

## AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE NAUT ARAN DE L'ARTICLE 125  
D'ACTUALITZACIÓ DE LES CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS DE DIMENSIÓ  
MAJOR**

**Document per a l'Aprovació inicial**

<b>MEMÒRIA</b> .....	<b>1</b>
1. <b>Introducció</b> .....	<b>1</b>
2. <b>Promotor, iniciativa i redactor</b> .....	<b>1</b>
3. <b>Fonament legal</b> .....	<b>1</b>
4. <b>Planejament vigent</b> .....	<b>2</b>
4.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran .....	2
4.2. Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran.....	3
4.3. Pla director urbanístic de la Val d'Aran.....	3
5. <b>Objectiu i proposta de la Modificació puntual</b> .....	<b>4</b>
6. <b>Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.</b> .....	<b>6</b>
7. <b>Justificació ambiental</b> .....	<b>6</b>
8. <b>Mesures per una mobilitat sostenible</b> .....	<b>6</b>
9. <b>Programa de participació ciutadana</b> .....	<b>6</b>
10. <b>Resum de l'abast de la Modificació</b> .....	<b>7</b>
<b>NORMATIVA</b> .....	<b>8</b>

# MEMÒRIA

## 1. Introducció

El present document correspon a una Modificació puntual de les NNSS de Naut Aran que busca l'actualització de les condicions d'edificació fixades per a les edificacions de dimensió major permeses en el sòl no urbanitzable.

Aquest tipus d'edificació és la de major dimensió permesa per la normativa vigent i la que, conseqüentment, pot comportar un impacte major al territori. Des de l'aprovació de les NNSS de la Val d'Aran els anys 80 i posteriorment, l'any 2002, l'aprovació de la Revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries al Municipi de Naut Aran, aquesta regulació no s'ha actualitzat ni a les determinacions del TRLU ni als diferents documents d'ordenació d'abast supramunicipal i Territorial.

Cal recordar que pel que fa a la regulació de l'altre tipus d'edificació permesa per les NNSS en el sòl no urbanitzable, les edificacions de dimensió reduïda, si van ser objecte d'adaptació dins l'expedient de Modificació que va regular les instal·lacions agropecuàries al municipi.

A tal efecte, la present Modificació pretén l'actualització de les determinacions de l'article 125 de NNSS de Naut Aran.

## 2. Promotor, iniciativa i redactor

La present MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE NAUT ARAN DE L'ARTICLE 125 D'ACTUALITZACIÓ DE LES CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS DE DIMENSIÓ MAJOR, és una operació d'iniciativa pública, en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i la seva posterior modificació Llei 3/2012, del 22 de febrer, així com al seu Reglament. A tals efectes, el promotor d'aquesta Modificació puntual és l'Ajuntament de Naut Aran.

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

## 3. Fonament legal

La Modificació puntual de les NNSS objecte d'aquest expedient, s'efectua en base a la legislació vigent en matèria urbanística, que correspon al DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. Concretament:

- L'article 96 que 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. Cal afegir que la present Modificació puntual no comporta cap dels supòsits recollits pel punt c) del mateix article, motiu per qual resta exempta de les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

- L'objecte de la Modificació puntual s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58.
- La tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.
- El document de Modificació puntual per a la seva aprovació inicial i tràmits posteriors, conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades, així com la documentació que requereix l'article 59, adequada a les necessitats i naturalesa del contingut del Pla.

#### 4. Planejament vigent

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

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

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

##### 4.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran

Les NNSS regulen les condicions de les edificacions de dimensió major dins el sòl no urbanitzable d'acord amb el redactat següent:

###### **Art. 125. Condicions de les edificacions de dimensió major.**

1. S'admet la construcció d'edificacions de dimensió major en finques de superfície no inferior a 5.000 m<sup>2</sup> amb accés directe a la vialitat de domini públic.
2. Aquestes construccions no podran ésser adscrites a l'ús d'habitatge ni a l'ús comercial. Això no obstant, s'admet l'habitatge annex vinculat als altres usos, destinat al propietari o vigilant de les instal·lacions. La superfície d'aquest habitatge computarà als efectes de l'ocupació permesa.
3. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 20% de la superfície de la finca. El volum màxim de l'edificació serà, incloses les parts soterrades, de 10.000 m<sup>3</sup>.
4. L'edificació d'ús agropecuari o forestal se situarà respecte a les vores de la finca:
  - a 10 m. o a la separació mínima preceptiva en el front del vial.

