

# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ESPOT, EN L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI 1 I EL SEU ENTORN.**

## **ÍNDEX**

---

### **I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.**

1. Antecedents i Planejament vigent. Propietats afectades.
2. Abast, iniciativa i justificació de la modificació.
3. Descripció de la modificació. Gestió i etapes.
4. Quadres comparatius.
5. Participació ciutadana.
6. Memòria social.

### **II. NORMES URBANÍSTIQUES.**

### **III. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONOMICA**

### **IV. RELACIO DE PROPIETARIS ACTUALS I ELS 5 ANYS ANTERIORS**

### **V- . PLÀNOLS.**

#### **Plànols d'informació.**

- I-1.- Ortofotomapa i situació.
- I-2.- Planejament vigent.
- I-3.- Planejament vigent sector PERI nº 1 (superfície adaptada a aixecament topogràfic).
- I-4.- Propietats
- I-5.- Àmbit de la Modificació.
- I-6.- Topogràfic de l'àmbit del PERI nº 1.
- I-7.- Detall i topogràfic dels terrenys urbans situats fora del sector entre el riu Escrita, el pont i el c/ La Molina.

### **Plànols d'ordenació.**

O-1.- Abast territorial de la Modificació.

O-2.- Ordenació resultat de la Modificació.

O-3.- Actuacions en la zona urbana de les parcel·les 3/4 i 3/5 situades entre el riu Escrita i el carrer de la Molina.

O-4 Noves alineacions de les parcel·les 3/4 i 3/5 situades entre el riu Escrita i el carrer de la Molina.

O-5 Nova parcel·la de clau 1b\*\* que incorpora terrenys extrets del sector PERI nº 1. Ordenació i aprofitament de la mateixa.

O-6 Ordenació resultant de la Modificació.

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ESPOT EN L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI 1 I EL SEU ENTORN.**

### **I.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**

---

#### **1. ANTECEDENTS i PLANEJAMENT VIGENT. PROPIETATS AFECTADES**

- a) Els terrenys que principalment són objecte del present expedient de Modificació puntual de les Normes Subsidiàries (NNSS) de Planejament d'Espot, aprovades definitivament per acords de la Comissió d'Urbanisme de Lleida de 20 de novembre de 1996 i 29 d'octubre de 1997, formen part d'un sector de sòl urbà no consolidat situat entre el nucli de Solau i el riu Escrita, subjecte a desenvolupament mitjançant la figura d'un Pla Especial de Reforma Interior PERI nº 1 ("Pla de Millora Urbana o PMU nº 1" si apliquem la terminologia del vigent T.R. de la Llei d'Urbanisme), planejament derivat que encara no ha estat promogut.

Els plànols I.1, I.2 i I.4 (aquests dos darrers són precisament l'aixecament topogràfic del sector subjecte a PERI o PMU) recullen l'àmbit del sector PERI nº 1 esmentat, segons el planejament avui vigent.

Tanmateix, aquesta Modificació afecta també determinades peces i espais de sòl urbà confrontants i immediats al referit sector PERI nº 1, com així resulta gràficament del plànol I.5 "Àmbit de la Modificació", en el que es destaca tot el territori on la Modificació desplegarà els seus efectes.

Els terrenys objecte del present expedient de Modificació reben les qualificacions i destins urbanístics que consten en els plànols I.2 i I.3 ("planejament vigent"), i com es pot apreciar estan tots ells classificats de "sòl urbà".

En concret, la ordenació avui vigent dels referits terrenys és la següent:

-La part nord del sector PERI nº 1, situada per sobre de la nova variant-carrer dels Encantats, està en la zona de clau 1b (1b/7) Nucli antic del Solau.

-La part sud del sector PERI nº 1, situada per sota de la nova variant-carrer dels Encantats està en la zona de Eixample clau 3 (3/1 i 3/2).

Les condicions d'ordenació del sector PERI nº 1 son les que estableix l'art. 89 de les NNSS per a la qualificació d'Eixample.

-Pel que fa als sòls ocupats per les dues construccions (habitatge, amb 165 m2, i borda amb 155 m2) que limiten amb la part nord del sector PERI nº 1 però que no formen part del mateix, tenen la qualificació de Nucli antic del Solau clau 1b (1b/1).

