

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC EN SÒL NO URBANITZABLE BALNEARI SANILLÉS

LLES DE CERDANYA

FASE D'AVANÇ



NOVEMBRE 2024

ECOMUNDIS SL

celobert
COOPERATIVA D'ARQUITECTURA
ENGINYERIA I URBANISME

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR

CELOBERT, ARQUITECTURA, ENGINYERIA I URBANISME, SCCL

Núria Colomé Montull

arquitecta

Paula Martí Comas

arquitecta

Helena Trias Prats

arquitecta

Cristina Poza López

arquitecta

Ester Camps Bastida

arquitecte

Jan Vidal Arambilet

arquitecte

Diego Carrillo Messa

DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

Del Rio Consulting

David del Rio Castelló

ambientòleg

ASSESSORAMENT JURÍDIC

Raimon Soler Renobell

advocat jurista

ENS DESTINATARI

AJUNTAMENT DE LLES DE Cerdanya

Ariadna Luesma Vila

arquitecta Consell Comarcal de la Cerdanya



ÍNDEX

0. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT	3
0.1 ANTECEDENTS	3
0.2 OBJECTIU	4
0.3 INICIATIVA I PROCEDÈNCIA LEGAL	4
0.4 CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL	4
1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ	6
1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT	6
1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	6
1.3 ÚS I ESTAT ACTUAL	6
1.3.1 MASIA	8
1.3.2 ANTIC BALNERARI	8
1.3.3 EDIFICI DE SERVEIS	10
1.4 PLANEJAMENT VIGENT	10
1.4.1 SERVITUD I AFECTACIÓ DE CARRETERES	10
1.4.2 PLA TERRITORIAL PARCIAL DE L'ALT PIRINEU I L'ARAN	11
1.4.3 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PLURIMUNICIPAL DE LA Cerdanya	13
1.5 XARXES DE SERVEIS	16
1.5.1 SITUACIÓ ACTUAL	16
1.5.2 CONDICIONS ESTABLERTES PEL PLANEJAMENT	19
1.6 APARCAMENT	19
1.7 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT	20
1.8 COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT VIGENT	20
2. MEMÒRIA DE PROPOSTA	21
2.1 CRITERIS	21
2.2 CRITERIS D'ÚS I INTERVENCIÓ DE LES EDIFICACIONS	21
2.2.1 BALNEARI SENILLERS	22
2.2.2 MASIA	25
2.2.3 EDIFICIS DE SERVEIS	27
2.2.4 NOVES EDIFICACIONS	27
2.3 AMPLIACIÓ TOTAL PREVISTA	28
2.4 NECESSITATS D'APARCAMENT	29
2.5 CRITERIS D'ÚS I INTERVENCIÓ ALS ESPAIS EXTERIORS	29
2.6 PROPOSTA DE PARÀMETRES URBANÍSTICS	31
2.7 DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ	32
2.8 AGENDA	32
3. COMPLIMENT ESTÀNDARDS DE LEGISLACIÓ I PLANEJAMENT	33

3.1	AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	33
3.2	INNECESSARIETAT D'ESTUDI D'AVVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	33
4.	NORMATIVA.....	35
TÍTOL I	DISPOSICIONS COMUNES	35
TÍTOL II	DISPOSICIONS PARTICULARS	36
TÍTOL III	MESURES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL.....	39
5.	ESTUDI PAISATGÍSTIC	41
5.1	OBJECTIUS	41
5.2	IDENTIFICACIÓ DE L'IMPACTE PAISATGÍSTIC.....	41
5.2.1	INTERVENCIÓ AL BALNEARI SENILLERS.....	41
5.2.2	AMPLIACIÓ DE LA MASIA	42
5.2.3	NOUS VOLUMS D'ÚS HOTELER.....	43
5.3	DESCRIPCIÓ DE LES MESURES D'INTEGRACIÓ	44
5.3.1	INTERVENCIÓ AL BALNEARI SENILLERS.....	44
5.3.2	AMPLIACIÓ DE LA MASIA	49
5.3.3	NOUS VOLUMS D'ÚS HOTELER.....	50
5.4	VALORACIÓ DE L'IMPACTE PAISATGÍSTIC	53
6.	PLÀNOLS.....	54
ANNEX 1	DIAGNOSI DEL BANEARI DE SANILLÉS	55
ANNEX 2	REGULACIÓ DEL PEU-LLE-4 SENILLERS	56
ANNEX 3	FITXA CADASTRAL	57
ANNEX 4	MASTER PLAN GLOBAL DE LA FINCA DEL BALNEARI SENILLERS.....	58

0. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

0.1 ANTECEDENTS

L'hotel-balneari de Senillers està situat al municipi de Lles, a la comarca de la Cerdanya. L'edifici es va construir l'any 1876 mitjançant sistemes tradicionals en els quals s'utilitzaven materials de la zona com poden ser pedres de granit o bé fusta de pi silvestre. En aquella època la finca disposava de cinc fonts termals on hi brollava aigua amb diferents tipus de components minerals. Aquesta diversitat de minerals en les aigües va fer que el balneari en pocs anys es convertís en un dels principals racons d'estiueig del Pirineu català.

L'any 1946 la família Pascual va adquirir l'edifici i va decidir reformar-lo i ampliar-lo. L'arquitecte que va realitzar el projecte era el senyor Climent Maynés i Gaspar. A partir d'aquest moment l'edifici deixaria de ser un balneari i es convertiria en un hotel.

Al cap d'unes dècades, concretament l'any 1993, l'edifici passà a mans de l'Institut Terapèutic Internacional de Catalunya, gestionat pel senyor Hug Coats i la senyora Nadya Coats. En aquell moment l'edifici ja es trobava afectat per algunes lesions produïdes per la falta de manteniment i això va fer que decidissin començar a reformar algunes de les seves zones. La reforma no es va finalitzar i algunes zones de l'edifici van quedar afectades a causa de les intervencions.

En aquest context, el Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya (POUPM), aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres públiques en data 19 de novembre de 2010, delimità un Pla Especial Urbanístic en sòl no urbanitzable a l'àmbit del Balneari Senillers (PEU-LLE-4_Senillers) amb la voluntat de poder rehabilitar i ampliar les dependències actuals del balneari i transformar-lo *"en un campus residencial, hotelier i centre de conferències vinculat a la salut i al model de vida sostenible als Pirineus"*.

Aquesta intervenció de rehabilitació i ampliació haurà de respectar les condicions de sòl no urbanitzable de protecció ecològico-paisatgística (clau 95b) que estableix el planejament per al conjunt de la parcel·la.

A la vegada, el Balneari Senillers s'inclou al Catàleg de Béns a protegir inclòs al propi POUPM de la Cerdanya (LLE-SEN-HOS-01) el catàleg li estableix un nivell de protecció C-Volumètrica.

Actualment, la propietat del Balneari Senillers ha decidit emprendre la recuperació del balneari per poder-hi desenvolupar nous usos vinculats a la cura, el repòs, la teràpia i la formació, acompanyats d'usos residencials que permetin recuperar les instal·lacions amb usos que recuperen l'antic ús de l'edifici i el valor de l'emplaçament.

0.2 OBJECTIU

L'objectiu d'aquest Pla Especial Urbanístic en sòl no urbanitzable (PEU-SNU), tal i com estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Plurifamiliar de la Cerdanya (POUPM), és *“regular les condicions per a la rehabilitació i ampliació de les instal·lacions terapèutiques de l'antic balneari per a transformar-lo en un campus residencial, hotel·ler i centre de conferències vinculat a la salut i al model de vida sostenible als Pirineus”*.

En aquest context, el present pla especial vol fer possible que l'entorn del balneari Senillers es transformi en un entorn per a la vida comunitària i saludable autosostenible, integrat en el territori, i que impulsi l'envelliment actiu. Per fer-ho es proposa la rehabilitació de l'edifici del balneari i l'adequació dels altres edificis existents, així com la construcció de nous volums integrats a l'entorn que permetin complementar els usos plantejats al Pla Especial.

0.3 INICIATIVA I PROCEDÈNCIA LEGAL

Aquest PEU-SNU es redacta per iniciativa de la empresa familiar ECOMUNDIS, SL, propietària de la finca i de l'edifici, a l'empara dels següents plans i legislació:

- Planejament vigent al municipi de Lles de Cerdanya: Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres públiques en data 19 de novembre de 2010.
- Article 67.1.d) del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, segons redacció donada per l'article 24 de la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, que preveu la redacció de plans especials urbanístics.
- Reglament de la Llei d'Urbanisme, que en el seu Títol IV, capítol I, secció sisena estableix els contingut i determinacions dels plans especials.

0.4 CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL

El present PE està integrat pels següents documents:

Document 1 – MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

Document 2 – MEMÒRIA DE PROPOSTA

Document 3 – COMPLIMENT ESTÀNDARDS DE LEGISLACIÓ I PLANEJAMENT

Document 4 – NORMATIVA

Document 5 – ESTUDI PAISATGÍSTIC

Document 6 – PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

- I-1 Situació
- I-2 Topografia i infraestructures.
- I-3 Ortofoto
- I-4 Estructura de la propietat
- I-5 Planejament vigent
- I-6 Usos actuals
- I-7 Planta Baixa i Alçat
- I-8 Planta Primera i Seccions
- I-9 Serveis
- O-1 Usos proposats
- O-2 Planta Baixa i Alçat
- O-3 Planta Primera i Seccions
- O-4 Seccions

O-5 Serveis

Annex 1 Diagnosi del balneari de Senillers situat al municipi de Lles de Cerdanya: estudi històric i constructiu, aixecament gràfic i estudi de les lesions estructurals.

- Projecte final de grau d'Enginyeria de l'edificació.
- Projectista: Miquel Munt Soldevila.
- Director: Emilio Hormias Laperal.
- Convocatòria: juny 2011.

Annex 2 Fitxa del PEU-LLE-4 Senillers, inclosa al Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya

Annex 3 Fitxa cadastral.

Annex 4 Treballs previs: Master Plan global de la finca del Balneari Senillers.

- Autor: Xavier Barba.
- Data: 1995.

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit objecte del present PEU-SNU és el definit pel Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya per al PEU-LLE-4_Senillers. Aquest àmbit limita amb la carretera LV-4036 que permet l'accés al balneari i se situa a la carretera que connecta els nuclis de Martinet i Tresserres, i el constitueixen les feixes i terrasses que configuren l'entorn del balneari.

Els terrenys inclosos en l'àmbit formen part d'una parcel·la rústica d'ús agrari, de major superfície i de la mateixa titularitat, amb referència cadastral 25159A002000840000UK.

En el seu conjunt, l'àmbit del PEU-SNU inclou una superfície de 6.748 m² qualificats pel POUPM de la Cerdanya com a sòl no urbanitzable de protecció ecològico-paisatgística (clau 95b).

1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Tot l'àmbit del PEU-SNU pertany a una sola propietat que segons cadastre es tracta d'una parcel·la de 122.792 m².

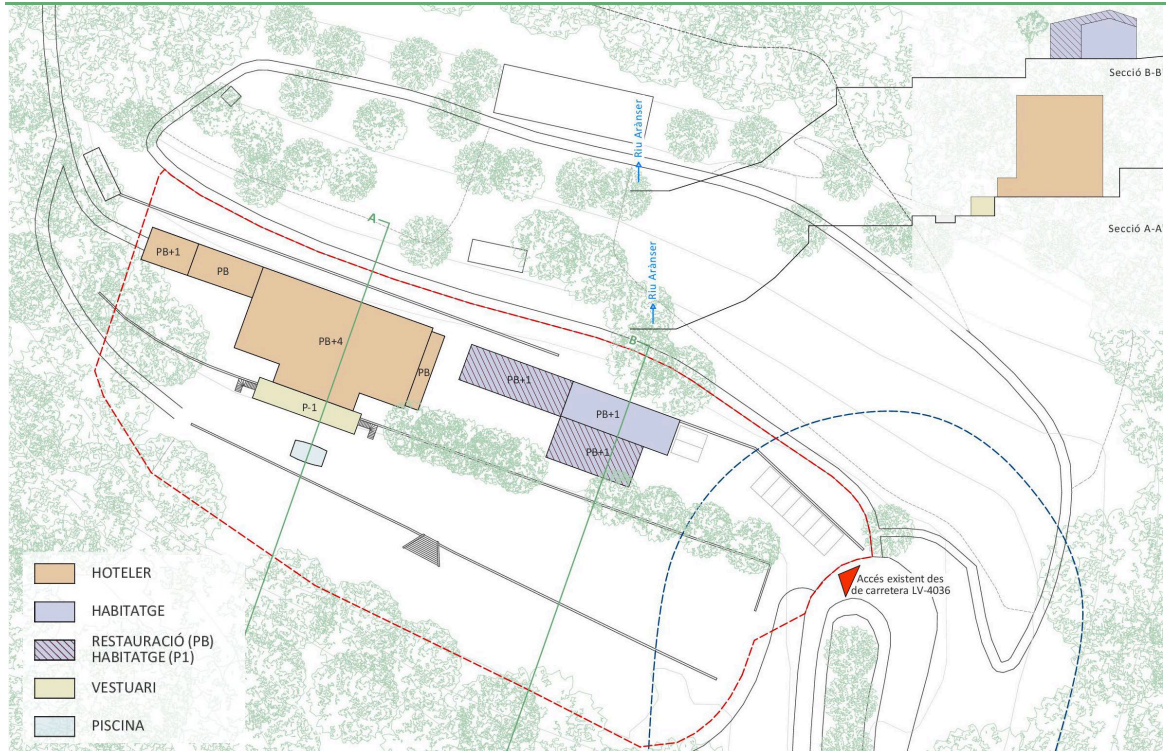
Referència cadastral:	25159A002000840000UK
Propietari:	ECOMUNDIS CYT, SL, amb CIF B25348863
Superfície inclosa en la modificació:	7.003 m ²
Superfície total (segons cadastre):	122.792 m ²
Sostre construït (segons cadastre):	3.479 m ² st.
Sostre construït segons aixecament:	3.693 m ² st.
Any de construcció (segons cadastre):	1950

1.3 ÚS I ESTAT ACTUAL

A l'àmbit del pla especial hi ha 3 cossos construïts, amb un sostre total de 3.693 m²:

- Masia del s. XV de PB+1, amb una ampliació posterior adossada. El sostre total és de 876 m².
- Antic hotel-balneari, de PB+3 construït al 1876, rehabilitat i ampliat al 1946. El sostre total és de 2.734 m².
- Edifici de serveis, de PB+1 construït entorn a l'any 1946. El seu sostre és de 83 m².

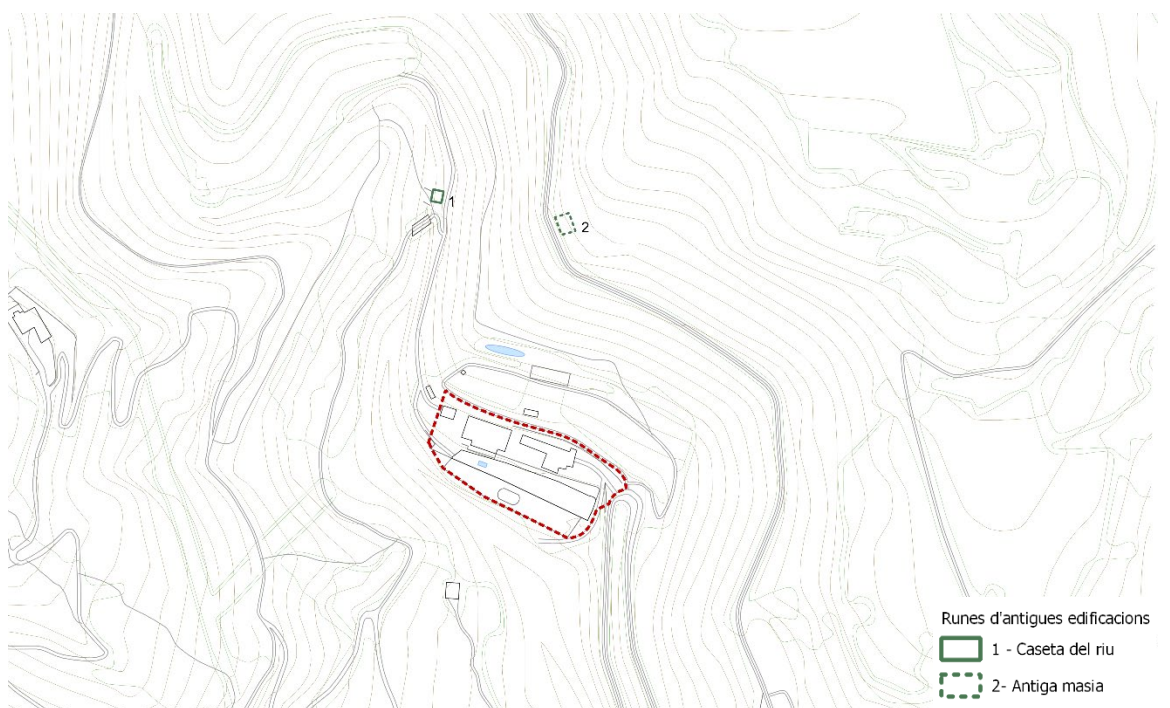
Usos actuals a l'àmbit del Pla Especial



Font: elaboració pròpia.

A la parcel·la on se situa el balneari Senillers també se situen 2 antigues edificacions actualment en runes: La caseta del Riu i la masia de Can Biel. Tot i no ser l'objecte d'aquest pla especial, es preveu que en un futur, i a partir d'un projecte específic es puguin rehabilitar per recuperar la forma i usos històrics.

Topografia i infraestructures a l'àmbit del Pla Especial



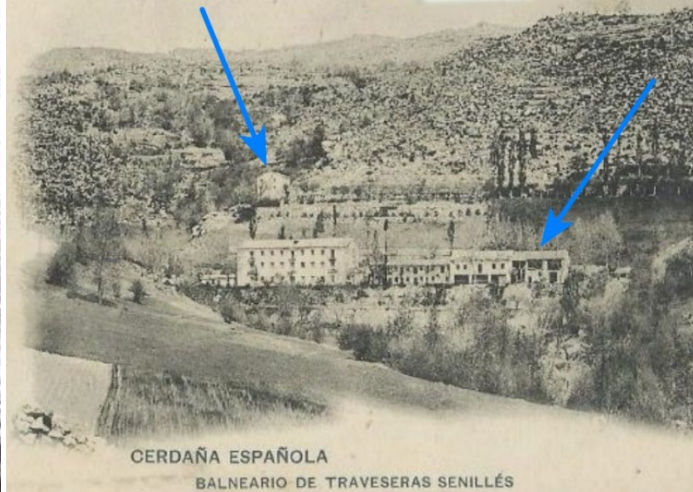
Font: elaboració pròpia.

Imatge de la caseta del riu



Font: www. Senilles.com

Can Biel (fletxa de l'esquerra)



1.3.1 MASIA

Actualment la masia presenta un estat de conservació adequat i manté el seu funcionament com a residència de la família propietària, que en fa un ús de residència permanent per part d'uns membres i temporal per part d'altres.

Complementàriament, també funciona com a cafeteria al servei de les activitats que es desenvolupen al conjunt de la finca.

Quadre de superfícies de la masia

Planta baixa	379 m2.
Planta primera	383 m2
Planta sotacoberta	114 m2
Total construït masia	876 m2

1.3.2 ANTIC BALNERARI

(aquest capítol ha estat desenvolupat a partir del Treball Final de Grau d'Enginyeria de l'Edificació de Miquel Munt Soldevila: "Diagnosi del Banerari de Sanillés, situat al municipi de Lles de Cerdanya: estudi històric i constructiu, aixecament gràfic i estudi de lesions estructurals", s'inclou com a annex 1 a aquest document).

Actualment l'edifici es troba sense ús i afectat per un gran nombre de lesions, algunes de gran importància, que fan necessari abordar la rehabilitació de l'edifici per poder incorporar els usos previstos.

Quadre de superfícies de l'edifici del balnerari

Planta semisoterrani	136 m2.
Planta baixa	640 m2.
Planta primera	530 m2
Planta segona	476 m2
Planta tercera	476 m2
Planta sotacoberta	476 m2
Total construït balnerari	2.734 m2

TIPUS DE LESIONS QUE TROBEM A L'EDIFICI I CAUSES QUE LES PROVOQUEN

Façanes

Cal destacar que no s'hi ha detectat esquerdes significatives, més enllà de les produïdes per les dilatacions i contraccions dels revestiments.

- **Humitat:** és important a la part baixa de la façana nord, ja que no rep gens d'insolació i que se situa a només 3 metres d'un mur de contenció de 7 metres d'altura. A la vegada, quan neva, la neu pot trigar setmanes a fondre's.

Coberta

El seu estat és molt dolent, el que fa impossible accedir-hi. Les principals patologies actuals són,

- **Trencament o fissuració de teules.** Les importants variacions tèrmiques entre el dia i la nit, així com les baixes temperatures a les que es pot arribar a l'hivern (-18º) han fet que bona part de les teules es trobin trencades.
- **Enfonsament de la vessant de la coberta.** Es dona a la part central, segurament per la combinació de l'excés de pes i el deteriorament de les bigues de fusta.
- **Presència de microorganismes** que acumulen humitat i arrelen.

Elements interiors (sostres, terres i envans)

Més enllà de la brutícia i els desprendiments de revestiments i pintura podem detectar:

- **Humitats.** Aquest tipus de lesions es produeixen en zones on hi ha filtracions d'aigua i/o poca ventilació. Les trobem a la planta sota coberta, a la planta tercera i a la planta segona hem trobat lesions d'aquest tipus.
- **Esquerdes i fissures.** Se n'ha detectat tant de verticals (degudes a una fletxa excessiva de bigues sobre els envans; quan la càrrega que rep la paret de càrrega en un punt és massa gran; i la zona on s'uneix el sostre de l'escala del servei i la paret de càrrega com d'horizontals.
- **Lesions en bigues de fusta.** S'han identificat les patologies següents:
 - Clivelles en bigues de fusta.
 - Atac de corc gran. En la majoria de bigues l'afectació és de les capes superiors, amb una penetració de 4cm. Normalment l'afectació és als caps de la biga, tot i que en alguns casos afecta a tota.
 - Podriment de bigues. Normalment afecta als caps de bigues. En el cas del balneari només es dona en bigues properes a canalitzacions i al sostre sotacoberta.
- **Lesions en bigues metàl·liques.** Encara trobem bigues afectades, tot i que algunes d'elles van ser reparades a la intervenció de l'any 1996.
- **Enfonsament de paviments.** És una patologia habitual.

RESUM DE LA SITUACIÓ

Classificació de les lesions greus identificades i urgència de la intervenció

Lesió	gravetat	Urgència d'intervenció
ELEMENTS VERTICALS INTERIORS		
Pàtines produïdes per humitats de filtració	greu	urgent
Esquerdes i fissures en elements estructurals.	greu	a valorar
ELEMENTS HORIZONTALS INTERIORS		
Pàtines produïdes per humitats de filtració	greu	urgent
Esquerdes i fissures en elements estructurals	greu	a valorar

Atac de corc gran en bigues de fusta	greu	urgent
Podriment de les bigues de fusta	greu	urgent
LESIONS EN FAÇANES		
Pàtines produïdes per humitats de filtració	greu	urgent
Esquerdes i fissures en elements estructurals	greu	a valorar
LESIONS EN COBERTA		
Trencament de la teula ceràmica	greu	urgent

1.3.3 EDIFICI DE SERVEIS

Actualment l'edifici de servei no es troba en ús i el seu estat de conservació no fa possible la incorporació d'usos sense una intervenció important.

Quadre de superfícies de la masia

Planta baixa	47 m2.
Planta primera	36 m2
Total construït edifici serveis	83 m2

1.4 PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent que condiciona les característiques urbanístiques de l'àmbit del PEU-SNU és el següent:

- **Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i l'Aran**, aprovat definitivament el 25 de juliol de 2006 i publicat l'acord al DOGC de 7 de setembre de 2006.
- **Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya**, aprovat definitivament el 19 de novembre de 2010.

Per altra banda, una part de l'àmbit està afectada per la zona de servitud i d'afectació de la carretera LV-4036 i per tant li són aplicables les disposicions del Text Refós de la Llei de Carreteres aprovat el 25 d'agost de 2009 i modificat per la Llei 5/2020 del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

1.4.1 SERVITUD I AFECTACIÓ DE CARRETERES

Condicionants de la servitud

Dimensió de la zona de servitud. En les carreteres (diferents a autopistes i vies preferents) la dimensió de la zona de servitud és de 8 metres des de les arestes exteriors de l'esplanació. (article 34 del el Text Refós de la Llei de Carreteres)

Usos de la zona de servitud. L'article 37 del Text Refós de la Llei de Carreteres estableix els usos permesos en aquesta zona:

“...

