



**Ajuntament de
Vielha e Mijaran**

Expedient 02_2016

Modificació puntual del PMU 2.1 Coto Março a Vielha e Mijaran

**Document 1
Memòria descriptiva i justificativa**

**Document 2
Plànols d'informació i d'ordenació**

**Document 3
Normes urbanístiques**



**Ajuntament de
Vielha e Mijaran**



Expedient 02_2016

Modificació puntual del PMU 2.1 Coto Março a Vielha e Mijaran

Document 1

Memòria descriptiva i justificativa

- 1. Fets i objecte de l'expedient**
- 2. Legislació i instruments de planejament**
- 3. Consideracions**
- 4. Proposta**
- 5. Informe de sostenibilitat econòmica i financera**
- 6. Tramitació**
- 7. Equip redactor**

Annex.

Conveni urbanístic de planejament relatiu a l'àmbit del Pla de Millora Urbana 2.1 del municipi de Vielha e Mijaran de data 12.11.2015



1. Fets i objecte de l'expedient

1.1 Fets

Com a desenvolupament de la Modificació puntual núm. 51 de las Normes Subsidiàries de Planejament, i a instància de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran aprova el "Pla de Millora Urbana PMU 2.1 de Vielha e Mijaran" en sessió de data 16 de març de 2012.

Plànol N1 PMU 2.1:



En data 12.11.2015, amb posterioritat a l'aprovació del PMU 2.1, l'Ajuntament de Vielha e Mijaran signa un conveni amb la propietat de la finca del carrer Sarriulèra 5, referència cadastral 9502103CH1390S0001RS, amb l'objecte de, segons consta en el conveni:

«regularitzar els usos admesos en l'àmbit del PMU 2.1 de Vielha en consonància amb allò que disposa el planejament general vigent, amb l'interès públic concurrent en el manteniment de l'activitat hotelera en l'esmentat àmbit i amb la realitat existent en aquest emplaçament, així com desafectar part de la finca localitzada al carrer Sarriulèra núm. 5, que el planejament vigent qualifica com a sistema viari local.»

En concret s'estableix en el pacte quart del conveni que l'Ajuntament iniciarà els tràmits per adequar el planejament general i derivat, en l'àmbit del PMU 2.1 amb la finalitat que aquest instruments de planejament recullin:



«...la desafectació de la part de la finca ubicada al carrer Sarriulèra 5, actualment destinada a pati tancat ...»

«... modificar puntualment el PMU 2.1 amb l'objecte que aquest planejament reculli i en conseqüència reconegui l'ús hotel·ler com a un ús més dels admesos en aquest àmbit, així com l'ús de vivenda com a ús complementari de l'hotel·ler, ...»

Pel seu contingut, es tracta d'un conveni urbanístic de planejament en tant que té per objecte la modificació del planejament vigent amb la finalitat d'ajustar-lo a la realitat consolidada preexistent.

Un conveni no pot disposar de la potestat del planejament, que és indisponible i no negociable per tal de poder respondre millor a l'interès públic que l'ha de regir. Tanmateix, no està exempt d'invocar-ne i fer referència a aquests aspectes bàsics per a la seva motivació, d'entre els quals consta en el pacte tercer fent referència a l'interès públic, que és convenient, i interessa, no posar impediments al desenvolupament de l'activitat turística que s'ha consolidat en el transcurs del temps a l'àmbit del PMU 2.1, raó per la que no s'ha d'obstaculitzar l'activitat hotel·lera existent en aquest cèntric emplaçament, legalment instal·lada.

De forma simultània a la present modificació del PMU 2.1 és tramita la modificació puntual de les NNSS VA exp 01_2016 que qualifica d'espai lliure privat un espai del sistema viari i corregeix unes incoherències entre el PMU 2.1 vigent i el planejament de caràcter general també vigent.

1.2 Objecte i finalitat

L'actuació urbanística que es proposa té per objecte donar compliment a allò que s'ha acordat en el conveni de data 12.11.2015 consistent en: *«... modificar puntualment el PMU 2.1 amb l'objecte que aquest planejament reculli i en conseqüència reconegui l'ús hotel·ler com a un ús més dels admesos en aquest àmbit, així com l'ús de vivenda com a ús complementari de l'hotel·ler, ...»*

I fer coherent el PMU 2.1 amb la modificació de les NN SS VA exp 01_2016 que té per objecte: *«...la desafectació de la part de la finca ubicada al carrer Sarriulèra 5, actualment destinada a pati tancat ...»*, en atenció a *«...la realitat preexistent i de la seva innecessarietat per a la mobilitat generada a l'àmbit del PMU, alliberant a l'Ajuntament de l'obligació d'expropiar la indicada franja de terreny.»* I també, corregir els desajustos de superfícies detectats entre el PMU 2.1 i el planejament general urbanístic que desenvolupa.



2. Legislació i instruments de planejament

TRLS (Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana)

TRLUC (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, vigent)

RLUC (Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, vigent)

RPLU (Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, vigent).

P.T.P.A.P.I.A (Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, vigent des de la publicació al DOGC núm. 4714 de 7.9.2006).

P.D.U.V.A (Pla director urbanístic de la Val d'Aran, vigent des de la publicació al DOGC núm. 5674 de 20.7.2010).

NN SS VA (Normes subsidiàries de planejament de la Val d'Aran, aprovades el 18.1.1982, publicades el 31.3.1982 i consolidades amb les modificacions vigents; les quals supleixen les determinacions i normes de planejament urbanístic general que correspondrien a un pla d'ordenació urbanística municipal, aplicable a Vielha e Mijaran).

PMU 2.1 Coto Março (Pla de Millora Urbana 2.1 sector Coto Março aprovat definitivament el 16.3.2012, vigent des de la publicació al DOGC núm. 6123 de 8.5.2012)

La modificació que es tramita incorpora com a plànol d'informació la transposició del planejament NN SS VA i dels planejaments derivats vigents, sobre cartografia oficial actualitzada, consolidada amb les modificacions vigents, i incorporant-hi els planejaments derivats aprovats definitivament i executius, elaborada seguint les directrius de la DGU definides per l'elaboració dels fitxers CAD que han de contenir les determinacions gràfiques de planejament urbanístic. En l'elaboració d'aquesta transposició, s'ha tingut en compte:

- Criteri de literalitat mantenint-se els criteris emprats que s'han pogut deduir en la formulació de les NN SS VA.
- En els casos que s'ha detectat determinacions poc concretes s'ha optat per analitzar la realitat física i cadastral per tal de trobar la definició més acurada, i en qualsevol cas sempre s'ha fet prevaler el criteri de menys perjudici i major benefici públic.
- Regles d'interpretació de l'article 10 del TRLUC i de l'article 5 de les NN SS VA segons les quals ha de prevaler "*l'interès públic i la utilització més racional possible del territori*", en base a les quals es reconeixen els límits reals identificats en la nova base cartogràfica i, en conseqüència, s'han regularitzat alineacions de vial en base als espais de domini públic existents, ajustant-ne la definició gràfica que reconeix la qualificació de sistema viari per als espais públics existents en base als esmentats límits reals que defineixen les edificacions i altres elements físics identificats en la nova base cartogràfica oficial.
- Els espais públics, que configuren una determinada i especial estructura urbana, són reconeguts en les normes urbanístiques de les NN SS VA com "*objecte*



d'especial preservació i protecció pels seus valors patrimonials i històrics, per ésser una de les essències del sencer paisatge aranès". Aquesta singularitat urbana es tradueix en una identitat morfològica especial per la qual és necessària la pràctica del reajustament d'alineacions, "bé per raó d'adaptar les fixades pel planejament al resultat físic de l'execució de les obres d'urbanització bàsiques, o bé per raó d'adaptar-les a la realitat física i morfològica dels terrenys", legalment permesa. Es procedeix per tant, reconeixent gràficament de nou, els espais viaris ja consolidats en base els signes externs de propietat i límits reals que defineixen les edificacions existents, en especial, aquells que formen part d'una estructura urbana que potencia els valors tradicionals dels nuclis de la Val d'Aran.

- Com a regla d'interpretació de les delimitacions que figura en la documentació gràfica elaborada, les que coincideixin amb edificacions de la base topogràfica es considera que indiquen pla de façana. En la majoria de casos el topogràfic de base no distingeix en les edificacions els límits dels plans de façana dels límits de la coberta.

El plànol d'ordenació es dibuixa sobre la transposició entenent que, per major definició gràfica, és el document on es pot tenir major grau de precisió per definir la modificació de planejament general plantejada.

No hi ha constància de tramitació procediments de revisió o modificació dels documents de planejament urbanístic que puguin afectar les determinacions aplicables a l'àmbit d'actuació de què és objecte el present expedient o hagin pogut provocar la suspensió reglada de tramitacions.



3. Consideracions

3.1 Fonaments de la iniciativa de l'actuació

Aspectes que l'Ajuntament de Vielha e Mijaran considera per fonamentar la iniciativa que es proposa reconeixent l'ús hotel·ler a l'àmbit del PMU2.1, exclòs de la llista d'admesos a partir de la vigència del planejament derivat indicat:

- El PMU 2.1 omet accidentalment, sense motivar-ho, l'ús hotel·ler de l'àmbit quan aquest ha estat un ús admès en el sector en tant que, fins a l'aprovació del PMU 2.1, al sector havien estat d'aplicació les condicions pròpies de la qualificació Clau 1.
- La no motivació de la omisió de l'ús hotel·ler deixant-lo en situació d'ús disconforme en les finques on ha estat autoritzat, i no havent fet una declaració d'incompatibilitat i de cessament d'aquest ús, confirma l'accidentalitat de l'omisió.
- La omisió accidental per a les finques del sector de l'ús hotel·ler i de l'habitatge de guàrdia i custòdia vinculat, dels quals consta llicència, no està entre els objectius definits per les NN SS VA ni pel propi document PMU 2.1 per aquest sector, i va en contra de l'interès de reconèixer la realitat existent, manifest en aquests documents.
- En el pacte tercer del conveni indicat, de data 12.11.2015, es fa constar els aspectes de l'interès públic basats en la conveniència de contribuir al desenvolupament de l'activitat turística que s'ha consolidat en el transcurs del temps a l'àmbit del PMU2.1, raó per la que interessa no posar obstacles a l'activitat hotel·lera existent en aquest cèntric emplaçament, instal·lada a l'empara de la llicència municipal pertinent.

L'Ajuntament de Vielha e Mijaran, també considera per fonamentar la iniciativa la necessitat de fer coherents els documents urbanístics que regulen aquest mateix àmbit de sòl:

- La modificació de les NN SS VA exp 01_2016 modifica la qualificació de sistema viari, de part de la finca del carrer Sarriulèra 5 que ha passat a tenir consideració de zona d'espai lliure privat. Aquesta modificació comporta adaptar el quadre de superfícies de distribució de sòl.

Es considera l'«INTERÈS PÚBLIC» que consta en el pacte tercer del conveni indicat als fets, i que s'adjunta com a annex.

