

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR
MIJARAN, DE VIELHA I MIJARAN**



Vielha i Mijaran, Maig de 2017

(document esmenat)

ÍNDEX

1. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ DE LA PROPOSTA.	2
2. MARC NORMATIU I ANTECEDENTS URBANÍSTICS DE LA PROPOSTA.	2
3. ESCTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL AFECTAT.	2
4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA, MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.	2
5. AGENDA D'EXECUCIÓ.	3
6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.	3
7. ASPECTES AMBIENTALS.	3
8. DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT.	4
9. RESERVES PER A SISTEMES URBANÍSTICS.	4
10. MOBILITAT SOSTENIBLE.	5
11. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.	5
12. IDENTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS QUE ES PROPOSEN.	5
13. TEXT ARTICULAT DE LES MODIFICACIONS QUE ES PROPOSEN.	6
RELACIÓ D'ANNEXOS ADJUNTS A LA PROPOSTA.	8
RELACIÓ DE PLANOLS.	8

1. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ DE LA PROPOSTA.

Aquesta Proposta Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del Sector Mijaran¹ (PPU MIJARAN, en endavant) està promoguda per la iniciativa privada, i concretament, per la societat FERTILIZANTES TARRAGONA, S.L., d'acord amb el què es preveu a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya 2010 (Decret Legislatiu 1/2010 en endavant), i reuneix tota la documentació i informació que resulta exigible d'acord amb els arts. 66 i 102 de la citada norma.

Cal precisar que, malgrat ser aquesta Proposta d'iniciativa privada, no resulta exigible la garantia de compliment de les obligacions compromeses prevista a l'art. 102.1 d) de la citada norma, atès que aquesta Proposta té per objecte una peça de sòl urbà consolidat (les cessions previstes al planejament ja han estat realitzades, i les obres d'urbanització es troben completament finalitzades; per tant, el planejament vigent es troba completament executat), condició que no es veurà modificada per l'aprovació de la mateixa.

La tramitació la Proposta serà la prevista als arts. 85, 89, 96, 102 i concordants del Decret Legislatiu 1/2010.

2. MARC NORMATIU I ANTECEDENTS URBANÍSTICS DE LA PROPOSTA.

- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011; i per la Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni).
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran que comprèn els municipis de Bausen, Canejan, Les, Bossòst, Arres, Vilamòs, Es Bòrdes, Vielha e Mijaran i Naut Aran (Exp.: 2013/50280/V), publicat per EDICTE de 25 de març de 2015, sobre una resolució referent a diversos municipis de la Val d'Aran (DOGC núm. 6843, de 01.04.2015)
- Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran (NNSV VA), aprovades definitivament el 18.01.1982, publicades per a la seva vigència el 31.03.1982.

¹ Pla parcial urbanístic del sector de Mijaran en el nucli de Vielha, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida el 12.12.90, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat el 27.02.1991 (DGU exp.179/90).

- Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran, aprovada definitivament el 18.01.1989.
- Pla parcial urbanístic del sector de Mijaran en el nucli de Vielha, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida el 12.12.90, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat el 27.02.1991 (DGU exp.179/90).

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL AFECTAT.

L'estructura de la propietat dels sòls afectats per la Proposta és la següent:

Núm. de finca cadastral	Núm. de finca registral	Titular registral
9611207CH1391S0001BY	5280	FERTILIZANTES TARRAGONA, S.L.

Com a **ANNEX Nº 1** s'adjunta una nota simple registral corresponent als sòls afectats per la Proposta. Igualment, la finca afectada i la seva referència cadastral consten al Plànol d'ordenació núm. 1 de la Proposta.

4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA, MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.

Segons el planejament vigent (el PPU MIJARAN), el Sector Mijaran té una superfície total de 142.482 m² de sòl destinats predominantment a usos de caràcter terciari i industrial, complementats per usos residencials de caràcter més residual. La distribució de superfícies del sector, segons els usos per zones és la següent:

Zones industrials	87.704 m ²
Zones residencials	22.080 m ²
Zona d'equipament	7.032 m ²
Zona esportiva-hotelera	6.614 m ²
Zona verda	19.052 m ²

Cal assenyalar que les zones amb usos industrials ocupen un total de 87.704 m² de sòl, dels quals 50.392 m² corresponen a la Zona Industrial III a la qual s'admeten (a més del usos industrials) usos de comerç en format de gran superfície.