37.1 En la zona de servitud només es poden realitzar els usos i les activitats prèviament autoritzats que siguin compatibles amb la seguretat de la via i amb la finalitat pròpia d'aquesta zona.

...”

37.4. El departament competent en matèria de carreteres pot autoritzar la utilització de la zona de servitud per a destinar-la a aparcament de vehicles, sempre que se situï en terrenys de titularitat pública, no estigui vinculat a cap concessió administrativa i es garanteixi la seguretat viària i l'explotació adequada de la carretera. L'atorgament d'aquesta autorització no comporta en cap circumstància l'assumpció de responsabilitats per part de l'administració atorgant pels danys ocasionats a les instal·lacions implantades o construïdes en la zona de servitud, als vehicles estacionats, a terceres persones o de qualsevol altre tipus.”

Així doncs, tenint en compte la titularitat privada de la parcel·la, no serà possible la ubicació d'aparcaments en aquest àmbit.

Condicionants de l'afectació

Dimensió de la zona d'afectació. En les carreteres (diferents a autopistes, vies preferents i carreteres de la xarxa bàsica) la dimensió de la zona de servitud és de 30 metres des de les arestes exteriors de l'esplanació. (article 34 del el Text Refós de la Llei de Carreteres).

Usos de la zona d'afectació. L'article 39 de l'esmentada Llei de Carreteres estableix la seva utilització de la següent manera:

“En la zona d'afectació, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destinació i la plantació o la tala d'arbres requereixen l'autorització prèvia del departament competent en matèria de carreteres, sens perjudici d'altres competències concurrents. Només es poden realitzar sense autorització prèvia els treballs propis dels conreus agrícoles, sempre que no en resultin afectades de cap manera la zona de domini públic ni la seguretat viària.”

1.4.2 PLA TERRITORIAL PARCIAL DE L'ALT PIRINEU I L'ARAN

Pel que fa al sistema d'espais oberts, el Pla territorial Parcial de l'Alt Pirineu i l'Aran (PTPAPA) atorga una protecció especial a tot l'àmbit del PEU-LLE-4_Senillers, amb valor natural i de connexió.

Pel que fa a la xarxa viària, la LV-4036 que permet l'accés al Balneari Senillers es considera via estructurant secundària.

Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i l'Aran



Font: Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i l'Aran

Sòl de protecció especial

Els articles 2.5 i 2.6 del Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i l'Aran (PTPAPiA) defineix i regula les actuacions i noves edificacions admissibles en sòl de protecció especial.

L'article 2.5 estableix que "(...) s'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar".

L'article 2.6 Sòl de protecció especial: regulació, assenyala, en el punt 3 les actuacions de nova planta que es podran autoritzar:

- "Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla.
- L'ampliació d'edificacions que hi ha destinades a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable. Aquestes ampliacions hauran de justificar-se en funció de necessitats de l'ús a què està destinat l'edificació existent i no n'excediran del 20% del sostre i del volum. En cas que s'haguessin de realitzar ampliacions de major grandària, restaran subjectes a les condicions que estableix aquest article per a la resta d'edificacions que podrien ser admissibles en sòl no urbanitzable.
- Les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl".

Mentre que en el 2.6.7 assenyala que, en el cas que siguin admissibles aquestes noves edificacions caldrà "(...) demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma

substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi haurà de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir"

Finalment, en l'article 2.6.8 s'assenyala que a través d'instruments urbanístics, com els plans especials, "(...) es podran, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no serà necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

- *Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.*
- *Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.*
- *Les condicions específiques establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000."*

Vies estructurants secundàries

D'acord amb l'article 4.4, "*són les que tenen un paper estructurant en l'àmbit del Pla de menor nivell que les anteriors (vies estructurants primàries). Seran majoritàriament no segregades i de secció 1+1, si bé poden tenir alguns trams segregats i de secció superior a causa de les circumstàncies específiques d'aquests trams"*.

1.4.3 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PLURIMUNICIPAL DE LA CERDANYA

El Pla d'Ordenació urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya estableix per a la regulació de l'entorn del Balneari Senillers les següents condicions:

- Regulació vinculada al tipus de sòl (sòl de protecció especial).
- Regulació vinculada al PEU-LLE-4-Senillers.
- Regulació vinculada a la protecció patrimonial de les edificacions.
- Limitacions per la presència de la carretera LV 4036.

Regulació del sòl de protecció especial

El POUPM de la Cerdanya qualifica l'àmbit amb la clau 95b, Sòl de protecció especial o de màxima protecció derivada de la legislació sectorial, de tipus "Sòl de protecció ecològic-paisatgística" i es regula a l'article 291 Sòl de protecció especial.

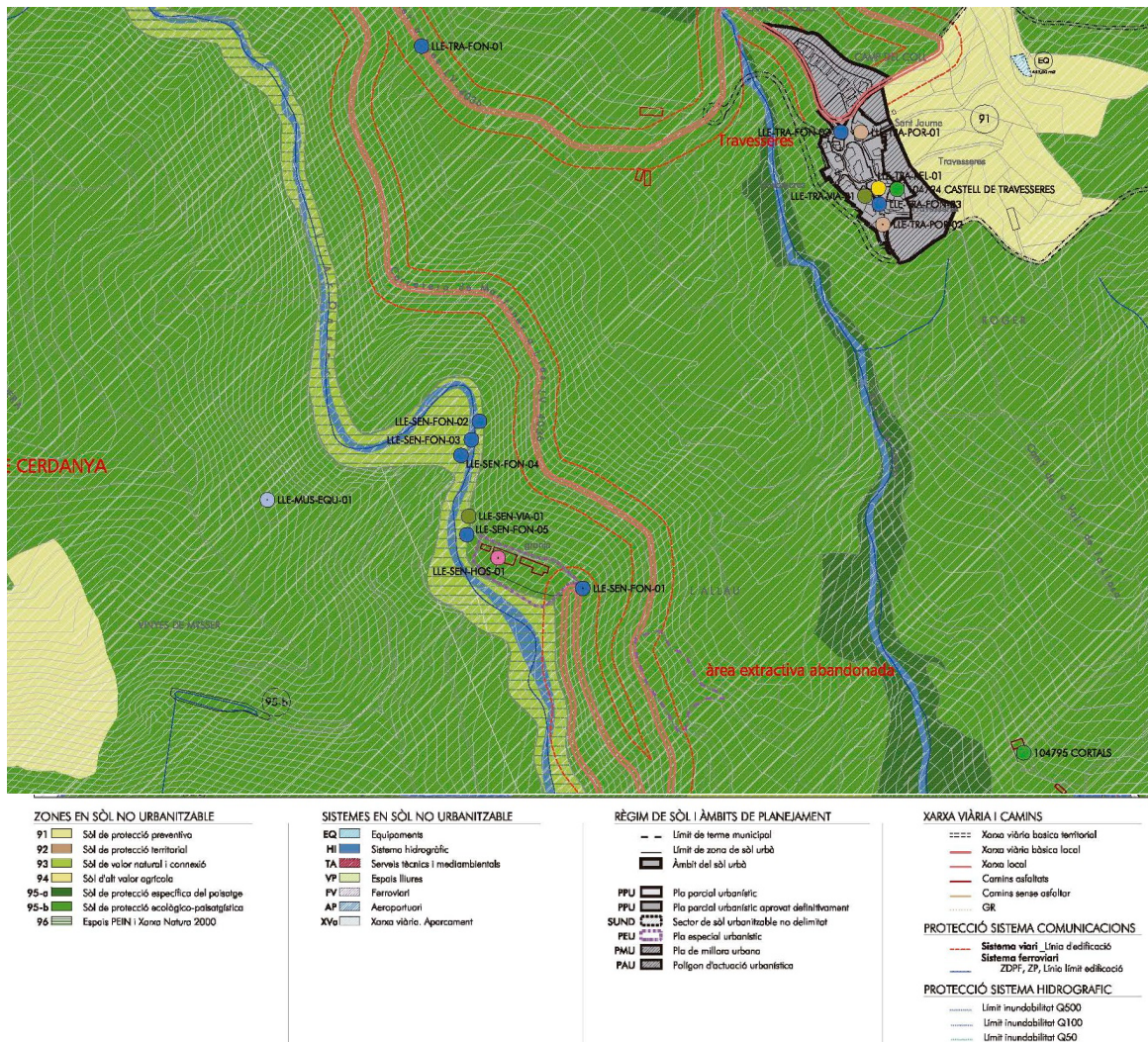
"Sol de protecció ecològic-paisatgística (clau 95-b), que protegeix els sols situats a l'entorn d'alguns nuclis històrics amb valor paisatgístic, els corredors fluvials i turons a la plana no inclosos dins de la clau 95-a, el bosc caducifoli, els patrons nítids de paisatge, el bocage cerdà format per camps i pastures closes per tanques arbrades i murs de pedra seca, la franja fronterera entre la muntanya i la plana i els enclavaments oberts a la muntanya. Aquest sol queda sotmès a un regim especial de protecció i seran incompatibles les actuacions d'edificació o transformació del sol que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció".

En aquest sòl hi seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació del sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. En general, i d'acord amb el que s'estableix als articles 268 al 272 de les Normes del POUPM de la Cerdanya, s'admeten:

- a) Noves construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o en general rústica.
- b) Construccions destinades a les activitats de caràcter esportiu o de lleure.
- c) Instal·lacions de serveis tècnics i activitats no compatibles amb usos urbans.

- d) Establiments de turisme rural i càmping (ampliació de les instal·lacions de càmping existents).

Pla d'Ordenació urbanística plurimunicipal de la Cerdanya



Font: Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya

Regulació del PEU-LLE-4_Senillers

A la vegada, el POUPM de la Cerdanya delimita un PEU-LLE-4 Senillers per a l'àmbit del present pla especial urbanístic on ja es regulen: els objectius, les condicions d'ordenació, edificació i ús i la seva gestió i execució. A continuació es transcriuen els elements essencials de la fitxa assenyalada, que s'inclou com a annex 2 a aquesta memòria.

Fitxa del PEU-LLE-4_Senillers

Pla especial urbanístic en sol no urbanitzable (PEU-SNU)

Superfície total del sector: 6.748,00 m²

1. Àmbit

Sector situat a l'Hotel de Senillers, en la carretera de Martinet a Lles de Cerdanya LV-4036.

2. Objectius

Regular les condicions per a la rehabilitació i ampliació de les instal·lacions terapèutiques de l'antic balneari per a transformar-lo en un campus residencial, hotelier i centre de conferències vinculat a la salut i al model de vida sostenible als Pirineus.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Aquest sector es troba delimitat en sol qualificat pel POUPM com a sol de protecció ecològic-paisatgística (clau 95b), d'acord amb el sistema d'espais oberts fixat pel planejament territorial vigent. En aquest sentit les condicions del Pla especial s'hauran d'adequar a l'articulat específic de les Normes urbanístiques del POUPM, a la legislació urbanística vigent i a les determinacions establertes a la normativa sectorial vigent.

4. Determinacions

El PEU-LLE-4 s'haurà de sotmetre a la valoració del tràmit d'avaluació ambiental del Departament de Medi Ambient i Habitatge (DMAH).

5. Condicions de gestió i execució

— Sistema d'actuació:

- El Pla Especial urbanístic haurà de determinar els mecanismes de gestió que corresponguin, d'acord amb el DL 1/2010.

— Obres d'urbanització:

- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec, de forma proporcional a ell, de tots els costos d'urbanització que el PEU pugui determinar, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors, incloses les infraestructures de sanejament d'aigües pluvials i residuals i d'abastament d'aigua que siguin necessàries per al funcionament de l'actuació urbanística d'acord amb les determinacions del POUPM, i les prescripcions vigents de l'Agència Catalana de l'Aigua. (Internalització dels costos d'abastament i sanejament).
- El sector adoptarà la xarxa separativa (aigües residuals i pluvials). En cas que no sigui possible la construcció de col·lectors d'aigües pluvials, caldrà preveure la construcció de sistemes anti-DSU previs a la connexió al clavegueram unitari, com ara dipòsits de retenció d'aigües pluvials que en tal cas podran utilitzar-se per al reg de les zones verdes.
- Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitja d'un Projecte d'urbanització.

— Etapes d'execució:

- Es preveu que aquest sector es desenvoluparà al primer sexenni del POUPM.

Protecció de patrimoni

El POUPM de la Cerdanya inclou el balneari Senillers entre els seus béns catalogats i li estableix una protecció de tipus urbanístic volumètric.

Fitxa de patrimoni del Balneari Senillers



Font: POUPM de la Cerdanya

Denominació:	Balneari Senillers
Situació:	Afores Travesseres
Nucli i municipi:	Senillers - Lles
Coordenades UTM:	391573 / 4691971
Referència:	LLE-SEN-HOS-01
Categoria:	Hostaleria
Estat de conservació:	Mal estat de conservació
Protecció existent:	-
Proposta protecció cultura (Llei 9/93):	-
Tipus de protecció urbanística:	C-Volumètrica
Elements a protegir:	
Època:	
Estil:	
Autor(s):	
Materials:	Arrebossat i coberta teula àrab
Bibliografia:	Fitxes Servei Patri. Arquít. 5

Balneari Senillers

A l'article 323 Catàleg de béns a protegir s'estableixen les condicions d'intervenció en els edificis catalogats.

Nivell C: Protecció urbanística:

Béns urbanísticament protegits que sense complir les condicions deis anteriors, no havent estat objecte de declaració ni de catalogació, reuneixen valors històrics, artístics, estètics o tradicionals a considerar com a rellevants.

Nivell C.2: Volumètrica:

Els edificis el valor dels quals es troba exclusivament en la forma i dimensió del seu volum, definit pel gàlib màxim existent actualment. Per tant, poden ser substituïts però ultrapassat el gàlib actual.

Aquesta catalogació, tal i com s'estableix al plànol d'ordenació del POUPM de la Cerdanya O.4.CER.06 afecta únicament a l'edifici del Balneari Senillers, i no afecta a la masia existent en el mateix àmbit del pla especial.

Limitacions per la presència de la carretera LV 4036

La carretera LV 4036 de Martinet a Lles forma part de la xarxa viària bàsica (XV2), que és aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar entre sí les diferents àrees urbanes dels municipis. En aquest cas la LV 4036 forma part de la xarxa viària local de la Diputació de Lleida.

En aquest cas el DECRET LEGISLATIU 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres estableix una zona de prohibició d'edificació de 25 metres a partir de la línia blanca de la carretera que no afecta a cap de les edificacions existents. També estableix una zona de servitud de la carretera que abasta fins a 30 metres de l'aresta exterior d'explanació de la carretera. En el tram comprès entre ambdues línies és sol·licitar permís per a l'edificació a l'ens titular de la carretera, no obstant, les edificacions actuals tampoc es troben afectades per aquesta situació.

1.5 XARXES DE SERVEIS

Actualment l'entorn del Balneari Senillers ja compta amb activitat, i disposa de l'arribada de les xarxes de subministraments bàsics, que caldrà adequar als nous usos previstos.

1.5.1 SITUACIÓ ACTUAL

Sanejament

La parcel·la on està ubicat el Balneari Senillers no disposa de xarxa de clavegueram. No obstant això, compta amb una fossa sèptica situada en el parterre davanter que recull les aigües residuals tant de la Masia com del Balneari, a partir d'una canalització de sortida d'una de les edificacions aprofitant la diferència topogràfica del terreny.

Subministrament d'aigua

El Balneari de Senillers compta amb un entorn ric en patrimoni hidrològic, a causa de l'existència de cinc fonts properes que donen sentit a la funció original de l'edifici. En l'àmbit hi ha localitzats encara quatre punts d'interès: una font termal al costat oest de l'entorn immediat del Balneari i tres sortides d'aigua termal seguint el curs del riu d'Arànsers cap al nord.

Més enllà d'aquest recurs hidrològic, el Balneari Senillers i la Masia disposen d'una xarxa d'abastament d'aigua. Aquesta xarxa s'inicia al nord de l'àmbit, lleugerament per dalt de les sortides d'aigua termal descrites anteriorment, en tres punts de captació d'aigua propers al camí LV-4036, i un canal de distribució en el transcurs del qual hi ha dos dipòsits d'aigua i una turbina hidràulica que impulsa l'aigua fins a l'entrada dels edificis. Finalment en l'antiga bugaderia hi ha ubicat el sistema de cloració, just abans de l'entrada al complex.

Al voltant del Balneari Senillers també hi ha ubicada una bassa d'aigua de prevenció d'incendis.

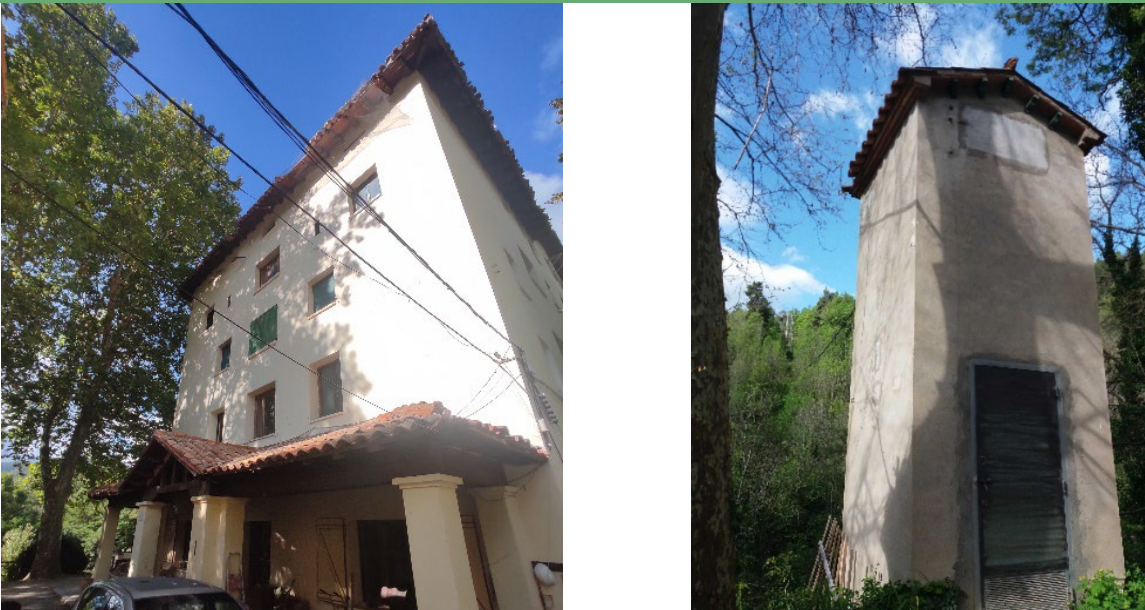
Elements de la xarxa de subministrament d'aigua actual

Xarxa elèctrica

El Balneari Senillers està connectat a la xarxa elèctrica. Compta amb la següent instal·lació:

- Una estació transformadora primària (ET), del servei convencional, localitzada en el sud-oest de les edificacions.
- Una instal·lació de plaques solars, com a sistema de generació d'energia elèctrica renovable, en la cota superior del terreny del Balneari. Disposa d'una sala de màquines addicional.

La línia elèctrica de mitja tensió arriba a la parcel·la fins a la ET pel sud-oest de l'àmbit. En aquest punt, es distribueix a baixa tensió seguint el perímetre dels edificis per la seva façana.

Xarxa elèctrica actual

Calefacció
Instal·lació solar – tèrmica

El conjunt compta amb una instal·lació solar – tèrmica finançada a través del fons Feder, que actualment es troba desconnectada de la xarxa. Algunes de les plaques es troben en mal o desaparegudes, però d'altres podrien reconnectar-se. A la vegada cal destacar que la seva posició fa que no tinguin impacte paisatgístic a l'entorn.

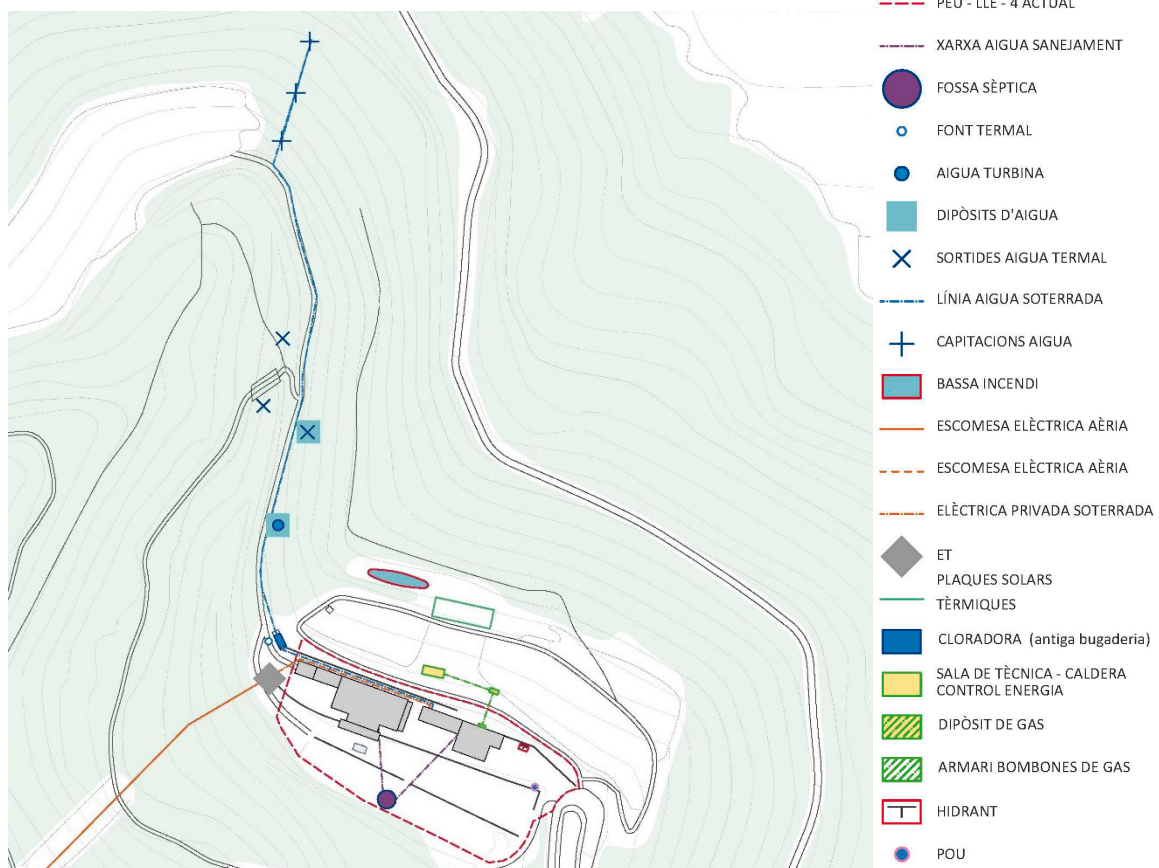
Instal·lació solar-tèrmica existent



Dipòsits de gas

Actualment la xarxa de calefacció funciona a través de gas. Els dipòsits se situen en un petit edifici situat entre les plaques solar i la masia i que permetia també el funcionament de les plaques solars en el seu moment.

Xarxa de serveis actuals



Font: elaboració pròpia, a partir del treball de camp.

1.5.2 CONDICIONS ESTABLERTES PEL PLANEJAMENT

Sanejament

El Pla d'Ordenació urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya regula el tractament de les aigües residuals a l'article 243. Protecció d'aigües, punt 2 on estableix:

- a) *Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera de cursos d'aigua natural o artificial (rieres, torrents, lleres, sèquies, etc) sense autorització d'abocament (...).*
- b) *Les edificacions disseminades al sol no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de tractament o depuració adequats:*
 - a. *Connexió a la xarxa de clavegueram quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper.*
 - b. *Depuració mitjançant sistemes biològics preferentment filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sol rural.*
 - c. *Quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, tractament mitjançant fosses sèptiques amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un afluent que compleixi les condicions establertes per la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.*
- c) *El sistema d'evacuació d'aigües negres de les edificacions i instal·lacions de la zona estarà connectat a una fossa sèptica amb filtre biològic o amb bassa de llacunatge. la fossa de depuració haurà de garantir un nivell depuració mínim del 70 per 100 de la DBO.*
- d) *Tanmateix, el sistema de depuració escollit haurà d'assegurar una aportació d'aigua que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent.*
(...)
- g) *Totes les activitats ubicades als diferents termes municipals del POUPM, qualsevol quines siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament l'ajuntament no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment.*

Abastament d'aigües

El Pla d'Ordenació urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya regula l'abastament d'aigua a l'article 243. Protecció d'aigües, punt 4 on estableix:

Els possibles nous dipòsits d'abastament d'aigües s'hauran de construir soterrats o semisoterrats; en el cas que això sigui inviable per condicions topogràfiques o característiques físiques del terreny, s'escollirà una ubicació que no provoqui impacte paisatgístic, i es tractaran les parets del dipòsit i el seu voltant d'acord amb l'entorn paisatgístic en que s'ubiquen, amb l'ús de colors apropiats en dipòsits metàl·lics o plàstics o materials rústics en els d'obra. En qualsevol cas, hauran de complir amb els requeriments de la legislació vigent en matèria d'aigües.

