

PLA PARCIAL
ESCAMON CAT

MUNICIPI DE LES
ARAN

Octubre de l'any 2008

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LES

Arquitecte redactor: Marta Bunyesch Martimpé

INDEX DEL PLA PARCIAL:

- 1 Memòria
- 2 Normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl
- 3 Avaluació econòmica i financera. estudi de viabilitat i informe de sostenibilitat econòmica.
- 4 Pla d'etapes
- 5 Estudi de mobilitat sostenible
- 6 Informe mediambiental
- 7 Plànols d'informació, ordenació i projecte.

1 MEMORIA

- 1.1 Promotor
- 1.2 Àmbit. (delimitació, característiques naturals, riscos, usos existents)
- 1.3 Objecte (directius de planejament art 9 llei del sòl i art 5 i 7 del reglament de planejament).
- 1.4 Estructura de la propietat
- 1.5 Justificació de l'adequació de l'ordenació proposada per les Normes Subsidiàries i de la conveniència de desenvolupar-se.
- 1.6 Criteris i paràmetres de l'ordenació de l'àmbit.

1.1 Promotor

El promotor del present Pla parcial és l'Excm. Ajuntament de Les, com a administració actuant donat que es tracta d'un sector que es desenvolupa mitjançant el sistema de gestió de cooperació, i en darrer terme tots els propietaris del sector.

1.2 Àmbit

L'àmbit d'aquest Pla Parcial queda fixat en la modificació de planejament que es tramita conjuntament.

L'àmbit d'aquest Pla parcial té **15.200 m²** i l'limita per l'oest amb el mur de pedra del camí rural que porta a Bausen, l'limita pel Nord amb un camí que puja cap a la muntanya, pel est l'limita amb la carretera nacional i pel sud amb la parcel·la del restaurant i l'antic camí a Bausen.

Està inclòs dins de l'àmbit el aparcament que actualment utilitza el restaurant i 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 hi ha alguna 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 10 parcel·les de mides diverses, diferenciades amb marges de vegetació i algun mur típic de la zona.

Aquests sòls estan qualificats actualment de sòl no urbanitzable rústic.

1.3 Objecte (directius de planejament art 9 llei del sòl i art 5 i 7 del reglament de planejament).

L'objecte primer del pla parcial de Escamon Oest en el municipi de Les és desenvolupar el sector de planejament delimitat a la modificació de planejament que es tramita paral·lelament, 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 del Pla Parcial és **aconseguir habitatges de protecció oficial i concertats pel municipi**.

Entenem que les determinacions i l'execució d'aquest Pla parcial per aconseguir aquests Objectius serà en benefici de la seguretat i el benestar de

les persones, de la sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

Aquest planejament té en compte els valors paisatgístics de àmbit i el seu voltant, en aquest sentit situa la zona d'espais lliures en les cotes més elevades i per tant amb més impacte visual, mentre que situa les edificacions amb blocs compactes per guanyar espai lliure i donar continuïtat als habitatges existents.

Els sols qualificats de protecció de vial, admetran els usos d'aparcament, de lleure i podran ser treballats com camps agrícoles, en tant no siguin necessaris per un altre ús públic.

No s'afecten sòls forestals en aquest pla.

1.4 Estructura de la propietat

La estructura de la propietat en aquest àmbit és molt variada, incloent diverses finques de grans dimensions d'un sòl propietari i també finques molt petites resultant d'altres que ja s'han venut. L'origen de la propietat també és força divers, la majoria prevenen de herències, moltes d'aquestes finques pertanyen a varis membres d'una mateixa família i altres han estat adquirides mitjançant contractes de compra venda.

Ens consten 10 finques. S'adjunta en un annex informació de cada una 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
456	655	655,31
458	3.149	2.766,07
468	7.808	1.889,94

PARCEL·LA	PROPIETARI
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 ^a ANÉ AUNÓS
13	SERVICIOS GARONA 1001, SL
458	IRENE BOYA CARRERA

Les superfícies de les parcel·les així com la resta de documentació que aquí consta han estat estretes de cadastre, i encaixades en el topogràfic. No són vàlides de cara al projecte de reparcel·lació . Durant la redacció del Projecte de reparcel·lació caldrà desllindar les parcel·les amb els propietaris afectats.

