



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme
i Arquitectura**

Aprovat inicialment pel Ple
en data 22/06/2026.

**MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE TÍRVIA
per a l'adaptació al PDU de RSNS de l'Alt Pirineu i del sistema
d'equipaments**

DOCUMENT DE PARTICIPACIÓ



Document per a l'aprovació inicial 2a

Maig 2026

Equip Redactor

Serveis tècnics de la Direcció general d'ordenació del territori urbanisme i arquitectura.

Col·laboradors

Ricard A. Casademont Altimira, Arquitecte.

Alberto Laidler Brezmes, Economista.

Pau Rovira Bonet, Enginyer Agrònom.

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE TÍRVIA PER A L'ADAPTACIÓ AL PDU DE RSNS DE L'ALT PIRINEU

Document per a l'aprovació inicial

Índex del document

Document I MEMÒRIA I NORMATIVA

Document II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Document III DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC / DAE

Document IV ESTUDI DE VIABILITAT, RENDIBILITAT I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Document V ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Document VI ANNEXES

A.1.- Estudi per a la identificació de Riscos Geològics de Tírvia

A.2.- Estudi inundabilitat

A.3.- Certificacions

Document VII PARTICIPACIÓ INSTITUCIONAL I PÚBLICA EN LA REDACCIÓ DEL PLA

a. Participació al document de l'Avanç del planejament

I. Informes

b. Participació al document de l'Aprovació inicial

I. Informes

II. Al·legacions

Document VIII DOCUMENT COMPRENSIU

Índex de continguts

I. INFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL DOCUMENT D'AVANÇ	1
1. REUNIONS AMB LES PROPIETATS	1
2. INFORMES SOL·LICITATS	1
3. VALORACIÓ DELS INFORMES RECAPTATS	2
3.1 Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) (06.11.2024)	2
3.2 Parc Natural de l'Alt Pirineu (10.12.2024)	2
3.3 Departament de Cultura (16.12.2024)	3
3.4 Serveis Territorials del Departament d'Interior a l'Alt Pirineu (13.01.2025)	3
3.5 Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu (29.01.2025)	6
3.6 Agència Catalana de l'Aigua (09.02.2025)	7
II. INFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL	9
1. PROCÉS DE CONSULTA I PARTICIPACIÓ	9
1.1 Informes sol·licitats	10
1.1.1 Administracions públiques consultades	10
1.1.2 Persones i entitats interessades	10
2. VALORACIÓ DELS INFORMES	10
2.1 Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació (28.11.2025)	10
2.2 Direcció General del Patrimoni Cultural (28.11.2025)	10
2.3 Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (11.12.2025)	10
2.4 Oficina Territorial Ambiental de l'Alt Pirineu i Aran (10.12.2025)	11
2.5 Agència de Residus de Catalunya (08.01.2026)	11
3. RESUM DE LES AL·LEGACIONS AL DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL	11
3.1 A-1. M. R. Bardina Bringuet (23.07.2025)	11
3.2 A-2. COMUNITAT DE PROPIETARIS LES TRS VALLS (25.07.2025)	12
3.3 A-3 EDIFICACIONES E INVERSIONES ALFORT SL (09.09.2025)	15
4. REUNIONS AMB LES PROPIETATS	27
5. CONCLUSIONS	27
5.1 Millores del redactat i esmenes d'errades materials	28
5.2 Ajust dels àmbits de modificació	28

I. Informació urbanística del document d'Avanç

La tramitació de les modificacions puntuals de planejament general és regulada als articles 96, 73 i 85 del TRLU i als articles 101, 106 i 107 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. Pel que fa a la tramitació ambiental del Pla, són d'aplicació l'article 86 bis i la Disposició transitòria divuitena del TRLU i els articles 70 i 115 del RLU, com també els articles 5 i 17 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental dels plans i programes, pel que fa al procediment i requisits d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic.

D'acord amb el que estableixen els articles esmentats, per a l'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica, amb caràcter previ a l'aprovació inicial, cal redactar un document ambiental estratègic (DAE) i un document d'objectius i propòsits generals (Avanç de pla) del referit instrument de planejament, que ha de ser sotmès a la consulta de l'òrgan ambiental, efectuant les consultes necessàries, si s'escau.

Aquest document constitueix l'inici del procediment de formulació del Pla. A tal efecte, l'Ajuntament de Tírvia va trametre la documentació d'Avanç de Pla i DAE a l'Oficina territorial d'acció i avaluació ambiental de Lleida pel corresponent informe.

1. Reunions amb les propietats

En el procés de formulació del document d'Avanç de Modificació puntual de les Normes Subsidiàries per a l'adaptació al PDU de RSNS de l'Alt Pirineu l'Ajuntament de Tírvia ha mantingut en data 18 de juliol de 2024 reunions informatives amb la propietat dels àmbit que es proposen modificar (SAU-1 Tírvia, UA-2 Tírvia, i UA-1 Terveu) per tal d'assegurar la garantia dels drets d'iniciativa, informació i participació dels ciutadans reconeguts en l'article 8.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Informes sol·licitats

Es va sol·licitar informe a Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida (OTAAALL), de conformitat amb la llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Segons l'Informe ambiental estratègic es van sol·licitar informes al organismes següents:

- Departament de Cultura
- Serveis Territorials del Departament d'Interior a l'Alt Pirineu
- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació
- Agència Catalana de l'Aigua
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC)
- Secció de Biodiversitat i Medi Natural
- Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
- Confederació Hidrogràfica de l'Ebre
- Parc Natural de l'Alt Pirineu

Segons l'Informe ambiental estratègic es van sol·licitar informes a les institucions següents:

- IPCENA
- AGRELL
- Associació Trenca
- GEPEC

En data 5 de desembre de 2024 s'emet la Resolució ambiental per la Direcció General de Polítiques Ambientals i de Medi Natural, on es resol que el document no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

Així mateix es fixava les de condicions addicionals següents:

- Cal completar la documentació aportant la superfície de cada polígon o sector que s'incorpora al sòl no urbanitzable i els redactats proposats per als articles o fitxes normatives modificades o suprimides (en cas de desclassificació), així com els efectes de les reduccions de superfície i altres modificacions sobre l'ordenació definida en el cas dels SAU-1, UA-1 i UA-2 (amb el nivell de detall que correspongui a cadascuna de les figures).
- Cal incloure en la documentació de la modificació l'Estudi per a la Identificació de Riscos Geològics de Tírvia (Pallars Sobirà) - AP-0021/2024, elaborat per l'ICGC. El Document ambiental estratègic s'haurà de referir també a aquest estudi.
- Cal incorporar normativament (als corresponents articles de les NSP) les mesures enfront dels riscos geològics indicades en l'Estudi per a la Identificació de Riscos Geològics de Tírvia (Pallars Sobirà) - AP-0021/2024, elaborat per l'ICGC.
- Cal definir en la normativa dels sectors i polígons modificats que els instruments de planejament que desenvolupin els sectors o polígons esmentats hauran d'implementar mesures destinades a la reducció de la demanda energètica i a l'ús racional de l'aigua en les edificacions, així com al foment de la reutilització de les aigües pluvials per al reg dels espais verds públics i privats.
- Cal que la proposta especifiqui si s'adoptaran les consideracions del PDURSNS_AP en relació amb l'admissió o reconversió a usos hotelers o d'activitat econòmica turística en determinats àmbits. En aquest cas caldrà que el Document ambiental estratègic valori els possibles efectes ambientals derivats de la implantació d'aquests i, si escau, proposi mesures per tal de corregir-los.

3. Valoració dels informes recaptats

En el tràmit de consulta del document d'Avanç s'han emès els informes següents:

1. Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) (06.11.2024)
2. Parc Natural de l'Alt Pirineu (10.12.2024)
3. Departament de Cultura (16.12.2024)
4. Serveis Territorials del Departament d'Interior a l'Alt Pirineu (13.01.2025)
5. Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu (29.01.2025)
6. Agència Catalana de l'Aigua (09.02.2025)

A continuació s'efectua una valoració i proposta a partir de les demandes dels diferents informes rebuts, per tal de facilitar la lectura d'aquest document de resposta s'ha inclòs un resum, sense perjudici que la valoració s'ha fet a partir dels escrits aportats.

3.1 Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) (06.11.2024)

RESUM

Un cop valorada a documentació aquest Institut té les següents consideracions:

- En relació als riscos geològics, cal incorporar al planejament la informació de l'estudi per a la Identificació de Riscos Geològics de Tírvia (Pallars Sobirà) – AP- 0021/2024, així com, incorporar a la normativa les mesures proposades.
- En relació als possibles efectes que el projecte que es proposa puguin tenir sobre els medi geològic, no tenim consideracions a emetre.

VALORACIÓ

Es consideren les observacions i s'accepten.

PROPOSTA

S'incorpora en el document per a l'Aprovació inicial l'estudi esmentat en el Document VI Annexes.

3.2 Parc Natural de l'Alt Pirineu (10.12.2024)

RESUM

L'informe conclou que un cop revistat el projecte emet informe favorable.

VALORACIÓ

D'acord amb aquest informe no cal incorporar nous aspectes al document

PROPOSTA

Mantenir el document.

3.3 Departament de Cultura (16.12.2024)

RESUM

L'informe conclou que a partir de la documentació aportada i un cop consultats l'Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya i l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, cap jaciment arqueològic o paleontològic conegut ni cap element arquitectònic protegit resta directament afectat directament pel planejament objecte d'estudi.

Per tant s'informa favorablement, amb el recordatori d'aspectes de la legalitat.

VALORACIÓ

D'acord amb aquest informe no cal incorporar nous aspectes al document.

PROPOSTA

Mantenir el document.

3.4 Serveis Territorials del Departament d'Interior a l'Alt Pirineu (13.01.2025)

RESUM

Considera que no s'estableixen condicionants ni limitacions per als risc químic en establiments industrials i risc químic en el transport de mercaderies perilloses.

Considera que les UA-2 Tírvia, UA-3 Tírvia, SAU-1 Tírvia, SAU-2 Tírvia i AU-1 Terveu no es troben afectades per ris d'inundació.

Altrament pel que fa a la modificació de l'article 58 Sistema de serveis tècnics i 64 Sistema d'equipaments de les Normes subsidiàries l'informe esmenta que el municipi té àrees afectades per inundabilitat i exposa les condicions establertes per la IRP/971/2010 respecte els usos en aquestes zones.

També esmenta que la UA-1 Tervèu no es troba afectada per inundabilitat però confronta a una zona àrea susceptible de dinàmica torrencial (ASDT). Dins d'aquestes àrees no es consideren compatibles la implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general). I recomana que el planejament tingui en compte el risc d'inundació i la possibilitat d'aplicar mesures preventives per minimitzar els impactes d'eventuals episodis d'inundació.

VALORACIÓ

Pel que fa a la modificació a l'article 58 el document de planejament només proposa referir-se a les definicions de sistema de serveis tècnics continguda en la legislació vigent (art. 34.5 bis del TRLU) i per tant no es qualifica cap nou terreny de sistema de serveis tècnics.

Pel que fa a la modificació de l'article 64 el document incorporar l'ús d'allotjament dotacional en els equipaments tal com permet la legislació vigent, sense incrementar usos vulnerables, atès que els equipaments per definició són edificis de pública concurrència, ni qualificar nous sòls de sistema d'equipament, més enllà dels proposats en els àmbits concrets del sector urbanitzable SAU-1. Atès que l'estudi d'inundabilitat aportat no identifica cap sòl inundable en sòl urbà o urbanitzable es considera que el Document de planejament no es contradictori amb l'informe.

En tot cas s'inclou específicament els equipaments en sòl urbà on s'estableix aquest ús d'habitatge dotacional i de forma genèrica que el nou ús d'habitatge doatcional s'establirà mitjançant un PE.

El document per a l'aprovació inicial incorpora un Estudi per a la Identificació de Riscos Geològics de Tírvia redactat per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) on es conclou que en les àrees d'actuació d'aquest planejament o no hi ha risc o es baix.

