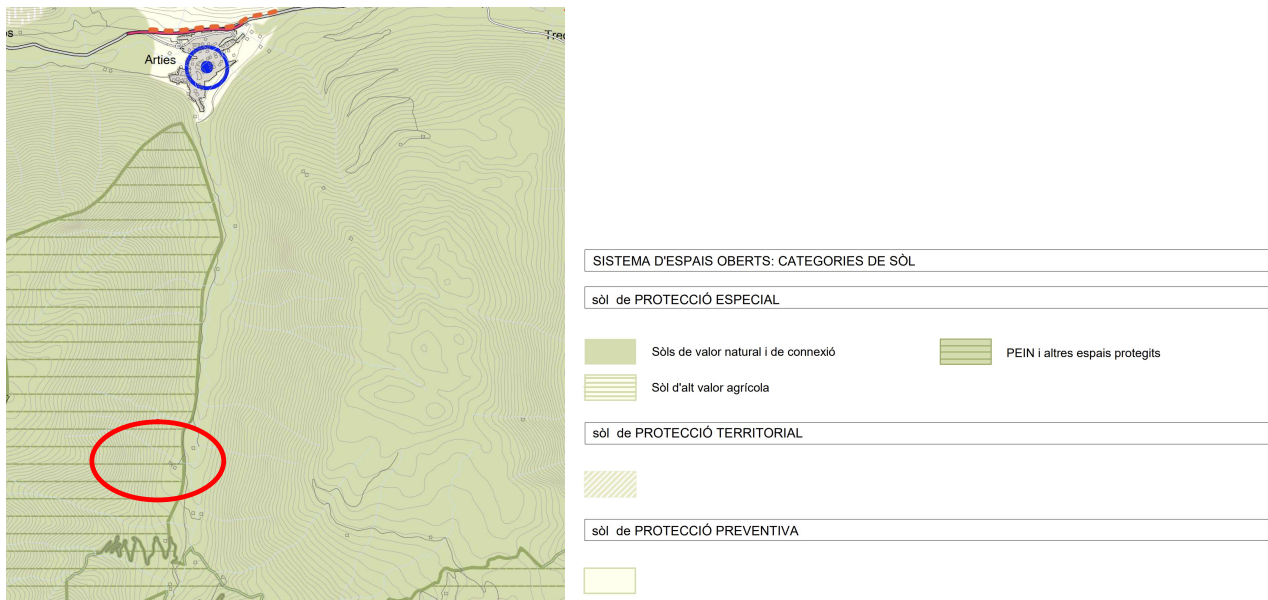
*55.3 La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitat derivades del desenvolupament dels usos admesos.*

Es manté la composició volumètrica existent i original, essent dos edificacions de pedra compacte amb coberta a dues aigües, i la lleugera ampliació proposada té caràcter auxiliar ja que la seva funcionalitat i necessitat deriva del desenvolupament de l'ús hotel·ler admès.

## MD01.3 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL

### MD01.3.1 Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran.

Segons el Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPiA), la parcel·la es situa en sòl de protecció especial, PEIN i altres espais protegits:



Es justifica el compliment dels següents articles que li són d'aplicació:

*Article 2.6 Sòl de protecció especial: regulació*

*1. El sòl de protecció especial haurà de mantenir la condició d'espai no urbanitzat i amb aquesta finalitat serà classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal llevat que convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent. En els sòls de protecció especial determinats pel Pla s'hi aplicarà el règim que estableix aquest article.*

2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), s'entendrà que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'esmentat article, i que seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. Els plànols distingeixen, dins del sòl de protecció especial, aquell que es protegeix principalment pel seu interès natural i ecològic –en el qual l'ús agrícola i ramader sovint hi juga un paper rellevant a preservar– i aquell que ho és principalment pel seu elevat valor agrícola productiu.

