

INFORMES DE ORGANISMOS.

- SECRETARIA DE MOVILIDAD, de 6-11-2009
- DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO, de 16-11-2009
- INFORME DE CARRETERAS, de 16-12-2009
- DIRECCIÓN GENERAL DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA, de 22-12-2009



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Secretaria per a la Mobilitat
Programa per a la Mobilitat i Grans Infraestructures

AJUNTAMENT DE VIELHA-MIJARAN	
REGISTRE D'ENTRADA	
DATA	12 NOV. 2009
Nº	4096

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques (BCN-Av. J.
Tarradellas)

Número: 03659/56501/2009
Data: 06/11/2009 14:06:48

Registre de sortida

Il·lm. Sr. J. Pau Perdices Pla
Alcalde de l'ajuntament de Vielha e Mijaran
Carrer Sarriulèra, 2
25530 Vielha

Informe relatiu a la modificació de les normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran sector "Peu de Pistes" de Betren, Vielha.

Identificació de l'expedient

Assumpte: Modificació puntual de planejament general
Municipis: Betren, Vielha
Petitionari: Ajuntament de Vielha e Mijaran
Referència: I - 32.2 / 2009

Antecedents

L'Ajuntament de Vielha e Mijaran envia, a petició de la Comissió territorial d'urbanisme en sessió 18 de maig de 2009, un nou estudi de mobilitat de la modificació puntual de les normes subsidiàries i complementàries de planejament del seu terme municipal sector "Peu de Pistes" de Betren per tal d'obtenir informe favorable de la Secretaria per a la Mobilitat. Aquesta modificació puntual ja fou informada favorablement el 6 de maig de 2009.

Fonaments de dret

La Llei 9/2006 de la mobilitat, a l'article 18.1, estableix que l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o implantació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els desplaçaments a peu i en bicicleta i les mesures per a gestionar aquesta nova mobilitat, a l'article 18.2 estableix que aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o serveis, en els plans directors, en els plans d'ordenació municipals o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.

El Decret 344/2006 per a la regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, de 19 de setembre, estableix a l'article 3.1 que aquests estudis s'han d'incloure en el cas de planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, sempre que aquest comporti nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.



Conclusions

La modificació puntual de les normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Vall d'Aran presenta estudi d'avaluació de la mobilitat generada amb els continguts que li exigeix el Decret 344/2006 respecte l'àmbit que comporta nova classificació de nou sòl urbanitzable.

Tot i així cal dir, que donada la complexitat i la gran quantitat de mobilitat que es preveu que generi l'àmbit, la planificació derivada tant del sector nord com del sector que es troba més al sud, haurà de realitzar un estudi de mobilitat generada en més profunditat i amb tots els continguts que es demana al Decret 344/2006 per a implantacions singulars.

A continuació s'exposen uns breus comentaris a tenir en compte a l'hora de realitzar l'estudi de mobilitat per a la planificació derivada de l'àmbit:

S'haurà d'avaluar la mobilitat que genera cada ús urbanístic de l'àmbit, inclosa la mobilitat generada per la capacitat de càrrega de persones/dia del telecadira contrastada amb la capacitat màxima de les pistes d'esquí. Un cop calculada aquesta mobilitat per usos i sectors caldrà fer-ne la distribució modal per obtenir el nombre de vehicles que circularan per l'àmbit, distribuir-los pels vials i fer el corresponent anàlisi de trànsit.

L'estudi de mobilitat de la modificació puntual presenta un annex amb un estudi que calcula la IMD prevista a la carretera C-28 al 2010. Aquest estudi tan sols fa una prognosi de les dades d'IMD de 2003 en base al percentatge de creixement de la intensitat de trànsit a nivell nacional. Per tant a aquesta IMD de 2010 caldria sumar-li la mobilitat generada per les noves activitats que s'implantaran a l'àmbit.

Ahora cal aclarir que els valor de la enquesta de mobilitat obligada no són directament comparables a la mobilitat que calcula el Decret. La mobilitat obligada tan sols dóna informació del primer viatge que realitza l'enquestat per motiu feina mentre que els viatges del Decret són tots els viatges realitzats en un àmbit, els d'anada més els de tornada per motiu feina, oci o per qualsevol altre motiu. Així doncs, una persona que es desplaça fins a un àmbit implica dos viatges, un d'anada i un de tornada.