Estudi d'Identificació de Riscos Geològics de Tírvia

Àmbit	Esllavissades (despreniments i lliscaments)	Fluxos	Allaus de neu	Enfonsaments
Tírvia	Perillositat mitjana a l'àrea A (plànol 1) <i>Indicis de lliscaments de fins magnitud alta (M4) amb freqüència baixa.</i> <i>Es recomana no ocupar l'espai afectat i evitar l'exposició d'aquesta àrea.</i> <i>En cas d'ocupació per sobre de l'escarpament, deixar un marge de seguretat i la realització d'estudis de detall en què s'analitzi l'estabilitat del terreny i, si és el cas, es determinin les mesures de prevenció o protecció adequades a l'actuació.</i>	Sense perillositat	Sense perillositat	Sense perillositat
	Perillositat baixa a les àrees B i C (plànol 2) <i>Indicis de desprendiments de magnitud molt baixa (M1) o baixa (M2) amb freqüència mitjana.</i> <i>Pel talús de la carretera de Tírvia a Terveu (àrea C), es recomana la neteja regular del material caigut i, en el supòsit que es vulguin evitar les esllavissades, la instal·lació de mesures de protecció, com malles de subjecció o conducció.</i> <i>Per la resta de les àrees B i C, en cas d'ocupació d'aquestes àrees, cal que els estudis geotècnics previs considerin la possibilitat de desprendiments i determinin les mesures de prevenció o protecció adients.</i>			
Terveu	Perillositat baixa a l'àrea D (plànol 3) <i>Indicis de desprendiments de magnitud molt baixa (M1) amb freqüència alta.</i> <i>Pel talús junt la L-504, es recomana la neteja regular del material caigut i, en cas que es vulgui evitar la possibilitat de desprendiments sobre la carretera, la instal·lació de mesures de protecció, com malles de conducció.</i>	Sense perillositat	Sense perillositat	Sense perillositat

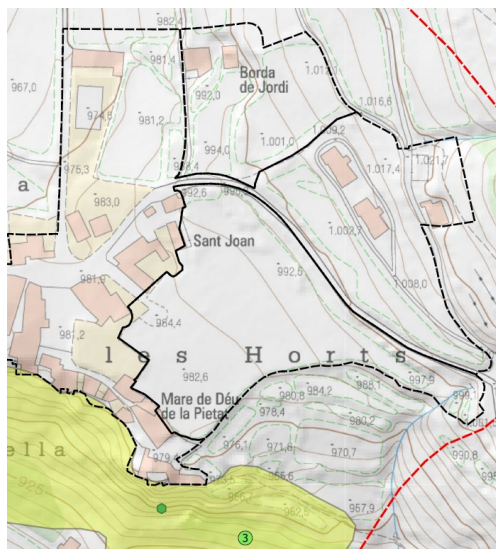
Imatge de les conclusions de l'Estudi de Riscos Geològics de Tírvia (ICGC)

Per altra banda també s'incorpora un Estudi d'inundabilitat per a municipi de Tírvia redactat per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) on conclou que no es detecten afeccions en sòl urbà o urbanitza el per zona de flux preferent i zona inundable. Si bé l'àmbit de Tervèu es triba en zona de policia.

En relació a les zones que defineixen l'espai fluvial, en l'àmbit analitzat en el present estudi, i en base la classificació i proposta urbanística de planejament vigent (MUC, gener 2024), pel torrent Innominat i la Noquera de Cardós, no es detecten afeccions en sòl urbà o urbanitzable per zona de flux preferent i zona inundable.

En relació al vessant del Carruga del Farro, es calcula els cabals d'escolament superficial, d'una conca de 0.2km2, corresponents a 2.5m3/seg pel període de retorn de T100 anys i de 6 m3/seg pel període de retorn de T500 anys. Es tracta d'aportacions d'escorrentius difusos, producte de la pròpia pluja, i que aniran sent interceptats pels diferents elements de la xarxa urbana de drenatge superficial.

Imatge de les conclusions de l'Estudi d'inundabilitat de Tírvia (ICGC)



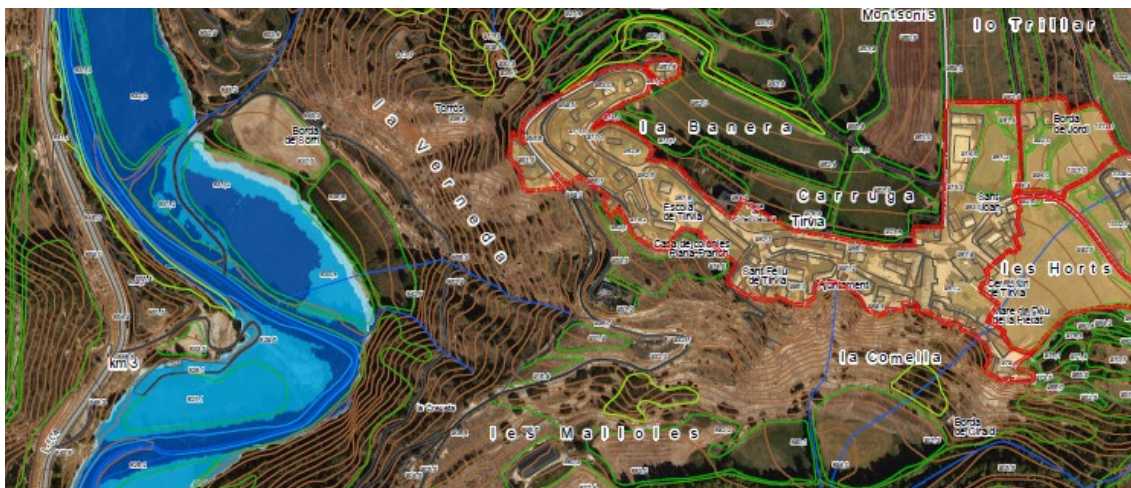
Imatge de l'Estudi per a la Identificació de Riscos Geològics de Tírvia (ICGC) en l'àrea del SAU-1 i UA-2 de Tírvia



Imatge de l'Estudi per a la Identificació de Riscos Geològics de Tírvia (ICGC) en l'àrea de la UA-1 de Tervèu. L'àmbit de la UA proposada és més reduït que l'àmbit delimitat en negre



Imatge de l'Estudi d'Inundabilitat del municipi de Tírvia (ICGC) en l'àrea de la UA-1 de Tervèu. L'àmbit de la UA proposada és més reduït que l'àmbit delimitat.



Imatge de l'Estudi d'Inundabilitat del municipi de Tírvia (ICGC) en l'àrea de la SAU-1 i UA-2 de Tírvia.

PROPOSTA

S'incorpora un estudi d'Identificació de Riscos Geològics de Tírvia i un estudi d'inundabilitat en el municipi de Tírvia redactats per l'ICGC.

S'incorpora l'observació que els projectes d'urbanització hauran de demanar informe a l'organisme sectorial d'aigües.

Es defineix la incorporació de l'ús d'habitatge dotacional a tres equipaments (Escola de Tírvia, Consultori i Xalet del Racó) i s'estableix que si més endavant es vol implantar aquest ús en un altre equipament s'ha de fer mitjançant un PE que serà informat pels organismes.

S'incorpora la precisió en l'article 58 que la remissió es a l'article 34.5 bis del TRLU

3.5 Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu (29.01.2025)

RESUM

Considera els aspectes següents:

1.- Nucli de Tírvia

- Valora positivament la reducció de l'àmbit i de la densitat de la UA-2 Tírvia. Completar amb les directrius fixades pel PDU RSNS AP.
- Valora positivament la desclassificació de la UA-3 Tírvia i el reconeixement de l'edificació existent.
- Valora positivament de l'àmbit i de la densitat del SAU-1 de Tírvia.
- Valora positivament la desclassificació de la SAU-2 Tírvia.

2.- Nucli de Tervèu

- Valora positivament la reducció de l'àmbit, de la densitat i de l'edificabilitat de la UA-1 Tervèu

3.- Assenyala altres aspectes

- Cal justificar el compliment dels articles 96 a 100 del TRLU.
- Cal aportar la documentació vigents dels àmbits que es modifiquen, també gràficament.
- Cal aportar un informe de sostenibilitat econòmica.
- Cal donar compliment a l'establert en la disposició final quarta de la Llei 12/2023 de 24 de maig per al Dret a l'Habitatge, que modifica la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 20 del Text refós de la Ley de suelo y rehabilitación urbana aprovat pel Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, pel que fa a la reserva d'habitatge protegit en relació al sostre residencial de nova implantació.

4.- Cal deixar sense efecte el PPU del SAU-1 vigent

5.- Cal incloure els aspectes de paisatge previstos pel DAE i per les directrius establertes pel PDU RSNS AP.

VALORACIÓ

El Document incorpora les observacions dels nuclis de Tervèu i Tírvia d'acord amb les previsions del PTPAP, del PDU del Pallars Sobirà i del PDU RSNS AP.

El Document també incorpora un Estudi de viabilitat i sostenibilitat econòmica i un Estudi d'integració paisatgística.

Inclou les justificacions de caire legal dels articles 96 a 100 del TRLU i la justificació del compliment legal de l'habitatge protegit.

PROPOSTA

S'inclou una Disposició Addicional Derogatòria pel que fa al PPU SAU-1 aprovat definitivament el 2007.

3.6 Agència Catalana de l'Aigua (09.02.2025)

RESUM

El document conclou amb un seguit d'observacions:

- 1.- En el moment de desenvolupar qualsevol polígon o sector es justificarà la disponibilitat de recursos hídrics (tant en quantitat com en qualitat), així com l'adequada gestió de les aigües residuals generades amb les corresponents autoritzacions d'acord amb l'establert en la normativa aplicable.
- 2.- Cal incorporar en el plànols les zonificacions i/o proteccions provinents de la legislació d'aigües. Considera que dins el sector SAU-1 hi ha un curs d'aigua anomenat Carruga del Farro i que la UA-2 es triba dins la zona de policia del riu de la Noguera de Cardós.
- 3.- S'expliciten les limitacions que estableix la legislació sectorial d'aigües.
- 4.- El sistema d'evacuació d'aigües pluvial no afectarà a tercers, s'haurà de definir una xarxa de tipus separatiu.
- 5.- Es preveurà sistemes per minimitzar els efectes de la impermeabilització del sòl.
- 6.- Els projectes d'urbanització derivats del Document s'hauran de presentar davant de l'ACA.

VALORACIÓ

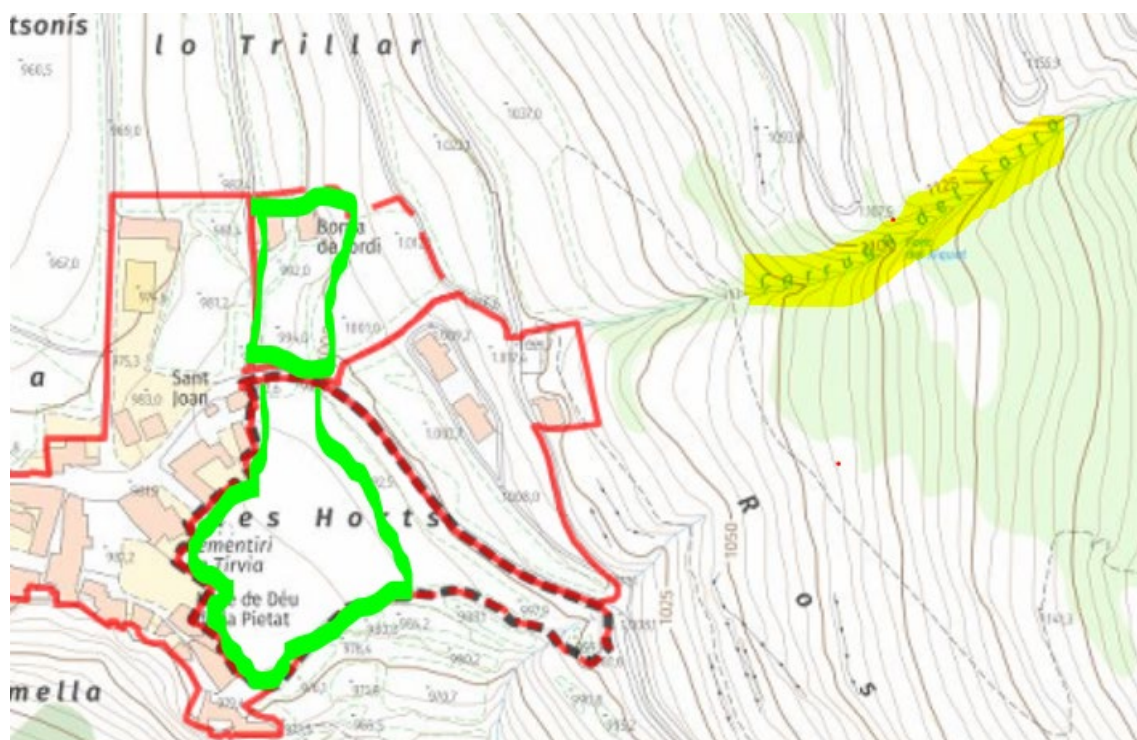
El Document no classifica nous sòls, ans el contrari, en desclassifica i redueix l'àmbit i aprofitaments dels que manté. Els sòls que es mantenen són:

- l'àmbit de sòl urbà de la UA-1 de Tervèu on es redueix l'àmbit i l'aprofitament.
- l'àmbit de sòl urbà de la UA-2 de Tírvia on es redueix l'àmbit i l'aprofitament.
- l'àmbit de sòl urbanitzable SAU-1, amb Pla parcial aprovat definitivament el 2007, on es redueix l'àmbit i consegüentment els aprofitaments.