1.5 Justificació de l'adequació a la normativa actual i de la conveniència de desenvolupar-se.

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”.

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 quedin 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.

Les Normes Subsidiàries de la Vall d'Aran definien el sòl que actualment estem abordem dins de l'àmbit de Escamon CAT, com a sòl no urbanitzable rústic, en aquest sentit L'Ajuntament de Les ha redactat i està tramitant paral·lelament a aquest Pla parcial una modificació de planejament que delimita l'àmbit d'aquest sector (coincident amb el d'aquest document) com a sòl urbanitzable llest per a desenvolupar-se a través d'un pla parcial i li defineix els paràmetres bàsics segons els quals hem de redactar el present Pla i que incloem aquí:

Es delimita un sector anomenat Escamon Oest, per desenvolupar-se mitjançant un Pla parcial . Es tracta d'un sector continu amb una superfície global de 15.200 m².

La proposta intenta fer un **creixement el més compacte possible**, per tal de aconseguir el màxim sòl 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 de Les que haurà de desenvolupar el sector complirà amb les següents reserves mínimes:

1.500 m². per al sistema d'espais lliures públics.

1.256 m² per al sistema d'equipaments comunitaris.

2.500 m² per al sistema de comunicacions.

200 m² per a sistema de reserva d'espais tècnics.

El mínim del total de Sistemes Urbanístics serà de **5.456 m²**

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 hotelier. El pla parcial definirà els tants per cents d'aquests usos.

La resta de paràmetres seran especificats en el pla parcial.

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 escriu 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.

El municipi de Les està molt afectat pels riscos naturals. Donada la seva situació al voltant del Riu Garona que amb un període d'inundabilitat de 500 anys inunda pràcticament tota la zona urbana i per els barrancs amb fortes avingudes i esclavissades dels torrents que baixen de les muntanyes.

Dins de l'àmbit del pla parcial hi ha una zona afectada per la línia màxima d'avingudes dins del Q-500. Es a dir que la part més baixa del Pla hi ha risc que en un període de 500 anys s'inundi. Ara bé al tractar-se només de la part baixa s'ha optat per construir una mota paral·lela a la carretera en forma de duna verda de dos metres d'alçada que protegeixi en cas d'aquesta avinguda calculada per 500 anys.

Així mateix dins del sector hi ha una superfície menor al 12% de l'àmbit del sector que té un pendent major al 20%. Entenem que al tractar-se d'una zona situada a l'alt Pirineu on es difícil trobar grans espais sense aquest pendent es del tot justificable. Aquesta superfície està destinada principalment a zona verda i amb una petita part destinada a equipaments.

1.6 Criteris i paràmetres de l'ordenació de l'àmbit

En el **sòl apte per aprofitament privat**, es vol crear una zona residencial lligada a les edificacions aïllades ja existents en aquesta banda de la Nacional que aportin més pes a específic a la zona. Però no s'ha volgut optar per un tipus de creixement com els existents (habitatges unifamiliars aïllats) que ocuparien pràcticament tot el sòl, perquè es considera més adequada i fàcil de gestionar una volumetria compacta. Considerem que d'aquesta forma es necessari menys superfície de vials amb l'estalvi de instal·lacions i el seu manteniment.

Els edificis seran de planta baixa +1 en el primer front i de planta baixa més 2 en el segon front, plurifamiliars tots ells. S'ha protegit aquests edificis de la carretera situant-los en segon i tercer terme i creant una barrera en forma de duna paral·lela a la carretera que doni privacitat i faci de barrera al só i a l'aigua. Les cobertes d'aquests edificis seran a 4 aigües quan l'alçada permesa sigui planta baixa +2 i només amb quibuix en el fumeralet quan el nombre de plantes permeses sigui baixa +1.

