



PLAN DE MEJORA URBANA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA EN SOLAR DE ANTIGUO HOTEL -ESCUNHAU- VIELHA E MIJARAN (LLEIDA)

**PLAN DE MEJORA URBANA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA EN SOLAR DE
ANTIGUO EDIFICIO HOTELERO SITO EN CTRA COMARCAL C-28 (VIELHA-
PUERTO DE LA BONAIGUA), ESCUNHAU, 4-8, VIELHA E MIJARAN (LLEIDA)**

2016 MARZO

PLAN DE MEJORA URBANA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA EN SOLAR DE ANTIGUO HOTEL – ESCUNHAU, VIELHA E MIJARAN (LLEIDA)

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

A. MEMORIA INFORMATIVA

- A.01. Promotor y propietario
- A.02. Ámbito de planeamiento
- A.03. Antecedentes. Planeamiento vigente. Parámetros de aplicación
- A.04. Topografía, estado actual y usos
- A.05. Situación respecto a las infraestructuras y servicios
- A.06. Estructura de la propiedad

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- B.01. Justificación de la conveniencia y oportunidad del plan
- B.02. Relación de superficies. Fincas iniciales
- B.03. Segregaciones y agregaciones en este acto
- B.04. Fincas resultantes
- B.05. Cuadros de superficies. Cálculo de edificabilidades
Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico
- B.06. Descripción de la ordenación. Ordenación volumétrica

C. NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo 1 Disposiciones generales

- Art. 1 Objeto y ámbito territorial
- Art. 2 Marco legal de referencia
- Art. 3 Definición de conceptos
- Art. 4 Modificaciones
- Art. 5 Vigencia y revisión del plan
- Art. 6 Contenido documental

Capítulo 2 Régimen urbanístico del suelo

- Art. 7 Calificación del suelo
- Art. 8 Zonas y subzonas

Capítulo 3 Normas urbanísticas

Art. 9	Parcelación
Art. 10	Techo, ocupación, densidad y número de plantas máximos
Art. 11	Usos
Art. 12	Reserva mínima de plazas de aparcamiento
Art. 13	Subsuelo
Art. 14	Tipología de edificación
Art. 15	Parcela mínima
Art. 16	Separaciones mínimas
Art. 17	Superficie de suelo
Art. 18	Distribución del techo, la densidad y el número de plantas máximos
Art. 19	Ámbito de gestión urbanística con reparcelación física
Art. 20	Interpretación
Art. 21	Integración paisajística

D. ANEXO 1: FICHAS CATASTRALES

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS INFORMATIVOS

I-01	SITUACIÓN - EMPLAZAMIENTO	1/1000 - 1/2000
I-02	PLANEAMIENTO VIGENTE. S/ PLAN DIRECTOR URBANÍSTICO	1/10000
I-03	PLANEAMIENTO VIGENTE. DETALLE	1/300
I-04	PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANTA ZONIFICACIÓN ESTUDIO DETALLE	1/300
I-05	PLANO TOPOGRÁFICO Y ÁMBITO DE ORDENACIÓN	1/400
I-06	FINCAS INICIALES. USOS ACTUALES	1/400
I-07	ZONIFICACIÓN. EDIFICABILIDAD	1/400

PLANOS ORDENACIÓN

O-01	DISTRIBUCIÓN DE SUELO	1/400
O-02	AGREGACIONES-SEGREGACIONES 1	1/400
O-03	AGREGACIONES-SEGREGACIONES 2	1/400
O-04	AGREGACIONES-SEGREGACIONES 3	1/400
O-05	AGREGACIÓN FINAL. FINCA RESULTANTE. EDIFICABILIDAD FINAL	1/400
O-06	FACHADAS PROPUESTAS	1/250
O-07	SECCIÓN PROPUESTA	1/250
O-08	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA. PLANTA	1/250
O-09	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA. ALZADOS	1/250

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

A. MEMORIA INFORMATIVA

- A.01. Promotor y propietario
- A.02. Ámbito de planeamiento
- A.03. Antecedentes. Planeamiento vigente. Parámetros de aplicación
- A.04. Topografía, estado actual y usos
- A.05. Situación respecto a las infraestructuras y servicios

A.01. Promotor y propietario

El promotor del presente Plan de Mejora Urbana de Ordenación Volumétrica es D. Manuel Delseny Sacau, con NIF número 41.094.505-Z.

A.02. Ámbito de planeamiento

El ámbito del Plan de Mejora Urbana comprende el solar situado en la ctra. comarcal C-28 (Vielha a Puerto de la Bonaigua), Escunhau, 4-8 (según datos catastrales), del suelo urbano de Vielha e Mijaran (Lleida), donde se ubican actualmente el Hotel Es Pletius y un restaurante.

Linda al norte con la mencionada carretera comarcal C-28. Al sur linda, de oeste a este, con la fincas catastrales 2098528CH2229N, 2098527CH2229N, 2098534CH2229N y 2098529CH2229N. Al oeste con la calle Santa Anna y al este con las fincas catastrales 2098516CH2229N0001DZ y 2098535CH2229N0001GZ. El hotel consta de 5 plantas (B+IV) y bajo cubierta. Este solar presenta una configuración poligonal irregular, una topografía sensiblemente plana.

La delimitación exacta del ámbito de este Plan de Mejora Urbana es precisada en los planos que se acompañan.

A.03. Antecedentes. Planeamiento vigente. Parámetros de aplicación

Las Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento de la Val d'Aran, fueron aprobadas definitivamente año 1982. También en este año se 1982 se redactó un Estudio de Detalle, cuyo ámbito queda incluido dentro del presente Plan de Mejora Urbana, con el que se pretende actualizar el ámbito, con una ordenación desfasada hoy día respecto a la realidad urbana y las necesidades en Vielha-Escunhau.

Según el texto Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, en su Artículo 90, "**Finalidades y determinaciones de los planes de mejora urbana:** Los planes de mejora urbana en suelo urbano consolidado pueden tener por objeto completar o acabar la urbanización, **regular la composición volumétrica** y de fachadas (...), prever operaciones de rehabilitación o de revitalización del tejido urbano (...). Los planes de mejora urbana establecen la **ordenación detallada** de su ámbito territorial, mediante las **determinaciones propias de su naturaleza y finalidad entre las reguladas, para los planos parciales urbanísticos (...)**"

Por ello se ajustan la ordenación urbanística del suelo, definiendo los parámetros urbanísticos necesarios, las alineaciones, la ordenación volumétrica y se redactan nuevas ordenanzas, todo ello dentro de las determinaciones de atribuidas a esta figura de Planeamiento en el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, es decir, de los planes parciales, Artículo 80: "

- *Calificación del suelo, con determinación de los usos principales y compatibles*
- *Los índices de edificabilidad neta*
- *Si se prevé el uso de vivienda, la densidad neta expresada en número de viviendas por la superficie de techo edificable*
- *Definición de la parcela mínima indivisible*
- *Dotación de plazas de aparcamiento*
- *Elementos compositivos de la ordenación prevista*
 - *Alineaciones*
 - *Profundidades edificables*
 - *Altura máxima*
 - *Número de plantas*
 - *Distancia a los linderos de parcela*
- *Ordenación volumétrica o alternativas*
- *Las alineaciones y las rasantes"*

Las Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento de la Val d'Aran, en el ámbito del municipio de Vielha e Mijaran, en su artículo 150, **ESCUNHAU**, hacen expresa mención a sus condiciones urbanísticas. El punto 7, la condición especial indica que las zonas de ensanche

(3c), que en el ámbito de este PMU afecta a la subzona B, las edificaciones aún ordenándose en edificación aislada, mantendrán sus fachadas alineadas con la escuela y el hotel. Al desaparecer el hotel esta condición especial queda vacía de contenido, aún en mayor medida por no haber llegado a suponer una verdadera alineación en la realidad ambiental urbana de Escunhau.

Según Normativa Sectorial de Carreteras existe una condición de retranqueo mínimo respecto al eje de la carretera comarcal de 14,75m.

Este Plan de Mejora Urbana recoge y redefine en sus determinaciones todas estas condiciones, para dar una respuesta conjunta tanto a la Normativa Sectorial de Carreteras, al Plan Director Urbanístico de la Val d'Aran, como a las Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento de la Val d'Aran.

Ninguna de las modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias afecta al ámbito que trata este Plan de Mejora Urbana.

El presente plan de mejora urbana recoge literalmente los parámetros y la zonificación establecidos en el planeamiento general vigente.

Este solar consta inicialmente de dos solares independientes, afectado cada uno por una ordenanza urbanística diferente; un solar A, de 1.041,60 m², en el que rige la ordenanza **Ampliación del Casco 2**, de las actuales Normas Subsidiarias, y un solar B, de 1.627,95 m², en el que rige la ordenanza **Ensanche 3C**.

El solar B procede de la agregación al solar B1 (denominado solar B en el Estudio de Detalle actual) de dos partes de terreno 70,93 m² y 220,44 m² de parcelas colindantes previamente segregadas, según se detalla en el plano de Ordenación O-04.