- com a mínim a 10 m. de separació en les altres vores.

5. No són edificables amb construccions de dimensió major les finques amb pendent mitjana superior al 20%.

6. L'altura màxima de l'edificació serà de 9 m. en qualsevol punt; se n'exceptuen les xemeneies, sitges, etc. Les edificacions destinades a equipament comunitari, podran atènyer una altura superior si ho justifiquen el programa de necessitats o el tipus de construcció.

7. Els moviments de terres no poden donar lloc a talussos amb pendent superior al 30%. Els talussos s'arboritzaran. En tot cas el perfil definitiu dels terrenys no podrà separar-se dels naturals més de 3 m.

8. L'espai no ocupat per l'edificació podrà estar adscrit a l'ús agrícola o forestal.

9. Les construccions, de lliure composició, harmonitzaran amb l'entorn. En cap cas es malmetrà la fisonomia ni es pertorbaran les perspectives paisatgístiques del lloc.

10. S'haurà d'assegurar la depuració de les aigües residuals.

#### **4.2. Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran**

El Pla regula el sistema d'espais oberts, que compren tot el sòl classificat com a sòl no urbanitzable, establint les condicions de preservació del territori i les actuacions que es poden autoritzar així com en quines circumstàncies i condicions dins les tres tipus bàsics de sòl:

- Protecció especial
- Protecció territorial
- Protecció preventiva

Les actuacions en SNU es poden autoritzar a 'empara dels apartats 4 i 6 del l'article 47 del TRLU i amb caràcter preferent l'ús agrícola i ramader i l'agrícola productiu estan admesos al sòls de protecció especial i de manera justificada a la resta de tipus de sòl.

Així mateix, i amb condicions, estan incloses els projectes d'actuacions específiques d'interès públic així com activitats econòmiques estratègiques compatibles amb el sòl no urbanitzable.

Així mateix s'estableix que per a les edificacions aïllades cal seguir estratègies d'integració en el paisatge i incorporar al projecte tècnic per l'atorgament de la llicència els estudis necessaris per a mostrar la seva inserció en el paisatge. Aquest estudis es corresponen, en contingut i finalitat, amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística a què fan referència l'article 48.1.b del TRLU.

#### **4.3. Pla director urbanístic de la Val d'Aran**

Desenvolupa la regulació del Pla Territorial Parcial, amb tipus de sòl anàlegs. Determina, però, el procediment per a la implantació de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.

##### **article 44. Edificacions i instal·lacions d'interès públic**

1. Solament podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic, referenciades a l'apartat 4 de l'article 47 del TRLU, amb les condicions de l'article 47 del RLU i seguint el procediment previst a l'article 48 del TRLU, sempre i quan es compleixin, a més de les disposicions generals per al sistema d'espais oberts, les específiques de cada tipus de sol, i les que es defineixen a continuació.

2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sistema d'espais oberts caldrà justificar, de forma expressa i motivada, les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa la seva situació.

3. Per a les edificacions i les instal·lacions que, en aplicació d'allò establert al TRLU, es declari d'interès públic, s'haurà de redactar un pla especial urbanístic o bé aprovar el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst a l'article 48 del TRLU i 57 RLU, que contempli, com a mínim, les següents determinacions:

a) Justificar explícitament la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.

b) Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.

c) Especificar l'ocupació màxima de l'edificació segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de finca i als camins rurals que en cap cas podrà ser inferior a 20 metres.

d) Determinar que el sostre edificable no podrà ser superior a 1.000 m<sup>2</sup> per ha. Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'edificació i l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i desenvolupament de l'activitat proposada.

e) Garantir 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.

f) En la memòria del pla especial caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on se situï i amb les determinacions d'aquest Pla pel tipus de sòl.

que es tracti, la justificació de la impossibilitat de la seva implantació en el sòl urbà i comprendrà un estudi econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.

g) S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació amb l'entorn, complint en qualsevol cas sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte a la reserva de franges de protecció.

h) Caldrà també incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on se situï.

4. D'acord amb l'article 47.2 del RLU les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació, sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

5. En aquells casos en què s'autoritzi edificacions i instal·lacions d'interès públic, l'ajuntament corresponent podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzés, d'acord amb l'article 59 del RLU.