Les edificacions es plantegen amb una amplada de 13 m amb possibilitat per tant de donar doble ventilació als habitatges. Els edificis que poden tenir planta baixa i dos, en planta baixa guanyen 3 metres per tal de trencar la perspectiva de les tres plantes.

Caldrà que els edificis es situïn exactament on es defineix en els plànols d'ordenació.

En quan a usos permessos del sòl apte per aprofitament privat aquest serà principalment residencial, però no es prohibeix el terciari, comercial i oficines, restaurants, bars, l'ús administratiu, educatiu, socio-sanitari, esportiu, educatiu, cultural i recreatiu. L'ús hoteler serà apte. Al tractar-se d'un sector petit i allunyat del centre no es fixen les proporcions dels usos per donar més opcions al sector.

L'Ajuntament tindrà la cessió del 10% de l'aprofitament mig tal i com es reguli en el projecte de reparcel.lació.

La ubicació de la **zona d'equipaments** ha estat especialment buscada, per tal de ubicar-hi el Centre d'Acollida turística i que aquest tingui molta presència des de la carretera. Per això s'ha optat per qualificar de sistema d'equipaments els voltants de les antigues edificacions, recolzades en un turonet que destaquen força. Si finalment no es situa es CAT en aquest lloc la zona seria apta per qualsevol altre equipament.

Es busca una intervenció que acabi de lligar tant amb la zona residencial, com amb el CAT, les edificacions fins a la nova zona comercial, integrant així aquest zona que abans estava aïllada amb la resta del poble.

En quan a **vialitat** s'ha buscat simplificar-la al màxim fent un únic vial de dos sentits que connecti amb el aparcament existent i que doni servei als habitatges existents, al restaurant i als habitatges nous. Aquest vial estarà connectat amb una rotonda situada en la Nacional i que lligarà amb el pont nou i el sector comercial.

El plànol O3 de xarxa viària demostra en les seves seccions que el vial està molt adaptat al terreny, amb pocs moviments de terra i poca pendent.

Només la part de la rotonda dins de l'àmbit del sector serà costejada per la junta de compensació d'aquest Pla parcial.

La **zona d'espais lliures** està situada en les cotes més elevades i per tant amb més impacte visual. Té molta més superfície que no pas els mínims exigits en l'article 65 del text refós de la Llei d'urbanisme i més que els mínims que marca la modificació de planejament. Es considera que el projecte d'urbanització ha de entendre aquesta zona no tant com un parc urbà sinó com una zona de transició entre l'urbà i la muntanya, per tant amb un tractament molt rústic, poc urbanitzat i fàcil de mantenir.

La zona de domini públic de carreteres serà de cessió per l'Ajuntament i computarà alhora del càlcul d'edificabilitat. Aquesta zona s'urbanitzarà davant de la zona d'aprofitament privat com una duna verda arbrada que donarà privacitat en front de la carretera i protegirà del soroll i de les possibles inundacions.

En quan a **reserves per sistemes** la superfície destinada a espais lliures és de 2.018 m², equipaments comunitaris 1.256 m², sistemes de comunicacions 4.677 m² i els sistemes de serveis tècnics 229 m².

Adjuntem un quadre comparatiu dels estàndards marcats per la llei del sòl i els que marca la modificació de la norma i el Pla parcial, per tal de justificar que es compleixen tots els requisits.

	Pla Parcial/ m ²	Modificació /m ²	Llei d'urbanisme
EQUIPAMENTS	1.256	1.256	1.064 m ²
ESPAI LLIURE PUBLIC	2.018	1.500	1.064 m ²
VIALS	4.677	2.500	m ²
SERVEI TECNIC	229	200	m ²
SISTEMA RESERVA DE VIAL	4.003		
SOL APROFITAMENT PVT	3.023		
TOTAL AMBIT	15.200		

Es compleix amb escreix els estàndards definits a l'article 65 de la llei d'urbanisme 1/2005 de 26 de juliol i els mínims fixats per la modificació.

