

**Sector de ESCAMON CAT**

---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL**

**DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DE  
PLANEJAMENT DE LA VALL D'ARAN EN L'ÀMBIT DEL MUNICIPI DE LES.**

Octubre de l'any 2008

**PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LES**

**Arquitecte redactor: Marta Bunyesch Martimpé**

## ÍNDEX :

### **1 MEMORIA**

- 1.1 Promotor
- 1.2 Situació
- 1.3 Àmbit
- 1.4 Objecte
- 1.5 Normativa anterior
- 1.6 Necessitat de la iniciativa i Oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents
- 1.7 Contingut
- 1.8 Estudi de viabilitat econòmica.
- 1.9 Programa de participació ciutadana

### **2 PLANOLS INFORMATIUS**

I1	Situació	S/E
I2	Topogràfic actual	E: 1/2.000
I3	Normativa actual de l'àmbit	E: 1/10.000
I4	Normativa actual de l'àmbit	E: 1/2.000

### **3 PLANOLS D'ORDENACIÓ**

O1	Delimitació de l'àmbit	E: 1/2.000
O2	Proposta normativa	E: 1/10.000
O3	Proposta normativa	E: 1/2.000

### **1.1 Promotor**

El promotor del present expedient és l'Excm. Ajuntament de Les.

### **1.2 Situació**

Aquesta modificació afecta terrenys situats tots ells dins del terme municipal de Les, al nord de l'Aran en una partida anomenada Escamon.

Els terrenys afectats estan ubicats a l'entrada del municipi venint des de França enfront del nou Pont que creua el riu Garona, a ma dreta de la carretera Nacional 230.

### **1.3 Àmbit**

L'àmbit complet d'aquesta modificació té una superfície de 15.200 m<sup>2</sup>.

Llinda per l'oest amb el mur de pedra del camí rural que porta a Bausen, llinda pel Nord amb un camí que puja cap a la muntanya, pel est llinda amb la carretera Nacional 230 i pel sud amb la parcel·la d'un restaurant de carretera i pel camí a Bausen.

Està inclòs dins de l'àmbit l'aparcament que actualment utilitza el restaurant així com un parell d'antigues edificacions que actualment serveixen de cobert per uns cavalls, la resta de sòl són uns prats agrícoles.

Les parcel·les que llinden amb la carretera Nacional 230 estan afectades pels 25 metres de servitud de la carretera. En quan a serveis afectats hi ha una sèquia i una xarxa de telèfon aèria.

Actualment tot el sector és de propietat privada.

L'estructura de la propietat d'aquest sector està formada per part de 11 parcel·les de mides diverses, diferenciades amb marges de vegetació i algun mur típic de la zona. S'adjunta documentació cadastral de les finques.

parcel·la	superfície parcel·la	superfície dins de l'àmbit
7	3.911	119,17
9	9.759	4.157,36
10	491	490,74
11	3.220	3219,58
13	854,25	795,68
14	566,46	516,44
15	1.142,81	589,71
466	655	655,31
458	3.149	2.766,07
468	7.808	1.889,94

<b>PARCEL·LA</b>	<b>PROPIETARI</b>
7	DOLORES PUERMA SABI
9	HIPOLITO CRUCES SOCASAU
10, 466 i 468	JOSE ANTONIO BOYA GONZALEZ
11 i 14	BALDOMERO RODES ANÉ
15	JOSE M <sup>a</sup> ANÉ AUNÓS
13	SERVICIOS GARONA 1001, SL
458	IRENE BOYA CARRERA

Aquests sòls estan qualificats actualment de sòl no urbanitzable rústic

## 1.4 Objecte

L'objecte primer de la present modificació puntual de les normes subsidiàries de la Vall d'Aran en el municipi de Les és crear un nou sector de planejament, que permeti **obtenir sòl públic per poder construir un Centre d'Acollida Turística (Cat)**, que permeti acollir els turistes que arriben a l'Aran.

El segon objecte és **solucionar els problemes de trànsit** actuals de la zona comercial així com de les cases existents, projectant un rotonda just enfront del Pont nou.

