Expedient 01_2016

Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de la Val d'Aran, vigents a Vielha e Mijaran, a l'àmbit PMU 2.1

Document 1
Memòria descriptiva i justificativa

Document 2
Plànols d'informació i d'ordenació

Document 3
Normes urbanístiques

Expedient 01_2016

Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de la Val d'Aran, vigents a Vielha e Mijaran, a l'àmbit PMU 2.1

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

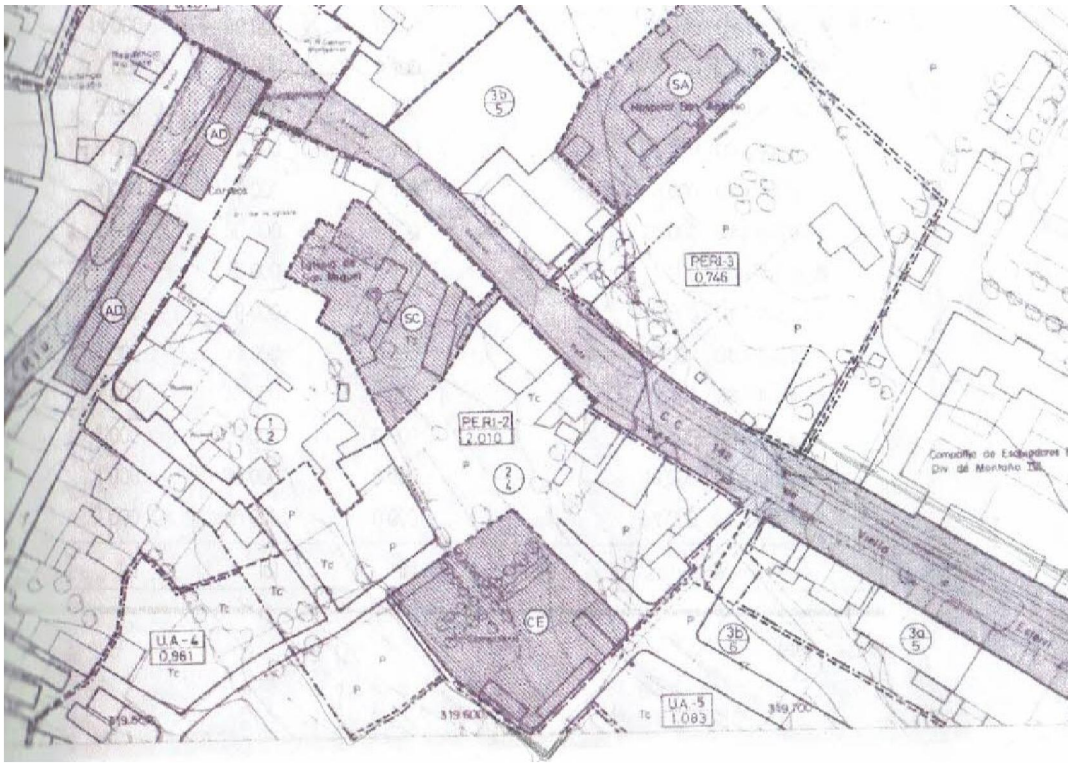
Annex.
Conveni urbanístic de planejament relatiu a l'àmbit del Pla de Millora Urbana 2.1 del municipi de Vielha e Mijaran de data 12.11.2015

1. Fets i objecte de l'expedient

1.1 Fets

Les Normes subsidiàries de planejament de la Val d'Aran (NN SS VA, aprovades el 18.1.1982 i publicades el 31.3.1982; que supleixen les determinacions i normes de planejament urbanístic general que correspondrien a un pla d'ordenació urbanística municipal, aplicable a Vielha e Mijaran) van definir un sector de reforma interior, denominat *"PERI-2"*, a desenvolupar mitjançant el corresponent Pla Especial de Reforma Interior, la regulació del qual venia continguda en l'article 148.6 de les NN SS VA amb referència a les regulacions de zona 1 i 2 (plànol 424).

Fragment del Plànol 424 NN SS VA:



Fragment de l'article 148.6 de la normativa de les NN SS VA:

El P.E.R.I. 2 que comprèn una superfície de 2,010 Hes., té com a objectius redissenyar l'àrea urbana indicada amb la creació i articulació d'una sèrie d'espais públics que ordenin l'edificació, permetin l'ampliació i alliniament del cos de l'Església de Sant Miquel, defineixin un itinerari cap al cementiri i flexibilitzin la comunicació de la zona.
S'hauran d'observar les següents determinacions:

a) La volumetria queda definida per les corresponents regulacions de la zona.

b) Es reserva com a mínim:
0,491 Hes. per sistema viari
0,060 Hes. per aparcament
0,210 Hes. per equipament religiós
0,275 Hes. per cementiri.

c) Es reserva com a màxim per a terrenys edificables amb aprofitament privat 0,974 Hes.

En data 29 d'abril de 1987, es va aprovar definitivament la modificació de les NN SS VA que dividia el sector *"PERI 2"* en 2 subsectors i determinava el desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior Coto Març del subsector 2.1 (al document anomenat com a PERI-I).

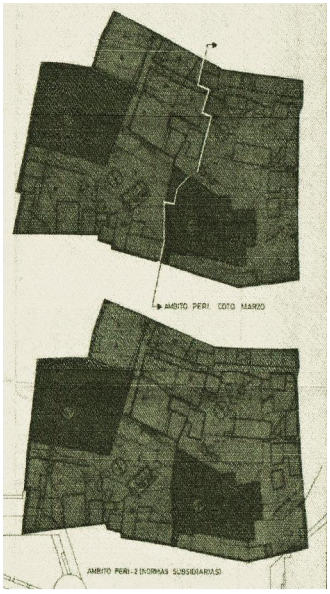
Determinacions subsector 1 (PERI -I):

DISTRIBUCION DEL SUELO

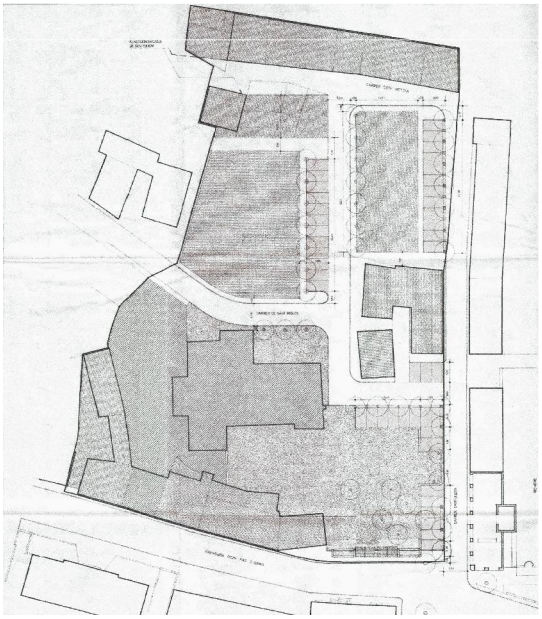
Superficie P.E.R.I.-I.....	8.156 m2	100.00 %
Viales y aparcamientos.....	2.156 m2	26.43 %
Espacios públicos.....	1.344 m2	16.35 %
Equipamiento religioso.....	1.360 m2	16.67 %
Aprovechamiento privado.....	3.306 m2	40.55 %
Número de viviendas.....	56	67 v/ha
Techo edificable.....	6.328 m2	0.77 m2/m2

En el plano correspondiente se indica el aprovechamiento de cada uno de los propietarios afectados.

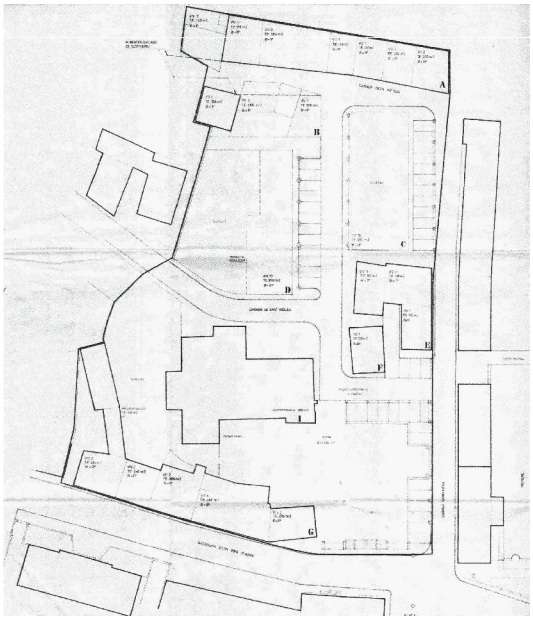
Divisió en subsectors s/ plànol 4:



Zonificació subsector1 (PERI-I) s/plànol 5:



