

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE NAUT
ARAN A L'ÀMBIT DE LA UA-1 I DELS SÒLS ADJACENTS DEL NUCLI D'ARTIES.
Document per a l'APROVACIÓ INICIAL**

MEMÒRIA	1
1. Promotor, iniciativa i redactor	1
2. Àmbit de la Modificació puntual	1
3. Antecedents urbanístics	2
3.1. Projecte de reparcel.lació de la UA-1 d'Arties.....	2
3.2. Llicència d'edificació en la UA-2.....	5
3.3. Altres ajustos al sistema viari	6
4. Estat actual	7
5. Estructura de la propietat	8
6. Fonament legal	10
7. Planejament vigent	10
7.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran	10
7.2. Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran	17
7.3. Pla director urbanístic de la Val d'Aran	18
8. Objectius i criteris de la Modificació	20
9. Planejament proposat	25
10. Quadres de l'operació	27
11. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.	29
12. Adequació de la proposta al planejament territorial (PTP Alt Pirineu i Aran / PDU Val d'Aran)	31
13. Mesures per a una mobilitat sostenible	31
14. Programa de participació ciutadana	32
15. Viabilitat econòmica de l'operació	32
16. Informe de sostenibilitat econòmica	32
16.1. Fonament legal.....	32
16.2. Aspectes legals als que dona resposta l'informe	33
16.3. Quantificació de despeses.....	33
 NORMATIVA	 36
 PLÀNOLS	 38

MEMÒRIA

1. Promotor, iniciativa i redactor

La present MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN A L'ÀMBIT DE LA UA-1 I DELS SÒLS ADJACENTS EN EL NUCLI D'ARTIES, és una operació d'iniciativa pública, en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i la seva posterior modificació Llei 3/2012, del 22 de febrer, així com al seu Reglament. A tals efectes, el promotor d'aquesta Modificació puntual és l'Ajuntament de Naut Aran.

El redactor del document és el Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte de l'empresa Manciñeiras/Parés, arquitectes associats s.l.p., amb seu al carrer Vilamari 72-74, baixos i codi postal 08015 de Barcelona.

2. Àmbit de la Modificació puntual

La modificació puntual integra els sòls de la UA-1 ja gestionada, així com una petita àrea adjacent de sòl urbà consolidat i una part dels sòls integrants de la UA-2. Aquests sòls es situen en el límit sud-est del nucli d'Arties, completant el teixit urbà del nucli en aquest punt:



Concretament, l'àmbit de la proposta llinda:

- Al nord i a l'oest amb el teixit existent de casc antic.
- A l'est amb el carrer dels Estudis i el barri de Plaus.
- Al sud amb el sòl no urbanitzable.

Segons amidaments sobre aixecament topogràfic 1/1.000, l'àmbit té una superfície de 11.597,21m².

3. Antecedents urbanístics

Els sòls inclosos en el present àmbit de modificació puntual han estat objecte en el passat d'una sèrie d'operacions i tràmits que tenen incidència en les operacions futures que la modificació puntual pugui definir. Per altra banda, i amb el benentès que aquestes operacions i tràmits pretèrits sempre s'han realitzat amb vistes a millorar l'ordenació urbanística del nucli, un dels objectius generals d'aquesta modificació puntual no serà una altra que regularitzar-les i recollir-les dins del planejament vigent. Aquesta regularització no podrà anar en detriment dels interessos públics o privats i s'haurà d'atenir tan al marc urbanístic vigent com a les determinacions legislatives en matèria urbanística.

3.1. Projecte de reparcel·lació de la UA-1 d'Arties

La UA-1 d'Arties va ser delimitada per les Normes Complementaries de l'any 1981 i recollida per la *Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran* de l'any 2002, amb l'objectiu de "cosir" el teixit viari existent a ponent del nucli i el carrer Rei Joan Carles I i la zona de la plaça del Prat de la casa.

La seva definició anterior a la nova generació legislativa urbanística iniciada amb la *Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local*, l'eximia de realitzar les reserves per habitatge de protecció.

En el moment d'abordar el desenvolupament de la UA-1 es va detectar que les amplades dels vials previstos havien quedat obsolets als requeriments actuals, concretament, l'anella perimetral de la nova peça residencial preveia una amplada de 3,5m en contacte amb els teixits tradicionals de casc antic (clau 1). Una altra qüestió important a resoldre era la continuïtat viària amb la UA-2 on el traçat previst pel planejament no era possible sense la expropiació de l'edificació consolidada amb llicència municipal.

Per altra banda, la Llei 1/2005, de 26 de juliol, vigent en aquells moments determinava en el seu article 57:

Article 57

Plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal són l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori i poden abastar un o més d'un terme municipal.
2. Correspon als plans d'ordenació urbanística municipal, com a mínim:
 - a) Classificar el sòl, amb vista a l'establiment del règim jurídic corresponent.
 - b) Definir el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic, d'acord amb el que estableix l'article 3.
 - c) Definir l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per a fer-ne el desenvolupament.
 - d) Determinar les circumstàncies que en poden produir la modificació o la revisió.

3. **Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.** Els plans d'ordenació urbanística municipal també poden qualificar sòl per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establerts per la legislació corresponent. En el cas de plans d'ordenació urbanística municipal de municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca, i de modificacions de plans d'ordenació urbanística municipal de qualsevol municipi que comportin un canvi en la classificació del sòl no urbanitzable, s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge

assequible, com a mínim, el sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

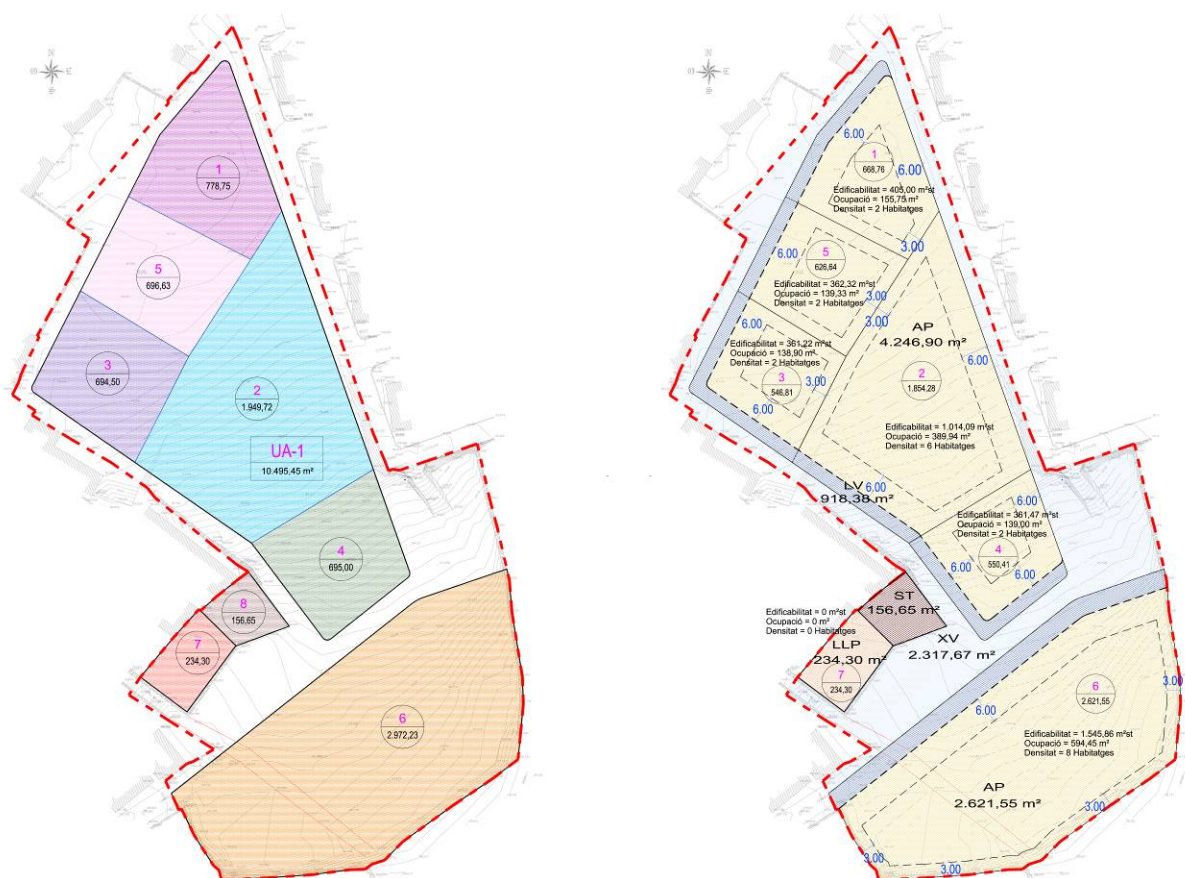
Les comissions territorials d'urbanisme, a proposta municipal, poden disminuir les reserves que estableix aquest apartat en els sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea que, per llur tipologia, no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

4. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

5. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.

Va considerar-se que aquesta reserva que la llei establia indiscriminadament per a tot el territori sense tenir en compte les característiques i les necessitats de cada municipi, resultava incoherent per les característiques del municipi i, en concret, per les claus previstes en la UA-1, cosa que va confirmar-se posteriorment amb l'aprovació de la Llei 3/2012, del 22 de febrer que exigeix el municipi de Naut Aran d'aquesta obligació.

A partir d'un procediment endegat l'any 2007, en data 28 de desembre de 2016 es va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació, que va ser aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data de 6 d'abril de 2017.



Així, a partir de l'aprofitament urbanístic que atorgava el planejament vigent, corresponent al sòl qualificat com a Ampliació de casc (clau 2, plurifamiliar) i Residencial eixample 3 (clau 3), es va reordenar l'àmbit amb un model d'ordenació segons edificació aïllada bifamiliar

que era del tot compatible amb el model vigent, majoritàriament de parcel·la unifamiliar amb jardí.

En virtut de l'esmentat anteriorment el projecte va establir, tot i mantenint l'aprofitament de cada propietari final, unes cessions de vial complementàries que havien de fer-se efectives en el moment de la inscripció registral.

La cessió complementària, corresponent a un total de 918,38m², garanteix la funcionalitat de l'anella viària prevista i la continuïtat amb la UA-2 a mitjançant el carrer de Víctor León Pérez, tal i com es pot veure a l'esquema.

Aquest acord entre Ajuntament i propietaris del sector es va consolidar jurídicament mitjançant la signatura d'un conveni urbanístic, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària del 17 de desembre de 2015 i publicat, a efectes de la seva executivitat, en el BOP de Lleida número 84 del 3 de maig de 2016. Dit conveni ve a recollir els ajustos introduïts per la reparcel·lació i justifica el manteniment dels drets finals dels propietaris un cop aplicada la cessió complementària de vial.

Tal com es pot veure en el quadre que segueix, els aprofitaments de cada parcel·la es calculen segons la superfície de la mateixa abans de la cessió complementària (superfície de càlcul):

paràmetres de càlcul

	sup. càlcul	edificabilitat		ocupació		densitat		cessió vial	
	m ²	IEN	st (m ²)	%	sòl (m ²)	rati	uts.	%	sòl (m ²)
	7.786,83		4.049,96		1.557,37		22		918,38
3d 1	778,75	0,5201	405,00	20,00%	155,75	2/700m ² s	2	14,12%	109,99
3d 2	1.949,72	0,5201	1.014,09	20,00%	389,94	2/700m ² s	6	4,90%	95,44
3d 3	694,50	0,5201	361,22	20,00%	138,90	2/700m ² s	2	21,27%	147,69
3d 4	695,00	0,5201	361,47	20,00%	139,00	2/700m ² s	2	20,80%	144,59
3d 5	696,63	0,5201	362,32	20,00%	139,33	2/700m ² s	2	10,05%	69,99
3d 6	2.972,23	0,5201	1.545,86	20,00%	594,45	2/700m ² s	8	11,80%	350,68

Aquests aprofitaments resultants es mantenen, tal com es pot veure al quadre següent, un cop feta la cessió viària:

paràmetres de regulació

	sup. edificable	edificabilitat		ocupació		densitat	
	m ²	IEN	st (m ²)	%	sòl (m ²)	rati	uts.
	6.868,45		4.049,96		1.557,37		22
3d 1	668,76	0,6056	405,00	23,29%	155,75	2/700m ² s	2
3d 2	1.854,28	0,5469	1.014,09	21,03%	389,94	2/700m ² s	6
3d 3	546,81	0,6606	361,22	25,40%	138,90	2/700m ² s	2
3d 4	550,41	0,6567	361,47	25,25%	139,00	2/700m ² s	2
3d 5	626,64	0,5782	362,32	22,23%	139,33	2/700m ² s	2
3d 6	2.621,55	0,5897	1.545,86	22,68%	594,45	2/700m ² s	8

Tot i que els ajustos introduïts no vulneren els drets privats i suposen una millora per al sistema públic de vialitat, resulten incoherents amb el planejament vigent que haurà de modificar-se per a consolidar-los dins del seu marc urbanístic.