3.2 Consideracions legals

- Formació de les modificacions de planejament de l'article 96 TRLUC:

*“La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:
“a)...”*

- Determinacions que li corresponen segons els articles 118.1 TRLUC:



“Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d’entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, ...”.

- Documentació que han contenir d’acord amb els articles 96 TRLUC i 118.4 RLUC:

“La modificació de qualsevol dels elements d’una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s’estableixin per reglament i les particularitats ... “

“Les modificacions dels plans urbanístics han d’estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d’incorporar l’informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s’ha d’incorporar un estudi d’avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.”

- Contingut a incloure segons l’article 59.3, 97 TRLUC, i 118.1 RLUC:

“a) ...i tramitació del pla per garantir l’efectivitat dels drets reconeguts per l’article 8.

“b) La justificació de l’observança de l’objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9.

“c)... mesures ... assoliment mobilitat sostenible ...

“d) L’informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l’impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.”

“1. Les propostes de modificació d’una figura de planejament han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l’oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents ...

“2... s’ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits ...”.

“Les modificacions dels plans urbanístics han de

“a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s’introdueixen.

“b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

“c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d’ordenació corresponents, les determinacions que s’introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.”

“d) Justificar el compliment, si s’escau, de l’increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l’article 94 de la Llei d’urbanisme.”

- Limitacions segons l’article 9 TRLUC, en què es determinen les directrius següents per al planejament urbanístic (articles 5, 6 i 7 RLUC):

“1. ...preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

“2. ...prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc...”

“3. ...preservar valors paisatgístics ..., ...agrícola ..., ...patrimoni ...



- "4. ...preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20% ...*
- "5. ...un incendi no pot fomentar la modificació de la seva classificació ...*
- "6. ...avaluació d'impacte ambiental ... determinacions adequades ...*
- "7. ...espais lliures ... equipaments ... criteris que en garanteixin la funcionalitat ..."*

- Aspectes a justificar de l'ordenació proposada definits en l'article 69.2.d) RLUC:

"1r. De la classificació del sòl, d'acord amb els criteris establerts en els articles 24 a 33 de la Llei d'urbanisme.

"2n. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament sostenible, ...

"3r. De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme i els articles 5, 6 i 7 d'aquest Reglament,

"4t. De les mesures ... mobilitat sostenible ...

"5è. Diagnosi ...xarxes bàsiques ..."

- Iniciativa en la formulació segons determina l'article 101 TRLUC:

"1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

"2. ...

"3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les."



4. Proposta

4.1 Descripció de la proposta

La modificació planteja, amb la finalitat d'aconseguir els objectius definits:

- Reconèixer l'ús hotel·ler al sector, eliminant la ommissió accidental, no motivada, d'aquest ús per part del PMU 2.1 que es modifica; incloent-lo en els usos admesos al sector amb la possibilitat d'un habitatge de guàrdia i custòdia vinculat i integrat a l'activitat hotelera.
- Substituir la qualificació actual de sistema viari de l'espai que comunica els carrers Sarriulèra i la Plaça Coto Março, afectant part de la finca del carrer Sarriulèra 5, per la qualificació d'espai lliure privat, a fi de mantenir la coherència del PMU 2.1 amb la modificació puntual de les NN SS VA exp 01_2016 que es tramita de manera simultània, i que modifica aquest aspecte.

L'àmbit de modificació de planejament s'estableix coincident amb el conjunt del sector PMU 2.1

La modificació no genera nous aprofitaments, ni noves obligacions.

4.2 Necessitat i conveniència de la iniciativa

Aquesta modificació es tramita simultàniament amb la de les NNSSVA, expedient 1-2016, i és d'interès i necessària tan per allò que s'exposa en aquell document, com per la conveniència de fer coherents els dos instruments de planejament que regulen un mateix àmbit de sòl.

Aquesta iniciativa de fer coherents els planejaments que regulen un mateix àmbit es completa amb la correcció de l'ommissió de l'ús hotel·ler en la relació dels admesos en el PMU 2.1 quan el planejament general urbanístic vigent l'admet com a possible i en base al qual s'havia autoritzat la seva implantació en la finca del carrer Sarriulèra 5 abans de la vigència de l'esmentat PMU 2.1. Es tracta d'una activitat consolidada en el transcurs del temps que contribueix a l'interès del desenvolupament de l'activitat turística en aquest cèntric àmbit.

És l'ommissió d'un ús que es considera accidental tota vegada que no se'n ha motivat l'exclusió, ni se n'ha fet declaració d'incompatibilitat preveient-ne el cessament i si s'escau indemnització; el qual és, per tant, necessari i convenient corregir.

4.3 Supòsits de valoració negativa

No s'escau cap dels supòsits legalment fixats en l'apartat 2 i 2bis de l'article 97 del TRLUC els quals puguin comportar una valoració negativa de la proposta.

4.4 Deures de cessió d'aprofitament i sistemes

La modificació no introdueix nous creixements i per tant no genera noves obligacions ni deures de cessió a les finques de l'àmbit. Es mantenen les superfícies de sistemes previstes i les finques afectades per aquestes.



4.5 Determinacions i normes urbanístiques objecte de modificació

- Documentació escrita

La modificació introdueix canvis en la normativa del PMU 2.1, i en concret a l'article 17 que s'amplia amb un nou punt 17.2.8, i amb la creació d'una nova secció tercera que inclou un nou article número 24:

L'article 17 vigent que es modifica es el següent:

“Article 17

Usos

1. La definició dels usos s'ajusta ala establerta a l'article 31 de les Normes Urbanístiques de les NSP.

2. Usos admissibles, a excepció dels que resulten prohibits a la regulació detallada de cada zona són:

2.1 Residencial, limitat a un màxim de 49 unitats d'habitatge.

2.2 Ús comercial. El creixement de l'activitat comercial restarà subjecte a la legislació vigent, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

La definició de l'ús comercial i la classificació dels establiments comercials s'ajustarà al definit als articles 5 i 6 de l'esmentat Decret Llei 1/2009 (o normativa sectorial que el substitueixi)

Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials, i sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, serà preceptiu per la seva implantació la creació d'un m mínim de de dues places per cada 100 m2 edificats.

2.3 Ús sanitari-assistencial

2.4 Ús educatiu.

2.5 Ús social-cultural.

2.6 Ús recreatiu.

2.7 Ús administratiu

3. Usos admissibles a les plantes soterrani:

3.1 Garatge

3.2 Instal·lacions tècniques de l'edificació

3.3 Trasters dels habitatges o usos de les plantes superiors, sempre que no puguin tenir accés públic

4. Usos prohibits. Tots aquells no definits com admissibles al present article i els prohibits a les Normes Particulars de cada Zona»

- Documentació gràfica

Es modifiquen els Plànols N1,N2,N3 i N4 del PMU 2.1 .(vegis plànols 2 i 3 d'informació)

Es modifica el plànol 424 de la transposició de planejament vigent que incorpora el planejament derivat (vegis plànol 4 d'informació)



4.6 Determinacions que s'introdueixen i substitueixen les precedents

- Documentació escrita

La modificació introdueix canvis en la normativa del PMU 2.1, i en concret:

- S'incorpora un nou punt 17.2.8, relatiu a l'ús hotel·ler, a l'article 17 que queda com segueix:

“Article 17

Usos

1. La definició dels usos s'ajusta a la establerta a l'article 31 de les Normes Urbanístiques de les NSP.

2. Usos admissibles, a excepció dels que resulten prohibits a la regulació detallada de cada zona són:

2.1 Residencial, limitat a un màxim de 49 unitats d'habitatge.

2.2 Ús comercial. El creixement de l'activitat comercial restarà subjecte a la legislació vigent, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

La definició de l'ús comercial i la classificació dels establiments comercials s'ajustarà al definit als articles 5 i 6 de l'esmentat Decret Llei 1/2009 (o normativa sectorial que el substitueixi)

Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials, i sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, serà preceptiu per la seva implantació la creació d'un m mínim de de dues places per cada 100 m2 edificats.

2.3 Ús sanitari-assistencial

2.4 Ús educatiu.

2.5 Ús social-cultural.

2.6 Ús recreatiu.

2.7 Ús administratiu

2.8 Ús hotel·ler. L'ús hotel·ler incorpora la possibilitat d'un habitatge de guàrdia i custòdia vinculat a l'activitat d'aquest ús.

3. Usos admissibles a les plantes soterrànies:

3.1 Garatge

3.2 Instal·lacions tècniques de l'edificació

3.3 Trasters dels habitatges o usos de les plantes superiors, sempre que no puguin tenir accés públic

4. Usos prohibits. Tots aquells no definits com admissibles al present article i els prohibits a les Normes Particulars de cada Zona»...»

- Es crea una nova secció tercera «Normes particulars de la zona d'espai lliure privat, Clau ELP» composta per un únic article 24 que s'afegeix als 23 que componien la normativa del PMU 2.1. El qual adopta les condicions del PMU.2 que també preveu aquesta zona.

«Secció Tercera

Normes Particulars de la zona d'espai lliure privat, Clau ELP.

Article 24

Espai lliure privat

1. Es qualifica una total de 32,19 m2 de superfície de sòl, configurant un únic àmbit, l'àmbit 10.



2. Usos

El seu ús és el de pati lliure.

Resta prohibida qualsevol construcció.

No té assignat ni sostre ni densitat

3. Obres Permeses

Es permetran exclusivament les següents obres:

Els tancaments de la finca, d'acord amb l'establert a l'art. 71.3 de les Normes Urbanístiques de les NSP.

La col·locació de petites instal·lacions sempre que no siguin visibles des del carrer i no ocupin més del 10% de la superfície.

4. Obertures existents en finques veïnes:

Els espais lliures privats sobre els que les finques veïnes tinguin obertures i/o ventilacions en la data d'aprovació inicial de la mod.del PMU 2.1 amb ref. Exp 02-2016, tindran consideració de drets de vistes i/o ventilació consolidats.»

- Documentació gràfica

Es modifiquen els Plànols N1,N2,N3 i N4 del PMU 2.1 eliminant el vial que comunica el carrer Sarriculera amb la plaça Coto Março que passa a qualificar-se d'Espai Lliure Privat en coherència amb la modificació puntual de les NN SS VA que es tramita conjuntament amb aquesta modificació del PMU 2.1. Es modifiquen així mateix els quadres de superfícies i zonificació. (vegis plànols 5 i 6 d'ordenació)

Es modifica el plànol 424 de la transposició de planejament vigent que incorpora el planejament derivat (vegis plànol 7 d'ordenació)

4.7 Reserves per a espais lliures i equipaments públics

La modificació de planejament no genera nou aprofitament privat al sector. Donat que la modificació no crea nous espai urbans amb aprofitament privat, no qualifica nous sòls assignant-los aprofitament, no incrementa l'aprofitament de les zones urbanes existents, i no afecta la densitat de vivendes, no es requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

No es donen el supòsits referits a l'art.100 TRLUC,

4.8 Observança desenvolupament urbanístic sostenible

Per la naturalesa de la modificació no s'escau la valoració d'aquests aspectes.