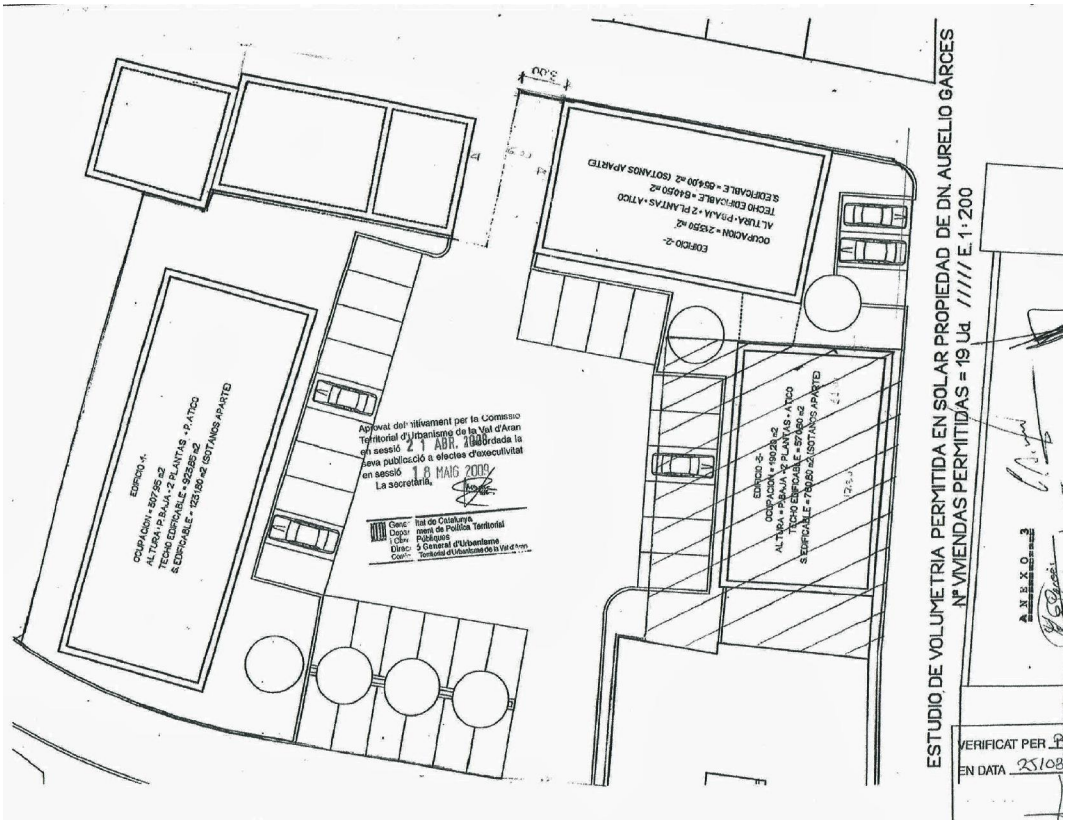
Aprofitaments subsector1 (PERI-I) s/plànol 7:



Tanmateix, l'ordenació prevista en l'esmentat PERI va ser significativament alterada com a conseqüència de la estimació, mitjançant Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 27 de maig de 1988, d'un recurs d'alçada que es va interposar contra la aprovació definitiva del citat PERI.

L'ordenació resultant de la referida estimació del Recurs d'alçada va ser reflectida en un *"Estudi de volumetria"* sobre la base del qual l'Ajuntament va concedir les llicències municipals d'edificació que van consolidar l'àmbit, pràcticament en la seva totalitat, i es van executar totes les obres d'urbanització del subsector, que incloïen la implantació dels corresponents serveis i la urbanització de la plaça Coto Março.

Estudi de volumetria:



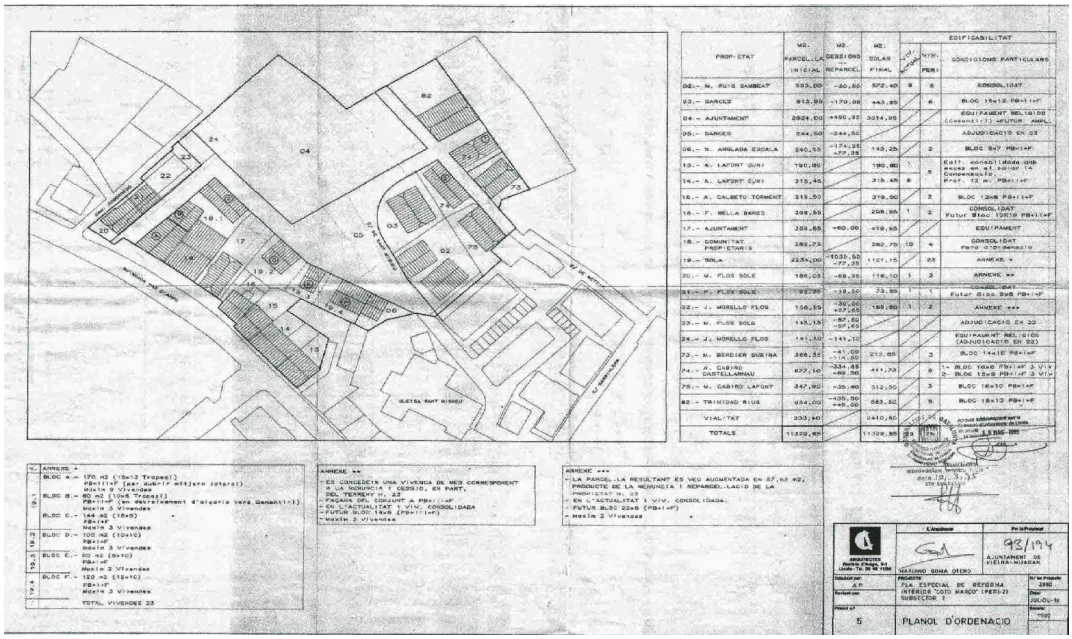
D'entre les actuacions indicades per consolidar l'àmbit a l'empara d'aquesta volumetria, hi ha la de la propietat de la finca del carrèr Sarriulèra 5 amb referència cadastral 9502103CH1390S0001RS, que va sol·licitar a l'Ajuntament de Vielha e Mijaran l'atorgament de llicència d'obres per a la *"construcció d'un edifici destinat a Hotel-Residencia"* conforme al projecte tècnic redactat per l'arquitecte Carlos Llobet i visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC) número 895-0816. El projecte, definit per a l'obra *"Hotel Residència Dues Estrelles"*, tenia per objecte l'edificació d'un edifici destinat a ús hoteler al carrèr Sarriulèra número 5 de Vielha.

El Projecte va ser autoritzat mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'obres («Permís per edificar») segons l'acord de la Comissió de Govern municipal adoptat en sessió de data 23 de juny de 1989 i, mitjançant acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de data 28 de juliol de 2000, es va informar favorablement l'obertura de l'hotel construït en la finca referida.

Amb la finalitat de facilitar la gestió de l'activitat hotelera, es va destinar part de l'edificació a vivenda de guàrdia i custodia de l'establiment. Aquesta vivenda consta al registre de la propietat i al padró municipal (consten persones empadronades des de l'any 1998) i en altres padrons fiscals als efectes de pagament de tributs.

El *"PERI Coto Març* – *Subsector 2"* va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data18 de maig de 1995 i va quedar pendent d'execució.

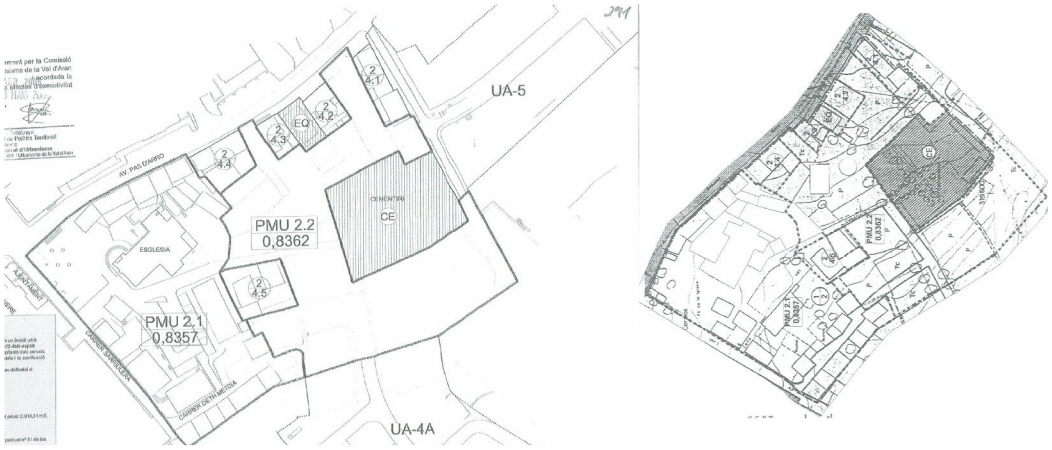
Plànol 5 d'ordenació del PERI 2.2 on ja ho consten les edificacions del PERI 2.1:



Posteriorment, l'Ajuntament va impulsar una modificació puntual de les NN SS VA en l'àmbit de Coto Març, amb similar abast territorial a l'àmbit originari del *"PERI-2"* (que havia estat dividit en dos subsectors, com ja s'ha assenyalat), que fou identificada com a Modificació puntual núm. 51 de les de les NN SS VA, i aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran en data 1 d'abril de 2009, donant-se conformitat al text refós en data 18 de maig de 2009, on queden definits els següents tres àmbits diferenciats:

- El Pla de Millora Urbana *"PMU 2.1"*, que abasta una superfície de 8.357,00 m^2 de superfície
- El Pla de Millora Urbana *"PMU 2.2"*, que abasta una superfície de 8.362,00 m^2 de superfície.
- Distintes zones de sòl urbà consolidat s'exclouen de l'àmbit *"PERI-2"*: Corresponen al cementeri i l'actual casal del jubilat (sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris) així com cinc unitats de zona amb la qualificació de *"Zona d'Ampliació de Casc (clau 2)"* que recullen diferents parcel·les amb edificacions totalment consolidades i anteriors a les Normes Subsidiaries de Planejament.

Pànols N1 i N2 de la modificació 51 de les NN SS VA àmbit PERI 2 Coto March:



Article 148.6 segons mod. 51 NN SS VA:

El pla de millora urbana **PMU-2.1**, amb una superfície de 0,8357 Hes, compren un àmbit urbà consolidat i edificat quasi en la seva totalitat. Té com a objectius la reurbanització dels espais públics, l'aïllament del cos principal de l'església de Sant Miquel permeten l'ampliació dels serveis religiosos en construcció separada d'aquesta, la continuïtat del carrer *deth Metdia* i la zonificació dels espais d'aprofitament privat d'acord amb la realitat consolidada.
Al voltant de l'església es crearà un espai peatonal que juntament amb el que es defineixi al PMU-2.2 defineixi un itinerari entre la plaça de l'església i el cementiri

S'hauran d'observar les següents determinacions:

a- Es reservarà com a mínim:
2.450,56 m2 per Espais Lliures Públics.
937,63 m2 per a Equipaments Comunitaris.
2.058,50 m2 per al Sistema de Comunicacions.

b- Es reservarà com a màxim per a terrenys edificables amb aprofitament privat 2.910,31 m2.

c- Els paràmetres d'aprofitament privat seran com a màxim:
8.610,54 m2 de sostre.
49 unitats d'habitatges.

d- La zonificació s'haurà d'ajustar al definit al plànol P1 de la modificació puntual nº 51 de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran.