-I els terrenys situats en el marge dret del riu Escrita, fora també per tant del sector PERI nº 1, reben en part la qualificació d'eixample clau 3 (3/5 i 3/4), en part de clau L (zona verda) i en part de vialitat (A).

b) La execució de la nova variant d'Espot-carrer dels Encantats, que travessa pel bell mig del sector PERI nº 1 fins connectar amb el carrer La Molina a través d'un pont per sobre el riu Escrita, pont ja executat també, va haver d'alterar per raons tècniques i també funcionals el traçat transversal dibuixat en les NNSS per la part central del sector, substituint-lo per un traçat més longitudinal seguint el perímetre nord de tot el sector i reubicant per tant el pont i traslladant-lo més a l'oest, degut a que la diferència de cotes entre la llera del

riu (1321) i el lloc on estava previst el pont en el planejament (1326-1323) era excessiva, i això provocava l'aparició d'un fort talús en l'àmbit central del PERI i la divisió del mateix en dues zones deprimides respecte dels vials perimetrals. A la vegada, aquesta obra generava una forta pendent en el tram curt de vial entre el riu i el carrer La Molina, dificultant l'accés a la zona verda propera.

La descrita situació, que malauradament no va ser tinguda en compte en el seu dia per les vigents NNSS, va aconsellar doncs alterar la projecció territorial i l'execució de la nova variant i desplaçar el lloc d'implantació definitiva del pont, i tot plegat obliga ara certament a modificar el planejament per tal d'adaptar-lo a aquesta realitat consolidada, sense que la modificació consegüent afecti en absolut la ordenació ni l'aprofitament del sector PERI nº 1. La modificació tampoc no afecta globalment les reserves per a sistemes (a l'inrevés, aquests fins i tot s'incrementen), ni l'aprofitament, dels sòls urbans exteriors al sector, en els que simplement es traslladen o permuten determinades qualificacions per tal d'ajustar-les a la obra viària realment executada i evitar contradiccions o incompatibilitats amb les determinacions, ja obsoletes per inaplicables, del planejament.

Per altra banda, i a més d'aquesta necessària adaptació del planejament a la obra de vialitat esmentada, la present modificació incorpora les condicions urbanístiques necessàries per a rehabilitar la borda annexa a la vivenda que es troba en el sòl de clau 1b confrontant amb l'àmbit del sector PERI nº 1 i que passarà a acollir un "Allotjament rural independent" (ARI), incorporant a aquest fi a la referida finca una porció de sòl del referit sector que pertany al mateix propietari (sector que, lògicament, veurà disminuït en la deguda proporció el seu aprofitament), el que permetrà assolir en aquest terreny urbà el sostre destinat al nou ús, regulant-ho a la vegada mitjançant una nova clau o subzona (1b\*\*).

- c) El plànol I.4 de propietats grafia i identifica tots els terrenys i parcel·les afectades per la Modificació i els seus respectius propietaris.
- El propietari dels terrenys que integren el sector PERI nº 1 en els que opera principalment la Modificació, Sr. Jaume Castellarnau Badía, és també, a la vegada, propietari dels terrenys edificats situats fora del sector però que limiten amb el mateix, com així resulta del plànol I.6. Com s'ha dit, sobre aquests sòls, edificats amb un habitatge (que constitueix la seva 1ª

residencia) i una borda en desús i en un estat deficient de conservació, actua també la present Modificació.

També opera la Modificació, com hem apuntat, sobre terrenys situats en el marge dret del riu Escrita, no inclosos per tant en el sector PERI nº 1 però afectats pel traçat de la nova variant i el trasllat del pont i per les modificacions en la qualificació del sòl que tot plegat necessàriament comporta, quins terrenys pertanyen a les societats ZAISAN INVESTMENT S.L. i TARFAROYA S.A., segons resulta del plànol I.7.

L'apartat IV de la present Modificació incorpora, com es preceptiu, la relació dels propietaris dels terrenys afectats durant els darrers 5 anys anteriors a aquest expedient.

Amb aquestes premisses, i amb la conformitat dels esmentats propietaris dels terrenys afectats, es redacta i promou la present Modificació Puntual de les NNSS d'Espot, que persegueix els objectius apuntats, sense perjudici de la eventual incorporació d'altres mesures complementàries, proposades o millores d'ordenació que puguin sorgir durant la fase de participació ciutadana en el procés de tramitació.

## **2. ABAST, INICIATIVA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.**

La present Modificació Puntual de les NNSS d'Espot afecta exclusivament els terrenys esmentats i grafiats en els plànols del present projecte (veure plànol I.5 "Àmbit de la Modificació"), tots ells urbans com ja s'ha dit.

La iniciativa de la present Modificació correspon a l'Ajuntament d'Espot, sense perjudici de les converses i acords assolits amb els propietaris afectats, els quals donen suport a la mateixa.