Según el levantamiento topográfico actual las superficies obtenidas realmente son 1.041,60 m² para el solar A, y 1.336,58 m² para el solar B1, frente a las reflejadas en el Estudio de Detalle, de 1.071,50 m² para el solar A, y 1.483,30 m² para el solar B1.

El solar resultante final "E" consta de una superficie total de **2.669,55 m²**.

Parámetros urbanísticos de aplicación:

Subzona A

Normativa urbanística aplicable	NN.SS. de Vielha e Mijaran	
Clave	Ampliación del Casco (Clave 2)	
Superficie	1.041,60 m ²	
Edificabilidad existente	1.535,28 m ²	Art. 77.a
Número máximo de viviendas	11,81 (12)	Art. 77.b
Altura reguladora máxima	2 plantas (PB + 1 + BC)	Art.77.d
Usos permitidos	Residencial, comercial, oficinas	Art.80

Subzona B

Normativa urbanística aplicable	NN.SS. de Vielha e Mijaran	
Clave	Ensanche (Clave 3C)	
Superficie	1.627,95 m ²	
Edificabilidad existente	976,77 m ²	Art. 100.e
Número máximo de viviendas	5,70 (6)	Art. 100.e
Altura reguladora máxima	2 plantas (PB + 1 + BC)	Art.100.c
Usos permitidos	Residencial, comercial, oficinas	Art.102

Según el Art. 70 de las NN.SS, sobre Regulación común de parámetros, el puntos (d) sobre espacios bajo cubierta se indica "(...) podrán ser habitables en todos los casos y **tan sólo se añadirán a efectos de edificabilidad en las zonas calificadas como Casco Antiguo (clave 1) y ampliación del casco (clave 2)**", por lo que estos espacios no computarán edificabilidad en la subzona B correspondiente a la clave 3C.

A.04. Topografía, estado actual y usos

Actualmente existen dos edificios de morfología diferente, un hotel y un restaurante, ambos pretenden ser demolidos para dar lugar a una tipología más homogénea con su entorno.

El hotel se distribuye en altura en planta baja más 3 plantas piso y bajo cubierta, y el restaurante en planta baja. Ninguna de estas edificaciones, especialmente el hotel, están en consonancia con su entorno inmediato.

Se accede a la zona de aparcamiento desde la carretera comarcal en su encuentro con la calle Santa Anna, donde se ubica el acceso principal.

Ambos edificios comparten la zona de aparcamiento, y exteriormente, están comunicados y disponen de varias áreas de estar (jardines, etc.), y comunicadas mediante escaleras.

Características del terreno:

La parcela tiene forma poligonal irregular y presenta una topografía suave, con leves pendientes pero sensiblemente planos. La superficie total es de 2.669,55 m².

Estos terrenos están abiertos en las zonas frontales que dan al viario existente, con una franja de tapizado vegetal seguido de muros de media altura. Respecto a los demás linderos, una parte está delimitada mediante muros; la parte este, no, ya que estos terrenos son de nueva incorporación, producto de una segregación y agregación al solar B. Las operaciones de segregación y agregación vienen clarificadas más adelante.

En estos espacios se encuentran algunas construcciones como un edificio hotelero y un

restaurante, que desaparecerán para dar lugar a una configuración volumétrica más homogénea y acorde a las necesidades de la propia trama urbana.

No existe arbolado en el ámbito de actuación.

En el Plano Informativo I-06 se detallan los usos actuales.

A.05. Situación respecto a las infraestructuras y servicios

Está actualmente totalmente urbanizado, dispone de los servicios urbanísticos básicos como la red viaria consolidada, siendo una de ellas precisamente la carretera comarcal que vertebraba Vielha, ambas con alumbrado público, las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento y el suministro de energía eléctrica. Las condiciones de alineaciones ya están definidas actualmente aunque quedarán complementadas y redefinidas mediante el presente PMU, y no se tienen que ceder terrenos para complementar calles. Por todo esto el ámbito tiene consideración de solar y, por tanto, de **suelo urbano consolidado**, según el Art. 30 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (TRLU).

Dado que el aprovechamiento urbanístico no se modifica en el presente plan, todas las redes de servicios actuales son suficientes.

Las redes de saneamiento y agua potable, por tanto, pueden aprovechar las conexiones existentes con los ramales, o en su caso realizar nuevas acometidas si fuera necesario.

El actual centro de transformación eléctrico es suficiente. Las redes de telecomunicaciones y de electricidad se ajustarán a la reglamentación vigente.

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

B.01. Justificación de la conveniencia y oportunidad del plan

El plan de mejora urbana, con una superficie de 2.669,55 m², comprende un ámbito urbano consolidado y parcialmente edificado, con ordenación urbanística heterogénea. Está dividido en dos ámbitos, denominados A y B, con diferente Clave y ordenanza urbanística de aplicación. Tiene como objetivos:

- La distribución del aprovechamiento y los espacios privados de acuerdo con la realidad urbana que permita consolidar adecuadamente el solar, estableciendo una transición suave entre dos áreas de ordenación y parámetros diferenciados, de Ampliación de Casco (Clave 2) y Ensanche (Clave 3).
- Permitir la edificación, ajustada a la legalidad, en un estándar residencial acorde a su entorno, tanto en número de viviendas como en superficie máxima construida por vivienda, de costes y mantenimiento urbanos ajustados.
- Determinar la ordenación volumétrica resultante en esta finca, consolidando la imagen urbana respecto al entorno.

Así, se prevén las siguientes actuaciones:

1. Agregación 1, de las parcelas C y D, en la parcela F1.
2. Segregación 1, de la parcela F1 en C1, D1 y F.
3. Agregación 2, de las parcelas B1, C1 y D1, conformando la parcela B.
4. Cálculo de los parámetros urbanísticos de cada subzona, A Y B, conforme a su respectiva ordenanza de aplicación.
5. Agrupación 3, de las parcelas A y B, en una final E, para obtener una realidad física unificada sobre la que distribuir espacialmente las edificaciones.
6. Agrupación de los parámetros urbanísticos totales. Los cálculos y redondeos se calculan completamente para cada subzona a fin de obtener una densidad neta de viviendas y una superficie unitaria por vivienda adecuados y un resultado armónico con el casco urbano, que con el tiempo tiende a crecer y desarrollarse.

Los parámetros están en consonancia con el planteamiento de las NN.SS. para una zona de casco urbano donde se calcula el número de viviendas con base a 130 m² y una densidad de viviendas superior a la zona de ensanche; por esto y, siendo la subzona A la que aporta la mayor

parte del aprovechamiento, el resultado permite una integración adecuada en la trama urbana de Escunhau.

7. Determinar alineaciones, alturas, retranqueos y en definitiva, la ordenación volumétrica para la adecuada integración de las edificaciones.

El desarrollo del planeamiento general para conseguir estos objetivos, así como el hecho de dar continuidad al desarrollo urbano muestran la conveniencia, oportunidad y urgencia del presente PMU.

B.02. Relación de superficies. Fincas iniciales

Ver plano I-06

Subzona	Finca Registral	Referencia catastral	Superficie
A	2970	2098501CH2229N0001BZ	1.041,60 m ²
B1	3241	2098502CH2229N0001YZ	1.336,58 m ²
C	3238	2098535CH2229N0001GZ	400,00 m ²
D	155	2098516CH2229N0001DZ	2.192,71 m ²

B.03. Segregaciones y agregaciones en este acto

Agregación 1: (Ver plano O-02)

Parcela	Superficie	Tipo
C	400,00 m ²	Inicial
D	2.192,71 m ²	Inicial
C + D → F1	2.592,71 m²	Final

Segregación 1: (Ver plano O-03)

Parcela	Superficie	Tipo
F1 → C1 + D1 + F	2.592,71 m ²	Inicial
C1	70,93 m²	Final
D1	220,44 m²	Final
F	2.301,34 m²	Final

Agregación 2: (Ver plano O-04)

Parcela	Superficie	Tipo
B1	1.336,58 m ²	Inicial
C1	70,93 m ²	Inicial
D1	220,44 m ²	Inicial
B1 + C1 + D1 → B	1.627,95 m²	Final

Subzonas A y B: (Ver planos I-03, I-07)

A	1.041,60 m²
B	1.627,95 m²

Agregación 3: (Ver plano O-05)

Parcela	Superficie	Tipo
A	1.041,60 m ²	Inicial
B	1.627,95 m ²	Inicial
A+B → E	2.669,55 m²	Final

B.04. Fincas resultantes

(Ver plano O-05)

Zona	Superficie	
E	2.669,55 m²	(Objeto de ordenación del presente PMU)
F	2.301,34 m²	

B.05. Cuadros de superficies. Cálculo de edificabilidades

(Ver plano I-07)

Subzona A

Normativa urbanística aplicable	NN.SS. de Vielha e Mijaran	
Clave	Ampliación del Casco (Clave 2)	
Superficie	1.041,60 m ²	
Edificabilidad existente	1.535,28 m ²	Art. 77.a
Número máximo de viviendas	11,81	Art. 77.b
Altura reguladora máxima	2 plantas (PB + 1 + BC)	Art.77.d
Usos permitidos	Residencial, comercial, oficinas	Art.80