1.6 APARCAMENT

El POUPM de la Cerdanya no estableix la necessitat de places d'aparcament en sòl no urbanitzable. En sòl urbà i urbanitzable estableix les següents necessitats.

Places mínimes d'aparcament de vehicles, al POUPM de la Cerdanya

Ús d'habitatge	1 plaça / habitatge o 1 plaça / 100 m ² amb ús habitatge (1 plaça / 75 m ² en planejament derivat)
Edificis destinats a restauració	1 plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament
Edificis per a dotacions educatives no reglades	no es fixa cap estàndard però es considera convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.
Hotels, residències o similars	1 plaça cada 6 habitacions (diferents als hotels de 5, 4 o 3 estrelles) 1 plaça cada 5 habitacions als hotels de 3 estrelles 1 plaça cada 3 habitacions als hotels de 4 i 5 estrelles

Per la seva banda, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix les places mínimes destinades a l'aparcament de vehicles i bicicletes en relació a una sèrie d'usos que són d'aplicació en sòl no urbanitzable.

Places mínimes d'aparcament de vehicles, al decret 344/2006 de regulació dels EAMG

Ús d'habitatge	
Turisme (places mín. 4,75 x 2,4 m.)	màxim 1 plaça / habitatge o 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció
Motocicleta (places mín. 2,20 x 1,0 m.)	màxim 0,5 places / habitatge o 1 plaça / 200 m2 sostre o fracció

Places mínimes d'aparcament bicicletes, al decret 344/2006 de regulació dels EAMG

Ús d'habitatge	màxim 2 places / habitatge o 2 places / 100 m2 sostre o fracció
Ús comercial / oficines / equipament	1 plaça / 100 m2 sostre o fracció
Equipaments docents	5 places / 100 m2 sostre o fracció

1.7 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT

L'edifici del Balneari Senillers es troba en mal estat de conservació i requereix d'una intervenció per al seu manteniment. Per facilitar el desenvolupament d'una activitat que doni viabilitat a la rehabilitació de l'edifici es fa necessària la redacció del Pla Especial Urbanístic PEU-LLE-4 Senillers previst al Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya.

1.8 COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT VIGENT

El present Pla Especial Urbanístic es desenvolupa en compliment de l'establert al planejament vigent de Lles de Cerdanya.

El POUPM de la Cerdanya delimita el PEU-LLE-4 Senillers amb l'objectiu de Regular les condicions per a la rehabilitació i ampliació de les instal·lacions terapèutiques de l'antic balneari per a transformar-lo en un campus residencial, hotelier i centre de conferències vinculat a la salut i al model de vida sostenible als Pirineus.

Aquest és l'objecte d'aquest PEU que determina tant els usos permesos, com les edificacions que hi hauran de donar cabuda, tant a partir de la rehabilitació i/o adequació de les edificacions existents, com a partir de la construcció de nous volums que permetin complementar els usos d'acord amb l'establert al PEU-LLE-4-Senillers.

Els usos permesos d'acord amb aquest pla especial encaixen amb els assenyalats al POUPM i són l'ús d'habitatge i cohabitatge; l'ús hotelier i de restauració; i l'ús educatiu. Pel que fa als mecanismes d'intervenció, es preveu tant la rehabilitació de les edificacions existents, amb especial rellevància del balneari, com la construcció de noves edificacions, en la línia de l'ampliació de l'edificació també recollida al POUPM. En qualsevol cas, i tal i com es recull a l'agenda d'aquest PEU, la rehabilitació del Balneari s'haurà de donar prèviament a la realització de qualsevol nova construcció.

2. MEMÒRIA DE PROPOSTA

2.1 CRITERIS

L'objectiu de la intervenció és dotar d'activitat l'antic balneari i que s'hi pugui produir un ús social vinculat als antics usos del balneari, com a espai de cura, gaudi, repòs i acollida, que inclogui l'ús com a cohabitatge i a un allotjament hotelier. Per a la dotació d'aquests usos es planteja la recuperació de les edificacions i espais exteriors existents i la seva rehabilitació amb el major respecte a un edifici que es troba catalogat pel seu valor patrimonial.

Complementàriament es preveu el manteniment i adequació de la resta d'edificacions existents (masia i edifici de serveis) que permetran mantenir l'ús actual d'habitatge i cafeteria i es complementaran amb la creació d'un espai educatiu i els serveis annexos al propi balneari.

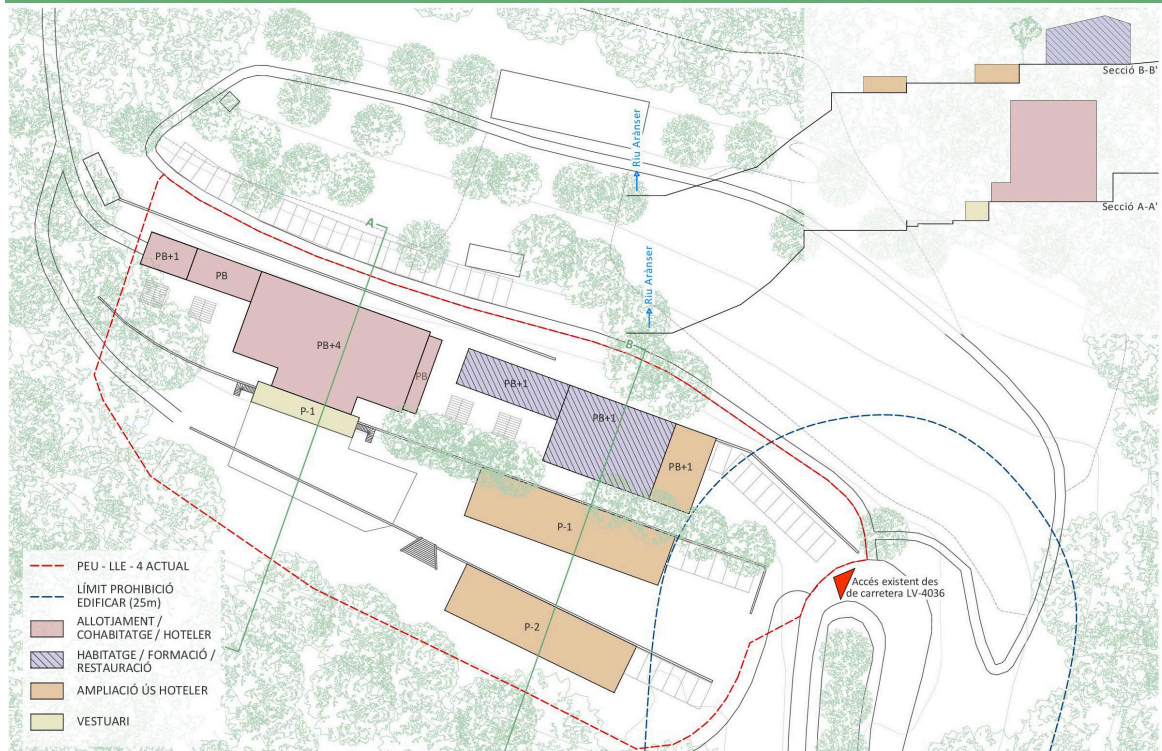
Finalment es preveu la construcció de dos nous volums integrats a l'estructura de feixes sobre la qual s'assenta el balneari per complementar els usos previstos al POUPM de la Cerdanya per al pla especial amb la incorporació de l'ús hotelier. També es preveu l'ampliació de la masia per donar una façana i recepció a l'accés al conjunt.

2.2 CRITERIS D'ÚS I INTERVENCIÓ DE LES EDIFICACIONS

La distribució dels usos previstos respon a les pròpies edificacions existents:

- **Balneari Senillers.** Es preveuen dos possibles destins: Cohabitatge en cessió d'ús i allotjaments temporals o hotelier.
- **Masia.** Habitatge, hotelier, restauració i formació.
- **Edifici de servei.** Usos complementaris als usos globals de l'àmbit
- **Noves edificacions.** Hotelier i spa.

Usos previstos a les diferents edificacions



Font: elaboració pròpia

2.2.1 BALNEARI SENILLERS

Usos previstos

Es preveu que la rehabilitació de l'edifici del Balneari es pugui fer a partir de dos tipus d'usos. El destí es concretarà en el moment en que es realitzi el projecte de rehabilitació.

- **Conjunt residencial integrat per Cohabitatges en cessió d'ús i allotjaments temporals.**
 - **Cohabitatge en cessió d'ús.** Es preveu que es destini al col·lectiu de persones sènior que persegueix un envelliment actiu, i amb vocació d'espai de vida definitiu i que per tant pugui incorporar els serveis necessaris per a les cures. Es preveu que aquest ús es desenvolupi en les plantes baixa, plantes pis i planta sotacoberta, amb un màxim de 28 cohabitatsges. La voluntat és desenvolupar-ho a partir d'un format de cooperativa d'habitatge en cessió d'ús.
 - **Allotjaments temporals.** Se'n preveu el destí a persones voluntàries i visitants. Es preveu que aquest ús es desenvolupi en la planta sotacoberta com a ús alternatiu al cohabitatsge. Es preveuen un màxim de 7 allotjaments.
- **Hoteler i SPA.** En el cas que s'opti per recuperar el balneari a través de l'ús hoteler i SPA, vinculat a les aigües termals de la zona, aquest es projectarà d'acord amb les necessitats específiques d'aquests usos.

Criteris d'intervenció

Adequació com a conjunt residencial de Cohabitatsges en cessió d'ús i allotjaments temporals

Per adequar el balneari a l'ús de conjunt residencial d'allotjaments en cessió d'ús i allotjaments temporals, es preveu una intervenció basada en quatre criteris bàsics:

- Una distribució interior que faciliti la convivència entre els espais d'ús comunitari en planta baixa i els allotjaments en plantes pis.

- L'homogeneïtat i igualtat en les condicions d'orientació entre els allotjaments, evitant bones i males vistes (entre sud i nord).
- La generació d'un únic nucli d'escales i circulacions verticals, que ajudi a potenciar el concepte de comunitat.
- La preservació de l'aspecte exterior de la façana existent.

Aplicació en el sistema d'accés als Cohabitatges:

Per fer possible l'aplicació d'aquests 4 criteris s'han analitzat diferents opcions de col·locació de la passera d'accés i comunicació des del punt de vista de l'acompliment normatiu i la usabilitat dels espais per part de les futures usuàries, així com del seu impacte en l'edifici. A continuació es resumeixen les dues alternatives que s'han considerat adequades, mentre que a l'estudi paisatgístic es desenvolupen de manera detallada totes les opcions.

- **Passera exterior a nord:** els habitatges es caracteritzen per una complexitat en la distribució interior i d'optimització de l'espai per la tipologia loft. Té un impacte visual, però en aquest cas en el costat nord. La façana principal no es veurà afectada.
- **Manteniment del funcionament actual sense passera.** Els habitatges tenen diferents condicions d'asseïllament. No hi ha afectació a cap de les façanes.

Així doncs, únicament es permetrà la col·locació de la passera exterior a nord, l'alternativa amb la passera interior a nord i el manteniment del corredor interior actual, ja que no generen cap impacte visual sobre la façana principal de l'edifici.

Aplicació a l'obertura de les finestres

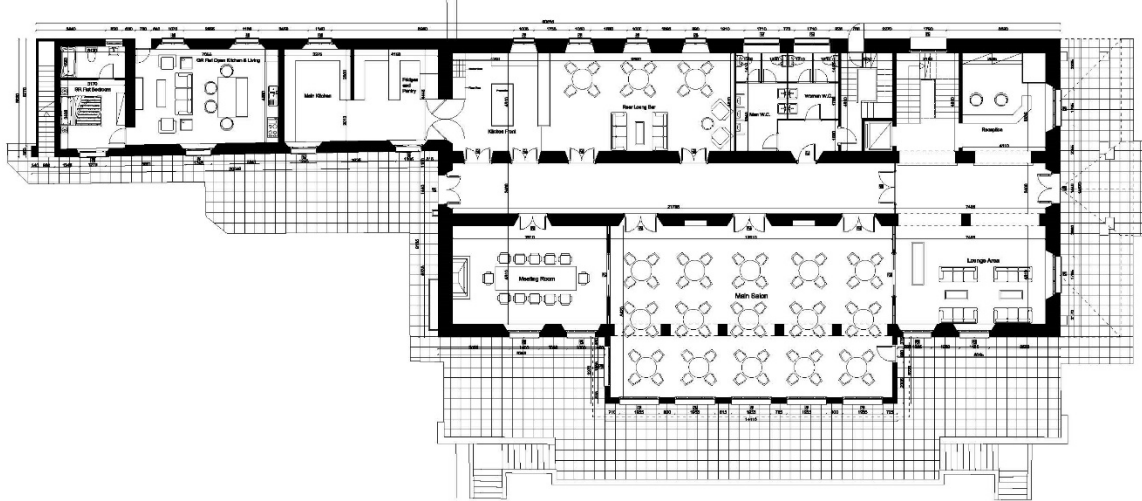
Actualment el balneari Senillers compta amb finestres de dimensions diverses a la façana principal. Trobem tant finestres com balconeres i de menor i major amplada. Per complir amb les condicions d'habitabilitat de les estances es preveu que es puguin ampliar aquestes finestres a través d'un projecte unitari que parteixi de la dimensió de les finestres ja existents.

Criteris d'intervenció en la destinació a hotel i SPA

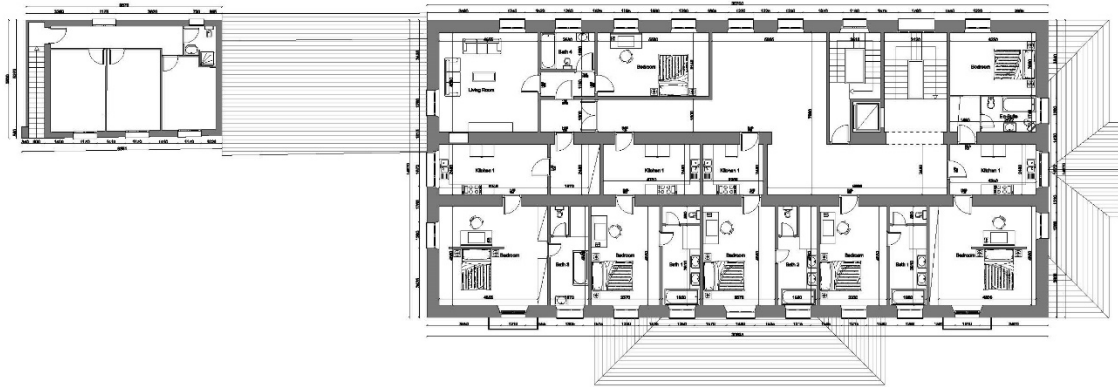
L'adequació del balneari a ús hotelier i SPA (del llatí *selus per aqua*, salut a partir de l'aigua) es podrà fer sense intervencions que afectin a l'aspecte exterior de l'edifici, ja que l'ús hotelier té els mateixos requeriments que l'ús de balneari per al qual es va construir l'edifici.

A nivell orientatiu a continuació s'inclou una possible proposta d'adaptació de l'edifici actual amb destí a apartahotel. En qualsevol cas, en el cas que es decideixi destinar l'edifici del balneari a ús hotelier o d'apartahotel es desenvoluparà el projecte d'adequació corresponent.

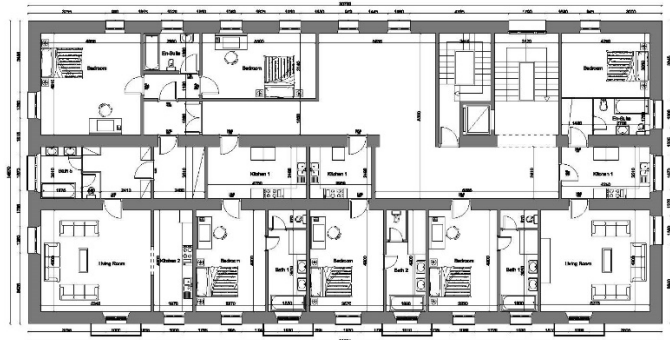
Proposta d'adequació amb destí a ús hoteler



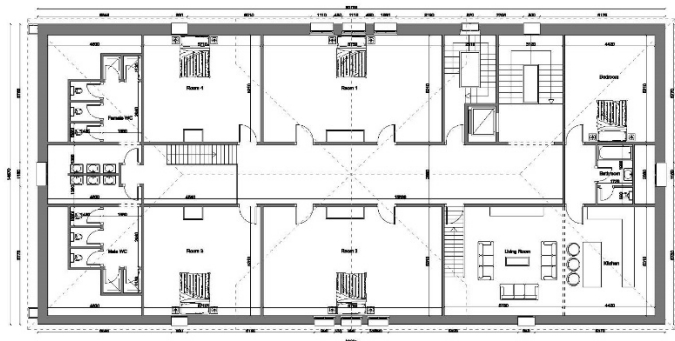
Planta baixa



Planta primera



Planta segona i tercera



Planta sotacoberta

2.2.2 MASIA

Usos previstos

- **Manteniment de l'ús d'habitatge.** Es mantindrà una part de l'ús actual d'habitatge, amb la previsió de 4 habitatges. Es preveu que es pugui ampliar l'edifici actual amb una planta sotacoberta que complementi l'ús d'habitatge.
- **Ús hoteler i SPA.** Es preveu l'annexió d'un espai destinat a ús hoteler que podrà servir de recepció per al conjunt d'usos hotelers i spa previstos al conjunt.
- **Espai de restauració.** Inclourà un restaurant al servei del complex.
- **Espais de formació.** Es preveu la reserva d'espais com a centre de formació i conferència vinculats a la salut.

Críteris d'intervenció

Es planteja el manteniment de la distribució actual d'usos amb una planta baixa destinada a usos oberts a tot el conjunt, com són la restauració i la formació, i el manteniment de les plantes primera i altell amb destí a habitatge i hotel.

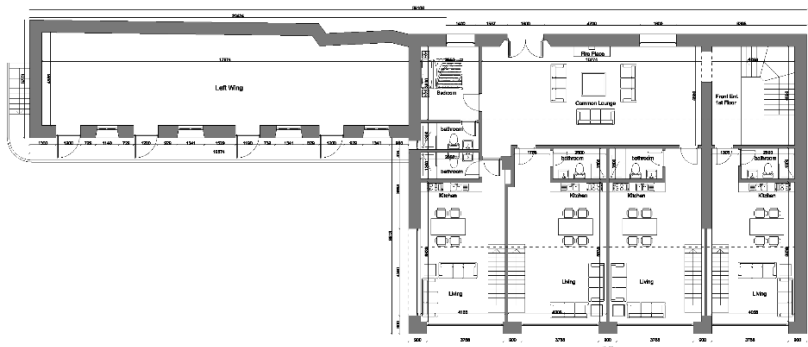
Us residencial

Es planteja la possibilitat d'estructurar l'ús residencial que actualment s'hi dona amb la generació de 4 habitatges per als diferents membres de la família propietària a partir de la distribució interior dels espais ja destinats a habitatge actualment i de la seva divisió horitzontal.

Tot i que en aquest pla especial no es defineix una proposta arquitectònica, s'ha treballat en una possible configuració dels habitatges per avaluar-ne la seva viabilitat. Aquesta proposta planteja una distribució interior que posa l'atenció en la relació dels espais d'ús comunitari compartits per tota la família i els habitatges. En aquest sentit es proposa generar un gran espai d'ús compartit que es completa amb la disposició lineal al seu voltant dels habitatges. També s'ha treballat amb el principi d'homogeneïtat i igualtat amb la mateixa orientació en tots els habitatges, i orientats a la façana sud per aprofitar la millor qualitat de vistes i l'assolellament.

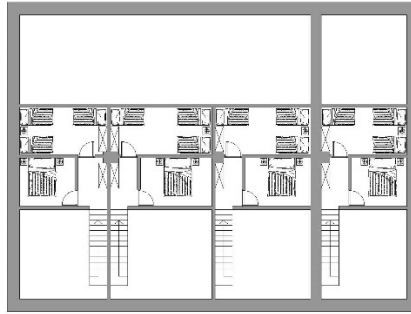
A continuació s'inclou una possible distribució en forma de dúplex que facilita la relació de tots els habitatges amb l'espai compartit.

Possible distribució dels habitatges en planta primera i planta àtic



Planta primera

Proposta per a la millora de distribució de l'ús d'habitatge actual que permetria distribuir les habitacions de l'ús hoteler a l'ala esquerra.



Planta sotacoberta

Ús hotel·er i SPA

Es preveu complementar aquest ús residencial amb un espai destinat a ús hotel·er a la façana est de la masia.

Usos de restauració i formació

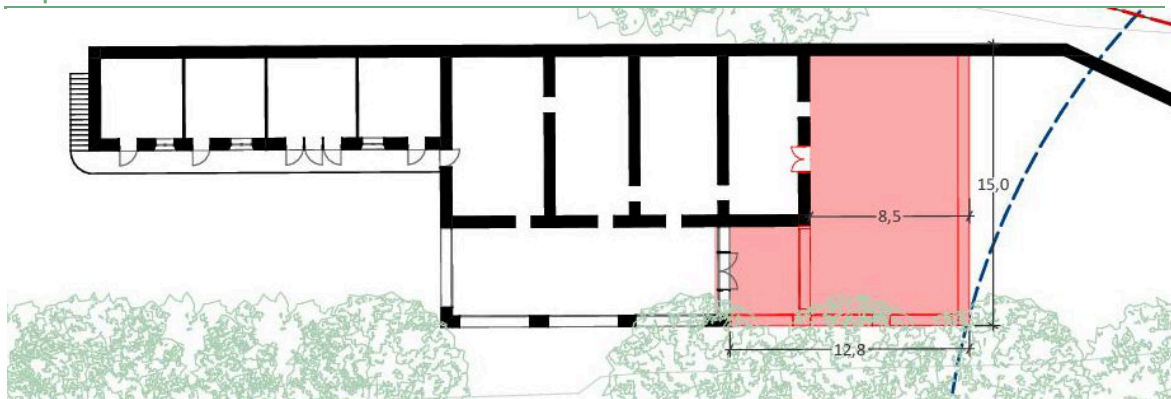
Es reserva la planta baixa de la masia per a l'ús de restauració que ja s'hi dona actualment i la generació d'espais destinats a la formació.

L'actuació d'adequació de la masia, d'acord amb els criteris assenyalats, requerirà de les següents ampliacions de la volumetria:

- **Finalització del front de la masia.** Es planteja completar la crugia situada a est de la masia que actualment té una dimensió inferior a les altres tres crugies. Es proposa estendre la profunditat d'aquesta crugia per, igualar-la a les altres tres, fins a la línia de la façana. S'eliminaran les reculades actuals que poden ser un desavantatge per als espais diàfans dels usos en planta baixa.
- **Annexió d'un mòdul d'ús hotel·er.** Es planteja l'annexió d'un mòdul a la façana est, ampliant el volum de la masia i integrant les noves edificacions en les feixes inferiors.
- **Creació d'una planta sotacoberta.** Es planteja la possibilitat de generar una nova planta sotacoberta que faciliti la compleció de l'ús d'habitatge alhora que en planta baixa s'amplia l'ús de restauració i s'inclouen usos de formació.

Les ampliacions previstes sumen un total de 305 m².

Ampliacions de la volumetria de la masia



Font: elaboració pròpia

2.2.3 EDIFICIS DE SERVEIS

Edifici contigu al Balneari (inclòs en l'àmbit del Pla Especial)

Usos previstos

Es preveu la rehabilitació d'aquest volum amb destí a usos complementaris al conjunt, ja siguin espais destinats a instal·lacions o nous espais de formació.

Críteris d'intervenció

L'edifici de servei es troba adossat al volum del balneari que com s'ha assenyalat es troba catalogat. Així doncs, per evitar un impacte sobre el volum catalogat no es preveu l'ampliació d'aquest volum.

Edificis destinats als serveis tècnics

Es preveu el manteniment dels dos edificis de petites dimensions situats fora del pla especial i que acullen part de les instal·lacions tècniques necessàries per al funcionament del conjunt:

- **Antiga bugaderia.** S'hi ubica el sistema de cloració de l'aigua i es preveu que pugui acollir el sistema de potabilització.
- **Cos d'instal·lacions vinculat al sistema de calefacció.** Inclou els dipòsits de gas i la connexió amb les plaques solars. Permetria acollir un sistema de calefacció a través de biomassa.