3. En el sòl de protecció especial, només es podran autoritzar les següents edificacions de nova planta:

- Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla.
- L'ampliació d'edificacions que hi ha destinades a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable. Aquestes ampliacions hauran de justificar-se en funció de necessitats de l'ús a què està destinat l'edificació existent i no n'excediran del 20% del sostre i del volum. En cas que s'haguessin de realitzar ampliacions de major grandària, restaran subjectes a les condicions que estableix aquest article per a la resta d'edificacions que podrien ser admissibles en sòl no urbanitzable.
- Les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

4. En el sòl classificat com de protecció especial pel seu alt valor agrícola, i en general en tot el sòl de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entendran com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveu l'apartat 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), requeriran, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposa l'article 6.4 per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics. L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra tindrà en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental serà preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposa l'article 6.4, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial haurà de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi haurà de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir.

- Vegetació de l'entorn.
- Fauna de l'entorn.
- Funcions de connectivitat biològica.
- Fragmentació territorial.

- Estabilitat del sòl.
- Valor edafològic productiu.
- Funcions hidrològiques.
- Gestió dels residus i de les aigües residuals.
- Accessibilitat i necessitat de serveis - Increment de la freqüentació.
- Valors patrimonials (recs, feixes, murs...).
- Millora esperada de la gestió de l'espai protegit.

8. Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directores urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials- o directrius de paisatge que s'incorporin al pla territorial, es podran, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no serà necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

- Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.
- Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.
- Les condicions específiques establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000.

9. En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària, es mantindrà o, en el seu cas, es reposarà la vegetació natural espontània o la tradicional de la zona (rengles d'arbres o arbusts, bardisses,...) en tant que factors de biodiversitat i del paisatge. Els departaments competents definiran projectes de restauració i programes de foment amb aquest objectiu.

10. L'aprofitament agrari existent forma part indissoluble dels sòls de valor natural i de connexió. En un context com el pirinenc, en que el paisatge i els ecosistemes s'estan embosquant i uniformitzant, els espais agraris han de ser preservats i afavorits de forma preferent. Per aquesta raó, d'acord amb els apartats 4 i 5 d'aquest article, les instal·lacions necessàries per a l'activitat agrària, imprescindibles per una correcta gestió del territori, seran considerades d'especial interès. Igualment, l'espai d'ús agrícola i ramader en el moment d'aprovació del Pla o aquell que en el futur pugui establir un pla sectorial d'espais d'interès agrari serà susceptible de recuperació per a l'ús agropecuari esmentat en el cas que, temporalment, s'hagi produït un període d'inactivitat i embosquinament.

Es tracta de la rehabilitació d'unes construccions legalment implantades (anteriors a l'any 1956 i al primer instrument de planejament urbanístic general del municipi), en sòl no urbanitzable, mantenint la volumetria preexistent i original.

En el document ambiental annexat al present PAE s'analitza i valora la inserció del nou ús en l'entorn territorial, on es demostra que les construccions existents i els nous usos no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubiquen, considerant totes les variables establertes en l'art. 2.6.7 del PTPAPiA.

**MD01.3.2 Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran.**

Segons el Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran, la parcel·la es situa en sòl de protecció especial, inclòs en zona PEIN:



SISTEMA D'ESPÀIS OBERTS	
TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE	PROTECCIONS
<ul style="list-style-type: none"> <li>· SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ÀMBITS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>SÒL INCLÒS EN PEIN O XARXA NATURA 2000</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲▲▲▲▲▲ PARC NACIONAL AIGUESTORTES SANT MAURICI</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>SÒL DE VALOR NATURAL I DE CONNEXIÓ</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>..... ZONA DE PROTECCIÓ DEL PARC NACIONAL</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>..... PARC NATURAL DE L'ALT PIRINEU</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>SÒL DE POTENCIAL VALOR ESTRATÈGIC</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—— PEIN</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—— XARXA NATURA 2000</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· SÒL SUBJECTE A RISCOS</li> </ul>

En base a l'establert al PDU, li són d'aplicació els següents articles, dels quals s'aporta la justificació del seu compliment:

*Article 18. Sòl de protecció especial*

1. Inclou aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar. Comprèn aquells espais que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial vigent (Espais naturals d'interès especial, "ENPE"; Pla d'espais d'interès natural de Catalunya "PEIN"; xarxa Natura 2000 "XN2000") i aquells que el Pla considera que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natural i agronatural i, també, per la seva funció específica en l'equilibri ambiental, com és el cas de les àrees de recàrrega dels aqüífers.