4.9 Adaptació a les directrius per al planejament urbanístic

Per la naturalesa de la modificació no s'escau la valoració d'aquests aspectes.



4.10 Documentació necessària

4.10.1 Ambiental

Per la naturalesa de la modificació, que no altera la classificació de sòl no urbanitzable i afecta únicament sòl urbà, el present document no s'ha de sotmetre a procediment d'avaluació ambiental segons es disposa en la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plan i programes.

4.10.2 Mobilitat generada

Per la naturalesa de la modificació, que no comporta la nova implantació d'usos o activitats, no s'escau la formulació d'un estudi de mobilitat generada.

Tal i com s'ha referit en les consideracions del document, la no inclusió de l'ús hotel·ler a la relació d'usos admesos respon a una omisió, considerada accidental perquè és un ús previst pel planejament general i autoritzat en la finca del carrer Sarriculera 5 sense que el planejament derivat n'hagi motivat la no admissió ni valorat què fer amb les possibles incompatibilitats existents.

En allò relatiu a la supressió del vial per a vianants el document de planejament derivat ha d'adaptar-se a la modificació que es tramita simultàniament en què s'hi introdueix aquesta modificació.

4.11 Actuacions preparatòries

L'article 101.2 i 117.3 RLUC disposen que les actuacions preparatòries definides en l'article 101.1 RLUC, aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament; són potestatives en el cas de modificació d'un pla d'ordenació urbanística municipal o de formulació de qualsevol altre figura de planejament que no sigui un pla d'ordenació urbanística municipal o la seva revisió.

4.12 Documentació considerada

Les consideracions que es desprenen de l'aplicació de fonaments legals en relació a la documentació que ha de contenir la modificació dels plans urbanístics, en el cas concret que respon al fet indicat, és que ha d'estar integrada per:

- la memòria descriptiva i justificativa.
- els plànols d'informació de l'ordenació vigent a modificar i de l'ordenació de la modificació.
- la normativa.

En relació als altres documents que puguin formar part de la modificació, es considera que la finalitat i abast d'aquesta modificació de planejament no exigeix cap dels altres documents definits legalment i que en regeixen la formació llevat de l'Informe de sostenibilitat econòmica, que s'incorpora en aquest document de Memòria.

Pel que fa referència al document d'Agenda i Avaluació econòmica i financera, aquesta modificació puntual no preveu cap actuació en aquest àmbit diferent de les previstes a les NN SS VA i al PMU 2.1, que en requereixi la formulació.



**Ajuntament de
Vielha e Mijaran**

Els document que integren el present expedient són:

- Document 1. Memòria descriptiva i justificativa
- Document 2. Plànols d'informació i d'ordenació
- Document 3. Normes urbanístiques



5. Informe de sostenibilitat econòmica i financera

La modificació proposada elimina el cost d'expropiació d'una part de finca privada i la necessitat d'urbanitzar, conservar i mantenir, amb càrrec a l'Ajuntament, un vial previst pel planejament que es modifica. Per tant, l'actuació que es proposa no exigeix la necessitat de justificar-ne la sostenibilitat econòmica i financera.



6. Tramitació

L'article 96 del TRLUC estableix que la modificació de qualsevol figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

El procediment a seguir per a l'aprovació del planejament està establert a l'article 85 del TRLUC:

1. aprovació inicial i informació pública
2. aprovació provisional
3. aprovació definitiva

L'aprovació inicial del present document de planejament urbanístic obliga a l'Administració a acordar la suspensió de l'atorgament de llicències de d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, els efectes de la qual s'extingiran definitivament un cop transcorreguts durant el termini de dos anys des de l'inici de la vigència de l'acord d'aprovació inicial

No obstant l'anterior, de conformitat amb l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, es podran atorgar llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

En qualsevol cas, els efectes de la suspensió s'extingiran amb l'entrada en vigor de la figura de planejament la formulació de la qual hagi donat lloc a l'acord de suspensió o, en el seu cas, amb la denegació de l'aprovació de la figura de planejament.

L'àmbit de la suspensió de llicències és únicament el terreny afectat per aquesta modificació.

Una vegada acordada l'aprovació inicial s'ha de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, mitjançant la publicació d'edicte en el Diari o Butlletí oficial, en dos diaris de premsa periòdica i amb mitjans telemàtics.

Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de la seva competència sectorial, que han d'emetre'l en el termini d'un mes.

L'acord d'aprovació provisional correspon al Ple de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran, d'acord amb l'article 21 2.c) i 47 2 II) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local.

L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit que pertouqui i que n'ha aprovat definitivament el document que es proposa modificar.



**Ajuntament de
Vielha e Mijaran**

7. Equip redactor

Oficina tècnica de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran.
Fargas Arquitectes FGSM, slp

Vielha, abril 2016
L'arquitecte de l'Oficina tècnica

Jordi Fargas Soler



**Ajuntament de
Vielha e Mijaran**



**Ajuntament de
Vielha e Mijaran**

Annex

**Conveni urbanístic de planejament relatiu a l'àmbit del Pla de Millora
Urbana 2.1 del municipi de Vielha e Mijaran de data 12.11.2015**



**Ajuntament de
Vielha e Mijaran**

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO RELATIVO AL ÁMBITO DEL PLAN DE MEJORA URBANA 2.1 DEL MUNICIPIO DE VIELHA E MIJARAN

En Vielha, a 12 de noviembre de 2015.

REUNIDOS

De una parte, el Sr. JUAN ANTONIO SERRANO IGLESIAS, actuando en su calidad de Alcalde del AYUNTAMIENTO de Vielha e Mijaran, asistido en este acto por la Secretaria municipal.

Y de la otra, el Sr. AURELIO GARCÉS SESÉ y la Sra. MARIA JESÚS SESÉ CASANOVAS, mayores de edad, provistos de DNI número 18104606H y 17985337G, respectivamente.

ACTÚAN

El Sr. JUAN ANTONIO SERRANO IGLESIAS, en representación orgánica del Ayuntamiento de Vielha e Mijaran, haciendo uso de las atribuciones que le han sido conferidas, entre otras, por el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el cual se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; así como el artículo 53 del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley Municipal y de Régimen Local de Catalunya.

De ahora en adelante, esta parte se referirá como “Ayuntamiento de Vielha e Mijaran” o “el Ayuntamiento”, indistintamente.

Por otro lado, el Sr. AURELIO GARCÉS SESÉ y la Sra. MARIA JESÚS SESÉ CASANOVAS, actuando ambos en nombre y representación propia, con domicilio a efectos de posteriores notificaciones en la calle Sarriulera, número 5 de Vielha (Código Postal 25530).

De ahora en adelante, esta parte se referirá como “la Propiedad”.

Las partes que intervienen en la representación que respectivamente actúan, se reconocen mutuamente suficiente capacidad legal para obligarse y suscribir el

presente convenio urbanístico, y ante la Secretaria del Ayuntamiento de Vielha e Mijaran, que da fe de este acto,

MANIFIESTAN

1.- El municipio de Vielha e Mijaran dispone, como figura de planeamiento urbanístico general cuyo ámbito territorial de aplicación alcanza la totalidad de su término municipal, de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, de carácter supramunicipal (en adelante referidas como “Normas Subsidiarias de Planeamiento”), que son de aplicación en todo el territorio del Aran desde su aprobación definitiva por el *Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya*, en fecha 18 de enero de 1982, y posterior publicación del acuerdo de aprobación y de las normas urbanísticas, en fecha 31 de marzo de 1982 (DOGC núm. 311). Las Normas Subsidiarias de Planeamiento definieron un sector de reforma interior (sujeto a mejora urbana), denominado “PERI-2”, a desarrollar mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, cuya regulación venía contenida en el artículo 148.6 de las normas urbanísticas.

En fecha 29 de abril de 1987 se aprobó definitivamente el *Pla Especial de Reforma Interior Coto Março*, correspondiente al subsector 2-1 del referido sector “PERI-2”. No obstante, la ordenación prevista en dicho PERI fue significativamente alterada como consecuencia de la estimación, mediante Resolución del *Conseller de Política Territorial i Obres Públiques* de fecha 27 de mayo de 1988, de un recurso de alzada que se interpuso contra la aprobación definitiva del citado PERI. La ordenación resultante de la referida estimación del recurso de alzada fue reflejada en un “*Estudio de volumetría*”, sobre la base del cual el Ayuntamiento concedió las licencias municipales de edificación, y también de acuerdo con el mismo se ejecutaron todas las obras de urbanización del subsector (que incluían la implantación de los correspondientes servicios y la urbanización de la plaza Coto Março).

2.- Sobre la base de la referida ordenación urbanística, el Sr. Aurelio Garcés Sesé solicitó al Ayuntamiento de Vielha e Mijaran el otorgamiento de licencia de obras para la “construcción de un edificio destinado a Hotel-Residencia”, conforme al proyecto técnico redactado por el Arquitecto D. Carlos Llobet y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña (COAC) número 895-0816. El proyecto, definido para la obra “Hotel Residencia Dos Estrellas”, tenía por objeto la edificación de un edificio destinado a uso hotelero en la calle Sarriulera número 5 de Vielha.

Dicho proyecto fue autorizado mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras ("Permiso para edificar") con arreglo al acuerdo de la Comisión de Gobierno municipal adoptado en sesión de fecha 23 de junio de 1989. Mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de fecha 28 de julio de 2000 se informó favorablemente la apertura del hotel construido en la referida finca.

En el proceso de ejecución de dicho proyecto, y para facilitar la gestión de la actividad hotelera, se destinó parte de la edificación a vivienda (siendo entonces un uso admitido en la finca de acuerdo con el planeamiento), vivienda que consta en el Registro de la propiedad, así como en el padrón municipal (puesto que en la finca hay personas empadronadas desde el año 1998) y en diversos padrones fiscales a efectos del pago de tributos.

3.- Por su parte, el "PERI COTO MARÇO - Subsector 2" fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Lleida en fecha 18 de mayo de 1995. No obstante ello, la ordenación de dicho Subsector y su gestión urbanística no estuvo exenta de graves inconvenientes que impidieron, a la postre, que el mismo fuera gestionado urbanísticamente y urbanizado.

4.- Posteriormente el Ayuntamiento decidió impulsar una Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el ámbito de COTO MARÇO, con similar alcance territorial al ámbito originario del "PERI-2" (que había sido desarrollado mediante dos subsectores, como se ha señalado), la cual fue identificada como Modificación puntual núm. 51 de las Normas Subsidiarias y aprobada definitivamente por la *Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran*, en fecha 1 de abril de 2009, dándose conformidad al texto refundido en fecha 18 de mayo de 2009.