Aquesta Modificació es justifica, d'un costat, per quant pretén regularitzar i fer encaixar definitivament el traçat de la variant d'Espot i del pont que travessa el riu Escrita a la seva realitat ja executada i consolidada degut a les raons tècniques i de funcionalitat esmentades, el que implica naturalment eliminar les previsions i grafismes del traçat i del pont previstos en les vigents NNSS, que queden sense contingut, i assignar als terrenys afectats, tant dintre de l'àmbit del sector com fora, aquelles qualificacions que resultin oportunes i consubstancials amb el seu destí

consolidat o previst, sempre en aplicació dels criteris de desenvolupament urbanístic sostenible dels arts. 3 i 9 del TR de la Llei d'Urbanisme i en tot cas sense reducció dels sistemes previstos en el planejament que ara es modifica.

I alhora es justifica la Modificació per propiciar la recuperació d'una edificació tradicional situada en el perímetre del sector, possibilitant la seva destinació a "Allotjament rural independent", annexa al habitatge ja existent, que es considera un model d'ús sostenible i plenament adaptat a l'ambient i l'identitat del nucli urbà (en aquest cas, el Solau) d'Espot.

Tot garantint, en les dues actuacions, que en cap cas s'incrementa la edificabilitat ni la densitat global.

Com ja ho hem avançat anteriorment, els principis de sostenibilitat ambiental, de qualitat de vida, de seguretat, de preservació dels valors tradicionals i també els de racionalitat que propugnen els arts. 3 i 9 del TR de la Llei d'Urbanisme, en evitació de contradiccions entre el planejament i la realitat, es respecten plenament en aquesta Modificació.

Pel que fa al contingut i al procediment, és d'aplicació l'art. 94 i concordants del TR de la Llei d'Urbanisme en relació a la Disposició Transitòria Tercera, i l'art. 118 del Reglament de la LUC. Com sigui que no es modifiquen els espais lliures, zones verdes o equipaments esportius en relació al previst en les vigents NNSS (només es traslladen puntualment, sempre dintre d'un mateix àmbit territorial, per adaptar-les a la realitat de la nova variant ja executada) no resulta d'aplicació el procediment especial de l'art. 95 del TRLUC, donat que, tal com prescriu l'apartat 6 de l'art. esmentat, els ajustos en els espais de clau L son els mínims obligats, i no alteren la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització territorial del mateixos. Es més, les actuacions que en resulten dintre del sector del PERI nº 1 suposen un increment de zona verda de 30 m2 en relació al previst en les NNSS.

Tampoc no hi ha ni increment objectiu d'edificabilitat, ni de densitat (tota vegada que l'aprofitament es trasllada d'un terreny a un altre, com s'acredita més endavant) i per tant no resulta d'aplicació l'art. 94.4 del TRLUC.

### **3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ. GESTIO I ETAPES.**

L'objecte de la present Modificació de les vigents NNSS de Planejament d'Espot es, segons hem vist, doble:

I.- En primer lloc, i amb caràcter primer i principal, la Modificació adapta la ordenació urbanística del sector anomenat PERI nº 1 i el seu entorn a una realitat ja consolidada i considerada com a definitiva, com ho és l'execució de la nova variant d'Espot (carrer dels Encantats) i el seu enllaç amb el carrer La Molina a través d'un pont que creua el riu Escrita. Hem vist abans que aquesta obra, degut a raons tècniques i de millor funcionalitat, es va executar longitudinalment, seguint un traçat diferent al traçat transversal que dibuixen encara les vigents NNSS.

Cal tenir en compte que, a més dels impediments tècnics derivats de la topografia dels terrenys, la reserva del pont que ve grafiada en els plànols de les NNSS i que ara es modifica implicava que la circulació de vehicles havia de fer a través d'un un sector de planejament derivat encara pendent d'execució i, per tant, condicionant en excés l'utilització d'aquesta infraestructura al desenvolupament d'un pla d'iniciativa privada.

Per contra, la obra finalment executada, i que el planejament recull i s'adopta ara de forma expressa, ha demostrat ser una solució millor des del punt de vista de la mobilitat, ja que presenta una rasant pràcticament horitzontal y un encaix menys brusca amb el c/ de La Molina atès que la nova variant d'Espot (c/ dels Encantats) tindrà un sol sentit, l'ascendent, i que el c/ de La Molina des del nou pont fins la plaça de Sant Martí ho serà en sentit descendent ;i a més té l'avantatge de que no coarta ni condiciona el disseny de la vialitat del futur PERI o PMU nº 1 donat que amb el nou traçat s'ha eliminat, com s'ha dit ja, el tram transversal i s'amplia de 5.00 metres a 8.00 metres l'amplada del segon tram del vial previst en las Normes Subsidiàries.