El tercer objecte de la modificació és **aconseguir habitatges de protecció oficial i concertats pel municipi**.

## 1.5 Situació normativa actual

El municipi de Les disposa com a figura de planejament urbanístic que abasta la totalitat del seu terme municipal unes normes Subsidiàries de planejament de caràcter plurimunicipal, que són d'aplicació a tot l'Aran.

**Les Normes subsidiàries de la Vall d'Aran** van ser redactades als anys 80, com a document previ al Pla General, amb la previsió de que aquest fos aprovat en el termini de tres anys. Però la vigència de les normes no finalitzava en aquest termini. És per aquest motiu que una part important dels problemes que el territori i la població plantegen a mig i llarg termini no queden resolts de forma definitiva en aquestes normes.

Segons a anat transcorrent el temps des de l'aprovació de la normativa i vist que la redacció del Pla General mai s'ha fet realitat, els diferents Ajuntaments s'han vist obligats a abordar alguns d'aquests problemes.

L'Ajuntament de Les ha redactat al llarg d'aquests més de 20 anys varies modificacions de les normes. Una d'elles afecte espais molts propers a l'àmbit

d'aquesta actuació. Aquesta modificació està aprovada definitivament i totalment executada creava un sector molt proper a l'altre costat de la carretera Nacional.

Les Normes Subsidiàries de la Vall d'Aran defineixen el sòl que actualment estem abordant dins de l'àmbit de Escamun oest- CAT, com a sòl no urbanitzable. Dins del sòl no urbanitzable les Normes distingeixen dos grups de sòls segons la seva protecció. El sòl rústic i el sòl de protecció especial que com el seu nom indica té un grau de protecció més elevat enfront a la seva transformació urbanística.

L'àmbit d'aquesta modificació està tot ell dins de sòl no urbanitzable rústic. Aquesta qualificació es pot veure en els plànols 1:10.000 de règim del sòl. Cal tenir compte alhora d'interpretar aquest plànol, perquè en l'original hi ha un canvi en la tonalitat en la zona del sòl rústic degut a un error que es va subsanar ja en la redacció de les Normes.

**El Pla Territorial de l'Alt Pirineu i l'Aran**, aprovat definitivament el juliol de 2006, planteja una estratègia de creixement mitjà per al nucli de Les i especifica dins del sistema de Vielha:

“A les poblacions de Bossost i Les al Baish Aran, que ocupen les planes més amples de tota la vall i estan ben connectades a les vies de comunicació, el Pla aposta fortament per concentrar-hi el creixement urbanístic i l'activitat econòmica (industrial , comercial ).”

I dona com a primer criteri d'aquest sistema :

“conduir la demanda de residència i diversificar l'activitat econòmica de la comarca de Les i Bossòst, si cal classificant nou sòl en aquests municipis”.

## **1.6 Necessitat de la iniciativa i Oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.**

- a) En aquests moments s'està duent a terme a tota Catalunya un pla per a la construcció d'oficines d'atenció turística per tal de potenciar aquest sector. L'Aran ha estat un dels llocs escollits per encetar aquesta iniciativa i crear un lloc on el turista no només sigui informat com en un punt d'informació turística sigui que se li pugui oferir un servei públic nou amb molts més serveis.

Dins de l'Aran s'ha decidit situar el CAT al poble de Les. Es tracta d'un intent més de equilibrar el pes turístic del Naut Aran i el Baish Aran. S'ha tingut en compte que Les és la entrada natural de la Vall des de França, on els turistes que entren per la frontera francesa és la primera població que troben.

Actualment no es disposa de cap solar públic on poder situar aquest centre. Per tant tenint en compte que es una bona oportunitat per potenciar el Turisme a la Vall es veu convenient buscar crear aquest sòl d'equipament.

La zona que es proposa té una excel·lent visibilitat des de la entrada per la carretera, i al situar-se en front de l'actual zona comercial dedicada pràcticament al públic francès es creu que podria crear uns fluxos de gent molt positius per el sector turístic de tota la Vall.