Aprovat definitivament pel la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran en sessió 21 ABR. 2008 i acordada seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 18 MAIG 2009
La secretària,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Fins que s'aprovi el pla de millora, tant sol podran concedir-se llicències urbanístiques de reforma, rehabilitació o canvi d'us que siguin compatibles amb la zonificació proposada al plànol P1 de la modificació puntual nº 51 (de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran) i a la Zona de Casc Antic (clau 1), sempre que no representin augment del sostre edificat ni del nombre d'habitatges.

El pla de millora urbana **PMU-2.2,** que compren un polígon d'actuació urbanística de 0,8362 Hes de superfície, té com a objectius completar el teixit urbà, definir una xarxa viària connectada amb l'entorn, crear places d'aparcament, completar un espai peatonal important que connecti l'església amb el cementiri i, a l'hora, estigui ben connectat amb l'avinguda Pas d'Arro.

S'hauran d'observar les següents determinacions:

a- Es reservarà com a mínim:
1.406,12 m2 per Espais Lliures Públics.
667,18 m2 per a Equipaments Comunitaris.
3.018,39 m2 per al Sistema de Comunicacions.

b- Es reservarà com a màxim per a terrenys edificables amb aprofitament privat 3.270,31 m2.

c- Els paràmetres d'aprofitament privat seran com a màxim:
8.025,09 m2 de sostre.
68 unitats d'habitatges.

d- Cessió d'aprofitament a l'administració actuant: Es complirà el que determini la llei urbanística vigent.

e- Reserves de sòl per a per a habitatges assequibles i de protecció pública: Es complirà el que determini la llei urbanística vigent.

f- S'estableix el sistema d'actuació del polígon PMU 2.2 per cooperació.

VERIFICAT PER 25-03-09
EN DATA 25-03-09

.....

D'aquest article148.6 de les NN SS VA, vigent després de l'aprovació de la modificació 51 de les NN SS VA en allò relatiu al sector PMU 2.1, se'n destaca especialment:

> *«…*
> *El pla de millora urbana PMU-2.1, amb una superfície de 0,8357 ha, comprèn un àmbit urbà consolidat i edificat quasi en la seva totalitat. Té com a objectius la reurbanització dels espais públics, l'aïllament del cos principal de l'església de Sant Miquel permetent l'ampliació dels serveis religiosos en construcció separada d'aquesta, la continuïtat del carrer deth Metdia i la zonificació dels espais d'aprofitament privat d'acord amb la realitat consolidada.*
> *…»*
> *«…*
> *d- La zonificació s'haurà d'ajustar a allò definit al plànol P1 de la modificació puntual nº 51 de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran.*
> *…»*
> *«…*
> *Fins que s'aprovi el pla de millora tan sols podran concedir-se llicències de reforma, rehabilitació o canvi d'ús que siguin compatibles amb la zonificació proposada al plànol P1 ..... i la zona de casc antic (clau 1), sempre que no representi augment del sostre edificat ni del nombre d'habitatges»*

Plànol P1 de la modificació 51 de les NN SS VA àmbit PERI 2 Coto March:

L'ordenació del PMU2.1 queda perfectament determinada en la modificació puntual núm. 51 de les de les NN SS, atès que es tracta d'un "*...àmbit urbà consolidat i edificat quasi en la seva totalitat...*" a reconèixer, on es preveu que *"...fins que s'aprovi el pla de*

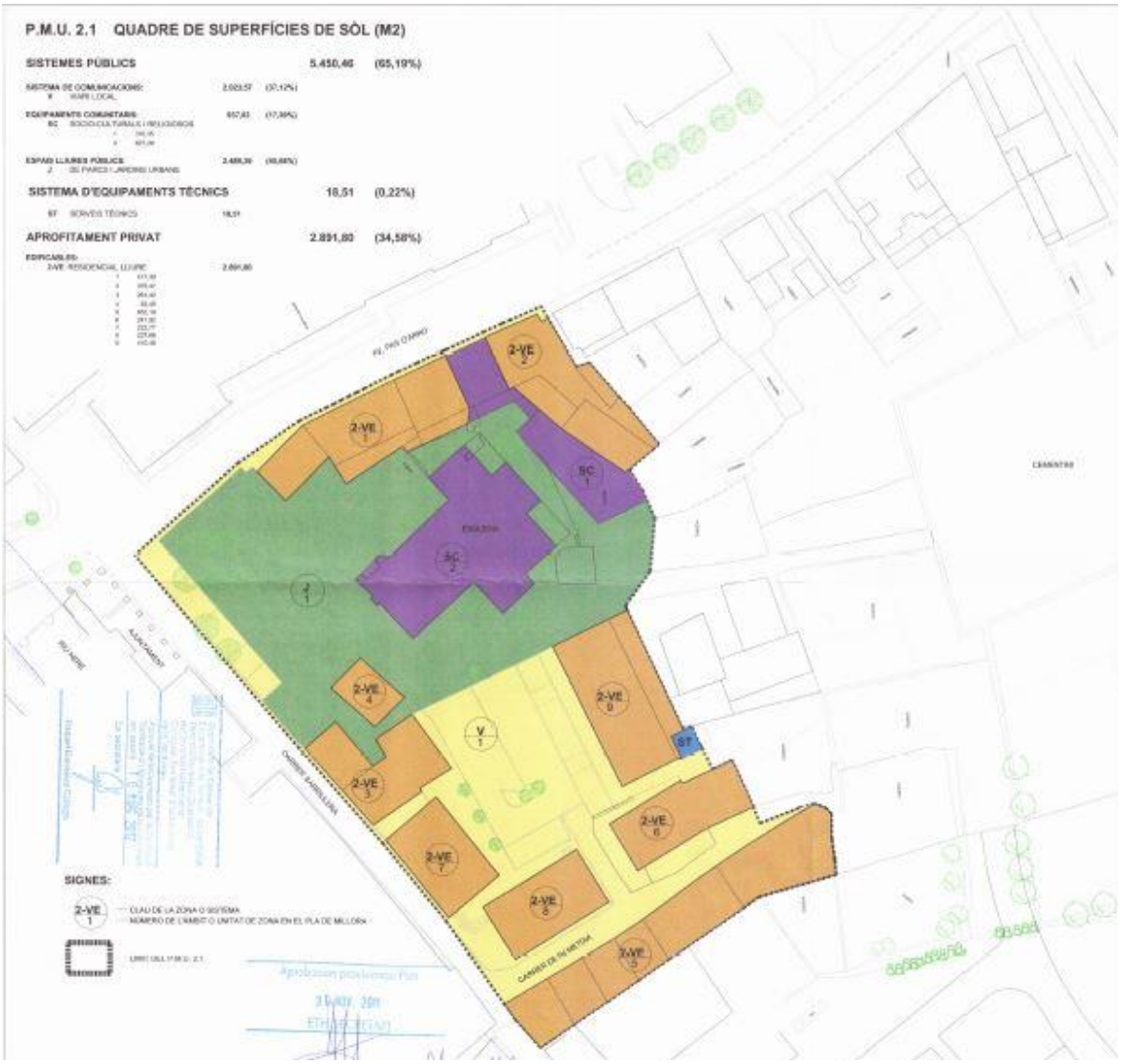
millora..." puguin *"...concedir-se llicències de reforma, rehabilitació o canvi d'ús que siguin compatibles amb la zonificació proposada al plànol P1 ..... i la zona de casc antic (clau 1), sempre que no representi augment del sostre edificat ni del nombre d'habitatges."*

De les connexions viaries definides en el plànol P1 de la modificació 51 de les NN SS VA, entre el carrer Sarriulèra, que limita l'àmbit del *"PERI-2"* del planejament pel costat nord-oest, i l'actual plaça de Coto Març, al centre de l'àmbit PMU2.1; actualment només resta pendent d'execució l'afectació dels terrenys de la finca del carrer Sarriulèra 5.

Es tracta de terrenys funcionalment vinculats a l'ús hoteler existent en la mateixa finca a l'empara d'una llicència anterior a la modificació 51 de les NN SS VA i al PMU2.1, el qual preveu per a la seva execució una actuació aïllada pel sistema d'expropiació.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran aprova el *"Pla de Millora Urbana PMU 2.2 de Vielha e Mijaran"* en sessió de data 23 de desembre de 2009 i 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:



El PMU 2.1 aprovat, tot i que segueix en general les directrius del plànol P1 de la modificació 51 de les NN SS VA, en la distribució de superfícies dels sistemes no s'adapta als mínims establerts per les NN SS VA vigent (art. 148.6 i Plànol P1). Vegis el quadre següent:

Sòl	NN SS VA Art148.6 i Plànol P1	PMU 2.1	Variació	Comentari
Sistemes	(superfície mínima)			
Espais lliure públics	2.450,56 m2	2.489,26 m2	+38,70 m2	Increment obtingut a partir de qualificar com a espais lliures, en el PMU 2.1, espais previstos de sistema viari de comunicacions al plànol P1 de les NN SS VA
Equipaments	937,63 m2	937,63 m2	+0,00 m2	
Comunicacions (viari)	2.058,50 m2	2.023,57 m2	-34,93 m2	La qualificació d'espai lliure, en el PMU 2.1, de part dels espais de viari, suposa que aquests quedin per sota del mínim establert per l'art. 148.6 NNSS VA. .
Total	5.446,69 m2	5.450,46 m2	+3,77 m2	Aquest increment en el PMU 2.1 no es justifica amb la reducció de les zones ni amb un increment del sector. Pel que és considera una errada d'amidament a corregir.
Sistema de Serveis tècnics				No previst per l'art 148.6, el PMU els diferencia i totalitza a part de la resta de sistemes.
Serveis tècnics	--	18,51 m2	+18,51 m2	Superfície que s'obté reduint el sòl d'aprofitament privat per sota del màxim definit per l'art148.6
Total	---	18,51 m2	+18,51 m2	
Zones	(superfície màxima)			
Aprofitament privat	2.910,31 m2	2.891,80 m2	-18,51 m2	La superfície és inferior al màxim establert
Total	2.910,31 m2	2.891,80 m2	-18,51 m2	El total definit pel PMU no supera el màxim establert
Total Sector	8.357,00 m2	8.357,00 m2**	+0,00 m2	**La superfície total definida al PMU 2.1 no quadra amb la suma dels parcials que és 8.360,77 m2.