2. A partir de l'anàlisi i reconeixement de les àrees homogènies reconegudes en aquest Pla i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biogeogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen els següents subtipus de sòl, reflectits en els plànols d'ordenació:

- a) Sòl inclòs en ENPE, PEIN o XN2000.
- b) Sòl de valor natural i de connexió.

3. La regulació del sòl de protecció especial es farà en base a l'establert a l'article 2.6 del PTP APiA i a les determinacions que resultin més restrictives derivades de l'aplicació de l'Article 22 i de l'Article 101 d'aquesta Normativa. Tot això, sense perjudici de les competències d'altres administracions. En aquest tipus de sòl només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

- a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió de l'espai en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen en l'apartat 7 del propi article 2.6. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'Article 46 de la Normativa del Pla director.

*b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'Article 46 de la Normativa del Pla director.*

4. Caldrà donar compliment a les determinacions del Pla rector d'ús i gestió del Parc Nacional d'Aiguestortes i Estany de Sant Maurici, aprovat pel Decret 39/2003, de 4 de febrer.

5. Les directrius per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000, aprovades per Acord de Govern de 5 de setembre de 2006 (GOV/112/2006, DOGC núm. 4735 de 06/10/2006) són d'obligat compliment. La delimitació de l'espai ES5130034 de la xarxa Natura 2000 a banda i banda del riu Garona que es grafia en els plànols d'ordenació del Pla recull exactament la delimitació efectuada pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya. D'acord amb els criteris de delimitació establerts en la memòria justificativa de l'Acord de Govern GOV112/2006, que aprova la xarxa Natura 2000 a Catalunya (capítol 5.4), la delimitació a l'entorn del curs fluvial no és una delimitació precisa, atès que grafia una franja prou ample perquè sigui visible a escala 1:50.000 però que no respon en realitat de la delimitació de l'espai. En aquest cas, l'espai inclòs a la xarxa Natura 2000 correspon a l'àmbit de Domini Públic Hidràulic més els espais ocupats per la vegetació de ribera que tingui associada.

6. Qualsevol delimitació i/o modificació dels espais protegits (ENPE, PEIN, XN2000, ..), que eventualment s'aprovi en un futur, s'entendrà inclosa i caldrà incorporar-la en les revisions o modificacions de Pla previstes en l'Article 10 d'aquesta Normativa.

El present PAE té com a objectiu reformar i rehabilitar unes edificacions existents per a la implantació d'un ús hotel·ler, ús admès en la rehabilitació de construccions existents amb anterioritat al primer instrument de planejament urbanístic general del municipi, segons l'art. 47.3 del TRLU.

En el document ambiental annexat al present PAE s'analitza i valora la inserció del nou ús en l'entorn territorial, on es demostra que les construccions existents i els nous usos no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubiquen, considerant totes les variables establertes en l'art. 2.6.7 del PTPAPiA.

L'ampliació de les construccions existents és admesa tant pel:

- PTPAPiA, en el seu art. 2.6, on s'estableix que s'admet l'ampliació d'edificacions que hi ha destinades a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable. Aquestes ampliacions hauran de justificar-se en funció de necessitats de l'ús a què està destinat l'edificació existent i no n'excediran del 20% del sostre i del volum.

La lleugera ampliació proposada és inferior al 20% del sostre i del volum preexistents.

- PDU de la Val d'Aran, en el seu art. 18, on s'estableix que s'admeten les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'art. 47 del TRLU, complint les condicions establertes.

#### *Article 36. Disposicions generals*

1. *Les intervencions en el sistema d'espais oberts han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn, contemplar els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos i complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits en aquest Pla, i les determinacions específiques per a cada tipus de sòl.*

2. *Els usos i les edificacions admissibles en els espais oberts i els instruments i procediments per a la seva implantació es regeixen pel que determinen els articles 47 a 51 del TRLU i els articles 46 a 60 del RLU.*

3. *Les edificacions, existents o de nova construcció, hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals. La manca de previsió en el projecte d'obres d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals corresponents serà motiu de denegació de la llicència.*

4. Per edificar en un terreny caldrà que l'accés al mateix es faci per un camí ja existent. Queda taxativament prohibida l'obertura de nous camins per a donar accés a parcel·les rústiques amb objecte d'edificar.