- b) La major part de usuaris de la zona comercial actualment venen de l'altre costat de la frontera Francesa atrets pels preus dels comerços del nostre país i per accedir al centre comercial han de travessar la Nacional 230 cap a l'esquerra (amb unes línies discontinues). El mateix succeeix en sentit contrari amb el públic aranès que de sortida s'incorpora a la Nacional per anar cap a Les.

A l'esquerra del centre comercial s'ha construït un nou Pont que travessa el riu des de la zona de era Lana de Les, que just intersecta amb la Nacional 230 en perpendicular en aquest punt. Aquest pont uneix de forma molt ràpida amb el centre del poble i es un bon punt de sortida de tota la part antiga del marge dret de riu cap a la Nacional.

Si als fluxos actuals de vehicles en aquesta cruïlla hi afegim el desenvolupament de la banda esquerra del Pont , trobem una cruïlla amb considerables problemes de trànsit que quedarien resolts amb una rotonda. Aquesta rotonda a més donaria accés al CAT i als nous habitatges.

També amb aquesta rotonda es podria donar accés als antics habitatges.

c) El quart objectiu de la modificació és **aconseguir habitatges de protecció oficial i concertats pel municipi**. En la línia de la política urbanística dels darrers anys és molt important aconseguir habitatges de protecció pública i per tant a un preu assequible per habitants del municipi i en segon terme de tot l'Aran.

d) Existeixen 5 cases autoritzades per la comissió d'urbanisme de Lleida amb habitatges unifamiliars que estan situades en sòl no urbanitzable just a l'altre costat del camí de Bausen. També hi ha un restaurant a peu de carretera que compleix les condicions anteriors.

Si es desenvolupa el Pla parcial que proposa aquesta modificació, s'integrarà aquestes cases amb la nova zona d'habitatges i es lligarà amb la nau comercial que actualment està separada de la resta.

El benefici públic i privat que comporta solucionar els accessos als polígons industrials, comercials i a les antigues edificacions, l'obtenció de sòls per situar un Centre d'atenció turística, la construcció de nous habitatges de protecció oficial, justifiquen la present modificació puntual del planejament.

### **1.7 Contingut**

Es proposa un **canvi de règim urbanístic del sòl** per passar les parcel·les situades dins d'aquest àmbit de sòl no urbanitzable rústic, a **sòl urbanitzable**.

Es delimita, per tant, **un sector anomenat Escamon - CAT, que podrà desenvolupar-se mitjançant un Pla parcial**. Es tracta d'un sector continu amb una superfície global de **15.200 m<sup>2</sup>**.

La proposta es desenvoluparà a través d'un creixement el més compacte possible, per tal de poder disposar del màxim sòl lliure, ja sigui privat o públic, per equipaments i zona verda sense perjudici dels drets del privat, i per tant sense modificar ni la edificabilitat ni la densitat.

El PP Escamon Oest - Cat de Les que haurà de desenvolupar el sector complirà amb les següents reserves mínimes:

- 1.500 m<sup>2</sup>. per al sistema d'espais lliures públics.**
- 1.256 m<sup>2</sup> per al sistema d'equipaments comunitaris.**
- 2.500 m<sup>2</sup> per al sistema de comunicacions.**
- 200 m<sup>2</sup> per a reserva d'espais tècnics.**

El mínim del total de Sistemes Urbanístics serà de **5.456 m<sup>2</sup>**

La **edificabilitat** màxima del sector es calcularà aplicant a la superfície del àmbit un coeficient brut de un 0,35.

És a dir **15.200 x 0.35 = 5.320 m2 st.**

La **densitat màxima** de l'àmbit serà una densitat de 35 habitatges per hectàrea, es a dir **53 habitatges**, tenint en compte la superfície de tot el sector.

Els **usos** possibles del sòl apte per aprofitament privat seran: residencial i hotel·ler. El pla parcial definirà els tants per cents d'aquests usos.

La resta de paràmetres seran especificats en el pla parcial.

La zona de domini públic de carreteres serà de cessió per l'Ajuntament i computarà alhora del càlcul d'edificabilitat.