L'edificabilitat màxima permesa per la modificació de les normes és de 5.320m² , aquesta edificabilitat s'exhaureix però no es sobrepassa en el pla parcial situant la seva edificabilitat en **5.320 m²**.

La densitat màxima segons modificació de normes és de **53 habitatges**, una densitat de 35 habitatges per hectàrea tenint en compte la superfície de tot el sector el Pla parcial manté aquest paràmetre.

Dels 53 habitatges inicials un 20%, és a dir 11 seran habitatges de protecció oficial, un 10% ,es a dir 5 habitatges seran concertats, la resta és a dir 37 seran lliures. Per tant:

Habitatges de protecció oficial: 11

Habitatges concertats: 5

Habitatges lliures: 37

Total habitatges: 53

Total habitatges protegits: 16

Es vol potenciar la integració de les zones de protecció oficial i per tant cadascun dels 6 edificis disposarà de la seva part proporcional de habitatges protegits segons s'especificarà en el projecte de reparcel.lació

Els terminis obligatoris en els qual l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública s'estableixen en iniciar les obres com a màxim al cap de 3 anys de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel.lació i d'urbanització i finalitzar les obres com a molt tard en 4 anys més.

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

Marta Bunyesch Martimpé
Arquitecta col·legiada 30284-8

2 Normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl

1. Alineacions i fondària de l'edificació. Les edificacions adaptaran totes les seves façanes a les indicades en els plànols normatius. Quan l'edifici sigui més alt de planta baixa més una, la planta baixa guanyarà 3 metres d'amplada per tal de trencar la verticalitat de la façana.

2. Front de Façana : El mínim serà de 7,5 metres.

3. Alçada. L'alçada màxima de cada edificació serà la resultant de multiplicar per 3 el nombre de plantes regulades en el plànol O2. Aquesta es mesurarà en el punt mig de la façana més desfavorable i es contarà des del paviment exterior fins a la intersecció amb la coberta.

4. Soterranis: S'entén per soterrani aquelles plantes que estiguin totalment soterrades en totes les seves cares.

Per sota de la planta baixa s'admet una o més plantes soterrades, amb una ocupació màxima coincident amb la resta d'edifici. Aquestes plantes no computen edificabilitat.

5.-Densitat: la densitat màxima serà de 35 hab/ha.

6. Càlcul de l'edificabilitat: Totes les superfícies sobrerasant són computables inclòs el fúmeral i fúmeralet a partir d'una alçada de 1.60 metres. Els balcons no computen, les tribunes o elements tancats si que computen. Els espais que es deixin sense forjat també computen. S'annexa una taula del càlcul màxim de cada edifici.

7. El sòl privat lliure d'edificació es destinarà únicament a zona verda privada. Hi queden prohibides les construccions auxiliars.

8. La Coberta: Les cobertes estan definides en el plànol O4. Quan l'edifici és de planta baixa més 1 només caldrà fer a 4 aigües el fumeralet (quiboish). Quan l'edifici sigui de planta baixa més 2 caldrà que la coberta sigui a 4 aigües.

Les obertures en les cobertes podran combinar les finestres i les tradicionals llucanes, aquestes hauran de ser com a mínim el 10%. No serà possible fer dos filades de llucanes. En cap cas s'accepta tres files d'obertures.

Cada llucana tindrà com a màxim l'amplada interior igual a l'entrebogat i l'amplada exterior de 1,10 metres.

El ràfec de la coberta serà horitzontal i continuu.

El pendent de la coberta serà de 45 graus. Es remataran preferiblement amb el faldó aranès.

El material de la coberta serà de pissarra, i no es admesa la de forma semicircular.

En totes les cobertes que s'aboquin a un espai públic caldrà instal·lar les proteccions metàl·liques per evitar la caiguda de neu.