2.2.4 NOVES EDIFICACIONS

Usos previstos

Més enllà de l'ampliació prevista de la masia es preveuen dues noves edificacions que complementaran els usos residencials i formatius vinculats a la salut i al model de vida sostenible que es preveuen en els volums existents, amb els usos hotelers també previstos al PEU-4 Senillers que recull el POUPM de la Cerdanya.

Críteris d'intervenció

Per donar cabuda a aquests usos es preveu la creació d'unes edificacions integrades a la topografia que generin uns espais propis diferents dels vinculats als usos residencials. Amb aquesta finalitat es planteja l'emplaçament d'aquestes noves edificacions a les terrasses inferiors, integrades en el propi terreny, de manera que es puguin generar unes cobertes vegetals que amplii l'espai d'arribada actual, així com l'espai a l'entorn de la piscina.

Es preveu que l'ampliació es pugui desenvolupar en diverses fases en el cas que sigui necessari.

L'ampliació total ascendeix als 624 m², distribuïda en dos volums autònoms.

Noves edificacions



Font: elaboració pròpia

2.3 AMPLIACIÓ TOTAL PREVISTA

En conjunt d'ampliacions previstes es distribueixen en 3 noves edificacions:

Ampliació de la masia (PB+1)	305 m ²
Nou volum a la primera terrassa (PB semisoterrada)	324 m ²
Nou volum a la segona terrassa (PB semisoterrada)	297 m ²
Ampliacions per millorar l'accessibilitat i funcionalitat, inclou la planta sotacoberta de la masia (no aplicable al balneari)	150 m ²
Ampliació total prevista	1.076 m²

El sostre edificat actualment al conjunt és de 3.693 m². El pla especial estableix la possibilitat d'ampliació del sostre existent, però no estableix en quina dimensió. La proposta de pla especial busca donar resposta als requeriments del pla especial pel que fa a la rehabilitació del balneari i a la vegada incorporació de nous usos, a la vegada que la intervenció no afecti als valors que es volen protegir.

Amb aquesta voluntat es plantegen unes ampliacions per millorar l'accés al conjunt i unes noves edificacions integrades al terrenys que permetin mantenir l'ús actual dels espais lliures i generar un nou espai de relació a la planta alta del conjunt.

Les ampliacions previstes impliquen un augment de 1.076 m², un 30% d'augment en relació als sostres actuals que es distribueix entre els nous volums previstos i ja descrits al capítol anterior, i que es completa amb un escreix de 150 m² que es podran destinar a millores d'accessibilitat (com poden ser aquelles ampliacions necessàries per ubicar un ascensor al servei de masia) i funcionalitat (entre elles la generació d'un volum sotacobert de la masia). Aquestes ampliacions es podran realitzar a la masia i als altres volums no catalogats. També permetran l'ajust de les ampliacions previstes en el cas que la implantació al terreny ho faci possible.

2.4 NECESSITATS D'APARCAMENT

Tot i que el POUPM de la Cerdanya no estableix l'obligació de la ubicació d'aparcaments en sòl no urbanitzable, es prenen els seus criteris en relació al sòl urbà i urbanitzable per a la dotació de les reserves necessàries, per garantir l'adequat funcionament dels edificis.

Places d'aparcament de vehicles previstes

Ús d'habitatge	4 places (4 habitatges)
Ús d'allotjament	
_Opció 1: Cohabitatge	28 places (28 allotjaments)
_Opció 2: Hoteler	6 a 10 places (28 habitacions)
Ús de restauració	3 places (30 comensals i 300 m2)
Ús de formació	2 places (200 m2 de sostre previst)
Ús hoteler	6 a 10 places (30 habitacions)*
Total places previstes	47 places per a vehicles en cas cohabitatge <i>29 places per a vehicles en cas d'ús hoteler</i>

* 1 plaça cada 3 habitacions en hotels de 4 i 5 estrelles; 1 plaça cada 5 habitacions en hotels de 3 estrelles i una plaça cada 6 habitacions la resta d'establiments.

Complementàriament es preveuen unes reserves adequades per a l'aparcament de bicicletes a partir d'allò establert al Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Places d'aparcament de bicicletes

Ús d'habitatge	8 places (4 habitatges)
Ús d'allotjament	
_Opció 1: Cohabitatge	56 places (28 allotjaments)
_Opció 2: Hoteler	No es contempla
Ús de restauració	3 places (30 comensals i 300 m2)
Ús de formació	10 places (200 m2 de sostre previst)
Ús hoteler	No es contempla
Total places previstes	77 places per a bicicletes en cas de cohabitatge <i>21 places previstes en cas d'ús hoteler</i>

2.5 CRITERIS D'ÚS I INTERVENCIÓ ALS ESPAIS EXTERIORS

Complementàriament a la recuperació de les edificacions es preveu el manteniment dels espais exteriors del balneari per al gaudi de les persones que s'hi allotgin. Actualment aquest espai mantenen l'estructura original en feixes: una primera vinculada directament amb les edificacions; una segona a on se situa la piscina i per a la qual es preveu el seu manteniment com a espai de cura vinculat a les aigües termals; i una tercera sense un ús establert.

La proposta preveu els següents usos exteriors:

Feixa superior

S'hi desenvoluparan els usos directament vinculats a les edificacions:

- **Aparcament.** S'hi ubicaran part dels aparcaments vinculats als usos residencials, de restauració i de formació. La seva ubicació es distribueixi en diferents bosses:

- Aparcament per a vehicles de motor: Se situaran a l'accés del complex i a l'accés de cadascuna de les feixes. Complementàriament se'n preveu la ubicació a la part posterior del Balneari, vinculada a un camí ja existent que discorre per fora de l'àmbit del Pla Especial. Aquesta ubicació no tindrà impacte paisatgístic, ja que els vehicles se situen darrera del propi edifici del Balneari, i a la vegada no requeriran de l'obertura de nous camins d'accés.
 - Aparcaments per a bicicletes: se situen als espais més propers als propis usos als quals serveixen i per tant es distribueixen en 2 bosses: 56 places al servei del cohabitatge que se situen a l'extrem oest del balneari, a l'espai d'ús més privatiu; i 21 places als serveis dels usos hotelers, de restauració i residencial que se situen a l'espai central de la terrassa amb una millor connexió entre els diferents espais.
- **Restauració.** Es preveu que una part de la feixa es destini a l'ús de la restauració, de manera complementari als espais interiors. La nova edificació prevista a la terrassa de la piscina permetrà ampliar l'espai d'entrada i generar un major espai destinat a la ubicació de taules i cadires.

Feixa intermèdia

Es preveuen 2 usos diferents dels espais exteriors:

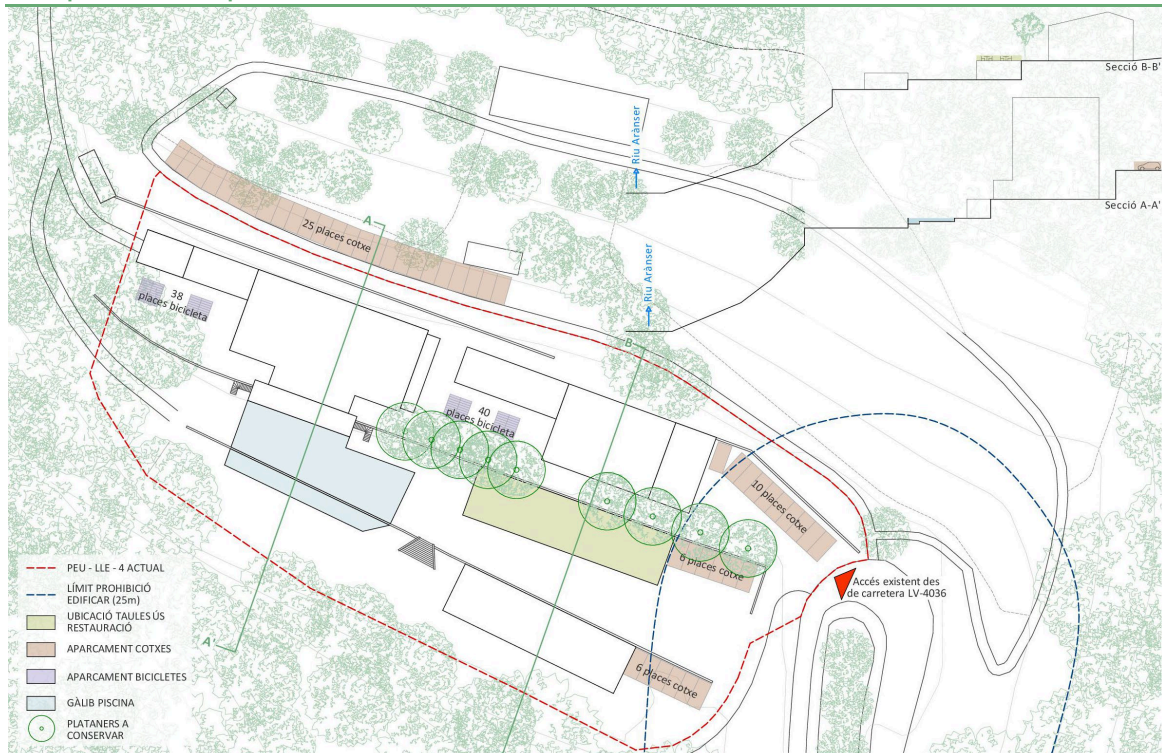
- Ús d'espai i esbarjo vinculat a la piscina. Es preveu l'ampliació de la piscina actual vinculada a uns serveis d'espai. El projecte preveu la superfície màxima de la làmina d'aigua que podrà incloure. No obstant el disseny final de la piscina es desenvoluparà en els projectes posteriors. En qualsevol cas haurà de respectar l'estructura de la terrassa actual i el mur que la delimita.
- En el moment en que es desenvolupi la nova edificació hotelera encaixada en la feixa s'hi incorporarà també l'ús d'aparcament necessari per donar resposta a aquest nou ús.

Feixa inferior

Es preveuen tres usos dels diferents espais exteriors:

- Progressiva implantació d'un hort al servei de la comunitat resident.
- Millora del sistema de tractament de les aigües residuals.
- En el moment en que es desenvolupi la nova edificació hotelera encaixada en la feixa s'hi incorporarà també l'ús d'aparcament necessari per donar resposta a aquest nou ús.

Usos previstos als espais exteriors



Font: elaboració pròpia

2.6 PROPOSTA DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

Les propostes descrites en els apartats anteriors s'han de concretar en uns paràmetres urbanístics que es recolliran en la normativa del present PEU. En relació amb els usos de les edificacions es plantegen els següents criteris:

- Rehabilitació de l'edifici de l'antic Balneari de Senillers amb un doble ús, que es podrà donar de manera compartida o desenvolupar-se un d'ells de manera exclusiva:
 - **Cohabitatge.** Es preveu la creació d'una comunitat de persones que resideixin al balneari de manera permanent i puguin fer-se càrrec del manteniment de l'entorn i del desenvolupament de les activitats que s'hi desenvolupin. Es preveu la creació de 28 cohabitatsges.
 - **Hoteler.** Es preveu que es pugui generar uns allotjaments de tipus hotelier que permetin una estada temporal de persones interessades en les activitats que es desenvolupen. Es preveu que puguin habitar-se 28 habitacions.
- Manteniment i millora de la masia amb el doble ús actual, al qual s'afegeix l'ús de formació i que per tant es donarà de manera simultània:
 - **Habitatge.** Manteniment de l'ús residencial de caràcter permanent actual amb la possibilitat d'individualitzar 4 habitatges.
 - **Restauració.** Manteniment de l'ús de restauració de la planta baixa actual amb possibilitat d'ampliació d'aquest ús.
 - **Formació.** Creació d'aules de formació al pis inferior o superior de la masia.
- Recuperació dels edificis de serveis. Es preveu el manteniment dels edificis que se situen a l'entorn de la masia i del balneari per a ubicar-hi usos complementaris als assenyalats o per a l'ús també com a espais de formació.

- Creació de nous edificis amb ús hotel·ler. Es planteja l'ampliació de l'ús hotel·ler que actualment s'hi dona a partir de la creació de 3 nous volums integrats en la topografia marcada per les feixes que configuren la parcel·la. En aquest cas es preveu la ubicació d'un màxim de 30 habitacions.

Quadre de superfícies i usos

Edifici	Ús permès	Sostre	Número
Balneari Senillers	Cohabitatge / hotel·ler	2.734 m2	28 cohabitatsges /28 habitacions
	Habitatge		4 habitatsges
Masia	Restauració	876 m2	
	Formació		
Edificis de serveis	Formació i complementaris	83 m2	
Ampliacions	Hotel·ler	926 m2	30 habitacions

En relació als usos no vinculats a les edificacions es proposa:

- Creació d'una reserva de places d'aparcament de vehicles de 4 rodes al servei de les persones que resideixin al complex o que s'hi allotgin de manera temporal. Aquestes places s'ubiquen a l'accés (com actualment), darrere del Balneari i a les feixes intermèdia i baixa, just a l'accés des del camí. Complementàriament, es preveu la creació d'espai per a l'aparcament de bicicletes vinculat a la masia i al Balneari.
- Piscina i hort: ampliació de la piscina actual a la feixa intermèdia amb destí a l'ús com a SPA i creació d'un hort a la feixa inferior.

2.7 DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

El Pla Especial Urbanístic LLE-4 Senillers es troba recollit de manera en el Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal (POUPM) de la Cerdanya i el desenvolupament previst en aquest document s'ajusta a les determinacions establertes al propi POUPM.

Per altra banda, el sòl objecte del PEU LLE-4 Senillers és de propietat privada i es preveu que el desenvolupament de les accions previstes sigui en tots els casos a partir de la iniciativa privada.

2.8 AGENDA

El calendari de desenvolupament que es proposa a continuació s'ha de plantejar amb la màxima flexibilitat donat els aspectes que condicionen la situació actual, però tenint en compte les previsions d'execució immediata.

S'estableix el següent calendari orientatiu o pla d'etapes:

- **2025, 1r trimestre.** Aprovació definitiva PEU.
- **2025.** Redacció del projecte de rehabilitació i adequació de l'edifici del Balneari Senillers.
- **2025 - 2026.** Realització de les obres de rehabilitació del balneari Senillers.
- **A partir del 2026.** Una vegada rehabilitat l'edifici del Balneari Senillers es podrà tirar endavant la implantació dels nous edificis previstos al PEU.
- En paral·lel a la resta d'actuacions, es podran desenvolupar els projectes per a la recuperació de les antigues masies existents a la parcel·la: Can Biel i Caseta del riu.

- **Futures ampliacions.** Una vegada desenvolupats els primers projectes d'ampliació del conjunt es podrà avaluar el possible creixement fora els límits del PEU-LLE_4 Senillers, per incorporar usos complementaris.

Com a annex 4 s'inclouen els treballs previs realitzats l'any 1994 per l'arquitecte Xavier Barba per al desenvolupament integral de tota la finca a on se situa el Balneari Senillers i que ja van ser presentats a l'Ajuntament de Lles de Cerdanya i van ser ben rebuts. Amb aquesta finalitat es van preveure 4 fases de desenvolupament, una primera amb uns objectius similars a aquells previstos en el present Pla Especial i les altres fases que sobrepassen l'àmbit actual:

- Etapa 1. (a nivell conceptual és equivalent a la proposta inclosa al PEU):
 - Construcció de Spa natural a l'aire lliure.
 - Construcció de Spa house amb recepció i sales de teràpia.
 - Renovació de les edificacions principals del Balneari.
 - Construcció de planta de tractament d'efluents.
- Etapa 2. (1a ampliació fora del PEU – recuperació edificacions existents):
 - Construcció de botiga d'aigües minerals i productes de Spa naturals.
 - Construcció de mini planta d'embotellat d'aigua mineral.
 - Renovació de l'antiga masia Reconstrucció de l'antiga casa del riu.
- Etapa 3. (2a ampliació fora del PEU – inici construcció ecopoble):
 - Construcció d'Ecopoble de l'Oest.
 - Construcció d'Ecopoble de l'Est.
 - Construcció de Segona Planta de Tractament d'Efluents.
- Etapa 4: (3a ampliació fora el PEU – ampliació final ecopoble).
 - Ampliació final Ecopoble de l'Oest.
 - Ampliació final Ecopoble de l'Est.

3. COMPLIMENT ESTÀNDARDS DE LEGISLACIÓ I PLANEJAMENT

3.1 AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Pla Especial Urbanístic LLE-4 Senillers es desenvolupa de manera íntegra en sòl privat i per tant, el seu desenvolupament no tindrà implicacions econòmiques per a l'administració, ni en quant als costos d'intervenció ni del manteniment.

3.2 INNECESSARIETAT D'ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La regulació de la mobilitat a Catalunya emana de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, que té com a objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat per a aprofitar al màxim els transports col·lectius, prioritzar el transport públic i la mobilitat sostenible, fomentar la intermodalitat, ajustar els sistemes de transport a la demanda en zones de baixa densitat de població, disminuir la congestió de les zones urbanes, augmentar la seguretat viària, reduir la contaminació i afavorir els sistemes de transport a la demanda dels polígons d'activitat econòmica.

Tal i com s'estableix a l'article 3.1 del DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, els EAMG s'han d'incloure com un document independent en els següents instruments d'ordenació territorial i urbanística en els casos següents:

- a) *Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*

- b) *Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) *Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

A la vegada, a l'article 3.2 estableix que en el planejament urbanístic derivat de municipis menors de 5.000 habitants, com és el cas de Lles de Cerdanya, no és obligatori realitzar un EAMG excepte en els següents supòsits, cap dels quals coincideix amb l'objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic:

1. *Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
2. *Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
3. *Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

3.3 *Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:*

- a) *Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) *Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) *Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

3.4 *Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:*

- a) *Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².*
- b) *Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
- c) *Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
- d) *Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) *Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) *Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) *Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.*

Així doncs, tenint en compte que Lles de Cerdanya és un municipi amb una població de 295 habitants (2023), i que l'actuació que es desenvolupa en aquest Pla Especial és la implantació dels usos ja previstos al Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal (POUPM) de la Cerdanya i que en cap cas tenen la condició d'implantació singular, no és necessari redactar un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada específic.

4. NORMATIVA

TÍTOL I DISPOSICIONS COMUNES

Article 1. Àmbit d'aplicació

Aquestes normes urbanístiques són d'aplicació a l'àmbit del present pla especial urbanístic PEU LLE-4 Senillers, ja definit en el Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya i que abasta tot l'entorn del Balneari Senillers segons queda grafiat a tots els plànols que conformen la documentació del pla.

Article 2. Marc legal de referència

Les presents normes urbanístiques desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya (en endavant, POUPM), en compliment del que determinen:

- el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, i per la Llei 5/2017, del 28 de març (en endavant, TRLU).
- el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU).
- el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, modificat per la Llei 8/2013, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.
- el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- la legislació sectorial aplicable.

L'àmbit d'aquest pla especial urbanístic està afectat parcialment per la Zona de servitud (8 metres), la Zona d'afectació (30 metres) i la Línia d'edificació genèrica (25 metres) de la carretera LV-4036, tal i com queden definides als articles 36, 38 i 40 del Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.

S'haurà de garantir l'aplicació de la legislació sectorial en matèria de carreteres, és a dir, s'haurà de donar compliment al Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres (en endavant, RGC) i al Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres. De produir-se una contradicció entre les normes urbanístiques del present pla especial urbanístic i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta legislació.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat per les presents normes, regirà el que determinin les normes urbanístiques del POUPM.

Article 3. Contingut

D'acord amb els articles 69 del TRLU i 94 del RLU, el present pla especial urbanístic està integrat pels següents documents:

DOCUMENT 1: MEMÒRIA

DOCUMENT 2 NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT 3: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

DOCUMENT 4: ESTUDI D'IMPACTE PAISATGÍSTIC

DOCUMENT 5: ESTUDI AMBIENTAL

Article 4. Vigència i aplicació

El present pla especial urbanístic té vigència indefinida un cop publicada la seva aprovació definitiva i és susceptible de suspensió, modificació o revisió. La seva modificació, si s'escau, se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

TÍTOL II DISPOSICIONS PARTICULARS**Article 5. Règim urbanístic**

A l'àmbit del present pla especial urbanístic li és d'aplicació el règim del sòl no urbanitzable que fixa la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Article 6. Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit del present pla especial urbanístic està qualificat de sòl de protecció ecològico-paisatgística (clau 95-b).

Article 7. Usos

Els usos permesos en l'àmbit d'aquest pla especial són els següents:

a) Usos principals:

- **Habitatge:** Se situarà en la masia actual. Podran ubicar-se un màxim de 4 habitatges. Podran situar-se tant segons el model d'habitatge unifamiliar amb accés independent per a cadascun d'ells com plurifamiliar, amb accés a partir d'espais comuns, tal i com es produeix actualment.
- **Cohabitatge:** Se situarà a l'edifici de l'antic balneari Senillers. Podran ubicar-se fins a un màxim de 28 unitats de convivència, que en cap cas podran ser objecte de divisió horitzontal per esdevenir finques registrals independents.
El cohabitatge és un tipus de residència col·lectiva o comunitària, destinada a l'allotjament temporal de llarga durada on les persones residents disposen d'un espai privatiu i uns espais comuns complementaris d'acord allò regulat a la DL 50/2020 de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, que modifica la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.
Els cohabitatsges es trobaran sota el règim de cooperativa d'habitatges en cessió d'ús. Aquesta cooperativa haurà de perdurar en el temps i gestionar els cohabitatsges de manera conjunta, el que implicarà tant els espais d'ús privatiu com els espais comuns complementaris.
- **Allotjament temporal:** Se situarà a la planta sotacoberta de l'edifici de l'antic balneari Senillers. Podran ubicar-se fins a 7 allotjaments temporals, que en cap cas podran ser objecte de divisió horitzontal per esdevenir finques registrals independents. És l'allotjament que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones. Poden ser en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuàries, o en règim d'ús privatiu d'un allotjament complet.
- **Hoteler i spa:** Es permetrà tant en la modalitat d'hotel com d'aparthotel. Se situarà en els nous volums previstos, tant en l'ampliació de la masia actual com en els dos nous volums

integrats a les terrasses, en l'entorn sota la masia actual. Es permetrà un màxim de 30 habitacions. Es permetrà incorporar espais per a teràpies i formació, vinculades a l'ús com a SPA del conjunt hotelier.

També es preveu aquest ús en el volum de l'antic balneari Senillers. Es permetrà un màxim de 28 habitacions a les plantes primera, segona i tercera, corresponents a les habitacions existents actualment.

b) Usos complementaris

- **Restauració:** Se situarà en l'actual masia, com a ús complementari a l'ús d'habitatge.
- **Formació:** Se situarà en l'actual masia, com a ús complementari a l'ús d'habitatge.

c) Ús dels espais no edificats:

- **Restauració:** Es permet que es puguin ubicar taules vinculades a aquest ús a la terrassa en front de l'actual masia.
- **Aparcament:** S'ubicarà en els espais delimitats als plànols d'ordenació en cadascuna de les terrasses del conjunt. També es preveu la seva ubicació en els terrenys adjacents a l'àmbit del pla especial, en el cas que els usos que s'hi ubiquin requereixin de més aparcament d'aquell que es pot ubicar al propi àmbit.
- **Piscina:** Es permet l'ampliació de la piscina actual al servei del SPA. La seva superfície màxima serà de 185 m².
- **Hort:** es permet l'ús com a hort de la part de la terrassa inferior situat sota la piscina actual.

Sempre i quan la regulació dels usos no quedi expressament definida en aquestes normes, s'aplicaran les normes urbanístiques del POUPM contingudes al títol X Paràmetres relatius a l'ús i l'activitat, articles 340 a 363.

Article 8. Tipus d'intervenció

a) La intervenció prevista en cadascun dels volums és la següent:

- **Antic Balneari:** se'n permet la rehabilitació integral. Aquesta rehabilitació haurà de garantir la conservació del volum de la façana principal (façana sud) i la façana est. Es permetrà l'ampliació de la dimensió de les finestres actuals per garantir les condicions d'habitabilitat dels Cohabitatges. Aquesta ampliació s'haurà de fer a través d'un projecte unitari que reconegui les dimensions de les finestres actuals que permetrien respondre a les necessitats d'habitabilitat i mantingui la presència de balcons i porticons de fusta de color verd.
Es permet la transformació de la façana posterior (façana nord) i la façana oest que té adossat el cos de serveis per permetre una millor insolació de les estances i facilitar un accés posterior en cas que el projecte ho prevegi.
- **Masia:** se'n permet la rehabilitació integral i la seva ampliació.
Pel que fa a la rehabilitació del volum existent es permet la modificació de les seves façanes amb l'obertura de noves finestres i la modificació dels acabats actuals. En el cas de la façana sud caldrà mantenir les grans obertures actuals en planta baixa tot i que es podrà modificar la seva configuració i materials.
Pel que fa a l'ampliació, haurà d'integrar-se al volum actual pel que fa a l'altura de coronament de la coberta. L'ampliació podrà generar una nova façana a l'accés al conjunt.
- **Edifici de serveis** (adossat a l'antic Balneari): se'n permet la rehabilitació integral, amb l'obertura de noves finestres i accessos per adequar-lo a les necessitats derivades dels nous usos.
- **Nous volums:** correspon als dos volums que s'ubicaran a les terrasses del conjunt. La seva dimensió es regula als plànols normatius. La seva altura serà la mínima necessària per

- acollir l'ús hotel·ler, de manera que es faciliti la màxima continuïtat de les terrasses existents. El seu projecte haurà d'incorporar un estudi d'integració i impacte paisatgístic.
- **Manteniment dels volums de serveis tècnics situats fora de l'àmbit del Pla especial:**
 - Antiga bugaderia on s'ubiquen els serveis de cloració i potabilització de l'aigua. Se situa a l'oest del pla especial.
 - Cos d'instal·lacions vinculat al sistema de calefacció. Se situa al nord del pla especial.
- b) En tots aquells aspectes no regulats en aquesta normativa serà d'aplicació allò establert al Títol VII Regulació del sòl no urbanitzable, capítol V construccions en sòl no urbanitzable del POUPM de la Cerdanya.