El decret Legislatiu 1\2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme de estableix, als articles 94 i 65, que si la modificació d'una figura urbanística comporta un increment del sostre edificable, s'han d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments amb els següents mínims:

- Per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificables, amb un mínim del 10 % de la superfície de l'àmbit d'actuació.
- Per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificables, amb un mínim del 5 % de la superfície de l'àmbit d'actuació.

La present modificació i referint-se exclusivament al Pla Parcial, presenta els següents increments de sistemes urbanístics:

- Per a zones verdes i espais lliures públics, 1.500 m2, per sobre dels 1.064 que marca el text refós.
- Per a equipaments de titularitat pública, 1.256 m2, per sobre dels 1.064 que marca el text refós.

Es compleix amb escreix el definit pel text refós . Es compliran per tant els articles 65 i 66 del text refós de la Llei d'urbanisme 1\2005, de 26 de juliol.

La dotació mínima d'aparcament en aquest sector serà de 53 places, corresponents a 1 plaça d'aparcament per cada habitatges.

### **1.8 Estudi de viabilitat econòmica**

Amb el següent quadre es justifica clarament la viabilitat econòmica d'aquest sector, amb uns beneficis a grans trets que fan el sector apte pel desenvolupament. Evidentment aquests números tan sòls són orientatius dons serà en el projecte de reparcel.lació on es definiran amb més precisió tots els components econòmics.

DESPESES		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
urbanitzar				
	zona verda	1.500	40	60.000
	Carrers	2.500	300	750.000
Construir		5320	900	4.788.000
Valor del sòl		15.200	600	9.120.000
				14.718.000

13%despeses				16.631.340
-------------	--	--	--	------------

GUANYS				
Venda		5320	3500	18.620.000

DIFERENCIA - BENEFICIS				1.988.660
------------------------	--	--	--	-----------

## **1.9. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA CORRESPONENT A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL SECTOR DE ESCOMON OEST DEL MUNICIPI DE LES**

Aquest programa es redacta desenvolupant allò previst a l'article 8 del text refós de la Llei d'urbanisme DL 12005, de juliol, que estableix:

1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans en els processos urbanístics de planejament i de gestió.

2. Els ajuntaments poden constituir voluntàriament consells assessors urbanístics, com a òrgans locals de caràcter informatiu i deliberatiu, als efectes establerts per l'apartat 1.

3. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.

4. Tothom té dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.

5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i , a aquests efectes:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic , cal que, conjuntament amb el Pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer: Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon: Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que estraxti de la revisió o modificació d'un instrument de planajament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

b) Cal garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístics vigents.

c) Cal donar publicitat per mitjans telematics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació.

d) Que es desenvolupen per reglament les formes de consulta i divulgació dels instruments urbanístics i dels mitjans d'accés de la ciutadania a aquests instruments i la prestació d'assistència tècnica perquè pugui comprendre'ls correctament.

6. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans d'ordenació urbanística.

7. En matèria de planejament i de gestió urbanístics, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.

8. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses mixtes”.

I, així mateix, allò previst a l'article 4 del reglament de la llei esmentada, que diu:

1 Per facilitar la participació en tot procés de formulació del Pla d'ordenació urbanística municipal i del Programa d'actuació urbanística municipal i comarcal o de la seva revisió, l'òrgan competent, simultàniament amb l'acord mitjançant el qual es decideixi l'inici dels treballs de formació de les figures de planejament general esmentades, ha d'aprovar el Programa de participació ciutadana, objecte de l'article 59.3.a) de la Llei d'urbanisme, que expressarà les mesures i les actuacions previstes per garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans.

El Programa de participació ciutadana també ha de preveure les mesures o actuacions a aplicar en el supòsit de modificació puntual de les figures de planejament general esmentades.

A més, l'acord d'inici del procés de formulació ha de definir els objectius fonamentals que es pretén d'assolir.

El Programa de participació pot abastar tant la fase prèvia a la redacció dels documents de les figures de planejament com el període de la seva formació i les fases posteriors, a partir de la convocatòria d'informació pública, amb la finalitat de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives al llarg de la preceptiva informació pública a convocar després de l'aprovació inicial.