En data 12.11.2015, posterior 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 i a 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 aquests 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 hoteler com a un ús més dels admesos en aquest àmbit, així com l'ús de vivenda com a ús complementari de l'hoteler, ...»*

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 PMU2.1, raó per la que no s'ha d'obstaculitzar l'activitat hotelera existent en aquest cèntric emplaçament, legalment instal·lada.

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: *«...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 legislatiu1/2010, 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).

PTP.APiA (Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, vigent des de la publicació al DOGC núm. 4714 de 7.9.2006).

PDU.VA (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)

La modificació que es tramita incorpora com a plànol d'informació la transposició del planejament NN SS VA sobre cartografia oficial actualitzada, consolidada amb les modificacions vigents, 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 aprofitament 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 els espais de domini públic existents, ajustant-ne la definició gràfica que reconeix la qualificació de sistema viari per els 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 '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 desafectant la part de la finca del carrèr Sarriulèra 5 qualificada de sistema viari:

- El vial previst que afecta la finca indicada no està definit com un dels objectius a assolir pel planejament i la zonificació no s'adapta a la situació consolidada actual en contra del que es defineix en l'article 148.6 de les NN SS VA:
  «...
  la reurbanització dels espais públics, l'aïllament del cos principal de l'església de Sant Miquel permetent l'ampliació dels serveis religiosos en construcció separada d'aquesta, la continuïtat del carrer deth Metdia i la zonificació dels espais d'aprofitament privat d'acord amb la realitat consolidada.
  ...»

- L'ús actual de la part afectada de la finca indicada és d'espai lliure privat i és necessari pel bon funcionament -pati de maniobres i accés de servei- d'una activitat hotelera existent que disposa de llicència municipal des del 23.6.89, essent un ús compatible inclòs en els permesos en terrenys qualificats de zona de casc antic clau 1 que, segons el planejament urbanístic general, article 148.6 de les NN SS VA, regula el sector.

- 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 hotelera existent en aquest cèntric emplaçament, instal·lada a l'empara de la llicència municipal pertinent i per a la qual és necessari el manteniment de l'ús actual de la part afectada de la finca indicada.

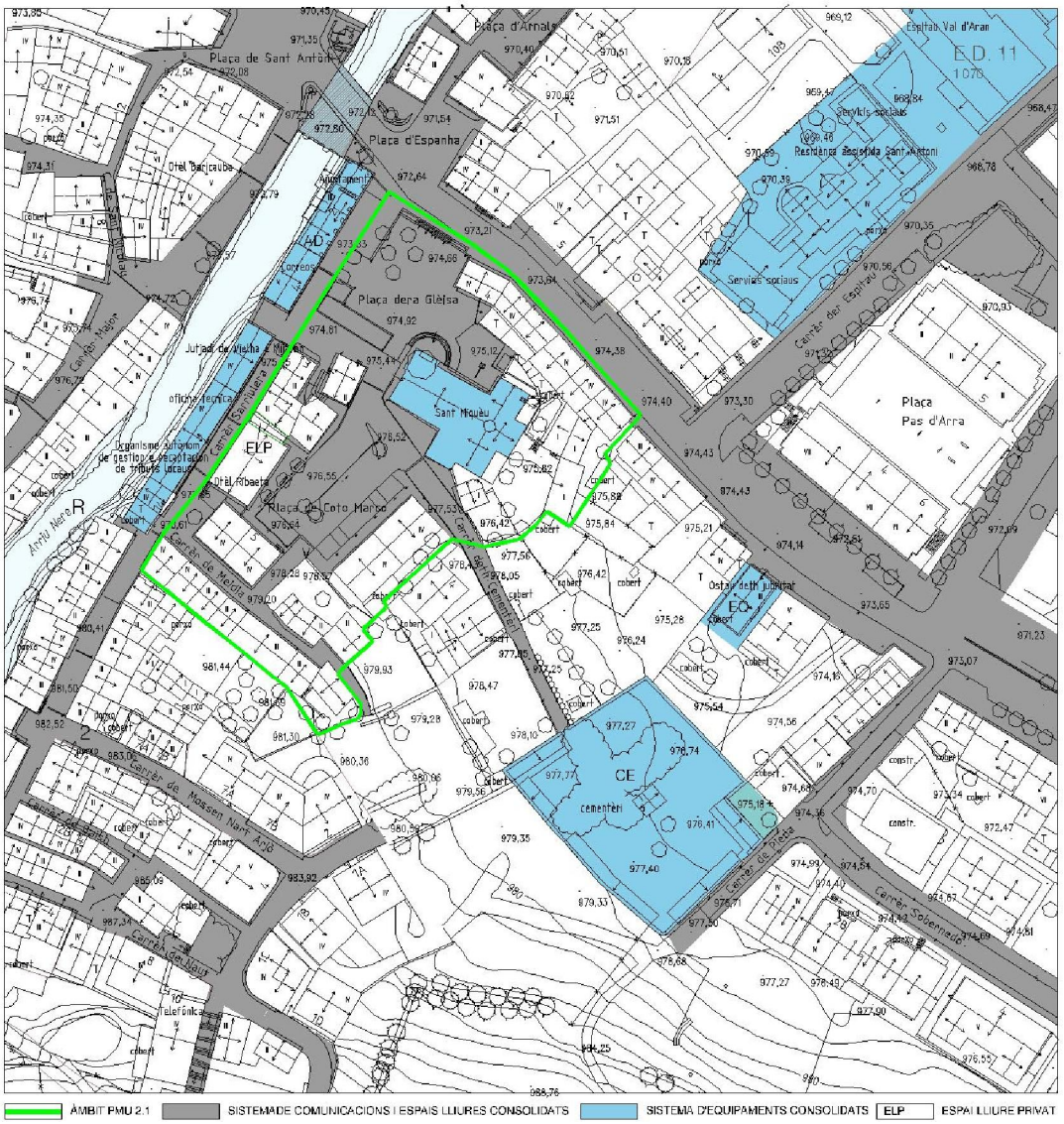
- La qualificació d'aquest espai com a vial suposa despeses d'expropiació i urbanització difícils de justificar al no adaptar-se als objectius plantejats a les NN SS VA per al sector. L'estudi de viabilitat econòmica de la modificació 51 preveu repercutir els costos amb l'aplicació de contribucions especials, en canvi el PMU2.1, redactat posteriorment, defineix l'execució d'aquest vial com una actuació aïllada a càrrec de l'Ajuntament.

- No és un espai que sigui necessari per a la connectivitat i funcionalitat viaria d'un sector, ja pràcticament consolidat, i que no presenta disfuncions o problemes que justifiquin aquesta nova connexió per a vianants.

- La plaça Coto Març es troba suficientment connectada amb la resta del sector i el seu entorn. La conversió de part de la finca del carrèr Sarriulèra 5, actualment lliure d'edificació, en espai de domini públic destinat a sistema viari, comporta obligacions per a l'obtenció del sòl i el seu manteniment que afecta als interessos generals i no els compensa proporcionalment perquè no resolt cap necessitat, objectivament definida. És per això que no s'aprecia la conveniència de convertir aquest espai en vial i per tant es considera necessari formular la modificació del planejament urbanístic que n'ha determinat l'afectació.

- El manteniment de l'ús privat dels terrenys no genera una illa de dimensió diferent de les existents a l'entorn, essent sensiblement inferior a la illa contigua del carrèr Sarriulèra.

- El gràfic que segueix, en què s'hi destaca els sistemes de comunicacions, espais lliures i equipaments consolidats actuals, permet avaluar i deduir que és possible considerar que la <u>mobilitat actual per a vianants del sector és adequada i funcional</u> i no necessita completar-se amb l'espai de la finca del carrer Sarriulera número 5.



3.2 Consideracions legals

- Formació de les modificacions de planejament, 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 i 78.1 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, ...".

  "Les normes de planejament urbanístic que tenen per objecte suplir els plans d'ordenació urbanística municipal en tot o en part de llur àmbit, en els supòsits previstos per l'article 62 de la Llei d'urbanisme, han de contenir les determinacions que corresponen al pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb el que estableix la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, i, pel que fa a la documentació, com a mínim una memòria descriptiva i justificativa, les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació."

- Documentació que han contenir d'acord amb els articles 59.1, 96 TRLUC i 118.4 RLUC:

  "Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:
  "a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
  "b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.
  "c) Les normes urbanístiques.
  "d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.
  "e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
  "f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.
  "g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.
  "h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social."

  "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 riscs 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 eles 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:

- Canviar la qualificació actual de sistema viari de l'espai que comunica els carrers Sarriulerà i la Plaça Coto Març i afecta part de la finca del carrèr Sarriulèra 5, per la qualificació ELP (espai lliure privat) mantenint l'ús actual d'acord amb els objectius plantejats en l'art. 148.6 de les NN SS VA per al sector PMU2.1 de Vielha assenyalant: « ... *la zonificació dels espais d'aprofitament privat d'acord amb la realitat consolidada. ...*»

- Ajustar les determinacions de l'article 148.6 per tal de fer coherents el PMU 2.1 amb el planejament general que desenvolupa. Les superfícies dels sistemes viari i d'espais lliures determinades pel PMU 2.1, amb la modificació que representa allò referit al punt anterior s'incorporen al Planejament general.