El projecte d'urbanització s'aprova definitivament en data 23 de juny de 2016 i les obres executades són rebudes per l'Ajuntament de Naut Aran i l'EMD d'Arties Garós en data 20 de març de 2019.

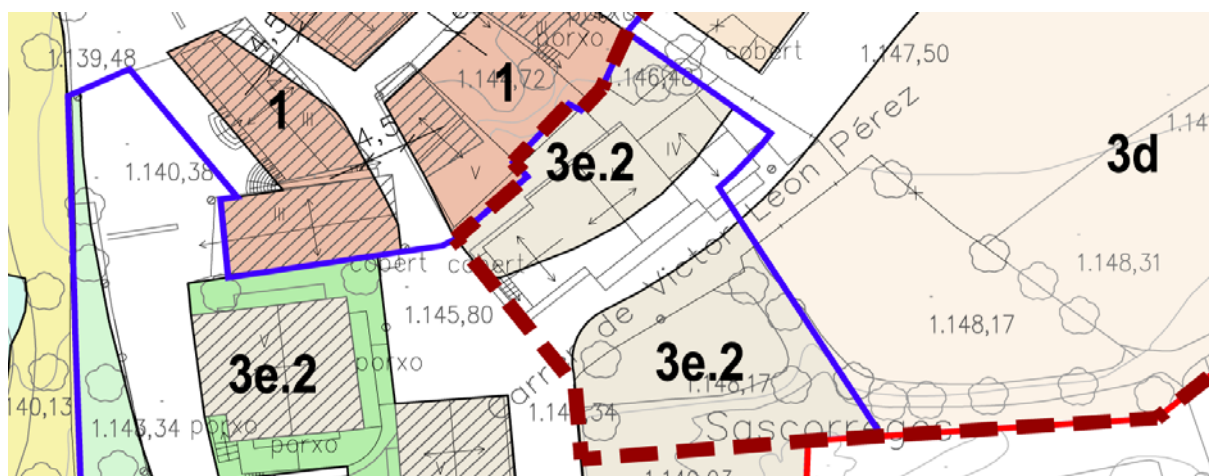
Posteriorment s'han aprovat els corresponents projectes de parcel·lació de les finques 2 i 6. Tal com es pot veure en el quadre que segueix, aquestes parcel·lacions no alteren la superfície total de sòl edificable ni el sostre ni el nombre d'habitatsges:

	sup. edificable	edificabilitat		ocupació		densitat	
	m2	IEN	st (m2)	%	sòl (m2)	rati	uts.
	6.868,45		4.049,96		1.557,37		22
3d 1	668,76	0,6056	405,00	23,29%	155,75	2/700m2s	2
3d 2	1.854,28	0,5469	1.014,09	21,03%	389,94	2/700m2s	6
par. 1	628,42		330,00		129,00		2
par. 2	600,82		354,09		131,94		2
par. 3	625,04		330,00		129,00		2
3d 3	546,81	0,6606	361,22	25,40%	138,90	2/700m2s	2
3d 4	550,41	0,6567	361,47	25,25%	139,00	2/700m2s	2
3d 5	626,64	0,5782	362,32	22,23%	139,33	2/700m2s	2
3d 6	2.621,55	0,5897	1.545,86	22,68%	594,45	2/700m2s	8
par. 1	635,66		373,57		143,57		2
par. 2	687,43		399,75		153,75		2
par. 3	696,77		404,61		155,62		2
par. 4	601,69		367,93		141,51		2

Es sòls, per tant, de la UA-1 es poden considerar a dia d'avui uns sòls urbans consolidats tot i que el planejament vigent mantingui la definició de la unitat d'actuació que va donar-ne origen.

3.2. Llicència d'edificació en la UA-2

L'objectiu d'aquesta unitat d'actuació, també delimitada en les Normes Complementaries de l'any 1981, és el de concloure la urbanització del teixit viari existent a la part sud-est del nucli en la zona de la plaça del Prat de la casa i l'obtenció i urbanització de les zones verdes previstes en el Pla Especial de millora urbana UA-2 vigent.



Aquest polígon d'actuació urbanístic ja ha estat desenvolupat i les cessions i urbanització executades. El sector es troba edificat en més del 80% i només queda vacant el sòl edificable situat a l'est de l'àmbit, del qual, la parcel·la confrontant al carrer Victor Leon Pérez forma part de la present modificació així com la parcel·la situada a l'altra del carrer, ja

edificada. És aquesta parcel·la edificada el motiu de la incorporació d'aquests sòls dins la Modificació puntual, ja en els procés d'urbanització i edificació d'aquesta part de l'àmbit, el vial es va desplaçar respecte les previsions del planejament, la qual cosa va comportar que avui en dia part de l'edificació consolidada es situï sobre la reserva viària vigent.

Els sòls, per tant, de la UA-2 es poden considerar a dia d'avui uns sòls urbans consolidats tot i que el planejament vigent mantingui la definició de la unitat d'actuació que va donar-ne origen.

3.3. Altres ajustos al sistema viari

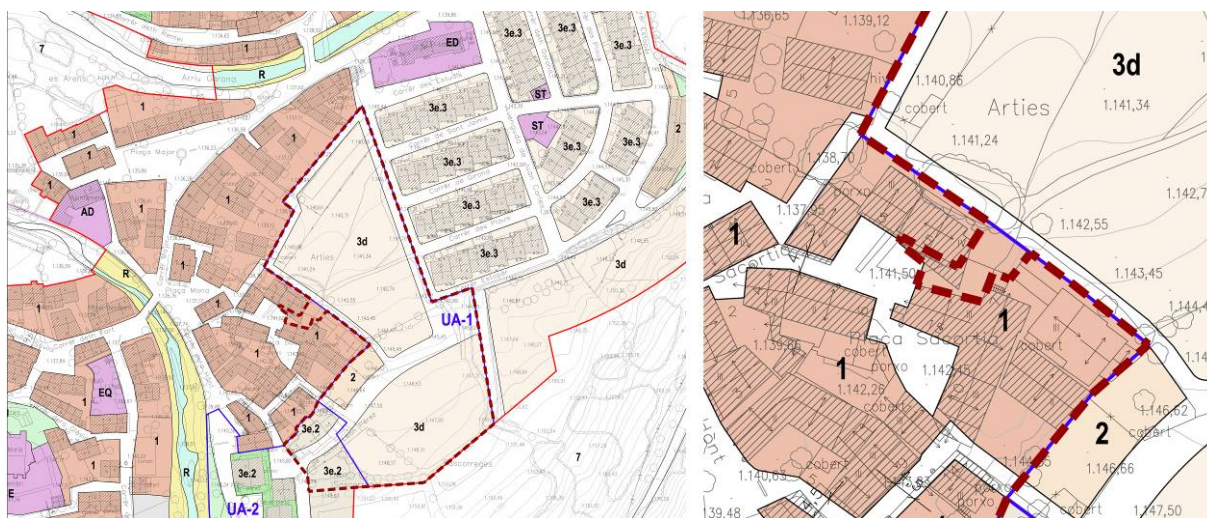
L'Ajuntament necessitava disposar, amb caràcter immediat d'una porció de terreny, propietat de la senyora Echazarra, situat entre el final del carrer Sacortia i el nou vial resultant de la reparcel·lació de la UA-1 d'Arties, per a poder destinar-la a l'obertura de la sortida del carrer Sacortia per tal donar continuïtat a la trama viària d'aquesta part del nucli històric d'Arties.

Les fotografies següents il·lustren l'estat dels esmentats terrenys en el moment d'execució de la UA-1 Arties. D'acord amb l'aixecament topogràfic actual, la superfície d'aquests terrenys és de 69,00m²:



Aquest sòls estan qualificats pel planejament vigent com a Zona de casc antic, clau 1, i impedeixen la comunicació del carrer Sacortia –actualment en cul de sac- amb la nova vialitat executada per la UA 1 d'Arties.

Resulta del tot necessària l'obertura del carrer Sacortia per tal de donar sortida al carrer, evitant el cul de sac actual, i així millorar tant la mobilitat com la seguretat enfront d'incendis d'aquesta part del nucli d'Arties, amb una xarxa viària avui en dia insuficient. Aquesta operació és doncs d'interès públic per l'Ajuntament de Naut Aran.



Per tal d'aconseguir aquesta porció de terreny de propietat privada i destinar-la a l'obertura del vial, es va tramitar un expedient per a permutar la porció de terreny municipal dins la UA-1 d'Arties, de superfície 69 m², i qualificada com a sistema de serveis tècnics, per la porció de terreny de 69 m² propietat de la Sra. Echazarra, actualment qualificada com a Casc antic, clau 1.

D'acord amb la reparcel·lació aprovada i la urbanització efectuada la parcel·la de serveis tècnics té una superfície de 156,65 m² i es van permutar 69,00 m² d'acord amb la proposta recollida en la present Modificació puntual, qualificant la resta de serveis tècnics com a zona verda, clau J.



4. Estat actual

Des d'un punt de vista topogràfic, els sòls de la modificació puntual són relativament plans en sentit est-oest (entre el teixit preexistent de casc antic i l'actual barri de Plaus), mentre que en sentit nord-sud tenen una pendent ascendent que no arriba al 5% (entre l'actual carrer dels Estudis i el sòl no urbanitzable).

Des del punt de vista de les preexistències, els sòls de la UA-1 ja han estat urbanitzats segons el model en anella previst pel planejament vigent amb una sèrie d'ajustos en la secció i la traça recollits pel projecte de reparcel·lació aprovat, tal com s'explica en el punt anterior. Aquesta urbanització es considera doncs definitiva ja que dona resposta a les necessitats d'accessibilitat d'aquests sòls i el seu entorn.