Article 9. Condicionants estètics i de materials

- a) Es preveu el manteniment de les característiques de les edificacions actuals pel que fa als seus materials i característiques estètiques.
- b) Els nous volums s'adeqüen a l'entorn a on s'ubiquen.
- c) Característiques estètiques i de materials dels diferents edificis:
- **Antic Balneari:** la intervenció respectarà els materials i acabats actuals. En el cas que s'introdueixin modificacions a les façanes posterior (façana nord) i oest aquestes hauran de mantenir l'acabat de la resta de façanes. Les noves obertures, o l'ampliació de les existents hauran de respectar els criteris següents:
 - Obertures a la façana sud: es permet l'ampliació de les finestres per garantir les condicions d'habitabilitat de les estances interiors. Aquesta ampliació haurà d'adequar-se a les mesures de les finestres i balconeres ja existents, a partir d'un projecte unitari per al conjunt de la façana.
 - Obertures de la façana oest: hauran de respectar les proporcions de les finestres de la façana principal i est.
 - Obertures de la façana nord: la seva dimensió s'adequarà a les necessitats funcionals de la intervenció. Es permetrà la generació de noves obertures tant finestres com de portes, en el cas que es generi una nova passera d'accés.
 - **Masia:** la intervenció respectarà els materials i acabats actuals en les façanes sud és i oest i es permetrà la modificació dels acabats de la façana posterior per adequar-la al conjunt.
 - **Edifici de serveis** (adossat a l'antic Balneari): els materials i acabats hauran de ser coherents amb l'antic Balneari.
 - **Nous volums.**
 - *Ampliació de la masia:* els materials i acabats hauran de ser coherents amb els de la masia.
 - *Volums a les terrasses:*
 - Els murs laterals de cada volum hauran de ser de pedra i hauran de buscar mimetitzar-se amb els murs de pedra de les terrasses actuals.
 - La coberta serà enjardinada i trepitjable.
- d) En tots aquells aspectes no regulats en aquesta normativa serà d'aplicació allò establert al Títol VII Regulació del sòl no urbanitzable, capítol V construccions en sòl no urbanitzable del POUPM de la Cerdanya.

TÍTOL III MESURES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL

Article 10. Hidrologia i inundabilitat

- a) No es permet la impermeabilització del sòl en les zones no edificades, raó per la qual s'utilitzaran paviments permeables a la infiltració d'aigua.
- b) Es preveurà la conducció de drenatges en l'àmbit.

Article 11. Ambient atmosfèric

- a) Caldrà adequar el mapa de capacitat acústica municipal a la nova ordenació proposada, un cop aprovat el present PEU. Els terrenys afectats haurien de tenir una sensibilitat acústica moderada, tipus B1.
- b) Caldrà adaptar el tipus d'enllumenat artificial dins els terrenys en funció de l'ús que se n'hagi de fer, per minimitzar els efectes de la il·luminació sobre l'entorn natural i els espais oberts adjacents. S'utilitzarà tipus d'enllumenat de baix consum, de doble flux i baixa contaminació lumínica, en concret haurà de complir les condicions establertes en els articles 11, 12.1, 12.2 i 14 del Decret 190/2015, de desplegament de la Llei 6/2001, d'31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Article 12. Producció d'energia

- a) Caldrà fomentar la producció pròpia d'electricitat i calor, mitjançant sistemes com l'energia fotovoltaica, geotèrmica o biomassa, seguint els projectes comarcals i municipals propers.

Article 13. Usos del sòl

- a) Caldrà eliminar tots aquells elements i instal·lacions impròpies dins la finca que comportin una desordre dels espais lliures.
- b) El manteniment dels espais lliures es realitzarà mitjançant desbrossades mecàniques i/o pastura. Es prohibeix explícitament l'ús d'herbicides, donada la proximitat a zones naturals i protegides.

Article 14. Connectivitat ecològica

- a) S'evitarà qualsevol tancament perimetral del sector d'ordenació per permetre la lliure circulació de la fauna.
- b) Les actuacions indirectes sobre l'espai fluvial del riu Verneda seran convenientment valorades per l'organisme de conca (CHE) i l'ens gestor de l'espai protegit.

Article 15. Vegetació i fauna

- a) Es mantindrà en bones condicions de conservació l'enjardinament de l'entorn de l'hotel-balneari, amb l'objectiu d'evitar pèrdua de sòls i riscos associats.
- b) Les intervencions hauran d'evitar l'afectació sobre la vegetació existent i es realitzaran amb criteris de biodiversitat i d'establir una jardineria conservadora. En aquells casos que sigui necessari caldrà realitzar un estudi previ per a l'establiment de la nova jardineria.
- c) Caldrà mantenir els plataners situats a la feixa superior davant de les edificacions.
- d) Caldrà mantenir una bona vegetació per esmorteir l'impacte del soroll sobretot sobre la zona protegida a l'oest.
- e) Qualsevol nova plantació proposada haurà d'establir un programa de plantació adequat al clima existent, amb espècies adaptades i arbres i arbustos que puguin ser bons afavoridors de la fauna autòctona i sense comportament bioinvasor.

- f) Els criteris de jardineria que s'apliquin hauran de ser propers a la xerojardineria amb espècies totalment adaptades a l'espai i amb baixos requeriments hídrics.
- g) S'eliminaran aquelles espècies al·lòctones i/o amb comportament bioinvasor.
- h) Caldrà prendre les mesures habituals a nivell de projecte per a la prevenció del risc d'incendi forestal: accessos, punts d'aigua, perímetre de protecció, etc.
- i) Les noves edificacions s'hauran d'adaptar a la topografia existent i conservar, tant com sigui possible la vegetació existent, sempre que no siguin espècies al·lòctones o amb comportament bioinvasor.

Article 16. Xarxes de serveis

- a) Qualsevol servei o subministrament que sigui necessari haurà d'anar convenientment soterrat i protegit envers la fauna.
- b) Es controlarà la generació d'aigües residuals i residus domèstics i comercials vinculats a l'activitat proposada al Pla Especial.

Article 17. Serveis municipals

- a) Caldrà calcular la dotació necessària d'aigua per part de l'activitat terciària que es vulgui implantar, tant per al consum humà, termalisme o reg de les zones enjardinades. Tanmateix, caldrà recaptar la suficiència d'abastament per part de l'empresa gestora o els permisos necessaris per part de l'organisme de conca (CHE).
- b) Caldrà fer un tractament adequat de les aigües residuals generades per l'activitat, ja sigui de forma autònoma, o bé mitjançant la connexió amb algun sistema municipal. En qualsevol cas, caldrà disposar de la corresponent autorització de l'administració competent (ACA) i s'evitarà qualsevol abocament accidental.
- c) Serà necessari habilitar dins els edificis els punts de recollida selectiva de residus per tal d'assegurar uns bons nivells de separació i que aquests es puguin acollir al nous sistemes que el Consell Comarcal està implantant.

5. ESTUDI PAISATGÍSTIC

5.1 OBJECTIUS

El present estudi té per objectiu enumerar de manera concisa les mesures correctores relatives al paisatge que han estat introduïdes en el disseny del projecte de referència per tal de millorar les seves condicions d'adaptació al medi i al paisatge. Per tant, s'evitarà redundar en les descripcions del medi contingudes en la memòria ambiental i en la pròpia memòria del Pla especial Urbanístic.

El present document s'estructura en dues parts: identificació de la problemàtica i descripció de les correccions en el disseny. Aquesta segona part anirà acompanyada dels plànols explicatius que en part s'inclouen en la resta de documentació del PEU.

5.2 IDENTIFICACIÓ DE L'IMPACTE PAISATGÍSTIC

5.2.1 INTERVENCIÓ AL BALNEARI SENILLERS

La problemàtica d'integració paisatgística en la intervenció al Balneari està vinculada a la realització d'actuacions en l'edifici que puguin tenir una repercussió en la seva imatge principal.

Façana principal del Balneari Senillers



Font: elaboració pròpia

La façana del Balneari de Senillers és un element característic del municipi de Lles. Reconeguda pel POUPM de la Cerdanya com a bé catalogat. Concretament, la protecció és de tipus C2: volumètrica.

Nivell C: Protecció urbanística:

Béns urbanísticament protegits que sense complir les condicions deis anteriors, no havent estat objecte de declaració ni de catalogació, reuneixen valors històrics, artístics, estètics o tradicionals a considerar com a rellevants.

Nivell C.2: Volumètrica:

Els edificis el valor dels quals es troba exclusivament en la forma i dimensió del seu volum, definit pel gàlib màxim existent actualment. Per tant, poden ser substituïts però ultrapassat el gàlib actual.

En qualsevol cas, el valor principal és l'estructura de la seva façana, amb una imatge característica que evoca el seu passat com un racó d'estiueig del Pirineu. La seva conservació i restauració es relaciona amb el valor simbòlic de les edificacions identitàries vinculades a la cultura de la Cerdanya.

L'adequació de l'espai interior per generar espais habitables i augmentar el nombre d'allotjaments disponibles pot amenaçar a la imatge del balneari si s'estableixen modificacions significatives en la seva façana vinculades a l'addició de nous volums.

5.2.2 AMPLIACIÓ DE LA MASIA

La problemàtica d'integració paisatgística en la intervenció a la masia està vinculada a la realització d'actuacions d'ampliació de l'edifici:

- El costat est de la masia serà el que patirà una major transformació, ja que es proposa complementar l'ús residencial amb un espai d'ús hotel·ler en aquest extrem de la construcció i, per tant, l'edifici tindrà una nova façana.
- La façana principal de la masia també patirà una variació, ja que es proposa completar-se el front amb una nova crugia que reproduïx l'estructura de buits actual.

Façana est de la masia



Font: elaboració pròpia

5.2.3 NOUS VOLUMS D'ÚS HOTELER

La problemàtica d'integració paisatgística en aquest entorn és relativa a les noves implantacions amb destí a allotjament hotelier que es preveuen a les terrasses del conjunt. La implantació d'aquestes noves edificacions pot donar lloc a les següents amenaces:

- **Visualització des de l'entorn.** El Balneari està ubicat en un enclavament natural privilegiat. Se situen en un terreny natural on només apareixen dues edificacions: la masia i el Balneari, que té edificacions adjuntes. El Balneari té una escala major que la masia i la seva altura destaca des de l'entorn. No obstant, el propi entorn limita les visuals sobre el conjunt ja que es troba envoltat per un entorn forestal que no permet tenir àmplies perspectives del conjunt (aquest fet ha limitat la possibilitat de realitzar fotografies que mostrin de manera més clara tot el conjunt).
- **Visualització des del mateix balneari.** L'espai exterior del Balneari i la masia actualment està organitzat en feixes, sense edificacions. Des dels diferents pisos del Balneari, el paisatge que es projecta és el d'una balconada natural.
- **Visualització des de la carretera.** L'accés al Balneari es troba just a l'inici d'una corba tancada de la carretera LV-4036. En aquest punt, s'observa una vista panoràmica de les feixes naturals de la parcel·la del Balneari, sense edificacions a l'horitzó, i l'aparcament disposat a l'entrada de la masia és ocult pels arbres localitzats en aquest espai. No obstant, tot i que la carretera discorre paral·lela al conjunt no és possible disposar de vistes sobre ell per la pròpia vegetació.

La construcció de noves edificacions pot ser un desavantatge per la conservació d'aquesta balconada natural i vegetal.

Vista principal exterior i camp visual des de la cota baixa del Balneari



Font: elaboració pròpia

Vista a vol d'ocell (realitzada amb dron o altre sistema)



Font: google maps

5.3 DESCRIPCIÓ DE LES MESURES D'INTEGRACIÓ

5.3.1 INTERVENCIÓ AL BALNEARI SENILLERS

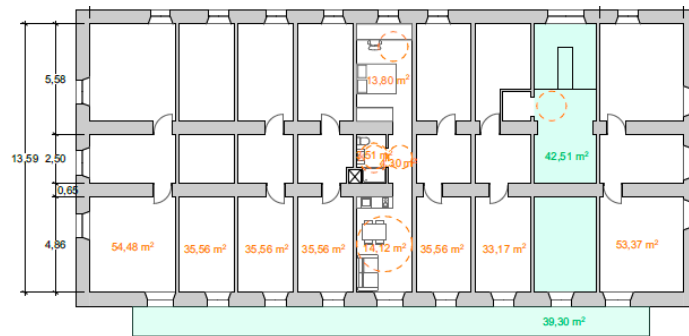
La intervenció al Balneari consisteix en la rehabilitació i adequació de l'edifici per donar cabuda a dos usos residencials diferents: un conjunt residencial integrat per cohabitatsges en cessió d'ús (amb un màxim de 28 allotjaments); o la recuperació de l'ús hotel·ler amb la creació també de 28 habitacions. En els dos casos es preveu mantenir la planta baixa amb destí als espais comuns propis de cada ús, de manera que no es canviarà la seva configuració ni la relació amb l'entorn, molt permeable en aquesta planta.

Col·locació dels accessos

L'actuació en l'edifici existent té la voluntat de preservar la seva imatge. Per això, s'ha analitzat diferents opcions de col·locació d'una passera de comunicació i circulació. Cal mencionar que un dels criteris d'intervenció és la generació d'un únic nucli d'escales i circulacions verticals, per potenciar el concepte de comunitat, fet que permet mantenir l'estructura vertical actual.

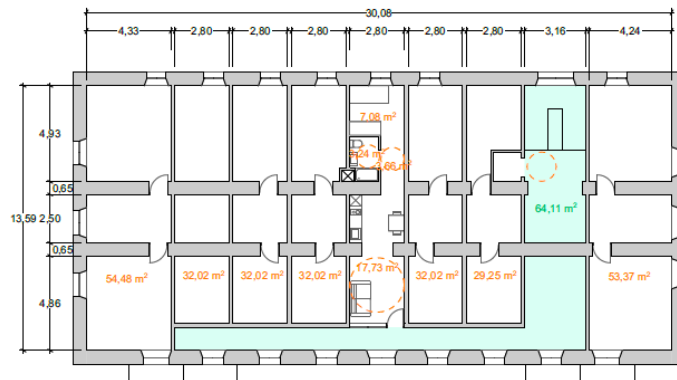
Les possibilitats estudiades, tal i com es descriuen de manera més detallada pel que fa a la seva funcionalitat en la memòria d'aquets pla especial han estat les següents:

- **Passera exterior a sud.** Preveu el manteniment del nucli d'ascensor i escales situat en una de les crugies de la banda nord i la seva connexió amb la passera situada a la façana sud. Es preveuen uns cohabitatsges passants d'una dimensió d'entre 33,17 m² i 54,48 m². Aquesta proposta permetria complir amb tots els requisits del decret d'habitabilitat 141/2012 i d'allotjaments amb espais comuns, evacuació i accessibilitat. Aquesta opció, tot i ser aquella que permetria una millor distribució interior té impacte visual en la façana principal del balneari i per tant es descarta.



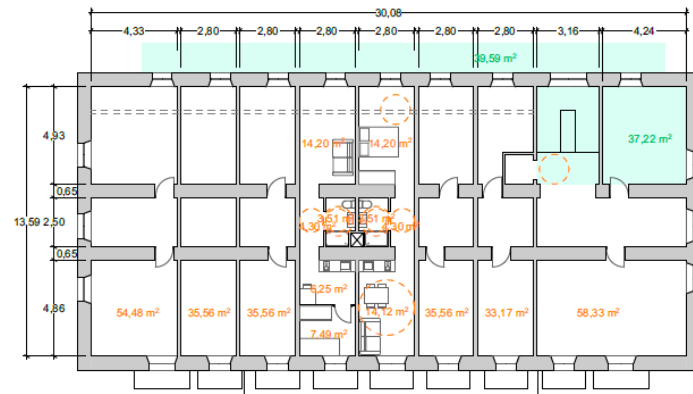
Accés en passera exterior sud de 150cm. Unifica els 4 balcons existents.

- **Passera interior a sud:** Preveu el manteniment del nucli d'ascensor i escales situat en una de les crugies de la banda nord i la seva connexió amb la passera situada a l'interior de l'edifici en el seu costat sud. En aquest cas els cohabitatsges tenen una dimensió d'entre 29,29 m² i 54,48 m². Els recorreguts d'evacuació i accessibilitat no són òptims. Per complir els requisits de ventilació de l'espai menjador-cuina dels cohabitatsges cal intervenir en la façana de l'edifici per ampliar la dimensió de les obertures actuals i per tant es descarta.



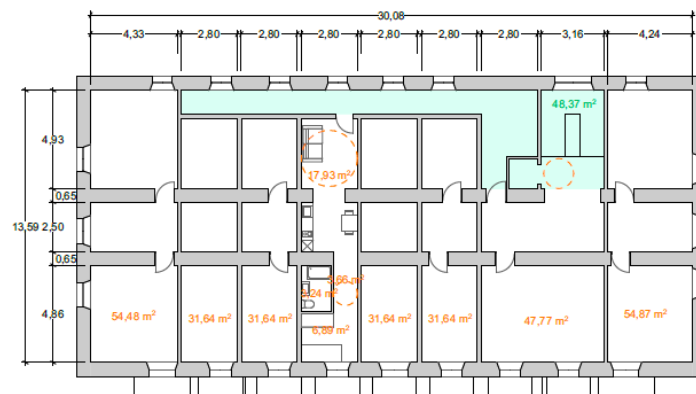
Accés en passera interior sud.

- **Passera exterior a nord:** Preveu el manteniment del nucli d'ascensor i escales situat en una de les crugies de la banda nord i que permetria connectar directament amb la nova passera situada a la façana nord. Es planteja un únic espai tipus loft que requerirà d'un estudi d'optimització de l'espai. Un dels cohabitatsges se situarà a sud. En aquest cas els cohabitatsges tenen una dimensió d'entre 33,17 m² i 58,33 m². Aquesta opció no tindrà impacte en la façana principal del balneari, i donada la ubicació de l'edifici en un terreny amb fort pendent en la cara nord la seva col·locació no afectarà a la imatge del balneari. Per tant, es preveu com a alternativa d'intervenció a l'edifici.



Accés en passera exterior nord.

- **Passera interior a nord:** Preveu el manteniment del nucli d'ascensor i escales situat en una de les crugies de la banda nord i que permetria connectar directament amb la nova passera situada a l'interior de l'edifici al nord. Per complir els requisits de ventilació de la sala d'estar-cuina cal una actuació d'alt impacte. La col·locació del bany en el mòdul sud dels habitatges redueix l'espai de més qualitat pel que fa a vistes i insolació. Aquesta actuació no tindrà repercussió en la imatge exterior del balneari i per tant es preveu com una alternativa d'intervenció a l'edifici.



Accés en passera interior nord.

- **Manteniment del funcionament actual amb distribució interior.** Es manté el nucli d'ascensor i escales situat a nord i la connexió amb el distribuïdor interior. La col·locació dels cohabitatsges està organitzada a partir de dues franges: amb 6 cohabitatsges a sud i 5 a nord. Els cohabitatsges tenen una dimensió d'entre 31,11 m² i 50,09 m², però no tenen tots ells les mateixes condicions d'insolació. Aquesta actuació no tindrà repercussió en la imatge exterior del balneari i per tant es preveu com una alternativa d'intervenció a l'edifici.



Mantenint configuració actual interior i en façana.

Tot i que des del punt de vista de la qualitat espacial i usabilitat dels habitatges, la passera exterior a sud és l'opció que es valora més positivament, l'impacte visual de la proposta a la façana principal fa que s'hagi descartat aquesta possibilitat.

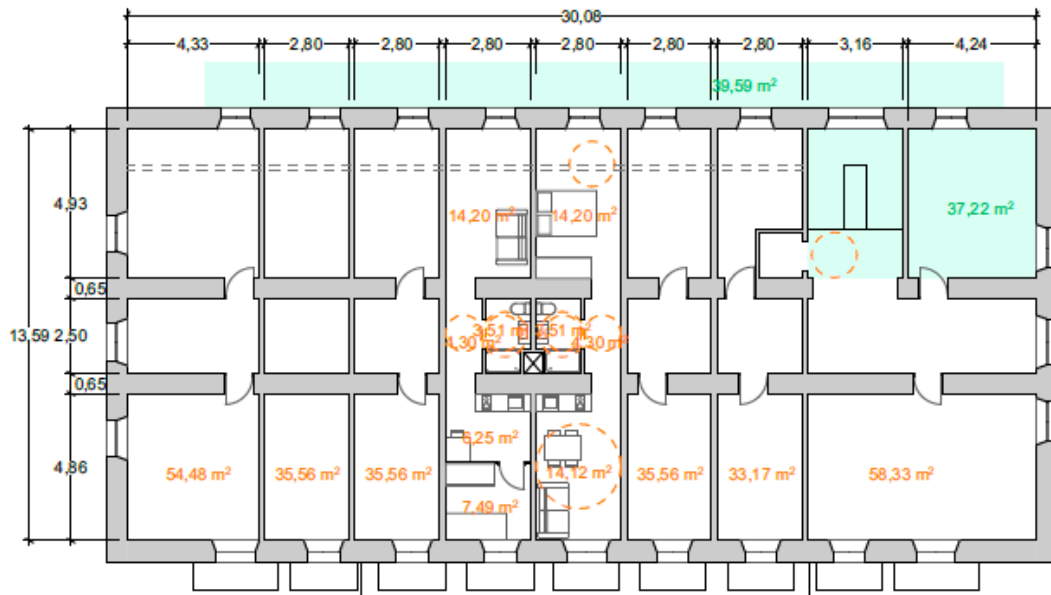
Representació de la proposta descartada de col·locació de la passera exterior a sud



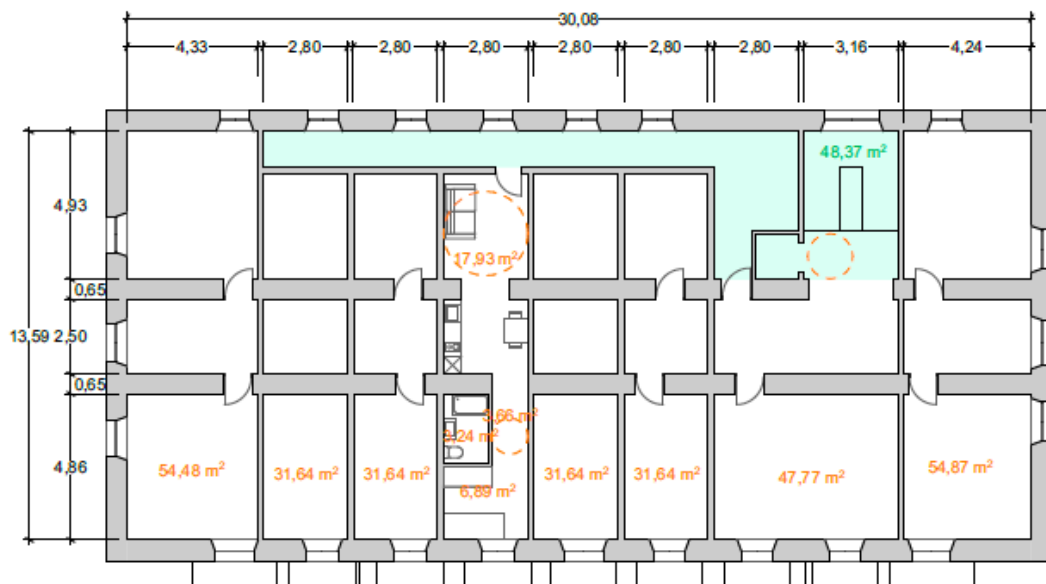
Font: elaboració pròpia

Així doncs, **per preservar l'aspecte exterior de la façana existent, el pla especial únicament permet la col·locació de la passera exterior a nord o l'alternativa sense passera de manera que no tindrà cap afectació visual a la façana principal del balneari.**

Plantes de les tres opcions admeses



Accés en passera exterior nord.