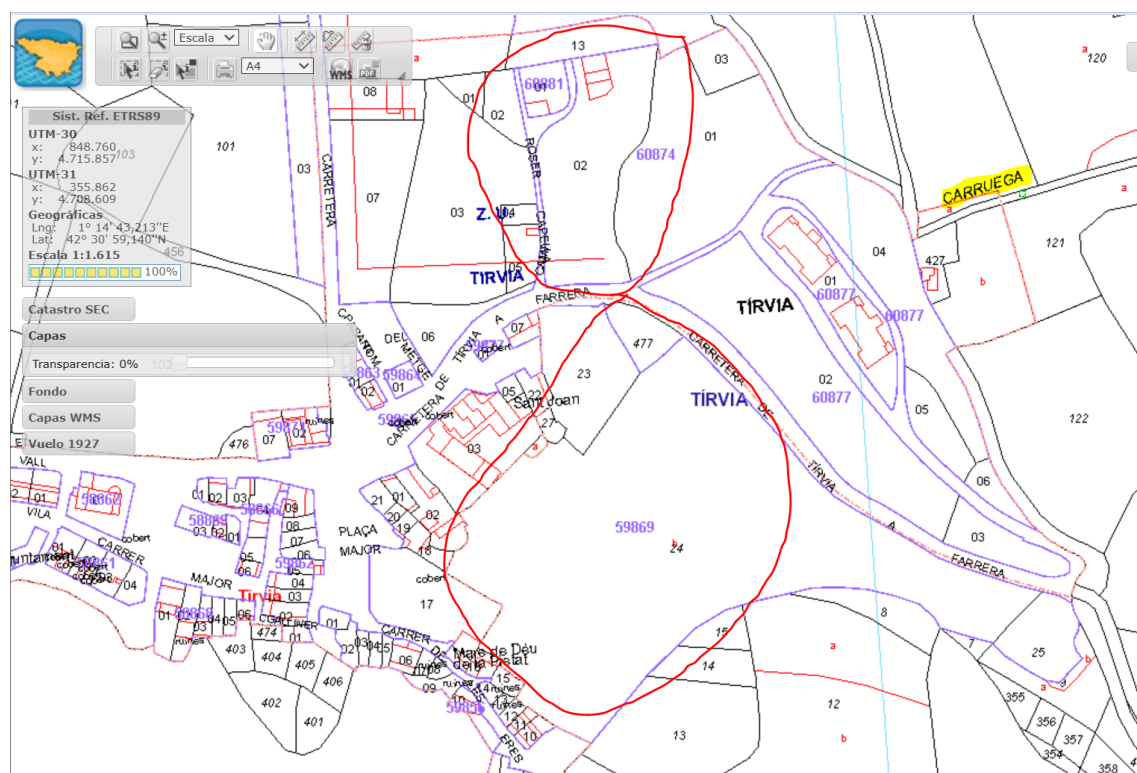
Pel que fa a la UA-1 Tervèu es troba dins la zona de policia de la Noguera de Cardós tot i que altimètricament es troba separat del llit del riu per un desnivell de més de 20 m.

Pel que fa a la llera de la Carruga del Farro que l'informe identifica cadastralment cal esmentar que no es detecta dins l'àmbit del SAU-1 sinó a l'exterior d'aquest i separat per un sòl urbà consolidat.

De fet en el PPU del SAU-1 aprovat definitivament tampoc s'identifica aquest curs d'aigua.



Imatge del MUC amb el topogràfic i els límits del sòl urbà en vermell i els àmbits en verd del SAU-1 que prosa el document.



Imatge del Cadastre en el visor del SITEbro.

Subratllat en groc on es troba el curs d'aigua Carruga del Farro i encerclat en vermell l'àmbit del SAU-1 proposat pel Document.

De fet d'acord amb l'Estudi d'inundabilitat del municipi de Tírvia redactat per l'ICGC l'escorrentia d'aquell es superficial i serà interceptada pels sòl urbans:

En relació a les zones que defineixen l'espai fluvial, en l'àmbit analitzat en el present estudi, i en base la classificació i proposta urbanística de planejament vigent (MUC, gener 2024), pel torrent Innominat i la Noguera de Cardós, no es detecten afeccions en sòl urbà o urbanitzable per zona de flux preferent i zona inundable.

En relació al vessant del Carruga del Farro, es calcula els cabals d'escolament superficial, d'una conca de 0.2km², corresponents a 2.5m³/seg pel període de retorn de T100 anys i de 6 m³/seg pel període de retorn de T500 anys. Es tracta d'aportacions d'escorrentius difusos, producte de la pròpia pluja, i que aniran sent interceptats pels diferents elements de la xarxa urbana de drenatge superficial.

Imatge de les conclusions de l'Estudi d'inundabilitat de Tírvia (ICGC)

La resta de zones hidràuliques definits en l'estudi d'inundabilitat no afecten els àmbits del Document.

PROPOSTA

En el tràmit de l'aprovació inicial s'haurà de sol·licitar informe a l'empresa de gestió de l'aigua per garantir-ne l'abastament.

S'incorporarà que la xarxa d'evacuació ha de ser separativa.

S'incorporarà que el projecte d'urbanització ha d'introduir sistemes de drenatges sostenibles.

S'incorporarà la prescripció que els projectes d'urbanització han de ser informats per l'ACA.

II. Informació urbanística del document d'Aprovació inicial

1. Procés de consulta i participació

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària que va tenir lloc en data 25 d'abril de 2025 va acordar l'aprovació inicial de la "Modificació de les Normes Subsidiàries de Tírvia per a l'adaptació al PDU de RSNS de l'Alt Pirineu i del sistema d'equipaments".

El dia 11 de juny es va publicar l'anunci d'aprovació inicial al BOP Lleida, núm. 110 i al diari La Màñana.

El dia 13 de juny, es va publicar l'anunci d'aprovació inicial al DOGC núm. 9433.

Simultàniament a la publicació dels anuncis als diaris corresponents, es van publicar els documents titulats "Doc I Document memòria i normativa" i "Doc II Documentació gràfica" a la pàgina web de l'Ajuntament. En aquesta publicació hi mancaven altres documents que formen part del projecte de modificació.

Posteriorment, atès que es va detectar que hi havia una mancança de document en la publicació a la pàgina web de l'Ajuntament, es sotmet novament a informació i exposició pública els documents aprovats al Ple de 25 d'abril de 2025, tenint en compte l'esmena de l'error material del traçat de la línia al que s'ha fet referència als anuncis previs esmentats, durant un termini de 45 dies hàbils mitjançant edicte en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en l'e-tauler municipal, en el Portal de la Transparència de l'ajuntament, i la inserció d'un anunci en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal.

En data 24 de juny es publica l'anunci al diari El Segre.

En data 25 de juny es publica la BOPLL.

En data 26 de juny de 2025 es publica al DOGC n. 9441.

1.1 Informes sol·licitats

1.1.1 Administracions públiques consultades

1. Confederació Hidrogràfica de l'Ebre (informe demanat en data 06-11-2025)
2. Departament d'Empresa i Treball – Direcció General d'Indústria – Subdirecció General de Seguretat Industrial (informe demanat en data 05-11-2025 i reclamat el dia 11-12-2025)
3. Departament de la Presidència – Secretaria de Telecomunicacions i Transformació Digital – Servei de Telecomunicacions (informe demanat en data 05-11-2025 i reclamat el dia 11-12-2025)
4. Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica – Agència Catalana de l'Aigua (informe demanat en data 05-11-2025 i reclamat el dia 11-12-2025)
5. Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica – Carreteres de la Generalitat (informe demanat en data 05-11-2025 i reclamat el dia 11-12-2025)
6. Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica – Direcció General d'Energia (informe demanat en data 05-11-2025 i reclamat el dia 11-12-2025)

1.1.2 Persones i entitats interessades

En aquest tràmit d'aprovació inicial les persones i entitats han tingut el procediment obert d'informació pública.

2. Valoració dels informes

2.1 Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació (28.11.2025)

RESUM

S'informa **favorablement** al document.

VALORACIÓ

L'informe no comporta cap modificació del document aprovat inicialment.

2.2 Direcció General del Patrimoni Cultural (28.11.2025)

RESUM

S'informa **favorablement** al document.

VALORACIÓ

L'informe no comporta cap modificació del document aprovat inicialment.

2.3 Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (11.12.2025)

RESUM

1. Afectació al Patrimoni geològic i paleontològic

Les modificacions de les Normes subsidiàries que es proposen no en suposen una afectació negativa i per tant, aquest Institut no considera necessària la definició de mesures específiques per a la seva protecció.

2. Riscos geològics

La documentació que acompanya a la sol·licitud inclou un annex amb l'estudi d'identificació de riscos geològics que consta a l'apartat d'Antecedents, així com, inclou a la norma de la Modificació les conclusions i recomanacions de l'estudi de riscos. Per tant, aquest Institut no considera necessària l'aportació d'informació complementària respecte els riscos geològics.

VALORACIÓ

L'informe no comporta cap modificació del document aprovat inicialment.

2.4 Oficina Territorial Ambiental de l'Alt Pirineu i Aran (10.12.2025)

RESUM

S'informa **favorablement** al document.

VALORACIÓ

L'informe no comporta cap modificació del document aprovat inicialment.

2.5 Agencia de Residus de Catalunya (08.01.2026)

RESUM

S'informa **favorablement** al document si bé amb la condició de l'aplicació de la legislació següent:

- DL 1/2009, de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
- RD 9/2005, de 14 de gener, pe qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sol i els criteris i estàndards per a la declaració de sols contaminats.
- Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
- Real Decreto 396/2006, de 31 de mare;, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus i al Real Decreto 553/2020, de 2 de juny, que regula el trasllat de residus.
- Ordre APM/1007/2017, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per a la seva utilització en operacions de rebliment i obres diferents d'aquelles en que es van generar.

VALORACIÓ

El compliment de la legislació vigent és una obligació de les activitats que es desenvolupin en el procés d'execució del planejament.

PROPOSTA

S'incorpora en les determinacions per als projectes d'obres que s'haurà de fer una gestió dels residus de les obres d'urbanització i edificació d'acord amb la normativa vigent i en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

3. Resum de les al·legacions al document d'aprovació inicial

3.1 A-1. M. R. Bardina Bringuet (23.07.2025)

La Sra. Maria Rosario Bardina Bringuet com a propietària d'uns terrenys parcialment confrontants i parcialment inclosos en el SAU-2 presenta les al·legacions següents:

RESUM

Primera. - Desqualificació de zona verda del passeig d'accés al nucli

Exposa que el SAU-2 Tírvia comportava la delimitació d'un passeig al llarg de la carretera d'entrada al nucli urbà per la banda de ponent., qualificat en part de vial i en part de zona verda. Aquest passeig continuava en el seu tram final en sòl urbà en terrenys de l'al·legant.

El PDU RSNS de l'AP va desclassificar el sector esmentat., i el document de Modificació puntual de les NS de Tírvia per a l'adaptació al PDU RSNS de l'AP recull la determinació del PDU i desclassifica el sector i suprimeix la part del passeig qualificada de zona verda (clau V2).

Tanmateix la modificació manté la part qualificada de zona verda que conformava el passeig en sòl urbà, fora del sector esmentat, de propietat de l'al·legant.

Considera que s'hauria de modificar la qualificació de zona verda i deixar-ho com a sòl rural

Segona.- Modificació de l'article 131 que regula la qualificació sòl no urbanitzable de protecció del nucli urbà (clau NU-2)

Exposa que la regulació actual del al qualificació se Sòl no urbanitzable de protecció de nucli (clau NU-2), establerta en l'article 131 de les Normes subsidiàries de Tírvia, no permet noves edificacions dins la zona de protecció del nucli urbà.

Considera que aquest article comporta un greuge per a l'activitat agrícola i que s'hauria de permetre implantar edificacions destinades s l'activitat agrícola ramadera.

SOL·LICITA

Que es tinguin per formulades les anteriors al·legacions i es tinguin en compte en el document per a l'aprovació provisional.

Documentació adjunta: Doc. 1 Plànol marcant part del terreny dins el SAU-2; Doc. 2 Plànol marcant terreny amb la qualificació V2.