Per a fer efectiva aquesta primera i principal actuació, es a dir, l'adequació del planejament a la realitat viaria, cal portar a terme les següents operacions, gràficament descrites en el plànol d'ordenació O.1:

#### Dintre del sector del PERI nº 1

- a) Els terrenys actualment qualificats de vialitat (A) que creuen en perpendicular pel centre del sector i travessen el riu per mitjà d'un pont fins connectar amb el carrer

La Molina, i que anaven a destinats a acollir la nova variant, queden lògicament alliberats d'aquest destí, avui ja sense contingut. El resultat d'aquesta desafectació implica que els 290 m2 qualificats de vial entre la variant (c/ dels Encantats), ja executada i en servei, i el carrer que va paral·lel a la zona verda "L" del futur PERI resten ara subjectes al desenvolupament de l'ordenació d'aquest sector que, com s'ha dit al principi, es caracteritza per estar en la zona de Eixample clau 3 (3/1 i 3/2). Aquests terrenys passen a ser integrament substituïts pels terrenys, també de 290 m2, que conformen l'alineació de la nova variant ja executada en el seu tram nord-oest, que passa d'una amplada de 5.00m a una de 8.00 metres.

- b) Els terrenys situats encara dintre del sector, a continuació del referit vial previst i no executat de clau A (que es desqualifica), perpendicular al carrer dels Encantats, i que conformen un espai amb destí viari entre el carrer paral·lel a la zona verda (L) i el pont previst i no executat, amb una superfície de 100 m2, perden també aquesta qualificació (A) i passen a ser qualificats de zona verda clau L, quedant així integrats plenament i de forma natural a extensa franja de zona verda que conforma el límit del sector.
- c) Finalment, els terrenys de superfície 70 m2 situats més a l'oest i que actualment formen part d'aquesta tira de zona verda "L" passen a ser qualificats de vial, adaptant-se així a la seva realitat material i funcional en estar físicament ocupats pel traçat de la variant i el pont executats.

Val a dir, novament, que en conjunt la superfície de zona verda dintre del sector s'incrementa en 30 m2 (els 70 m2 que es qualifiquen de vial (A) front els 100 m2 que es qualifiquen *ex novo* de zona verda (L) .

#### Fora del sector del PERI nº 1

- a) La primera actuació necessària que cal portar a terme en la zona urbana del marge dret del riu, fora del sector PERI nº 1, consisteix en que els terrenys de superfície 74.20 m2 situats més a l'oest i que actualment formen part de la franja de zona verda "L" entre el riu i el c/ La Molina passen a ser qualificats de vial (A), adaptant-se així a la seva realitat material i funcional en estar físicament ocupats pel traçat de la variant i el pont executats. Amb tot, aquesta regularització necessària no suposa cap minva o reducció de zona



verda, doncs com es de veure dels plànols O.1 i O.3 els esmentats 74.20 m<sup>2</sup> que perden el caràcter i condició de "L" es traslladen íntegrament al costat l'est de al mateixa franja de zona verda, ampliant-la en la mateixa proporció (74.20 m<sup>2</sup>) i sens dubte en millors condicions d'utilització i funcionalitat.

- b) En segon terme, el desplaçament del límit sud-est de l'actual zona verda, com a conseqüència natural de reubicar els 74.20 m<sup>2</sup> de la seva superfície que han estat ocupats pel nou pont, obliga al seu torn a redefinir els límits de la parcel·la 3/5 propietat de ZAISAN INVESTMENT, S.L. per mantenir la seva condició de parcel·la mínima de 400m<sup>2</sup>. Dels esmentats 74.20m<sup>2</sup> de superfície de zona verda, 61.20m<sup>2</sup> són absorbits per la parcel·la actual 3/5, i 13.00m<sup>2</sup> pel vial peatonal que s'exten entre aquesta parcel·la i el riu Escrita desplaçant el límit noroest de la mateixa, el qual obliga també a redefinir el límit sud-est per a compensar els esmentats 61.20m<sup>2</sup>. Tot plegat es pot apreciar també en el plànol O.3 que dibuixa el detall d'aquest reajustament d'alineacions, i en el O.4 que reflecteix el resultat de la modificació. Per tant, el resultat de la Modificació manté la superfície actual de 400 m<sup>2</sup> de la parcel·la 3/5, que no oblidem és la parcel·la mínima admesa en la zona i de la zona verda actual de las NNSS.
- c) En tercer lloc, en l'espai urbà existent entre el camí de vianants que bordejia el marge dret del riu Escrita i el carrer La Molina, es porta a terme un reajustament de les alineacions que afecta una superfície de 13 m<sup>2</sup> de la parcel·la de superfície 2.760 m<sup>2</sup> i de clau 3/4 (propietat de TARFAROYA S.A.) situada en el costat est, sense afectar la ET existent, ajust que resulta necessari per tal d'adaptar la façana d'aquesta parcel·la a la supressió del pas de la variant per aquesta zona. El plànol O.3 dibuixa el detall d'aquest reajustament d'alineacions i el O.4 el resultat de la modificació. Com es pot apreciar, es manté la mateixa superfície de 2.760 m<sup>2</sup> d'aquesta parcel·la.