5. En qualsevol cas, l'establiment de qualsevol ús autoritzable ha de garantir, en tots els casos, la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades i comporta per a la persona propietària els deures establerts en l'article 47.7 del TRLU.

Haurà de garantir, també, la compatibilitat ambiental, determinada segons la normativa sectorial específica vigent, i l'adequació a la planificació dels espais naturals de protecció especial (ENPE) quan es tracti de construccions situades dins d'aquests.

El projecte contempla:

- Elements de tractament de les aigües residuals mitjançant la seva depuració.
- Accés pel camí existent.
- La màxima integració ambiental de les construccions i activitats a autoritzar i garanteix la compatibilitat ambiental, segons justificació de l'actuació en el document ambiental annexat al present PAE.

#### Article 46. Regulació general dels usos en el sistema d'espais oberts

1. El Pla considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic; o que siguin d'interès públic.

2. Als efectes d'aquest article, s'entén que una edificació, instal·lació o infraestructura aporta qualitat al medi natural, si té conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació.

3. El Pla considera un argument favorable per a l'autorització d'activitats en els espais oberts la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, mentre que per a l'autorització de noves edificacions recomana una especial exigència pel que fa a la seva inserció territorial i paisatgística.

4. Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus d'espais oberts, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:

A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic. La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, les bordes i cabanes, el turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic. No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

C. Comprèn les infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se necessàriament en el medi rural, entre els quals, i als efectes de les determinacions d'aquest Pla, es distingeixen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions i altres elements significatius; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars, parcs eòlics, antenes de telecomunicacions, depuradores, plantes de tractament de residus d'interès públic, i altres elements; així com elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i d'altres.

Segons la definició de l'art. 46 dels 3 tipus d'intervencions, el present PAE proposa una intervenció tipus B.

#### MD01.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT GENERAL MUNICIPAL

El present projecte s'ajusta a l'establert en la normativa urbanística municipal vigent en el moment de la seva redacció, la Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran i la Modificació de les Normes subsidiàries del planejament en relació amb la regulació de les bordes i cabanes en sòl no urbanitzable pel que fa al municipi de Naut Aran.

Les dades de la parcel·la i de les edificacions existents són:

- Classificació: Sòl no urbanitzable.
- Qualificació: Sòl no urbanitzable de protecció especial.
- Edificacions existents: Construccions preexistents (anteriors a l'any 1956), **distintes** de les bordes i cabanes, on s'admet l'ús hotel·ler (art. 119.quarter).



RÈGIM DEL SÒL	
	SÒL URBÀ
	SÒL APTÈ PER URBANITZAR
	SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ESPECIAL
	SÒL NO URBANITZABLE ORDINARI

En la memòria descriptiva i justificativa de la Modificació de les Normes subsidiàries del planejament en relació amb la regulació de les bordes i cabanes en sòl no urbanitzable pel que fa al municipi de Naut Aran, s'indica explícitament el següent:

- Es crea el nou article 119.quarter, en l'ànim de regular l'admissió dels usos d'establiment hotel·ler (amb exclusió dels hotels apartament), de turisme rural, així com de restauració (amb l'exclusió de la modalitat de "bar"), en determinades construccions preexistents, **distintes** pròpiament de les bordes i les cabanes, identificades en el corresponent plànol d'ordenació del present instrument urbanístic.
- Aquestes construccions, que com s'ha indicat no són bordes ni cabanes, són precisament aquelles que han estat explícitament indicades per l'Ajuntament del Naut Aran i que, per raó de les seves concretes característiques (volumetria, ubicació, accés rodat, etc.) i antecedents vinculats als usos

d'habitatge i/o residencial, poden allotjar, potencialment, aquests usos esmentats. La manca d'una regulació actual específica sobre l'admissió de determinats usos en aquests tipus de construccions, que no són bordes ni cabanes però que reuneixen les condicions necessàries com per merèixer la seva inclusió en un catàleg de construccions en el sòl no urbanitzable, condueix a considerar la plausibilitat i conveniència d'articular aquesta previsió en aquesta Modificació de les Normes Subsidiàries, malgrat aquesta concreta qüestió no vingui recollida en el Pla Director urbanístic de la Vall d'Aran.