6.- La Modificación puntual de planeamiento general generó los siguientes tres ámbitos diferenciados siguientes:

- El Plan de Mejora Urbana "PMU 2.1", que alcanza una superficie de 8.357,00 m² de superficie, y en cuyo ámbito se incluye la finca propiedad del Sr. Garcés Sesé y la Sra. Sesé Casanovas.
- El Plan de Mejora Urbana "PMU 2.2", que alcanza una superficie de 8.362,00 m² de superficie.
- Distintas zonas de suelo urbano consolidado. Incluye el cementerio y el "casal del jubilado" (sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios) así como cinco unidades de zona con la calificación de "Zona d'Ampliació de Casc" (clave 2), que recogen distintas parcelas con

edificaciones totalmente consolidadas y anteriores a las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

7.- En desarrollo de la Modificación puntual núm. 51 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y a instancias del Ayuntamiento de Vielha e Mijaran, la Comisión Territorial de Urbanismo de la Val d'Aran aprobó el "*Pla de Millora Urbana PMU 2.1 de Vielha e Mijaran*" (en adelante, "PMU 2.1"), en sesión de fecha 16 de marzo de 2012.

8.- El Sr. AURELIO GARCÉS SESÉ y la Sra. MARIA JESÚS SESÉ CASANOVAS interpusieron recurso contencioso-administrativo contra el mencionado Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Val d'Aran de fecha 16 de marzo de 2012, por el que se aprobó definitivamente el PMU 2.1 del término municipal de Vielha e Mijaran, así como contra la Modificación puntual núm. 51 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Los principales motivos de dicha impugnación, por lo que aquí interesa, vienen referidos a que en el ámbito del PMU 2.1, contrariamente a lo que recoge el planeamiento general, no se admite el uso hotelero en esta zona; a que la Modificación núm. 51 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento califica una parte de la finca ubicada en la calle Sarriulera núm. 5 como sistema urbanístico de vialidad de carácter local; y al hecho de que dicha Modificación elimina toda posibilidad de uso de vivienda en la finca, a diferencia de lo que establecía el planeamiento anterior.

9.- Teniendo en cuenta todo lo expuesto, es voluntad del Ayuntamiento de Vielha e Mijaran configurar el planeamiento derivado de manera tal que, sin actuar con mayor restricción de usos que los permitidos por el planeamiento general, recoja el uso hotelero en el ámbito territorial de referencia y admita el uso de vivienda como complementario del hotelero, todo ello de acuerdo también con el criterio de congruencia con la realidad existente. En este sentido, el mantenimiento de la actividad hotelera en este emplazamiento presenta un indiscutible interés público, por cuanto contribuye al desarrollo de la actividad turística y comercial en el centro de la población, sin que exista ninguna razón que justifique que dicho uso hotelero no se haya incluido entre los admitidos por el plan derivado.

Por lo que refiere a la afectación de parte de la finca antes mencionada en una estrecha franja de suelo, en términos de movilidad generada en el ámbito del PMU 2.1 (y sin perjuicio de la necesidad de aportar el correspondiente estudio de la movilidad generada en el marco de la modificación del planeamiento general que se tramite en cumplimiento del presente convenio), son claros los argumentos

técnicos que justifican la desafectación de dicha franja de suelo, que en otro caso debería ser expropiada y urbanizada por parte del Ayuntamiento.

10.- Por su parte, la voluntad de “la Propiedad” no es otra que la motivada por la petición de reconocimiento de sus derechos consolidados de acuerdo con lo que establece el planeamiento general, tal y como se ha expresado por su parte en vía jurisdiccional contencioso-administrativa.

11.- En el sentido expresado, de acuerdo con los intereses públicos concurrentes y en aplicación estricta del principio de legalidad y de los principios generales que han de regir toda actuación urbanística, las Partes se avienen a suscribir el presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO**, el cual se regirá por los siguientes,

PACTOS

PRIMERO.- Objeto del convenio

Este convenio urbanístico tiene por objeto regularizar los usos admitidos en el ámbito del PMU 2.1 de Vielha en consonancia con lo que dispone el planeamiento general vigente, con el interés público concurrente en el mantenimiento de la actividad hotelera en dicho ámbito y con la realidad existente en este emplazamiento, así como desafectar parte de la finca localizada en la calle Sarriulera núm. 5, que el planeamiento vigente califica como sistema viario local.

La suscripción de este convenio trae causa directa de los antecedentes que han sido expresados en el presente documento, así como del estudio de movilidad que se acompaña adjunto.

SEGUNDO.- Naturaleza jurídica de este convenio

El presente convenio urbanístico de planeamiento goza de la naturaleza jurídico-pública enunciada por el artículo 25.1 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo y su formalización toma causa del principio de libertad dispositiva que consagra el artículo 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, así como, por lo que hace a las entidades locales, el artículo 111 del Real Decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el cual se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

TERCERO.- Interés público

Tal y como se ha anticipado, el presente convenio trae causa de la voluntad del Ayuntamiento de Vielha e Mijaran de velar por el interés público en la consecución de los objetivos siguientes:

- a. Mantenimiento de la actividad hotelera en este emplazamiento, por cuanto contribuye claramente al desarrollo de la actividad turística y comercial en el centro de la población, y consiguiente reconocimiento de la procedencia de la voluntad de los afectados Sr. AURELIO GARCÉS SESÉ y la Sra. MARIA JESÚS SESÉ CASANOVAS, en el sentido de que se admita el uso hotelero en el ámbito del PMU 2.1, y el uso complementario de vivienda, con arreglo a las determinaciones del planeamiento urbanístico general, a la realidad preexistente y a las licencias y autorizaciones administrativas previamente otorgadas al efecto.
- b. Mantenimiento de los mismos derechos urbanísticos reconocidos actualmente al ámbito del PMU 2.1, sin incrementar cargas urbanísticas ni generar mayor afecciones.
- c. Garantizar un desarrollo urbanístico armónico, coherente y ordenado del PMU 2.1, de acuerdo con las determinaciones vigentes del planeamiento general aplicable al municipio de Vielha e Mijaran.
- d. Desafectar la parte de la finca localizada en la calle Sarriulera núm. 5 que el planeamiento general y derivado califican como sistema viario local sujeto a expropiación (actualmente destinada a patio privado), habida cuenta de la realidad preexistente y de su innecesariedad para la movilidad generada en el ámbito del PMU; liberando, a su vez, al Ayuntamiento de la obligación de expropiar dicha franja de terreno.
- e. Evitar cualquier vinculación singular que el PMU 2.1 pudiera generar en relación con la finca localizada en la calle Sarriulera núm. 5 de Vielha, como consecuencia de la restricción de usos impuesta a dicha concreta finca en relación con los usos admitidos por el planeamiento general urbanístico y en el resto del ámbito del PMU 2.1.

CUARTO.- Adecuación del planeamiento general y derivado relativos al ámbito del PMU 2.1

El Ayuntamiento de Vielha e Mijaran se compromete a iniciar los trámites legales correspondientes para proceder a modificar puntualmente el planeamiento general (Normas Subsidiarias de Planeamiento) así como el derivado (PMU 2.1)

con el objeto de que ambos instrumentos recojan la desafectación de la parte de la finca ubicada en la calle Sarriulera núm. 5, actualmente destinada a patio cerrado, que el planeamiento vigente destina a sistema urbanístico de comunicación viaria de carácter local, con el objetivo de que quede calificada como espacio libre privado (ELP) sin aprovechamiento urbanístico.

Asimismo, el Ayuntamiento se compromete también a iniciar los trámites legales correspondientes para proceder a modificar puntualmente el PMU 2.1 con el objeto de que este planeamiento recoja y en consecuencia reconozca el uso hotelero como un uso más de los admitidos en este ámbito, así como el uso de vivienda como uso complementario del hotelero, a los efectos de que este instrumento se adecúe al planeamiento general así como a la realidad existente en este emplazamiento.

QUINTO.- Obligaciones de “la Propiedad”

En contrapartida, “la Propiedad” se compromete a mantener la suspensión y archivo provisional de los procesos jurisdiccionales siguientes:

- Del proceso contencioso-administrativo seguido ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Tercera), recurso ordinario número 176/2012, interpuesto contra el Plan de mejora urbana PMU 2.1 e, indirectamente, contra la Modificación puntual número 51 de las Normas Subsidiarias.
- Del proceso contencioso-administrativo seguido ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Tercera), recurso ordinario número 46/2014, interpuesto contra la desestimación presunta de la reclamación de responsabilidad patrimonial instada ante el Ayuntamiento de Vielha e Mijaran mediante solicitud de fecha 8 de mayo de 2013, y ante la Generalitat de Catalunya, mediante solicitud de la misma fecha.

En este sentido, aprobada definitivamente la modificación puntual del planeamiento derivado (PMU 2.1) de acuerdo con lo que dispone el pacto Cuarto precedente, “la Propiedad” se compromete a desistir definitivamente y, en consecuencia, a solicitar el archivo definitivo de tales procesos, en un plazo no superior a diez (10) días a contar desde la fecha de publicación de dicha aprobación, de los recursos contencioso-administrativos mencionados y, más allá de lo anterior, a no impugnar en ningún caso la aprobación definitiva ni de la modificación del planeamiento general ni del planeamiento derivado del citado ámbito PMU 2.1, así como a no exigir al Ayuntamiento de Vielha e Mijaran ni ante cualquier otra Administración pública responsabilidad patrimonial derivada de los

instrumentos urbanísticos de referencia, siempre y cuando la aprobación del PMU 2.1 tenga lugar en los términos previstos en este convenio.

SEXTO.- Obligaciones adicionales relativas a la dotación de plazas de aparcamiento de la actividad hotelera

En el supuesto de que en un futuro “la Propiedad” solicite licencia urbanística de obras para edificar en el solar destinado a las plazas de aparcamiento externas y vinculado registralmente con aquel en el que se erige el hotel de referencia (con el objeto de dar cumplimiento al estándar normativo legalmente vigente de dotación mínima de plazas):

- La propiedad se obliga en virtud del presente Convenio a que, con carácter previo al inicio de la ejecución de la edificación, se sustituya esta vinculación registral “ob rem” bien por la vinculación de plazas de aparcamiento que se construyan en el mismo solar actualmente vinculado a la finca donde se halla el hotel, o bien por una vinculación del mismo tipo de otro solar en el que sea técnicamente posible la implantación de las plazas de aparcamiento necesarias, a elección de la propiedad.
- El Ayuntamiento se obliga a autorizar y a emitir o suscribir los documentos que, en su caso, sean necesarios para que sea posible dicha sustitución de la vinculación registral “ob rem” actualmente existente por la nueva vinculación registral “ob rem” que garantice el mantenimiento de la dotación de plazas de aparcamiento.

SÉPTIMO.- Indisponibilidad de la potestad de planeamiento por vía de convenio

El presente convenio urbanístico no sobrepasa el límite explicitado por la jurisprudencia de los Tribunales de Justicia en relación con la imposibilidad de disponer de la potestad de planeamiento por vía de acuerdo o convenio, entendiendo que los compromisos que asuma la Administración actuante únicamente alcanzan la concreción de ciertas determinaciones a incluir en los instrumentos de planeamiento general y derivado mencionados en el anterior Pacto Cuarto, a expensas de lo que resulte en sede de aprobación definitiva.

OCTAVO.- Buena fe en el cumplimiento del convenio

Ambas Partes se comprometen a cumplir el presente convenio urbanístico y a poner sus mejores esfuerzos a fin de que, de sus respectivos cumplimientos leales del convenio, se derive una dinámica de plena colaboración entre ellos, con estricto cumplimiento de la legalidad y plena seguridad jurídica.