Amb aquest ajustament de les alineacions de les dues parcel·les confrontants, queda configurat l'espai de vianants resultant que comunica el c/ de La Molina amb el vial peatonal que s'extén pel marge dret del riu Escrita.

**II.-** Per altra banda, i entrant en el que és la segona actuació objecte d'aquest expedient, es a dir, la recuperació d'una borda o edificació tradicional situada en el perímetre del sector del PERI n<sup>o</sup> 1 però fora d'aquest, possibilitant la seva

rehabilitació i destinació a “Allotjament rural independent”, cal aclarir que consisteix aquesta actuació en portar a terme un traspàs de sòl (que com veurem és de 530 m2) del sector del PERI nº 1, agregant-lo a la parcel·la urbana confrontant al mateix però exclosa del sector, pertanyent tots els terrenys afectats als mateixos propietaris (Sr. Castellarnau Badía), de manera que l'àmbit o sector esmentat veu reduïda la seva superfície total en aquests 530 m2, els quals passaran a formar part de la nova i ampliada parcel·la, fora del sector, de clau 1b\*\* (clau de nova creació). La referida parcel·la de nova creació passa a reunir una superfície total 850 m2, que és la suma dels 530 m2 que es segreguen del sector confrontant, més els 165 m2 de la parcel·la on hi ha l'habitatge i els 155 m2 de la parcel·la on radica la borda a rehabilitar.

Cal dir que aquesta porció de 530 m2 extreta del sector PERI nº 1 es destinarà a jardí privat al servei de l'habitatge familiar i dels usuaris dels futurs allotjaments rurals, permetent tanmateix acollir un petit “aixopluc” en el límit nor-est de la nova parcel·la, en el que hi ha prevista una zona de jocs. La edificabilitat o sostre residencial que porta aquest sòl (amb el mateix índex d'edificabilitat net de l'actual sector del PERI nº 1) s'abocarà –mitjançant la nova clau 1b\*\* - directament sobre la part edificada (borda) per tal de permetre la seva rehabilitació, més el petit “aixopluc”, i el nou ús proposat (Allotjament rural independent) amb una capacitat de 4.8 habitatges en total i un sostre màxim total de 980,32 m2 st.

En l'actualitat, la clau 1b que tenen les dues parcel·les edificades confinants (habitatge i borda) els assigna una edificabilitat total de 480 m2 sostre (165 m2 sòl + 155 m2 sòl x 1,5 = 480 m2 sostre) i una densitat de 4.8 habitatges (4.80m2t/100m2t).

El sostre actualment edificat i consumit per les mateixes, atenent que les dues edificacions tenen PB, Planta pis i cap de casa\* (PP+PP+CC) és avui, considerant la borda un cop rehabilitada, de : (165m2 + 155m2) x 2.6 = 832m2st.

\*el CC computa el 60% a una alçada de 1,90 m.

Considerant que l'habitatge actual es va edificar sobre un solar que ocupava una antiga borda i paller que s'enderrocà, dels 480m2 de sostre que té assignats la parcel·la amb qualificació Nucli antic del Solau, clau 1b, 429m2 es varen consumir en la edificació de l'habitatge actual. Atès que la rehabilitació de la borda suposarà un consum de 403m2, això significa que existeix en conjunt en les actuals parcel·les un excés de sostre edificat de 352 m2 st que, avui, abans de la Modificació, impediria escometre la rehabilitació de la borda per la seva destinació a allotjament rural, i

possiblement abocaria a la ruïna d'aquest immoble tradicional, que roman desprovist d'ús. Per tant, el que es proposa és simplement extreure del sector PERI nº 1 aquell sòl que esdevingui necessari i suficient per a poder completar l'edificabilitat de la nova parcel·la confrontant (clau 1b\*\*), edificabilitat aquesta que, lògicament, perdrà el PERI, però sense que aquesta reducció en el si del sector perjudiqui els interessos públics municipals, doncs el 10% d'aprofitament de cessió es calcularà en el seu dia d'acord amb l'aprofitament previ a la Modificació, es a dir, incloent-hi els m2 de sostre que es traslladen.