Subzona B

Normativa urbanística aplicable	NN.SS. de Vielha e Mijaran	
Clave	Ensanche (Clave 3C)	
Superficie	1.627,95 m ²	
Edificabilidad existente	976,77 m ²	Art. 100.e
Número máximo de viviendas	5,70	Art. 100.e
Altura reguladora máxima	2 plantas (PB + 1 + BC)	Art.100.c
Usos permitidos	Residencial, comercial, oficinas	Art.102

Subzona / Zona	Subzona A	Subzona B	Zona E (TOTAL)
Clave	2	3	
Superficie	1.041,60 m ²	1.627,95 m ²	2.669,55 m ²
Edificabilidad	1.535,28 m ²	976,77 m ²	2.512,05 m ²
Número máximo de viviendas	11,81	5,70	17,51 → 18
m ² / vivienda	130,00	171,43	143,48
viv/Ha	115	35	65
Altura reguladora máxima	2 plantas (PB+1+BC)	2 plantas (PB+1+BC)	2 plantas (PB+1+BC)
Usos permitidos	a) Residencial b) Hotelero c) Comercial d) Oficinas e) Sanitario asistencial f) Educativo g) Socio-cultural-religioso h) Recreativo i) Deportivo j) Administrativo k) Abastecimiento		

Solar resultante final:

Zona	TOTAL FINAL
Superficie	2.669,55 m ²
Edificabilidad	2.512,05 m ²
Número máximo de viviendas	17,51 → 18
Altura reguladora máxima	2 plantas (PB+1+BC)
Usos permitidos	a) Residencial b) Hotelero c) Comercial d) Oficinas e) Sanitario asistencial f) Educativo g) Socio-cultural-religioso h) Recreativo i) Deportivo j) Administrativo k) Abastecimiento

Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico

Son actuaciones aisladas sobre suelos urbanos consolidados, según lo detallado anteriormente, y no se han realizado actuaciones de ampliación o de mejora de viario ni de espacios libres en suelo urbano, ni se produce incremento del aprovechamiento urbanístico, por lo que en no están sujetos a cesión obligatoria alguna.

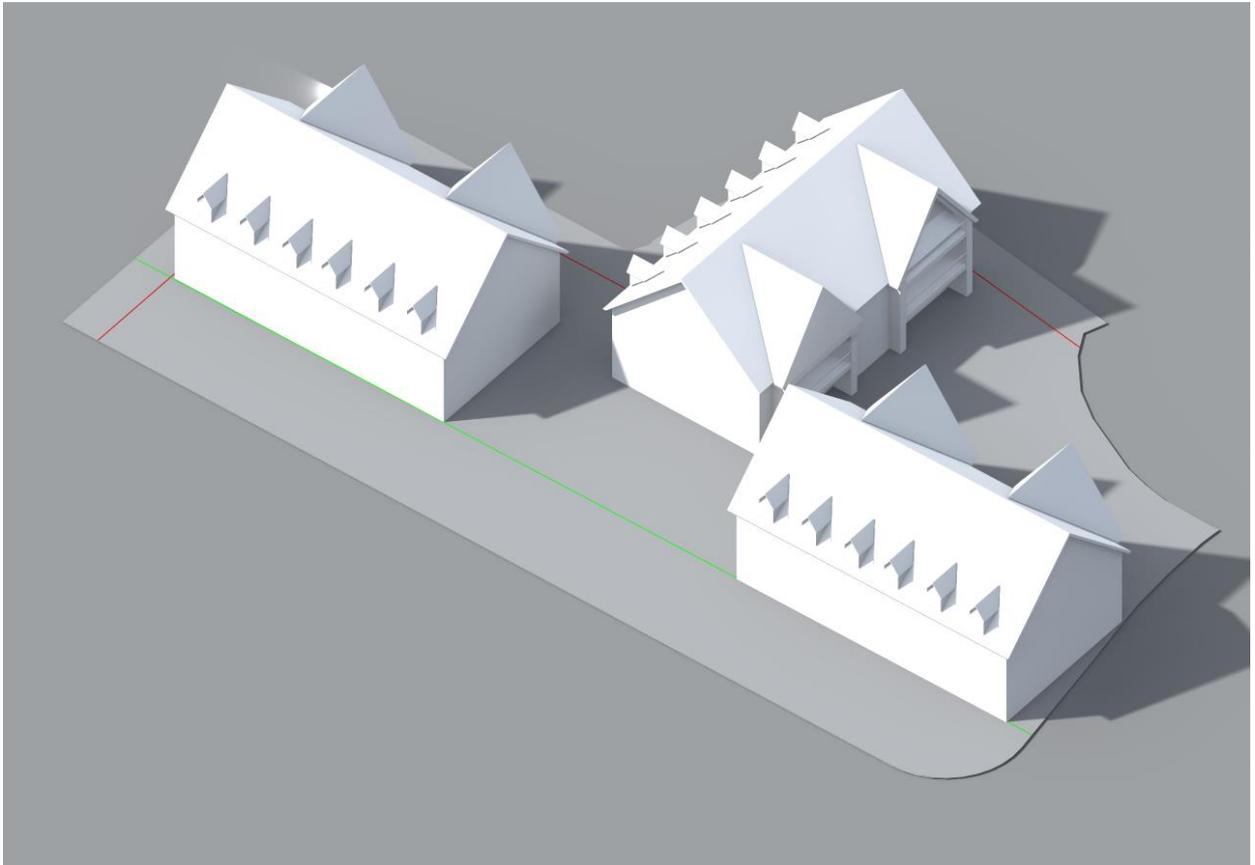
B.06. Descripción de la ordenación. Ordenación volumétrica

Se define el tipo de ordenación como de edificación residencial plurifamiliar de carácter aislado, en régimen de división horizontal, en bloque único o en varios, dispuestos según el área de movimiento definida en los planos de ordenación.

Se trata de una configuración de nave principal de caras paralelas, con cubierta principal a dos aguas. Para permitir la colocación de terrazas exteriores y mejorar la iluminación de los *fumerals* y *fumeralets*, a esta nave principal se le permite la yuxtaposición transversal de uno o dos cuerpos con un saliente máximo de 1,50 m respecto a la cara principal a la que se adosa. Estos cuerpos salientes deberán estar acogidos bajo una cubierta de 2 o 3 aguas, con una pendiente entre 45° y 55°, y unida a la cubierta de la nave principal. (Ver plano O-09)

Las cubiertas podrán achaflanarse siguiendo las diversas opciones propuestas en la figura 1 de las NN.SS. y figuras representadas en el presente Plan de Mejora. (Ver plano O-08)

Modelo de ordenación volumétrica, que queda detallada en los Planos de Ordenación O-06, O-07, O-08 y O-09.



C. NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo 1 Disposiciones generales

- Art. 1 Objeto y ámbito territorial
- Art. 2 Marco legal de referencia
- Art. 3 Definición de conceptos
- Art. 4 Modificaciones
- Art. 5 Vigencia y revisión del plan
- Art. 6 Contenido documental

Capítulo 2 Régimen urbanístico del suelo

- Art. 7 Calificación del suelo
- Art. 8 Zonas y subzonas

Capítulo 3 Normas urbanísticas

- Art. 9 Parcelación
- Art. 10 Techo, ocupación, densidad y número de plantas máximos
- Art. 11 Usos
- Art. 12 Reserva mínima de plazas de aparcamiento
- Art. 13 Subsuelo
- Art. 14 Tipología de edificación
- Art. 15 Parcela mínima
- Art. 16 Separaciones mínimas
- Art. 17 Superficie de suelo
- Art. 18 Distribución del techo, la densidad y el número de plantas máximos
- Art. 19 Ámbito de gestión urbanística con reparcelación física
- Art. 20 Interpretación
- Art. 21 Integración paisajística

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial

1. Constituye el objeto de este Plan de Mejora Urbana la ordenación de los volúmenes correspondientes al techo edificatorio máximo de cada uno de los solares iniciales, los cuales gozan de parámetros urbanísticos diferentes, según las vigentes Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento de la Val d'Aran, en el ámbito del municipio de Vielha e Mijaran.

2. La presente normativa es de aplicación al suelo correspondiente al ámbito del presente Plan de Mejora Urbana. Este ámbito comprende el solar situado en la carretera comarcal C-28 (Vielha a Puerto de la Bonaigua), Escunhau, 4-8 (según datos catastrales), del suelo urbano de Vielha e Mijaran (Lleida).

Linda al norte con la mencionada carretera comarcal C-28. Al sur linda, de oeste a este, con la fincas catastrales 2098528CH2229N, 2098527CH2229N, 2098534CH2229N y 2098529CH2229N. Al oeste con la calle Santa Anna y al este con las fincas catastrales 2098516CH2229N0001DZ y 2098535CH2229N0001GZ; según queda delimitado en los plan planos que integran este documento

Aquí actualmente existen un antiguo hotel y un restaurante, que próximamente van a ser demolidos.