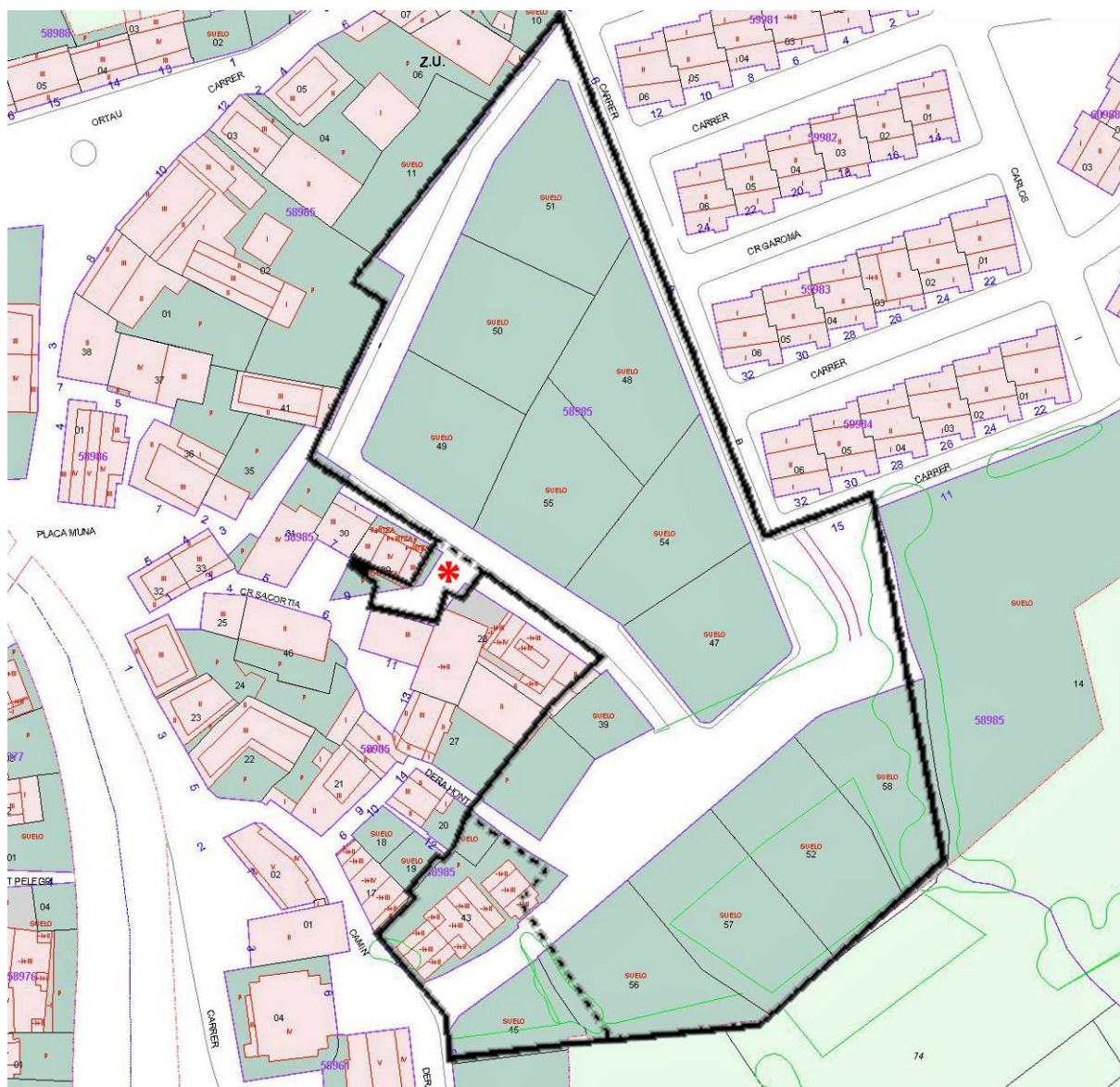
Pel que fa al tram viari que connecta la UA-2 amb la UA-1, a efectes pràctics també s'ha ajustat el seu traçat amb l'objectiu de mantenir les edificacions consolidades al sud-oest de l'àmbit.



En relació al teixit de casc antic situat en el límit oest de l'àmbit, aquest té la configuració pròpia dels antics assentaments amb configuració de raïm en illes de gran mida, amb la particularitat de l'existència d'uns sòls públics que l'espongen internament i faciliten el seu accés des del carrer dera Hònt, així com d'un solar privat no edificat que ha estat objecte del conveni esmentat en el punt anterior.

5. Estructura de la propietat

Tal com s'exposa en el punt 3 d'aquesta Memòria, la UA-1 ja ha estat executada en base als projectes de reparcel·lació i urbanització aprovats. Segons això, l'estructura de la propietat resultant a dia d'avui ja resta recollida en el cadastre amb la resta de finques incloses en l'àmbit de la present modificació:



referència cadastral

titularitat

58985 02	CH2259N	Privat a concretar
58985 20	CH2259N	Privat a concretar
58985 27	CH2259N	Privat a concretar
58985 29	CH2259N	Ajuntament de Naut Aran
58985 39	CH2259N	EMD Arties
58985 47	CH2259N	Ainhoa Rodríguez Teixidó / Amador Rodríguez Teixidó
58985 48	CH2259N	Amaya Echezarra Aramburu
58985 49	CH2259N	Amaya Echezarra Aramburu / José Antonio Bruna Vilanova
58985 50	CH2259N	Isabel Tera Nart
58985 51	CH2259N	Ajuntament de Naut Aran
58985 52	CH2259N	Francisca Vidal España
58985 54	CH2259N	Amaya Echezarra Aramburu
58985 55	CH2259N	Amaya Echezarra Aramburu
58985 56	CH2259N	Francisca Vidal España
58985 57	CH2259N	Francisca Vidal España
58985 58	CH2259N	Francisca Vidal España
58985 *	CH2259N	Amaya Echezarra Aramburu

6. Fonament legal

La Modificació puntual del POUM objecte d'aquest expedient, s'efectua en base a la legislació vigent en matèria urbanística, que correspon al DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. Concretament:

- L'article 96 que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. Cal afegir que la present Modificació puntual no comporta cap dels supòsits recollits pel punt c) del mateix article, motiu per qual resta exempta de les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.
- L'objecte de la Modificació puntual s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58.
- La tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.
- El document de Modificació puntual per a la seva aprovació inicial i tràmits posteriors, conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades, així com la documentació que requereix l'article 59, adequada a les necessitats i naturalesa del contingut del Pla.

7. Planejament vigent

El marc del planejament urbanístic i territorial vigent ve establert per les figures següents:

- Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (NNSS de Naut Aran), aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 20 de juny de 2002.
- Text refós articulat de les Normes subsidiàries de planejament, amb el vistiplau de la CTU de Lleida de 30 de març de 2005.
- Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya, en data 25 de juliol de 2006 i publicat al DOGC núm. 4714, de 7 de setembre de 2006.
- Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovat pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 28 de juny de 2010 i publicat al DOGC núm. 5674 de 20 de juliol de 2010, i Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 20 de gener de 2015 i publicada al DOGC núm. 6843 d'1 d'abril de 2015.

La incidència principal d'aquestes figures sobre la Modificació puntual que ara es planteja s'exposa a continuació:

7.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran

Les NNSS de Naut Aran defineixen la delimitació i l'ordenació de la UA-1 i la UA-2 (inclosa i parcialment inclosa en l'àmbit de la present modificació puntual) en el seu article 153:

Art. 153 "ARTIES"

(...)

3. Unitat d'actuació UA-1

3.1. Objectius

L'objectiu d'aquesta Unitat d'actuació, ja delimitada en les Normes Complementaries de l'any 1981 és la poder "cosir" el teixit viari existent a ponent del nucli i el carrer Rei Joan Carles I i la zona de la plaça del Prat de la casa.

3.2. Àmbit

L'àmbit de la UA-1 10.535,00 m2 100 %

3.3. Superfícies

Residencial (Clau 3d) 7.927,77 m2 75,25 %

Residencial (Clau 2) 389,00 m2 3,70 %

Viari 2.218,23 m2 21,05 %

3.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2.

3.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

3.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

4. Unitat d'actuació UA-2

4.1. Objectius

L'objectiu d'aquesta unitat d'actuació, ja delimitada també en les Normes Complementaries de l'any 1981, és la poder concloure la urbanització del teixit viari existent a la part sud-est del nucli en la zona de la plaça del Prat de la casa i l'obtenció i urbanització de les zones verdes previstes en el Pla Especial de millora urbana UA-2 vigent.

4.2. Àmbit

L'àmbit de la UA-2 9.220,00 m2 100 %

4.3. Superfícies

Ordenació específica (Clau 3e) 4.539,45 m2 49,23 %

Serveis tècnics 50,00 m2 0,54 %

Zona verda (Clau J) 2.328,60 m2 25,26 %

Viari 2.301,94 m2 24,97 %

4.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2.

4.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

4.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

(...)

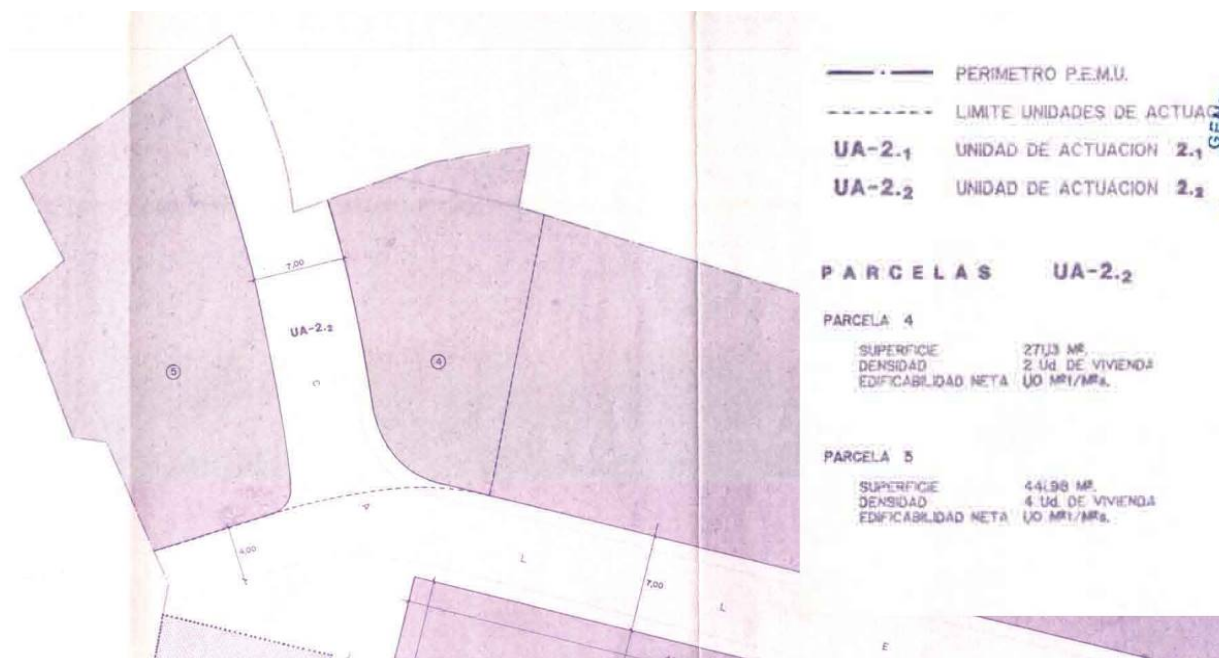
7.1.1. UA-1 d'Arties

La UA-1, tal i com s'ha exposat en el punt 3. *Antecedents urbanístics*, s'ha executat segons una sèrie de variacions que no s'ajusten del tot al marc urbanístic vigent i, per tant, un dels objectius de la present modificació puntual serà el de garantir el marc urbanístic d'aquests sòls que ja tenen la consideració de sòl urbà consolidat.

7.1.2. UA-2 d'Arties

Pel cas de la UA-2, la revisió de les NNSS va recollir l'ordenació prevista pel *Pla especial de millora urbana a la UA número 2 d'Arties*, aprovat definitivament el 14 de juny de 1994.

L'esmentat pla distingia entre dues peces de sòl: la UA-2.1 i la UA-2.2. És aquesta última la que resta inclosa en el present àmbit de modificació puntual ja que és la que ha de cedir i urbanitzar el primer tram del carrer de Víctor Leon que enllaça amb la UA-1.



No obstant, tal com es pot veure en el quadre comparatiu que segueix, tan en el moment de la incorporació a les NNSS del 2002 com en la transcripció realitzada en el marc d'aquesta modificació puntual, la superfície de cadascuna de les dues peces edificables ha anat fluctuant considerablement:

	PMU 2			NNSS 2002			TRANSCRIPCIÓ		
	sòl m2s	IEN	sostre m2st	sòl m2s	IEN	sostre m2st	sòl m2s	IEN	sostre m2st
3e.2	713,11		784,42	769,68		784,42	650,48		784,42
parcel·la 5	441,98	1,10	486,18	307,38	1,58	486,18	283,81	1,71	486,18
parcel·la 4	271,13	1,10	298,24	462,30	0,65	298,24	366,67	0,81	298,24

Per tant, i en virtut de la definició de la clau 3e (ordenació específica segons planejament derivat) es considera coherent que els sòls s'ajustin a la realitat sense que això vagi en detriment de la superfície de sostre i el nombre d'habitatges definits pel PE (4 habitatges per la parcel·la 5 i 2 habitatges per la parcel·la 4).