NOVENO.- Resolución del Convenio

El Sr. AURELIO GARCÉS SESÉ y la Sra. MARIA JESÚS SESÉ CASANOVAS podrán optar por resolver el presente Convenio, previa comunicación escrita al Ayuntamiento, en el supuesto de que en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses a contar desde la aprobación definitiva del presente Convenio, no haya sido aprobada definitivamente la modificación del planeamiento urbanístico derivado, PMU 2.1, que desafecte la franja de suelo integrada actualmente en la finca ubicada en la calle Sarriulera núm. 5 de Vielha y la califique como espacio libre privado (ELP), sin aprovechamiento urbanístico; y que, a su vez, admita el uso hotelero en la finca de la calle Sarriulera núm. 5 y el uso de vivienda como uso complementario.

DÉCIMO.- Jurisdicción competente

Atendiendo la naturaleza jurídico-pública de este convenio, según ha sido enunciada en el Pacto Segundo precedente, el conocimiento de las cuestiones que puedan suscitarse sobre su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción recaerán en el orden jurisdiccional contencioso administrativo.

UNDÉCIMO.- Vigencia de este convenio

El presente convenio iniciará su vigencia desde la fecha de su aprobación definitiva por el Pleno Municipal y producirá sus efectos hasta que resten totalmente completadas sus determinaciones, no pudiendo ser modificado más que por mutuo acuerdo de ambas Partes signatarias y siguiendo para esto las mismas formalidades observadas para su primera aprobación.

DUODÉCIMO.- Aprobación por el Plenario municipal y publicidad del convenio

El presente convenio se someterá a la aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento de Vielha, en el plazo máximo de treinta (30) días a contar desde su suscripción por las Partes. Posteriormente, de acuerdo con lo que dispone el artículo 104 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Catalunya, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, el documento se someterá a la información pública correspondiente por el término de un (1) mes y, posteriormente, será sometido al acuerdo de aprobación definitiva correspondiente, pudiendo ser objeto de consulta una vez aprobado.

En cualquier caso, el acuerdo de aprobación correspondiente será publicado en forma debida.

Una vez aprobado, se garantizará la consulta pública de este convenio y se librarán las copias que se soliciten por parte de quienes acrediten interés.

Y, en prueba de conformidad, las partes formalizan este convenio urbanístico en documento público de naturaleza administrativa, en duplicado ejemplar y a un único efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

AYUNTAMIENTO DE VIELHA
El Alcalde,

Sr. Aurelio Garcés Sesé

Sra. María Jesús Sesé Casanovas

La Secretaria municipal,



Expedient 02_2016

Modificació puntual del PMU 2.1 Coto Março a Vielha e Mijaran

**Document 2
Plànols d'informació i d'ordenació**

Plànols d'informació

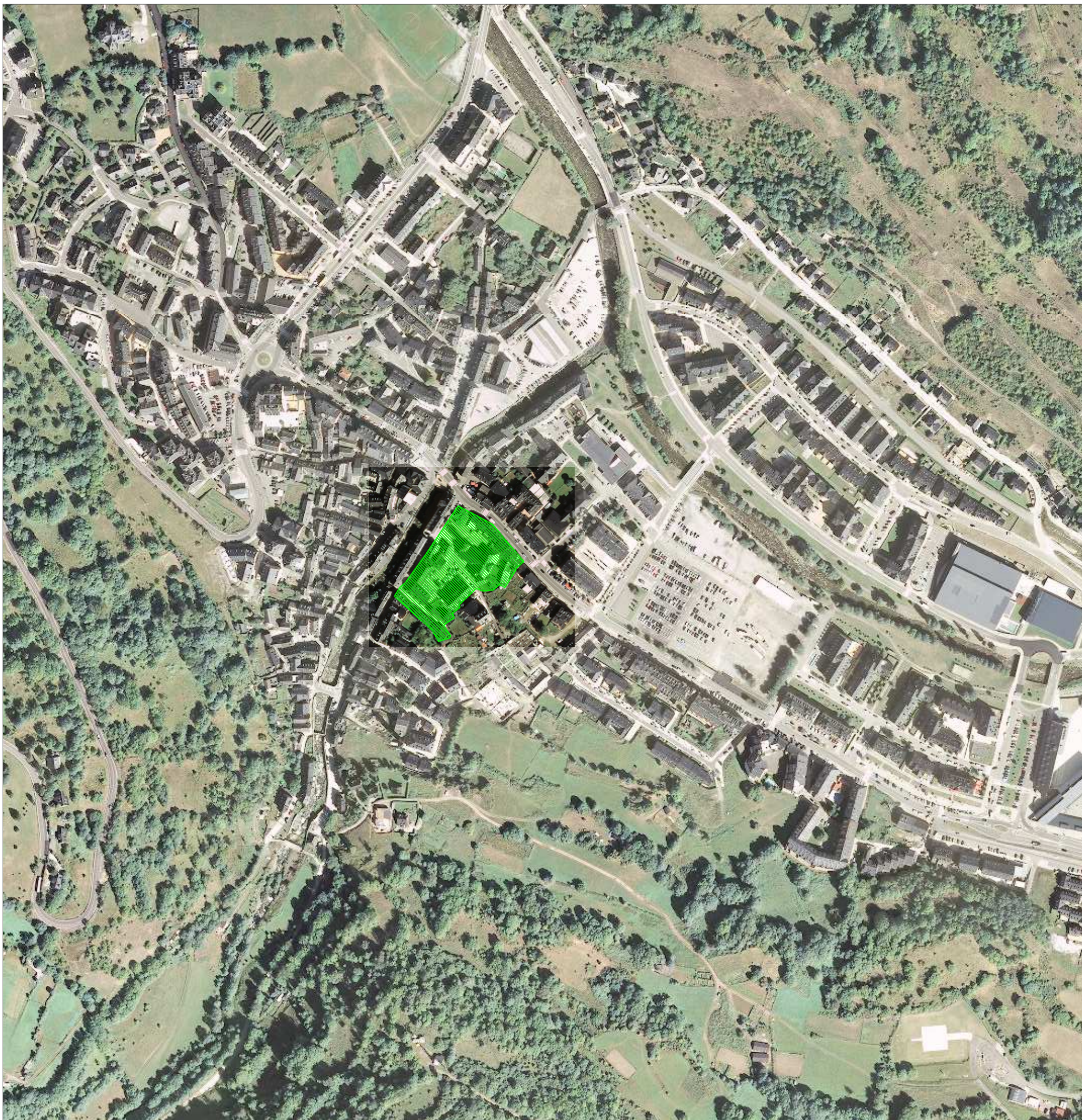
- 1. Situació (Ortofotomapa)
- 2. Plànol N1, N2 del PMU 2.1
- 3. Plànol N3, N4 del PMU 2.1
- 4. Transposició del planejament vigent sobre cartografia actualitzada

Plànols d'ordenació

- 5. Plànol N1, N2 del PMU 2.1
- 6. Plànol N3, N4 del PMU 2.1
- 7. Transposició del planejament vigent sobre cartografia actualitzada



**Ajuntament de
Vielha e Mijaran**



Font ICC Ortofotomapa Vielha e Mijaran



Ajuntament de Vielha e Mijaran

Exp 02_2016
Modificació puntual del PMU 2.1 Coto Marçó a Vielha e Mijaran
Coto Marçó, Vielha e Mijaran

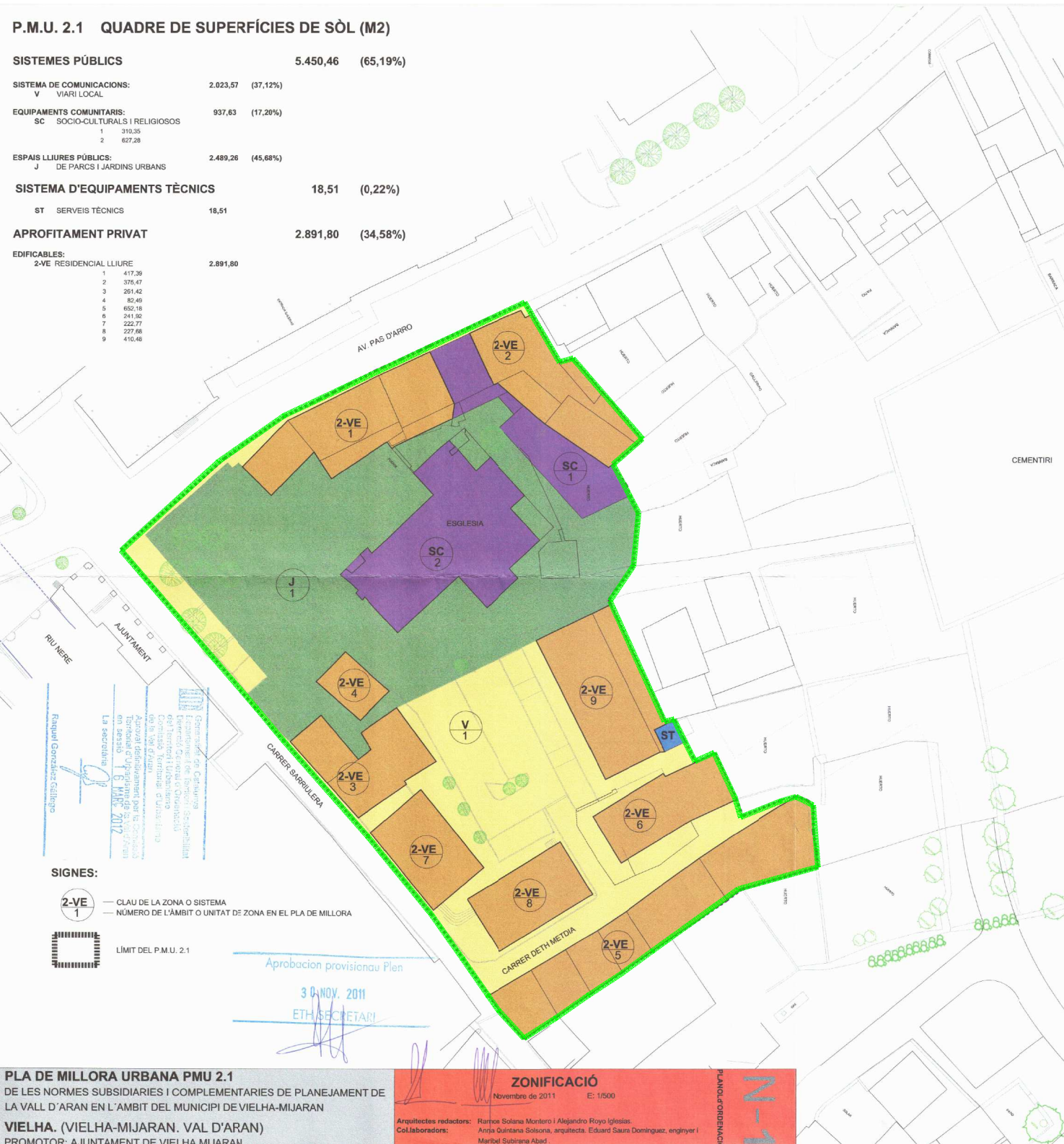
abril 2016

Plànol núm 1
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Situació (ortofotomapa)