Este solar presenta una configuración poligonal irregular, una topografía sensiblemente plana.

Este solar tiene una superficie total de 2.669,55 m².

La delimitación exacta del ámbito de este Plan de Mejora Urbana es precisada en los planos que se acompañan.

Artículo 2. Marco legal de referencia

1. El Plan de Mejora Urbana de Ordenación Volumétrica en el solar del antiguo hotel -Escunhau- Vielha e Mijaran, se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento vigente en Cataluña en materia urbanística, más concretamente por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo (DOGC 5/08/2010), y sus posteriores modificaciones, el Reglamento de la Ley de Urbanismo (Decreto 305/2006 de 18 de julio), y demás Leyes y Decretos de aplicación, recogidos en el vigentemente consolidado "Código de Urbanismo de Cataluña" (BOE 079, 21 septiembre 2015).

2. Las referencias a las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento lo son a las de la Val d'Aran.

3. El ámbito del planeamiento está definido como Suelo Urbano Consolidado, incorporando esta clasificación mediante la aplicación del Art. 30 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (TRLU)

4. En todo caso, y por todo lo que no sea expresamente regulado a las presentes normas, o sea de dudosa interpretación, se aplicarán los parámetros de tal modo que representen un mayor beneficio de una imagen urbana homogénea del casco urbano en crecimiento, con densidades residenciales elevadas, en detrimento de bajas densidades y viviendas de mayor tamaño que supongan un mayor consumo de suelo y recursos urbanos.

Artículo 3. Definición de conceptos

Siempre y cuando no quede expresamente reflejado en el presente documento, los conceptos que se emplean son los definidos por las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Artículo 4. Modificaciones

1. Las modificaciones del presente Plan de Mejora deberán respetar las determinaciones, por orden de jerarquía, establecidas en el mismo plano, y se ajustarán a lo que prescribe el Texto refundido de la Ley de Urbanismo (Decreto-Ley 1/2010), el Decreto-Ley 1/2007 de Medidas Urgentes en Materia Urbanística, el Reglamento de la Ley de Urbanismo (D.305/2006), así como aquella normativa que pudiera entrar en vigor.

2. No serán supuestos de modificación las pequeñas variaciones de las alineaciones ocasionadas por la mejor adaptación sobre el terreno del proyecto de urbanización, que no supongan modificaciones en la superficie ni en la edificabilidad superior al 3%.

Artículo 5. Vigencia y revisión del plan

1. Este plan tiene una vigencia indefinida.

2. Sólo se podrá revisar el Plan de Mejora siempre que la modificación no represente un aumento del aprovechamiento urbanístico, y siempre de acuerdo con las prescripciones establecidas por la vigente Ley de Urbanismo y por su Reglamento.

Artículo 6. Contenido documental

El contenido de este Plan de Mejora Urbana se ajusta a aquello dispuesto en el art. 70 "Planes de Mejora Urbana" del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (TRLU), y consta de la documentación siguiente:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

- A. Memoria informativa
- B. Memoria de ordenación

C. Normativa urbanística

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Planos informativos

Planos de ordenación

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 7. Calificación del suelo

1. El suelo comprendido en el ámbito de este Plan de Mejora Urbana tiene la clasificación de Suelo Urbano y su calificación principal es residencial.
2. Se entiende por zona aquella parte de terreno dentro la que, y atendiendo a las previsiones del presente Plan de Mejora, se pueden ejercer los derechos relativos al aprovechamiento y demás parámetros urbanísticos.

Artículo 8. Zonas y subzonas

Se definen dos subzonas, para las que se calculan los parámetros urbanísticos de edificabilidad y densidad, previamente a la unificación:

1. Subzona A, de Ampliación de Casco, clave 2.
2. Subzona B, de Ensanche, clave 3C.

La zona resultante de la unificación de ambas subzonas en una única zona, que corresponde con la totalidad del ámbito, será sobre la que se apliquen el presente Plan de Mejora.

CAPÍTULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 9. Parcelación

No se permite la parcelación de la finca resultante del presente Plan de Mejora Urbana.

Artículo 10. Techo, ocupación, densidad y número de plantas máximos

1. El techo máximo total del ámbito del Plan es de 2.512,05 m².
2. La ocupación máxima bajo rasante en el ámbito será del 66,3% del ámbito, correspondiente al área

de movimiento de la edificación bajo rasante, respetando las separaciones a linderos establecidas en el Artículo 16. La rampa de acceso al garaje no se tendrá en cuenta en el cómputo de la ocupación, y podrá situarse dentro de los espacios de retranqueo con excepción del lindero de la carretera comarcal.

Se permitirá la ejecución de un máximo de 2 plantas de sótano.

3. En planta baja se ajardinarán como mínimo el 12% de los espacios exteriores.

4. El cómputo de la edificabilidad de 2.512,05 m² de techo máximo se ha determinado según los siguientes criterios:

- 4.1 Los espacios cerrados o que no tengan la consideración de abiertos, situados en la planta baja o plantas superiores, computan al 100%.
- 4.2 Los espacios correspondientes a la planta del espacio bajo cubierta, llamado *fumeral*, que tengan una altura libre superior a 1,50 m, computan al 100%.
- 4.3 Los espacios correspondientes a la planta del espacio bajo cubierta, llamado *fumeralet*, que deben estar obligatoriamente vinculados al *fumeral*, no computan.
- 4.4 Los espacios, terrazas y vuelos abiertos, no computan.
- 4.5 Las terrazas resultantes, como cubiertas planas de las plantas bajas, no computan.
- 4.6 Las construcciones en enterradas o semienterradas, no computan.
- 4.7 Los huecos para paso de instalaciones, no computan.

5. Número máximo de plantas de la edificación.

- 5.1 El número máximo de plantas es 2 plantas (PB +1+ BC), entendiendo por BC el espacio bajo cubierta que engloba *fumeral* + *fumeralet* asociado.
- 5.2 En ninguna caso podrá sobrepasarse este número de plantas establecido. No será de aplicación el supuesto del artículo 71.6 (según figura nº 7).

Artículo 11. Usos

1. La definición de los usos se ajusta a la establecida en el artículo 31 de las Normas urbanísticas de las NN.SS.

2. Los usos admisibles, a excepción de los que resultan prohibidos en la regulación detallada de cada zona, son:

- 2.1 Residencial, limitado a un máximo de 18 unidades de viviendas, en régimen de división horizontal.
- 2.2 Uso comercial. El crecimiento de la actividad comercial estará sujeto a la ley autonómica y el Plan Territorial Sectorial de Equipamientos Comerciales vigente.

2.3 Uso de oficinas.

2.4 Uso sanitario-asistencial.

2.5 Uso educativo.

2.6 Uso socio-cultural-religioso.

2.7 Uso recreativo.

2.8 Uso deportivo.

2.9 Uso administrativo.

2.10 Abastecimiento.

3. Usos admisibles en las plantas sótano y semisótano:

3.1 Garaje.

3.2 Instalaciones técnicas de la edificación.

3.3 Trasteros de viviendas y locales no vivideros al servicio de las viviendas (leñeras, bodegas, etc).

4. Usos prohibidos: Todos aquellos no definidos como admisibles en el presente artículo y los prohibidos en las Normas Particulares de cada Zona.

Artículo 12. Reserva mínima de plazas de aparcamiento

Se regirá por que determina el artículo 108 de las Normas urbanísticas de las NN.SS.

Artículo 13. Subsuelo

1. Se entenderá por construcción en el subsuelo toda aquella que cumpla la condición de edificación o planta enterrada según determinan las NN.SS.

2. No podrán construirse espacios habitables en el subsuelo.

3. Podrán realizarse construcciones en el subsuelo, de carácter privado, como Sistemas de equipamientos comunes, siempre que su uso sea no vividero.