7.1.3. NNSS 2002

Segons tot l'exposat, el planejament vigent subjecte a les determinacions de la present modificació puntual és el de les NNSS 2002 que es recull en la imatge que segueix. Tal com es pot veure, el traçat vigent del carrer de Víctor León Pérez afecta una edificació consolidada en l'àmbit de la UA-2. Per altra banda, l'ordenació prevista entre el teixit tradicional (clau 1) i el barri de Plaus no contribueix a millorar la connectivitat ni l'accessibilitat dels sòls ordenats ni dels del seu entorn.

NNSS 2002

sòls	11.675,94	
-------------	------------------	--

UA-1	10.534,86	100,00%
-------------	------------------	----------------

vial	2.215,89	21,03%
J parcs i jardins		
1 casc antic		
2 ampliació de casc	388,82	3,69%
3d eixample 4	7.930,15	75,28%
3e.4 ordenació específica		
VP verd privat		

UA-2	987,05	100,00%
-------------	---------------	----------------

vial	217,37	22,02%
3e.2 ordenació específica	769,68	77,98%
3e.2* ordenació específica		

exterior	154,03	100,00%
-----------------	---------------	----------------

vial		
1 casc antic	154,03	100,00%
carrer Sacortia - Echazarra	69,00	
carrer Sacortia - vial existent	85,03	
UA-1 exclusió		
UA-2 reconeixement		

TOTAL sòls	11.675,94	100,00%
-------------------	------------------	----------------

vial	2.433,26	20,84%
J parcs i jardins		
1 casc antic	154,03	1,32%
2 ampliació de casc	388,82	3,33%
3d eixample 4	7.930,15	67,92%
3e.2 ordenació específica	769,68	6,59%
3e.2* ordenació específica		
3e.4 ordenació específica		
VP verd privat		

NNSS 2002

aprofitaments	m2st	hab
----------------------	-------------	------------

UA-1	4.101,58	22
-------------	-----------------	-----------

2 ampliació de casc	1	929,52	9
3d eixample 4	2	3.172,06	13
3e.4 ordenació específica			

UA-2	784,42	6
-------------	---------------	----------

3e.2 ordenació específica	3	784,42	6
3e.2* ordenació específica			

exterior	432,82	1
-----------------	---------------	----------

1 casc antic	1	432,82	1
carrer Sacortia - Echazarra		193,89	1
carrer Sacortia - vial existent	4	238,93	-
UA-1 exclusió			
UA-2 reconeixement			

TOTAL aprofitaments	5.318,83	29
----------------------------	-----------------	-----------

1 casc antic		432,82	1
2 ampliació de casc		929,52	9
3d eixample 4		3.172,06	13
3e.2 ordenació específica		784,42	6
3e.2* ordenació específica			
3e.4 ordenació específica			

1 Càlcul fórmula claus 1 i 2

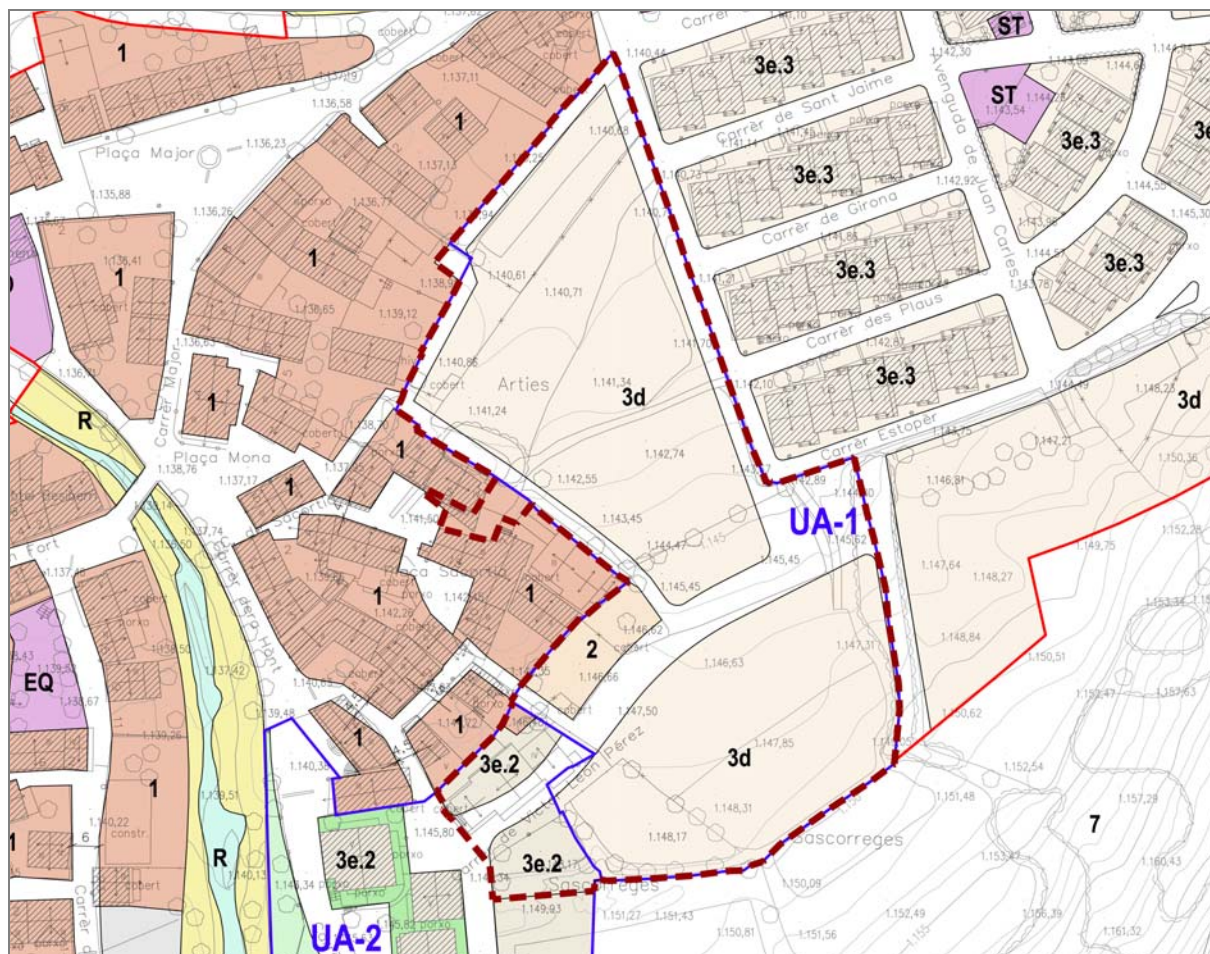
2 IEN 0,4 de planejament

3 Aplicació sostre i densitat del PMU vigent

4 Sostre teòric dels retalls de sòl ajustats que no es tenen en consideració a efectes del càlcul de densitat.

7.1.4. Transcripció sobre base 1/1000

La UA-1 ja ha estat desenvolupada mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació i urbanització. Fruit d'aquestes tasques, es va realitzar un aixecament topogràfic a escala 1/1000 amb la verificació de les propietats i les llinde de cada finca. Aquest fet obliga a adaptar els sòls subjectes a la modificació a la realitat que el projecte de reparcel·lació va fer aflorar i, per tant, a pendre com a punt de partida les superfícies reals que van derivar-se. Segons això, el planejament vigent transcrit correspon al que segueix:



Cal destacar l'ajust puntual realitzat en la UA-2 pel que fa al pati que pertany a la finca adjacent qualificada de casc antic (clau 1) i que tan en el desenvolupament de la reparcel·lació com a l'hora d'executar-se l'edificació, va ser exclosa.

Els còmputos generals d'aquesta transcripció, en relació al de les NNSS, són els següents:3

	NNSS 2002		TRANSCRIPCIÓ	
sòls	11.675,94		11.597,21	
UA-1	10.534,86	100,00%	10.495,45	100,00%
vial	2.215,89	21,03%	2.198,37	20,95%
J parcs i jardins				
1 casc antic				
2 ampliació de casc	388,82	3,69%	399,91	3,81%
3d eixample 4	7.930,15	75,28%	7.897,17	75,24%
3e.4 ordenació específica				
VP verd privat				
UA-2	987,05	100,00%	886,82	100,00%
vial	217,37	22,02%	236,34	26,65%
3e.2 ordenació específica	769,68	77,98%	650,48	73,35%
3e.2* ordenació específica				
exterior	154,03	100,00%	214,94	100,00%
vial			35,75	16,63%
1 casc antic	154,03	100,00%	179,19	83,37%
carrer Sacortia - Echazarra	69,00		69,00	
carrer Sacortia - vial existent	85,03		81,68	
UA-1 exclusió				
UA-2 reconeixement			28,51	
TOTAL sòls	11.675,94	100,00%	11.597,21	100,00%
vial	2.433,26	20,84%	2.470,46	21,30%
J parcs i jardins				
1 casc antic	154,03	1,32%	179,19	1,55%
2 ampliació de casc	388,82	3,33%	399,91	3,45%
3d eixample 4	7.930,15	67,92%	7.897,17	68,10%
3e.2 ordenació específica	769,68	6,59%	650,48	5,61%
3e.2* ordenació específica				
3e.4 ordenació específica				
VP verd privat				

	NNSS 2002		TRANSCRIPCIÓ	
aprofitaments	m2st	hab	m2st	hab
UA-1	4.101,58	22	4.107,77	22
2 ampliació de casc	929,52	9	948,90	9
3d eixample 4	3.172,06	13	3.158,87	13
3e.4 ordenació específica				
UA-2	784,42	6	784,42	6
3e.2 ordenació específica	784,42	6	784,42	6
3e.2* ordenació específica				
exterior	432,82	1	503,52	1
1 casc antic	432,82	1	503,52	1
carrer Sacortia - Echazarra	193,89	1	193,89	1
carrer Sacortia - vial existent	238,93	-	229,52	-
UA-1 exclusió				
UA-2 reconeixement			80,11	-
TOTAL aprofitaments	5.318,83	29	5.395,72	29
1 casc antic	432,82	1	503,52	1
2 ampliació de casc	929,52	9	948,90	9
3d eixample 4	3.172,06	13	3.158,87	13
3e.2 ordenació específica	784,42	6	784,42	6
3e.2* ordenació específica				
3e.4 ordenació específica				

1 Càlcul fórmula claus 1 i 2

2 IEN 0,4 de planejament

3 Aplicació sostre i densitat del PMU vigent

4 Sostre teòric dels retalls de sòl ajustats que no es tenen en consideració a efectes del càlcul de densitat.

Per tot això, les alteracions sobrevingudes de la transcripció no suposen cap canvi substancial i, per altra banda, garanteixen un reflex molt més fiable de la realitat del territori.

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



Fragment del plànol d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran.

A l'hora d'establir els criteris d'ordenació territorials, el pla es centra en els tres sistemes bàsics del territori:

- Sistemes d'espais oberts
- Sistema d'assentaments
- Sistema d'infraestructures de mobilitat

El sistema d'espais oberts

El Pla defineix tres tipus de sòls dins del sistema d'espais oberts que tipifiquen el sòl no urbanitzable del municipi de Naut Aran. Aquests sòls, amb un grau decreixent de protecció es regulen en el Títol II de les Normes del PTP, i són els que s'enumeren a continuació:

- Sòl de protecció especial
- Sòl de protecció territorial
- Sòl de protecció preventiva

L'àmbit del nou planejament limita per la banda sud amb sòls de protecció preventiva però no els inclou, així com cap altra categoria de sòl no urbanitzable.