De conformitat amb tot el què ha estat exposat, i des del punt de vista de mobilitat, informo favorablement aquesta modificació puntual.

Restem a la vostra disposició,

Lara Medina Romero
Enginyera de camins, canals i ports
Programa per a la Mobilitat i Grans
Infraestructures

Vist i plau,

Miguel Ángel Dombriz Lozano
Responsable de l'àrea de mobilitat
Programa per a la Mobilitat i Grans
Infraestructures

Barcelona, 6 de novembre de 2009



Generalitat de Catalunya
Departament d'Innovació,
Universitats i Empresa

Il·lm. Sr. Alcalde
Ajuntament de Vielha
Sarriulèra, 2
25530 VIELHA



Generalitat de Catalunya
Departament d'Innovació,
Universitats i Empresa
Direcció General de Comerç

Núm. 0242S -

7803

Data,

17.11.09

Registre de sortida

AJUNTAMENT DE VIELHA-MIJARAN
REGISTRE D'ENTRADA

DATA 23 NOV. 2009

Nº 4220

Ref. Expedient U-195/09 (LL/U-25). Vielha.


En relació amb la sol·licitud d'informe preceptiu de referència, us faig arribar, adjunta, i als efectes oportuns, una còpia autenticada de l'informe sobre l'aprovació de la modificació de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Vall d'Aran "Estació d'esquí la Tuça" i sector "Peu de Pistes" a Betren, del municipi de Vielha.

La Secretària de la Comissió d'Equipaments Comercials

Ester Recio Casanovas

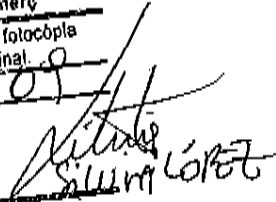
Barcelona, 16 de novembre de 2009

erc/sjm

 Generalitat de Catalunya
 Departament d'Innovació,
 Universitats i Empresa
 Direcció General de Comerç

Falg constar que aquesta fotocòpia
 reproduïx fidèlment l'original.

Data: 17.11.09

Signatura: 

Nom i cognoms: Silvana López

Identificació de l'expedient

Informe relatiu a l'aprovació de la Modificació de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran "Estació d'esquí la Tuca" i sector "Peu de Pistes" a Betren, del municipi de Vielha. Expedient núm. U-195/09 (L/U-25).

Fets

1. El 13 d'octubre de 2009, l'Ajuntament de Vielha presenta una sol·licitud d'informe a la Direcció General de Comerç, relatiu a la Modificació de les NSP i Complementàries de la Val d'Aran Sector "Peu de Pistes" a Betren, del seu municipi.
2. L'àmbit d'actuació té dues parts clarament diferenciades que són; el domini esquiable de l'estació d'esquí "La Tuca" i el sector "Peu de Pistes", a Betren. El sector de l'estació d'esquí "La Tuca", està situat en sòl propietat de les entitats municipals descentralitzades de Betren i Escunhau, que pertanyen, ambdues al municipi de Vielha Mijaran. El sector té una superfície aproximada de 850,00 ha.

El sector "Peu de Pistes", de 109.787m² de superfície, que inclou sol urbà, urbanitzable i no urbanitzable, està definit per dos subsector: l'un, al sud de la ctra. C-28, enfront del nucli de Betren, format pels terrenys situats entre l'hotel La Tuca i la ctra. C-28 a l'est de l'edifici Tresens I, els situats entre l'Hotel La Tuca i els edificis Priviletge, al sud de la ctra. C-28, antic PP1; i l'altre subsector, situat al nord de la C-28, a l'est del nucli, en la zona denominada la Closa i la Gravera, entre la ctra. C-28 i el riu Garona.

3. D'acord amb la documentació presentada, l'objectiu principal de la Modificació de les NSP és reobrir l'antiga estació d'esquí de "LA TUCA". Així mateix, es defineixen altres objectius com la implantació d'un campus universitari i d'un centre comercial i d'oci que disposarà de supermercat i establiments per a l'oci infantil, per tal de crear un nou element urbà, la gran plaça, com punt de trobada i reunió, recuperant el concepte de plaça major del poble.
4. La Modificació proposa la creació de dos sectors "Estació d'esquí la Tuca", i el sector urbanitzable "Peu de Pistes", que es desenvoluparan simultàniament, l'estació d'esquí s'implantarà en la zona recollida en el Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirneu i Aran i es desenvoluparà mitjançant Pla especial de Muntanya.