Artículo 14. Tipología de edificación

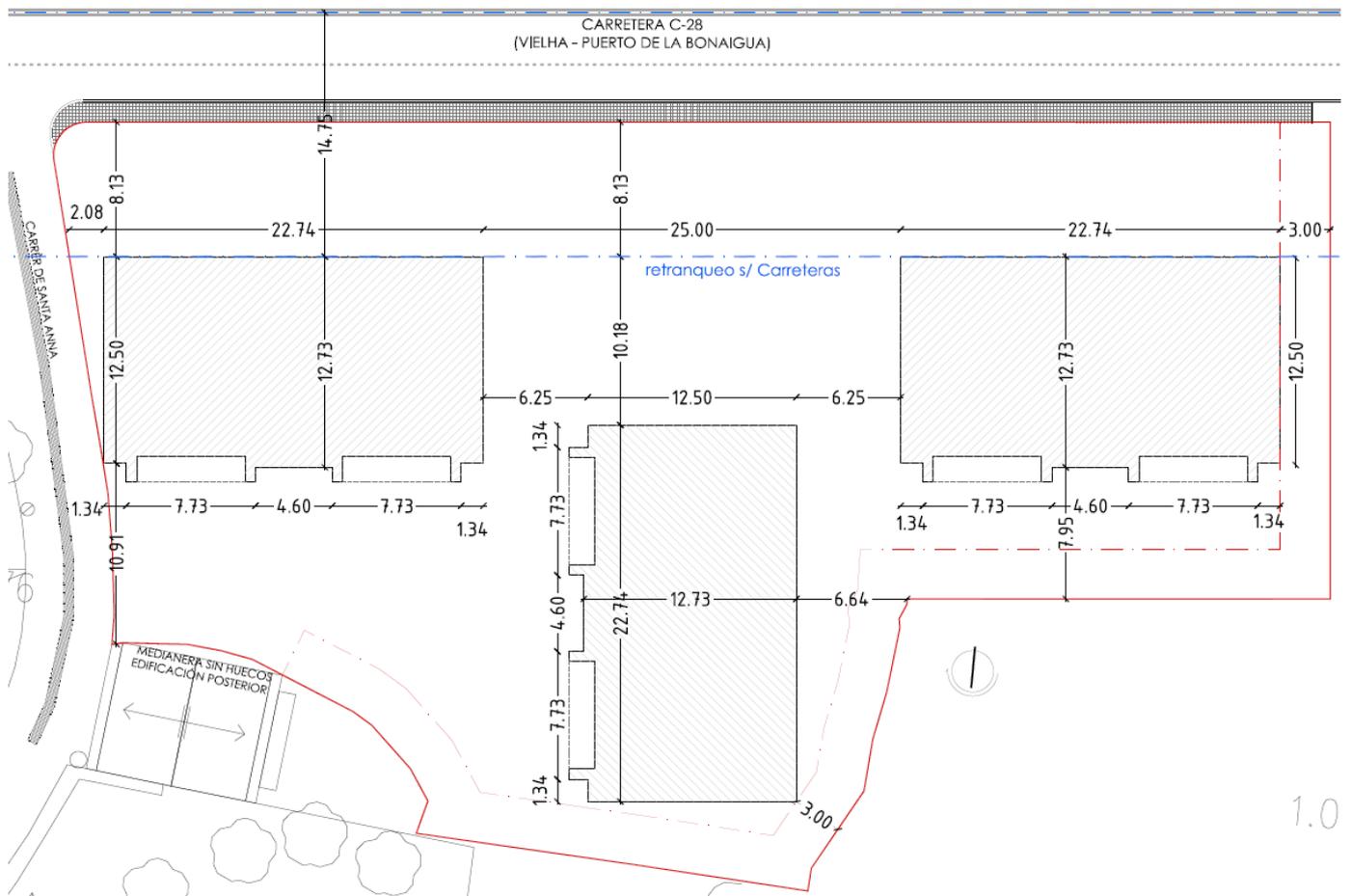
1. Se define el tipo de ordenación como de edificación residencial plurifamiliar de carácter aislado, en régimen de división horizontal, en 3 bloques, dispuestos según lo definido en el siguiente gráfico y los planos de ordenación. En todo caso, sobre y bajo rasante se respetará el retranqueo mínimo establecido de 14,75m desde el eje de la carretera comarcal, según la Normativa sectorial de carreteras, así como el retranqueo a los linderos establecido.

2. Geometría.

Se trata de una configuración de nave principal de caras paralelas, con cubierta principal a dos aguas. Para permitir la colocación de terrazas exteriores y mejorar la iluminación de los *fumerals* y *fumeralets*, a esta nave principal se le permite la yuxtaposición transversal de uno o dos cuerpos con un saliente máximo de 1,50 m respecto a la cara principal a la que se adosa (Ver Plano O-09). Estos cuerpos salientes deberán estar acogidos bajo una cubierta de 2 o 3 aguas, unida a la cubierta de la nave principal, y con una pendiente entre 45° y 55°. Si se realizasen estos cuerpos salientes, se permitirán pendientes de hasta 55° independientemente de la altura de la cumbrera respecto a la línea de arrancada de las vertientes.

Se permitirá el adosamiento de salientes o vuelos a modo de terrazas o balcones abiertos, quedando su cara inferior a una altura no inferior a 3,00m respecto a la rasante del terreno o viario. Estos salientes o vuelos tendrán una anchura máxima de 0,80m y obligatoriamente estarán protegidos por la cubierta del edificio o por tejado independiente de las mismas características de la cubierta del cuerpo principal.

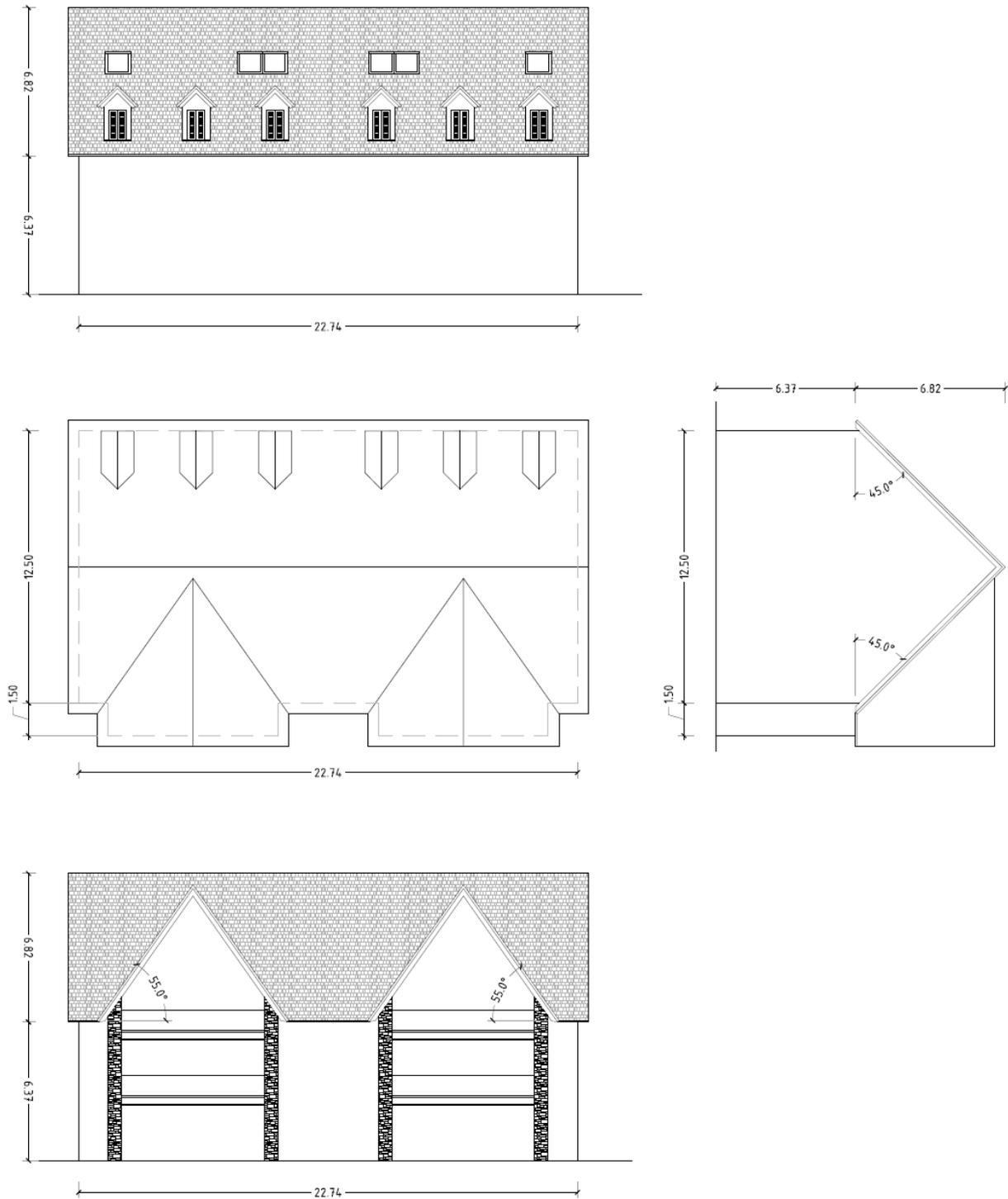
Las cubiertas podrán achafflanarse siguiendo las diversas opciones propuestas en la figura 1 de las NN.SS. y figuras representadas en el presente Plan de Mejora. (Ver Esquema 1 del presente Artículo)