Considerant que segons aixecament topogràfic la superfície actual del sector PERI nº 1 és de 10.080 m2 (en lloc dels 9.690 m2 que indiquen els plànols de les NNSS), un cop reduït aquest en els esmentats 530 m2 -que es traslladen a la parcel·la exterior de nova creació- la superfície final del sector serà la de 9.550 m2 (0,9550 Ha).

Abans de la present modificació, i considerant com a superfície real del sector PERI nº 1 la ja esmentada de 10.080 m2 les dades i paràmetres del mateix en les actuals NNSS són les següents:

Superfície total sector:	10.080.00 m2 (1,0080 Ha)
Superfície aprofitament lucratiu (zones):	5.336, 35 m2 (52,94%)
Superfície vials i aparcaments:	2.829,45 m2 (28,07%)
Superfície zona verda:	1.914,20 m2 (18,99%)
Densitat:	50 hab/Ha (50,4 habitatges)
Índex edificabilitat.bruta (R):	0,50 m2/m2 (5.040 m2 st)
Índex edificabilitat bruta (H):	0,15 m2/m2 (1.512 m2 st)

D'acord amb aquests paràmetres, l'índex d'edificabilitat neta és el de  $50.040 \text{ m}^2\text{st}/5336,35 \text{ m}^2\text{sol} = 0,944 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$ ; i la densitat neta d'habitatges és de  $10.000 \times 5.336,35 \times 50,4 = 94,44\text{hab}/\text{Ha}$ .

Atenent les referides dades, resulta que l'aprofitament de la superfície de 530 m2 de sòl (0,053 Ha) que s'extreu del sector és la següent:

$530\text{m}^2\text{s} \times 0,944 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s} = 500,32 \text{ m}^2 \text{ sostre}$ .

Convé especificar que aquesta superfície a segregar del sector PERI nº 1 es considera neta, no bruta, i arrossega amb ella els esmentats 500,32 m2 sostre mantenint tanmateix i a la vegada íntegrament totes les cessions per a sistemes i per

al 10% aprofitament que recauen actualment sobre aquest sector, exactament igual que si la segregació no s'hagués produït. Això és possible també per quant tots els terrenys afectats per aquesta operació pertanyen al mateix propietari.

A conseqüència de la modificació, la nova fitxa del sector PERI nº 1 (art. 92 de les NNSS) queda de la següent forma:

Superfície total sector:	9.550.00 m2 (0,9550 Ha)
Superfície aprofitament lucratiu (zones):	4.806.35 m2 (50,33%)
Superfície vials i aparcaments:	2.829,45 m2 (29,63%)
Superfície zona verda:	1.914,20 m2 (20,04%)
Densitat màxima zonal:	52.77 hab/Ha (50.4 habitatges)
Índex edificabilitat bruta (R):	0,475 m2/m2 (4.539,68 m2 st)
Índex edificabilitat bruta (H):	0,158 m2/m2 (1.512.00 m2 st)

El 10% d'aprofitament de cessió es calcularà sobre l'aprofitament del sector abans de la present Modificació, es a dir, incloent-hi els 500,32 m2 de sostre que es detreuen en la Modificació i que es traslladen al sol urbà confrontant.

Es pot apreciar, com dèiem, que es mantenen en el sí del sector totes les cessions per sistemes, tot i la reducció d'edificabilitat residencial que comporta el trasllat i reducció dels esmentats 530 m2 sòl.

Com a natural conseqüència d'aquesta transferència de sòl i del seu d'aprofitament net, el present document modifica l'art. 92 de les NNSS, com es veurà en l'apartat destinat a la normativa.

Es crea una nova subzona, la 1b\*\*, que es caracteritza per mantenir els mateixos trets i paràmetres que els de la Zona nucli antic del Solau, clau 1b, de les NNSS, amb les úniques modificacions que es deriven del traspàs o trasllat d'edificabilitat procedent del sector que, aplicat sobre el nou solar de 850 m2, ens dona un sostre total de 980,32 m2 amb un nombre màxim d'habitatges de 4,8, que és la mateixa densitat o capacitat que ja tenien aquests terrenys i per tant no hi ha trasllat de densitat del sector PERI nº 1.