Accés en passera interior nord.



Mantenint configuració actual interior i en façana.

Millora de l'habitabilitat

Les finestres actuals del Balneari presenten mides molt diverses, tant en amplada, com pel fet que algunes són balconeres i d'altres no. No obstant, totes elles tenen una característica comuna que és allò que es destaca a la façana: la presència de portes de llibret i porticons de color verd.

Per altra banda, en molts casos tenen dimensions massa petites, que impedeixen dotar les estances interiors de condicions d'habitabilitat.

Per garantir la recuperació de l'edifici es preveu la possibilitat d'ampliar algunes de les finestres. Aquesta ampliació s'haurà de fer a través d'un projecte unitari que pugui donar resposta a les necessitats, però mantingui el tret essencial com són les portes i porticons de fusta verda.

5.3.2 AMPLIACIÓ DE LA MASIA

L'ampliació de la masia dona resposta a la necessitat de mantenir els usos actuals i afegir-ne de nous, en la línia dels usos previstos al Pla d'Ordenació urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya que preveu la transformació en un campus residencial, hotelier i centre de conferències. Amb aquesta voluntat el pla especial preveu a la masia el manteniment de l'ús d'habitatge i de restauració existent i el complementa amb un ús hotelier a l'accés del complex.

Per minimitzar l'impacte d'aquesta actuació i a la vegada aconseguir la seva integració en la masia existent es realitzen les propostes següents:

- **Millora de la imatge de la façana principal.** Es millorarà la imatge de la façana principal de la masia amb la finalització del seu front, ja que actualment la crugia situada a l'est té una dimensió inferior. Així doncs, es proposa completar aquesta façana per donar a tot el volum una imatge uniforme i homogènia sense reculades que puguin generar ombres. La composició de la nova part de façana haurà d'integrar-se al conjunt i respectar al línia de coronament actual.
- **Creació d'una façana a l'accés al conjunt.** L'ampliació a partir de l'ús hotelier se situa a l'accés del complex, en un entorn sense visibilitat des de la vall, ja que se situa ja en l'entorn protegit pels arbres que envolten la carretera LV-4036 i alhora permet generar una façana que doni coherència a la diversitat de volums actuals.
- **Manteniment dels plataners actuals.** Aquests plataners situats en front de la masia i el balneari ajuden a configurar la imatge característica del lloc. La normativa preveu en el seu article 15 Vegetació i fauna el seu manteniment.

Per reduir la transformació de la imatge de la masia des de l'entrada a l'emplaçament, es preveu que la nova façana tingui una continuïtat estètica amb l'actual. S'utilitzaran materials locals i naturals.

Vista de la nova façana est de la masia – entrada emplaçament



Font: elaboració pròpia

5.3.3 NOUS VOLUMS D'ÚS HOTELER

Aquestes noves edificacions complementaran els usos residencials i formatius actuals amb un ús hotel·ler tal i com es preveu en el Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya. La configuració de l'espai fa necessari que les ampliacions previstes se situïn en volums independents, el que planteja un repte per a la seva integració al conjunt.

En aquest sentit cal destacar que es tracta d'un enclavament amb molt poques visuals des de l'entorn, i que per la seva posició aquestes se centren en l'antic balneari, ja la masia actual, construïda a llevant del conjunt ja es manté molt amagada per la vegetació de la vessant per on discorre la carretera.

Per minimitzar la seva visió tant des de la vall com des del propi conjunt s'ha aplicat els criteris següents:

- **Integració dels volums a les feixes existents.** Els dos cossos se situen integrats en les feixes actuals de manera que permeten mantenir els espais de terrassa actual amb noves cobertes vegetals. A la vegada s'ha descartat la possibilitat d'ubicar un tercer volum a la feixa inferior tenint en compte la qualitat espacial de l'entorn de la piscina i el possible impacte en la façana del balneari entesa com el conjunt del propi balneari i la terrassa inferior.
- **Ubicació de les ampliacions a l'extrem de llevant.** Permet evitar l'impacte en les visuals del balneari i preservar els espais actuals de la piscina i entorn.
- **Ús de materials naturals que facilitin la integració.** La normativa preveu en el seu article 9 Condicionants estètics i de materials que els murs laterals dels nous volums siguin de pedra i que busquin mimetitzar-se amb els murs actuals. Alhora s'estableix que la coberta haurà de ser vegetal.

- **Neteja i endreça de l'entorn.** Els nous volums s'ubicaran en espais sense ús estable actualment i en els quals s'instal·len usos temporals amb impacte en l'entorn. La normativa preveu en el seu article 13 Usos del sòl que caldrà "eliminar tots aquells elements i instal·lacions impròpies dins la finca que comportin una desendreça dels espais lliures.

Vista de l'espai exterior – perspectiva des de la feixa inferior



Font: elaboració pròpia

Vista de l'espai exterior – feixa intermèdia i inferior amb nous usos hotelers



Font: elaboració pròpia

Imatge de la proposta - Vista a vol d'ocell (realitzada amb dron o altre sistema)



Font: elaboració pròpia

5.4 VALORACIÓ DE L'IMPACTE PAISATGÍSTIC

En el quadre següent es fa una valoració dels impactes i la seva compensació amb mesures d'integració paisatgística.

- Es valoren negativament aquells aspectes que necessàriament impliquen in cert impacte paisatgístic. (-1).
- Es valoren positivament aquells casos en que les accions proposades milloren la situació actual. (+1).
- Es valoren amb 0 aquells casos en que les mesures d'integració compensen el necessari impacte d'alguns elements.

Descripció	Impacte paisatgístic	Integració paisatgística	Valoració
Balneari			+1
Rehabilitació de l'edifici	El PE farà possible la rehabilitació del balneari	Els criteris aplicats permetran recuperar la imatge original	+1
Passera exterior d'accés als habitatges	Canvis en la imatge visual característica de la façana principal	La passera es col·loca a la façana nord o a l'interior de l'edifici	
Obertura de finestres	Canvis en la imatge de la façana	Qualsevol canvi de dimensió es farà a través d'un projecte unitari que recuperi els porticons i balconeres de fusta verda característica.	0
Masia			+3
Nou volum hotelier a l'accés del conjunt	Canvis en la imatge del costat est de l'edifici	Permetrà generar una façana a l'accés al conjunt.	+1
Adequació de la masia	Canvis en la imatge de la façana principal	Es finalitzarà el front de l'edifici	+1
Intervenció a l'entorn	Afectació als plataners	La normativa estableix una protecció que no existia	+1
Nous volums hotelers			0
Nous edificis construïts a les feixes	Vistes des de l'entorn	Integració a les feixes existents per reduir la seva visibilitat	-1
		Eliminació dels elements d'ús temporals que s'ubiquen a les feixes	+1
	Vistes des del mateix balneari	Ubicació allunyada del balneari i amb coberta vegetal per evitar que hi hagi un impacte.	0
	Vistes des de la carretera	Posició en un pla inferior que el fa invisible des de l'entrada a l'emplaçament	0
Valoració de l'impacte			+4

Comprovem que en conjunt les actuacions tenen un impacte paisatgístic positiu, més enllà del fet que el pla especial es desenvolupa per fer possible la rehabilitació del balneari i la recuperació del seu ús.

També comprovem que els impactes de cada sub-àmbit per separat també son positius, excepte en el cas de les ampliacions proposades a les feixes que tenen un efecte neutre, ja que les mesures favorables compensen àmpliament els impactes desfavorables.

6. PLÀNOLS

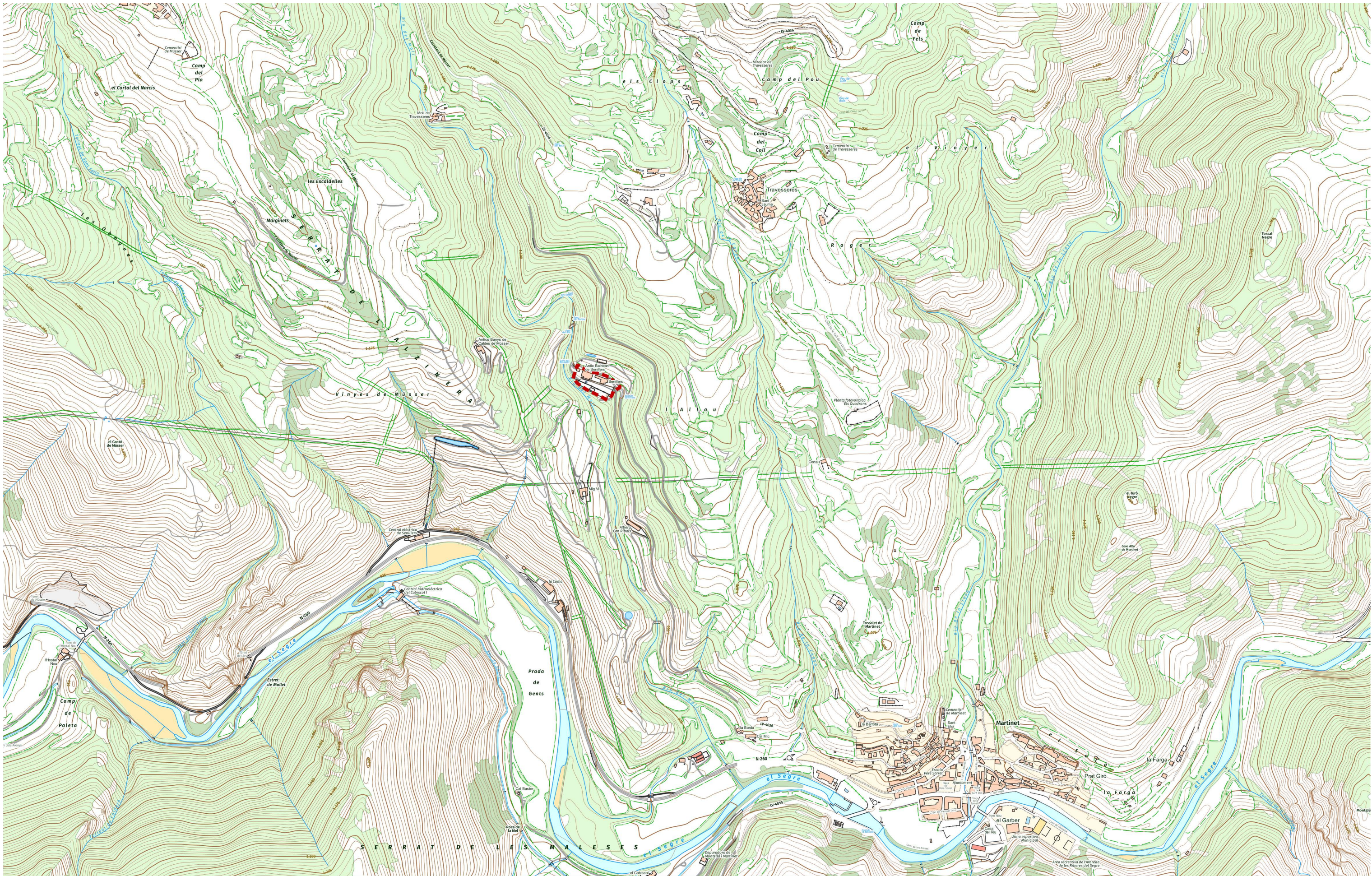
Annex 1 Diagnosi del Baneri de Sanillés

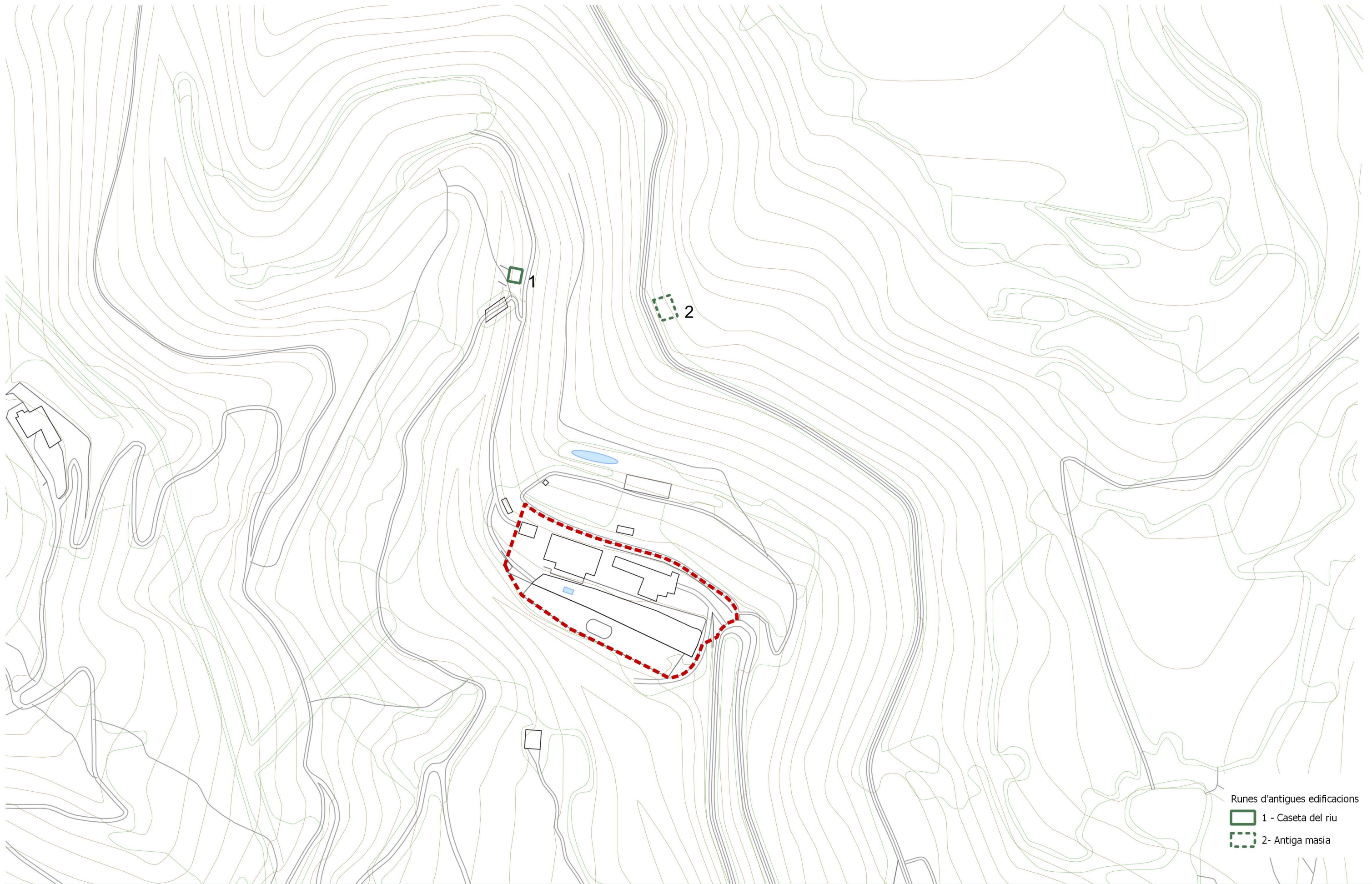
Estudi històric i constructiu, aixecament gràfic i estudi de lesions estructurals

Annex 2 Regulació del PEU-LLE-4 Senillers

Annex 3 Fitxa cadastral

Annex 4 Master Plan global de la finca del Balneari Senillers.



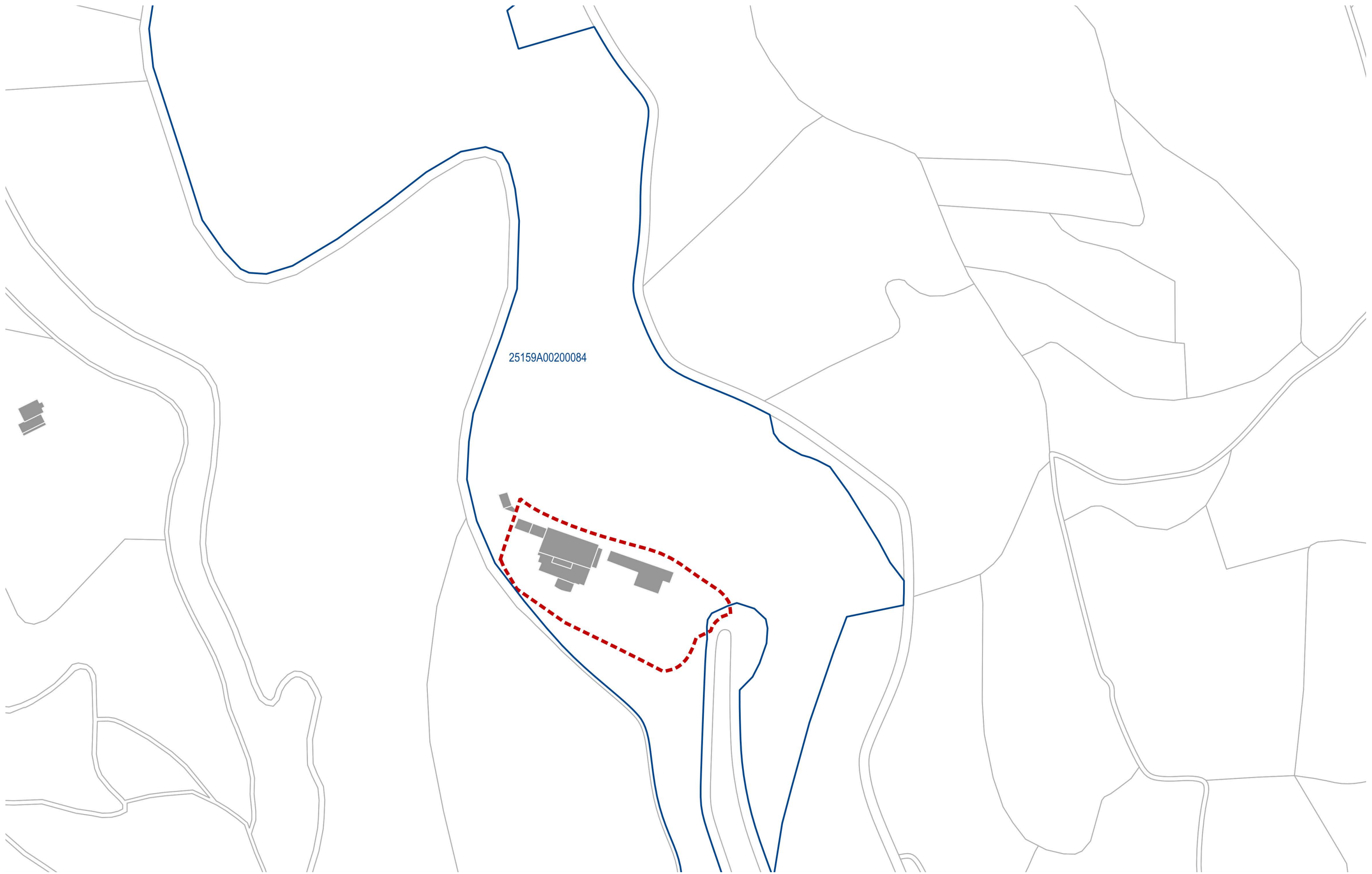


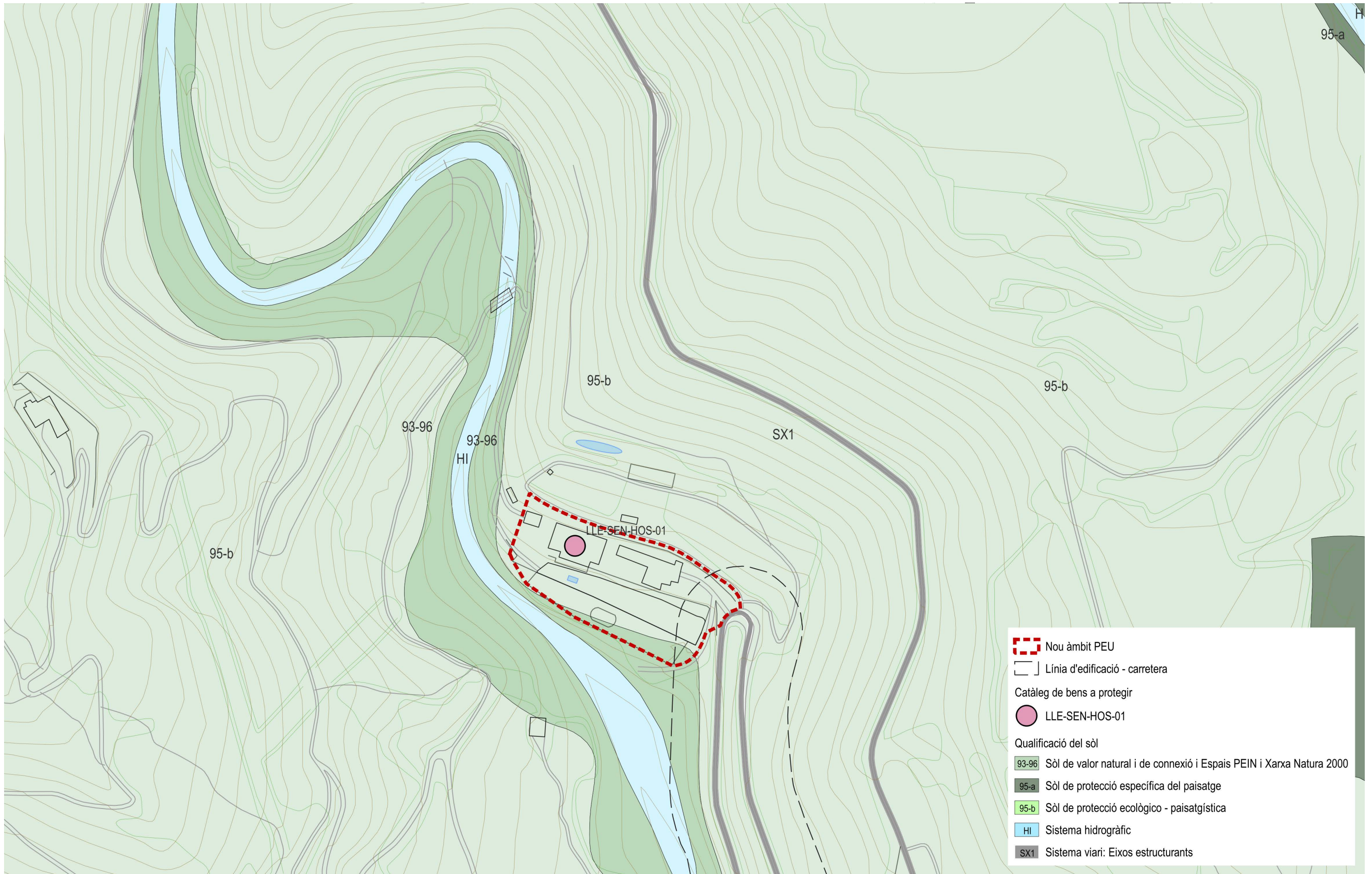
Runes d'antigues edificacions

1 - Caseta del riu

2 - Antiga masia







Nou àmbit PEU

— Línies d'edificació - carretera

Catàleg de bens a protegir

● LLE-SEN-HOS-01

Qualificació del sòl

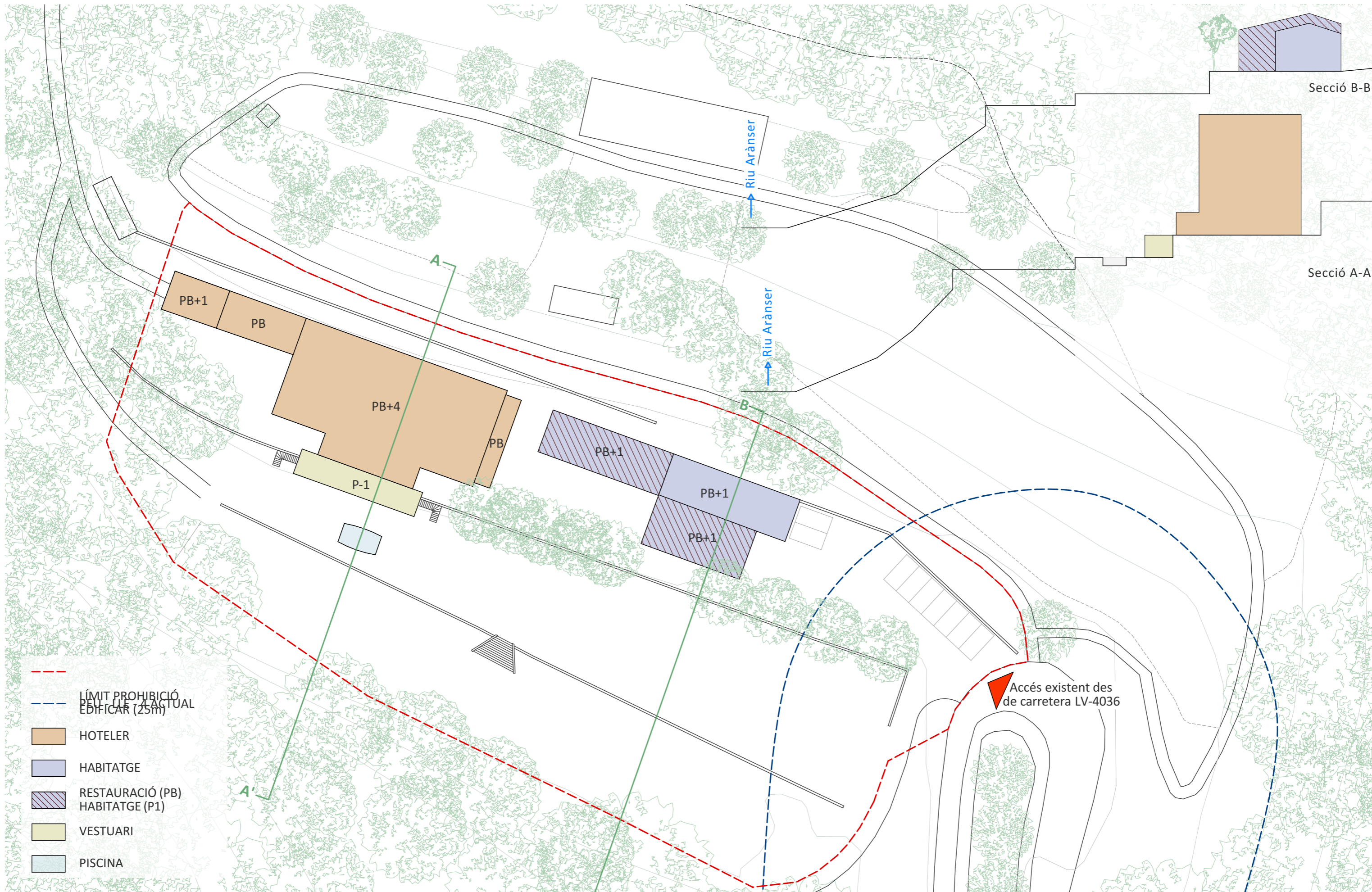
93-96 Sòl de valor natural i de connexió i Espais PEIN i Xarxa Natura 2000