Pel que fa al Sector "Peu de Pistes", que es desenvoluparà mitjançant pla parcial urbanístic, és un sector residencial on està previst l'ús comercial per aprofitament privat, definit com comercial i oci (Cm) i comercial compatible en planta baixa (Cb), Es preveu un sostre de 17.080m², destinat a ús comercial i hoteler. En aquest sentit, el sostre destinat a ús específic de comerç és de 5.728m² i el nombre d'habitats és de 572.

En relació a l'aparcament vinculat a l'ús comercial, no se'n fa cap referència, tot i que es preveu un mínim de 350 places en superfície i un mínim de 450 en planta soterrani.

Fonaments de dret

1. En la tramitació de l'expedient s'ha consultat a la Comissió d'Equipaments Comercials d'acord amb el que estableix l'article 11 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

2. La competència per a l'emissió d'aquest Informe deriva del que estableix l'article 19 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

3. L'article 2 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials defineix el que s'entén per establiment individual o col·lectiu.

4. L'article 3 de la Llei 18/2005, d'equipaments comercials estableix, tenint en compte el nombre d'habitants de Vielha, que tenen la consideració de grans establiments comercials, individuals o col·lectius, aquells que tinguin una superfície de venda, igual o superior a 800 m² i, són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els que tinguin una superfície de venda igual o superior a 500m².

5. L'article 4.1 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, disposa que els grans establiments comercials, individuals o col·lectius, només es poden implantar en les trames urbanes consolidades dels municipis que són capitals de comarca o que tenen una població superior a 25.000 habitants o assimilables per raó de fluxos turístics, llevat les excepcions previstes a l'article 4.8 i d'acord amb les determinacions del PTSEC.

6. El Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC), regula les implantacions subjectes a llicència comercial, és a dir, els mitjans i grans establiments comercials, individuals o col·lectius.

7. D'acord amb el que disposen la llei 18/2005, esmentada i el PTSEC, els dimensionaments que afecten aquest planejament es concreten en els apartats següents:

7.1. Dimensionament en format supermercat

Tenint en compte l'oferta comercial existent i la demanda comercialitzable del municipi de Vielha; el PTSEC no preveu cap creixement en format d'establiment comercial mitjà alimentari, tipus supermercat, per al període 2006-2009.

7.2. Dimensionament en la resta de formats

Tal com es preveu a l'art. 3.3 de la Llei 18/2005, resten subjectes al dimensionament del PTSEC, independentment de la consideració que els correspongui pel nivell de població, els establiments d'una superfície de venda igual o superior a 1.000 m² dedicats, essencialment, a la venda d'aparells electrodomèstics i d'electrònica de consum, d'articles i complementos esportius, d'equipament de la persona i de lleure i cultura. A més, l'art. 4.2 de la mateixa Llei, especifica que els establiments d'una superfície igual o superior a 1.000m², que desenvolupin les activitats esmentades, només es poden implantar en les trames urbanes consolidades. El sector, objecte d'aquest informe, es troba fora de la TUC.

Pel que fa als grans establiments comercials no alimentaris, l'art. 4 de la Llei 18/2005 estableix que només es poden implantar en les trames urbanes consolidades (TUC) dels municipis que són capitals de comarca o que tenen més de 25.000 habitants, o assimilables per raó de fluxos turístics, d'acord amb les determinacions del PTSEC.



Generalitat de Catalunya
Departament d'Innovació,
Universitats i Empresa
Direcció General de Comerç



Generalitat de Catalunya
Departament d'Innovació,
Universitats i Empresa
Direcció General de Comerç
Passatge de Gràcia, 94
08008 Barcelona

7.3. Altres determinacions

Tal i com ha quedat palès, en aquesta Modificació s'hi preveu la construcció de 572 habitatges, per la qual cosa li és d'aplicació, si s'escau, la Disposició Addicional segona del PTSEC que preveu el següent: *"En zones residencials, derivades del desenvolupament d'un sector de planejament urbanístic que compti amb més de 450 habitatges, es pot preveure una dotació comercial de 1000 m² de superfície de venda, del quals, la superfície de venda corresponent al format de supermercat no pot superar, en cap cas, els 800 m². Aquesta reserva es podrà fer per cada 450 habitatges que es prevegin i, si s'escau, hauran d'obtenir l'informe del director general de comerç"*.