El sistema d'assentaments

El Pla considera com a assentaments les ocupacions humanes del territori amb una certa entitat, ja sigui per la seva urbanització i edificació efectives en l'actualitat o planificades per al seu desenvolupament futur. Per al reconeixement del paper territorial de cada assentament, el Pla estructura els nuclis a partir de la seva polaritat dins de l'àmbit del pla territorial i, pel cas d'Arties, el considera nucli rural.

El Pla Territorial també estableix una sèrie d'estratègies i condicions de desenvolupament que aplica en cadascun dels nuclis inclosos en el seu àmbit d'actuació; la regulació

d'aquestes estratègies integra la totalitat del Títol III de les Normes del PTP. Les estratègies amb incidència al nucli d'Arties són les que s'enumeren tot seguit:

Canvis d'ús i reforma

Estratègia de creixement que el PTP determina per als sòls de la zona llevant tant del nucli d'Arties com del de Salardú.

Té com a objectiu el foment de la mixticitat d'usos i el reforçament del paper de polaritat urbana dels nuclis d'Arties i Salardú. Dins d'aquesta estratègia s'admeten operacions d'extensió urbana amb l'objectiu d'assolir una configuració més adequada del sòl urbà.

Limitacions físiques a l'extensió urbana

Condicionants de creixement que el PTP determina en diverses àrees del municipi:

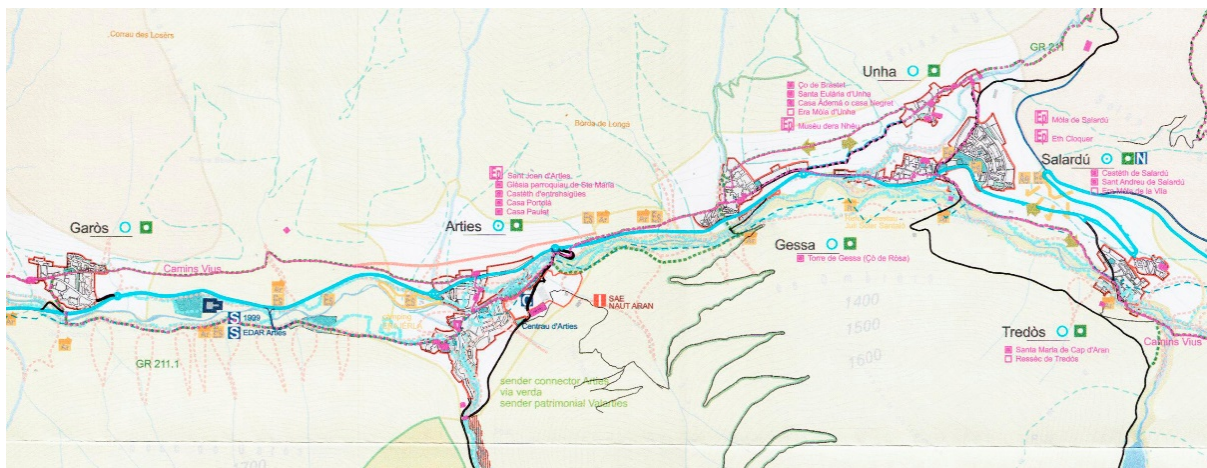
Limit del creixement urbà: condicionant previst en el limit nord del nucli d'Arties, coincident amb el limit de l'actual nucli urbà consolidat i la possible traça indicativa per al desviament de l'actual C-28. No afecta el present àmbit de modificació puntual.

El sistema d'infraestructures de mobilitat

El Pla estableix actuacions en les infraestructures de mobilitat viària del terme municipal de Naut Aran com les propostes de variant de la C-28 previstes en el seu pas per la banda nord d'Arties, recollint els actuals creixements que avui dia resten segregats per sobre del traçat actual. En tot cas, aquesta operació no incideix directament en l'àmbit de la present modificació puntual.

La regulació de la totalitat d'actuacions previstes integra el Títol IV de les Normes del PTP.

7.3. Pla director urbanístic de la Val d'Aran



Fragment del plànol d'Ordenació territorial o.02 Naut Aran, a escala 1: 20.000 del Pla director urbanístic de la Val d'Aran.

El sistema d'espais oberts

El Pla director urbanístic de la Val d'Aran, i la seva modificació recull els tres tipus de sòls dins del sistema d'espais oberts que estableix el Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran. La present modificació puntual no inclou sòl no urbanitzable i, per tant, cap de les categories previstes pel PDU.

El sistema d'assentaments

El TÍTOL IV SISTEMA D'ASSENTAMENTS regula unes condicions de desenvolupament concretes per a cadascun dels nuclis urbans. Pel cas del nucli d'Arties estableix l'estratègia de canvi

d'ús i reforma. Cal aclarir, no obstant, que l'operació prevista no suposa la transformació de nous sòls ni l'increment de sostre o habitatges:

article 53. Concreció de l'estratègia de canvi d'ús i reforma

Per a aquells nuclis amb estratègia de canvi d'ús i reforma en els quals el planejament vigent té previsions no desenvolupades de sòl urbanitzable, el Pla director urbanístic de la Val d'Aran assenyala la conveniència que aquestes opcions de creixement s'orientin en el sentit de fomentar la complexitat d'usos i el reequilibri de l'àrea pel fet que, ateses les disponibilitats de sòl, es poden considerar les darreres opcions d'extensió del nucli. En tot cas, amb relació a la possible revisió o modificació substancial del planejament municipal, regeixen per a aquests nuclis les limitacions que el Pla estableix per a l'estratègia de creixement de reequilibri.

El Pla també identifica una sèrie de criteris de compleció preferent en el seu article 56:

article 56. Pautes de localització preferent de les superfícies de compleció i/o extensió

1. D'acord amb el que s'ha determinat als articles anteriors, els plans d'ordenació urbanística dels municipis de l'Aran podran proposar complecions del seu sòl urbà o extensions de major dimensió, en funció de l'estratègia fixada per aquest Pla.

2. Per tal d'orientar aquests possibles creixements, el Pla estableix per a cada nucli, en el document Fitxes de directrius i pautes d'ordenació urbanística dels pobles i viles de la Val d'Aran, alguna de les pautes d'ordenació següents:

amb l'anotació 4.1 Localització de compleció preferent: El Pla identifica àmbits de compleció preferent de l'àrea urbana relacionats a millores d'accessibilitat al nucli, amb l'objectiu que els plans d'ordenació urbanística municipal els classifiquin com a sòl urbà i en determinin una ordenació precisa.

amb l'anotació 4.2 Àmbit d'extensió preferent: El Pla identifica àmbits d'extensió preferent de l'àrea urbana relacionats a millores d'accessibilitat al nucli, amb l'objectiu que els plans d'ordenació urbanística municipal els classifiquin com a sòl urbanitzable si es verifica la seva necessitat i oportunitat.

amb l'anotació 4.3 Àmbit de desenvolupament d'activitat: El Pla determina els àmbits de localització dels Sectors d'Activitat Econòmica que s'han de concretar mitjançant els instruments d'ordenació urbanística necessaris.

amb l'anotació 4.4 Localització preferent zones verdes: El Pla proposa una disposició de les zones verdes de cessió que han de garantir les connexions de la xarxa d'espais lliures del nucli per tal que el planejament derivat les tingui en compte com a opció de localització preferent.

3. Cal remarcar que la localització i delimitació d'aquests àmbits de compleció i/o extensió tenen caràcter de recomanació i, com a tals, són indicatius i que, en tot moment, estan subjectes a la justificació de la seva necessitat i al compliment de les estratègies de desenvolupament urbanístic previstes per aquest Pla.

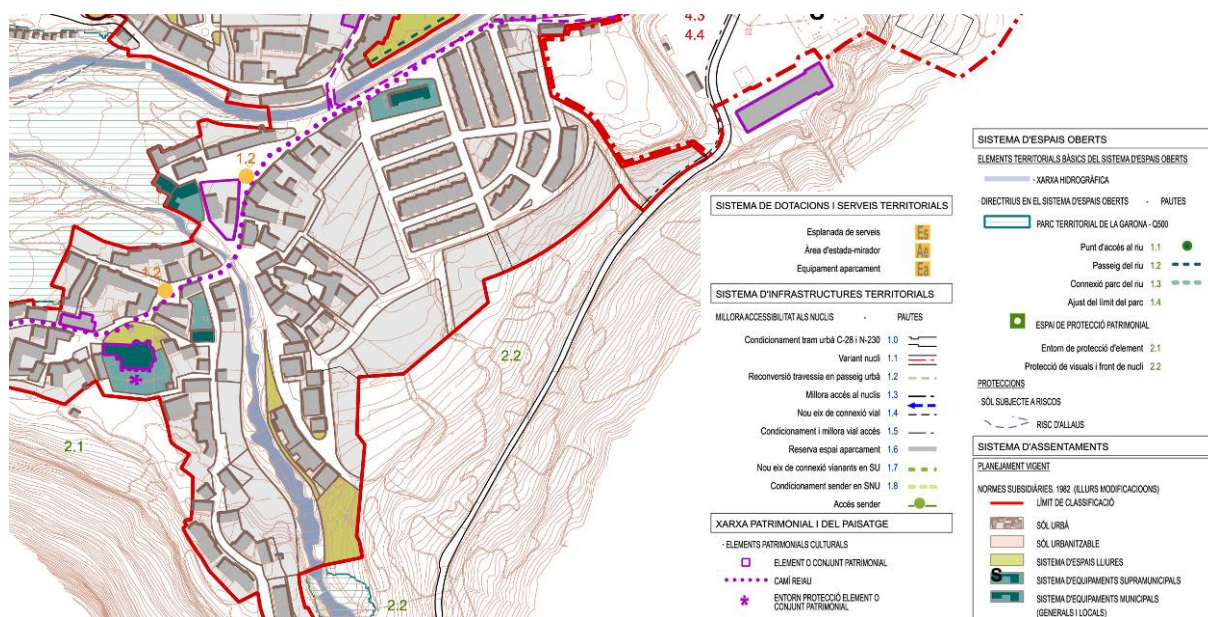
4. L'ordenació d'aquests àmbits de creixement haurà de permetre mantenir el potencial connector dels cursos fluvials, cas que aquests discorren per l'interior o adjacents a l'àmbit.

El Pla estableix determinats àmbits per al desenvolupament d'operacions estratègiques com el SAE situat a l'est del nucli d'Arties, sense incidència en relació a l'operació prevista per la present modificació.

El sistema d'infraestructures territorials

Resta regulat en el TÍTOL VI SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES TERRITORIALS amb una incidència directa sobre el nucli de Tredós i, en concret, l'àmbit de modificació, baixa o nul.la.