VALORACIÓ

Primera.- La desclassificació del sector SAU-2 comporta la supressió del passeig d'entrada al nucli de Tírvia. Aquest passeig tenia una part qualificada de vial i una part de zona verda.

El document de Modificació mantenia l'afectació de vial per poder ampliar al carretera d'accés quan es consideres oportú. Tanmateix la concreció només es va establir parcialment en l'àmbit del sector SAU-2 i es va deixar qualificat de zona verda el petit tram en sòl urbà que afecten els terrenys de l'al·legant.

En aquest sentit, caldria fer coherent la proposta en tot la longitud del passeig previst per les NS vigents.

Segona.- No és objecte del document de Modificació puntual de les NS de Tírvia per a l'adaptació al PDU RSNS de l'AP modificar les regulacions de sòl no urbanitzable, i per tant no és aquest document que ha de plantejar la modificació d'aquestes.

PROPOSTA

S'estima parcialment en el sentit de:

1.- Mantenir l'afectació de vial per ampliar la carretera d'accés en tota la seva longitud i modificar la qualificació de zona verda (V2) de la part de la finca situada en sòl urbà per la qualificació de Nucli Vell Volum a conservar (clau 1a) no edificable.

3.2 A-2. COMUNITAT DE PROPIETARIS LES TRS VALLS (25.07.2025)

La Sra. Ester Buil Andreu actuant com administradora i en representació de la Comunitat de Propietaris Les Tres Valls de Tírvia presenta les al·legacions següents:

RESUM

Exposa que la proposta d'ordenació del sector SAU-1 previst en el document de Modificació puntual de les NS de Tírvia per a l'adaptació al PDU RSNS de l'AP empitjora l'ordenació que hi havia prevista en el PPU aprovat però no urbanitzat.

Aporten les dues ordenació per demostra-ho.

Consideren que la nova ordenació dels Blocs 01, 02 i 03 haurien de separar-se més dels edificis existents per garantir-los un assolellament i vistes i mantenir les previsions del PPU vigent.

Exposen que la proposta d'ordenació que plantegen no comporta una reducció de l'aprofitament significatiu.

Aporten dos gràfics explicatius de la seva proposta.

SOL·LICITA

Que es modifiqui la ordenació detallada de la MPNNSS de Tírvia en el sentit següent:

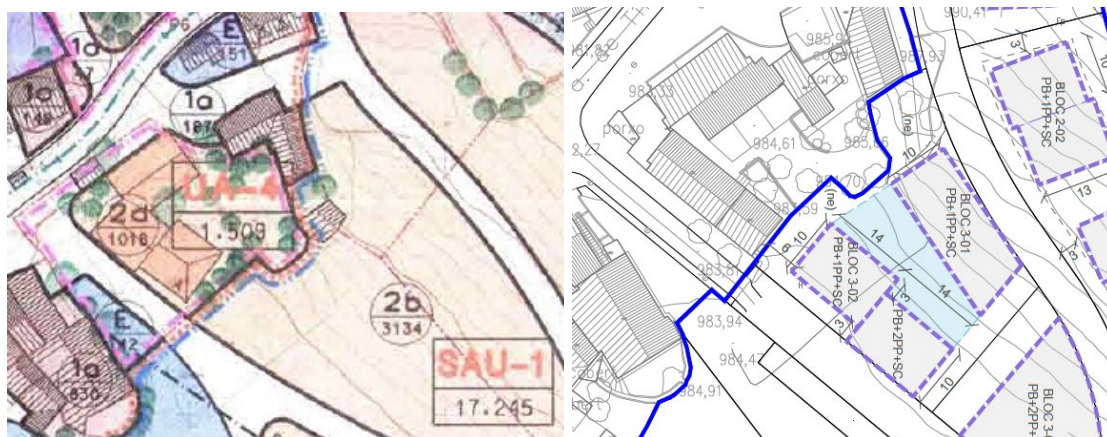
- Disposar una separació del Bloc 3 en relació a l'edifici plurifamiliar existent d'aproximadament 12m per tal de generar una separació amb una relació separació/alçada de 1 a 1 i, de la mateixa manera, separar també el Bloc 2 per tal de mantenir una ordenació coherent, segons esquema adjunt a la documentació Annexa.
- Disposar una separació del Bloc 1 i el gàlib del Bloc 4 respecte l'alineació de vialitat per garantir una major separació de l'edificació en relació als habitatges unifamiliars preexistents, segons esquema adjunt.

Documentació adjunta: Doc. 1 Plànol marcant part del terreny dins el SAU-2; Doc. 2 Plànol marcant terreny amb la qualificació V2.

VALORACIÓ

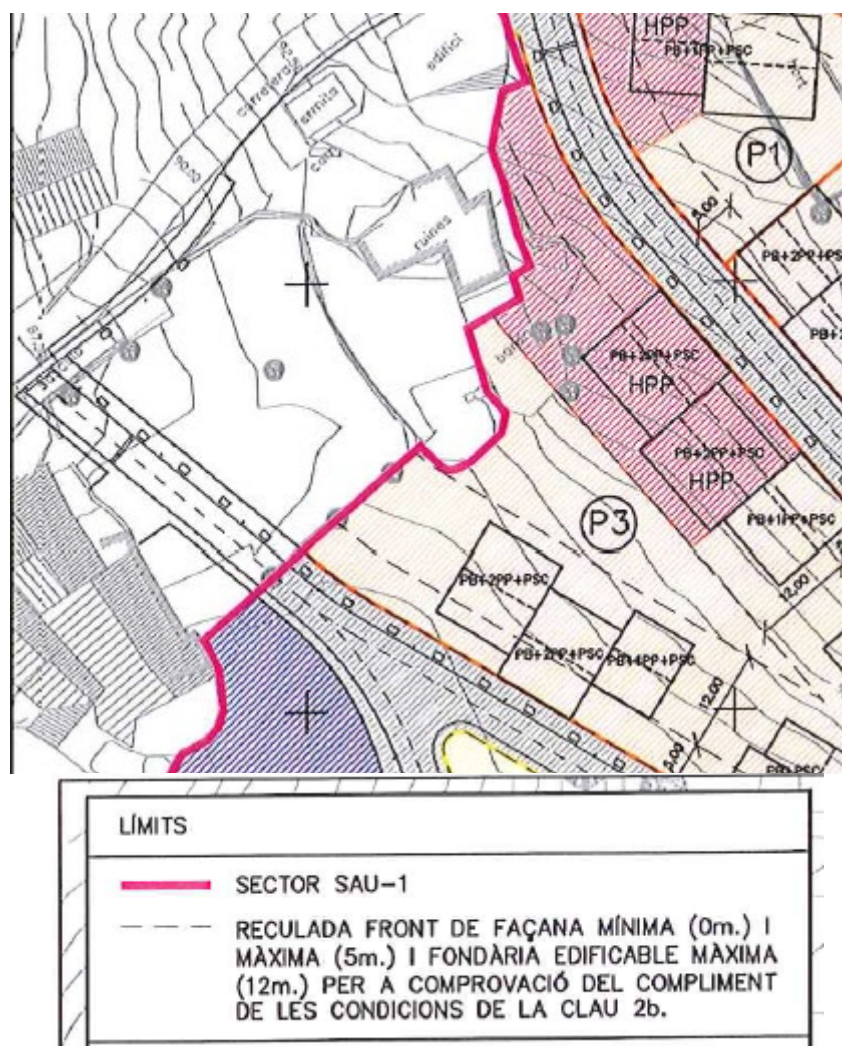
En primer lloc constatar que l'edificació propera al Bloc 03 de la proposta del document de Modificació puntual de les NS de Tírvia per a l'adaptació al PDU RSNS de l'AP se situa a 1 m del límit de la seva finca, no havent deixat el mínim per garantir-se les vistes i assolellament que ara demanen que la propietat confrontant els hi garanteixi.

En aquest sentit cal constatar que la regulació en les NS preveia major distància com es pot observar en la següent imatge:



Imatge esquerra: plànol ordenació de les Normes Subsidiàries de Tírvia. Imatge dreta: plànol d'ordenació del Document aprovat inicialment amb base cartogràfica.

En segon lloc, cal considerar que el plànol que s'aporta del PPU aprovat és un plànol d'imatge, però no és el plànol d'ordenació el qual conté una regulació mitjançant línies mínimes i màximes de fondàries respecte el carrer. Aquesta regulació no garanteix la distància a l'edificació existent atès que aquesta no es troba acotada, i si en canvi les profunditats esmentades que arriben fins a límit de parcel·la, com es pot veure en el plànol següent:



Imatge del plànol O2 B d'Ordenació del PPU vigent

En tercer lloc, el Document de Modificació proposa una distància de 6 m entre edificacions que permet una ventilació i il·luminació correcta entre testers d'edificacions.

Tanmateix sempre es pot millorar l'ordenació i es pot proposar una reducció d'una planta d'alçada en aquest àmbit i una reculada de tres metres respecte l'alineació a carrer de manera que es millora les vestes i il·luminació sense condicionar l'ocupació del sector.

En quart lloc, pel que fa al bloc 01 i 04 s'admet que una reculada de tres metres respecte al carrer milloraria l'adequació de les edificacions en el terreny i la regulació amb els veïns.

Altrament pel que fa al bloc 02 constatar que l'edificació existent també va deixar un mínim d'un metre respecte el límit de la seva parcel·la, i ara es demana que sigui la propietat veïna qui garanteixi la il·luminació i ventilació mínima. En aquest sentit, cal dir que la proposta del Document de Modificació deixa a l'entorn de 15 m de distància i millora la proposta del PPU vigent.

També cal constatar que l'edificació existent a ocupat part de l'àmbit del PPU aprovat i per tant aquest darrer no s'ajusta als límits reals de les propietats.

PROPOSTA

S'estima parcialment en el sentit de:

1.- Es proposa enretirar les edificacions del bloc 01 i 04 tres metres respecte l'alineació del carrer. Aquesta proposta comporta ampliar el sector per tal de garantir l'adequació de les edificacions amb la topografia.

2.- Es proposa establir una alçada del Bloc 03 doble, la meitat del bloc, aproximadament, a tocar de l'edificació existent es fixa en planta baixa, planta pis i golfes (PB+1+SC), i la resta del bloc es fixa en planta baixa, dues plantes pis i golfes (PB+2+SC).

El cos de PB+1+SC es situarà tres metres enretirat de l'alineació a carrer.

3.- El bloc 01 també tindran dos cossos d'alçades diferents per millora la integració amb les edificacions veïnes.

4.- El bloc 02 es proposa de PB+1+ SC per millora la integració amb les edificacions veïnes.

3.3 A-3 EDIFICACIONES E INVERSIONES ALFORT SL (09.09.2025)

El Sr. Ricardo Alum Lòpez-Budia actuant com a representant persona física de FINRENTA S.L. 1, persona jurídica que ostenta l'administració única de la mercantil EDIFICACIONES E INVERSIONES ALFORT S.L., presenta les al·legacions següents:

RESUM

Exposa que Edificacions e Inversiones Alfort SL és propietària única de l'àmbit del SAU-1 Tírvia i de la UA-2 Tírvia de les NS vigents.

Primera.- NUL·LITAT DEL TRÀMIT DE LA INFORMACIÓ PÚBLICA: MANCA DE POSADA A DISPOSICIÓ DE LA CIUTADANIA DE LA DOCUMENTACIÓ ÍNTEGRA DEL DOCUMENT URBANÍSTIC APROVAT INICIALMENT: MANCA D'EXPOSICIÓ AL PÚBLIC DEL "DOCUMENT VI" DE LA MODIFICACIÓ.

Exposa que el primer edicte d'informació pública inserit al BOP (núm. 110, 11/6/2025) on contenia l'enllaç que havia d'habilitar per poder efectuar la consulta del document urbanístic no tenia contingut, circumstància que va determinar s'inserís un segon edicte de informació pública (BOP núm. 119, 25/6/2025) ampliant el termini de informació pública.

Exposa que el segon edicte tampoc donava compliment a l'obligació de posar a disposició de la ciutadania el contingut íntegre del document aprovat inicialment, doncs en la documentació que es posa a disposició mitjançant l'enllaç del segon edicte hi manca el DOCUMENT VI de la Modificació de les Normes subsidiàries de Tírvia per a l'adaptació al PDU RSNS de l'Alt Pirineu¹, el qual conté informació altament rellevant doncs inclouria, entre altres documents, l'Estudi de Riscos Geològics i l'Estudi d'Inundabilitat.