7.4.- Excepcions als criteris d'ubicació de noves implantacions

Les limitacions al creixement d'establiments considerats grans o mitjans, ho són sens perjudici de les excepcions als criteris d'ubicació fixats a l'article 4 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, i a l'article 11 del PTSEC 2006-2009.

8. Aparcament

Segons l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, en el tràmit de planejament urbanístic, quan es prevegin reserves de sòl comercial que possibiliti la implantació de grans establiments, i no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, la dotació d'aparcament prevista ha de ser, com a mínim, de 2 places per cada 100 m² edificats.

Conclusions

Segons la documentació presentada aquesta Modificació puntual de les NSP admet la implantació de fins a 5.728m² de sostre comercial, sense cap limitació, possibilitant tant la implantació de mitjans com de grans establiments comercials, d'acord amb les determinacions de la Llei 18/2005, d'equipaments comercials.

D'altra banda, atès que aquesta Modificació preveu la construcció de més de 450 habitatges, li és d'aplicació, si s'escau, la Disposició Addicional segona del PTSEC 2006-2009 que permet *"fer la reserva d'un establiment comercial, de com a màxim 1.000m² de superfície de venda, del quals, la superfície de venda corresponent al format de supermercat no pot superar, en cap cas, els 800m²(...)"*.

La Modificació no fa cap reserva específica d'aparcament relacionada amb l'ús comercial.

En conseqüència, emeto Informe sobre la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran "Estació d'esquí la Tüca" i sector "Peu de Pistes" a Betren, del municipi de Vielha, amb les prescripcions següents;

- Que el creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran en el sector "Peu de Pistes" de Betren Vielha, en format de mitjà i gran establiment comercial, estigui subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determinen la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-2009 o normativa que els substitueixi. Si s'escau, li és d'aplicació la Disposició Addicional segona del PTSEC 2006-2009.
- Que la dotació d'aparcament, si s'escau, prevista per als grans establiments comercials, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, s'ha d'ajustar al que disposa l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places d'aparcament per cada 100m² edificats.



Generalitat de Catalunya
Departament d'Innovació,
Universitats i Empresa
Direcció General de Comerç



Generalitat de Catalunya
Departament d'Innovació,
Universitats i Empresa
Direcció General de Comerç
Passeig de Gràcia, 94
08008 Barcelona

Aquest Informe es considerarà favorable, un cop, es recullin aquestes prescripcions en l'aprovació definitiva d'aquesta figura de planejament. En cas contrari, aquest Informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.

Barcelona, 16 de novembre de 2009

La Directora General de Comerç
Gemma Puig Panadero



AJUNTAMENT DE VIELHA-MIJARAN	
REGISTRE D'ENTRADA	
DATA	12 ENE. 2010
Nº	121

Barcelona, 16 de desembre de 2009
 JM/JB/rrc
 RN. 28909aj
 Ref.

Il·lm. Sr. Alcalde de
L'Ajuntament de Vielha e Mijaran
Carrer Sarriulèra, 2
25530 VIELHA

Assumpte: Text refós modificació puntual nº 65 de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran, sector Peu de Pistes i l'estació d'esquí "La Tuca" Betren. Terme municipal de Vielha e Mijaran.

D'acord amb l'article 83.5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, en relació amb la modificació puntual, cal informar el següent:

El present Text refós de la modificació puntual número 65 de les Normes subsidiàries tramès per l'Ajuntament de Vielha e Mijaran resulta afectat per les servituds derivades de la carretera C-28. Aquestes servituds es troben fixades en el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres (TRLIC).

Antecedents

1. La Direcció General de Carreteres impulsa la redacció de l'estudi informatiu amb títol: Variant de Vielha e Mijaran. C-28 del PK 23+510 al 26+100. Vielha (N-230) – Escunhau i clau EI-VL-08072.
2. El 6 de maig de 2009, el Programa per a la Mobilitat i Grans Infraestructures emet informe favorable pel que fa a la mobilitat sobre la Modificació puntual número 65 de les normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran, amb una prescripció relativa al transport públic a tenir en compte en el desenvolupament del planejament urbanístic de l'àmbit.