## 5. Objectiu i proposta de la Modificació puntual

La proposta de Modificació pretén l'actualització i adaptació de les determinacions de l'article 125 per tal d'adaptar-lo al Text refós de la Llei d'Urbanisme així a l'establert pel Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran i pel Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran.

A tal efecte es proposa el redactat següent de l'article, on en vermell i tatxat es marca el que s'elimina i en blau el que s'incorpora:

**Art. 125. Condicions de les edificacions de dimensió major.**

1. S'admet la construcció d'edificacions de dimensió major en finques de superfície no inferior a 5.000 m<sup>2</sup> amb accés directe a la vialitat de domini públic.

~~2. Aquestes construccions no podran ésser adscrites a l'ús d'habitatge ni a l'ús comercial. Això no obstant, s'admet l'habitatge annex vinculat als altres usos, destinat al propietari o vigilant de les instal·lacions. La superfície d'aquest habitatge computarà als efectes de l'ocupació permesa.~~

2. En aquestes construccions no està admès l'ús residencial, llevat dels vinculats a explotacions agropecuàries que conformin l'activitat econòmica principal. En tot cas, els habitatges associats a explotacions agràries i ramaderes han de justificar la seva vinculació amb els requisits que determina la legislació urbanística vigent.

~~3. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 20% de la superfície de la finca. El volum màxim de l'edificació serà, incloses les parts soterrades, de 10.000 m<sup>3</sup>.~~

3. L'edificació haurà de ser proporcional a les necessitats de l'activitat i haurà de respectar les condicions de l'entorn i evitar impactes ambientals negatius.

Per a edificacions o instal·lacions destinades a l'ús agropecuari, agrícola, ramader o forestal el volum màxim admès serà de 10.000 m<sup>3</sup>, incloent-hi les parts soterrades de l'edificació. L'ocupació màxima de l'edificació no superarà el 20% de la superfície de la finca.

Per a edificacions i instal·lacions no destinades a l'ús agropecuari, agrícola, ramader o forestal i per a les que en aplicació d'allò establert al TRLU siguin d'interès públic, es redactarà un pla especial urbanístic o bé s'aprovarà el corresponent projecte, segons el procediment establert a l'article 48 del TRLU, d'acord amb les directrius i determinacions establertes a l'article 44 del PDUVA.

4. L'edificació d'ús agropecuari, agrícola, ramader o forestal se situarà respecte a les vores de la finca:

- a 10 m. o a la separació mínima preceptiva-en el front del vial.
- com a mínim a 10 m. de separació en les altres vores.

D'acord amb les determinacions de l'article 26 de PDUVA, les distàncies als camins existents, considerades mínims desitjables, es poden reduir justificadament en els casos en què la configuració del terreny les faci inasequibles.

Per a la resta d'usos, l'edificació es situarà a la distància mínima de les llindes fixada al PDUVA.

5. No són edificables amb construccions de dimensió major les finques amb pendent mitjana superior al 20%.

6. L'altura màxima de l'edificació serà de 9 m. en qualsevol punt; se n'exceptuen les xemeneies, sitges, etc. Les edificacions destinades a equipament comunitari, podran atènyer una altura superior si ho justifiquen el programa de necessitats o el tipus de construcció.

7. Els moviments de terres no poden donar lloc a talussos amb pendent superior al 30%. Els talussos s'arboritzaran. En tot cas el perfil definitiu dels terrenys no podrà separar-se dels naturals més de 3 m.

8. L'espai no ocupat per l'edificació podrà estar adscrit a l'ús agrícola o forestal.

9. Les construccions, de lliure composició, harmonitzaran amb l'entorn. En cap cas es malmetrà la fisonomia ni es pertorbaran les perspectives paisatgístiques del lloc.

10. S'haurà d'assegurar la depuració de les aigües residuals.

## **6. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.**

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

## **7. Justificació ambiental**

Tenint en compte el contingut de la present Modificació no respon a cap dels supòsits recollits per la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es considera que la seva tramitació no requereix cap tràmit ambiental.

## **8. Mesures per una mobilitat sostenible**

En relació a les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi es considera que, donada la seva naturalesa i contingut, la present Modificació no contribueix a l'increment de la mobilitat generada respecte del planejament vigent.

Així mateix, no s'està en el cas de l'article 3.1.b del Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis de mobilitat generada que prescriu que s'ha d'incloure, com a document independent, en el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

## **9. Programa de participació ciutadana**

La tramitació d'aquest expedient ha de seguir les determinacions establertes en l'article 85 del D.L. 1/2010 de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2010 de 22 de febrer.