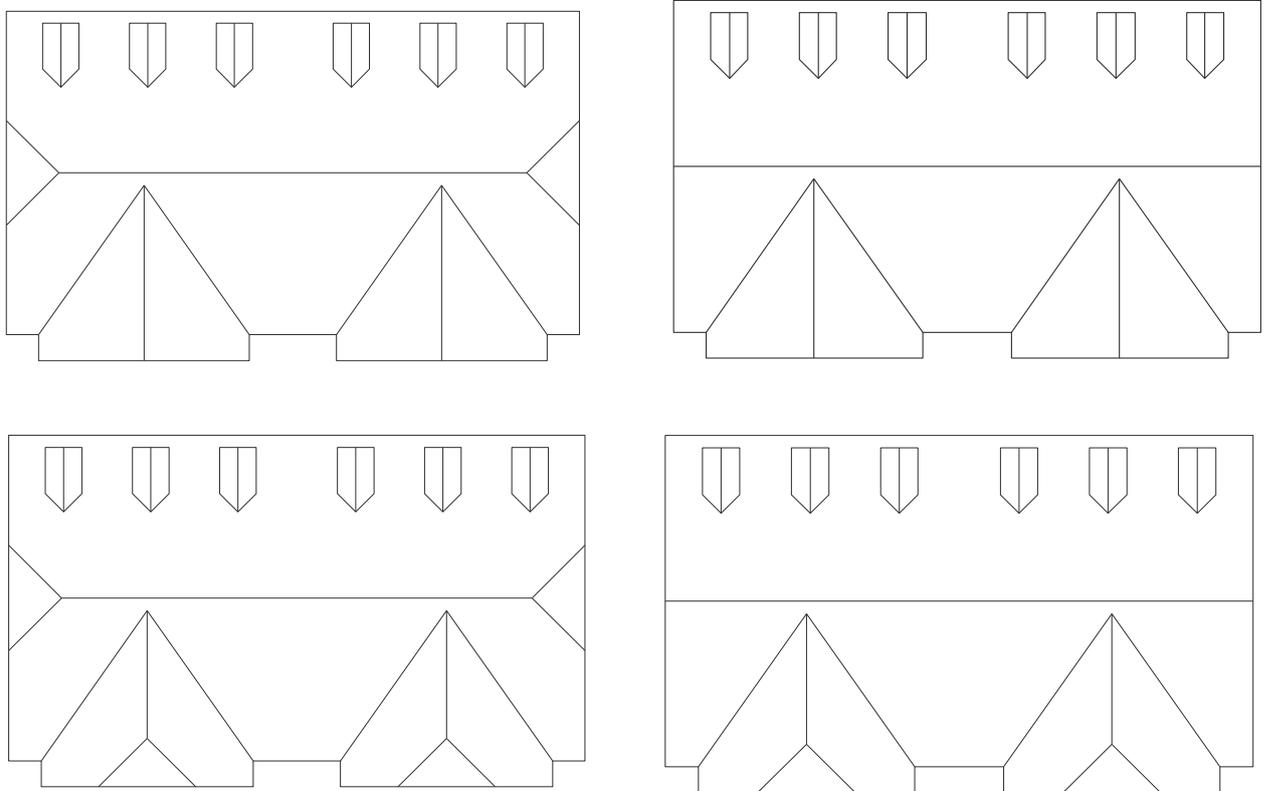
3. Volumetría.

En los planos de ordenación se define la volumetría orientativa de los volúmenes y las cubiertas de la edificación, de manera detallada por la zona final.

4. Los aspectos que presenten dudas o no queden definidos quedarán regulados por lo definido en el artículo 70 de las Normas urbanísticas de las NN.SS.



Esquema 1 - Composición de cubiertas:



Artículo 15. Parcela mínima

La parcela resultante final E es indivisible, que se corresponde con el ámbito del presente PMU.

Artículo 16. Separaciones mínimas

Sobre y bajo rasante se establecen las siguientes separaciones a linderos:

1. La separación al lindero frontal de la carretera comarcal C-28 (Vielha a Puerto de la Bonaigua) es de 14,75 m., medido desde el eje de este vial.
2. No hay separación mínima al lindero frontal de la calle Santa Anna.
3. Al lindero con la vivienda colindante de la calle Santa Anna, se permitirá el adosamiento de edificaciones, en una profundidad máxima de 10,40 m y en todo caso como máximo hasta la fachada trasera del colindante.
4. La separación a los demás límites de la parcela es de 3,00 m.
5. La separación entre edificios aislados de una misma parcela será de $\frac{1}{2}$ de su altura con un mínimo

de 3,00 m.

Con excepción de la separación respecto al eje de la carretera comarcal C-28 en el lindero frontal, en los demás linderos se permitirá la ocupación del espacio correspondiente a las separaciones mínimas por la rampa de acceso al garaje.

Artículo 17. Superficie de suelo

1. Se califica el total de la zona con 2.669,55 m² de superficie de suelo, procedente de las subzonas:

- Subzona A: 1.041,60 m²

- Subzona B: 1.627,95 m²

(Ver plano I-03)

Artículo 18. Distribución del techo, la densidad y el número de plantas máximos

1. Se define de forma detallada los principales parámetros del aprovechamiento de las fincas:

(Ver plano I-07)

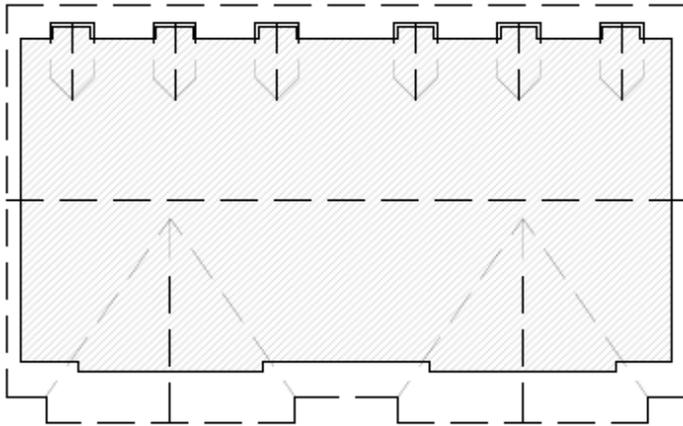
Subzona / Zona	Subzona A	Subzona B	Zona E (TOTAL)
Clave	2	3	
Superficie	1.041,60 m ²	1.627,95 m ²	2.669,55 m ²
Edificabilidad	1.535,28 m ²	976,77 m ²	2.512,05 m ²
Número máximo de viviendas	11,81	5,70	17,51 → 18
Altura reguladora máxima	2 plantas (PB+1+BC)	2 plantas (PB+1+BC)	2 plantas (PB+1+BC)

Los espacios bajo cubierta engloban a los fumerals y fumeralets.

Para el cómputo de la superficie construida a efectos de edificabilidad, se tendrán en cuenta los espacios comprendidos entre el forjado de techo de última planta y los planos inclinados de cubierta "fumerals".

La volumetría propuesta no supone un agotamiento de la edificabilidad máxima:

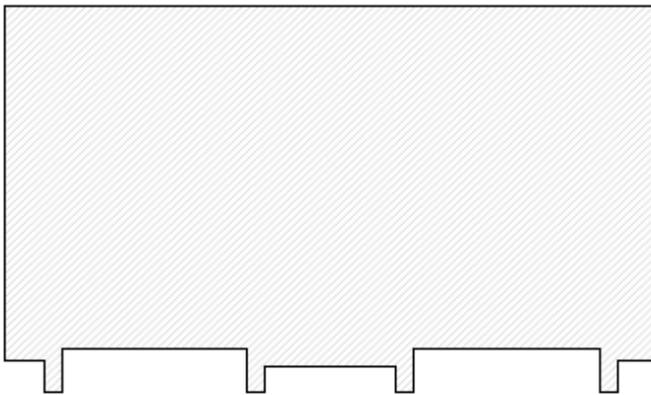
Edificabilidad	2.512,05 m²
Superficie construida s/ tipología y volumetría expuesta	BC 266,30 x3 = 798,90 P1 282,92 x3 = 848,76 PB 282,92 x3 = 848,76 <hr/> 2.496,42 m² 2.496,42 m² < 2.515,05 m²
Altura reguladora máxima	2 plantas (PB+1+BC)



Planta bajo cubierta

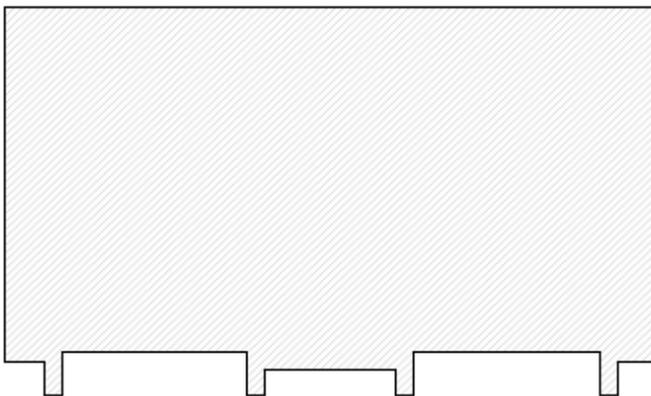
$$266.30 \text{ m}^2 \times 3 = 798.90 \text{ m}^2$$

(Espacios con altura $\geq 1,50 \text{ m}$)



Planta Primera

$$282.92 \text{ m}^2 \times 3 = 848.76 \text{ m}^2$$



Planta Baja

$$282.92 \text{ m}^2 \times 3 = 848.76 \text{ m}^2$$

$262,34 \text{ m}^2 \times 3$	$=$	$798,90 \text{ m}^2$
$278,96 \text{ m}^2 \times 3$	$=$	$848,76 \text{ m}^2$
$271,92 \text{ m}^2 \times 3$	$=$	$848,76 \text{ m}^2$
Sup. construida	$=$	$2.496,42 \text{ m}^2$

Artículo 19. Ámbito de gestión urbanística con reparcelación física

En los planos de información se define el ámbito de gestión urbanística aislada con reparcelación física que afecta a las distintas subzonas.