Considera que s'ha de reiterar el tràmit d'informació pública posant a disposició de la ciutadania la totalitat del document aprovat inicialment, incloent el DOCUMENT VI de la modificació aprovada inicialment.

Segona.- VULNERACIÓ DE L'ARTICLE 79.3, EN RELACIÓ A L'ARTICLE 5, DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DE SÒLS NO SOSTENIBLES PEL QUE FA AL SAU-1 TÍRVIA.

Considera que el Document és contrari al contingut de l'article 79.3 del PDU RSNS de l'Alt Pirineu².

Exposa que l'article esmentat pel que fa al sector SAU-1 Tírvia recomana "reduir la superfície de l'actuació o bé el nombre d'habitatges del sector".

Considera que l'article 5 del PDU determina que les determinacions, directius i recomanacions són d'obligat compliment pel planejament urbanístic.

Considera que la recomanació establerta en l'article 79.3 del PDU referida al SAU-1 Tírvia té caràcter alternatiu entre dues propostes: reducció de l'àmbit o reducció d'habitatges, i que pel principi de jerarquia normativa el Document resta vinculat a les determinacions del PDU i per tant ha d'aplicar una de les propostes però que no es poden aplicar les dues alhora.

Exposa que la proposta del Document redueix l'àmbit i el nombre d'habitatges.

Considera per tant que el Document és contrari a les determinacions d'adaptació del PDU.

¹ En endavant ens referim a aquest planejament com a *Document*

² En endavant ens referim a aquest document com a *PDU*.

Tercera.- VULNERACIÓ CONCURRENT DE L'ARTICLE 79.1 DEL PDU, EN RELACIÓ A L'ARTICLE 5, DE REVISIÓ DE SOLS NO SOSTENIBLES PEL QUE FA A LES PREVISIONS DE LA UA 2 TÍRVIA.

Exposa que el Document proposa l'operació de desclassificar gran part l'antiga UA-2 Tírvia i agrupar-la en un únic sector urbanitzable amb el sector SAU-1.

Considera que aquesta proposta contradiu la directriu del PDU i reproduïx l'article 79.1 de la normativa d'aquest document.

Considera que el PDU no determina que s'hagi de reclassificar el sòl de la UA-2 a sòl urbanitzable ni que s'hagi d'agrupar amb el SAU-1.

Considera que el PDU estableix unes determinacions precises per a la UA-2: reducció d'un mínim del 50%, model menys intensiu, usos d'activitat econòmica.

Considera que el Document elimina l'aprofitament privat del seu àmbit i per tant incompleix les determinacions del PDU, atès que no s'implanten models menys intensius amb tipologies adaptades al lloc i no inclou activitats econòmiques.

Exposa que aportarà una documentació tècnica complementària que justificarà que si que es possible adaptar les NS de Tírvia al PDU.

Quarta.- INCONGRUÈNCIA INTERNA DE LA PROPOSTA: SI ES CONSIDERA QUE L'ÀMBIT DE LA UA-2 HA D'ÉSSER CLASSIFICAT COM A SNU, NO TÉ SENTIT GENERAR UNA ZONA QUE ESDEVINDRÀ SÒL URBÀ TOTALMENT ENVOLTADA DE SNU PER CONVERTIR EN EQUIPAMENTS UNES CONSTRUCCIONS QUE TENEN CONFIGURACIÓ I VOCACIÓ AGRÀRIA: ARBITRARIETAT DE LA PROPOSTA.

Considera que l'ordenació proposada en els terrenys de l'antiga UA-2 és arbitrària pels motius següents:

- La proposta contradiu les disposicions de l'article 79.1 del PDU per a l'adaptació de UA-2 Tírvia, vulnerant el principi de jerarquia.
- Es cediran un sòl com a equipament públic envoltats de sòls no urbanitzables.
- Establir la cessió dels edificacions agràries existents i la resta dels terrenys classificar-los de SNU comporta la pèrdua del seu sentit agronòmic i ramader del terrenys com a unitat d'explotació doncs el seu valor rústic queda reduït per la pèrdua de les edificacions agràries vinculades al sòl i que donen servei a la finca i de les quals l'Ajuntament es vol apropiat.

Considera, en resum, que la proposta no segueix la directriu del PDU.

Cinquena.- CARÀCTER EXCESSIU DE LES CESSIONS EN RELACIÓ A L'APROFITAMENT QUE S'ATRIBUEIX AL NOU SECTOR SAU 1 (ART. 65 LUC)

Considera que les cessions previstes d'equipaments i zones verdes són excessives respecte el que estableix l'article 65 del TRLU.

Considera que no es justifiquen les cessions atès que considera que són molt superiors a les exigides per l'article 65 del TRLU.

Considera que, si bé en les vigents Normes subsidiàries del Tírvia també les prevegin cessions molt per sobre de les previstes per l'article 65 del TRLU, cal tenir present que els àmbits que es revisen pel PDU és per motiu que són sòl no sostenibles i que l'objectiu d'aquell document és buscar la sostenibilitat.

Exposa que les cessions augmenten en la proposta del Document i exposa els valors absoluts dels sòls de cessió del Document i els compara amb els establerts per l'article 65 del TRLU.

Considera que hi ha un augment del 113% de zones verdes i del 269% d'equipaments.

Considera que el Document proposa una reducció dels aprofitaments i un augment de cessions i que això no va en la línia d'aconseguir uns àmbits sostenibles.

Sisena.- CARÀCTER NO OBLIGATORI DE LA RESERVA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ.

Exposa que el document estableix l'obligatorietat d'establir una reserva de terrenys per a la promoció d'habitatges de promoció pública, tot i que reconeix que no és preceptiva.

Considera que el document no té en compte l'impacte econòmic que genera l'esmentada reserva, i demana que, atès que no es preceptiva, es podria establir-la amb un percentatge substancialment inferior.

Setena.- MANCA DE VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ

Considera que el Document IV Estudi de viabilitat, rendibilitat i sostenibilitat econòmica inclòs en la documentació aprovada inicialment no té el rigor tècnic suficient i no justifica la viabilitat econòmica de la proposta.

Exposa que a tal fi aporta una documentació tècnica complementaria que justifica la inviabilitat i la no sostenibilitat del sector, i una documentació amb una proposta alternativa que resol aquests aspectes econòmics.

SOL·LICITA

Que es reformuli el document aprovat inicialment d'acord amb el contingut de les **al·legacions**.

***Documentació adjunta:** Doc. 1 Proposta d'ordenació àmbits SAU-1 i UA-2 d'adaptació NS al PDU Alt Pirineu – Tírvia
Doc. 2 Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica SAU-1 segons modificació NS adaptació PDU Alt Pirineu – Tírvia..*

VALORACIÓ

Primera.- NUL·LITAT DEL TRÀMIT DE LA INFORMACIÓ PÚBLICA

Justament a instàncies de l'al·legant, que es va posar en contacte amb l'Ajuntament per comunicar que en la primera publicació de l'aprovació del document en data 13 de juny de 2025 faltava part del document, es va procedir a fer una nova publicació en data 26 juny de 2025 i a la pàgina web <https://tirvia.ddl.net/ajuntament/informacio-urbanistica>, en la qual constava el document complet.

Segona.- VULNERACIÓ DE L'ARTICLE 79.3, EN RELACIÓ A L'ARTICLE 5, DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DE SÒLS NO SOSTENIBLES PEL QUE FA AL SAU-1 TÍRVIA.

En primer lloc cal distingir les disposicions del PDU, en concret en l'article 5 *Obligatorietat* de les Normes del PDU és fixa el següent:

1. *Les administracions públiques, les entitats que en depenen i els particulars estan obligats a complir les determinacions i les disposicions que estableix el present PDURSNS_AP.*
2. *La regulació continguda en el present PDURSNS_AP, constitueix un conjunt de **determinacions, directrius i recomanacions** d'obligat compliment per part del planejament urbanístic, així com pels instruments de gestió i edificació que el desenvolupin en l'àmbit territorial que abasta.*

En segon lloc, cal distingir les característiques de les disposicions del PDU, *determinacions, directrius i recomanacions*, tenen diferents nivells d'obligacions segons el propi PDU, el qual en l'article 13 *Desenvolupament del PDU* de les Normes fixa el següent:

1. *Les normes que el present PDURSNS_AP estableix són de tres tipus, segons siguin d'aplicació directa o calgui que el planejament urbanístic municipal s'hi adapti, siguin obligatòries o tinguin un altre grau de vinculació. Són les següents:*
 - a) **Determinacions:** *són aquelles normes de formulació precisa, d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del present PDURSNS_AP, sense necessitat de modificar o revisar prèviament el planejament general municipal vigent.*
 - b) **Directrius:** *són aquelles normes que defineixen estratègies o objectius que han de ser concretades pel planejament general municipal mitjançant l'adaptació al present PDURSNS_AP.*
 - c) **Recomanacions:** *són aquelles normes que són sotmeses a les valoracions d'oportunitat o conveniència que l'administració competent ha de fer en el moment de l'actuació o desenvolupament, amb el benentès que cal justificar els motius pels quals no se segueixen les recomanacions del present PDU, si escau.*

En tercer lloc, el PDU de forma explícita i concreta especifica l'abast de les recomanacions en l'article 16, on queda clar que és una disposició de caràcter indicatiu i que la única obligatorietat per a l'Administració que faci l'adaptació al PDU és justificar-ne l'actuació que es proposi si no se segueix literalment la recomanació.

Article 16. Recomanacions per al planejament general o derivat

1. El present PDURSNS_AP fa diverses **recomanacions** que considera adients per a un desenvolupament ordenat i sostenible del territori **però que entén sotmeses a les valoracions d'oportunitat o conveniència que l'administració competent pugui fer en el moment de l'actuació, amb el benentès que cal, quan s'escaigui, justificar en el projecte tècnic corresponent els motius pels quals no se segueixen les recomanacions del present PDURSNS_AP.**

En quart lloc, el PDU estableix per al sector SAU-1 Tírvia en l'article 79.3 la disposició següent:

3. SAU-1 Tírvia

Es recomana reduir la superfície de l'actuació o bé el nombre d'habitatges resultants d'aquest sector

Per tant, l'Ajuntament de Tírvia, d'acord amb l'article 16 del PDU, ha de justificar en el document d'adaptació del planejament general al PDU, en aquest cas la Modificació de les Normes subsidiàries de Tírvia, l'actuació que es proposa en el sector SAU-1 Tírvia.

L'Ajuntament de Tírvia en el desenvolupament de les seves competències ha optat per modificar les Normes subsidiàries en el sector SAU-1 de la manera següent: reduir l'àmbit, mantenir l'edificabilitat vigent i reduir la densitat d'habitatges vigent, paràmetres aquests dos darrers que són relatius (i no absoluts) i s'apliquen sobre la superfície del sector.

La proposta del Document es troba abastament justificada en la Memòria i en cap cas contradiu el PDU perquè recull les dues opcions de recomanació que proposava el PDU. El que sí contradiria el PDU seria una proposta d'ampliació de l'àmbit o d'augment de densitat, o totes dues a l'hora.

En aquest sentit, l'Ajuntament, si ho considerés oportú i justificadament, podria optar per la proposta de mantenir el sector vigent i no acollir-se a la recomanació de reducció, d'àmbit o d'habitatges, atès que la disposició de *Recomanació* no comporta l'obligatorietat absoluta només la justificació de l'actuació tal com queda determinat en els articles 13.1.c i 16 de les Normes del PDU.

Altrament recordar que, d'acord amb el Pla d'etapes del Pla parcial urbanístic (PPU) del SAU-1 Tírvia, el sector tenia un termini d'execució d'un quadrienni a partir de la publicació de l'instrument de planejament (19/08/2008) i que d'acord amb l'article 28 del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

En defecte de previsió expressa de terminis d'execució per part del planejament, a efectes indemnitzatoris les modificacions i revisions no tenen caràcter anticipat si han transcorregut 3 anys des de l'aprovació definitiva del pla urbanístic derivat, quan sigui preceptiu, o des que s'hagi establert la corresponent ordenació detallada.

En resum, el Document proposa una modificació justificada de les Normes subsidiàries en el sector SAU-1 Tírvia i que no és contradictòria amb la recomanació del PDU, quan el termini d'execució del PPU SAU-1 ell ha finit abastament.

Tanmateix, atès el problema social al país de manca d'habitatge i per tal de facilitar-ne la creació, i en concret d'habitatge protegit, es proposa mantenir la densitat de les Normes subsidiàries per al sector urbanitzable.