- Els usos al·ludits podran implantar-se en la mesura en què s'aprovi aquell instrument que justifiqui que la construcció en qüestió reuneix les característiques necessàries com per merèixer ésser catalogada.
- En aquest sentit, val a dir que no es pretén obrir la possibilitat d'implantar aquests usos citats a qualsevol construcció, sinó únicament a aquelles que justificadament, poden allotjar-los. En el cas que ens ocupa, la justificació esmentada ha estat aportada per l'Ajuntament de Naut Aran per mitjà d'escrit d'al·legacions a l'aprovació inicial d'aquesta Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament.

Les construccions objecte del present PAE es troben incloses en aquest plànol d'ordenació únic, afegit com a annex 1 al present PAE, i no són considerades ni bordes ni cabanes pel planejament urbanístic vigent.

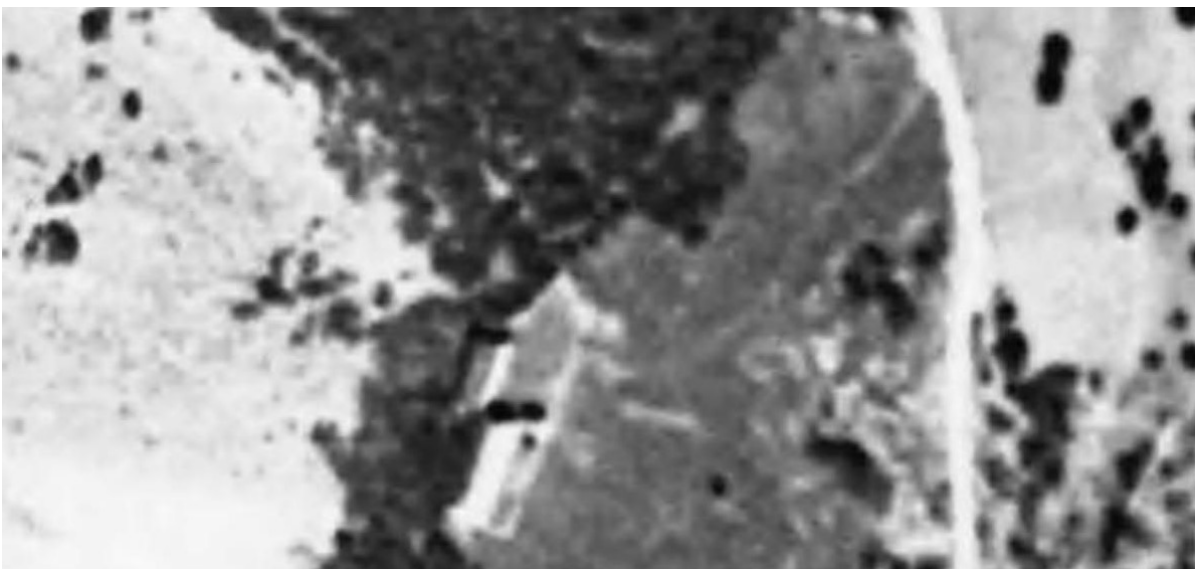
En base a la classificació i qualificació de la parcel·la, li són d'aplicació els següents articles, dels quals s'aporta la justificació del seu compliment:

*Art. 119. Reconstrucció i rehabilitació de construccions preexistents.*

*Amb caràcter general es permet reconstruir i rehabilitar les construccions preexistents a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general de Naut Aran, d'acord amb el regim disposat pel planejament urbanístic d'aplicació a la Val d'Aran.*