Actualment, a excepció de la Zona Residencial II (amb una superfície de 5.989 m2 segons el PPU MIJARAN), la resta de terrenys han estat edificats i s'hi desenvolupen els usos admesos pel planejament.

Malgrat que el PPU MIJARAN va ordenar els usos del Sector d'acord amb les necessitats existents en el moment de la seva aprovació, el pas del temps (més de 20 anys, d'ençà que el PPU MIJARAN va ser aprovat i executat) ha posat de manifest que el Sector Mijaran té una clara vocació per a la implantació d'usos industrials (no d'indústria "dura") i de caràcter terciari, atès el número i el tipus d'activitats que avui existeixen en el mateix (p.e. hotel, seus d'empreses i oficines, serveis, comerç al detall², etc), al servei tant del nucli urbà de Vielha, com de la població de les urbanitzacions i nuclis propers (p.e. Santa Gemma, Vilac, Mont, Montcorbau, Betlan, Aubèrt, etc).

Els terrenys del Sector es troben edificats casi en la seva totalitat, fet que impedeix la implantació de noves activitats de tipus terciari, tot i que existeix una demanda de sòl per a la implantació de nous usos comercials i de serveis per part de nous emprenedors, afavorida pel notable grau de terciarització ja existent en l'àmbit, que ha convertit el mateix en un pol d'atracció comercial i de serveis de la Regió.

Atesa la condició de Vielha com capital de la comarca i com a pol d'atracció comercial i de serveis indiscutible de la zona, es considera que afavorir la implantació de nous usos comercials i de serveis en aquest àmbit resulta beneficiosa des del punt de vista de l'interès públic municipal, perquè coadjuva a potenciar el dinamisme del municipi des d'un punt de vista econòmic i social, efecte desitjable en el moment de crisi com l'actual.

D'altra banda, el temps transcorregut des de la finalització de l'execució del Pla Parcial, sense que el solar qualificat com a Zona Residencial II hagi estat edificat, ha posat de manifest que la caracterització dels usos actuals d'aquest solar no resulta la més adequada. Igualment, es considera que les característiques d'aquest sòl (emplaçament dintre de l'àmbit, entorn, condicions d'accessibilitat) resulten adequades per permetre la implantació i el desenvolupament de noves activitats de tipus terciari-comercial, amb edificacions adaptades a les seves necessitats funcionals.

L'objectiu d'aquesta Proposta és:

1. Possibilitar la implantació d'usos comercials al solar qualificat pel planejament vigent com a Zona Residencial II, però mantenint el caràcter predominant actual de l'ús residencial, i sense eliminar la possibilitat d'implantar qualsevol altre dels usos actualment permesos pel planejament vigent.
2. Adaptar el paràmetre d'edificació aplicable a la longitud de les façanes previst a l'art. 70.2.b) de les NNSS en el cas d'implantació d'usos comercials.

² Actualment existeix un establiment CAPRABO, un LA SIRENA, un COMERCO (Cash&Carry), diversos establiments de venda de materials per a la construcció, venda de mobiliari i parament per la llar, una benzinera, un establiment de rentat de vehicles, un concessionari de vehicles, una estació d'Inspecció Tècnica de Vehicles.

Cal assenyalar que, a excepció de la modificació del règim d'usos, aquesta Proposta no suposa cap modificació ni de la classificació i qualificació del sòl, ni de l'edificabilitat màxima de la parcel·la, ni de les condicions d'edificació previstes al planejament vigent; i que la mateixa respecta de les determinacions previstes al planejament general del municipi.

5. AGENDA D'EXECUCIÓ.

En el cas d'aquesta Proposta no procedeix l'elaboració d'una agenda d'execució, atès que ens trobem davant d'una modificació urbanística que no requereix cap tipus de desenvolupament, en afectar, exclusivament, el règim d'usos d'un solar d'un Sector amb planejament derivat aprovat i completament executat.