Pel que fa a la resta de determinacions previstes, l'extracte de la fitxa de directrius i pautes d'ordenació urbanística del PDU per al nucli d'Arties, en l'àmbit objecte de la present modificació, és la que es mostra a continuació:



8. Objectius i criteris de la Modificació

L'objectiu principal de la modificació puntual és el de consolidar urbanísticament una sèrie de realitats i paràmetres que, o bé ja s'han instaurat en el territori de manera satisfactòria o bé són una realitat desitjable com a millora de la funcionalitat d'aquests sòls i el seu entorn. Aquest objectiu es satisfà mitjançant una sèrie d'operacions concretes:

1. Incorporació de les determinacions previstes pel projecte de reparcel·lació aprovat de la UA-1, que van ser ratificades per seva Junta en el seu moment i que, a més a més, es recullen en un conveni entre els propietaris i l'Ajuntament:

a) La cessió d'una vialitat complementària que afecta en diferent proporció a cadascuna de les parcel·les i que, tal i com hem vist en el punt 3, desvirtua la seva regulació vigent:

paràmetres de càlcul

	sup. càlcul	edificabilitat		ocupació		densitat		cessió vial	
	m2	IEN	st (m2)	%	sòl (m2)	rati	uts.	%	sòl (m2)
	7.786,83		4.049,96		1.557,37		22		918,38
3d 1	778,75	0,5201	405,00	20,00%	155,75	2/700m2s	2	14,12%	109,99
3d 2	1.949,72	0,5201	1.014,09	20,00%	389,94	2/700m2s	6	4,90%	95,44
3d 3	694,50	0,5201	361,22	20,00%	138,90	2/700m2s	2	21,27%	147,69
3d 4	695,00	0,5201	361,47	20,00%	139,00	2/700m2s	2	20,80%	144,59
3d 5	696,63	0,5201	362,32	20,00%	139,33	2/700m2s	2	10,05%	69,99
3d 6	2.972,23	0,5201	1.545,86	20,00%	594,45	2/700m2s	8	11,80%	350,68

A això cal afegir la segregació de les finques 2 i 6 que, tot i que compleixen amb els màxims establerts, la segregació s'ha fet sense mantenir la proporcionalitat global de la finca mare i, per tant, encara es diversifiquen més les casuístiques.

paràmetres de segregació

	sup. edificable	edificabilitat		ocupació	densitat	
	m2	IEN	st (m2)	%	sòl (m2)	rati uts.
	6.868,45		4.049,96		1.557,37	22
3d 1	668,76	0,6056	405,00	23,29%	155,75	2/700m2s 2
3d 2	1.854,28	0,5469	1.014,09	21,03%	389,94	2/700m2s 6
par. 1	628,42		330,00		129,00	2
par. 2	600,82		354,09		131,94	2
par. 3	625,04		330,00		129,00	2
3d 3	546,81	0,6606	361,22	25,40%	138,90	2/700m2s 2
3d 4	550,41	0,6567	361,47	25,25%	139,00	2/700m2s 2
3d 5	626,64	0,5782	362,32	22,23%	139,33	2/700m2s 2
3d 6	2.621,55	0,5897	1.545,86	22,68%	594,45	2/700m2s 8
par. 1	635,66		373,57		143,57	2
par. 2	687,43		399,75		153,75	2
par. 3	696,77		404,61		155,62	2
par. 4	601,69		367,93		141,51	2

Es crea la clau 3e.4 d'ordenació específica del sòls de la UA-1 executada que regula aquests sòls sense vulnerar el sostre ni el nombre d'habitatges màxims establerts pel planejament vigent:

paràmetres de regulació

	sup. edificable	edificabilitat		ocupació	densitat	
	m2	IEN	st (m2)	%	sòl (m2)	uts.
	6.868,45		4.049,96		1.557,37	22
3e.4 a	668,76	0,61	405,00	23%	155,75	2
3e.4 b	628,42	0,53	330,00	21%	129,00	2
3e.4 c	600,82	0,59	354,09	22%	131,94	2
3e.4 d	625,04	0,53	330,00	21%	129,00	2
3e.4 e	546,81	0,66	361,22	25%	138,90	2
3e.4 f	550,41	0,66	361,47	25%	139,00	2
3e.4 g	626,64	0,58	362,32	22%	139,33	2
3e.4 h	635,66	0,59	373,57	23%	143,57	2
3e.4 i	687,43	0,58	399,75	22%	153,75	2
3e.4 j	696,77	0,58	404,61	22%	155,62	2
3e.4 k	601,69	0,61	367,93	24%	141,51	2

b) La qualificació com a verd privat del jardí existent en contacte amb la nova plaça, per petició del seu propietari i en conveniència amb la creació d'un espai més diàfan en aquest punt.

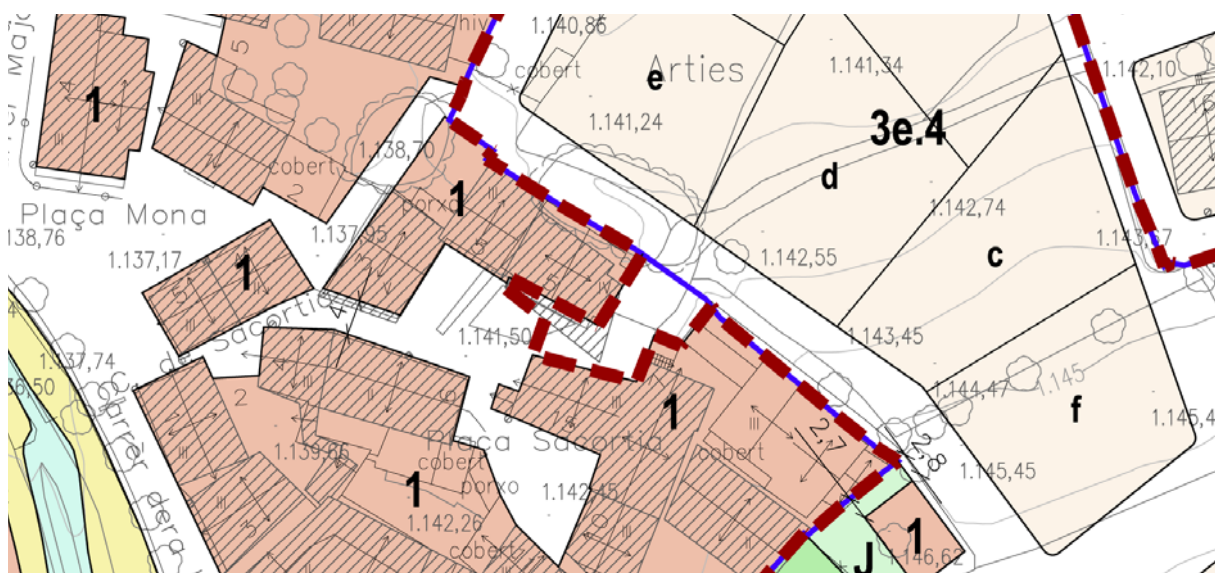
c) L'ajust de l'àmbit del PAU-1 a la realitat executada i urbanitzada a la banda nord en contacte amb els sòls qualificats amb la clau 1. La reparcel·lació, amb bon criteri, va deixar fora una cantonada del jardí privat de la finca amb front a la Plaça Major i la modificació puntual li restitueix la seva qualificació en coherència amb la resta de la finca.

2. Adaptació dels sòls de la UA-2.2 per tal de garantir la connectivitat viària funcional i de qualitat entre el Prat de la casa i la UA-1 sense afectar l'edificació existent legalment implantada.

Aquesta adaptació incideix en la forma i superfície dels sòls edificables definits pel PE vigent. Per aquest motiu la modificació puntual consolida urbanísticament aquesta nova realitat de les parcel·les mentre manté els aprofitaments unitaris del planejament vigent i ajusta únicament aquells aspectes de la regulació del planejament derivat que poden entrar en conflicte o dur a confusió en relació amb la proposta de la modificació puntual.

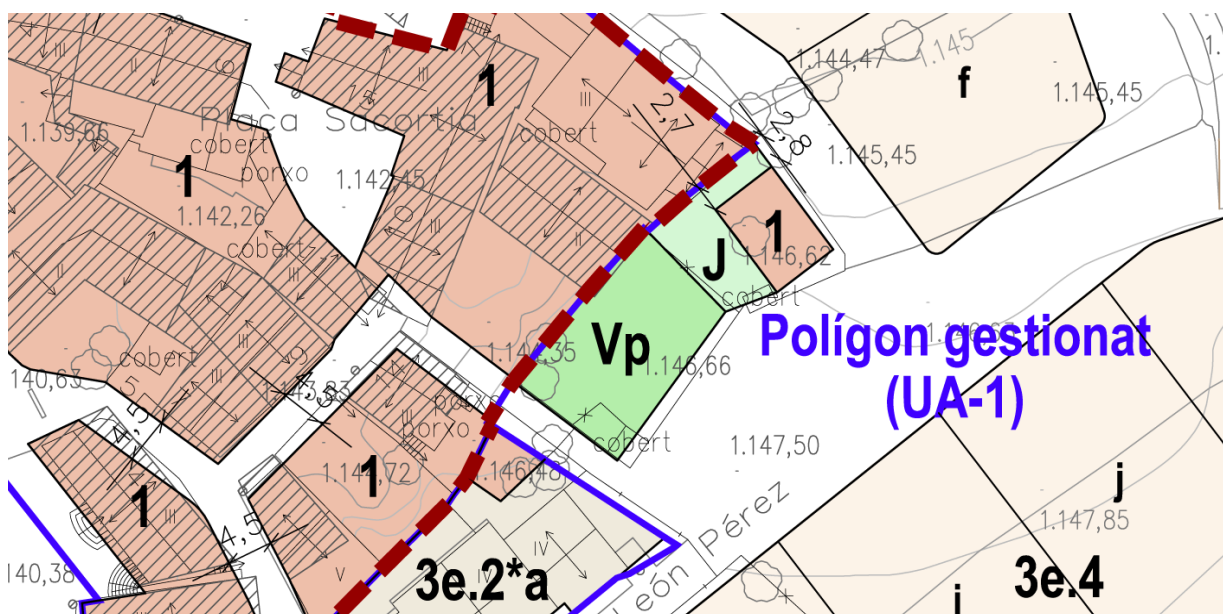
Per tal de poder garantir aquesta dualitat, es crea la clau 3e.2* d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Millora Urbana UA-2 i adaptats per la *Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties*.

3. Qualificació d'uns sòls edificables com a vial de connexió entre el final del carrer Sacortia i el nou vial resultant de la reparcel·lació de la UA-1 d'Arties, per tal donar continuïtat a la trama viària d'aquesta part del nucli històric.



En la consecució d'aquest tram viari intervenen dues operacions:

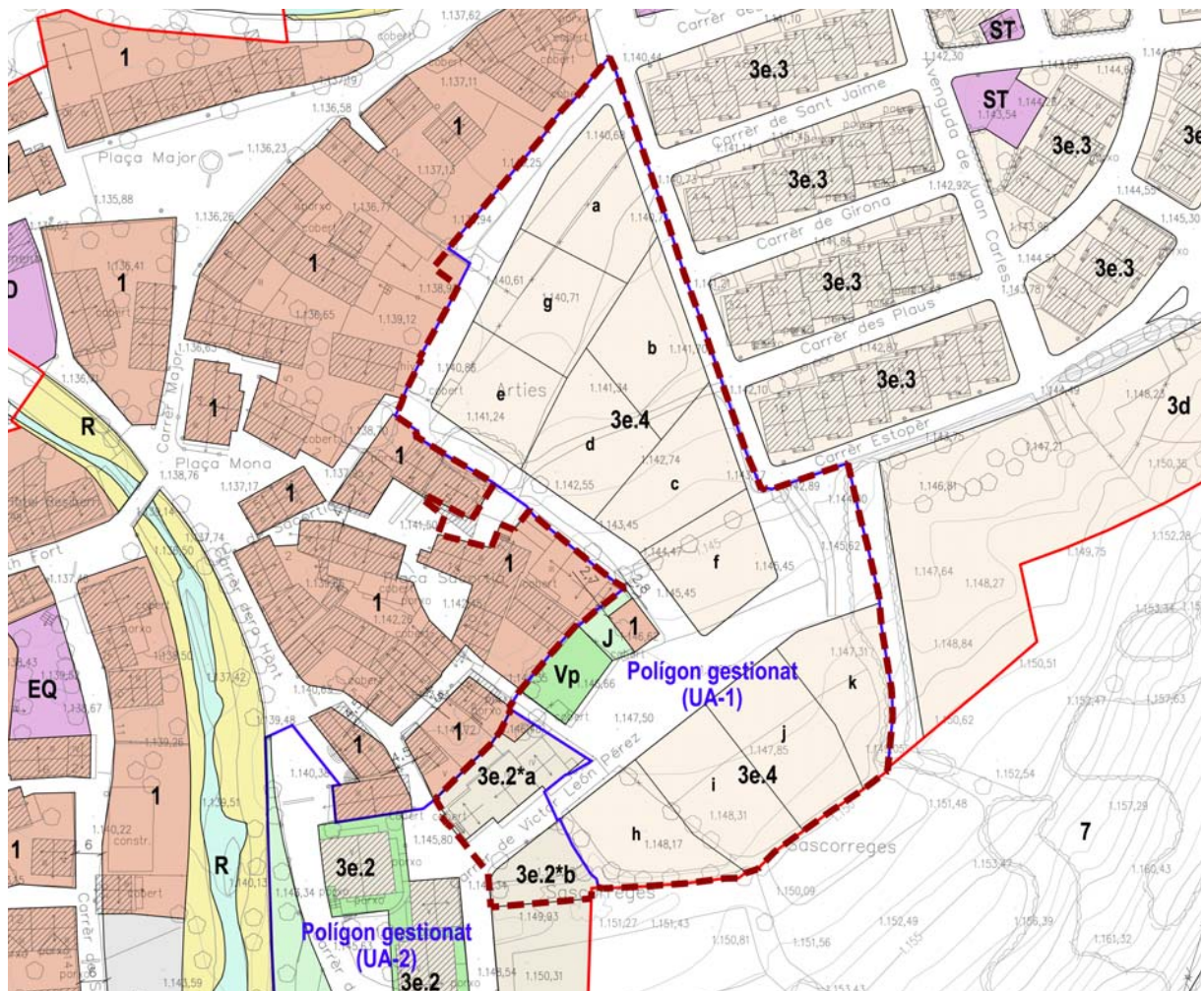
a) Obtenció de la porció de terreny, propietat de la senyora Echazarra. Dita obtenció es materialitza mitjançant la permuta de sòls explicada en el punt 3 i que resta jurídicament recollida en el corresponent conveni urbanístic entre la propietat i l'Ajuntament.



b) Cessió per part de l'Ajuntament de part d'aquests sòls per tal que destinin a aquesta nova funció. En aquest cas, l'aprofitament vinculat a aquests sòls no es reubica.