Tercera.- VULNERACIÓ CONCURRENT DE L'ARTICLE 79.1 DEL PDU, EN RELACIÓ A L'ARTICLE 5, DE REVISIÓ DE SOLS NO SOSTENIBLES PEL QUE FA A LES PREVISIONS DE LA UA 2 TÍRVIA.

En primer lloc, i tal com s'ha esmentat en l'anterior al·legació, cal tenir present el tipus de disposició que fixa el PDU per al polígon UA-2 Tírvia, que d'acord amb l'article 79.1 de la Normativa del PDU és una directriu:

Article 79. Àmbits del nucli de Tírvia**1. UA 2 Tírvia (Fitxa 98)**

*Es proposa la **directriu** per al planejament municipal de reducció com a mínim el 50% de l'àmbit exclouent la part situada a la cota més alta, sense perjudici que es puguin mantenir els coberts existents com a cessió municipal.*

Cal refer els paràmetres del polígon d'actuació, preveient models adequats a ordenació menys intensiva i amb tipologies més adaptats a les pròpies del lloc.

Caldrà preveure usos d'activitat econòmica, turística de serveis i/o comercials per diversificar l'oferta i fer més complexa el teixit del nucli.

En el document d'adaptació a aquesta directriu caldrà aportar una ordenació concreta amb un estudi d'integració paisatgística.

La possible afecció de risc geològic s'haurà d'estudiar en el marc del planejament municipal.

Les directrius, d'acord amb l'article 13 de la Normativa del PDU, són aquelles normes que defineixen estratègies o objectius que han de ser concretades pel planejament general municipal mitjançant l'adaptació al PDU. I s'especifica amb major detall en l'article 15 de la manera següent:

...

5. En els sòls d'extensió pels quals el present PDU proposa una actuació de modificació, les directrius a concretar pel planejament urbanístic general municipal poden implicar segons el cas:

- a. El canvi al règim urbanístic del sòl a sòl urbanitzable no delimitat*
- b. La reducció de l'àmbit d'extensió urbana, modificant parcialment el règim cap a sòl no urbanitzable de la part de l'àmbit que no s'ha de desenvolupar*
- c. La redefinició de sectors, canviant i fusionant àmbits**
- d. La programació de sectors*
- e. El canvi dels paràmetres quant a modificacions d'ús, de densitat, d'edificabilitat i/o de tipologia d'edificació*

*6. L'abast de les directrius a introduir en el planejament urbanístic municipal es detalla per a cada sector, polígon i àmbit en els següents títols d'aquestes normes i es justifiquen en l'apartat de memòria específica de cadascun dels sòls d'extensió. **El document que en faci l'adaptació les ha d'estudiar en major detall a l'escala que li és pròpia i, si s'escau, n'adaptarà els requeriments.** Els sòls d'extensió afectats per aquesta directriu es llisten en els quadres 3 i 4 de l'article 12.3*

És a dir, són disposicions del PDU que indiquen un criteri i per tant no són normes d'aplicació directa i literal com són les determinacions, sinó que l'administració local ha d'establir els paràmetres sense necessitats de ser literals a la disposició sempre que no siguin contradictoris amb les directrius del PDU.

En segon lloc, cal indicar que el PDU va justificar que els àmbits de sòl urbà no consolidat, en aquells cas la unitat d'actuació UA-2 Tírvia, que eren analitzats pel PDU eren aquells àmbit que no tenien les condicions objectives de sòl urbà que és trobaven en la situació de sòl rural d'acord amb la legislació bàsica del sòl estatal, i per tant tenien la mateixa condició que els àmbits que no havien sofert la primera transformació del sòl com els àmbits de sòl urbanitzable.

Aquests aspectes queden regulats a l'article 2 de les Normes del PDU que reproduïm seguidament:

Article 2. Àmbit territorial

1. L'àmbit territorial del PDURSNS_AP està integrat pels municipis del l'Alt Pirineu amb l'instrument de planejament urbanístic general vigent aprovat amb anterioritat a la data de publicació del PTPAPiA.

2. D'acord amb la definició del punt anterior, l'àmbit està integrat pels municipis que s'anomenen a continuació, agrupats per comarca:

- a. Alt Urgell: Arsèguel, Josa i Tuixén i la Seu d'Urgell.*
- b. Alta Ribagorça: El Pont de Suert i la Vall de Boí.*
- c. Cerdanya: Alp, Bellver de Cerdanya, Isòvol, Puigcerdà.*
- d. Pallars Jussà: Conca de Dalt, la Pobla de Segur, la Torre de Cabdella, Llimiana, Salàs de Pallars, Sarroca de Bellera, Senterada i Talarn.*
- e. Pallars Sobirà: Alt Àneu, Espot, Lladorre, Llavorsí, Rialp, Sort, **Tírvia** i Vall de Cardós.*

*3. En aquests municipis **es revisa, concretament, la sostenibilitat dels sòls d'extensió urbana que no han iniciat la transformació urbanística** i també aquells en que aquesta transformació es va iniciar i va quedar aturada.*

*4. Els sòls d'extensió urbana definits en l'apartat anterior, a efectes d'aquest PDU **es concreten en els sòls que el planejament ha previst pel creixement, que es situen com extensions dels nuclis existents i que es troben en situació bàsica de sòl rural. Estan conformats pels sectors de sòl urbanitzable, delimitat i no delimitat, sectors en sòl urbà, àmbits de gestió en sòl urbà** i aquells sòls urbans en els que no hi ha definit un àmbit d'actuació urbanística però que, objectivament, no tenen els requisits legals corresponents a aquest règim de sòl.*

5. Els sòls d'extensió que es revisen es localitzen gràficament en les fitxes informatives detallades per a cada sector, polígon i àmbit de sòl urbà que incorporen les memòries d'ordenació específiques de cadascun dels municipis inclosos en l'àmbit d'actuació.

En tercer lloc, la proposta redueix l'àmbit originari de la UA-2 més enllà del 50%, a l'entorn del 70%, excloent el sòl de la part alta i també parts del sòl de la part baixa, mantenint els sòls discontinus al costat de la carretera com ampliació de l'equipament existent i els sòls a l'entorn de les construccions agrícoles les quals es preveuen de cessió, tal com es definia en el primer paràgraf de la directriu del PDU:

*Es proposa la **directriu** per al planejament municipal de **reducció com a mínim el 50%** de l'àmbit **excloent la part situada a la cota més alta**, sense perjudici que **es puguin mantenir els coberts existents com a cessió municipal**.*

Atès que el sòl de la UA-2 no ha sofert la primera transformació, és a dir l'estat de sòl és rural, i atès que en el propi àmbit no es considera adequat implantar-hi aprofitament d'acord amb l'estudi de paisatge l'Administració en aquest Document proposa fusionar les àmbits resultants de les modificacions previstes en la UA-2 Tírvia i SAU-1 Tírvia pel PDU per tal de crear un nou sector que garanteixi la cessió dels sòls i l'aprofitament urbanístic adequat per a la propietat dels sòls inclosos de la UA-2 Tírvia. Aquesta opció és una decisió urbanística municipal coherent amb les possibilitats establertes pel PDU en l'article 15.5.c del seu Normativa:

c. La redefinició de sectors, canviant i fusionant àmbits

En quart lloc, les condicions d'ús i d'ordenació previstes en la directriu:

Cal refer els paràmetres del polígon d'actuació, preveient models adequats a ordenació menys intensiva i amb tipologies més adaptats a les pròpies del lloc.

Caldrà preveure usos d'activitat econòmica, turística de serveis i/o comercials per diversificar l'oferta i fer més complexa el teixit del nucli.

es resolen en el nou sector conjunt preveient models menys intensius al reduir l'edificabilitat de vigent de la UA-2 Tírvia de 0,55 m²st/m²s a 0,40 m²st/m²s com la que té el sector SAU-1 vigent, i fixant un mínim d'usos de serveis (restauració, hotelier, ...).

En resum la proposta del Document no és contradictòria amb els criteris del PDU perquè redueix l'àmbit de la UA-2 Tírvia mantenint una part com a sòl d'extensió urbana, fa la cessió de les bordes existents, redueix la intensitat edificatòria per obtenir model menys intensius i preveu usos d'activitat econòmica.

Pel que fa a la documentació tècnica adjunta es valora en el punt setè d'aquesta resposta a l'al·legació.

Quarta.- INCONGRUÈNCIA INTERNA DE LA PROPOSTA.

Tal com s'ha justificat en l'al·legació anterior, la proposta del Document s'ajusta a la directriu del PDU per a la UA-2 Tírvia establerta en l'article 79.1 de les Normes del PDU.

Cal constatar que actualment la propietat de les edificacions agràries les té abandonades i en un estat de conservació deficient, i sense un ús aparent, tal com es pot observar en la fotografia següent:



Imatge de les edificacions agràries objecte de cessió

Per aquest motiu l'Administració, per tal de salvaguardar el patrimoni etnològic i social de les edificacions tradicionals agràries, en preveu la seva cessió dins l'àmbit de transformació urbanística del SAU-1.

Tanmateix, si que l'al·legant aporta una reflexió urbanística sobre l'aïllament dels equipament respecte el sòl urbà que es pot tenir en compte, i que no es contradictòria amb el PDU, de manera que s'estima parcialment de mantenir la feixa de terrenys confrontant amb les bordes que connecta aquestes amb el sòl urbà, si bé en part d'espai lliures i amb la menor edificabilitat possible atès que d'acord amb l'estudi d'integració paisatgística aquest és un espai sensible visualment.

Cinquena.- CARÀCTER EXCESSIU DE LES CESSIONS EN RELACIÓ A L'APROFITAMENT QUE S'ATRIBUEIX AL NOU SECTOR SAU 1 (ART. 65 LUC).

En primer lloc recordar que el redactat de l'article 65 del TRLU estableix les cessions mínimes i no màximes tal com es pot llegir en el redactat de l'article:

...

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, **com a mínim**, en les proporcions següents:

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5 per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.

Per tant, el planejament general pot establir justificadament reserves superiors als mínims establerts per la llei, sempre que es garanteixi la viabilitat econòmica dels sectors.

Recordar que en els àmbits de sòl urbà no consolidat (PMU i PAU) la legislació no estableix uns mínims però tampoc uns màxims.

En segon lloc, recordar que pel que fa al polígon AU-2 Tírvia les previsions de les Normes subsidiàries de Tírvia era el següent:

UNITAT D'ACTUACIÓ Núm. 2 (UA-2) DE TÍRVIA

QUADRE RESUM	SUPERFICIE		SOSTRE m2al	COEFICIENT EDIFICABILITAT	DENSITAT HAB/ha
	m2 s	%			
A. SUPERFICIE I SOSTRE TOTAL	9.330	100,00%	5.181	0,555	60

SISTEMES	4.145	44,43%	
A SISTEMA VIARI	1.249	13,39%	
E EQUIPAMENTS	939	10,06%	
V PARCS I JARDINS	1.957	20,98%	
T SERVEIS TÈCNICS			
B APARCAMENT PUBLIC			

	SUPERFICIE	% SUP	SOSTRE	COEF EDIF	Núm. VIVENDES
ZONES	5.185	55,57%	5.181	0,999	58
2b EDIFICACIÓ LINEAL discontinua	5.185	55,57%	5.181	0,999	58

Imatge extreta de les Normes subsidiàries de Tírvia. (Font RPUC)

Així mateix indicar que el PPU SAU-1 aprovat definitivament i publicat el 2008 estableix unes reserves d'acord amb les Normes subsidiàries de Tírvia com es pot observa a la imatge del quadre justificatiu del propi Pla parcial:

PARÀMETRES DE COMPARACIÓ	NORMES SUBSIDIÀRIES	PLA PARCIAL
Superfície sector SAU-1 (m2)	17.245,00	17.251,05
Aprofitament mig del sector (m2t/m2sòl)	0,40	0,40
Reserva espais lliures (%SAU-1)	19,30	20,37
Reserva equipaments (%SAU-1)	9,70	9,78
Reserva xarxa viària (%SAU-1)	18,72	17,65
Reserva serveis tècnics (%SAU-1)	-	0,17
Superfície aprofitament privat (%SAU-1)	52,28	52,20

Imatge extreta del PPU SAU-1 aprovat definitivament i publicat el 2008. (Font RPUC)

Atesa la proposta de fusió i reducció dels dos àmbits UA-2 i SAU-1 de les normes vigents, justificada en l'anterior apartat, cal comparar les dades numèriques de forma conjunta. En aquest sentit, segons les dades del Document l'augment de les cessions de sòl és d'un 20,8%, passant del 46,62% al 67,41%, com es pot observar al quadre comparatiu següent:

SECTORS OBJECTE D'ADAPTACIÓ Quadres resum comparativa sectors NNSSP-PDU-MNNSSP
Quadre resum Sector SAU-1 Tírvia. Comparativa entre planejament vigent i proposta amb diferencial d'aprofitaments i estàndards

Mod. NNSS SAU-1 Tírvia	SECTOR DOMINI PÚBLIC (camins) ÀMBIT COMPUTABLE	VIGENT				Mod. NNSS SAU-1 Tírvia		Dif
		UA-2 9.330,00 m²	PPU SAU-1 17.251,00 m²	26.581,00 m²	TOTAL 100,00%	96,00 m² 12.053,00 m²	100,00%	
SISTEMES	Clasi	4.145,00 m²	8.245,98 m²	12.390,98 m²	46,62%	8.190,00 m²	67,41%	20,80%
	Sistema viari	1.249,00 m²	3.044,80 m²	4.293,80 m²	16,15%	1.980,00 m²	16,30%	0,14%
	Equipaments	939,00 m²	1.687,15 m²	2.626,15 m²	9,88%	2.731,00 m²	22,48%	12,60%
	Parcs i jardins	1.957,00 m²	3.514,03 m²	5.471,03 m²	20,58%	2.671,00 m²	21,99%	1,40%
	Serveis tècnics					30,00 m²	0,25%	0,25%
	Aparcament públic					778,00 m²	6,40%	6,40%
ZONES		5.185,00 m²	9.005,02 m²	14.190,02 m²	53,38%	3.959,00 m²	32,59%	-20,80%
	Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua	5.185,00 m²	9.005,02 m²	14.190,02 m²	53,38%	1.162,00 m²	9,56%	-43,82%
	Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua destinada a Hp					415,00 m²	3,42%	3,42%
	Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua destinada a Hotel					600,00 m²	4,94%	4,94%
	Edificació aïllada unifamiliar					1.462,00 m²	12,03%	12,03%
	Zona d'espais lliures privats, subzona de jardins i horts					320,00 m²	2,63%	2,63%
EDIFICABILITAT	coeficient edificabilitat sostre	0,55 m²/st/m²	0,40 m²/st/m²	0,45 m²/st/m²		0,40 m²/st/m²		
	Residencial	5.178m²st	6.900m²st	12.078m²st		4.837m²st		-59,95%
	Habitatge lliure	5.178m²st	5.586m²st	10.764m²st	81,0%	3.502m²st	72,4%	-16,7%
	Habitatge protegit	5.178m²st	4.372m²st	9.550m²st	78,3%	2.803m²st	80,0%	-8,7%
	Activitat econòmica		1.214m²st	1.214m²st	21,7%	699m²st	20,0%	8,7%
	Hoteler		1.314m²st	1.314m²st	19,0%	1.335m²st	27,6%	16,7%
			1.314m²st	1.314m²st	100,0%	1.335m²st	100,0%	0,0%
HABITATGES	densitat habitatges	60htg/ha	40htg/ha	47htg/ha		30,70htg/ha		
	Habitatge lliure	56htg	69htg	125htg		37htg		-70,40%
	Habitatge protegit	56htg	55htg	111htg	79,7%	27htg	73,0%	-15,8%
			14htg	14htg	20,3%	10htg	27,0%	15,8%

Imatge extreta del Document aprovat inicialment (04/2025)

En aquest quadre s'observa que l'augment de les zones verdes és del 1,4%, passant d'una reserva de 20,58% a una reserva del 21,99%, i que l'increment d'equipaments és del 12,6% passant del 9,88% al 22,48%. Pel que fa a la vitalitat aquesta es manté atès que es proposa una variació del 0,14% per cent.

Altrament l'Ajuntament proposa una nova reserva d'aparcaments públics, atesa la necessitat que el municipi té d'aquest ús, que es concreta en un 6,4% del sol del sector.

Per tant, com es pot comprovar, en cap cas es produeixen els augments que l'al·legant afirma del 113% de zones verdes i del 269% d'equipaments.

En tercer lloc, recordar que la legislació estableix que els sectors han de ser viables econòmicament, i que aquesta viabilitat no es justifica en funció del nivell de cessions sinó de la combinació entre l'aprofitament econòmic privat que contempla el sector i les despeses de gestió, urbanització i construcció que comporta la consolidació d'aquells aprofitaments.

Així mateix, la sostenibilitat econòmica al llarg del temps del sector tampoc depèn de % de cessions de sistemes sinó de l'equilibri entre les despeses que els sistemes comporten i els ingressos que els nous aprofitaments aporten a l'administració.

En aquest sentit, el Document justifica la viabilitat i sostenibilitat econòmica del sector en el *Document IV Estudi de viabilitat, rendibilitat i sostenibilitat econòmica* inclòs en la documentació del Document per a la seva aprovació inicial.

Finalment, el *Document III Memòria de l'ordenació - Municipis del Pallars Sobirà III* del PDU justifica abastament que la no sostenibilitat dels àmbits UA-2 i SAU-1 no és a nivell econòmic sinó de model de creixement urbà de Tírvia que no s'adequa a les estratègies del Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran, a més d'altres aspectes tals com la inadequació d'urbanitzar els terrenys amb pendents superiors al 20% que tenen ambdós àmbits, d'acord amb l'article 9 del TRLU.

En resum, el Document justifica que l'augment de cessions, per l'interès públic de majors reserves de sòl per a sistemes, no condiciona la viabilitat i sostenibilitat econòmica del nou sector, i aquestes no contradiuen les directrius del PDU.

Sisena.- CARÀCTER NO OBLIGATORI DE LA RESERVA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ.

En aquest aspecte, cal recordar que el PPU SAU-1, aprovat i publicat el 2008, ja estableix una reserva per habitatge de protecció oficial del 20%, tal com es determina al punt 4 *Reserva per a la construcció d'habitatge de protecció pública* de l'apartat 3 *Quadre general de característiques* del PPU SAU-1, que reproduïm parcialment:

El sostre edificable màxim del sector és de 6.900,42 m², del quals 828,00 m² es destinaran a ús hotel·ler i, els 6.072,42 m² de sostre restants a ús global residencial. Així doncs, el present Pla Parcial preveu la reserva de 1.214,48 m² de sostre destinat a habitatges de protecció pública. Aquest sostre s'ubicarà a les zones especificades als plànols d'ordenació i qualificades dintre de la subzona 2b com a subclau 2b.P. Aquesta subclau reuneix les mateixes condicions d'ordenació especificades per a la clau 2b però el seu ús és exclusivament el de residencial unifamiliar i plurifamiliar en habitatges de protecció pública (HPP).

I també queda fixat a l'article 20 de les Normes del PPU SAU-1:

El present Pla Parcial del sector SAU-1 de Tírvia preveu, dintre del sòl destinat a aprofitament privat, la reserva de 828 m² de sostre destinat a l'ús hotel·ler. A més, el Pla també preveu la reserva de 1.214,48 m² de sostre destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública (HPP). El 90%, com a mínim, de la resta de sostre edificable es destina a ús residencial unifamiliar i plurifamiliar i, el 10% màxim restant als altres usos admesos per la zona 2b.

La proposta del Document manté el tant per cent relatiu del 20% del planejament vigent i justifica la viabilitat i sostenibilitat econòmica del sector en el *Document IV Estudi de viabilitat, rendibilitat i sostenibilitat econòmica* inclòs en la documentació del Document per a la seva aprovació inicial.

Altrament, el Document justifica en l'apartat 3.2.3 *Previsions d'habitatge protegit* del capítol 3.2 *Memòria social* el motiu del manteniment de la reserva d'habitatge protegit, a part de la per tothom coneguda urgència social de l'habitatge assequible en el país, fins i tot en el municipis petits.

En resum, el Document és coherent amb les necessitats socials, les previsions del planejament vigent i justifica la viabilitat del sector.

Setena.- MANCA DE VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ.

La documentació aportada per l'al·legació no desvirtua l'Estudi de viabilitat, rendibilitat i sostenibilitat econòmica del Document aprovat inicialment, atès que parteix d'hipòtesis de càlcul no justificades suficientment, incorpora costos de manteniment i urbanització que no resulten proporcionats a l'escala real de l'actuació, i aplica criteris de valoració que penalitzen indegudament el valor de l'aprofitament privat resultant.

1. Sobre la sostenibilitat econòmica de l'actuació en relació amb la hisenda pública

L'informe aportat conclou que l'actuació genera un impacte negatiu sobre les finances municipals. Aquesta conclusió no es pot compartir atès que es basa en hipòtesis de despesa no justificades i en una estimació d'ingressos incompleta.

En relació amb les despeses de manteniment, l'estudi de l'al·legació adopta uns costos unitaris de 7,75 €/m² any per a vialitat i de 6,25 €/m² any per a espais lliures, sense justificar-ne l'origen ni la seva adequació a un municipi rural de petita dimensió com Tírvia. No existeix una xifra oficial única per a aquests conceptes i els valors reals depenen de la tipologia d'urbanització, del nivell de servei i de la gestió municipal.

La seva aplicació comporta un increment desproporcionat de la despesa municipal. D'acord amb el pressupost municipal de 2024, amb una despesa corrent en béns i serveis de 154.649,07 € anuals, no resulta coherent imputar increments propers al 25% per la incorporació de 2.758 m² de vialitat i 2.671 m² d'espais lliures en un municipi amb una superfície de 8,5 km².

Arrendaments i cànon	800,00 €
Reparacions, manteniment i conservació	34.300,00 €
Material, subministraments i d'altres	118.899,07 €
Indemnitzacions per raó del servei	650,00 €
Despeses de publicacions	0,00 €
Despeses corrents en béns i serveis	154.649,07 €

Dades estretes del capítol de despeses corrents en béns i serveis del pressupost municipal de 2024

Per contra, l'Estudi de viabilitat incorporat al Document utilitza valors de referència prudents i habituals en planejament urbanístic de petita escala en medi rural, de l'ordre de 3 €/m² any per a vialitat i 0,50 €/m² any per a espais lliures, que reflecteixen millor el cost real de manteniment en aquest context.

Pel que fa als ingressos municipals, l'al·legant utilitza un pressupost de referència de construcció de 646 €/m², que no resulta representatiu dels costos reals previsibles de les edificacions del sector, en tant correspon al pressupost de referència COAC per a la construcció fora d'aparcaments:

PRESSUPOST DE REFERÈNCIA COAC	
Coef.	Referencia
646,00 €/m2	gener 2.024
0,95	GIRONA, TARRAGONA, LLEIDA capital i les comarques de La Cerdanya, la Vall
1,2	Edifici entre mitgeres (1 o 2 façanes)
0,8	Nivell inferior a l'estàndard d'ús (naus)
1,1	aparcaments en edificis d'habitatge
PRESSUPOST DE REFERÈNCIA	
	648,07 €

Pressupost de referència del COAC de 2024

Aquesta hipòtesi redueix artificialment els ingressos derivats de l'ICIO i de les taxes associades. L'Estudi municipal adopta un valor més ajustat i prudent, de 1.023,08 €/m², coherent amb el context constructiu de muntanya.

Quant a l'impost d'activitats econòmiques, la seva estimació presenta un elevat grau d'incertesa, ja que depèn del tipus i nombre d'activitats que finalment s'hi implantin. Per aquest motiu, l'Estudi realitzat prescindeix d'aquest ingrés en l'anàlisi, sense que això alteri la conclusió de no impacte negatiu sobre la hisenda pública.

En conseqüència, amb uns costos de manteniment ajustats i uns ingressos estimats amb criteris prudents, l'actuació no genera un desequilibri econòmic per a l'Ajuntament.

2. Sobre la viabilitat econòmica i financera de l'actuació

L'informe de l'al·legant conclou que el sector no és viable per l'existència de valors residuals negatius i per no assolir els marges de benefici exigibles. Aquesta conclusió no es pot acceptar atès que deriva d'hipòtesis de càlcul inadequades i d'errors metodològics que alteren substancialment el resultat de l'avaluació.

El document de modificació que es proposa realitza un nou estudi de viabilitat adaptat a valors actuals i als canvis en matèria d'habitatge protegit on resta garantida la viabilitat econòmica del sector.

En el cas de l'habitatge lliure, les determinacions de l'al·legació es formulen d'un valor de mercat que no resulta verificable, ja que no s'identifiquen les fonts dels testimonis ni els criteris de selecció i homogeneïtzació emprats. Aquesta manca de traçabilitat impedeix validar la representativitat de les dades utilitzades. A més, l'aplicació generalitzada d'un coeficient corrector de 0,9 sobre tots els testimonis per ajustar diferències de superfície no resulta procedent, atès que els valors de mercat habituals es refereixen a superfícies construïdes amb inclusió de parts comunes. Aquesta operació introdueix una minoració artificial del valor.