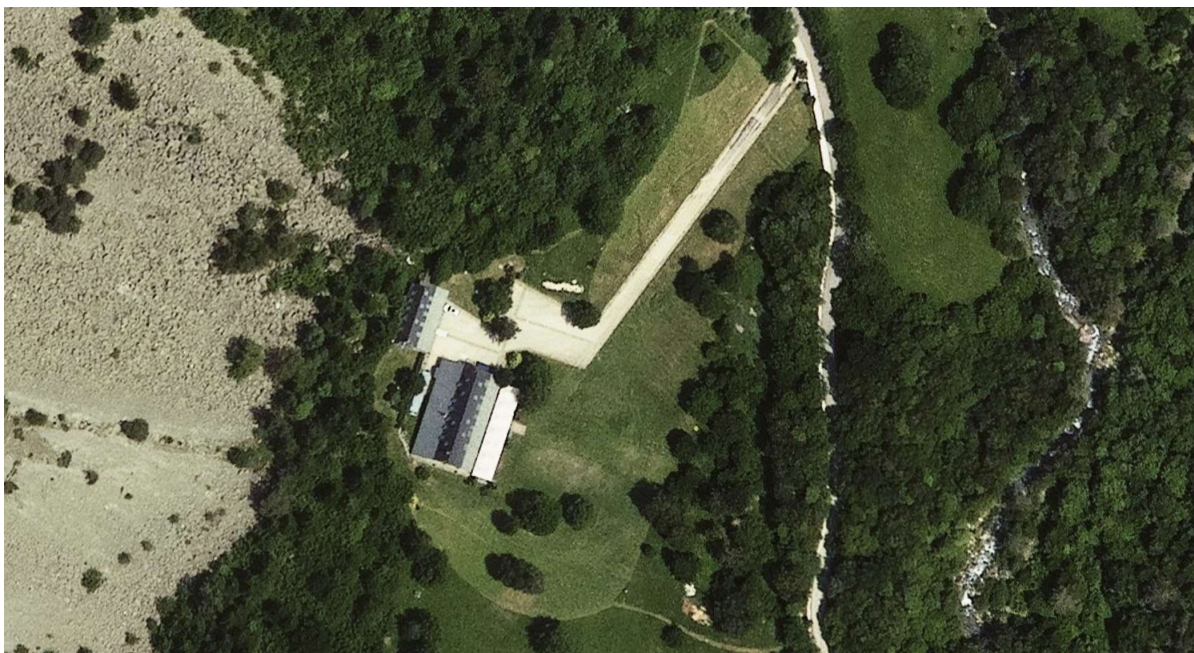
El present projecte respon a l'objectiu de rehabilitar unes construccions preexistents a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general de Naut Aran, essent aquest el Pla General d'Ordenació Urbana de Naut Aran, el qual va entrar en vigor el 24.4.1969.

Segons els vols militars d'accés públic del Institut Cartogràfica i Geològic de Catalunya, les dos construccions preexistents que es pretenen rehabilitar, ja apareixen en els vols de l'any 1956 tal i com es pot apreciar en la següent imatge:



Ortofotomapa any 1956.





Ortofotomapa any 2023

*Art. 119.quàrter. Usos en construccions preexistents específiques per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.*

*1.- En les construccions preexistents, distintes de les bordes i cabanes, identificades a títol d'inventari en el plànol d'ordenació únic de la "Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Vall d'Aran, en allò relatiu a la regulació de la preservació i recuperació de les bordes i cabanes en el sol no urbanitzable, per adaptar-les a les determinacions del vigent Pla director urbanístic de la Vall d'Aran", que per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials les fan susceptibles d'inclusió en un catàleg d'edificacions en sol no urbanitzable, s'hi admetran els usos següents:*

- a. Us d'establiment hoteler, amb exclusió dels hotels apartament.*
- b. Us d'establiment de turisme rural.*
- c. Us de restauració, amb exclusió de la modalitat de "bar".*

*2.- En tot cas, la implantació de qualsevol dels usos indicats en l'apartat anterior restarà condicionada al compliment de la normativa sectorial en matèria de protecció contra riscos i qualsevol altre que esdevingui d'aplicació.*

El present PAE dona compliment a l'art. 119.quàrter degut al fet de que:

- Es tracta de la implantació d'un ús hoteler (amb exclusió de l'hotel apartament) en construccions **distintes** a bordes i cabanes, preexistents a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general de Naut Aran.
- La seva rehabilitació i recuperació respon a raons:
  - o Arquitectòniques, ja que es tracta de dos construccions que són una mostra de l'arquitectura original de la Vall d'Aran tant pel tipus de volum com dels materials originals de pissarra i pedra del país en el seu conjunt.
  - o Paisatgístiques per trobar-se situades en la part més baixa de la vessant est dels Tarters de l'Artiga, esdevenint part del paisatge tradicional del sòl no urbanitzable de la Vall sense suposar un impacte a l'estar les construccions preexistents envoltades d'un terreny amb cotes topogràfiques més altes i quedant recollides per la pròpia morfologia del paisatge existent.
  - o Socials a l'esdevenir unes construccions i activitats preexistents que han generat durant molt de temps activitat econòmica vinculada als diferents sectors presents en el nucli d'Arties.