P.M.U. 2.1 QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL (M2)

SISTEMES PÚBLICS	5.450,46	(65,19%)
SISTEMA DE COMUNICACIONS: V VIARI LOCAL	2.023,57	(37,12%)
EQUIPAMENTS COMUNITARIS: SC SOCIO-CULTURALS I RELIGIOSOS	937,63	(17,26%)
1	319,35	
2	627,28	
ESPAIS LLIBRES PÚBLICS: J DE PARCS I JARDINS URBANS	2.489,26	(45,68%)
SISTEMA D'EQUIPAMENTS TÈCNICS	18,51	(0,22%)
ST SERVEIS TÈCNICS	18,51	
APROFITAMENT PRIVAT	2.891,80	(34,58%)
EDIFICABLES: 2-VE RESIDENCIAL LLIBRE	2.891,80	
1	417,39	
2	376,47	
3	261,42	
4	82,49	
5	652,78	
6	241,82	
7	222,77	
8	227,58	
9	410,48	

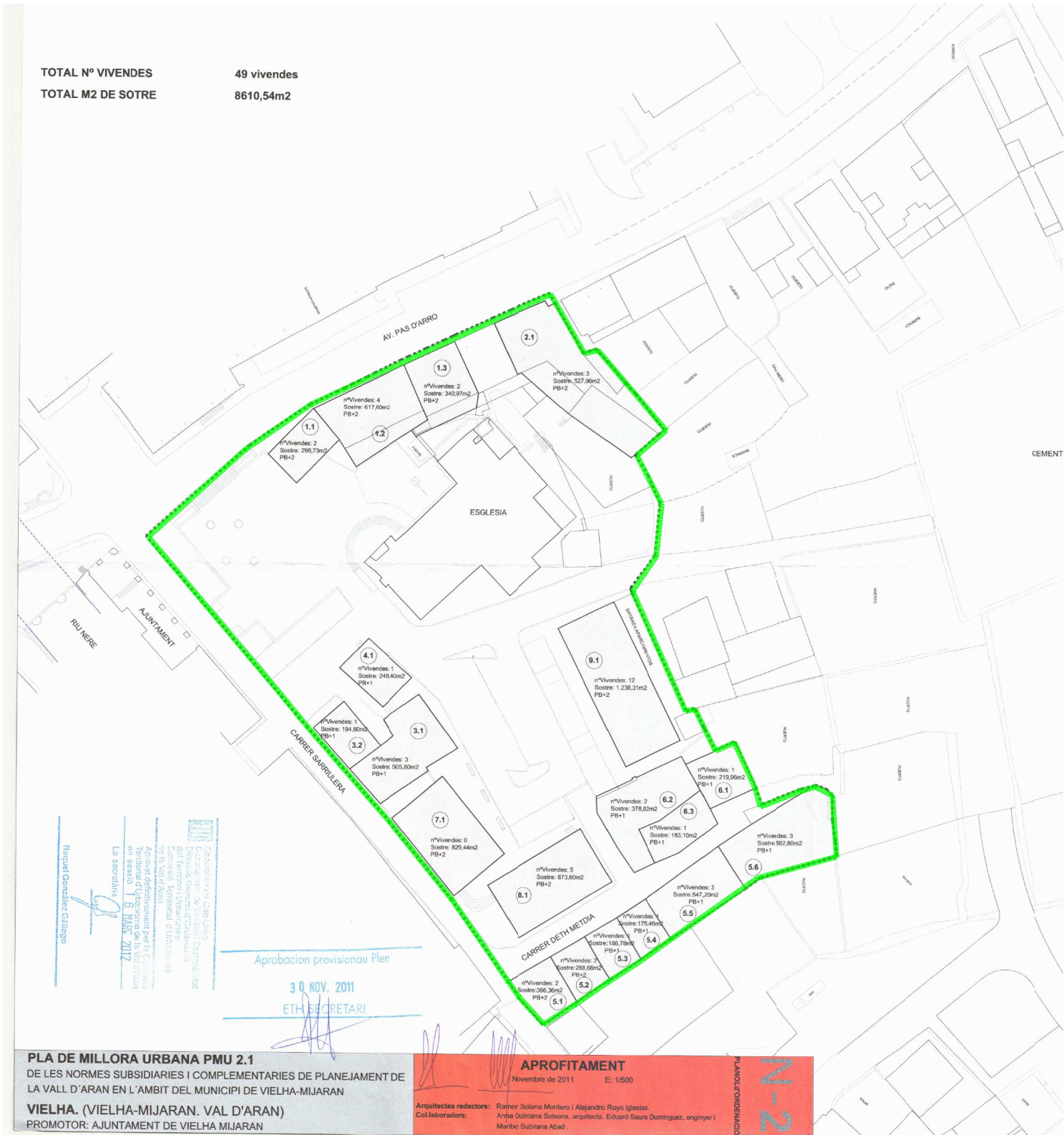


PLA DE MILLORA URBANA PMU 2.1
DE LES NORMES SUBSIDIARIES I COMPLEMENTARIES DE PLANEJAMENT DE LA VALL D'ARAN EN L'ÀMBIT DEL MUNICIPI DE VIELHA-MIJARAN
VIELHA. (VIELHA-MIJARAN. VAL D'ARAN)
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE VIELHA MIJARAN

ZONIFICACIÓ
Novembre de 2011 E: 1/500
Arquitectes redactors: Ramon Solana Montero i Alejandro Royo Iglesias.
Col·laboradors: Anja Quintana Solana, arquitecta; Eduard Saura Dominguez, enginyer i Maribel Subirana Abad.

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 8.357,00 m2

TOTAL Nº VIVENDES 49 vivendes
TOTAL M2 DE SOTRE 8610,54m2



PLA DE MILLORA URBANA PMU 2.1
DE LES NORMES SUBSIDIARIES I COMPLEMENTARIES DE PLANEJAMENT DE LA VALL D'ARAN EN L'ÀMBIT DEL MUNICIPI DE VIELHA-MIJARAN
VIELHA. (VIELHA-MIJARAN. VAL D'ARAN)
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE VIELHA MIJARAN

APROFITAMENT
Novembre de 2011 E: 1/500
Arquitectes redactors: Ramon Solana Montero i Alejandro Royo Iglesias.
Col·laboradors: Anja Quintana Solana, arquitecta; Eduard Saura Dominguez, enginyer i Maribel Subirana Abad.

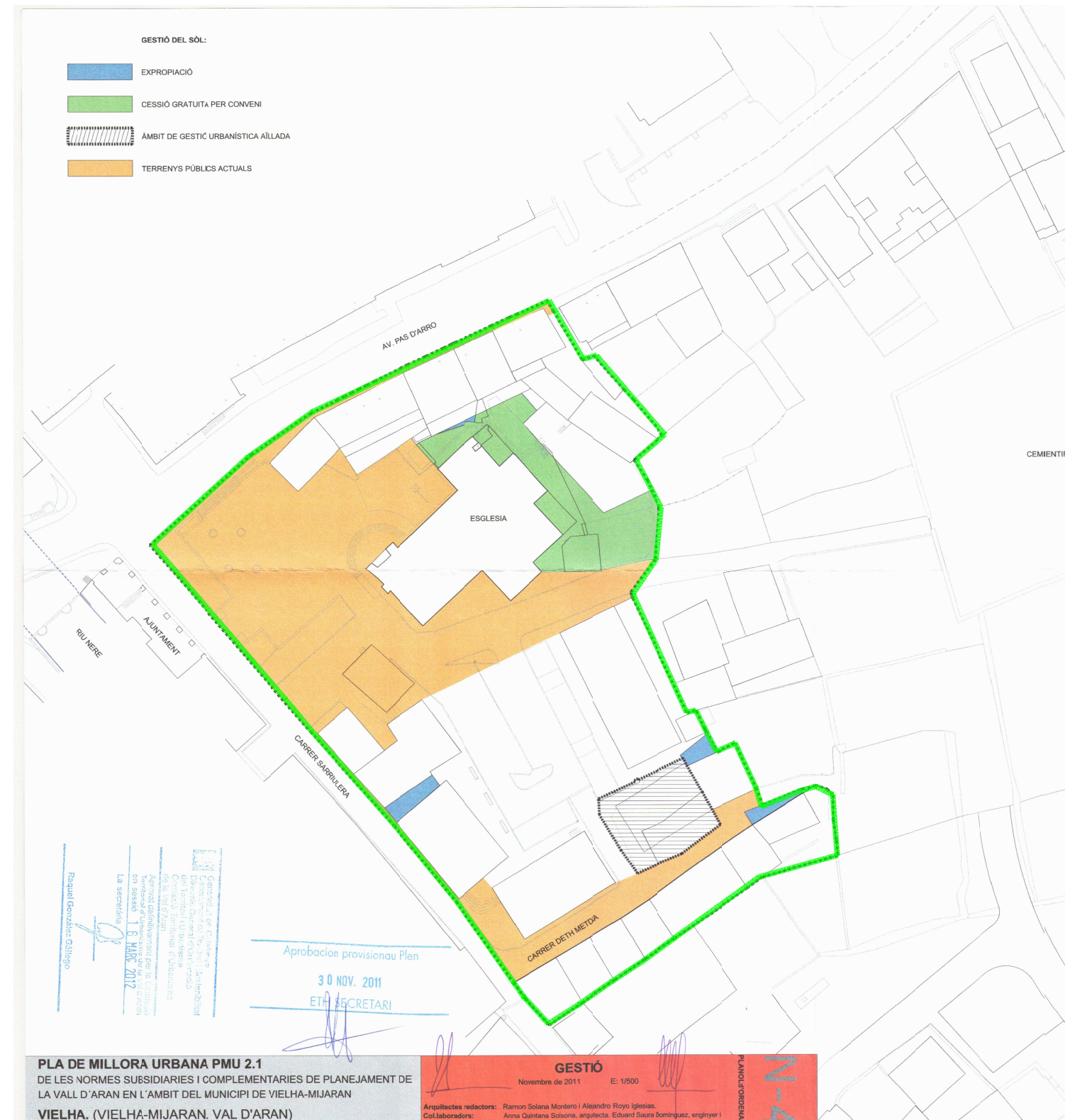
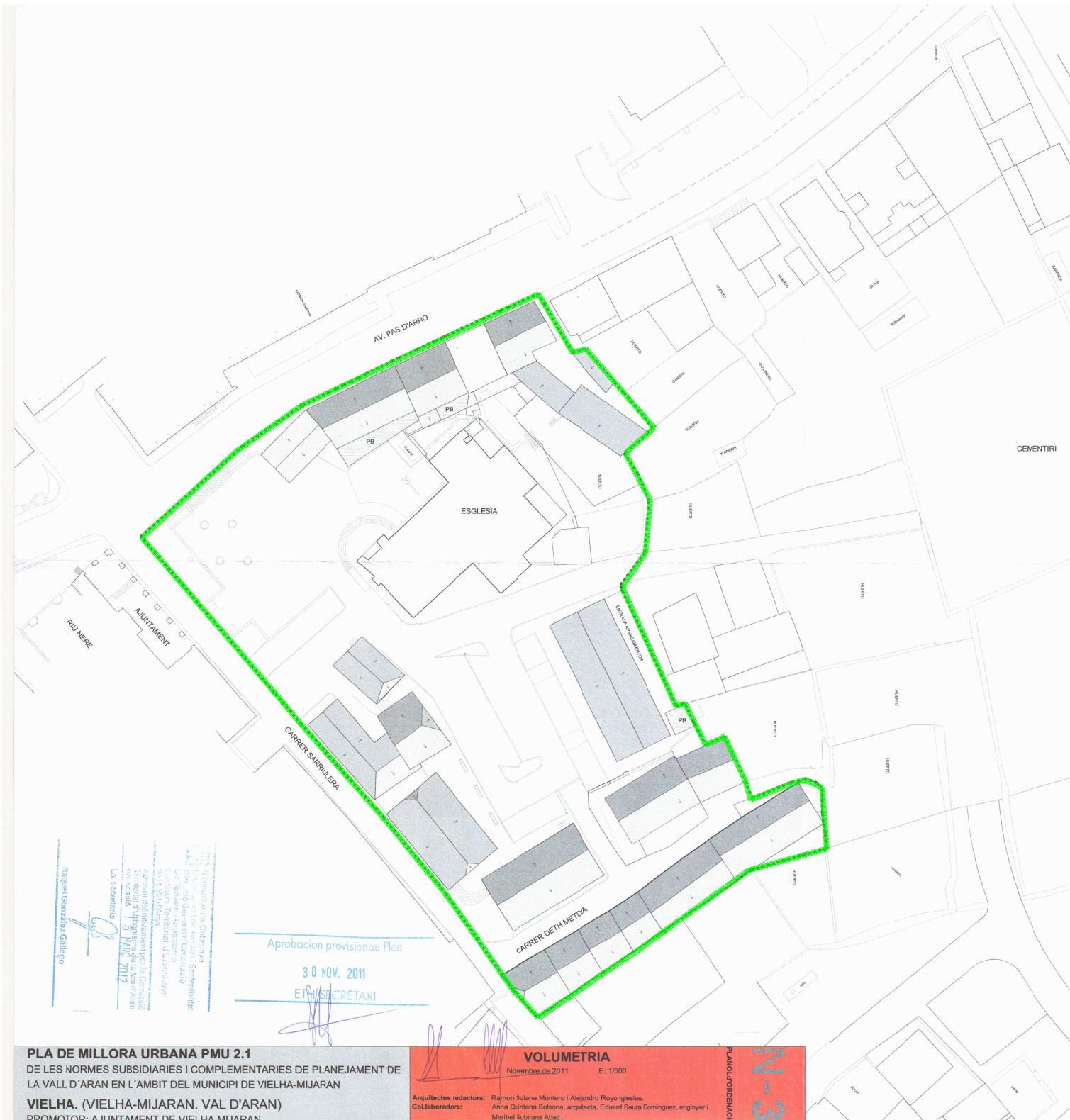