6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

La Modificació Puntual objecte d'aquesta Proposta no comportarà cap cost o despesa econòmica, a excepció de la seva pròpia redacció, en la mesura que no requereix la realització de cap tipus d'execució o desenvolupament urbanístic, ni, per tant, la realització de cap tipus d'obra d'enderroc, construcció o urbanització.

D'altra banda, i atès l'abast de la proposta, tampoc es preveu cap impacte en les infraestructures i serveis (v.gr. subministrament d'aigua potable i energia elèctrica, sanejament, etc), perquè els existents són suficients per fer viable els usos urbanístics que es proposen.

Per tant, cal concloure que no procedeix realitzar cap tipus d'avaluació econòmica i financera, ni tampoc procedeix elaborar un estudi justificatiu de la seva viabilitat.

7. ASPECTES AMBIENTALS.

La tramitació d'aquesta Proposta Modificació no requereix una avaluació mediambiental ni cap tipus d'informe ambiental, ja que l'actuació que es proposa planteja únicament que un solar existent es pugui destinar a la implantació d'usos comercials, a més dels usos ja admesos pel planejament vigent.

En aquest sentit, cal assenyalar que aquesta Modificació no comportarà en cap cas una major pressió ambiental, en el sentit que no s'incrementarà el sostre edificable del Sector, ni suposarà una transformació o reordenació global dels usos ni una modificació sensible dels mateixos. L'increment de la intensitat de l'ús comercial (ja admès al Sector) és mínim, atès que la dimensió de les possibles noves activitats comercials en els terrenys objecte de la Proposta es troba limitada per la normativa sectorial vigent³ a una superfície de venda màxima de 800 m2, el que suposa un increment molt petit dels usos comercials ja admesos en el Sector.

³ El Decret Llei 1/2009 d'Ordenació dels Equipaments Comercials.

Al contrari, aquesta modificació suposarà una reducció de la intensitat de l'ús residencial, en el cas de que, finalment, es materialitzi la implantació dels nous usos comercials.

Així doncs, es considera que la Proposta no produeix alteracions amb incidència o repercussió ambiental i, en conseqüència, que no cal la incorporació d'un Informe Ambiental, d'acord amb allò previst a l'art. 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de La Llei d'Urbanisme de 2006 (Decret 305/2006 en endavant),

Finalment, cal assenyalar que aquesta Proposta no s'ajusta a cap dels supòsits previstos als arts. 5 a 8 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, raó per la qual es considera que no és exigible el tràmit d'avaluació ambiental previst en la normativa citada.

8. DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT.

L'art. 9 del Decret Legislatiu 1/2010 preveu que el planejament ha d'assolir uns nivells adequats de protecció enfront els riscos naturals o tecnològics, d'inundació i derivats de la construcció en terrenys amb pendent elevada.

No s'han detectat riscos naturals o tecnològics en l'àmbit d'aquesta. I els terrenys inclosos en la mateixa tenen una pendent inferior al 20%. En conseqüència, no resulten d'aplicació les previsions dels arts. 5 i 7 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, els terrenys inclosos en l'àmbit de la proposta sí es van veure afectats pels episodis d'inundació de l'any 2013, on el desglaç sobtat de la primavera i la precipitació contínua van generar inundacions en alguns dels trams del riu Garona en el municipi de Vielha, les quals van afectar parcialment els terrenys objecte d'aquesta proposta, així com a l'àmbit industrial (Vielha Industrial) situat aigües amunt.

En relació amb aquesta qüestió, els arts. 9.2 i 9.2. bis del Decret Legislatiu 1/2010 preveuen el següent:

«2. En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.»

«2 bis. El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.»

Atesos els antecedents exposats anteriorment, aquesta proposta incorpora com a **ANNEX Nº 2** un Estudi d'inundabilitat, l'objecte del qual és avaluar el risc d'inundació en l'àmbit d'aquesta proposta i proposar les mesures correctores adients per tal que el risc sigui compatible amb el desenvolupament dels usos i les construccions admeses pel planejament urbanístic.