(Ver planos O-01 a O-05)

Fincas iniciales:

Subzona	Superficie	Finca Registral	Referencia catastral
A	1.041,60 m ²	2970	2098501CH2229N0001BZ
B1	1.336,58 m ²	3241	2098502CH2229N0001YZ
C	400,00 m ²	3238	2098535CH2229N0001GZ
D	2.192,71 m ²	155	2098516CH2229N0001DZ

Estas fincas requieren poder hacer efectivo el aprovechamiento que este plan le otorga.

Fincas resultantes:

Zona	Superficie	
E	2.669,55 m²	(Objeto de ordenación del presente PMU)
F	2.301,34 m ²	

1. Reparcelación física de las fincas:

- Agregación 1: C + D → F1
 Segregación 1: F1 → C1 + D1 + F
 Agregación 2: B1+C1+D1 → B
 Agregación 3: A + B → E

2. El aprovechamiento de la finca resultante E será el referente del presente Plan de Mejora.

NOTA ACLARATIVA: Las parcelas iniciales corresponden a dos propietarios distintos (A y B1 de un propietario, C y D del otro propietario) y no presentan problemas para realizar las mencionadas agregaciones y segregaciones para configurar debidamente la parcela resultante E.

Artículo 20. Interpretación

- Se aplican las reglas de interpretación del artículo 10 del TRLU. En la interpretación de las determinaciones que se expresan gráficamente en los planos de ordenación, tendrá preferencia aquello en que la definición de las determinaciones sea más concreta (planos a escala más grande).
- Si se produce contradicción entre diversas determinaciones, la interpretación se hará en coherencia con los objetivos y planteamientos que hayan estado explicitados.

Artículo 21. Integración paisajística

Las NN.SS. establecen que se ha de garantizar la integración de la edificación en su entorno.

Atendiendo a la singularidad de la implantación de las edificaciones, la propuesta de introducir dos edificaciones alineadas a la carretera comarcal supone generar una fachada de nueva creación en estos terrenos, se prestará especial atención en el tratamiento estético (materiales, colores, etc.) que faciliten la integración paisajística del conjunto edificado.

Vielha, marzo de 2016

El arquitecto

El promotor

Julio Zumárraga Gómez

Manuel Delseny Sacau

Colegiado nº 9011

D. ANEXO 1: FICHAS CATASTRALES



MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2098501CH2229N0001BZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR COMARCAU;AG.ESCUNHAU 4
25539 VIELHA E MIJARAN [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Ocio,Hosteleria

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1993

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
1.022

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CR COMARCAU;AG.ESCUNHAU 4
VIELHA E MIJARAN [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
1.022

SUPERFICIE SUELO (m²)
924

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

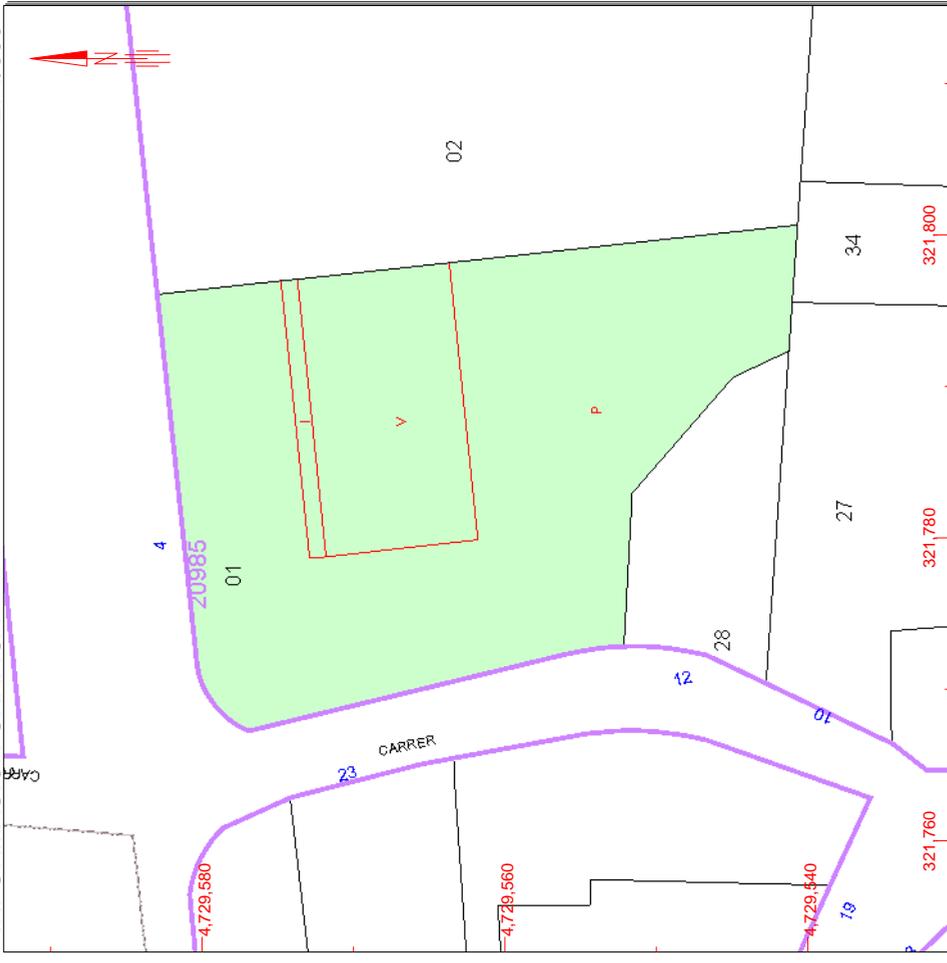
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1	00	01	192
HOTELERO	1	01	01	166
HOTELERO	1	02	01	166
HOTELERO	1	03	01	166
HOTELERO	1	04	01	166
APARCAMIENTO	1	-1	01	166

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de VIELHA E MIJARAN Provincia de LLEIDA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

321,800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

Viernes , 27 de Noviembre de 2015

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2098502CH2229N0001YZ

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR COMARCAU;AG.ESCUNHAU 8
25539 VIELHA E MIJARAN [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Ocio,Hosteleria

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1982

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
360

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CR COMARCAU;AG.ESCUNHAU 8
VIELHA E MIJARAN [LLEIDA]

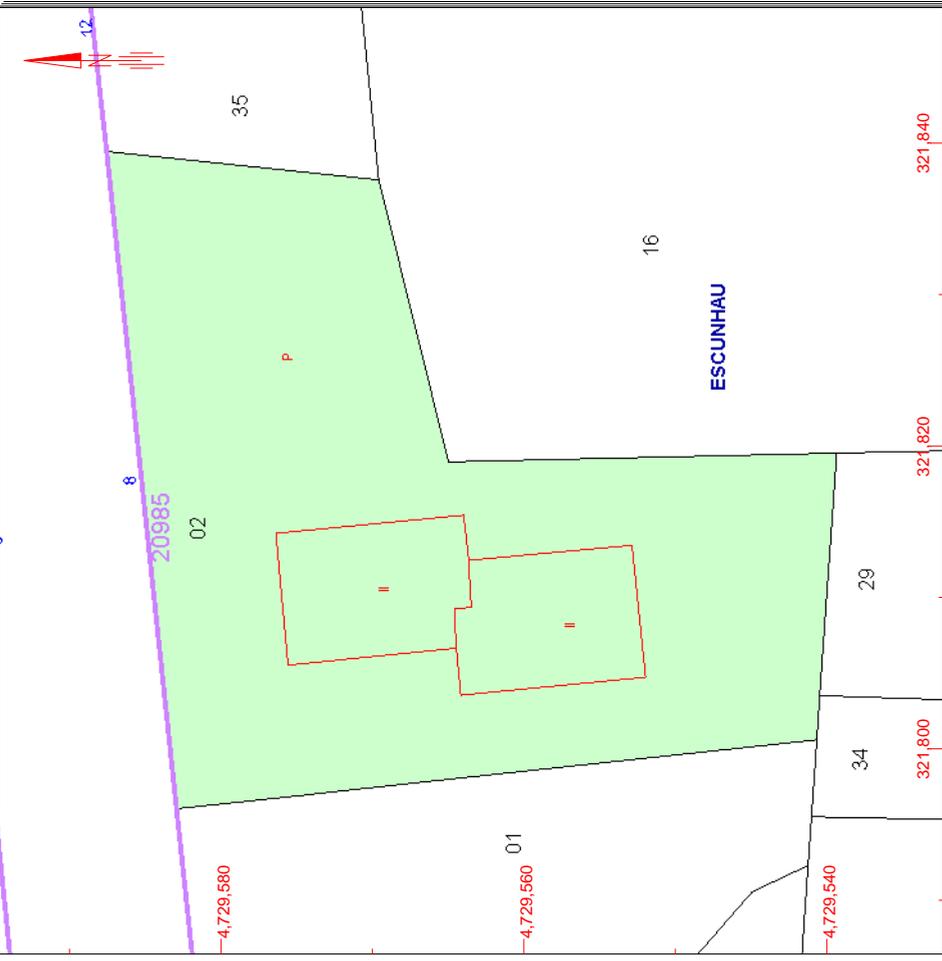
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
360