El quadre de superfícies de sòl corresponent a la modificació de l'article 148.6 queda de la següent manera:

Sòl	Mod. 01_2016	Comentari
Sistemes	(superfície mínima)	
Espais lliure públics	2.489,26 m2	La superfície es la definida pel PMU 2.1 aprovat
Equipaments	937,63 m2	
Comunicacions viàries	1.987,61 m2	La superfície definida al PMU 2.1 és 2.023,57. Com a conseqüència d'un error d'amidament de 3,77 m2 comptabilitzats en excés, la superfície real de les comunicacions viàries del PMU 2.1 és 2019,80 m2. Aquesta superfície es redueix en 32,19 m2 que passen a qualificar-se d'espai lliure privat en la present modificació puntual exp 01_2016, resultant 1987,61 m2
Total	-- m2	L'art. 148.6 no totalitza els sistemes en tant que són valors mínims
Zones	(superfície màxima)	
Aprofitament privat	2.910,31 m2	
Espai Lliure Privat	32,19 m2	La modificació 01_2016 qualifica d'espai lliure privat aquesta part dels espais de de sistema viari.
Total	-- m2	L'art. 148.6 no totalitza les zones.
Total Sector	8.357,00 m2	

L'àmbit de modificació de planejament s'estableix coincident amb l'àmbit del PMU 2.1.

La proposta elimina la afectació sobre una finca privada suprimint el cost d'una expropiació que no és justifica per cap interès determinat per objectius fixats de planejament urbanístic a complir.

La funcionalitat i els objectius definits pel planejament urbanístic no és veuen afectats per la modificació.

La modificació no genera nous aprofitaments, ni noves obligacions.

4.2 Necessitat i conveniència de la iniciativa

La desafectació de la part de finca del carrer Sarriulèra número 5, és d'interès en tant que exonera a l'Ajuntament, i a la col·lectivitat que representa, de l'obligació d'expropiar, i de conservar i mantenir un terreny del qual en cap moment se n'ha exposat la necessitat funcional i conveniència de que sigui de domini públic destinat a vial; i sí en canvi, se n'ha observat la necessitat per a l'activitat hotelera existent, consolidada en el transcurs del temps, la qual contribueix en el desenvolupament de l'activitat turística que es localitza en el centre del nucli urbà de Vielha, d'interès exprés i reconeguda en una llicència urbanística, i de la que en cap moment se'n ha manifestat voluntat de fer desaparèixer.

També és necessari fer coherents els diferents instruments de planejament que regulen un mateix àmbit de sòl en quan a superfícies.

4.3 Supòsits de valoració negativa

No s'escau cap dels supòsits legalment fixats en l'apartat 2 i 2 bis 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. S'incrementen lleugerament les superfícies de zones verdes i es mantenen les superfícies d'equipaments previstes i les finques afectades per aquestes.

4.5 Determinacions i normes urbanístiques objecte de modificació

- Documentació escrita

  Es modifica el següent article 148.6 de les NN SS VA:

  "Article 148.6
  ....
  El pla de millora urbana PMU-2.1, amb una superfície de 0,8357 ha, comprèn un àmbit urbà consolidat i edificat quasi en la seva totalitat. Té com a objectius la reurbanització dels espais públics, l'aïllament del cos principal de l'església de Sant Miquel permetent l'ampliació dels serveis religiosos en construcció separada d'aquesta, la continuïtat del carrer deth Metdia i la zonificació dels espais d'aprofitament privat d'acord amb la realitat consolidada.
  Al voltant de l'església es crearà un espai de vianants que juntament amb el que es defineix al PMU-2.2 defineixi un itinerari entre la plaça de l'església i el cementiri.

S'hauran d'observar les següents determinacions:
a- Es reservarà com a mínim:
2.450,56 m2 per Espais Lliures Públics.
937,63 m2 per a Equipaments comunitaris.
2.058,50 m2 per al Sistema de Comunicacions.
b- Es reservarà com a màxim per a terrenys edificables amb aprofitament privat 2.910,31 m2
c- Els paràmetres d'aprofitament privat seran com a màxim:
8.610,54 m2 de sostre
49 unitats d'habitatges.
d- La zonificació s'haurà d'ajustar a allò definit al plànol P1 de la modificació puntual nº 51 de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran.

Fins que s'aprovi el pla de millora urbana, tan sol podran concedir-se llicències urbanístiques de reforma, rehabilitació o canvi d'ús que siguin compatibles amb la zonificació proposada al plànol P1 de la modificació puntual nº 51 (de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran) i a la Zona de Casc Antic (clau 1), sempre que no representin augment del sostre edificat ni del nombre d'habitatges.
..."

- Documentació gràfica

Es modifica el plànol P1 de la mod. 51 de les NN SS VA i que l'article 148.6 refereix com a vinculant en el desenvolupament del PMU 2.1. (vegis plànol 3 d'informació)

Es modifica el Plànol 424 (transposició) de les NN SS VA . (vegis plànol 4 d'informació)

4.6 Determinacions que s'introdueixen i substitueixen les precedents

- Documentació escrita

Els canvis que s'introdueixen en l'article 148.6 de les NN SS VA son els següents:

"Article 148.6
...
El pla de millora urbana PMU-2.1, amb una superfície de 0,8357 ha, comprèn un àmbit urbà consolidat i edificat quasi en la seva totalitat. Té com a objectius la reurbanització dels espais públics, l'aïllament del cos principal de l'església de Sant Miquel permetent l'ampliació dels serveis religiosos en construcció separada d'aquesta, la continuïtat del carrer deth Metdia i la zonificació dels espais d'aprofitament privat d'acord amb la realitat consolidada.
Al voltant de l'església es crearà un espai de vianants que juntament amb el que es defineix al PMU-2.2 defineixi un itinerari entre la plaça de l'església i el cementiri.

S'hauran d'observar les següents determinacions:
a- Es reservarà com a mínim:
~~*2.450,56 m2*~~ **2.489,26 m2** *per Espais Lliures Públics.*
937,63 m2 per a Equipaments comunitaris.
~~*2.058,50 m2*~~ **1.987,61 m2** *per al Sistema de Comunicacions.*

b- Es reservarà com a màxim ~~per a terrenys edificables amb aprofitament privat 2.910,31 m2:~~
per a terrenys edificables amb aprofitament privat 2.910,31 m2.
per a terrenys no edificables privats qualificats d'Espai Lliure Privat 32,19 m2
c- Els paràmetres d'aprofitament privat seran com a màxim:
8.610,54 m2 de sostre
49 unitats d'habitatges.
d- La zonificació s'haurà d'ajustar a allò definit al plànol **5 d'ordenació***, P1 de la modificació puntual ~~nº 51~~* **exp. 01-2016** *de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran..*

Fins que s'aprovi el pla de millora urbana, tan sol podran concedir-se llicències urbanístiques de reforma, rehabilitació o canvi d'ús que siguin compatibles amb la zonificació proposada al plànol **5 d'ordenació,** *P1 de la modificació puntual ~~nº 51~~* **exp. 01-2016** *(de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran) i a la Zona de Casc Antic (clau 1), sempre que no representin augment del sostre edificat ni del nombre d'habitatges.*
..."

- Documentació gràfica

  Es modifica el plànol P1 de la mod. 51 de les NN SS VA que passa a denominar-se plànol 5 d'ordenació P1 eliminant el vial que es preveia que connectés la plaça del Coto Març i el carrer Sarriulèra. (vegis plànol 5 d'ordenació)

  Es modifica el Plànol 424 (transposició) de les NN SS VA (vegis plànol 6 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 plans i programes.

4.10.2 Mobilitat generada

Per la naturalesa de la modificació, que no comporta nova classificació de sòl, no s'escau la formulació d'un estudi de mobilitat generada.

Tal i com s'ha referit en les consideracions del document, el vial que es suprimeix, per dimensió i situació, per a vianants, és innecessari per un sector que consta consolidat des d'abans de l'any 2000, i on la inexistència d'aquest vial no ha provocat disfuncions en el comportament urbà, i per tant. es pot afirmar que la mobilitat actual per a vianants del sector és adequada i funcional.

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 casos 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 els 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, vigents des de 1982, que en requereixi la formulació.

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.

La formulació de modificació de les NN SS.VA VeM, figura que supleix en l'àmbit de Vielha e Mijaran les determinacions i normes de planejament urbanístic general que correspondrien a un pla d'ordenació urbanística municipal, correspon als Ajuntaments d'acord amb el que disposa l'article 76 del TRLUC.

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'acord d'aprovació inicial correspon al Ple de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran amb quòrum de majoria absoluta, 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 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 transcorregut 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 pertoqui i que n'ha aprovat definitivament el document que es proposa modificar.