Situació i objectiu

L'àmbit de la Modificació puntual es discontinu, format per dues àrees: el domini esquiable de l'estació d'esquí de la Tuca i el sector de Peu de Pistes, que d'acord amb la modificació, seran objecte d'un pla especial i d'un pla parcial, respectivament.

El sector Peu de Pistes consta de dos subsectors, 1 i 2, situats respectivament als marges dret i esquerre de la carretera C-28 i abasta una superfície total de 109.787 m². El subsector 1 inclou una part de sòl urbà propera a l'hotel la Tuca (6.380 m²) i una de sòl urbanitzable PP1 (50.490 m²). El subsector 2 inclou una superfície de sòl no urbanitzable de 45.187 m².

Pel que fa als paràmetres urbanístics es fixa una edificabilitat bruta a l'àmbit de 0,56 m²st/m²sòl, que es concreta en els següents usos i superfícies de sostre (m²):

Comercial	Hoteler	Equipament docent	Residencial plurifamiliar	Total
5.280	11.800	3.040	39.804 (562 habitatges)	59.924

En l'àmbit hi ha prevista la construcció d'aparcaments en superfície de 520 places per a cotxe i 29 per a autocar, i d'un aparcament subterrani de 1.200 places.



Incidència del text refós de la modificació puntual sobre la C-28

La incidència de la modificació puntual sobre la carretera C-28 deriva dels accessos a l'àmbit, de l'ordenació de l'edificació, dels usos previstos i del trànsit generat per aquests. La futura variant de Vielha de la carretera C-28 a la que es fa referència en l'antecedent número 1, desplaçarà el trànsit de pas fora d'aquest tram de carretera.

En els plànols d'ordenació indicativa del sector de Peu de Pistes s'inclouen les actuacions següents:

Subsector 1 (situat al marge dret de la C-28)

- Nova calçada lateral. L'entrada a aquesta calçada se situa un cop passada la rotonda oest, en sentit Bonaigua, i la sortida, abans d'arribar a la rotonda est. En aquesta calçada s'ubica una parada per als autobusos municipals i dels hotels, a més de 48 places d'aparcament en superfície per a turismes i 6 per a autocars.
- Rampa oest d'accés a l'aparcament soterrat de 1.200 places. Aquesta rampa entronca amb la rotonda del costat de Vielha a tocar de l'accés actual a l'hotel Tuca. El sentit de circulació en aquesta rampa es preveu que sigui alternatiu segons l'horari.
- Dos nous entroncaments a la rotonda del costat Bonaigua. El primer en el sentit de la marxa agrupa un vial unidireccional d'entrada al sector d'accés rodat restringit i una rampa d'accés a l'aparcament subterrani prevista amb funcionament alternatiu segons l'horari. El segon entroncament correspon a un vial bidireccional que constitueix l'accés rodat a l'estació, el qual confronta en el primer tram amb la urbanització Priviletge.

Subsector 2 (situat al marge esquerre de la C-28)

- Accés al Subsector 2 pel marge esquerre de la carretera C-28 configurat esquemàticament com una intersecció en T. En aquest subsector s'hi disposa en superfície 300 places d'aparcament de turismes i 16 places per autocars.

Servituds

En els plànols d'ordenació figuren els gàlibs edificatoris si bé no s'hi dibuixat la línia d'edificació. En el Subsector 1, aquests gàlibs s'ubiquen d'acord amb el planejament vigent. La separació a l'aresta exterior de la calçada de la carretera C-28 és manté en 25 metres en gairebé tot el tram comprès entre les dues rotondes. En la proximitat d'aquestes la distància és inferior. En el Subsector 2, els gàlibs se situen a més de 25 metres de l'aresta exterior de la calçada de la carretera C-28.

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

El text refós de la modificació puntual inclou un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que porta com annex un estudi de trànsit dels accessos rodats i de vianants al sector Peu de Pistes. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada conclou que la present modificació puntual, amb el compliment de les propostes que formula el mateix estudi, crearà un model de mobilitat funcional que complirà amb les actuals determinacions de mobilitat sostenible.