SUPERFICIE SUELO (m²)
1.322

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1	00	01	180
ALMACEN	1	01	01	180



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2098535CH2229N0001GZ

DATOS DEL INMUEBLE

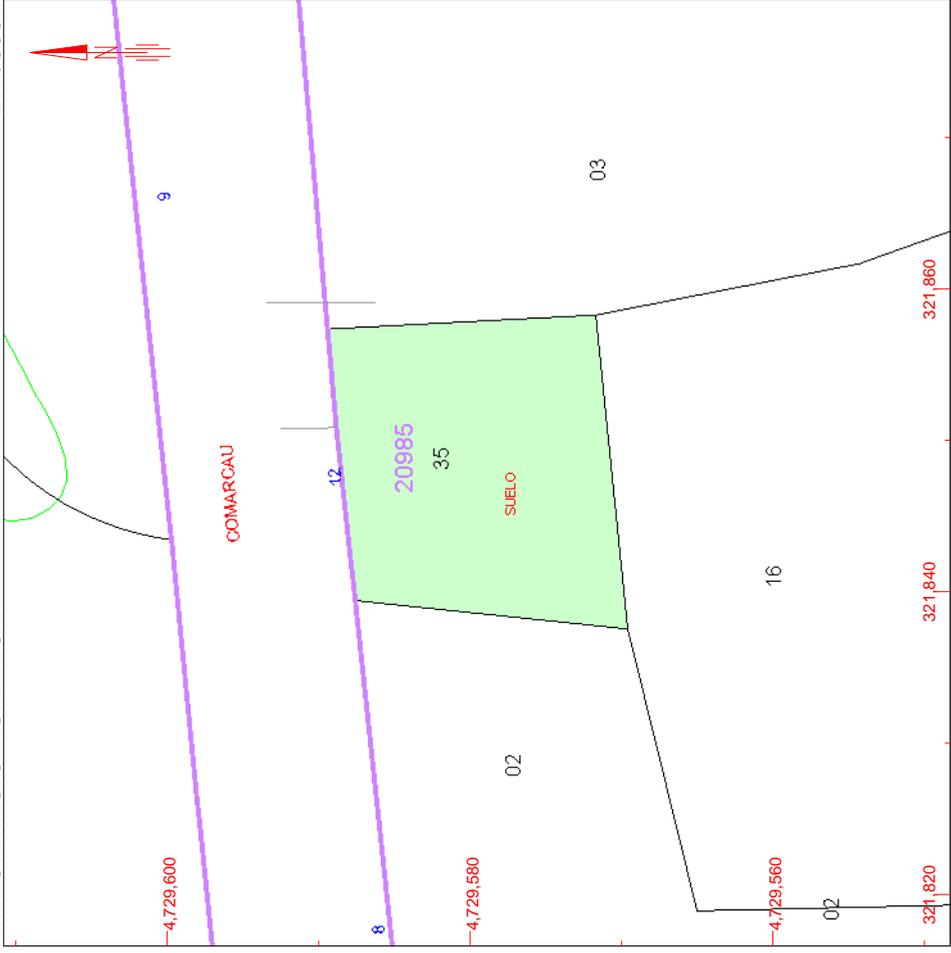
LOCALIZACIÓN	CR COMARCAU;AG.ESCUNHAU Suelo		
	25539 VIELHA E MIJARAN [LLEIDA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--
	100,000000		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CR COMARCAU;AG.ESCUNHAU		
	VIELHA E MIJARAN [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA	
--	400	Suelo sin edificar	

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

321,860 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

Viernes , 27 de Noviembre de 2015



MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VIELHA E MIJARAN Provincia de LLEIDA

E: 1/800

INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2098516CH2229N0001DZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SANT SEBASTIA;AG.ESCUNHAU 17
25539 VIELHA E MIJARAN [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL **Industrial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN **1891**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **258**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SANT SEBASTIA;AG.ESCUNHAU 17
VIELHA E MIJARAN [LLEIDA]

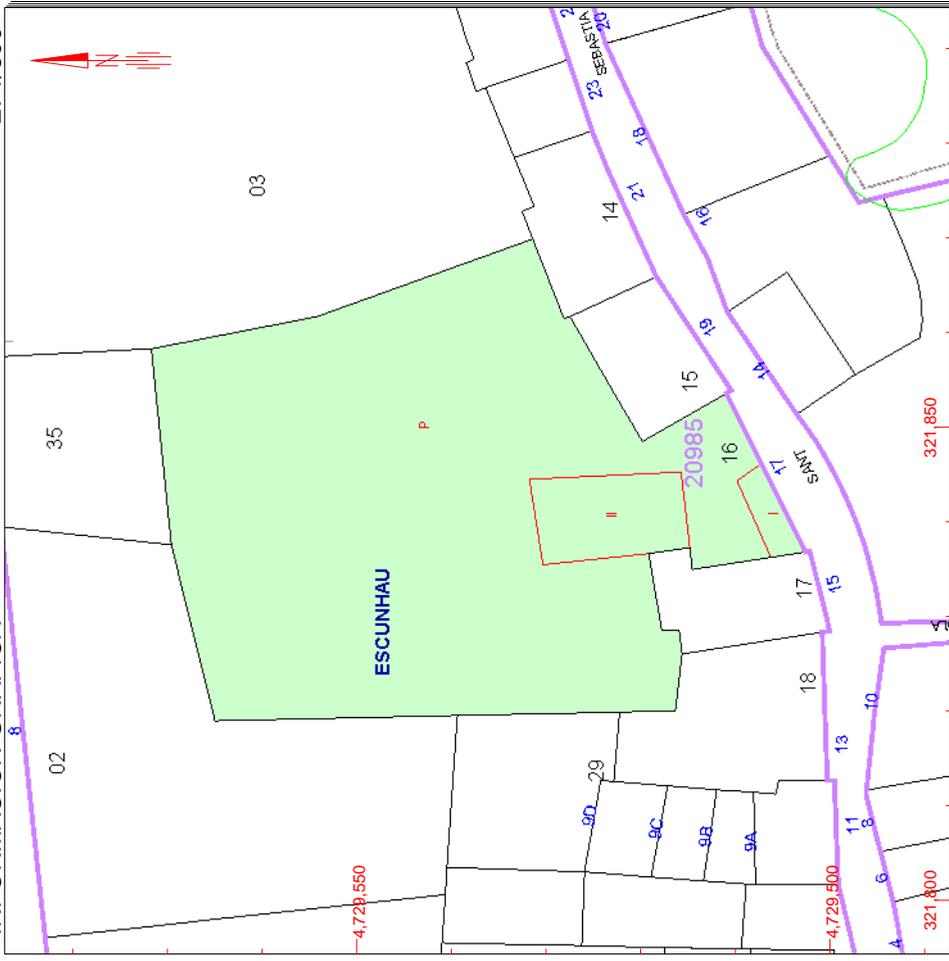
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **258**

SUPERFICIE SUELO (m²) **2.363**

TIPO DE FINCA **Parcela construida sin división horizontal**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	117
ALMACEN	1	00	02	24
ALMACEN	1	01	01	117



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 321,850 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía

Viernes , 27 de Noviembre de 2015

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS INFORMATIVOS

I-01	SITUACIÓN - EMPLAZAMIENTO	1/1000 - 1/2000
I-02	PLANEAMIENTO VIGENTE. S/ PLAN DIRECTOR URBANÍSTICO	1/10000
I-03	PLANEAMIENTO VIGENTE. DETALLE	1/300
I-04	PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANTA ZONIFICACIÓN ESTUDIO DETALLE	1/300
I-05	PLANO TOPOGRÁFICO Y ÁMBITO DE ORDENACIÓN	1/400
I-06	FINCAS INICIALES. USOS ACTUALES	1/400
I-07	ZONIFICACIÓN. EDIFICABILIDAD	1/400

PLANOS ORDENACIÓN

O-01	DISTRIBUCIÓN DE SUELO	1/400
O-02	AGREGACIONES-SEGREGACIONES 1	1/400
O-03	AGREGACIONES-SEGREGACIONES 2	1/400
O-04	AGREGACIONES-SEGREGACIONES 3	1/400
O-05	AGREGACIÓN FINAL. FINCA RESULTANTE. EDIFICABILIDAD FINAL	1/400
O-06	FACHADAS PROPUESTAS	1/250
O-07	SECCIÓN PROPUESTA	1/250
O-08	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA. PLANTA	1/250
O-09	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA. ALZADOS	1/250