Tal i com es dedueix del contingut l'Estudi d'inundabilitat aportat, la zona es veu afectada pel risc d'inundació en els períodes de retorn de 100 anys i 500 anys, pel possible desbordament del Riu Garona en la corba aigües amunt dels terrenys objecte d'aquesta proposta per causa de diversos factors totalment aliens a les condicions dels citats terrenys. Cas en el qual les aigües desbordades circulen per la Ctra N-230, retornant al riu des de la carretera en diversos trams, entre els quals hi són els terrenys objecte d'aquesta proposta. De manera que l'aigua que inunda aquests terrenys no prové del riu com seria natural, sinó de la carretera citada i del sector industrial.

D'acord amb l'Estudi, els terrenys objecte d'aquesta proposta actuen com a via de retorn de l'aigua a la llera (amb un comportament de drenatge difús), essent la carretera la que transporta el flux principal durant les avingudes en períodes d'inundació.

Així doncs, a l'Estudi es conclou que ni els calats ni les velocitats assoleixen valors on es puguin produir danys greus a les persones o els béns, confirmant, en conseqüència, que els terrenys inclosos a l'àmbit objecte d'aquesta proposta no tenen la consideració de zona de flux preferent. Proposant, com a mesura correctora per preservar els terrenys davant del risc de possibles inundacions, l'execució d'un recreixement dels terrenys d'entre 10 i 30 cm, actuació que es podria dur a terme en el moment d'edificar-se els mateixos.

9. RESERVES PER A SISTEMES URBANÍSTICS.

L'art. 100 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix els supòsits en què la modificació d'una figura de planejament urbanístic com la present pot exigir un increment de la cessió de terrenys per a destinar-los a zones verdes, espais lliures i equipaments.

En efecte, s'exigeix aquesta cessió de terrenys addicionals quan la modificació de la figura de planejament urbanístic comporta un increment del sostre edificable, un augment de la densitat de l'ús residencial, o una reordenació general d'un àmbit que comporti la transformació global dels usos previstos pel planejament.

Tot i que la modificació objecte d'aquesta Proposta afecta als usos, atès que la mateixa no suposa un augment del sostre edificable, no incorpora nous aprofitaments residencials, i no té per objecte la reordenació general de l'àmbit amb una transformació global dels usos preexistents, no es requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics que ja s'han obtingut d'acord amb el planejament anterior, i que es fixen a l'art. 100.3 del Decret Legislatiu 1/2010.

D'altra banda, la incorporació de l'ús comercial no altera cap paràmetre econòmic del pla parcial inicial, ni suposa cap increment de l'aprofitament urbanístic, atès el major valor de l'ús residencial ja admès pel planejament sobre l'ús comercial objecte de la proposta. En efecte, segons l'estudi realitzat

(s'adjunta com **ANNEX N° 3**), podem veure que el preu mig de local comercial es de 1.426 €/m2, mentre que el d'habitatges està entre 1.699 €/m2 i 1.836 €/m2 en funció de la seva tipologia.

En conseqüència, no existeix obligació de cessió d'aprofitament urbanístic, d'acord amb allò previst a la Disposició Addicional Segona i a l'art. 43.1.b) del TRLUC.

10. MOBILITAT SOSTENIBLE.

L'article 118.4 del Decret 305/2006 estableix que les modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Aquesta legislació ve donada pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, pel qual es regulen els Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada, que estableix en el seu art. 3 que, en els supòsits de planejament urbanístic derivat i les seves modificacions que tinguin per objecte la implantació de nous usos o activitats, serà necessari que incloguin un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

Amb motiu de la present Modificació Puntual de Pla Parcial s'ha elaborat, per una Enginyeria especialitzada, un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, que ha haurà de ser informat per l'Autoritat Territorial de la Mobilitat competent durant el tràmit d'informació pública, d'acord amb allò previst a l'art. 20.2 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, citat anteriorment.

Com a **ANNEX N° 4** s'adjunta còpia de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

11. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

L'Ajuntament de Vielha i Mijaran garantirà el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació d'aquesta modificació de planejament, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública, amb especial cura de les previsions de l'art. 102.3 del Decret Legislatiu 1/2010.

12. IDENTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS QUE ES PROPOSEN.

Tal i com ja hem dit, l'objectiu d'aquesta Proposta és possibilitar la implantació d'usos comercials al solar qualificat pel vigent PPU MIJARAN com a Zona Residencial II, però mantenint el caràcter predominant actual de l'ús residencial, i sense eliminar la possibilitat d'implantar qualsevol altre dels usos actualment permesos pel planejament vigent.

La regulació aplicable a la Zona Residencial II és la prevista a l'art. 21 de les Normes Urbanístiques del PPU MIJARAN, el qual fa una remissió a la regulació prevista per a la Zona d'Eixample 3 C en els arts. 98, 99, 100 i 102 de les Normes Subsidiàries de Vielha i Mijaran. En concret, l'art. 21 diu el següent:

“Article 21.- Ordenació i condicions d'edificació.

Per aquesta zona s'aplicarà el contingut i els paràmetres establerts per a la “ZONA D'EIXAMPLE 3C” de les Normes Subsidiàries en el articles 98, 99, 100 i 102.

S'aplicarà la separació en el front de CN-230, tal i com estableixi la Direcció General de Carreteres del MOPU en el seu informe definitiu, a tenor de la Llei de Carreteres 25/98 i el seu Reglament general.”

I és l'art. 102 de les de les Normes Subsidiàries de Vielha i Mijaran el que regula les condicions d'ús aplicables a la Zona d'Eixample 3 C, el qual estableix el següent:

“Art. 102. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

Residencial

Hoteler

Sanitari-assistencial

Educatiu

Socio-cultural i religió

Recreatiu

Esportiu”

Es proposa mantenir la redacció de l'art. 21 de les Normes Urbanístiques del PPU MIJARAN, amb el sistema de remissió a la regulació de la Zona d'Eixample 3 C prevista a les Normes Subsidiàries, a excepció de la remissió a la regulació de les condicions d'ús prevista a l'art. 102 citat anteriorment, per tal de preveure expressament a l'art. 21 citat una regulació de les condicions d'ús amb el tenor literal següent:

“Per aquesta zona s'aplicarà el contingut i els paràmetres establerts per a la “ZONA D'EIXAMPLE 3C” de les Normes Subsidiàries en el articles 98, 99 i 100. En quant als usos, admeten els següents:

Residencial

Hoteler

Comercial, d'acord amb allò previst al Decret-Llei 1/2009, d'Ordenació dels Equipaments Comercials, o norma que el substitueixi

Sanitari-assistencial

Educatiu

Socio-cultural i religió

Recreatiu

Esportiu”

D'altra banda, amb la voluntat de mantenir el caràcter predominantment residencial dels terrenys qualificats com a Zona Residencial II pel vigent PPU MIJARAN, es proposa limitar la possibilitat d'implantació d'usos comercials fins el 49% de l'edificabilitat màxima permesa⁴ per a la Zona Residencial II. A aquest efecte, es proposa afegir un nou apartat a l'art. 21 amb la redacció següent:

"No obstant, en cas de dur-se a terme la implantació d'usos comercials, caldrà destinar a usos residencials, com a mínim, el 51% de l'edificabilitat màxima permesa per aquesta zona."

Atès que la normativa sectorial en matèria d'ordenació dels equipaments comercials⁵ pot exigir el compliment d'uns ratis mínims de places d'aparcament, i que l'execució de les mateixes en superfície podria arribar a ser un impediment per a la materialització de la resta de l'aprofitament corresponent als terrenys de la Zona Residencial II; es considera necessari preveure expressament la possibilitat de que les places d'aparcament es puguin executar en planta soterrani, afegint el paràgraf següent:

"Sense perjudici d'allò previst amb caràcter general per a les zones residencials a l'art. 10 d'aquestes Normes, quan, per a la implantació d'usos comercials, sigui necessari dotar a l'establiment comercial de places d'aparcament, aquestes podran ser executades be en superfície, o be en planta soterrani."