Conclusions

Vist tot això, pel que fa a matèria viària, cal establir les prescripcions següents:

Límits de l'àmbit i servituds

1. El límit de l'àmbit del subsector 1 adjacent al marge dret de la carretera C-28 cal situar-lo a la vorada de formigó existent.
2. El límit del subsector 2 adjacent al marge esquerra de la C-28 cal situar-lo fora de la zona de domini públic d'aquesta que comprèn la mateixa carretera i una franja de 3 metres amidada des de l'aresta exterior de l'esplanació.
3. S'haurà de respectar la línia d'edificació a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada de la carretera C-28, a excepció d'aquells trams de l'àmbit on el planejament vigent l'hagi situada a una altra distància. En aquests trams de l'àmbit la línia d'edificació es podrà mantenir, sempre fora de la zona de servitud, on l'hagi fixat el planejament vigent.

Accessos al Subsector 1

4. Les connexions amb la carretera C-28 de la nova calçada lateral plantejada al marge dret d'aquesta via, entre les rotondes est i oest, s'hauran de projectar i construir d'acord amb la normativa vigent sobre aquest tipus d'interseccions.
5. Caldrà ajustar el traçat dels entroncaments a les rotondes existents a la C-28 per tal que els paràmetres siguin igual o superiors als mínims que prescriu la normativa sectorial.
6. S'haurà de tancar l'accés directe actual a la carretera C-28 de la urbanització Priviletge i substituir-lo per un de nou que entroncarà amb el vial bidireccional que es planteja connectar amb la rotonda est com accés rodat a l'estació.
7. Les rampes d'accés a l'aparcament subterrani des de les rotondes est i oest i s'hauran de situar a un mínim de 30 metres de les respectives calçades anul·lars, sempre que s'acrediti que es disposa de la suficient capacitat d'entrada a aquest aparcament subterrani. En el supòsit que no sigui possible garantir que no es produeixin cues que puguin afectar el normal funcionament de les rotondes de la carretera C-28, caldrà considerar una configuració en què els accessos d'entrada es produeixin des de la part central de la calçada lateral amb el número de carrils que sigui pertinent.

Accessos al Subsector 2

8. L'accés del subsector 2 a la carretera C-28 s'haurà de dotar de carrils de canvi de velocitat, i haurà de disposar de les condicions de visibilitat i seguretat requerides per la normativa sectorial vigent.
9. No s'autoritzarà el gir a l'esquerra des del subsector cap a la Bonaigua. Aquest moviment es durà a terme mitjançant un canvi de sentit a la rotonda de la carretera C-28 situada a l'extrem est del subsector 1.
10. Cal disposar un carril central d'espera per al gir a l'esquerra dels vehicles provinents de Vielha que hi vulguin accedir al subsector 2.
11. El radi de gir dels brancs que conformen l'accés en cap cas podrà ser inferior a 12 metres. En el supòsit que no sigui possible encaixar aquest valor pel moviment dels



vehicles provinents de la Bonaigua, s'admetrà que aquest moviment es realitzi a través d'una entrada directa a situar en la part més oriental del subsector, sempre que es compleixin les condicions de seguretat i visibilitat que prescriu la normativa vigent.

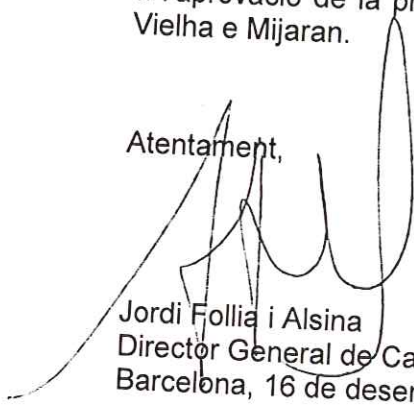
Planejament derivat i projecte d'urbanització

12. En el planejament derivat i el projecte d'urbanització s'haurà de donar compliment a les prescripcions anteriors.
13. El planejament derivat i el projecte d'urbanització han de precisar la vialitat i els accessos a ambdós subsectors (1 i 2), els quals hauran d'ajustar-se a la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i a la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya.
14. Els accessos a la carretera C-28 aniran a càrrec dels subsectors i s'hauran d'incloure íntegrament en els respectius àmbits.
15. En el planejament derivat i el projecte d'urbanització corresponent s'haurà d'acreditar el correcte funcionament del trànsit en el tram de la carretera C-28 afectat pels subsectors, i s'haurà d'incloure a aquest efecte i si s'escau la corresponent senyalització fixa i variable que permeti optimitzar la circulació d'accés i sortida dels aparcaments.
16. El planejament derivat i el projecte d'urbanització corresponent hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre la carretera C-28, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.
17. El planejament derivat que desenvolupi el sector i el projecte d'urbanització hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Lleida.

