
ANEXO 5.

MODIFICACIÓN Nº 65 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL VAL D'ARAN. SECTOR PIE DE PISTAS Y ESTACIÓN DE ESQUÍ "LA TUCA". BETRÉN. VIELHA - MIJARÁN. VAL D'ARAN, SEGÚN LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE LA VAL D'ARAN, SESIÓN 23 DE DICIEMBRE DE 2009.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

SCUVA/O0312/2009 / 036513 / V/2746088

Data: 7 de gener de 2010
RV:/
RN: 2009 / 036513 / V

Sr. Alcalde
Ajuntament de Vielha e Mijaran
Carrer Sarrullera, 2
25530 Vielha e Mijaran
Val d'Aran



Assumpte: Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries al sector Peu de Pistes, de Betren del terme municipal de Vielha e Mijaran.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran, en sessió 23 de desembre de 2009, vista la proposta de la Ponència Tècnica, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Antecedents

La Comissió d'Urbanisme de la Vall d'Aran, en sessió de data 18.5.2009 va acordar:

Primer. Suspendre l'aprovació definitiva de la modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran sector "Peu de Pistes" a Betren, promogut i tramès per l'Ajuntament de Vielha, fins que, mitjançant un text refós que es presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1. Acreditar que el promotor del pla parcial disposa de la concessió administrativa de l'explotació de l'estació.
2. Cal realitzar un estudi econòmic garantint la viabilitat econòmica de la inversió necessària i els recursos econòmics disponibles per poder-la assumir i donar-li viabilitat.
3. Cal delimitar l'àmbit del Pla especial de l'estació d'esquí la Tuca i determinar normativament els paràmetres urbanístics i el pla d'etapes per al seu desenvolupament, garantint que les inversions necessàries per a dur a terme aquest projecte es faran amb antelació o de manera simultània al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable peu de pista.
4. Cal especificar que la proposta d'ordenació del Sector de sòl urbanitzable peu de pista que forma part de la documentació aportada és indicativa, havent-se de desenvolupar i concretar amb el corresponent Pla parcial, segons els paràmetres fixats per aquesta modificació.





5. Cal delimitar clarament el Sector de sòl urbanitzable peu de pista i determinar normativament els paràmetres urbanístics per al seu desenvolupament.
6. Cal eliminar del subsector de la gravera la previsió de sòl residencial, disminuint el sostre i la densitat màximes del Sector de sòl urbanitzable peu de pista consegüentment.
7. Cal delimitar unes reserves per a equipaments de superfície i dimensions suficients i adequades per a permetre una bona implantació d'aquests usos, preveient les edificacions i serveis que hi poden anar associades.
8. Cal ampliar l'estudi de la mobilitat generada aportat per tal de poder valorar la idoneïtat de les propostes del subsector de la gravera i del subsector de l'hotel la Tuca que haurà de ser informat de nou per la Secretaria de la Mobilitat.
9. Cal replantejar el model urbà de la zona propera a l'hotel la Tuca fomentant una barreja d'usos i tipologies residencials que n'evitin la desocupació temporal, disminuint la densitat potencial del sector i plantejant una urbanització més urbana i més acord amb el nucli urbà.
10. Cal estudiar la tipologia a implantar a la zona més pròxima al nucli consolidat de Vielha, destinada a habitatge de protecció pública, i en cas necessari augmentar la densitat d'aquesta zona per tal que els habitatges resultants s'adeqüin a allò que determina la llei en referència a superfícies màximes per a aquest tipus d'habitatge.
11. Cal que el document incorpori la normativa urbanística que contingui totes aquelles determinacions necessàries per al desenvolupament de la modificació, on es regulin les qualificacions de nova creació i on restin recollides les determinacions i paràmetres urbanístics del sector de sòl urbanitzable de peu de pistes i de l'àmbit subjècte a Pla especial de l'estació d'esquí la Tuca.
12. Cal incorporar a la documentació aportada un pla d'etapes on es detallin totes les fases previstes per al desenvolupament de la modificació.
13. Cal incorporar a la documentació aportada l'informe de sostenibilitat ambiental.
14. Cal ampliar la memòria i la documentació gràfica amb la descripció física i la localització de la totalitat de l'àmbit de modificació, inclòs el de l'estació d'esquí, i amb les determinacions i transcripció del planejament vigent.
15. Cal incorporar en la regulació normativa, en l'avaluació econòmica i en el pla d'etapes les prescripcions de l'acord de la memòria ambiental de data 25.02.2009
16. Cal aportar informe de la Direcció General de Carreteres i de la direcció General de Promoció de l'Habitatge i de la Direcció General de Comerç.
17. Cal completar la tramitació administrativa en els aspectes següents:
 - Aportar el document tècnic aprovat provisionalment (només s'aporta un document



tècnic amb aprovació inicial) on consti com s'ha resolt la segona condició de l'aprovació inicial i l'al·legació presentada a l'aprovació inicial no resolta.