7. Equip redactor

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

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

Jordi Fargas Soler

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

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 subscripción 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.- <u>Interés público</u>

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.- <u>Adecuación del planeamiento general y derivado relativos al ámbito del PMU 2.1</u>

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.- <u>Obligaciones de "la Propiedad"</u>

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.- <u>Obligaciones adicionales relativas a la dotación de plazas de aparcamiento de la actividad hotelera</u>

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.- <u>Indisponibilidad de la potestad de planeamiento por vía de convenio</u>

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.- <u>Buena fe en el cumplimiento del convenio</u>

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 01_2016

Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de la Val d'Aran, vigents a Vielha e Mijaran, a l'àmbit PMU 2.1

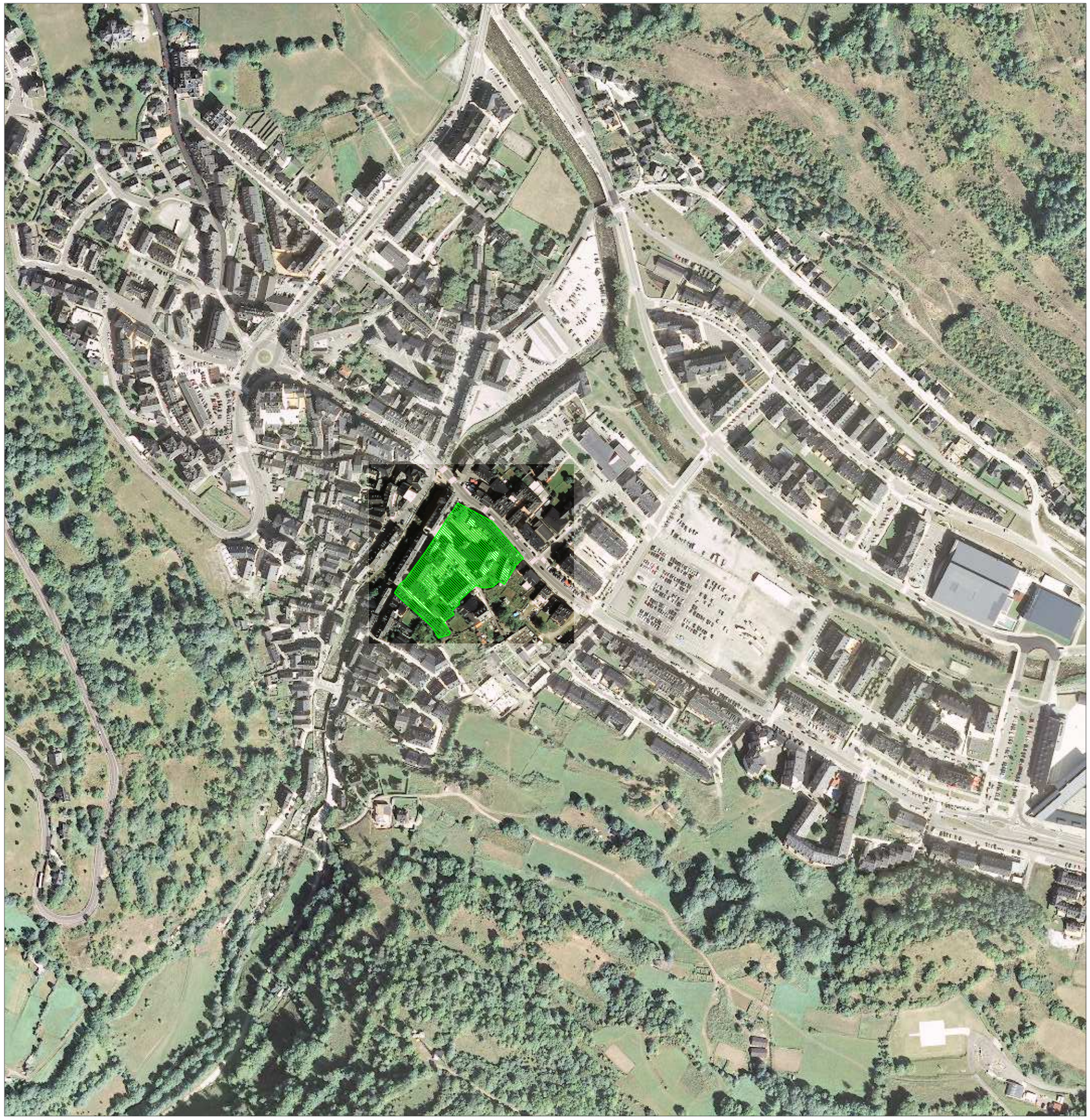
Document 2
Plànols d'informació i d'ordenació

Plànols d'informació

- 1. Situació (Ortofotomapa)
- 2. Planejament vigent NN SS de la Vall d'Aran Plànol 424 (parcial)
- 3. Plànol P1 de la mod. 51 de les NN SS VA
- 4.Transposició del planejament vigent sobre cartografia actualitzada

Plànols d'ordenació

- 5. Plànol P1 (modificació del plànol P1 de la mod. 51 de les NN SS VA)
- 6. Transposició del planejament vigent sobre cartografia actualitzada



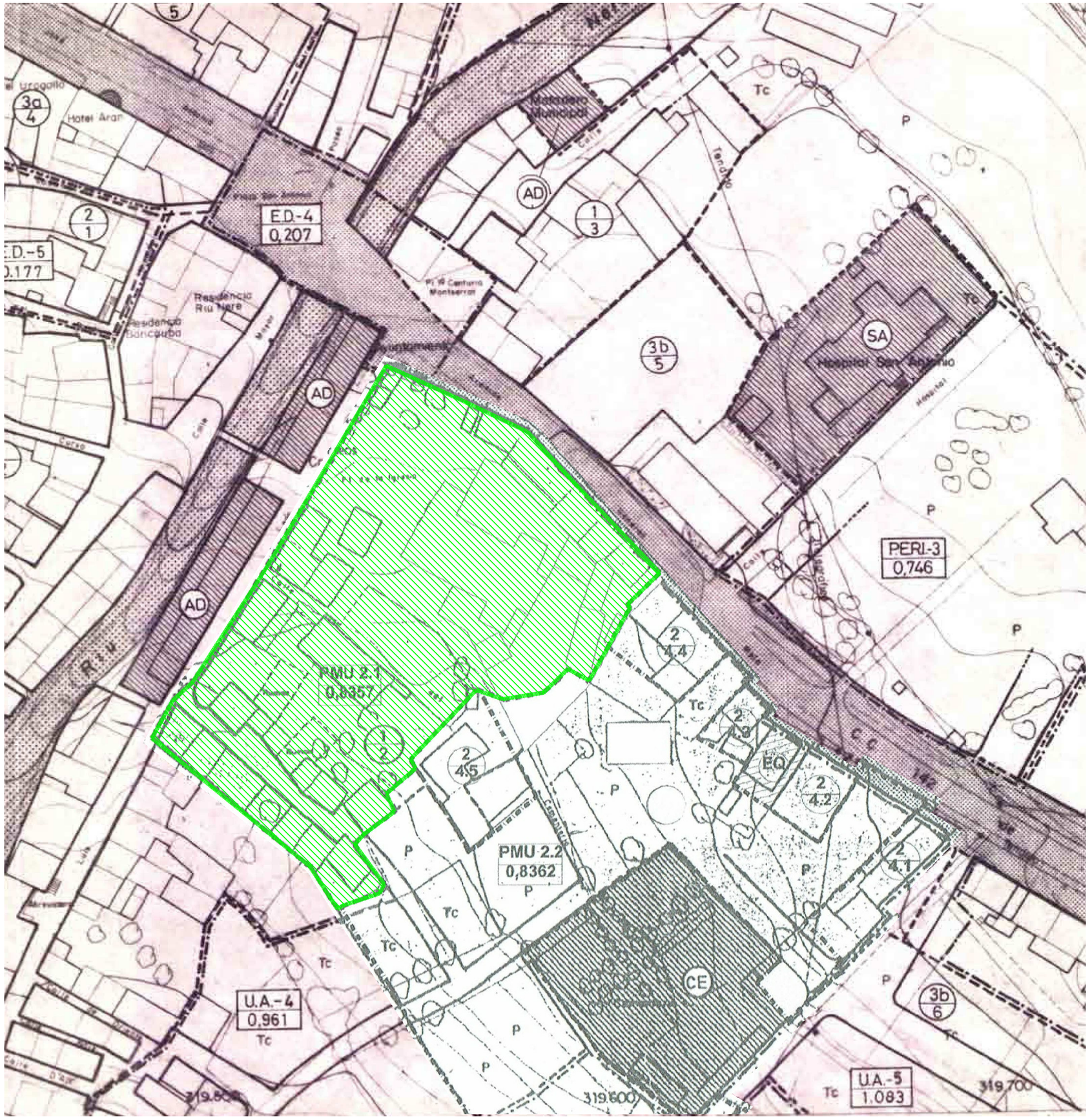
Font ICC Ortofotomapa Vielha e Mijaran

Ajuntament de Vielha e Mijaran

Exp 01_2016
Modificació puntual de les NN SS VA a l'àmbit PMU 2.1
Coto March. Vielha e Mijaran

abril 2016

Plànol núm 1
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Situació (ortofotmapa)



SIGNES CONVENCIONALS

REGIM DE SÒL

sòl urbà	U
zones aptes per urbanitzar	UP
sòl rústic	NU 1
sòl no urb. de protecció especial	NU 2

DELIMITACIONS

del sòl afectat per l'estudi en curs del P.G.O.
de zona o sistema
d'alineació de vial
de PERI, U.A. i E.D.
de sectors de planejament parcial
d'espais privats lliures d'edificació

SISTEMES

ESPAIS

viari	V
viari local	V
d'aparcament	P
de parcs i jardins urbans	Z
d'àrees esportives i recreatives	E
de rius i riberes	R

EQUIPAMENTS COMUNITARIS

educatius	ED
sanitari-asistencials	SA
socio-culturals i religiosos	SC
administratius	AD
cementiris	CE

INFRASTRUCTURES SERVEIS TECNICS

depuradors
abocadors i incineradors d'escombraries
dipòsits i captacions d'aigua

ZONES

SÒL URBÀ

casc antic	1
ampliació del casc	2
eixampla 1	3a
eixampla 2	3b
eixampla 3	3c
eixampla 4	3d

ÀREES APTES PER URBANITZAR

residencial 1	4
residencial 2	5
residencial 3	6

SÒL NO URBANITZABLE

ordinari	7
de protecció especial	8

ZONES I TIPUS D'ACTUACIÓ

zona
número de zona en el nucli
tipus d'actuació PERI, U.A. ED. i PP
superfície en Hes.