També es preveu que, en cas d'implantar-se usos comercials, no sigui d'aplicació la limitació prevista a l'art. 70.2.b) de les NNSS, atès que la mateixa imposa una condició que limita injustificadament les possibilitats d'implantació dels usos comercials, els quals s'implanten habitualment en construccions en cos d'edificació únic amb dimensions que poden superar els 30 metres, no essent raonable que, en aquest cas, s'hagin d'articular els volums com si fossin independents.

En quant als plànols d'ordenació del PPU MIJARAN vigent, no es proposa introduir cap modificació.

Finalment, s'incorporen al text normatiu els condicionants i determinacions següents, derivats de l'Estudi de Avaluació de la Mobilitat Generada adjunta com a ANNEX N° 4 (sense que calgui la implementació cap mesura correctora, com es justifica a l'Estudi citat) i de l'Estudi d'inundabilitat adjunt com a ANNEX N° 2:

"3. En cas d'implantació d'usos comercials, caldrà que el promotor dugui a terme les següents actuacions relacionades amb la mobilitat generada:

- a) *En quant a la mobilitat amb bicicleta, preveure una reserva d'espai d'aparcament segons les indicacions del Decret 344/2006. En funció dels usos que s'hi implantin podria ser acceptable una dotació inferior (per exemple 8 places d'aparcament) ampliables a càrrec del promotor en*

⁴ L'edificabilitat màxima permesa per a la Zona Residencial II és de 3.593,40 m²st, que és el resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat màxima permesa pel planejament (0,6 m²st/m²s, segons l'art. 100 de les Normes Subsidiàries) sobre la superfície de l'àmbit prevista al PPU MIJARAN vigent (5.989 m²). Per tant, el 49% es correspondria amb una superfície edificable de 1.760,77 m²st.

⁵ Decret Llei 1/2009, d'Ordenació dels Equipaments Comercials.

funció de la demanda detectada. Es proposa disposar de 4 places d'aparcament vinculades a l'ús comercial i 4 més als usos de la resta de la Zona Residencial II.

b) *En quant al vehicle privat, les següents:*

- *Disposar de la dotació d'aparcament que fixen les normes urbanístiques municipals i, en el seu cas, la normativa d'equipaments comercials catalana vigent en el moment en què sigui autoritzada la implantació comercial.*
- *Complir amb la normativa d'accessibilitat en quant a la dotació de places d'aparcament adaptades per a PMR (1 plaça per cada 40 places d'aparcament o fracció).*
- *Compliment de la dotació prevista al Real Decret 1053/2014, pel qual s'aprova la Instrucció Tècnica Complementària (ITC) BT 52 «Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics». Aquesta dotació estarà vinculada als usos que finalment s'hi implantin (un punt de recàrrega per a cada 40 places d'aparcament).*

c) *En quant a les mercaderies, s'haurà de garantir com a mínim la dotació que fixa el Decret 344/2006 en relació tant a la reserva mínim de superfície de sostre destinada a magatzem com en la disponibilitat de molls de càrrega / descàrrega de mercaderies. Si s'escau també haurà de reservar places per càrrega/descàrrega a l'espai públic (en funció de la superfície comercial de venda)."*

"4. En relació amb el risc d'inundació, caldrà dur a terme un recreixement del solar entre 10 i 30 cm en funció del previst a l'Estudi d'inundabilitat, actuació que es podrà preveure directament en el/s projecte/s constructiu/s corresponents a de les futures edificacions i/o construccions."

13. TEXT ARTICULAT DE LES MODIFICACIONS QUE ES PROPOSEN.

Articulat l'aprovació del qual es proposa per modificar les Normes Urbanístiques del PPU MIJARAN.

Article únic.

Modificació de l'art. 21 de les Normes Urbanístiques del Pla Parcial Urbanístic del Sector de Mijaran.

