

**PLA PARCIAL  
ESCAMON CAT**

---

**MUNICIPI DE LES  
ARAN**

Agost de l'any 2010

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 m<sup>2</sup>** 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 crear sòls per activitat econòmica**, comercial i de serveis al voltant del Cat.

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

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.

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.

Actualment 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
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

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 Pla territorial assenyala que aquesta àrea juntament amb la de Bossost ha de jugar un paper reequilibrador dels sectors d'activitat econòmica de la Vall.

El Pla Director Urbanístic de la Vall d'Aran actualment aprovat definitivament, preveu una zona de creixement amb sòl per al desenvolupament d'activitat en aquest àmbit per tant totalment compatible amb aquesta Pla Parcial.

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 m<sup>2</sup>.***

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

***1.520 m<sup>2</sup> per al sistema d'espais lliures públics.***

***1.100 m<sup>2</sup> per al sistema d'equipaments comunitaris.***

***3.000 m<sup>2</sup> per al sistema de comunicacions.***

***150 m<sup>2</sup> per a sistema de reserva d'espais tècnics.***

*El mínim del total de Sistemes Urbanístics serà de **5.770 m<sup>2</sup>***

*La **edificabilitat** màxima del sector es calcularà aplicant a la superfície del àmbit un coeficient brut de un 0,30.*

*És a dir **15.200 x 0.30 = 4.560 m<sup>2</sup> st.***

*Els **usos** possibles del sòl apte per aprofitament privat seran: Comercial, hotelier i residencial lligat al comercial.*

*En aquest àmbit es podrà establir un màxim de 1.300 m<sup>2</sup>, de petits establiments comercials al voltant del Cat, equipament de caràcter turístic que generarà una afluència de visitats significativa i per tant l'ús comercial serà complementari de l'equipament. Cadascun d'aquests establiments comercials podran tenir una superfície de venda inferior a 800m<sup>2</sup>.*

*Així mateix estaran permesos aquells altres usos comercials que la Llei permet situar en zones no urbanes, com són la venda de vehicles, la venda de productes per jardineria etc...(max 800 m<sup>2</sup> ).*

*Es permetrà l'ús residencial però sempre lligat a l'ús comercial. Es a dir habitatges destinats a la vivenda dels treballadors, vigilats o propietaris del comerç. Podrà haver-hi màxim 1 vivenda per cada 400 m2 de comerç i en la gestió caldrà deixar-les vinculades al comerç. Per tant com a màxim hi podrà haver 5 vivendes de 130 m2 construïts màxim cada una.*

*També es podrà construir un hotel d'una superfície màxima de 1.800 m2.*

*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, 1.520 m2, coincidint amb el 10% de l'Àmbit tal com marca el text refós.*
- Per a equipaments de titularitat pública, 1.100 m2, per sobre dels 912 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.*

*Segons l'article 12 de decret 378/2006, en el tràmit de planejament urbanístic , quan es prevegin reserves de sòl comercial que possibiliti la implantació de grans establiments, i no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, la dotació d'aparcament prevista ha de ser com a mínim de 2 places cada 100 m2 construïts.*

*Per tant la dotació mínima d'aparcament en aquest sector serà de 42 places, corresponents a 1 plaça d'aparcament per cada 100 m2 de sostre comercial més 5 places corresponents als 5 possibles habitatges, més 30 places corresponents a 1 plaça per cada habitació d'hotel.*

*Això fa que la dotació mínima d'aparcament d'aquest sector sigui de **67 places d'aparcaments**.*

*El pla d'adequa a allò que estableix el Decret Llei 1/ 2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.*

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 esllavissades 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 que protegeixi en cas d'aquesta avinguda calculada per 500 anys, tal com s'explica més endavant.

S'ha redactat un estudi d'inundabilitat del sector que conclueix que actualment la plana d'inundació es troba afectada pel terraplè artificial creat al dissenyar

els accessos cap al pont dera Lana des del camí del marge dret del mateix nom.

Aquest terraplé suposa un gran obstacle enfront les avingudes del Garona, retenint aigua i ocasionalment afectacions als terrenys del àmbit que ens ocupa.

Es proposa una modificació d'aquest accés, rebaixant l'alçada central del terraplé. Un cop realitzada la millora de l'accés es comprova que el sector Escamon Cat es troba fora de l'avinguda de 10 i 100 anys. Per tal que les edificacions es troben també protegides en front de la possible avinguda de 500 anys, s'urbanitza com s'ha comentat anteriorment una zona de protecció de vialitat amb una mota i no s'accepta ús residencial en Planta baixa.

S'ha redactat també l'informe de sostenibilitat ambiental. En aquest informe es conclou que no hi ha cap efecte negatiu sever o crític i que tots els impactes estan valorats com moderats o baixos. En l'apartat 5 d'aquest estudi es proposa una sèrie de mesures que caldrà incorporar en la fase de construcció d'aquest sector.

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 d'activitat que aporti més pes específic a la zona. No s'ha volgut optar per un tipus de creixement en superfície, perquè es considera més adequada i fàcil de gestionar una volumetria compacta. Considerem que d'aquesta forma es necessita menys superfície de vials amb l'estalvi d'instal·lacions i el manteniment que això suposa.