- Aquestes construccions preexistents es troben identificades en el plànol d'ordenació únic de la "Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Vall d'Aran, en allò relatiu a la regulació de la preservació i recuperació de les bordes i cabanes en el sol no urbanitzable, per adaptar-les a les determinacions del vigent Pla director urbanístic de la Vall d'Aran", actualment vigent.

El plànol d'ordenació únic s'ha incorporat a nivell informatiu com a Annex 1, en el qual s'identifiquen edificacions susceptibles d'admetre l'ús hoteler (exclòs l'hotel apartament), l'ús d'establiment de turisme rural (en modalitat "masia") i l'activitat de restaurant (exclosa la modalitat "bar").

*Art. 119.tris. Intervencions en bordes i cabanes preexistents a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general a Naut Aran.*

Tot i no ésser d'obligat compliment pel present PAE, degut al fet de que les 2 edificacions preexistents són distintes a bordes i cabanes, el projecte de rehabilitació contempla el compliment dels següents punts:

- **La finalitat principal és la recuperació del patrimoni arquitectònic característic del sòl rústic, per tal de preservar-lo i posar-lo en valor, i dinamitzant una activitat econòmica que permeti diversificar les activitats i contribuir a la desestacionalització turística.**
- La intervenció comporta el manteniment i/o rehabilitació dels elements constructius propis de la zona.
- Es mantenen els materials, els elements i els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparent de les edificacions, la qual es troba en bon estat i respon a les tipologies tradicionals de la Val d'Aran.
- Es tracta de dos construccions preexistents de volum únic i coberta única, dels quals es manté el conjunt del seu estat original.
- Els plans de les cobertes simètriques mantenen la seva configuració existent, i només serà necessari l'ajust de les obertures i l'execució d'elements tècnics, per a donar resposta i compliment a l'esquema funcional i a la normativa d'edificació que li és d'aplicació.
- Les façanes mantenen la seva composició i volum originals, i només serà necessari l'ajust de les obertures per a donar resposta i compliment a l'esquema funcional i a la normativa d'edificació que li és d'aplicació.
- En relació a l'entorn immediat de l'edificació, es mantenen els perfils originals del terreny lliure d'edificació, no s'obren nous camins ni accessos.

*Sòl no urbanitzable de protecció especial.*

*Art. 126. Usos i condicions de l'edificació.*

*Apartat e):*

*En tot cas, el desenvolupament de l'ús hoteler (amb exclusió dels hotels apartament), d'establiments de turisme rural (en la modalitat "masia") així com de l'activitat de restaurant (amb l'exclusió de la modalitat de "bar"), en els supòsits en que justificadament ateses les característiques de l'edificació i el seu us i conforme a les condicions de protecció del sol i la legislació urbanística i sectorial aplicable sigui admès, requerirà el compliment de les condicions específiques següents:*

- o *Accés rodat a través d'una via o camí públic.*
- o *Aparcament per a vehicles a motor, adequat a l'aforament permès, i dins la pròpia finca en la que es desenvolupi l'establiment en qüestió o en continuïtat.*
- o *Els elements compatibles amb la regulació de l'entorn immediat de l'edificació hauran d'ésser mòbils, fàcilment desmuntables i s'hauran de tractar preferent amb fusta, evitant els colors i/o materials dissonants envers l'entorn. La superfície exterior ocupada per aquests elements compatibles no podrà ésser superior a l'ocupació de l'edificació en la que es desenvolupi l'activitat principal.*

L'accés rodat es realitza a través del camí públic existent camí del Pruedo, i es proposa un aparcament soterrat de superfície i volum adequat a l'aforament permès, dins de la pròpia finca.