Ajuntament de Vielha e Mijaran
Exp 02_2016
Modificació puntual de les NN SS VA a l'àmbit PMU 2.1
Coto Marçó, Vielha e Mijaran

0 1 5 10 15
abril 2016
A1 1:500
A3 1:1000

Plànol núm 2
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Plànols N1 i N2 PMU 2.1



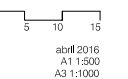


ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 8.357,00 m2



Ajuntament de Vielha e Mijaran

Exp 02_2016
 Modificació puntual de les NN SS VA a l'àmbit PMU 2.1
 Coto Marçó, Vielha e Mijaran



Plànol núm 3
 PLÀNOL D'INFORMACIÓ
 Plànols N3 i N4 PMU 2.1





Articles que es modifiquen:

"Article 17
Usos

1. La definició dels usos s'ajusta ala establerta a l'article 31 de les Normes Urbanístiques de les NSP.

2. Usos admissibles, a excepció dels que resulten prohibits a la regulació detallada de cada zona són:

- 2.1 Residencial, limitat a un màxim de 49 unitats d'habitatge.
- 2.2 Ús comercial. El creixement de l'activitat comercial restarà subjecte a la legislació vigent, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi. La definició de l'ús comercial i la classificació dels establiments comercials s'ajustarà al definit als articles 5 i 6 de l'esmentat Decret Llei 1/2009 (o normativa sectorial que el substitueixi) Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials, i sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, serà preceptiu per la seva implantació la creació d'un m mínim de de dues places per cada 100 m2 edificats.
- 2.3 Ús sanitari-assistencial
- 2.4 Ús educatiu.
- 2.5 Ús social-cultural.
- 2.6 Ús recreatiu.
- 2.7 Ús administratiu

3. Usos admissibles a les plantes soterrani:

- 3.1 Garatge
- 3.2 Instal·lacions tècniques de l'edificació
- 3.3 Trasters dels habitatges o usos de les plantes superiors, sempre que no puguin tenir accés públic

4. Usos prohibits. Tots aquells no definits com admissibles al present article i els prohibits a les Normes Particulars de cada Zona»

Quadre de característiques PMU 2.1 (sòl)

Sòl	PMU 2.1
Sistemes	
Espai lliure pública	2.469,26 m2
Equipaments	937,63 m2
Comunicacions (viatjat)	2.023,57 m2
Total	2.460,46 m2
Sistema de Serveis tècnics	
Serveis tècnics	18,51 m2
Total	18,51 m2
Zones	
Aprofitament privat	2.891,80 m2
Espai lliure privat	-- m2
Total	2.891,80 m2
Total Sector	8.357,00 m2

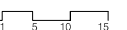
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 8.357,00 m2



Ajuntament de Vielha e Mijaran

Exp 02_2016
Modificació puntual de les NN SS VA a l'àmbit PMU 2.1
Coto Marco, Vielha e Mijaran

Plànol núm 4
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Transposició del Planejament general vigent sobre cartografia actualitzada
Inclou les determinacions i zonificació del PMU 2.1 i PMU 2.2

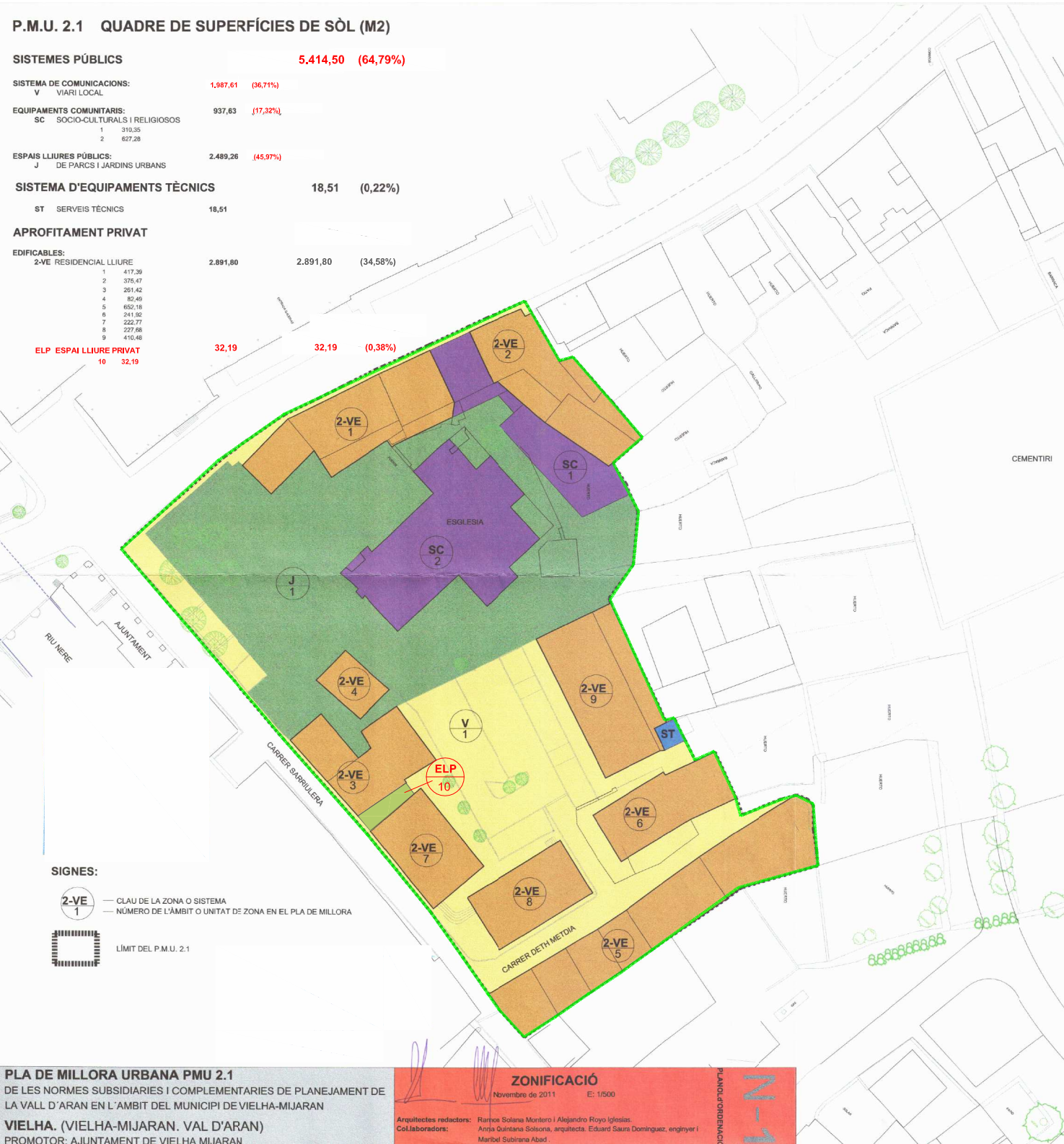


abril 2016
A1: 1:500
A3: 1:1000



P.M.U. 2.1 QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL (M2)

SISTEMES PÚBLICS				5.414,50	(64,79%)
SISTEMA DE COMUNICACIONS:					
V	VIARI LOCAL	1.987,61	(36,71%)		
EQUIPAMENTS COMUNITARIS:					
SC	SOCIO-CULTURALS I RELIGIOSOS	937,63	(17,32%)		
1		319,35			
2		627,28			
ESPais LLIBRES PÚBLICS:					
J	DE PARCS I JARDINS URBANS	2.489,26	(45,97%)		
SISTEMA D'EQUIPAMENTS TÈCNICS					
ST	SERVEIS TÈCNICS	18,51	(0,22%)		
APROFITAMENT PRIVAT					
EDIFICABLES:					
2-VE RESIDENCIAL LLIBRE					
1		417,29			
2		376,47			
3		261,42			
4		82,49			
5		652,18			
6		241,82			
7		222,77			
8		227,58			
9		410,48			
ELP ESPAI LLIBRE PRIVAT					
10		32,19	(0,38%)		



PLA DE MILLORA URBANA PMU 2.1
DE LES NORMES SUBSIDIARIES I COMPLEMENTARIES DE PLANEJAMENT DE LA VALL D'ARAN EN L'ÀMBIT DEL MUNICIPI DE VIELHA-MIJARAN
VIELHA. (VIELHA-MIJARAN, VAL D'ARAN)
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE VIELHA MIJARAN

ZONIFICACIÓ
Novembre de 2011 E: 1/500
Arquitectes redactors: Ramon Solana Montero i Alejandro Royo Iglesias.
Col·laboradors: Anja Quintana Solana, arquitecta. Eduard Saura Domínguez, enginyer i Maribel Subirana Abad.

- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 8.357,00 m2
- ESPAI LLIBRE PRIVAT 32,19 m2
- 32,19** Modificacions quadre superfícies àmbit PMU 2.1
- ELP Qualificació (Espai lliure Privat)
- 10 Nou àmbit
- 10 Identificador nou àmbit

TOTAL Nº VIVENDES 49 vivendes
TOTAL M2 DE SOTRE 8610,54m2



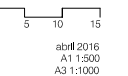
PLA DE MILLORA URBANA PMU 2.1
DE LES NORMES SUBSIDIARIES I COMPLEMENTARIES DE PLANEJAMENT DE LA VALL D'ARAN EN L'ÀMBIT DEL MUNICIPI DE VIELHA-MIJARAN
VIELHA. (VIELHA-MIJARAN, VAL D'ARAN)
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE VIELHA MIJARAN

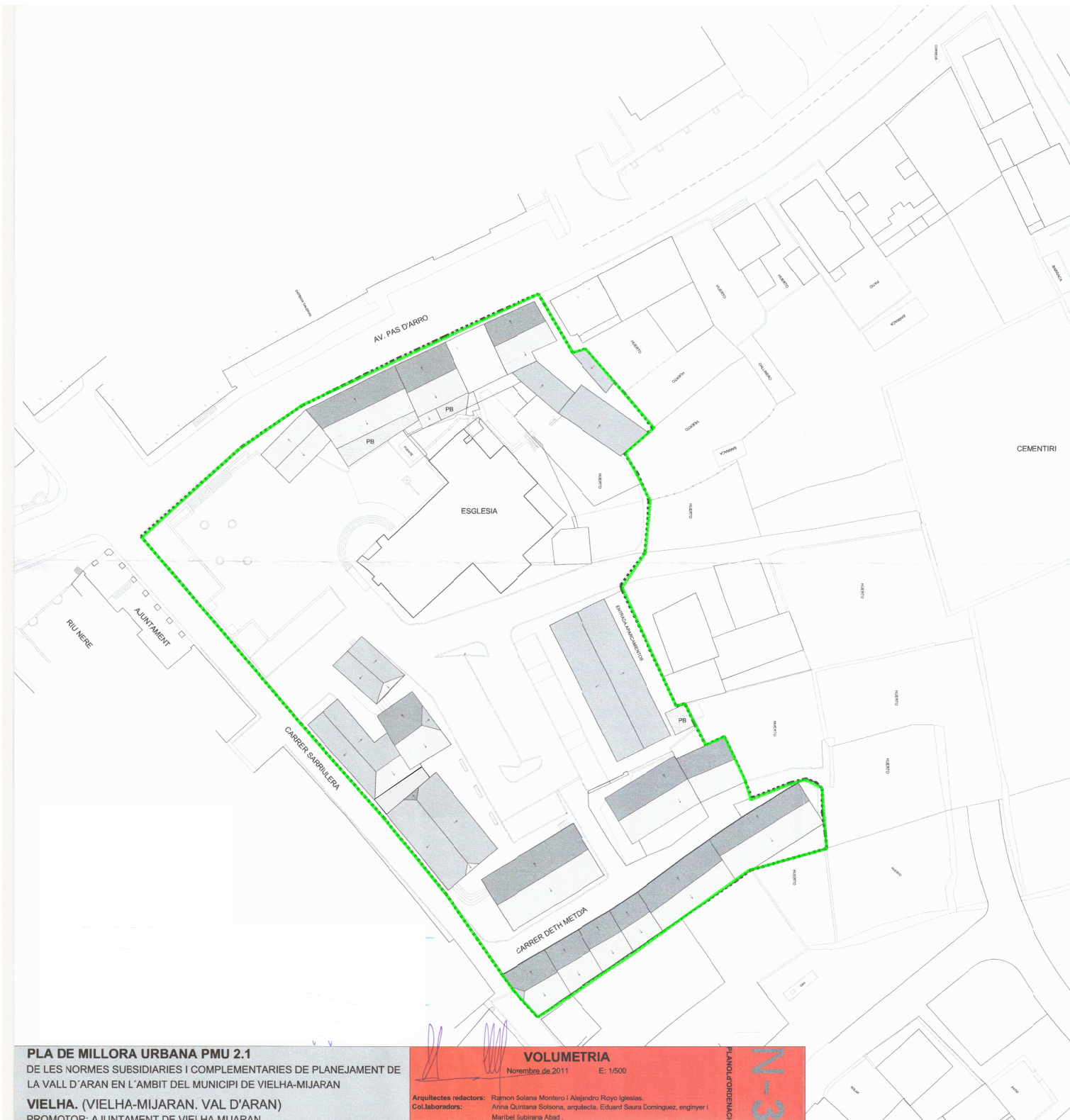
APROFITAMENT
Novembre de 2011 E: 1/500
Arquitectes redactors: Ramon Solana Montero i Alejandro Royo Iglesias.
Col·laboradors: Anja Quintana Solana, arquitecta. Eduard Saura Domínguez, enginyer i Maribel Subirana Abad.



Ajuntament de Vielha e Mijaran
Exp 02_2016
Modificació puntual de les NN SS VA a l'àmbit PMU 2.1
Coto Marçó, Vielha e Mijaran

Plànol núm 5
PLÀNOL D'ORDENACIÓ
Plànols N1 i N2 del PMU 2.1 modificats





PLA DE MILLORA URBANA PMU 2.1
 DE LES NORMES SUBSIDIARIES I COMPLEMENTARIES DE PLANEJAMENT DE
 LA VALL D'ARAN EN L'ÀMBIT DEL MUNICIPI DE VIELHA-MIJARAN
VIELHA. (VIELHA-MIJARAN, VAL D'ARAN)
 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE VIELHA MIJARAN

VOLUMETRIA
 Novembre de 2011 E: 1/500
 Arquitectes redactors: Ramon Solana Montero i Alejandro Rojo Iglesias.
 Col·laboradors: Anna Quintana Solsona, arquitecta, Eduard Saura Domínguez, enginyer i
 Maribel Subirana Abad.

 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 8.357,00 m2



PLA DE MILLORA URBANA PMU 2.1
 DE LES NORMES SUBSIDIARIES I COMPLEMENTARIES DE PLANEJAMENT DE
 LA VALL D'ARAN EN L'ÀMBIT DEL MUNICIPI DE VIELHA-MIJARAN
VIELHA. (VIELHA-MIJARAN, VAL D'ARAN)

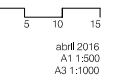
GESTIÓ
 Novembre de 2011 E: 1/500
 Arquitectes redactors: Ramon Solana Montero i Alejandro Rojo Iglesias.
 Col·laboradors: Anna Quintana Solsona, arquitecta, Eduard Saura Domínguez, enginyer i



Ajuntament de Vielha e Mijaran

Exp 02_2016
 Modificació puntual de les NN SS VA a l'àmbit PMU 2.1
 Coto Marçó, Vielha e Mijaran

Plànol núm 6
 PLÀNOL D'ORDENACIÓ
 Plànols N3 i N4 del PMU 2.1 modificats





Expedient 02_2016

Modificació puntual del PMU 2.1 Coto Março a Vielha e Mijaran

**Document 3
Normes urbanístiques**

Per les característiques i determinacions d'aquesta modificació del PMU 2.1, es requereix modificar l'article 17 i crear un nou article 24.

Art. 1

Es modifica l'article 17 de les NN SS VA que incorpora un nou punt 17.2.8 que queda redactat com segueix:

“Article 17

Usos

1. La definició dels usos s'ajusta ala establerta a l'article 31 de les Normes Urbanístiques de les NSP.

2. Usos admissibles, a excepció dels que resulten prohibits a la regulació detallada de cada zona són:

2.1 Residencial, limitat a un màxim de 49 unitats d'habitatge.

2.2 Ús comercial. El creixement de l'activitat comercial restarà subjecte a la legislació vigent, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

La definició de l'ús comercial i la classificació dels establiments comercials s'ajustarà al definit als articles 5 i 6 de l'esmentat Decret Llei 1/2009 (o normativa sectorial que el substitueixi)

Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials, i sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, serà preceptiu per la seva implantació la creació d'un m mínim de de dues places per cada 100 m2 edificats.

2.3 Ús sanitari-assistencial

2.4 Ús educatiu.

2.5 Ús social-cultural.

2.6 Ús recreatiu.

2.7 Ús administratiu

2.8 Ús hotelier. L'ús hotelier incorpora la possibilitat d'un habitatge de guàrdia i custòdia vinculat a l'activitat d'aquest ús.

3. Usos admissibles a les plantes soterrani:

3.1 Garatge

3.2 Instal·lacions tècniques de l'edificació

3.3 Trasters dels habitatges o usos de les plantes superiors, sempre que no puguin tenir accés públic

4. Usos prohibits. Tots aquells no definits com admissibles al present article i els prohibits a les Normes Particulars de cada Zona»...»



Art. 2

Es crea una nova secció tercera «Normes particulars de la zona d'espai lliure privat, Clau ELP» composta per un únic article 24 que regula les condicions de les zones amb qualificació d'espai lliure privat, i que s'afegeix als 23 que componien la normativa del PMU 2.1. La secció i l'article queden redactats com segueix:

«Secció Tercera
Normes Particulars de la zona d'espai lliure privat, Clau ELP.

Article 24
Espai lliure Privat

1. Es qualifica una total de 32,19 m² de superfície de sòl, configurant un únic àmbit, l'àmbit 10.
2. Usos
El seu ús és el de pati lliure.
Resta prohibida qualsevol construcció.
No té assignat ni sostre ni densitat
3. Obres Permeses
Es permetran exclusivament les següents obres:
Els tancaments de la finca, d'acord amb l'establert a l'art. 71.3 de les Normes Urbanístiques de les NSP.
La col·locació de petites instal·lacions sempre que no siguin visibles des del carrer i no ocupin més del 10% de la superfície.
4. Obertures existents en finques veïnes:
Els espais lliures privats sobre els que les finques veïnes tinguin obertures i/o ventilacions en la data d'aprovació inicial de la mod. del PMU 2.1 amb ref. Exp 02-2016, tindran consideració de drets de vistes i/o ventilació consolidats.»

Vielha, abril 2016
L'arquitecte de l'Oficina tècnica

Jordi Fargas Soler