No es permet el baixant de desguàs de la coberta o de serveis vist en façana i caldrà connectar-los al clavegueram general.

9. l'ús d'elements propis de l'arquitectura aranesa es potenciarà, sobretot aquells que avui en dia encara tenen ús com són les llucanes, penaus, els porticons, el remat del ràfec amb taula plana (arturahuecs), acabat de coberta.

10. Les façanes: No s'admetran en la composició de la façana materials i formes detonants en el seu entorn. La relació vuit - ple seguirà les pautes de l'arquitectura aranesa, on predomini el ple sobre el vuit. Serà permès col·locar taulons de fusta en façana allà on es consideri per disseny, sempre i quan tingui el vist i plau del tècnic municipal.

Les fusteries seran en tonalitats fosques.

11. Parets mitjeres. Les parets mitjeres que quedin al descobert encara que sigui temporalment caldrà que s'acabin amb materials de façana.

12. Balcons: L'alçada lliure mínima del vol a vial serà de 3,10 metres. La volada màxima serà de 80 cm i caldrà que sempre estiguin coberts per la coberta principal no sent admeses altres cobertes annexes sobre balcons. Els balcons es separaran un mínim de 60 cm del veí. Només s'admet el balcó corregut per tota la façana en una planta.

13. Les baranes seran senzilles permeten la màxima transparència.

Tots els elements no regulats aquí es regiran per la normativa de les normes subsidiàries de la Vall d'Aran i les seves modificacions en el terme municipal de Les.

14. La parcel·la qualificada d'equipaments queda lliure de cap normativa concreta, donat que en principi està pensada per un tipus d'edifici singular. Caldrà informe favorable del tècnic municipal que ha de trobar la proposta adequada.

3 Avaluació econòmica i estudi de viabilitat i informe de sostenibilitat 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 sols són orientatius doncs serà en el projecte de reparcel·lació on es definiran amb més precisió tots els components econòmics.

DESPESES		m ²	€/m ²	€
urbanitzar				
	zona verda	2.018	40	80.720
	Carrers	4.677	250	1.169.250
Construir		5.320	900	4.788.000
Valor del sòl		15.200	600	9.120.000
				15.157.970

13%despeses				17.128.506
-------------	--	--	--	------------

GUANYS				
Venda		5.320	3700	19.684.000

DIFERENCIA - BENEFICIS				2.555.494
------------------------	--	--	--	-----------

Es justifica la sostenibilitat econòmica d'aquest pla veient que les actuacions en les finances públiques és molt poca. Donat que com s'ha explicat tant la zona verda com el espai de reserva per la carretera Nacional tenen un manteniment pràcticament nul. Un altre punt important en quan a estalvi des de l'administració es detecta en la cessió que es farà de la zona de reserva de la carretera Nacional. Aquests 25 metres d'amplada si mai es necessiten no caldrà expropiar-los i alhora els propietaris es beneficien de l'entrada d'aquests sòls en el sector amb el seu aprofitament corresponent.

2 Pla d'etapes

Es preveu que aquest pla sigui desenvolupat no per un mateix promotor sinó cada promotor quan consideri adequat, això si tal com diu la llei del sòl els terrenys destinats a equipaments hauran d'haver estat inscrits al registre de la propietat a favor de l'administració actuant i el projecte d'urbanització estar aprovat abans d'iniciar cap projecte d'aprofitament privat. En aquest cas caldrà donar especial urgència a la cessió dels terrenys d'equipaments.

Els terminis obligatoris en els qual l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública s'estableixen en iniciar les obres com a màxim al cap de 3 anys de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel.lació i d'urbanització i finalitzar les obres com a molt tard en 4 anys més.

6 Estudi de mobilitat sostenible

La zona de Escamon té una posició descentralitzada respecte el nucli de Les molt proper a una de les vies més utilitzades de la Vall d'Aran, la que dona accés a França.