Aquest acord s'ha de publicar per edicte al diari o Butlletí Oficial que correspongui, a més d'altres divulgacions potestatives que s'acordin de fer, i el seu contingut pot ser objecte de consulta pública a les dependències i amb l'horari que l'edicte assenyali.

4.2 La documentació sotmesa a la informació pública que es convoqui després de l'aprovació inicial ha de contenir:

a) Els documents que integren específicament el planejament general formulat o la seva revisió.

- b) La definició d'objectius i el Programa de participació ciutadana aprovat.
- c) Els treballs de redacció del planejament que permeten percebre els criteris, alternatives i solucions plantejades, prèviament a l'adopció de decisions per a la formulació del projecte aprovat inicialment.

4.3 Els ajuntaments poden constituir, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei, consells assessors urbanístics, amb les facultats informatives i deliberatives que en cada cas els reconeixin, com poden ser: a) proposar mesures i actuacions per incloure-les en el Programa de participació ciutadana i fer el seguiment de la seva posada en pràctica, b) formular i plantejar criteris i alternatives d'ordenació, c) considerar les propostes del planejament per garantir els objectius del desenvolupament urbanístic sostenible, d) opinar sobre les al·legacions presentades i e) estudiar, proposar i seguir les mesures i les actuacions a emprendre per fomentar la participació ciutadana en la tramitació de les figures de planejament derivat i d'instruments de gestió quan considerin que la seva transcendència ho justifiqui, a fi d'enriquir el debat del procés urbanístic corresponent.

4.4 Aquests consells estaran integrats pels membres que designin els Ajuntaments, com ara representants d'altres administracions públiques, corporacions, associacions i altres institucions de la societat civil, així com a experts en urbanisme, habitatge, medi ambient i matèries connexes.

En aquest sentit, els objectius de la modificació de planejament que ara es tramita té per objecte:

*L'objecte primer de la present modificació puntual de les normes subsidiàries de la Vall d'Aran en el municipi de Les és crear un nou sector de planejament, que permeti **obtenir sòl públic per poder construir un centre d'acollida turística (Cat)**, que permeti acollir els turistes que arriben a l'Aran.*

*El segon objecte és **solucionar els problemes de trànsit** actuals tant de la zona comercial com de les cases existents, projectant un rotonda just enfront del Pont nou.*

*El tercer objecte de la modificació és **aconseguir habitatges de protecció oficial i concertats pel municipi.***

Per tal d'afavorir la participació ciutadana en el procés de planejament esmentat, es duran a terme les actuacions següents:

No hi ha plànol de suspensió de llicències d'edificacions al tractar-se de un sòl no urbanitzable, però si que es farà suspensió de llicències de parcel·lació de terrenys, l'àmbit es correspondrà amb el mateix que l'àmbit d'aquesta actuació és a dir el plànol O1.

En el plànol O1 es pot veure clarament l'àmbit de la modificació. I en el plànol O3 hi ha un resum de l'abast d'aquesta alteració.

- es donarà informació d'aquest procés mitjançant el Butlletí Oficial de la província de Lleida.
- es donarà informació d'aquest procés mitjançant el diari "EL SEGRE i la Mañana".
- els interessats podran consultar la documentació corresponent a la Secretaria de la Corporació.
- els interessats podran demanar còpies de la documentació a la Secretaria de la Corporació.
- els interessats podran demanar-ne dades certificades a la Secretaria de la Corporació.
- Es garantirà l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístics vigents i es donarà publicitat de la convocatòria pública d'informació.

- els interessats també podran consultar la documentació corresponent a l'oficina tècnica de l'Ajuntament de Les.
- els interessats podran sol·licitar qualsevol informació complementària a l'oficina tècnica de l'Ajuntament de Les, bé personalment, bé per escrit.
- Es farà una sessió oberta amb l'assistència de tècnics per tal d'explicar la proposta.

Les, Octubre de 2008

Marta Bunyesch Martimpé.