Les dades d'aquesta parcel·la són les següents:

Superfície de la parcel·la	850,00 m2s	(320m2clau 1b + 530.00m2 del PERI nº1)
Sostre edificable màxim:	980,32 m2st	(480m2clau 1b + 500.32m2 del PERI nº1)
Nombre màxim habitatges:	4.8 habitatges	

En definitiva, la present Modificació no comporta objectivament cap increment global d'aprofitament (sinó una mera transferència d'edificabilitat residencial d'un sector en sòl urbà no consolidat a un solar urbà consolidat), i tot plegat es pot observar i seguir en els esmentats plànols d'ordenació nº 1 i nº 2, i el plànol d'ordenació nº 5 ("resultat de la modificació puntual") que recull la ordenació definitiva dels terrenys afectats.

A continuació, oferim uns quadres comparatius que permeten visualitzar millor l'abast i contingut numèric de les modificacions operades, tant en l'àmbit del sector PERI nº 1 com en el seu entorn urbà immediat (nova parcel·la de clau 1b\*\*)

#### **QUADRES COMPARATIUS.**

##### **Abans la Modificació**

Nombre d'habitatges a la parcel·la amb qualificació 1b	4.8hb
Nombre d'habitatges del PERI nº1 actual	50.4hb
<b>Total</b>	<b>55.2hb</b>
Sostre edificable de la parcel·la amb qualificació 1b	480.00m2st
Sostre edificable residencial del PERI nº1 actual	5.040.00m2st
<b>Total</b>	<b>5.520.00m2st</b>

##### **Amb la Modificació**

Nombre d'habitatges a la parcel·la amb la nova qualificació 1b**	4.8hb
Nombre d'habitatges del PERI nº1 modificat	50.4hb
<b>Total</b>	<b>55.2hb</b>
Sostre edificable de la parcel·la amb la nova qualificació 1b**	980.32m2st
Sostre edificable residencial del PERI nº1 actual	4.539.68m2st
<b>Total</b>	<b>5.520.00m2st</b>

En el benentès ja explicat, i que constarà expressament en el fitxa del sector PERI nº 1 de que el 10% d'aprofitament de cessió es calcularà sobre l'aprofitament del sector abans de la present Modificació, es a dir, incloent-hi els 500,32 m2 de sostre que es detreuen en la Modificació i que es traslladen al sòl urbà confrontant.

#### **4.PARTICIPACIÓ CIUTADANA.**

Durant la tramitació de la present Modificació es portaran a terme els tràmits d'informació pública legalment previstos, als que es donarà la publicitat reglamentaria a fi i efectes de que els interessats puguin conèixer l'actuació i comparèixer en l'expedient si ho consideren adient, formulant les al·legacions, propostes i

suggeriments que desitgin, i que seran degudament estudiats i valorats al llarg de l'iter procedimental, com és obligat.

## **5. MEMORIA SOCIAL**

Els terrenys urbans objecte del present expedient de modificació, tant els de dintre del sector PERI nº 1 com els de fora, no estan legalment subjectes a cap reserva per habitatge en règim de protecció.

Per altra banda, l'aprovació del PP-4 de les NNSS vigents garantitza una important bossa d'habitatge protegit en Espot que ara per ara sembla cobrir les necessitats del Municipi en aquest sentit.

## **II.- NORMES URBANISTIQUES**

### **ARTICLE 1.-**

Aquestes normes modifiquen puntualment les Normes Subsidiàries de Planejament (NNSS) d'Espot. En tot allò que no s'indiqui expressament, son d'aplicació les esmentades NNSS.

### **ARTICLE 2.-**

La present Modificació te vigència indefinida, i aquestes normes estaran en vigor mentre no es produeixi la revisió del planejament o la seva modificació.

### **ARTICLE 3.-**

Es crea en la zona de nucli antic, clau 1b, regulada en l'art. 87 de les NNSS d'Espot, la següent subzona:

#### **Solau d'Espot, clau 1b\*\***

A tal efecte, s'incorpora a l'**art. 87 Zona de nucli antic, clau b** de les vigents NNSS el següent apartat:

Clau 1b\*\*:

Les condicions de la PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ, ÚS I ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA aplicables a la clau 1b\*\* son les mateixes de la clau 1b, amb l'excepció del coeficient o index d'edificabilitat neta que passa a ser de 1.153 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s i la de la densitat neta d'habitatges que passa a ser d'1 (un) habitatge cada 200 m<sup>2</sup> construïts