1. Es modifica el primer paràgraf de l'art. 21, que quedarà redactat de la forma següent:

"Per aquesta zona s'aplicarà el contingut i els paràmetres establerts per a la "ZONA D'EIXAMPLE 3C" de les Normes Subsidiàries en el articles 98, 99 i 100. En quant als usos, admeten els següents:

Residencial

Hoteler

Comercial, d'acord amb allò previst al Decret-Llei 1/2009, d'Ordenació dels Equipaments Comercials, o norma que el substitueixi

Sanitari-assistencial
Educatiu
Socio-cultural i religió
Recreatiu
Esportiu”

2. A continuació del nou paràgraf primer de l'art. 21, s'introdueixen els tres paràgrafs següents, formant els 3 paràgrafs anteriors el punt 1 de l'art. 21:

“No obstant, en cas de dur-se a terme la implantació d'usos comercials, caldrà destinar a usos residencials, com a mínim, el 51% de l'edificabilitat màxima permesa per aquesta zona.

Sense perjudici d'allò previst amb caràcter general per a les zones residencials a l'art. 10 d'aquestes Normes, quan, per a la implantació d'usos comercials, sigui necessari dotar a l'establiment comercial de places d'aparcament, aquestes podran ser executades be en superfície, o be en planta soterrani.

En cas d'implantació d'usos comercials, no serà d'aplicació la limitació prevista a l'art. 70.2.b) de les NNSS”

3. S'afegeixen nous apartats 3 i 4 per incorporar al text normatiu els condicionants i determinacions següents, derivats de l'Estudi de Avaluació de la Mobilitat Generada adjunta com a ANNEX N° 4 i de l'Estudi d'inundabilitat adjunt com a ANNEX N° 2:

“3. En cas d'implantació d'usos comercials, caldrà que el promotor dugui a terme les següents actuacions relacionades amb la mobilitat generada:

a) En quant a la mobilitat amb bicicleta, preveure una reserva d'espai d'aparcament segons les indicacions del Decret 344/2006. En funció dels usos que s'hi implantin podria ser acceptable una dotació inferior (per exemple 8 places d'aparcament) ampliables a càrrec del promotor en funció de la demanda detectada. Es proposa disposar de 4 places d'aparcament vinculades a l'ús comercial i 4 més als usos de la resta de la Zona Residencial II.

b) En quant al vehicle privat, les següents:

- Disposar de la dotació d'aparcament que fixen les normes urbanístiques municipals i, en el seu cas, la normativa d'equipaments comercials catalana vigent en el moment en què sigui autoritzada la implantació comercial.*
- Complir amb la normativa d'accessibilitat en quant a la dotació de places d'aparcament adaptades per a PMR (1 plaça per cada 40 places d'aparcament o fracció).*
- Compliment de la dotació prevista al Real Decret 1053/2014, pel qual s'aprova la Instrucció Tècnica Complementaria (ITC) BT 52 «Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per a la*

recàrrega de vehicles elèctrics”. Aquesta dotació estarà vinculada als usos que finalment s'hi implantin (un punt de recàrrega per a cada 40 places d'aparcament).

c) En quant a les mercaderies, s'haurà de garantir com a mínim la dotació que fixa el Decret 344/2006 en relació tant a la reserva mínim de superfície de sostre destinada a magatzem com en la disponibilitat de molls de càrrega / descàrrega de mercaderies. Si s'escau també haurà de reservar places per càrrega/descàrrega a l'espai públic (en funció de la superfície comercial de venda).”

“4. En relació amb el risc d'inundació, caldrà dur a terme un recreixement del solar entre 10 i 30 cm en funció del previst a l'Estudi d'inundabilitat, actuació que es podrà preveure directament en el/s projecte/s constructiu/s corresponents a de les futures edificacions i/o construccions.”

S'adjunta com **ANNEX N° 5** el text consolidat de l'art. 21 amb les modificacions proposades.

Vielha i Mijaran, a 22 de maig de 2017.

Signat.-

Carles Penalba i Sedò
Arquitecte

Marcos Martínez Fernández
Advocat

RELACIÓ D'ANNEXOS ADJUNTS A LA PROPOSTA.

ANNEX Nº 1: Nota simple registral corresponent als sòls afectats per la Proposta. Adjunt.

ANNEX Nº 2: Estudi d'inundabilitat. Adjunt.

ANNEX Nº 3: Estudi preus de mercat. Adjunt.