- Manca la certificació sobre el Suport informàtic digital.
- Manca completar la diligència del document tècnic en suport paper amb els corresponents acords.

Segon. Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 18 del Decret, 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

Tercer. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Tramitació municipal

S'aporta text refós aprovat pel Ple de la Ajuntament en data 25.11.2009, per donar compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Vall d'Aran de 18.5.2009. També s'aporta acord de ple de data 27 de maig de 2009 de resolució estimatòria segons informe jurídic i tècnic de l'al·legació presentada

Informes organismes

Direcció general de comerç, de data 18.11.2009, favorable si s'incorporen prescripcions relatives a la remissió a la legislació vigent quant als usos i a les places d'apeçament.

Secretaria de Mobilitat, de data 6.11.2009, favorable, conclou que cal fer un estudi de mobilitat més detallat en el planejament derivat, i s'indiquen consideracions per a aquest estudi.

Informe de Carreteres de 16.12.2009, favorable amb condicions.

Informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge de 22.12.2009, amb consideracions.

Descripció de la proposta

- 1- En la memòria de la proposta s'expliquen els diversos documents de col·laboració entre l'empresa promotora i les entitats municipals, pels quals l'empresa es compromet a destinar les plusvàlues de l'actuació urbanística a l'execució de l'estació d'esquí.

S'estableixen normativament un deures per als propietaris del sòl del sector de peu de pistes, que hauran d'acreditar la concessió abans del inici de la urbanització i executar l'estació de forma simultània i amb percentatges equivalents sobre el cost total de cada una de les inversions dels dos sectors (Peu pistes i estació d'esquí).





També s'estableix que la modificació no serà executiva fins que s'acrediti en el pla especial la concreció de la concessió, la implantació, els costos i el pla d'etapes.

El programa d'inversions determina un termini de 3 mesos des de la inscripció al registre del projecte de reparcel·lació del sector de peu de pistes per a la sol·licitud de llicència i de 15 dies més per al inici de les obres; i un termini de 5 anys des de l'atorgament de la primera llicència per sol·licitar totes les llicències del sector de peu de pistes simultàniament a la inversió de l'estació d'esquí.

- 2- S'aporta estudi econòmic de la viabilitat de la reobertura de l'estació, en el supòsit de l'adjudicació de la concessió administrativa per part de les entitats locals de Betrén i Escunhau-Casarih

Els costos previstos de l'estació són de 45.542.336€, incloses despeses generals i benefici industrial, i els recursos propis invertits fins a la data es quantifiquen en 10.000.000€

Es preveuen unes despeses anuals de 4.745.412,86€. El nombre d'esquiadors previst per any és de 182.250, que generaran uns ingressos de 6.354.575€ el primer any. Es fan previsions fins a 35 anys, amb balanç positiu.

Quant al desenvolupament urbanístic, es valora pel mètode residual dinàmic: es preveuen uns costos de càrregues urbanístiques de 5.473.850€ (49,85€/m²s), un valor de venda de 210.601.915,19€ i uns costos de 144.063.600,05€, resultant un valor residual del sòl de 32.559.192,68€ (296,57€/m²s).

L'estudi econòmic de la viabilitat de la inversió es preveu en 4 fases de cinc anys de durada total, amb un benefici del 10,063%.

- 3- L'àmbit de domini esquiable delimitat pel pla especial inclou la proposta del pla director d'estacions de muntanya, amb una superfície de 850 ha, inferior a la delimitada pel Pla territorial. Les edificacions i instal·lacions previstes es componen de: estació inferior (ocupació 590 m²), estació superior (inclou, entre altres una aula de natura, sala d'exposicions, refugi, restaurant, dos habitatges pels vigilants, amb una ocupació global de 3.270 m²) i altres (restaurant, transformadors, casetes SOS i estació de bombeig, 460 m² d'ocupació), amb un sostre total màxim de 4.020 m²st.

S'estableixen normativament els paràmetres de sostre màxim, accessos i condicions d'edificació.

Quant al pla d'etapes, s'indiquen en el quadre d'inversions simultànies amb el sector de peu de pistes, en 10 períodes de 6 mesos.

- 4- En regulació normativa no s'estableix cap determinació sobre l'ordenació del Pla parcial, només s'estableixen codis de zonificació per al Pla parcial.