Escau recordar que, prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació dintre de la zona d'afectació de la carretera C-28, franja de terreny de 50 metres d'amplada a cada costat de la via i mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació, caldrà demanar l'autorització preceptiva al Servei Territorial de Carreteres de Lleida.

Un cop complertes totes aquestes prescripcions, pel que fa a matèria viària, res no s'oposa a l'aprovació de la present modificació puntual de les Normes subsidiàries del municipi de Vielha e Mijaran.

Atentament,


Jordi Follia i Alsina
Director General de Carreteres
Barcelona, 16 de desembre de 2009

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques (DGN-AV. J.
Tarradellas)

Número: 03655/175/2010
Data: 07/01/2010 12:49:15

Registro de sortida

C-16/02



Terme municipal: **VIELHA E MIJARAN**

Comarca: **Val d'Aran**

Document: **Modificació Puntual de Normes subsidiàries i complementàries de planejament al sector Peu de Pistes de Betren**

INFORME EN MATÈRIA D'HABITATGE

Antecedents

1. El present informe s'emet en virtut de l'art. 83.5 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i de l'article 21 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en relació als aspectes relatius a les propostes sobre sòl i habitatge del planejament urbanístic, tals com les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial, els habitatges dotacionals, els programes de rehabilitació o altres aspectes relacionats amb la construcció d'habitatges protegits (terminis de construcció, superfícies mínimes i mitjanes, etc.).
2. La documentació rebuda porta data d'octubre de 2009, i hi figura com a equip redactor l'Ajuntament de Vielha e Mijaran

Fonaments de dret

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (d'ara endavant LDH).
- Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, (d'ara en endavant LU), modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, (d'ara en endavant RLU).
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.
- Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla del dret a l'habitatge 2004-2007, prorrogat pel Decret 262/2008, de 23 de desembre, i modificat pel Decret 50/2009, de 24 de març.
- Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge, modificat pel Decret 124/2009, de 28 de juliol.



1 SÍNTESI DE LES PROPOSTES DEL PLA EN MATÈRIA DE SÒL I HABITATGE

El planejament vigent al municipi són les Normes subsidiàries de planejament, aprovades definitivament el 18 de gener de 1982.

El pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament el juliol de 2006, incorpora tot l'Aran en el sistema de Vielha. El Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovat inicialment per la Comissió d'urbanisme en data 31 de juliol de 2009, assigna una estratègia de canvi d'ús i reforma per al nucli de Betren. El Pla proposa com a àmbit de compleció preferent els sòls situats a l'oest de la Tuca, limitats per l'heliport de Vielha i els sòls urbans.

L'àmbit de la modificació al sector Peu de Pistes de Betren es discontinuo i comprèn els següents subàmbits:

- Subsector 1 (65.050 m²): comprèn la parcel·la municipal pròxima a l'Hotel La Tuca adscrita al sòl urbà (6.380 m²), l'àmbit del PP1 definit al planejament vigent (50.490 m²), i terrenys en sòl no urbanitzable que s'inclouen dins l'àmbit com zones de protecció (7.730 m²).
- Subsector 2 (45.187 m²): inclou els àmbits en sòl no urbanitzable de la Closa, la Gravera i Ribera del Garona.

Atès que el sostre residencial es concentra en el subsector 1, el present informe es centra primordialment en aquest subàmbit. Així mateix, tampoc es objecte d'aquest informe l'àmbit corresponent al domini esquiable de l'estació d'esquí "La Tuca".

Segons la documentació tramesa, el planejament vigent preveia un sostre residencial de 33.805 m²st i 138 habitatges (subsector 1). La modificació planteja un increment del sostre residencial, fins assolir els 39.802 m²st residencials, i del nombre d'habitatges, que sumaria 572 noves unitats. Els habitatges lliures (450 hab i 27.855 m²st) es concentrarien en l'àmbit del vigent pla parcial i els habitatges amb protecció oficial (122 hab i 11.947 m²st) es distribuïrien entre aquest i els terrenys pròxims a l'hotel.