Les naus comercials C1 i C2 seran edificis de màxim de dos plantes. Aquestes naus estan molt ben ubicades i tenen molta visibilitat des de la Carretera Nacional.

L'edifici o edificis destinats a activitat hotelera (H1) seran com a màxim de planta baixa més dos. S'ha protegit aquests edificis de la carretera situant-los en segon terme, però amb les visibilitats obertes (és a dir no té naus al davant) i creant una barrera en forma de duna paral·lela a la carretera com a barrera de só i aigua. Les cobertes d'aquests edificis seràn a 4 aigües quan la seva alçada sigui de planta baixa més dos (que serà l'alçada màxima) i només amb un quibuix en el fumeralet quan el nombre de plantes projectades sigui baixa més una.

Si l'edifici hoteler projecta amb planta baixa més dos plantes caldrà que la planta baixa guanyi 3 metres en el sentit de la Vall, per tal de trencar la façana de tres plantes.

Caldrà que els edificis es situen dins del gàlib dibuixat en els plànols.

En quan a usos permesos en el sòl apte per aprofitament privat aquest serà principalment comercial, però no es descarta la resta de terciari, com poden ser les oficines, a més de restaurants, bars, l'ús administratiu, educatiu, socio-sanitari, esportiu, educatiu, cultural i recreatiu. Al tractar-se d'un sector petit i

allunyat del centre no es fixen les proporcions dels usos per tal de donar més opcions al sector.

L'ús hoteler serà apte en el sector H1.

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 situés 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 a la nova zona comercial i hotel. 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 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 m<sup>2</sup>, equipaments comunitaris 1.256 m<sup>2</sup>, sistemes de comunicacions 4.677 m<sup>2</sup> i els sistemes de serveis tècnics 229 m<sup>2</sup>.

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	Modificació	Llei d'urbanisme
EQUIPAMENTS	1.150	1.100	912 m <sup>2</sup>
ESPAI LLIURE PUBLIC	1.761	1.520	1.520 m <sup>2</sup>
VIALS	3.793	3.000	m <sup>2</sup>
SERVEI TECNIC	189	150	m <sup>2</sup>
SISTEMA RESERVA DE VIAL	4.518		
SOL APROFITAMENT PVT	3.789		
<b>TOTAL AMBIT</b>	<b>15.200</b>		

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 4.560 m<sup>2</sup>, aquesta edificabilitat no s'exhaureix però el pla parcial situant la seva edificabilitat en **4.550 m<sup>2</sup>**.

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 d'aquest sector es manté en el nombre de places que fixa la modificació de planajament, és a dir de **67 places d'aparcaments**.

Un cop aprovats els documents de gestió urbanística es procedirà a la cessió anticipada del sòl d'equipaments.

Marta Bunyesch Martimpé  
Arquitecta col·legiada 30284-8

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

### Normativa per les edificacions d'ús hotel·ler H1:

**1. Alineacions i fondària de l'edificació.** Les edificacions situaran les seves façanes dins del gàlib indicat 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 serà de 10 metres. 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. Càlcul de l'edificabilitat:** Totes les superfícies sobrerasant són computables inclòs el fust i fustalet 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.

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

**7. La Coberta:** Les cobertes estan definides en el plànol O4. Quan l'edifici és de planta baixa més 1 només caldrà fer 2 aigües i el quibois. 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.

**8. 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.

**9. 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.

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

**11. 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.

**12. 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.

#### **Parcel·la d'equipaments E1:**

**13. 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.

#### **Normativa per les edificacions d'ús comercial C1 i C2:**

Aquesta arquitectura de naus comercial, s'entén que ha de ser diferent a la tradicional dels habitatges i arquitectura tradicional aranesa. Però no per això ha de ser dissonant en l'entorn on s'ubica. Per tant es tindrà especial cura amb la integració en el paisatge i es seguirà les pautes donades per l'arquitecte municipal.

**14. Alineacions i fondària de l'edificació.** Les edificacions s'alinearàn a la façana marcada en els plànols normatius i estaran dins del gàlib indicat.

**15. Nombre de plantes.** El nombre de plantes de la zona comercial serà com a màxim de dos.

Les vivendes (H2) lligades al comercial podran disposar de dos plantes incorporades dins de la volumetria total de la nau. Els seus forjats no cal que siguin coincidents amb els de la nau.

**16. Alçada.** L'alçada màxima serà de 10 metres. Aquesta es mesurarà en el punt mig de la façana més desfavorable i es contarà des del paviment exterior fins al punt més alt de la façana.

**17. 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.

**18. Càlcul de l'edificabilitat:** Totes les superfícies sobrerasant són computables.

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

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

### 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
urbanitzar				
	zona verda	1761	15	26.415
	Carrers	3.793	150	568.950
Construir		4.550	600	2.730.000
Valor del sòl		15.200	400	6.080.000
				9.405.365

13%despeses				10.628.062,45
-------------	--	--	--	---------------

GUANYS				
Venda		4.560	2.500	11.400.000

DIFERENCIA - BENEFICIS				771.937,55
------------------------	--	--	--	------------

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.

## 4 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 estarà 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 quals 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.

## 5 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 puguin 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 l'hotel. Es potencien una xarxa de camins per vianants que travessi la zona des de la muntanya.

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