Així doncs, l'aprovació inicial i provisional, després d'un període d'informació pública d'un mes, de la present modificació puntual de les NNSS correspon legalment al Ple municipal. L'aprovació definitiva és competència de la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Aran.

En relació amb les mesures per a fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació ciutadana necessaris en una modificació puntual de planejament general, cal tenir present l'abast limitat de la present modificació.

Una vegada s'aprovi inicialment el document, aquest es sotmetrà a informació pública durant un mes. Durant aquest període es poden presentar al·legacions que el Ple haurà d'estimar o desestimar en l'aprovació provisional. En paral·lel, es notificarà i sol·licitaran els informes que correspongui emetre als organismes afectats o responsables de la tramitació.

Aquestes accions es consideren suficients per tal de garantir l'accés de la ciutadania a la informació garantint així la seva participació.



## 10. Resum de l'abast de la Modificació

La present Modificació pretén l'actualització i adaptació de les determinacions de l'article 125, Condicions de les edificacions de dimensió major, en sòl no urbanitzable, per tal d'adaptar-lo al Text refós de la Llei d'Urbanisme així a l'establert pel Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran i pel Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran.

Naut Aran, febrer 2025.

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

MANEL PARES TOLL, arquitecte

## NORMATIVA

### Modificació del redactat de l'article 125

#### **Art. 125. Condicions de les edificacions de dimensió major.**

1. S'admet la construcció d'edificacions de dimensió major en finques de superfície no inferior a 5.000 m<sup>2</sup> amb accés directe a la vialitat de domini públic.
2. En aquestes construccions no està admès l'ús residencial, llevat dels vinculats a explotacions agropecuàries que conformin l'activitat econòmica principal. En tot cas, els habitatges associats a explotacions agràries i ramaderes han de justificar la seva vinculació amb els requisits que determina la legislació urbanística vigent.
3. L'edificació haurà de ser proporcional a les necessitats de l'activitat i haurà de respectar les condicions de l'entorn i evitar impactes ambientals negatius.

Per a edificacions o instal·lacions destinades a l'ús agropecuari, agrícola, ramader o forestal el volum màxim admès serà de 10.000 m<sup>3</sup>, incloent-hi les parts soterrades de l'edificació. L'ocupació màxima de l'edificació no superarà el 20% de la superfície de la finca.

Per a edificacions i instal·lacions no destinades a l'ús agropecuari, agrícola, ramader o forestal i per a les que en aplicació d'allò establert al TRLU siguin d'interès públic, es redactarà un pla especial urbanístic o bé s'aprovarà el corresponent projecte, segons el procediment establert a l'article 48 del TRLU, d'acord amb les directrius i determinacions establertes a l'article 44 del PDUVA.

4. L'edificació d'ús agropecuari, agrícola, ramader o forestal se situarà respecte a les vores de la finca:

- a 10 m. o a la separació mínima preceptiva en el front del vial.
- com a mínim a 10 m. de separació en les altres vores.

D'acord amb les determinacions de l'article 26 de PDUVA, les distàncies als camins existents, considerades mínims desitjables, es poden reduir justificadament en els casos en què la configuració del terreny les faci inasequibles.

Per a la resta d'usos, l'edificació es situarà a la distància mínima de les llindees fixada al PDUVA.

5. No són edificables amb construccions de dimensió major les finques amb pendent mitjana superior al 20%.

6. L'altura màxima de l'edificació serà de 9 m. en qualsevol punt; se n'exceptuen les xemeneies, sitges, etc. Les edificacions destinades a equipament comunitari, podran atènyer una altura superior si ho justifiquen el programa de necessitats o el tipus de construcció.

7. Els moviments de terres no poden donar lloc a talussos amb pendent superior al 30%. Els talussos s'arboritzaran. En tot cas el perfil definitiu dels terrenys no podrà separar-se dels naturals més de 3 m.

8. L'espai no ocupat per l'edificació podrà estar adscrit a l'ús agrícola o forestal.

9. Les construccions, de lliure composició, harmonitzaran amb l'entorn. En cap cas es malmetrà la fisonomia ni es pertorbaran les perspectives paisatgístiques del lloc.

10. S'haurà d'assegurar la depuració de les aigües residuals