Pel que fa les normes, s'introdueix un nou epígraf 7. Es delimita un nou pla parcial que conté dos subàmbits, un residencial corresponent al subsector 1, i un altre corresponent al subsector 2 on es preveuen usos hotelers i d'equipament educatius i esportius. L'apartat 6 del nou



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Direcció General de Promoció de l'Habitatge

epígraf determina un sostre mínim amb destinació a l'habitatge amb protecció de règim general de 7.961 m²st i un sostre mínim amb destinació a l'habitatge amb protecció de preu concertat de 3.980 m²st. Per tant el pla preveu una reserva amb destinació a l'habitatge amb protecció del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. Caldrà incloure els habitatges amb protecció oficial de règim especial. Es recorda que la reserva mínima del 20% que fixa l'article 57.3 de la LU engloba tant habitatges amb protecció oficial de règim general com de règim especial.

La memòria social es insuficient. S'hi afirma que Vielha no té una mancança especial d'habitatge amb protecció ja que les promocions amb aquest tipus d'habitatge han tingut una comercialització difícil. No es descriuen quines serien aquestes promocions.

També analitza possibles localitzacions, quantifica les reserves amb destinació a l'habitatge amb protecció, i determina els terminis de la seva execució. Cal corregir els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció. Aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (article 57.7 de la LU, i 83.2.e del RLU).

D'acord amb l'article 20 de la LDH, i l'article 69 apartats 3, 4 i 5 del RLU, la memòria social, com a instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteix en l'habitatge, ha de formular les necessitats d'habitatge social del municipi, així com justificar les mesures urbanístiques que es prenen en el marc del pla per resoldre les necessitats detectades. Per tant, i donat que la modificació preveu la creació de 572 nous habitatges, en coherència a la finalitat, contingut i abast de la modificació, caldrà completar la memòria social.

Com a mínim, i donat que la grandària mitjana dels habitatges amb protecció (98 m²st) és molt superior a la dels habitatges lliures (62 m²st), la memòria social haurà de justificar, en funció de la demanda, les grandàries plantejades, tant dels lliures com dels protegits, sobretot en relació al 17% d'habitatges amb protecció destinats a famílies nombroses.

Cal remarcar que els preus del metre quadrat construït a la comarca són molt elevats i que representen una barrera per als treballadors del sector turístic, dels serveis en general i de la mateixa construcció, tant dels temporers com de la resta. En aquest sentit, el pla director constata que la implicació de l'administració pública es fa indispensable perquè es produeixi



habitatge social i aquest sigui, efectivament, destinat a la demanda que en necessita. Cal subratllar que segons la documentació tramesa una part important dels terrenys inclosos en el subsector 1 són de propietat municipal.

Es recorda també que la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge fixa en l'article 73 com objectiu de solidaritat urbana, que les capitals de comarca, han de disposar en el termini de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, motiu pel qual, les modificacions de planejament com la que ens ocupa suposen una oportunitat per implantar aquests tipus d'habitatges.

Finalment, pel que fa al pla parcial que desenvolupi el subsector 1 es recorda que haurà de determinar la localització concreta per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial, i haurà d'establir una normativa específica per a la qualificació d'aquest sòl a través d'una zona o d'un subíndex (article 17.1 de la LDH i 57.7 de la LU).

2 CONCLUSIONS

Atès l'exposat, cal realitzar les següents modificacions i/o esmenes, a fi de donar compliment a les determinacions en matèria de política de sòl i habitatge que preveu la normativa urbanística vigent:

1. Cal corregir el redactat de la memòria i les normes en el sentit d'incorporar els habitatges amb protecció oficial de règim especial.
2. En relació a la memòria social:
 - Cal corregir els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció. Aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a l'finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (article 57.7 de la LU, i 83.2.e del RLU).



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Direcció General de Promoció de l'Habitatge

- Haurà de justificar, en funció de la demanda, les grandàries plantejades, tant dels habitatges lliures com dels habitatges amb protecció oficial, sobretot en relació al 17% d'habitatges amb protecció destinats a famílies nombroses.

Barcelona, 22 de desembre de 2009

L'arquitecta,
Eugènia Vidal Casanovas

Vist-i-plau,

L'arquitecta cap del Servei de Planificació de l'Habitatge i
Sòl Residencial Associat a l'Habitatge Protegit (e.f.),
Mercè Costa Martorell