El text refós adapta les dades de mercat obtenint valors lleugerament superiors als del document de la primera inicial.

Pel que fa a l'habitatge protegit, els canvis legals i el nous valors del mòdul suposen la necessitat de refer el càlcul realitzat en el seu dia. Efectivament el valor del règim general ha pujat fins els 2.913,18€/m² segons l'última actualització de gener de 2026. El càlcul realitzat sobre la situació geogràfica, característiques de construcció, etc suposa un valor de 151,03€/m²st.

L'al·legació planteja la inviabilitat global del sector a partir d'un valor residual negatiu del sòl urbanitzat destinat a aquest ús, cosa que no correspon al càlcul efectuat tant en la primera inicial com en l'actual document de modificació.

Altra cosa és la dificultat de cercar operadors per part municipal per a la construcció dels sòls públics. Aquest fet no suposa en cap cas la inviabilitat econòmica en tant el valor en venda és clarament superior al cost de construcció. Aquesta circumstància està coberta amb ajudes específiques de finançament preferent mitjançant l'Institut Català de Finances, subvencions a la promoció i construcció vinculades a programes d'eficiència energètica en municipis de menys de 5.000 habitants, com el programa PREE 5000, que incideixen directament en la reducció del cost d'execució. Finalment, els programes específics per a l'àmbit rural impulsats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, com la Borsa d'Habitatge Rural o altres línies de foment, que tenen com a objectiu facilitar la implantació d'habitatge assequible i reduir el risc de les promocions en entorns de baixa densitat.

Per tant no es pot confondre la dificultat de gestió municipal de l'habitatge protegit amb el valor del producte definit de forma clara per la legislació en matèria de Valoracions de caràcter estatal.

El nou estudi adaptat a la situació actual planteja per una banda un increment de cost de construcció en relació als valors mitjos de revistes especialitzades a tenor de la situació geogràfica, característiques de construcció i una reducció del valor de venda tenint en compte el valor de la renda lliure a Tírvia.

En conseqüència, el valor del sòl és de 151,03 €/m²st ($2.184,86\text{€/m}^2\text{st} \times 0.85 / 1.2 = 1.396,58$)

A partir d'aquests valors i els nous estudis de costos, al fet que la dimensió del sector pot desenvolupar-se en menys de cinc anys, el valor residual del sòl pel mètode estàtic se situa al voltant dels 69€/m² cosa que garanteix sobradament la viabilitat econòmica del pla.

3. Sobre els costos d'urbanització

L'informe de l'al·legació presenta una estimació de costos d'urbanització que no es pot admetre atès que parteix d'un criteri simplificat i inadequat respecte a la realitat física i funcional de l'àmbit.

En primer lloc, s'aplica un cost unitari homogeni de 300 €/m² a la totalitat de la superfície viària, sense distingir entre els diferents tipus d'espais que la conformen. Aquesta aproximació és incorrecta des del punt de vista tècnic, ja que no diferencia entre vials de circulació rodada, voreres, espais d'estada i, especialment, les àrees destinades a aparcament.

En el cas concret del sector, una part significativa de la superfície qualificada com a vialitat correspon a espais d'aparcament en superfície. Aquests espais d'aparcament es projecten habitualment amb paviments de menor cost i menor impacte, com sauló estabilitzat, graves compactades o paviments drenants, amb solucions que minimitzen la impermeabilització del sòl, redueixen la necessitat de xarxes de drenatge intensives i s'adapten millor a la integració paisatgística de l'entorn.

Aquest tipus de solucions comporta una reducció substancial del cost d'urbanització respecte als vials convencionals pavimentats amb aglomerat asfàltic o formigó, tant pel que fa a moviments de terres com a capes de ferm, serveis urbans associats i sistemes de drenatge.

Per tant, l'aplicació d'un cost unitari uniforme de 300 €/m² a tota la superfície viària suposa una sobreestimació sistemàtica de les càrregues d'urbanització, en no ajustar-se a la realitat tipològica dels espais projectats ni als criteris d'urbanització adequats per a un municipi com Tírvia.

En segon lloc, l'informe no aplica correctament els criteris de valoració del sòl en situació d'actuació urbanística establerts per la normativa vigent. En particular, no es té en compte adequadament que el valor del sòl ha de resultar del valor del sòl urbanitzat descomptant la totalitat de les càrregues pendents, inclosos els costos d'urbanització i el benefici empresarial de la promoció, d'acord amb els principis establerts pel Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

Aquesta omisió comporta una doble distorsió, d'una banda per la sobreestimació dels costos d'urbanització, i de l'altra per una incorrecta repercussió d'aquests costos en el valor residual del sòl.

El document que incorpora les al·legacions ha analitzat de vell nou els costos i els ha ajustat en base a la superfície de vialitat prevista suposant lleugers increments de costos. Per tant, es considera que l'al·legació estableix costos inadequats i que el document incorporat s'ajusta a la realitat de costos que determina la fitxa del sector.

4. Conclusió sobre la viabilitat econòmica

Els arguments aportats per l'al·legant no desvirtuen els estudis realitzats, ja que es fonamenten en escenaris de càlcul restrictius, i valoracions sense justificació.

Tanmateix, en el marc de la tramitació del Document, s'han introduït ajustos d'ordenació amb l'objectiu de millorar la implantació de l'edificació, la seva adaptació a la topografia i la seva integració paisatgística en el territori. Aquests ajustos, que responen exclusivament a criteris urbanístics i d'encaix territorial, comporten una optimització de la disposició de les peces edificables i de l'estructura del sector.

Com a efecte indirecte d'aquesta millora d'ordenació, es produeix un increment del sostre edificable efectivament materialitzable i una major eficiència en la configuració de les parcel·les,

fet que repercuteix positivament en el valor de l'aprofitament privat i en el marge de rendibilitat de l'actuació.

En conseqüència, no només es ratifica la viabilitat econòmica de la proposta continguda en l'aprovació inicial, sinó que la proposta resultant del Document refós, sense alterar els criteris bàsics del model urbanístic, millora les condicions de desenvolupament del sector i n'incrementa la robustesa econòmica.

Per tot l'exposat, es conclou que l'actuació és viable i sostenible econòmicament, i que les modificacions introduïdes reforcen aquesta viabilitat sense desvirtuar els objectius d'ordenació i adaptació al PDU.

PROPOSTA

S'estima parcialment l'al·legació en relació amb aspectes d'ordenació, en el sentit de mantenir la densitat de 40 habitatges per hectàrea prevista pel planejament vigent per al SAU-1 en el nou àmbit, i d'incloure la feixa de terreny confrontant amb les bordes de l'antiga UA-2 Tírvia dins el sector, amb la finalitat d'evitar-ne l'aïllament i millorar la seva integració funcional i paisatgística amb el sòl urbà existent.

Aquests ajustos responen a criteris estrictament urbanístics, orientats a millorar la implantació de l'edificació, l'adaptació a la topografia i l'encaix del conjunt en el territori, sense alterar el model general d'ordenació proposat en l'aprovació inicial.

Així mateix, aquesta millora en la configuració del sector permet optimitzar la disposició de les peces edificables i incrementar el sostre efectivament materialitzable, amb la conseqüent millora de la rendibilitat de l'actuació.

En conseqüència, es manté la validesa de la proposta inicial pel que fa a la seva viabilitat econòmica, i es considera que la solució resultant del Document refós en reforça les condicions de desenvolupament.

4. Reunions amb les propietats

En el procés d'informació pública el document de Modificació puntual de les Normes Subsidiàries per a l'adaptació al PDU de RSNS de l'Alt Pirineu l'Ajuntament de Tírvia aprovat inicialment l'abril de 2025, s'han mantingut reunions amb la propietat del SAU-1 i UA-2 Tírvia i els seus representants tècnics i jurídics, el dia 4 de febrer, per aclarir el contingut de la seva al·legació i del document aprovat.

5. Conclusions

En base als informes sectorials i a la participació ciutadana, es proposa eliminar una afectació de zona verda en sòl urbà que prové de la conformació d'un passeig d'entrada al municipi que desenvolupava el SAU-2 Tírvia, el qual va ser desclassificat pel PDU RSNS de l'Alt Pirineu, i que tenia continuïtat en una finca en sòl urbà, atès que, un cop eliminat el passeig del sector, no té lògica urbanística el manteniment de la seva afectació

Per altra banda, es proposa mantenir la feixa confrontant a les bordes de la UA-2 Tírvia de les NS per tal de millorar la continuïtat del sòl urbà amb els equipaments previstos, tot respectant la directriu del PDU de reduir com a mínim el 50% de la UA-2, i amb la menor sostre possible atès que, d'acord amb l'estudi d'integració paisatgística, és un espai sensible visualment; també es proposa mantenir la densitat de 40 htg/ha del SAU-1 i la recomanació del PDU de reduir el SAU-1, tot millorant la viabilitat social i econòmica del nou sector

Finalment, el document es proposa incorporar unes millores en l'ordenació del sector SAU-1 per facilitar la integració de la nova edificació amb els habitatges existents.

5.1 Milliores del redactat i esmenes d'errades materials

Es corregeixen les errades materials detectades pels al·legants en el document i es modifica el redactat per tal d'explicar els ajustos que s'han incorporat per motiu dels informes i de les estimacions de les al·legacions.

En altres, es corregeix la qualificació Zona edificació aïllada, subzona unifamiliar clau 3a* en la normativa per la Zona edificació aïllada, subzona plurifamiliar clau 3b*, de l'edificació existent en el carrer de la Vall, tal com es descriu a la memòria.

5.2 Ajust dels àmbits de modificació

1. Es modifica l'afectació de la finca situada a la intersecció entre la carretera i el carrer de la Vall, en el sentit de mantenir la reserva de vial destinada a l'ampliació de la carretera d'accés en tota la seva longitud, i de substituir la qualificació de zona verda clau V2 de la part de la finca situada en sòl urbà per la qualificació de Nucli Vell, Volum a conservar (clau 1a) amb caràcter no edificable (n.e). Aquesta modificació permet ajustar millor l'ordenació a la realitat edificada i al valor patrimonial de l'àmbit.

2. Es proposa mantenir la feixa de terreny confrontant amb les bordes de l'antiga UA-2 Tírvia, amb l'objectiu de millorar la continuïtat entre el sòl urbà i els futurs equipaments, evitant situacions d'aïllament. Aquesta proposta és compatible amb la directriu del PDU, atès que es garanteix la reducció superior al 50% de l'àmbit original i es limita la seva edificabilitat al mínim imprescindible, d'acord amb els criteris de l'estudi d'integració paisatgística que identifica aquest espai com a especialment sensible.

3. Es proposa mantenir els aprofitaments urbanístics previstos pel SAU-1 vigent en el nou sector urbanitzable, amb una edificabilitat de 0,40 m² sostre per m² de sòl i una densitat de 40 habitatges per hectàrea. Aquesta decisió permet assegurar la viabilitat social i econòmica del sector, en coherència amb les necessitats d'habitatge i amb l'equilibri econòmic de l'actuació.

4. Es proposa ajustar l'ordenació del nou sector SAU-1 per tal de millorar l'encaix de l'edificació amb la topografia i amb el teixit existent:

a) Es proposa enretirar tres metres respecte de l'alineació de carrer les edificacions corresponents a la zona 3b1 i a la zona 2d HPO, amb l'objectiu d'adequar la implantació a la pendent del terreny. Aquest ajust comporta una lleugera ampliació del sector per garantir la correcta disposició de les edificacions.

b) El bloc 3-01 de la zona 2d es proposa amb una alçada de planta baixa, una planta pis i sota coberta, per tal de garantir una millor integració amb el teixit edificat proper.

c) El bloc 3-02 de la zona 2d es proposa amb dues alçades diferenciades, de manera que la part més propera a l'edificació existent es resol amb planta baixa, una planta pis i sota coberta, mentre que la resta del bloc es resol amb planta baixa, dues plantes pis i sota coberta. El cos de menor alçada se situa enretirat tres metres respecte de l'alineació, afavorint la transició amb l'entorn construït.

d) L'edificació del a zona 3a1 es proposa d'una alçada de planta baixa i sota coberta, per tal de garantir una millor integració amb l'entorn rural i les bordes properes.

5. En coherència amb els criteris adoptats per al nucli de Tírvia, es proposa aplicar els mateixos paràmetres d'edificabilitat i densitat a l'àmbit de la UA-1 de Terveu, assegurant una homogeneïtat en el model d'ordenació i en les condicions de desenvolupament dels sòls d'extensió.