El sector d'Escamon CAT es planteja amb un únic viari de doble secció que doni servei tant a les cases existents (inclòs el restaurant) com a les noves i a l'equipament, alhora que proporcionarà una gran zona d'aparcaments per moments concrets que es pugui necessitar. Aquest vial connecta amb l'aparcament existent.

Aquest vial recollirà i repartirà per tant tot el trànsit de la part dreta de la Nacional 230 i el gestionarà a través d'una rotonda, que alhora lligarà amb el nou pont cap al centre de Les passant per era Lana.

El plànol O3 de xarxa viària demostra en les seccions del vial que aquest està molt adaptat al terreny, i per tant es crearan pocs moviments de terra. El vial té molt poca pendent i podrà ser molt utilitzat pel vianant i per les bicicletes.

La urbanització del vial s'ha pensat amb un disseny molt tou, amb voreres amples que fins i tot es separen de la part rodada a través d'unes zones enjardinades. Hi hauran reductors de velocitat i passos de prioritat invertida.

Es farà un carril bicicleta paral·lel al vial rodat, com alternativa a la Nacional per accedir al centre comercial o a les afores del poble.

En els moviments dins de la zona es potencia molt el vianant i es donarà prioritat invertida al vial d'accés a les darreres vivendes. Es potencien una xarxa de camins per vianants que travessi el barri en sentit est oest i que van a donar als espais públics.

Es crea un aparcament públic al voltant de l'equipament municipal molt gran.

Les distàncies al centre del poble no són majors de 10 minuts a peu amb la qual cosa no es veu necessari el transport públic.

7 Informe mediambiental

L'àmbit del projecte està situat en la zona més baixa de la Vall d'Aran, en el municipi de Les.

El riu Garona tot i que està proper no toca a l'àmbit el qual queda a una cota més baixa a l'altre costat de la Carretera Nacional.

El terreny disposa d'una superfície plana i una part més elevada al voltant d'un turó. L'ús actual d'aquest terrenys és en la majoria agrícola.

El clima de la vall és temperat- fred i sub humit pel que fa a les precipitacions, amb màximes a la primavera i a la tardor. La neu ocupa les cotes superiors a 1.800 metres 7 mesos a l'any, sent freqüents les gelades als fons de les valls.

El problema en aquest cas ve donat pel nivell d'inundabilitat que marca el Inuncat Q500. Per fer front a aquest nivell es preveu construir una duna vegetal al costat de la nacional de dos metres d'alçada que faci de dic en cas d'avinguda.

La zona on es situaria el CAT i tota l'edificabilitat quedaria lliure de zona inundabilitat.

Apart del tema de la pluja, mediambientalment és important la integració d'aquests edificis que sense dubte tindran un impacte considerable en la constitució d'una part de la façana de la ciutat.

En aquest sentit s'ha tractat de fer una intervenció homogènia, amb els edificis paral·lels a les corbes de nivell per tal d'adaptar-se millor al terreny, concentrar molt l'edificació per tal d'alliberar tot l'espai verd possible, no donar a l'edificació massa alçada, respectar les pendents naturals, no modificant massa la topografia existent. En cap cas el pendent del terreny en zona edificable supera el pendent del 20%.

Aquest Pla Parcial s'acompanyarà d'un informe mediambiental apart per tal de realitzar els tràmits pertinents.

9.1 PLANOLS INFORMATIUS

I0	Plànol de situació	E: 1/10.000
I1	Àmbit	E: 1/2000
I2	Topogràfic actual	E: 1/1000
I3	Estructura de la propietat- cadastre	E: 1/1000
I4	Normativa actual	E: 1/10.000
I5	Normativa actual	E: 1/2.000
I6	Afectacions i riscos naturals	E: 1/1.000

9.2 PLANOLS D'ORDENACIÓ

O1	Zonificació	E: 1/1000
O2	Ordenació de l'edificació	E: 1/1000
O3	Xarxa viària (amb perfils)	E: 1/1000
O4	Planta de cobertes - conjunt	E: 1/1000
O5	Seccions	E: 1/500