XARXES DE SERVEIS TECNICS

aigua
electricitat
clavegueram
punt d'enllumenat
conexió amb la xarxa existent

ALTRES ESPECIFICACIONS

alçària de l'edificació	2+D
arbres existents	
arbres per plantar	

GENERALITAT DE CATALUNYA

DEPARTAMENT DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES

NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT DE LA VALL D'ARAN

VA	424

NUCLIS URBANS
NORMATIVA DE L'US DEL SOL

VIELLA
(MIG ARAN)

420	422	–
423	424	425
426	427	428

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 8.357,00 m2

Ajuntament de Vielha e Mijaran

Exp 01_2016
Modificació puntual de les NN SS VA a l'àmbit PMU 2.1
Coto Març. Vielha e Mijaran

Plànol núm 2
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Planejament vigent NN SS de la Vall d'Aran Plànol 424 (parcial)
* Incorpora les desterminacions de la mod. 51 NN SS VA

0 1 5 10 15

abril 2016
A1 1:500
A3 1:1000

294

P-1

PLÀNOL de PROPOS

PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ

Març de 2008

E: 1/1000

Arquitectes redactors: Ramon Solana Montero i Alejandro Royo Iglesias.

PMU 2.2

SUPERFÍCIE DE SÒL (M2):

SISTEMES PÚBLICS	5.091,69	(60,89 %)
ESPAIS LLIURES (J)	1.406,12 (16,81 %)	
EQUIPAMENTS (EQ)	667,18 (7,98 %)	
S. COMUNICACIONS (V)	3.018,39 (36,10 %)	
APROFITAMENT PRIVAT	3.270,31	(39,11 %)
EDIFICABLE (VE-2)	3.235,52 (38,69 %)	
ESPAI LLIURE PRIVAT (ELP)	34,79 (0,42 %)	
TOTAL	8.362,00	(100,00 %)

PARÀMETRES D'APROFITAMENT:

SOSTRE	8.025,49 M2
DENSITAT	68 HABITATGES

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran en sessió 21 ABR. 2009 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 18 MAIG 2009

La secretària,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran

PMU 2.1

SUPERFÍCIE DE SÒL (M2):

SISTEMES PÚBLICS	5.446,69	(65,17 %)
ESPAIS LLIURES (J)	2.450,56 (29,32 %)	
EQUIPAMENTS (EQ)	937,63 (11,22 %)	
S. COMUNICACIONS (V)	2.058,50 (24,63 %)	
APROFITAMENT PRIVAT	2.910,31	(34,83 %)
TOTAL	8.357,00	(100,00 %)

PARÀMETRES D'APROFITAMENT:

SOSTRE	8.610,54 M2
DENSITAT	49 HABITATGES

VE-1	VOLUMETRIA ESPECIFICA SEGONS PMU 2.1
VE-2	VOLUMETRIA ESPECIFICA SEGONS PMU 2.2
V	SISTEMA DE COMUNICACIONS
J	ESPAIS LLIURES PÚBLICS
EQ	EQUIPAMENTS COMUNITARIS
EQ	EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CEMENTIRI.

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 8.357,00 m2

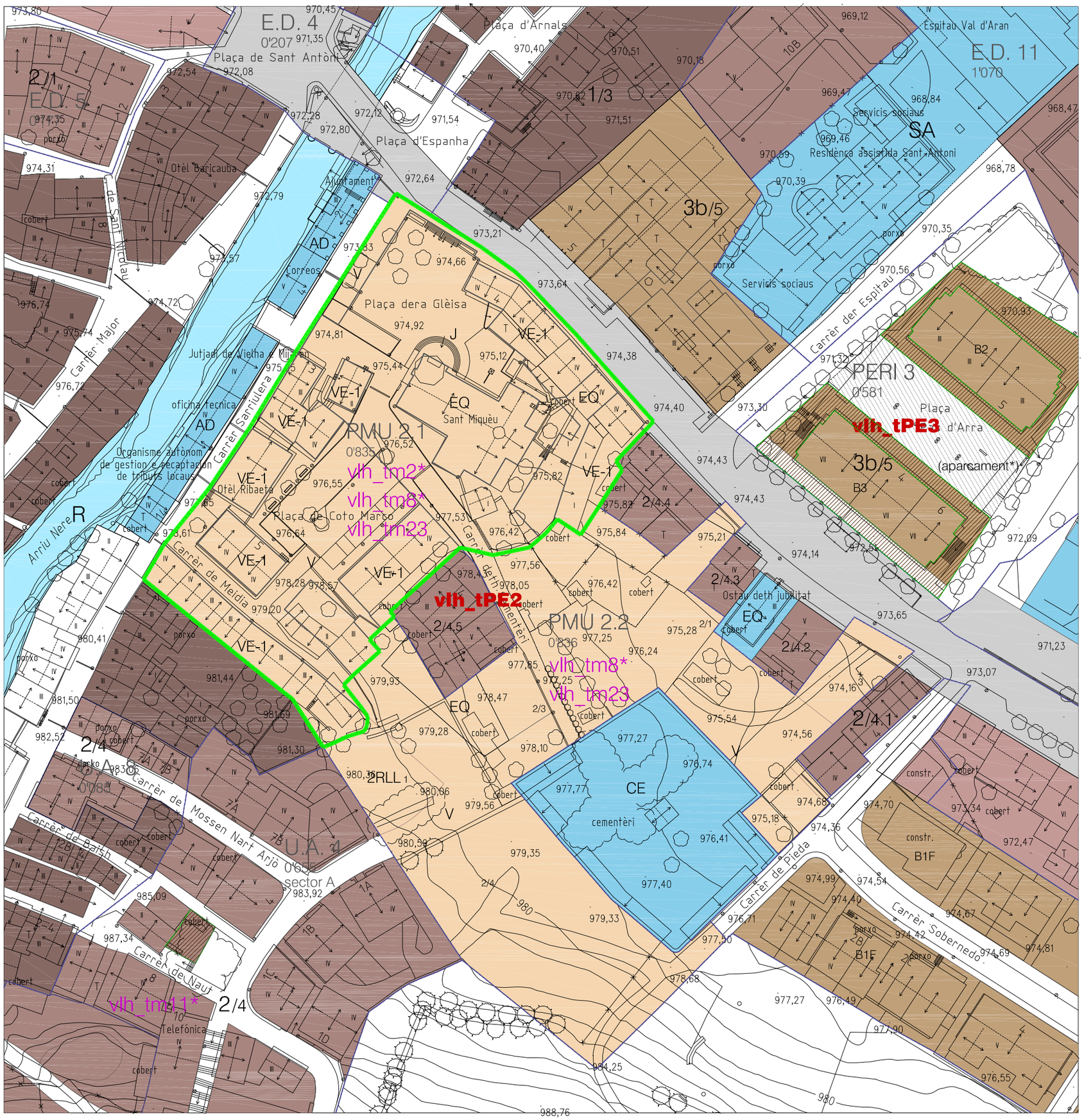
Ajuntament de Vielha e Mijaran

Exp 01_2016
Modificació puntual de les NN SS VA a l'àmbit PMU 2.1
Coto March. Vielha e Mijaran

Plànol núm 3
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Planòl de zonificació P1 Mod. 51 NN SS VA

0 1 5 10 15

abril 2016
A1 1:500
A3 1:1000



"Article 148.6

...

El pla de millora urbana PMU-2.1, amb una superfície de 0,8357 ha, comprèn un àmbit urbà consolidat i edificat quasi en la seva totalitat. Té com a objectius la reurbanització dels espais públics, l'aïllament del cos principal de l'església de Sant Miquel permetent l'ampliaciódels serveis religiosos en construcció separada d'aquesta, la continuïtat del carrer deth Metdia i la zonificació dels espais d'aprofitament privat d'acord amb la realitat consolidada.

Al voltant de l'església es crearà un espai de vianants que juntament amb el que es defineix al PMU-2.2 defineixi un itinerari entre la plaça de l'església i el cementiri.

S'hauran d'observar les següents determinacions:

a-Es reservarà com a mínim:

2.450,56 m2 per Espais Lliures Públics.

937,63 m2 per a Equipaments comunitaris.

2.058,50 m2 per al Sistema de Comunicacions.

b-Es reservarà com a màxim per a terrenys edificables amb aprofitament privat 2.910,31 m2

c-Els paràmetres d'aprofitament privat seran com a màxim:

8.610,54 m2 de sostre

49 unitats d'habitatges.

d-La zonificació s'haurà d'ajustar a allò definit al plànol P1 de la modificació puntual nº 51 de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran.

Fins que s'aprovi el pla de millora urbana, tan sol podran concedir-se llicències urbaníustiques de reforma, rehabilitació o canvi d'ús que siguin compatibles amb la zonificació proposada al plànol P1 de la modificació puntual nº 51 (de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran) i a la Zona de Casc Antic (clau 1), sempre que no representin augment del sostre edificat ni del nombre d'habitatges.

...»

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 8.357,00 m2

Ajuntament de Vielha e Mijaran

Exp 01_2016

Modificació puntual de les NN SS VA a l'àmbit PMU 2.1

Coto Março. Vielha e Mijaran

0 1 5 10 15

abril 2016

A1 1:500

A3 1:1000

Plànol núm 4

PLÀNOL D'INFORMACIÓ

Transposició del Planejament general vigent sobre cartografia actualitzada

294

PMU 2.2

SUPERFÍCIE DE SÒL (M2):

SISTEMES PÚBLICS	5.091,69	(60,89 %)
ESPAIS LLIURES (J)	1.406,12	(16,81 %)
EQUIPAMENTS (EQ)	667,18	(7,98 %)
S. COMUNICACIONS (V)	3.018,39	(36,10 %)
APROFITAMENT PRIVAT	3.270,31	(39,11 %)
EDIFICABLE (VE-2)	3.235,52	(38,69 %)
ESPAI LLIURE PRIVAT (ELP)	34,79	(0,42 %)
TOTAL	8.362,00	(100,00 %)

PARÀMETRES D'APROFITAMENT:

SOSTRE	8.025,49 M2
DENSITAT	68 HABITATGES

PMU 2.1

SUPERFÍCIE DE SÒL (M2):

SISTEMES PÚBLICS	5.414,50	(64,79%)
ESPAIS LLIURES (J)	2.489,26	(29,79%)
EQUIPAMENTS (EQ)	937,63	(11,22 %)
S. COMUNICACIONS (V)	1.987,61	(23,78%)
APROFITAMENT PRIVAT	2.910,31	(34,83 %)
ESPAI LLIURE PRIVAT	32,19	(0,38%)
TOTAL	8.357,00	(100,00%)

PARÀMETRES D'APROFITAMENT:

SOSTRE	8.610,54 M2
DENSITAT	49 HABITATGES

VE-1	VOLUMETRIA ESPECIFICA SEGONS PMU 2.1
VE-2	VOLUMETRIA ESPECIFICA SEGONS PMU 2.2
V	SISTEMA DE COMUNICACIONS
J	ESPAIS LLIURES PÚBLICS
EQ	EQUIPAMENTS COMUNITARIS
EQ	EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CEMENTIRI.