- 5- Es delimita el sector, en dos àmbits, corresponents a ambdós costats de la



carretera C-28. La superfície sector és de 109.787 m2. Paràmetres normatius:

- o 25.420 m2 sistema vari (17.130 m2 vials i aparcaments i 8.290 m2 places)
- o 37.620 m2 sistema d'espais lliures
- o 7.800 m2 sistema d'equipaments
- o 38.920 m2 sòl privat
- o Sostre màxim: 59.924 m2st, màxims per tipologies: 27.857 m2st per a habitatge lliure, 11.947 m2st per a habitatges de protecció oficial en règim general, 17.080 m2st hotelers, 3.040 m2st educatiu privat.
- o Nombre màxim d'habitatges: 450 lliures, 122 HPO i concertat, total 572
- o Nombre mínim places d'aparcament en superfície: 350 uds, i 400 en subsòl.
- o Nombre màxim de plantes: pb+2pp i pb+3pp front a la C-28, resta pb+3pp
- o Ocupació màxima de les parcel·les 60%
- o Ús comercial compatible en planta baixa

6- L'àmbit de la gravera es configura sense usos residencials, segons esquema d'ordenació no vinculant, en el qual s'ordenen equipaments públics i privats, usos hotelers i sistemes viaris, d'aparcament i espais lliures. Quant als aprofitaments, es manté el sostre i s'incrementa la densitat per a habitatges de protecció pública de 112 a 122 habitatges.

7- Les reserves de sistemes d'equipaments s'incrementen de 5.800 m2 a 7.800 m2, amb una destinació d'usos educatius, esportius i de transport (telecabina).

8- S'aporta un nou estudi de mobilitat ampliat, que conclou que l'actuació no generarà cap conflicte en relació a la mobilitat de persones i vehicles.

9- L'ordenació no vinculant del subsector de peu de pistes ordena usos residencials destinats a habitatge protegit en el contacte amb el sòl urbà actual i en l'extrem est, i es proposen illes de major dimensió.

10- S'aporta un estudi tipològic dels habitatges lliures, composts de 1 a 4 dormitoris i amb superfícies de 50 m2st a 95 m2st, essent els de 2 dormitoris majoritaris (50%), i amb una mitjana de 61,9 m2st/hab.

Quant als habitatges de protecció pública, l'estudi apunta que seran habitatges de 2 a 4 dormitoris, amb superfícies de 81 m2st fins a 135 m2st, resultant una mitjana de 97,8 m2st/hab, que inclouen tipologies per a persones amb mobilitat reduïda.

11- La proposta es formalitza normativament modificant l'articulat del planejament general vigent relatiu al nucli de Betren.

12- El pla d'etapes s'inclou en l'estudi econòmic com un pla d'inversions, d'una durada de 5 anys.

13- La proposta incorpora l'informe de sostenibilitat ambiental i inclou una justificació





de la seva adequació.

14- S'incorpora la documentació

15- La proposta inclou una justificació de l'adequació de les prescripcions de la memòria ambiental.

16- S'incorporen en la normativa les prescripcions de l'informe de Comerç i s'aporta informe favorable de la Secretaria de Mobilitat. S'aporta l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge de data 22.12.2009, amb consideracions sobre la memòria social

17- No es completa la tramitació

- o Manca aportar el document tècnic aprovat provisionalment on consti com s'ha resolt la segona condició de l'aprovació inicial i l'at·legació presentada a l'aprovació inicial no resolta.
- o Manca la certificació sobre el Suport informàtic digital. (AP),
- o Manca completar la diligència del document tècnic en suport paper amb els corresponents acords. (AP)

Tècnic redactor: Emilio Gamir Casares, arquitecte

Normativa urbanística

Modificació de l'article 149 de les Normes subsidiàries de planejament vigent.

Consideracions

La proposta incorpora adequadament les prescripcions de l'acord de la comissió, en els termes següents:

1- No s'acredita la concessió administrativa de l'explotació de l'estació, obligació que es trasllada al pla especial i als propietaris de forma prèvia a la urbanització del sector de peu de pistes.

Així mateix, es determina normativament que es condiona la executivitat de l'acord d'aprovació definitiva d'aquesta modificació al Pla Especial Urbanístic de les pistes de la Tuça, que inclourà la concessió administrativa de l'estació i la concreció de la seva implantació, costos i pla d'etapes.

Aquestes determinacions suposen que amb anterioritat a la vigència de la nova classificació de sòl i a l'augment dels aprofitaments actual caldrà tenir el pla especial aprovat definitivament, amb garanties d'execució del mateix, aspecte que es valora positivament en tant que assegura l'activitat de l'estació abans o de forma simultània de la creació de nous habitatges, i per tant caldrà incloure aquesta condició en l'acord d'aprovació definitiva, precisant que les garanties seran econòmiques.



2- L'estudi econòmic aportat conclou que es pot assolir la fase 5 d'inversió, que és el moment de major deute de la societat.

3- Es delimita el sector de pla especial i es determinen normativament els seus paràmetres de forma adequada als objectius d'una estació d'esquí.

El pla d'etapes es planteja de forma simultània a l'execució del sector de peu de pistes.