95-a Sòl de protecció específica del paisatge

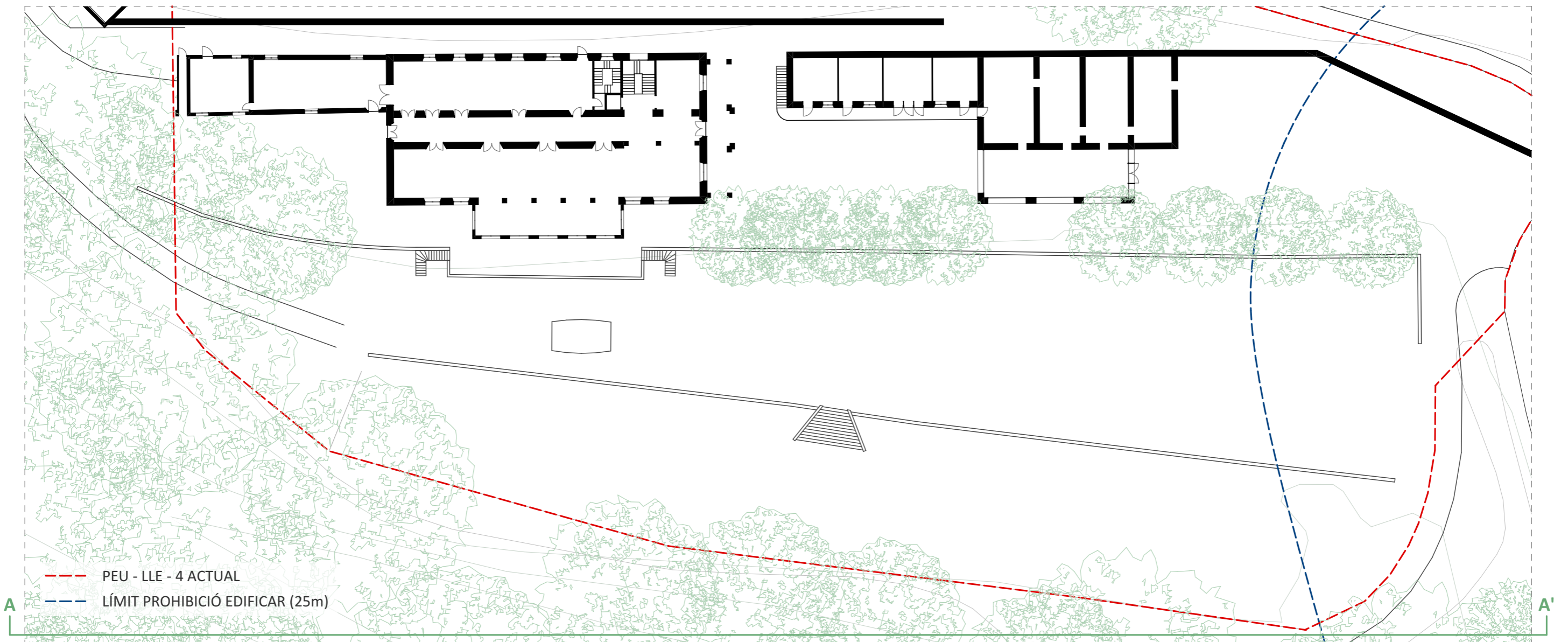
95-b Sòl de protecció ecològic - paisatgística

HI Sistema hidrogràfic

SX1 Sistema viari: Eixos estructurants



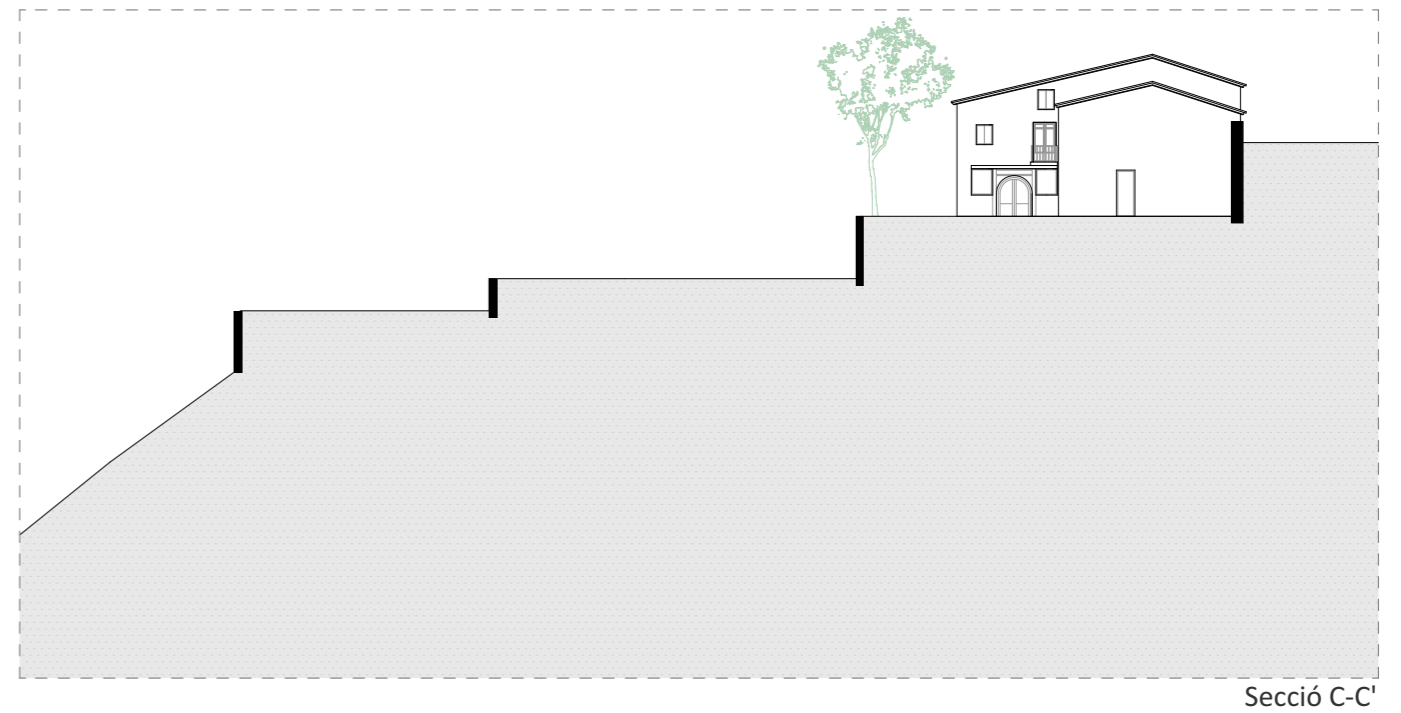
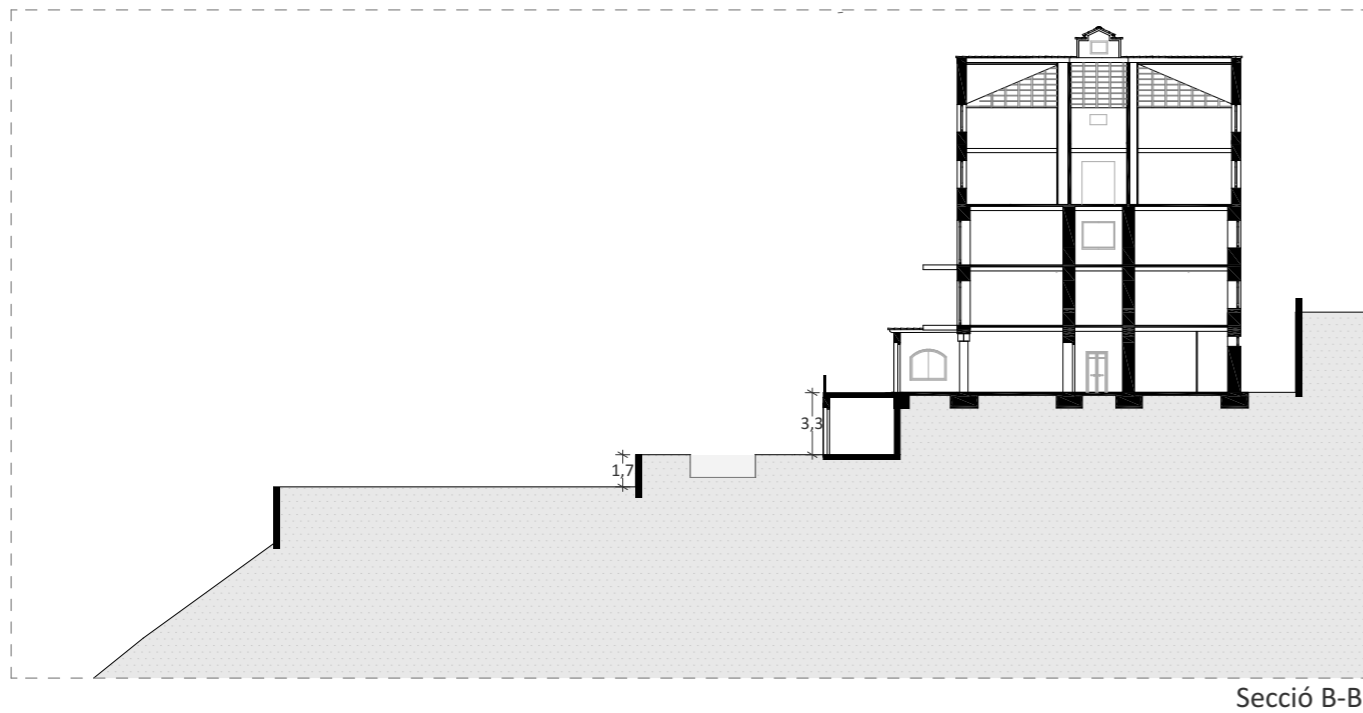
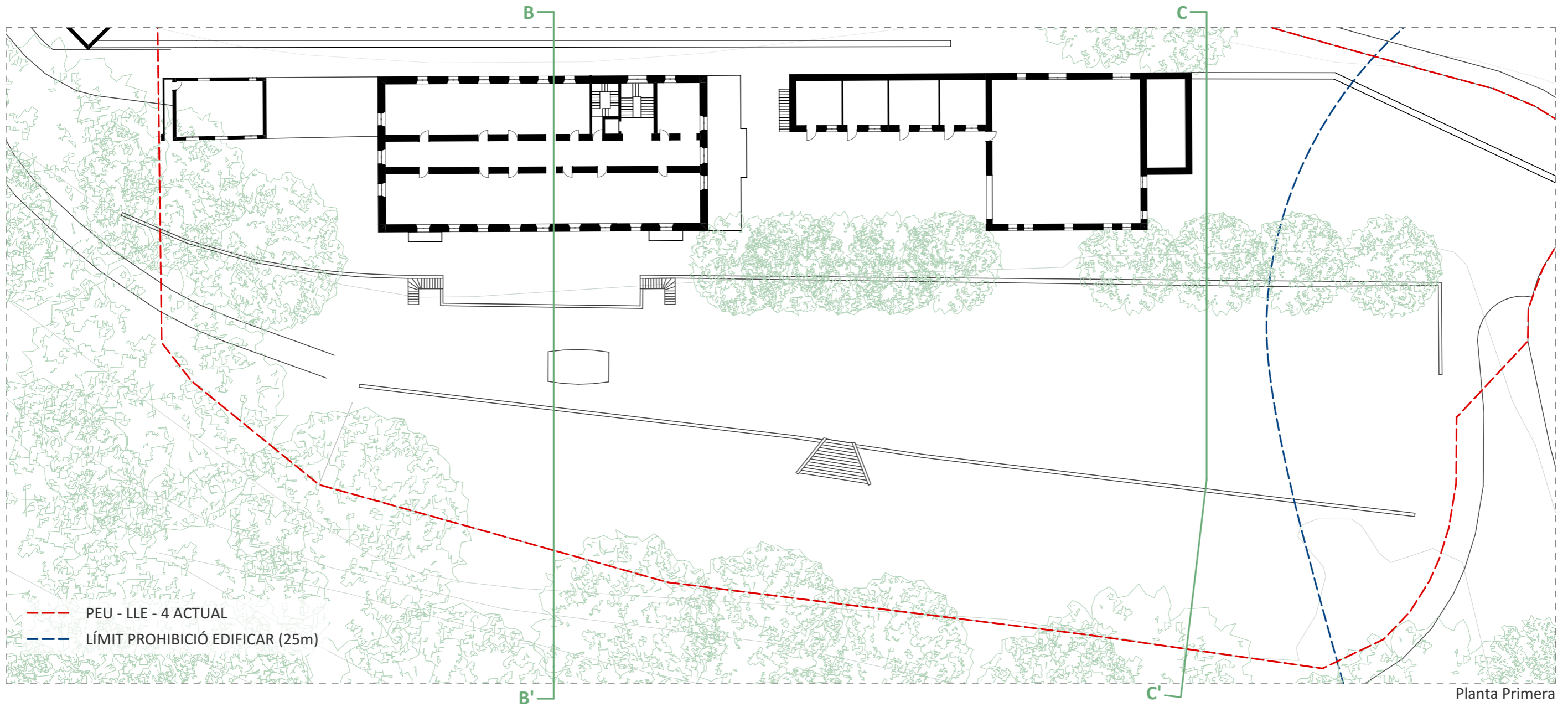
- - - LÍMIT PROHIBICIÓ EDIFICAR (25m)
- - - LÍMIT PROHIBICIÓ EDIFICAR (25m)
- HOTELER
- HABITATGE
- RESTAURACIÓ (PB)
HABITATGE (P1)
- VESTUARI
- PISCINA

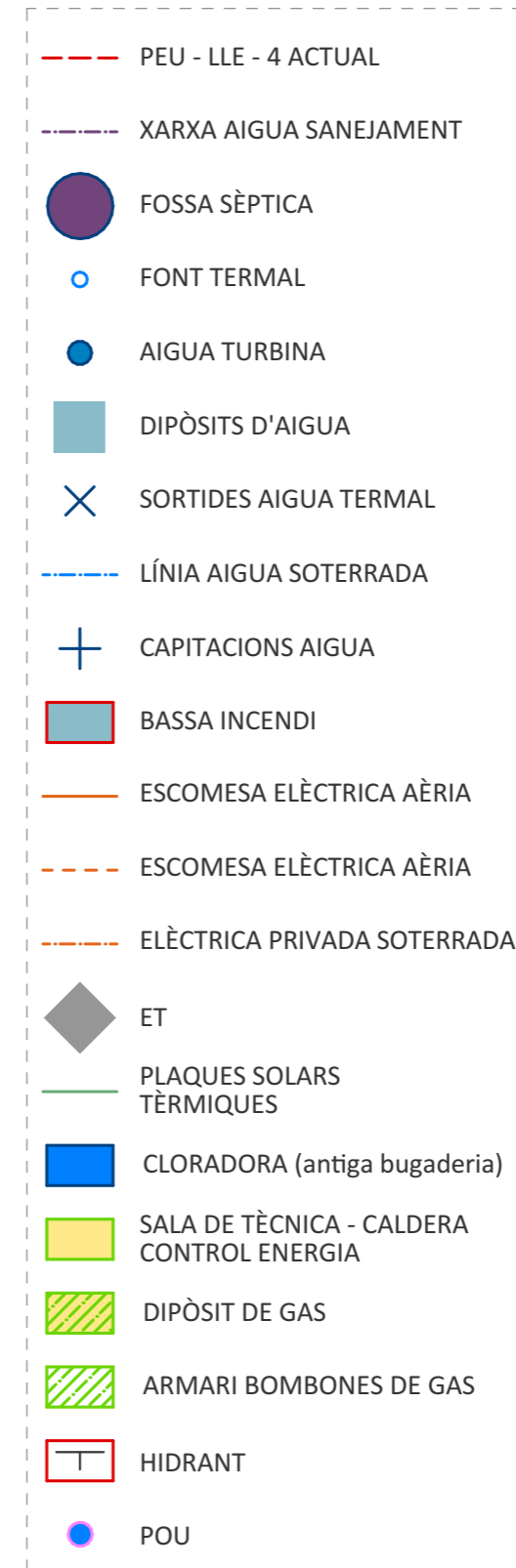
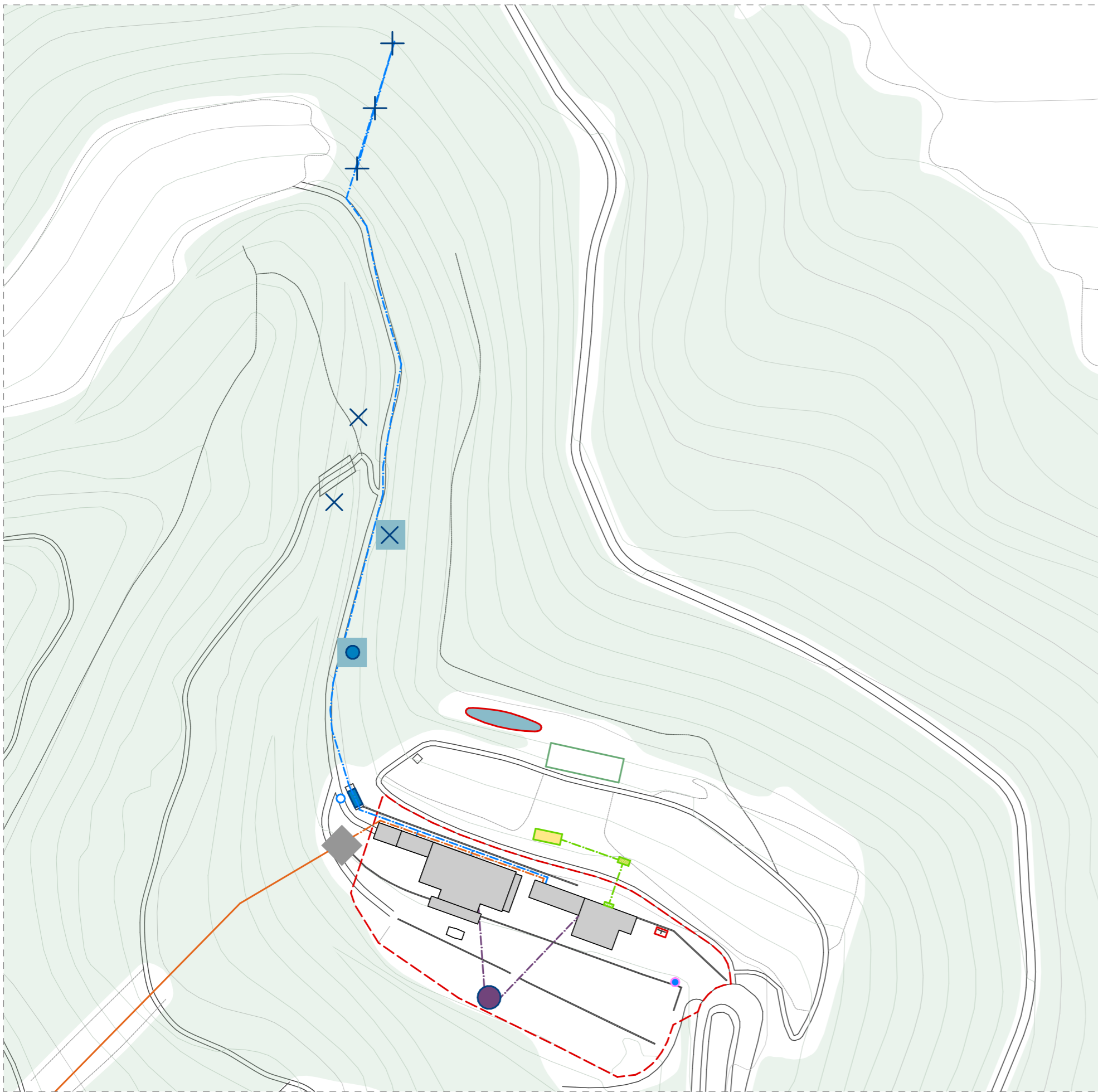