La necessitat d'aquesta planta soterrada neix de les necessitats funcionals, logístiques i de comunicació del conjunt de l'activitat hotelera, essent els espais d'emmagatzematge, aparcament, instal·lacions, càrrega i descàrrega, espais essencials que garanteixen tant la seva operativitat com la seva viabilitat.

Es proposa una coberta enjardinada per adaptar i mimetitzar aquest volum amb l'entorn natural que envolta les edificacions sobre rasant, essent un volum no present sobre rasant (no incrementa l'ocupació), la coberta del qual passa a formar part del mantell verd del conjunt de la parcel·la.

Els elements projectats són compatibles amb la regulació de l'entorn immediat de l'edificació, essent mòbils, fàcilment desmuntables i de materials no dissonants amb el seu entorn. La seva superfície d'ocupació és inferior a l'ocupació de les edificacions existents.

## **MD01.5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LEGISLACIÓ SECTORIAL EN MATÈRIA DE TURISME**

La normativa sectorial vigent que regula l'ús hoteler és el DECRET 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Segons aquest decret, l'activitat proposada es troba regulada en els següents articles i annexes:

*Capítol III "Disposicions específiques per modalitats d'establiments d'allotjament turístic"*

*Secció I Establiments hotelers*

*Article 213-1*

*Definició i règim jurídic*

*-1 Els establiments hotelers presten el servei d'allotjament temporal als usuaris turístics en unitats d'allotjament, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.*

*-2 La propietat dels establiments hotelers pot adoptar qualsevol de les formes permeses en dret - sempre que prèviament encaixin en la normativa urbanística vigent- com per exemple el condomini. S'ha de mantenir, en qualsevol cas, la unitat empresarial d'explotació de la totalitat de les unitats d'allotjament al llarg de cada dia de l'any.*

*-3 La periodicitat en la prestació del servei de neteja de les unitats d'allotjament ha de ser diària.*

*Article 213-2*

*Classificació*

*-1 Els establiments hotelers, segons les seves característiques bàsiques, es classifiquen en dos grups:*

- a) Grup d'hotels.*
- b) Grup d'hostals o pensions.*

*-2 Els establiments del grup d'hotels es classifiquen en les modalitats següents:*

- a) Hotels.*
- b) Hotels apartament.*

*-3 La modalitat d'hotels pot disposar d'un màxim del 40% d'unitats d'allotjament que siguin apartaments o estudis sense que sigui considerada hotel apartament, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades al mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu.*

*-4 La modalitat d'hotels apartament pot disposar d'un màxim del 40% d'unitats d'allotjament que siguin habitacions sense que sigui considerada hotel, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades al mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu.*

*Article 213-3*

### *Identificació*

- 1 Els establiments del grup d'hotels s'identifiquen amb les lletres H (hotel) i HA (hotels apartament).*
- 2 Els hotels i els hotels apartament es classifiquen en set categories identificades per estrelles: una estrella o bàsic, dues estrelles, tres estrelles, quatre estrelles, quatre estrelles superior, cinc estrelles i gran luxe (GL).*
- 3 Els establiments del grup d'hostals o pensions es classifiquen en una categoria única identificada per una P o una HS.*
- 4 Les característiques tècniques dels elements identificatius de la categoria i la modalitat d'establiment hotelier estan publicades al web del Departament competent en matèria de turisme.*

### *Article 213-4*

#### *Requisits turístics mínims*

*La determinació de la categoria dels establiments es fa d'acord amb el que disposa aquest Decret en relació amb els requisits turístics mínims de classificació. Els requisits turístics mínims de classificació es publiquen a l'annex 1 d'aquest Decret.*

### *Article 213-5*

#### *Barems de qualitat*

*Els hotels poden augmentar la seva categoria a la superior immediata d'acord amb el que preveu l'annex 2, barems de qualitat, d'aquest Decret.*

El corresponent projecte d'execució a desenvolupar posteriorment justificarà el compliment de les condicions dels annexes 1 i 2 d'aquest decret que li siguin d'aplicació, per a la implantació d'un hotel de 5 estrelles.