4- En la regulació normativa es determina que l'ordenació és indicativa

5- Els paràmetres del sector s'expressen de forma absoluta i en forma d'índexs bruts.

6- Es dóna compliment a l'acord en l'ordenació indicativa, i s'estableix normativament que en l'àmbit de la gravera no s'ordenaran usos residencials.

Quant a la reducció de sostre es considera adequat: les edificacions residencials ocupen 25.599 m²s, amb una edificabilitat màxima de 39.804 m²st representa una ocupació mitjana, per a un nombre màxim de pb+2pp+sc (IEN 3,81 m²st/m²s) del 40,81%, inferior al 60% d'ocupació màxima. Quant a la densitat, es fa la valoració en el punt 10.

7- El increment de la reserva d'equipaments no assoleix les reserves mínimes exigibles per al sòl urbanitzable, però si es té en compte que una part del sostre inclòs en el sector ja era urbà directe, llavors les reserves són adequades en relació a la superfície inicial de sòl urbanitzable i de sòl no urbanitzable que es classifica de nou.

8- S'aporta informe de la secretaria de mobilitat de data 23.11.2009, en sentit favorable, i recorda que caldrà un estudi de mobilitat més acurat en els planejaments derivats.

9- Malgrat les millores pel que fa a la barreja d'usos, es manté l'esquema d'ordenació orientatiu anterior, en el qual la relació amb el nucli urbà només es produeix per la carretera i el habitatge protegit es concentra en tres illes.

No obstant serà el pla parcial el qui ordeni definitivament els sectors, amb els criteris de sostenibilitat determinats per la legislació urbanística vigent.

10- La proposta modifica lleugerament la ràtio de superfície dels habitatges protegits incrementant el nombre d'habitatges. Aquest aspecte es concretarà en el pla parcial i s'informarà per l'Organisme competent en matèria d'habitatge.

11- En relació amb la normativa proposada, es valora positivament.

15- En la normativa s'incorpora un apartat específic relatiu a les determinacions de la memòria ambiental.

Així mateix, en l'estudi econòmic no s'inclou una partida específica d'abastament d'aigua determinada en la resolució, però en la normativa s'especifica que cal donar compliment a les condicions de l'informe de l'ACA, i per tant seran el pla especial i el pla parcial els qui



incloguin aquesta partida específica en els seus estudis econòmics.

16- S'aporta informe de la Direcció General de comerç de data 16.11.2009, favorable amb prescripcions que s'incorporen en les ordenances reguladores. Respecte l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, les condicions són relatives a esmenar la memòria social, aspecte que es resoldrà en el Pla Parcial que desenvoluparà el sector. S'aporta informe de la Direcció General de Carreteres de data 16.12.2009, favorable amb condicions: Les condicions de l'informe de Carreteres es refereixen als límits, servituds i accessos, que s'hauran de complimentar en el planejament derivat

17.- Manca aportar el document tècnic, correctament diligenciat, aprovat provisionalment on consti l'al·legació presentada a l'aprovació inicial resolta en sentit estimatori segons acord de Ple de data 27.5.2009.

El compliment de la prescripció referent a què l'Ajuntament havia de presentar el document tècnic aprovat provisionalment on constés com s'havia resolt la segona condició de l'aprovació inicial, ha quedat resolta en el document tècnic del Text refós aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 25.11.2009.

Manca la certificació sobre el Suport informàtic digital, respecte el document d'aprovació provisional, no obstant atès que s'ha aportat aquesta certificació respecte el document del text refós aprovat pel Ple de l'ajuntament de data 25.11.2009, es dóna per complert aquest requisit.

En l'acord d'aprovació definitiva caldrà fer la declaració ambiental indicada en l'article 115.d del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Fonaments de dret

Articles 8.5.a, 59, 83 i 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Disposició Adicional 20 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Articles 113, 107 i 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Resolució

Primer. Aprovar definitivament la modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran sector "Peu de Pistes" a Betren, promogut i tramès per l'Ajuntament de Vielha, en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Vall d'Aran de data 18.5.2009.

Segon. Indicar a l'Ajuntament que l'eficàcia i l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva està condicionat a què, amb anterioritat a la vigència de la present modificació, cal tenir aprovat definitivament el pla especial del domini esquiable de La Tuca, el qual ha d'incloure la concessió administrativa de l'estació i les garanties econòmiques de la seva execució.

Tercer. Supeditar, també, la publicació d'aquest acord i de les normes urbanístiques al



Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a la presentació per part de l'ajuntament del document tècnic aprovat provisionalment, correcta i completament diligenciat, on consti l'al·legació presentada a l'aprovació inicial resolta en sentit estimatori segons acord de Ple de data 27.5.2009.

Quart. Manifestar que la modificació de les Normes subsidiàries i complementàries, ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada prèvia la seva resolució definitiva.

Cinquè. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran



M Dolors Tella Albareda