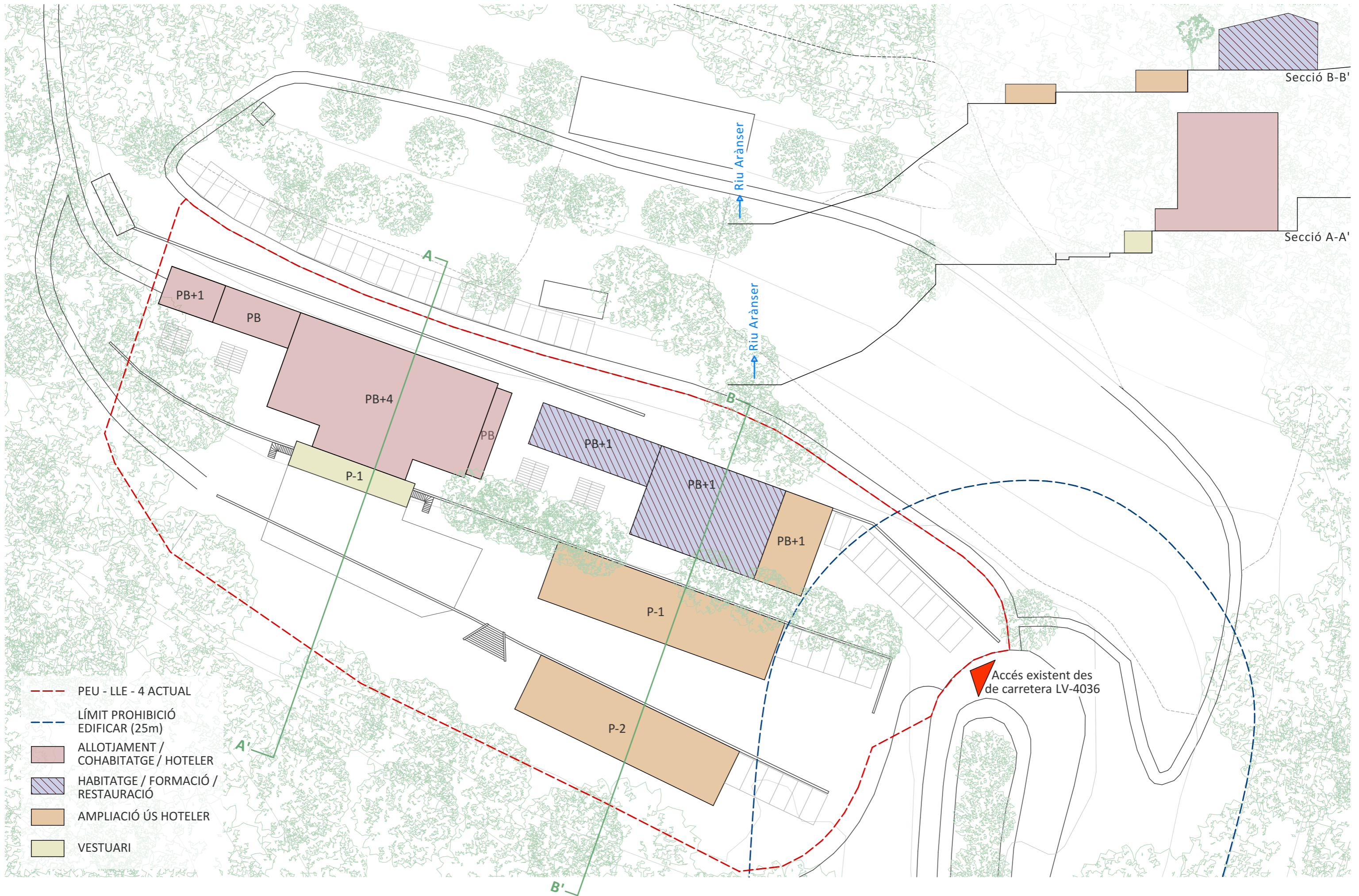
Planta Baixa

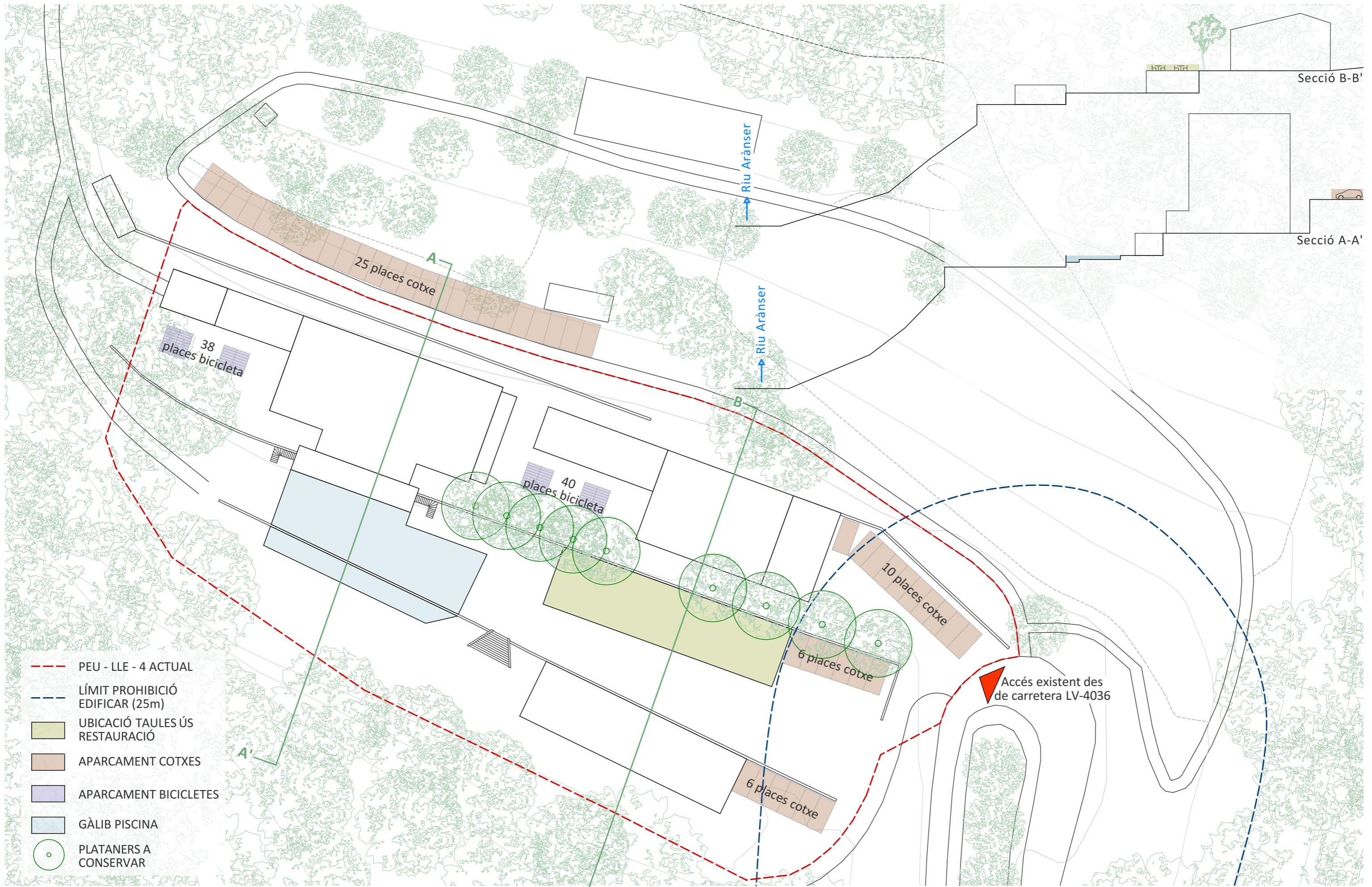


Alçat A-A'

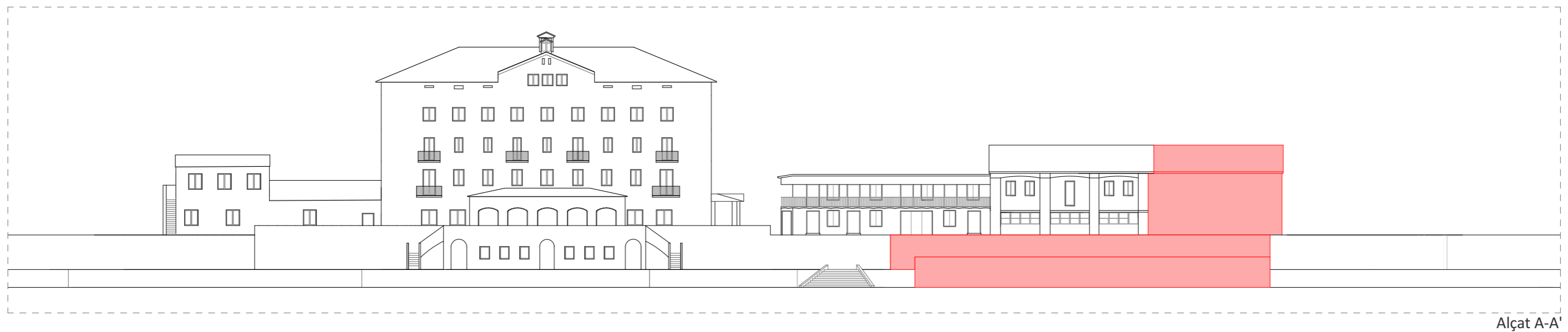
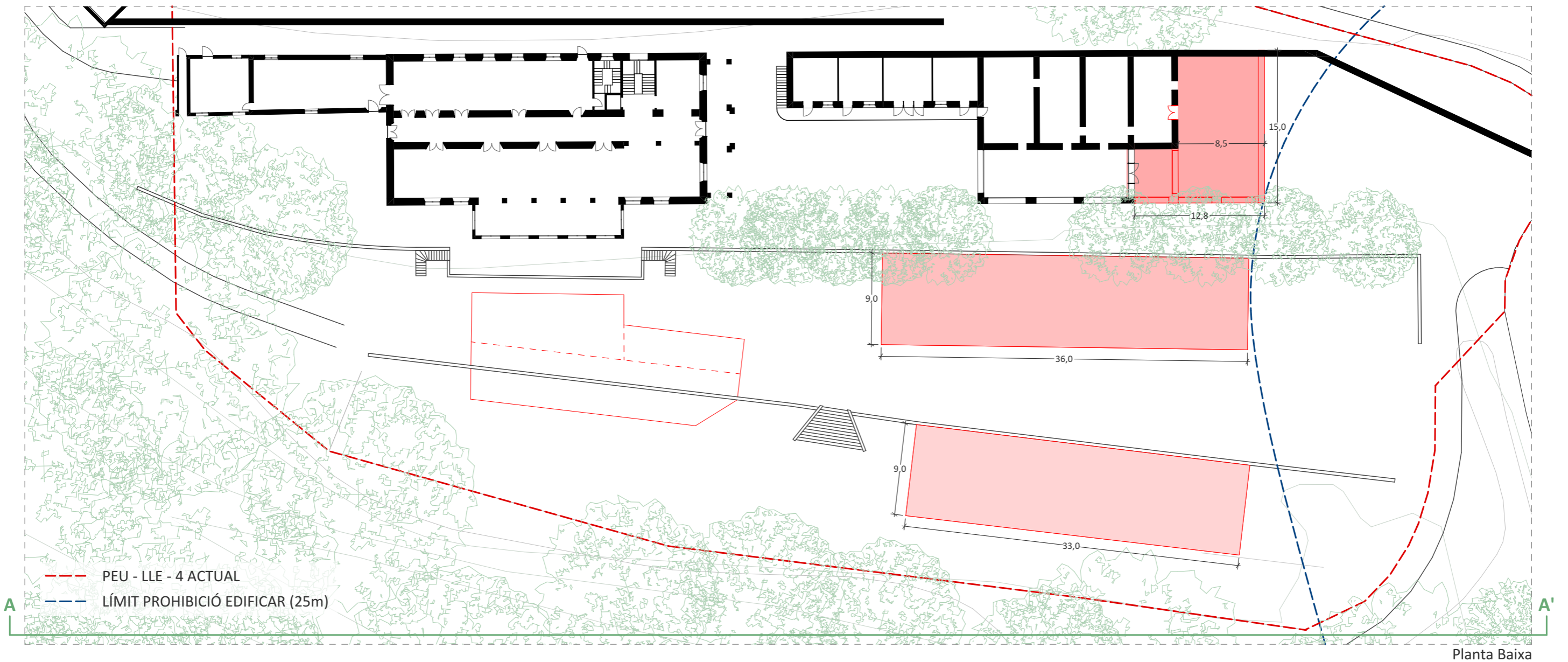


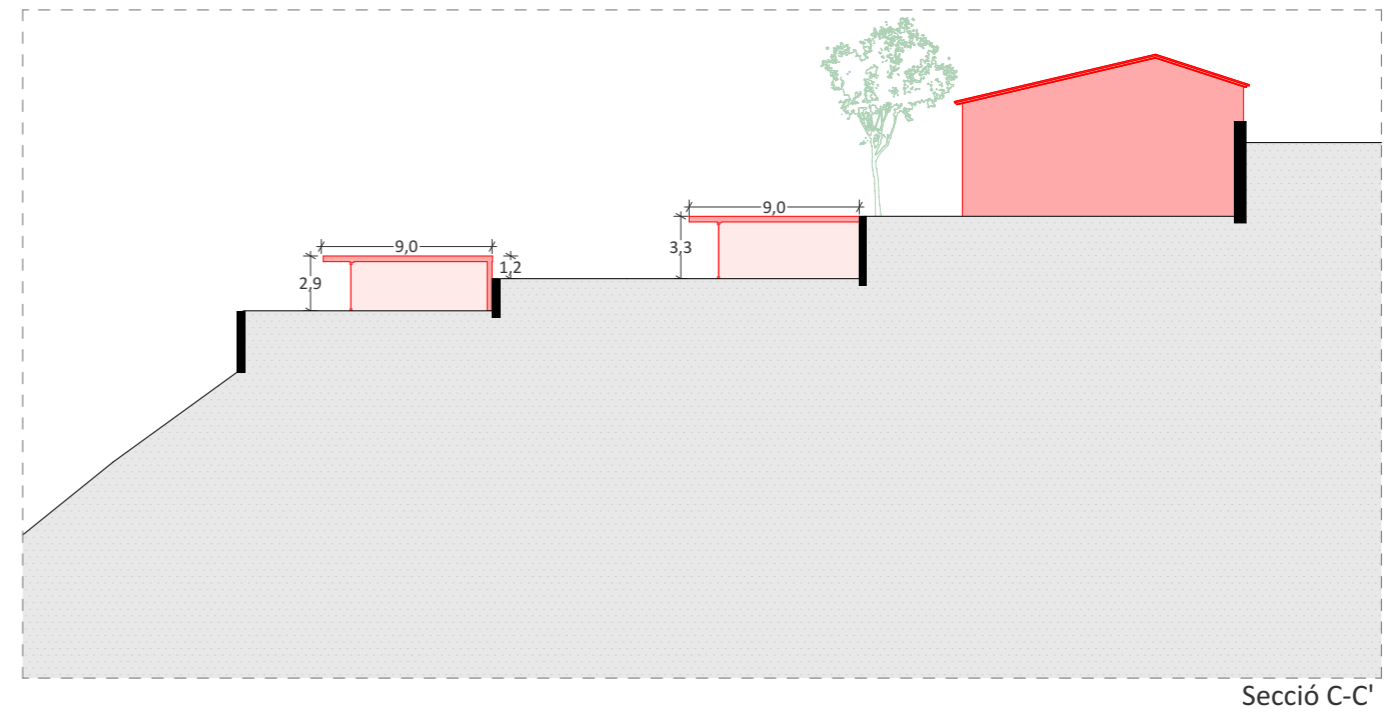
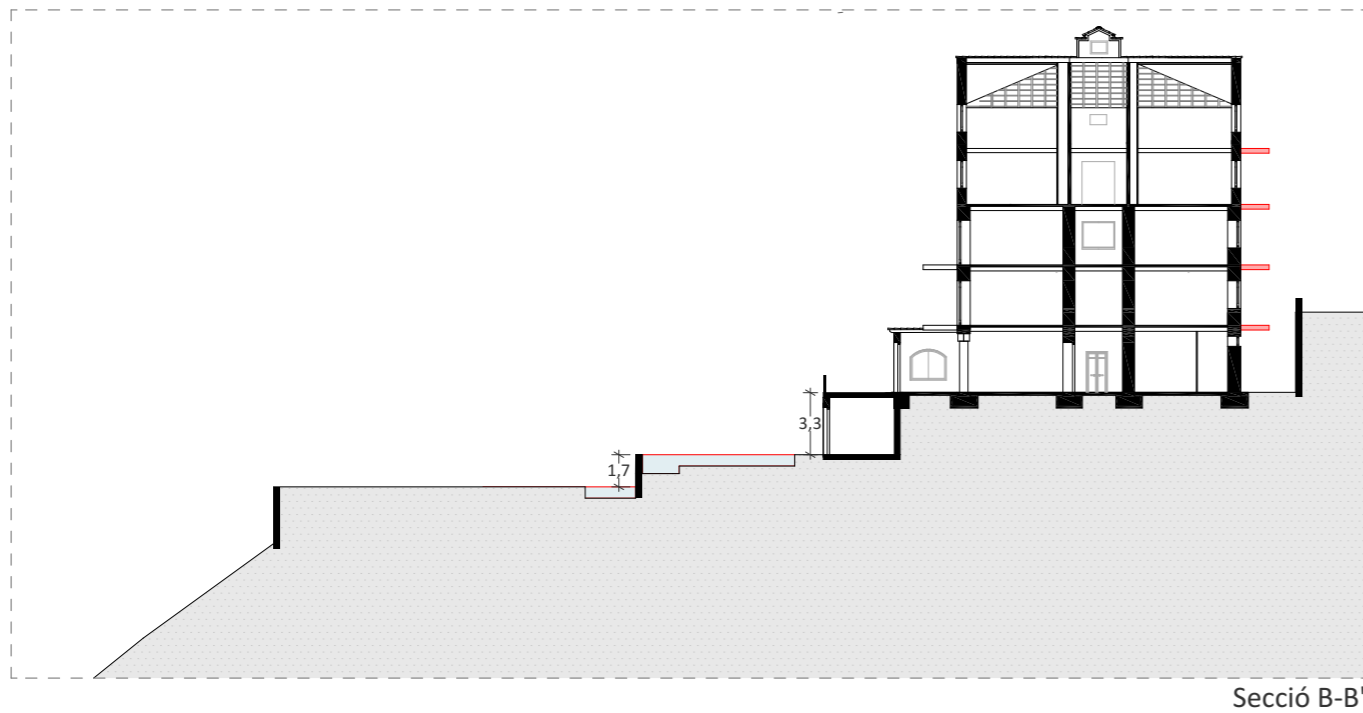
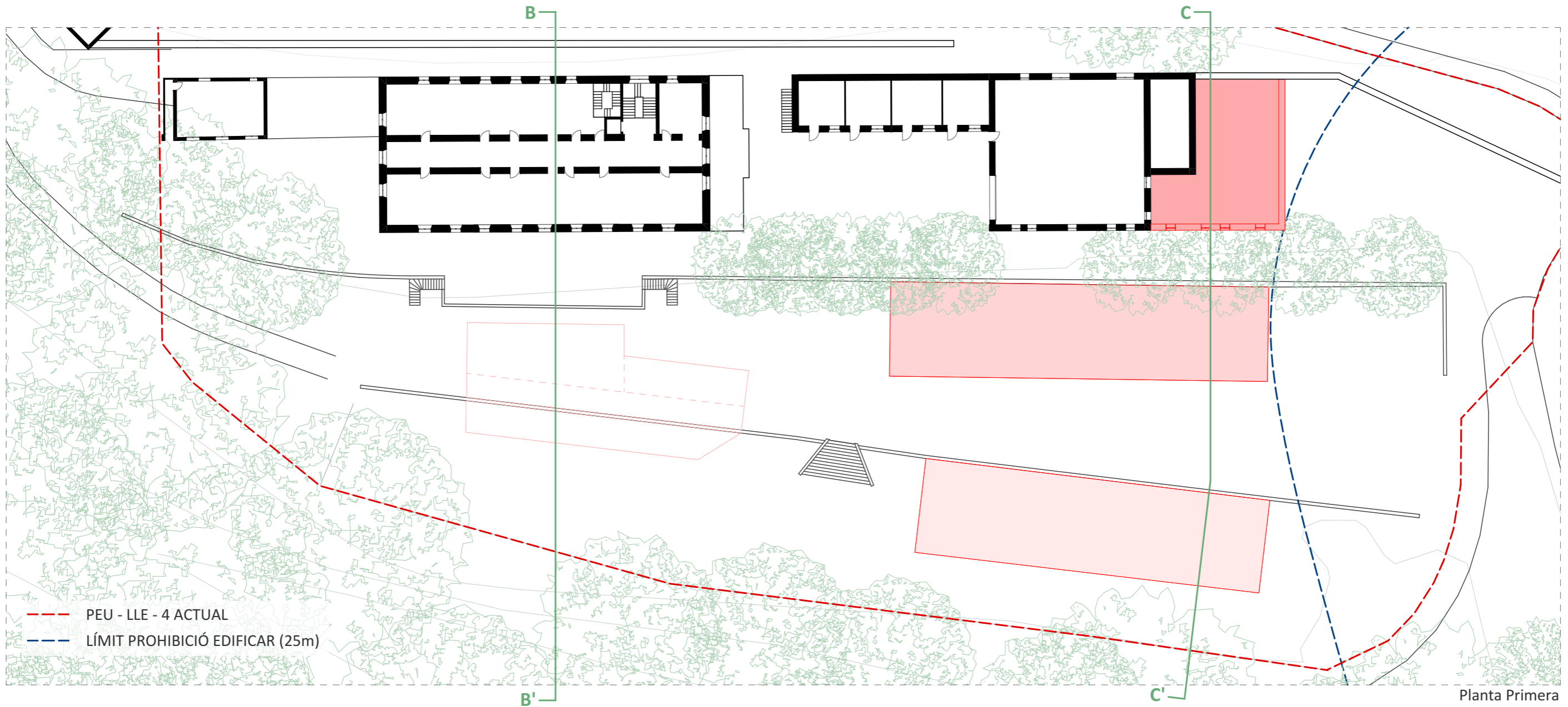


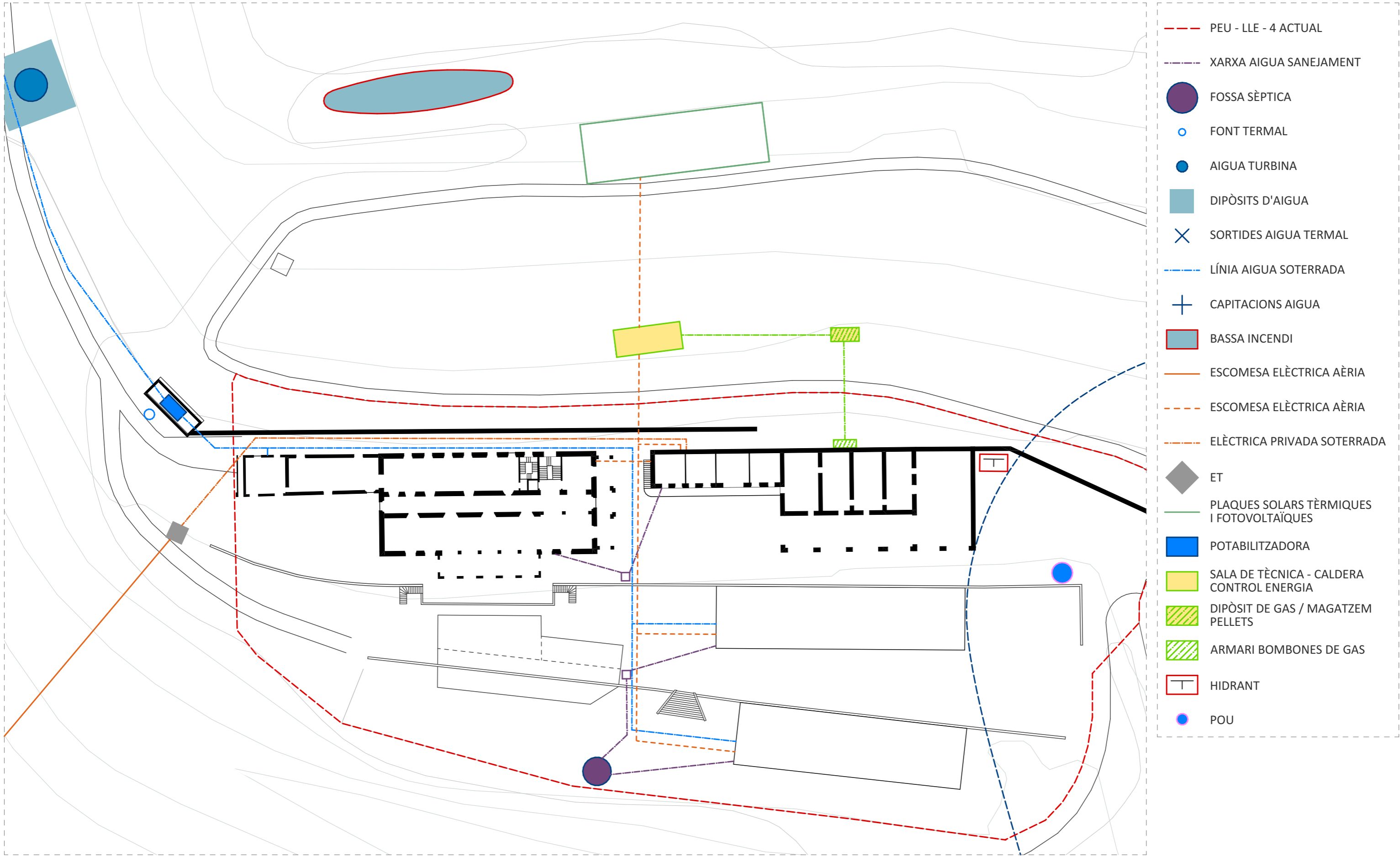




- PEU - LLE - 4 ACTUAL
- LÍMIT PROHIBICIÓ EDIFICAR (25m)
- UBICACIÓ TAULES ÚS RESTAURACIÓ
- APARCAMENT COTXES
- APARCAMENT BICICLETES
- GÀLIB PISCINA
- PLATANERS A CONSERVAR







- PEU - LLE - 4 ACTUAL
- XARXA AIGUA SANEJAMENT
- FOSSA SÈPTICA
- FONT TERMAL
- AIGUA TURBINA
- DIPÒSITS D'AIGUA
- × SORTIDES AIGUA TERMAL
- LÍNIA AIGUA SOTERRADA
- + CAPITACIONS AIGUA
- BASSA INCENDI
- ESCOMESA ELÈCTRICA AÈRIA
- ESCOMESA ELÈCTRICA AÈRIA
- ELÈCTRICA PRIVADA SOTERRADA
- ◆ ET
- PLAQUES SOLARS TÈRMiques I FOTOVOLTAÏQUES
- POTABILITZADORA
- SALA DE TÈCNICA - CALDERA CONTROL ENERGIA
- ▨ DIPÒSIT DE GAS / MAGATZEM PELLETS
- ▨ ARMARI BOMBONES DE GAS
- T HIDRANT
- POU

Planta Baixa