ANNEX Nº 4: Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada. Adjunt

ANNEX Nº 5: Text consolidat de l'art. 21 amb les modificacions proposades. Adjunt.

RELACIÓ DE PLANOLS.

PLANOLS D'INFORMACIÓ:

- I01 NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT DE LA VALL D'ARAN
- I02 RESTITUCIÓ PLÀNOL D'ORDENACIÓ PLA PARCIAL DE MIJARAN
- I03 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LA VALL D'ARAN

PLANOLS D'ORDENACIÓ:

- O01 NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT DE LA VALL D'ARAN. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

ANNEX Nº 5

Text consolidat de l'art. 21 modificat.

“Art. 21.- Ordenació i condicions d'edificació.

1. Per aquesta zona s'aplicarà el contingut i els paràmetres establerts per a la “ZONA D'EIXAMPLE 3C” de les Normes Subsidiàries en el articles 98, 99 i 100. En quant als usos, admeten els següents:

Residencial

Hoteler

Comercial, d'acord amb allò previst al Decret-Llei 1/2009, d'Ordenació dels Equipaments Comercials, o norma que el substitueixi

Sanitari-assistencial

Educatiu

Socio-cultural i religió

Recreatiu

Esportiu

No obstant, en cas de dur-se a terme la implantació d'usos comercials, caldrà destinar a usos residencials, com a mínim, el 51% de l'edificabilitat màxima permesa per aquesta zona.

Sense perjudici d'allò previst amb caràcter general per a les zones residencials a l'art. 10 d'aquestes Normes, quan, per a la implantació d'usos comercials, sigui necessari dotar a l'establiment comercial de places d'aparcament, aquestes podran ser executades be en superfície, o be en planta soterrani.

En cas d'implantació d'usos comercials, no serà d'aplicació la limitació prevista a l'art. 70.2.b) de les NNSS.

2. S'aplicarà la separació en el front de CN-230, tal i com estableixi la Direcció General de Carreteres del MOPU en el seu informe definitiu, a tenor de la Llei de Carreteres 25/98 i el seu Reglament general.

3. En cas d'implantació d'usos comercials, caldrà que el promotor dugui a terme les següents actuacions relacionades amb la mobilitat generada:

a) En quant a la mobilitat amb bicicleta, preveure una reserva d'espai d'aparcament segons les indicacions del Decret 344/2006. En funció dels usos que s'hi implantin podria ser acceptable una dotació inferior (per exemple 8 places d'aparcament) ampliables a càrrec del promotor en funció de la demanda detectada. Es proposa disposar de 4 places d'aparcament vinculades a l'ús comercial i 4 més als usos de la resta de la Zona Residencial II.

b) En quant al vehicle privat, les següents:

- Disposar de la dotació d'aparcament que fixen les normes urbanístiques municipals i, en el seu cas, la normativa d'equipaments comercials catalana vigent en el moment en què sigui autoritzada la implantació comercial.

- Complir amb la normativa d'accessibilitat en quant a la dotació de places d'aparcament adaptades per a PMR (1 plaça per cada 40 places d'aparcament o fracció).

- Compliment de la dotació prevista al Real Decret 1053/2014, pel qual s'aprova la Instrucció Tècnica Complementària (ITC) BT 52 «Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics». Aquesta dotació estarà vinculada als usos que finalment s'hi implantin (un punt de recàrrega per a cada 40 places d'aparcament).

c) En quant a les mercaderies, s'haurà de garantir com a mínim la dotació que fixa el Decret 344/2006 en relació tant a la reserva mínim de superfície de sostre destinada a magatzem com en la disponibilitat de molls de càrrega / descàrrega de mercaderies. Si s'escau també haurà de reservar places per càrrega/descàrrega a l'espai públic (en funció de la superfície comercial de venda).”

“4. En relació amb el risc d'inundació, caldrà dur a terme un recreixement del solar entre 10 i 30 cm en funció del previst a l'Estudi d'Inundabilitat, actuació que es podrà preveure directament en el/s projecte/s constructiu/s corresponents a de les futures edificacions i/o construccions.”