	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	8.357,00 m2
	ESPAI LLIURE PRIVAT	32,19 m2
32,19	Modificacions quadre superfícies àmbit PMU 2.1	

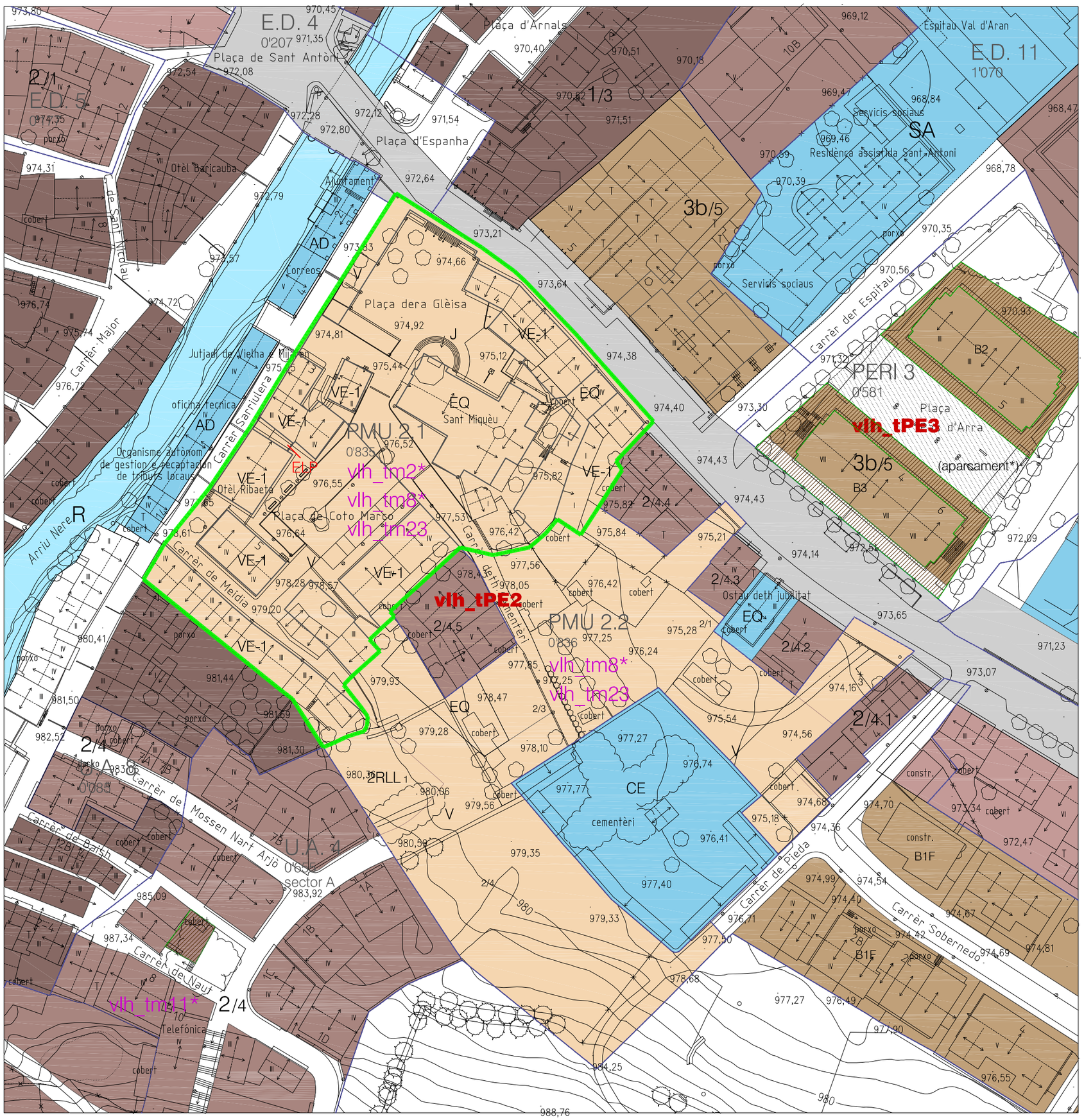
Ajuntament de Vielha e Mijaran

Exp 01_2016
Modificació puntual de les NN SS VA a l'àmbit PMU 2.1
Coto March. Vielha e Mijaran

Plànol núm 5
PLÀNOL D'ORDENACIÓ
Plànol P1

0 1 5 10 15

abril 2016
A1 1:500
A3 1:1000



"Article 148.6

...

El pla de millora urbana PMU-2.1, amb una superfície de 0,8357 ha, comprèn un àmbit urbà consolidat i edificat quasi en la seva totalitat. Té com a objectius la reurbanització dels espais públics, l'aïllament del cos principal de l'església de Sant Miquel permetent l'ampliació dels serveis religiosos en construcció separada d'aquesta, la continuïtat del carrer deth Metdia i la zonificació dels espais d'aprofitament privat d'acord amb la realitat consolidada.

Al voltant de l'església es crearà un espai de vianants que juntament amb el que es defineix al PMU-2.2 defineixi un itinerari entre la plaça de l'església i el cementiri.

S'hauran d'observar les següents determinacions:

a- Es reservarà com a mínim:
- *2.489,26 m2 per Espais Lliures Públics.*
- *937,63 m2 per a Equipaments comunitaris.*
- *1.987,61 m2 per al Sistema de Comunicacions.*

b- Es reservarà com a màxim:
- per a terrenys edificables amb aprofitament privat 2.910,31 m2.
- per a terrenys no edificables privats qualificats d'Espai Lliure Privat 32,19 m2

c- Els paràmetres d'aprofitament privat seran com a màxim:
- *8.610,54 m2 de sostre*
- *49 unitats d'habitatges.*

d- La zonificació s'haurà d'ajustar a allò definit al plànol 5 d'ordenació, *P1 de la modificació puntual* exp. 01-2016 *de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran..*

Fins que s'aprovi el pla de millora urbana, tan sol podran concedir-se llicències urbanístiques de reforma, rehabilitació o canvi d'ús que siguin compatibles amb la zonificació proposada al plànol 5 d'ordenació *,P1 de la modificació puntual* exp. 01-2016 *(de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran) i a la Zona de Casc Antic (clau 1), sempre que no representin augment del sostre edificat ni del nombre d'habitatges.*

...»

	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	8.357,00 m2
	ESPAIS AMB CANVI DE QUALIFICACIÓ	
ELP	Espai Lliure Privat	32,19 m2

Ajuntament de Vielha e Mijaran

Exp 01_2016
Modificació puntual de les NN SS VA a l'àmbit PMU 2.1
Coto Março. Vielha e Mijaran

0 1 5 10 15

abril 2016
A1 1:500
A3 1:1000

Plànol núm 6
PLÀNOL D'ORDENACIÓ
Transposició del Planejament general vigent sobre cartografia actualitzada

Expedient 01_2016

Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de la Val d'Aran, vigents a Vielha e Mijaran, a l'àmbit PMU 2.1

Document 3
Normes urbanístiques

Art. Únic
Es modifica parcialment l'article 148.6 de les NN SS VA que en allò relatiu al PMU 2.1 queda redactat com segueix:

"Article 148.6
...
El pla de millora urbana PMU-2.1, amb una superfície de 0,8357 ha, comprèn un àmbit urbà consolidat i edificat quasi en la seva totalitat. Té com a objectius la reurbanització dels espais públics, l'aïllament del cos principal de l'església de Sant Miquel permetent l'ampliació dels serveis religiosos en construcció separada d'aquesta, la continuïtat del carrer deth Metdia i la zonificació dels espais d'aprofitament privat d'acord amb la realitat consolidada.

Al voltant de l'església es crearà un espai de vianants que juntament amb el que es defineix al PMU-2.2 defineixi un itinerari entre la plaça de l'església i el cementiri.

S'hauran d'observar les següents determinacions:
a- Es reservarà com a mínim:
2.489,26 m2 *per Espais Lliures Públics.*
937,63 m2 per a Equipaments comunitaris.
1.987,61 m2 *per al Sistema de Comunicacions.*
b- Es reservarà com a màxim:
per a terrenys edificables amb aprofitament privat 2.910,31 m2.
per a terrenys no edificables privats qualificats d'Espai Lliure Privat 32,19 m2
c- Els paràmetres d'aprofitament privat seran com a màxim:
8.610,54 m2 de sostre
49 unitats d'habitatges.
d- La zonificació s'haurà d'ajustar a allò definit al plànol 5 d'ordenació*, P1 de la modificació puntual* exp. 01-2016 *de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran..*

Fins que s'aprovi el pla de millora urbana, tan sol podran concedir-se llicències urbanístiques de reforma, rehabilitació o canvi d'ús que siguin compatibles amb la zonificació proposada al plànol 5 d'ordenació ,*P1 de la modificació puntual* exp. 01-2016 *(de les NSP a l'àmbit del municipi de Vielha-Mijaran) i a la Zona de Casc Antic (clau 1), sempre que no representin augment del sostre edificat ni del nombre d'habitatges.*
...»

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

Jordi Fargas Soler