## **ARTICLE 4**

Article 92 de les Normes subsidiàries després de la Modificació puntual

### ***Pla especial número 1, PERI-1***

#### **1.OBJECTIUS**

- a) Execució del vial al front de la façana sud del nucli del Solau d'Espot
- b) Execució del vial alternatiu, que des de el Camí Vell, a través del Barranc de Solau connecta amb la carretera que dona accés al Parc Nacional i Super Espot, mitjançant un pont nou sobre el riu Escrita
- c) Desenvolupar la part corresponent al passeig fluvial que se desenvoluparà a la marge esquerra del riu Escrita i que connectarà la plaça de Sant Martí amb el pont romànic.
- d) Ordenar l'edificació de l'àmbit del PERI a ambdues bandes del vial alternatiu assentat d'amunt del camí privat situat al nord-est del Prat d'Esteve seguint preferentment la direcció de la vall.

#### **2. ÀMBIT**

El definit al nou plànol d'ordenació.

#### **3. SUPERFÍCIE**

La superfície del PERI es de 0.9550 Ha

#### **4. APROFITAMENT URBANÍSTIC**

a) Superfície d'aprofitament privatiu	4.806.00 m2	50.33%
b) Superfície vials i aparcaments	2.829.45 m2	29.63%
c) Superfície zona verda	1.914.20 m2	20.04%
d) Densitat màxima zonal	52.77 hb/Ha	
e) Índex d'edificabilitat brut (R)	0.475 m2st/m2s	
Índex d'edificabilitat brut (H)	0.158 m2st/m2s	

La suma de superfícies mínimes de cessió gratuïta i obligatòria previstes per la legislació vigent serà afectada a una única destinació, en aquest cas zona verda.

El 10% d'aprofitament de cessió es calcularà sobre l'aprofitament del sector abans de la Modificació del mateix, es a dir, incloent-hi en el càlcul els 500,32 m2 de sostre que es detreuen en la esmentada Modificació i que es traslladen al sòl urbà confrontant.

## 5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I US

Son les establertes en l'article 89 de les Normes subsidiàries de planejament d'Espot pe a la qualificació d'Eixample.

En cas de que la planta baixa tingui ús comercial, la planta sotacoberta no estarà necessàriament vinculada a l'immediata inferior

## 6. CONDICIONS DE GESTIÓ

Les condicions de gestió s'estableixen en l'article 9, apartats 1 i 2 i les articles 13 i 14 de les Normes subsidiàries.

El desenvolupament del Pla especial vindrà condicionat pel garantiment de les defenses fluvials com queda establert al informe de la Junta d'Aigües (A.C.A.) que s'incorpora com annex en les Normes.

## **III.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONOMICA**

Es mantenen idèntiques les càrregues del sector PERI nº 1 i per tant roman intacta la viabilitat econòmica del mateix. La resta d'actuacions, que tenen un caràcter molt puntual i limitat, i que en tot cas venen consensuades amb la respectiva propietat, són de mera adaptació del planejament a una realitat consolidada (carretera i pont) i en conseqüència no comporten en si mateixes càrregues econòmiques noves. Aquesta modificació no afecta les finances municipals.

## **IV.- RELACIO DE PROPIETARIS ACTUALS I DELS 5 ANYS ANTERIORS**

Propietaris actuals:

**Jaume Castellarnau Badía** ho és de la parcel·la cadastral 3158201CH4135n0001AX que inclou els terrenys de l'àmbit del PERI nº 1 i el terreny ocupat per la vivenda actual i la borda a rehabilitar.

**ZAISAN INVESTMENT, S.L.**, de la parcel·la cadastral 3157204CH4135N0001PX

**TARFAROYA, S.A.**, de les parcel·les cadastrals 3157202CH4135N0001GX i 3157201CH4135N0001YX

Propietaris dels cinc anys anteriors:

**Jaume Castellarnau Badía**, de la parcel·la cadastral 3158201CH4135n0001AX que inclou els terrenys de l'àmbit del PERI nº 1 i el terreny ocupat per la vivenda actual i la borda a rehabilitar.

**Josep Isus Vidal**, de la parcel·la cadastral 3157204CH4135N0001PX fins el dia 22 de maig de 2009



**ZAISAN INVESTMENT, S.L.**, de la parcel·la cadastral 3157204CH4135N0001PX  
des de el dia 22 de maig de 2009

**TARFAROYA, S.A.**, de les parcel·les cadastrals 3157202CH4135N0001GX i  
3157201CH4135N0001YX

Esport, novembre 2009

L'equip redactor