4. Subsidiàriament, l'ajust de l'ordenació d'aquests sòls mitjançant la transcripció del planejament vigent i proposat sobre un aixecament topogràfic 1/1000.

En base a les operacions anteriorment exposades, la zonificació final seria la de l'esquema que segueix:



De la mateixa manera, el còmput de sòls i aprofitaments del plantejament proposat és el següent:

PROPOSTA

sòls		11.597,21	
UA-1		10.495,45	100,00%
vial		3.243,18	30,90%
J parcs i jardins		88,13	0,84%
1 casc antic		69,00	0,66%
2 ampliació de casc			
3d eixample 4			
3e.4 ordenació específica		6.868,45	65,44%
VP verd privat		226,69	2,16%
UA-2		886,82	100,00%
vial		186,50	21,03%
3e.2 ordenació específica			
3e.2* ordenació específica		700,32	78,97%
exterior		214,94	100,00%
vial		150,68	70,10%
1 casc antic		64,26	29,90%
carrer Sacortia - Echazarra			
carrer Sacortia - vial existent			
UA-1 exclusió		35,75	
UA-2 reconeixement		28,51	
TOTAL sòls		11.597,21	93,96%
vial		3.580,36	30,87%
J parcs i jardins		88,13	0,76%
1 casc antic		133,26	1,15%
2 ampliació de casc			
3d eixample 4			
3e.2 ordenació específica			
3e.2* ordenació específica		700,32	6,04%
3e.4 ordenació específica		6.868,45	59,23%
VP verd privat		226,69	1,95%

PROPOSTA

aprofitaments		m2st	hab
UA-1		4.049,96	22
2 ampliació de casc			
3d eixample 4			
3e.4 ordenació específica	5	4.049,96	22
UA-2		784,42	6
3e.2 ordenació específica			
3e.2* ordenació específica	3	784,42	6
exterior		374,46	1
1 casc antic	6	374,46	1
carrer Sacortia - Echazarra		193,89	1
carrer Sacortia - vial existent			
UA-1 exclusió	4	100,46	-
UA-2 reconeixement	4	80,11	-
TOTAL aprofitaments		5.208,84	29
1 casc antic		374,46	1
2 ampliació de casc			
3d eixample 4			
3e.2 ordenació específica			
3e.2* ordenació específica		784,42	6
3e.4 ordenació específica		4.049,96	22

1 Càlcul fórmula claus 1 i 2

2 IEN 0,4 de planejament

3 Aplicació sostre i densitat del PMU vigent

4 Sostre teòric dels retalls de sòl ajustats que no es tenen en consideració a efectes del càlcul de densitat.

5 Projecte de reparcel·lació aprovat

6 Càlcul fórmula claus 1 i 2 + sostre conveni (193,89m2st)

9. Planejament proposat

La proposta de planejament es sustenta en la modificació de la Normativa del planejament vigent per tal de donar compliment als objectius previstos. Així, es modifica l'article 109 bis en els aspectes següents:

Art. 109 bis. Zona d'ordenació específica (Clau 3e)

(...)

3. (...)

Nucli d'ARTIES:

(...)

3e.2* d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Millora Urbana UA-2 i adaptats per la *Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties*.

Tipus d'edificació:

Ordenació segons volumetria específica.

Tipologia:

Unifamiliar o plurifamiliar.

Paràmetres:

L'edificació haurà de donar compliment als paràmetres següents:

	sup. edificable m2	edificabilitat st (m2)		densitat uts.
	700,32		784,42	6
3e.2* a	414,32	1,17	486,18	4
3e.2* b	286,00	1,04	298,24	2

Parcel·la mínima:

Les corresponents a cada unitat de zona.

Separació mínima a partions:

3e.2*a: les consolidades per l'edificació existent

3e.2*b:

- 3m a limit amb la UA-1
- 2m a limit amb veïns.

Altres consideracions:

La Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties, ordena aquests sòls amb concreció de planejament derivat. Per tant, les possibles

modificacions d'aquest rang es podran realitzar mitjançant la tramitació d'un PMU d'ordenació.

En tot el no regulat específicament en aquest apartat seran d'aplicació els paràmetres establerts en el PMU de la UA-2, així com en la Revisió de Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Vall d'Aran en el municipi de Naut Aran.

(...)

3e.4 d'ordenació específica del sòls de la UA-1 executada.

Tipus d'edificació:

Ordenació segons edificació aïllada .

Tipologia:

Bifamiliar.

Paràmetres urbanístics:

L'edificació haurà de donar compliment als paràmetres següents:

	sup. edificable m2	edificabilitat st (m2)	ocupació sòl (m2)	densitat uts.
	6.868,45	4.049,96	1.557,37	22
3e.4 a	668,76	0,61	405,00	23%
3e.4 b	628,42	0,53	330,00	21%
3e.4 c	600,82	0,59	354,09	22%
3e.4 d	625,04	0,53	330,00	21%
3e.4 e	546,81	0,66	361,22	25%
3e.4 f	550,41	0,66	361,47	25%
3e.4 g	626,64	0,58	362,32	22%
3e.4 h	635,66	0,59	373,57	23%
3e.4 i	687,43	0,58	399,75	22%
3e.4 j	696,77	0,58	404,61	22%
3e.4 k	601,69	0,61	367,93	24%

Parcel.la mínima:

Les corresponents a cada subíndex, definides en els plànols normatius.

Separació mínima a partions:

- 6m a vial.
- 3m a veïns.

Altres consideracions:

La *Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties*, ordena aquests sòls amb concreció de planejament derivat. Per tant, les possibles modificacions d'aquest rang es podran realitzar mitjançant la tramitació d'un PMU d'ordenació.

En tot el no regulat específicament en aquest apartat seran d'aplicació els paràmetres establerts en la Revisió de Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Vall d'Aran en el municipi de Naut Aran.

10. Quadres de l'operació

Els quadres que s'exposen a continuació s'articulen en termes comparatius entre el planejament vigent transcrit i la proposta per tal de poder justificar que l'operació prevista no dóna lloc a nous aprofitaments i que no es produeix cap reducció de superfície de sistemes.

També s'expressen les superfícies de sòl i aprofitament parcials de la UA-1, la UA-2 i la resta de sòls externs, malgrat estem en una situació actual en la qual tots aquests sòls tenen la consideració de sòl urbà consolidat. El motiu no és un altre que el de demostrar que la modificació puntual tampoc no altera la naturalesa d'aquestes unitats de gestió.

Pel que fa a la nova parcel·la qualificada de clau 1 que s'insereix en l'àmbit de la UA-1 ja executada, la seva superfície de sòl s'integra dins del còmput de la UA-1, com no pot ser d'altra manera, però als efectes de l'aprofitament, es computa dins la categoria "exterior" ja que és un aprofitament extern que s'hi encabeix a més a més del provinent de desenvolupar la unitat d'actuació.

		P. VIGENT		PROPOSTA			
sòls		11.597,21		11.597,21			
UA-1		10.495,45	100,00%	10.495,45	100,00%	0,00	
vial		2.198,37	20,95%	3.243,18	30,90%	1.044,81	
J	parcs i jardins			88,13	0,84%	88,13	
1	casc antic			69,00	0,66%	69,00	
2	ampliació de casc	399,91	3,81%			-399,91	
3d	eixample 4	7.897,17	75,24%			-7.897,17	
3e.4	ordenació específica			6.868,45	65,44%	6.868,45	
VP	verd privat			226,69	2,16%	226,69	
UA-2		886,82	100,00%	886,82	100,00%	0,00	
vial		236,34	26,65%	186,50	21,03%	-49,84	
3e.2	ordenació específica	650,48	73,35%			-650,48	
3e.2*	ordenació específica			700,32	78,97%	700,32	
exterior		214,94	100,00%	214,94	100,00%	0,00	
vial		35,75	16,63%	150,68	70,10%	114,93	
1	casc antic	179,19	83,37%	64,26	29,90%	-114,93	
	carrer Sacortia - Echazarra	69,00					
	carrer Sacortia - vial existent	81,68					
	UA-1 exclusió			35,75			
	UA-2 reconeixement	28,51		28,51			
TOTAL sòls		11.597,21	100,00%	11.597,21	93,96%	0,00	
vial		2.470,46	21,30%	3.580,36	30,87%	1.109,90	
J	parcs i jardins			88,13	0,76%	88,13	
1	casc antic	179,19	1,55%	133,26	1,15%	-45,93	
2	ampliació de casc	399,91	3,45%			-399,91	
3d	eixample 4	7.897,17	68,10%			-7.897,17	
3e.2	ordenació específica	650,48	5,61%			-650,48	
3e.2*	ordenació específica			700,32	6,04%	700,32	
3e.4	ordenació específica			6.868,45	59,23%	6.868,45	
VP	verd privat			226,69	1,95%	226,69	

		P. VIGENT		PROPOSTA			
aprofitaments		m2st	hab	m2st	hab		
UA-1		4.107,77	22	4.049,96	22	-57,81	0
2	ampliació de casc	1	948,90	9		-948,90	-9
3d	eixample 4	2	3.158,87	13		-3.158,87	-13
3e.4	ordenació específica			5	4.049,96	22	4.049,96
UA-2		784,42	6	784,42	6	0,00	0
3e.2	ordenació específica	3	784,42	6		-784,42	-6
3e.2*	ordenació específica			3	784,42	6	784,42
exterior		503,52	1	374,46	1	-129,06	0
1	casc antic	1	503,52	1	6	374,46	1
	carrer Sacortia - Echazarra		193,89	1		193,89	1
	carrer Sacortia - vial existent	4	229,52	-			
	UA-1 exclusió			4	100,46	-	
	UA-2 reconeixement		80,11	-	4	80,11	-
TOTAL aprofitaments		5.395,72	29	5.208,84	29	-186,87	0
1	casc antic		503,52	1		374,46	1
2	ampliació de casc		948,90	9		-948,90	-9
3d	eixample 4		3.158,87	13		-3.158,87	-13
3e.2	ordenació específica		784,42	6		-784,42	-6
3e.2*	ordenació específica				784,42	6	784,42
3e.4	ordenació específica				4.049,96	22	4.049,96

1 Càlcul fórmula claus 1 i 2

2 IEN 0,4 de planejament

3 Aplicació sostre i densitat del PMU vigent

4 Sostre teòric dels retalls de sòl ajustats que no es tenen en consideració a efectes del càlcul de densitat.

5 Projecte de reparcel·lació aprovat

6 Càlcul fórmula claus 1 i 2 + sostre conveni (193,89m2st)

Segons els còmputos exposats es pot concloure que la present modificació puntual:

- Incrementa el sistema de vial públic en 1.109,90m² de sòl.
- Genera una petita zona verda de nova creació de 88,13m² de sòl.
- Redueix l'aprofitament vigent potencial en més de 180m² de sostre.

11. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.

L'article 97 del TRLU, estableix els termes de justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic en els quals s'empara el present document. En termes generals, i tal com s'ha exposat en el punt anterior, es considera que la naturalesa de les modificacions a introduir, així com l'objectiu que es persegueix justifiquen plenament l'interès públic de l'operació, així com la seva necessitat i conveniència.

Article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dóna aquest supòsit.
 - c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.
4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

En relació als supòsits exposats en aquest article cal dir:

1. La necessitat de la iniciativa i la oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics es justifica pel fet que l'operació suposa l'increment dels sistemes públics de vialitat i espais lliures sense incrementar-ne l'aprofitament, la qual cosa es tradueix en un esponjament general del teixit resultant. Per altra banda, l'ajust del traçat del carrer de Víctor Leon López evita a les arquitectures públiques l'expropiació dels habitatges legalment implantats. En termes generals, el fet d'actualitzar, regularitzar i resoldre una situació urbanística incoherent amb la realitat existent sempre és un argument en positiu amb capacitat per justificar en si mateix una operació urbanística.

Els interessos privats concorren en l'operació, en termes generals, pel fet que la millora del model viari no pot fer altra cosa que incidir positivament en els teixits privats adjacents, en tant en quant millora l'accessibilitat i l'activitat cívica. Si anem més en detall, els interessos privats també concorren en:

- L'ajust del traçat viari per tal de no afectar els habitatges legalment implantats a la UA-2.
- El trasllat d'aprofitament del front de carrer cap a una finca envoltada de sistemes.
- L'exclusió de la UA-1 d'una cantonada edificable pertanyent a una finca aliena a l'operació.
- El manteniment del jardí privat existent com a sòl privat no edificable amb front al carrer de Víctor Leon Pérez.

2. Pel que fa als supòsits de valoració negativa, el present document en resta exclòs a tots els efectes:

- a) No es genera cap increment d'aprofitament urbanístic ni es transformen els usos previstos ni es modifica o minora la qualitat dels sòls destinats a sistemes, en tot cas es dota d'una major amplitud i funcionalitat al model viari vigent i es contribueix a la connectivitat peatonal i la creació d'espais d'activitat cívica. Tampoc no s'han de generar noves cessions urbanístiques.
- b) La present modificació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, i per tant és coherent amb el model d'ordenació i regulació urbanística vigent. Per altra banda, l'operació prevista no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament sostenible.
- c) La proposta no comporta cap actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, tal i com s'explica en el punt 9 d'aquesta Memòria.
- d) La projecció dels interessos públics es considera adequada donat que:

Primer, es dona compliment a l'article 98.1 ja que es manté la superfície i la funcionalitat dels espais lliures i dels equipaments esportius que es puguin preveure i que es concretaran en el plenament derivat posterior.

Segon, no es redueix la superfície dels espais lliures o dels equipaments públics previstos, tal com queda reflectit en el quadre de superfícies de més endavant.

Tercer, tampoc no es redueix a nivell de l'àmbit del Pla, la previsió de superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública.

Quart, no es produeix cap supressió de la qualificació d'equipament públic que, a més, es pretengui compensar mitjançant la qualificació de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos.

Cinquè, no es produeix cap supressió de la qualificació d'equipament públic que, a més, es pretengui compensar mitjançant la qualificació de sòls de titularitat privada.

3. No té per objectiu la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, ni comporta la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables.

Per tot l'exposat, es considera que l'operació prevista per aquesta modificació puntual és necessària i oportuna, i respon i vetlla tant pels interessos públics com pels privats.

12. Adequació de la proposta al planejament territorial (PTP Alt Pirineu i Aran / PDU Val d'Aran)

Partint de les determinacions generals previstes pel PTP i el PDU, l'operació prevista és coherent i s'ajusta a les determinacions del PTP i del PDU exposades en el punt 7.2 i 7.3 d'aquesta Memòria. És a dir:

- Pel que fa al sistema d'espais oberts, la present modificació puntual no inclou sòl no urbanitzable sistema d'espais oberts dins del seu àmbit.
- Pel que fa al sistema d'assentaments, la present modificació puntual no planteja nous creixements ni nous usos ni increments en l'aprofitament vigent.
- Pel que fa al sistema d'infraestructures o als elements patrimonials, la present modificació puntual no té cap mena d'incidència directa o indirecta.

Tal com ja s'ha anat exposant en els punts anteriors, l'objecte d'aquesta operació va en el sentit d'actualitzar, ajustar, regular i millorar una sèrie d'elements del teixit urbà existent.

13. Mesures per a una mobilitat sostenible

En relació a les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi es considera que, donada la seva naturalesa i contingut, la present Modificació no contribueix a l'increment de la mobilitat generada respecte del planejament vigent.

En tot cas, la millora funcional i dimensional del sistema viari sí contribueix a una major accessibilitat peatonal i a la creació de nous itineraris.

14. Programa de participació ciutadana

L'Ajuntament de Naut Aran, promotor d'aquest planejament, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN A L'ÀMBIT DE LA UA-1 I DELS SÒLS ADJACENTS DEL NUCLI D'ARTIES, mitjançant el mateix procés de tramitació que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

S'aporta per al tràmit el document comprensiu en compliment dels apartats 3 i 5 de l'article 8 del Text refós de la Llei d'urbanisme, on es determina la necessitat d'integrar un document comprensiu de resum de la proposta i de suspensió de llicències.

15. Viabilitat econòmica de l'operació

Les operacions previstes en l'àmbit de la *MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN A L'ÀMBIT DE LA UA-1 I DELS SÒLS ADJACENTS DEL NUCLI D'ARTIES*, no suposen cap increment de l'aprofitament previst.

El canvi de model (de uni i plurifamiliar a bifamiliars) propiciat en el moment de la reparcel·lació i associat amb l'increment de cessió de sistema viari i la consegüent urbanització, va produir-se per petició de tots el propietaris del sector i així resta ratificat i validat en el conveni urbanístic que van signar amb l'Ajuntament. Actualment, totes les finques estan venudes i més de la meitat ja s'ha edificat.

Per tot això es considera que la present modificació puntual no incrementa el valor dels sòls i que la viabilitat econòmica del sector queda garantida i demostrada.

16. Informe de sostenibilitat econòmica

L'objectiu del present document és establir la sostenibilitat de la modificació puntual sobre l'estructura urbana actual. A fi d'efectuar aquesta justificació cal tenir en compte les despeses de manteniment generades per l'increment de sistemes en l'àmbit.

Pel cas concret d'aquesta modificació, només es consideren les operacions en els sòls de la UA-1 ja que en la resta de sòls només es produeixen ajustos puntuals sense repercussió als efectes d'aquest informe.

16.1. Fonament legal

16.1.1. *Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl*

Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà

(...)

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada

en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

16.1.2. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme

Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Article 61. Documentació dels programes d'actuació urbanística municipal

1. Els programes d'actuació urbanística municipal es componen dels documents següents:

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. (...)

Article 116. Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics

(...)

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

16.2. Aspectes legals als que dona resposta l'informe

Els aspectes legals als quals ha de donar resposta l'informe són la quantificació de despeses que l'operació genera envers les arques públiques i que són:

- Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
- Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

Un altre aspecte al qual ha de donar resposta l'informe és a la quantificació dels ingressos municipals que genera l'operació:

- Impostos extraordinaris
- Impost sobre béns immobles (IBI)
- Imposts d'activitats econòmiques

16.3. Quantificació de despeses

16.3.1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

El sòls previstos són suficients per a als usos i finalitat que es proposen. Les reserves per a sistema viari es consideren adequades en relació a la vialitat existent, garantint així la funcionalitat del conjunt de l'ordenació proposada.

16.3.2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

La hisenda pública afectada per les operacions proposades en el present planejament, és l'Ajuntament de Naut Aran i les empreses de serveis afectats, per tant es considera que les despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries que s'han considerat es troben dins d'uns estàndards acceptables. Els criteris i càlculs específics per a cada infraestructura, són els que es detallen a continuació:

- Xarxa viària. El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7 €/m², el que suposa:
 $3.243\text{m}^2 \times 7\text{€/m}^2 = 22.701\text{€ anuals}$
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica. No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa i dels usuaris del subministrament.
- Xarxa d'enllumenat públic. Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.
- Xarxa de telecomunicacions. No es coneixen despeses directes d'implantació ni de manteniment.
- Xarxa d'aigua potable. Es considera que la xarxa es projectarà seguint les indicacions de l'empresa concessionària. No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.
- Xarxa de sanejament. No es coneixen despeses directes d'implantació ni de manteniment.
- Sistema d'espais lliures. El manteniment de zones verdes té un ràtio anual de 5 €/m², el que suposa:
 $88\text{m}^2 \times 5\text{€/m}^2 = 440\text{€ anuals}$

Segons això, es valora que l'impacte total de l'actuació per la hisenda pública podria arribar a ser de 23.141€ anuals

16.3.3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de les actuacions.

Quantificació dels ingressos municipals generats per l'operació

Els ingressos derivats de l'operació i que han de garantir la seva sostenibilitat econòmica des del punt de vista de les arques públiques són:

Impostos extraordinaris

Impostos extraordinaris són aquells com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,0% del Pressupost d'Execució Material. Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total del sector urbanitzable, es dugui a terme al llarg de 4 anys. Tenint en compte els valor mitjans per Lleida, extrets del BEC:

$$4.050\text{m}^2\text{st} \times 912,13 \text{ €/m}^2\text{st} \times 0,03 / 4 \text{ anys} = 27.705,9\text{€/any}$$

Impost que es pagaria una sola vegada i que, per tant, no tindria repercussió important en els ingressos anuals.

Impost dels béns immobles

Tenint en compte la superfície neta de les parcel·les del sector, amb un valor cadastral per aquesta zona de 33,20€/m² i un coeficient del 0,9%:

$$6.868\text{m}^2 \times 33,20\text{€/m}^2 \times 0,009 = 2.052,16\text{€/any}$$

Imposts d'activitats econòmiques

En tractar-se d'un sector residencial, aquest impost no té lloc com a ingrés de l'operació.

Conclusions

En relació al sector de la UA-1:

Despeses generades de la modificació: 23.141€ anuals

Ingressos generats per la modificació: 29.758€ anuals

Saldo resultant: **6.617€**

Es conclou que la modificació puntual en el sector urbanitzable, sota la hipòtesi d'un desenvolupament a 4 anys vista, no presenta cap impacte negatiu sobre les finances públiques.

Naut Aran, juny 2020

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

MANEL PARES TOLL, arquitecte

NORMATIVA

Modificació dels apartats 3 i 4 de l'article 109 bis de les Normes urbanístiques de la Revisió de Normes subsidiàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.

Art. 109 bis. Zona d'ordenació específica (Clau 3e)

(...)

3. (...)

Nucli d'ARTIES:

(...)

3e.2* d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Millora Urbana UA-2 i adaptats per la *Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties*.

Tipus d'edificació:

Ordenació segons volumetria específica.

Tipologia:

Unifamiliar o plurifamiliar.

Paràmetres:

L'edificació haurà de donar compliment als paràmetres següents:

	sup. edificable m2	edificabilitat st (m2)	densitat uts.
	700,32	784,42	6
3e.2* a	414,32	1,17	4
3e.2* b	286,00	1,04	2

Parcel·la mínima:

Les corresponents a cada unitat de zona.

Separació mínima a partions:

3e.2*a: les consolidades per l'edificació existent

3e.2*b:

- 3m a límit amb la UA-1
- 2m a límit amb veïns.

Altres consideracions:

La Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties, ordena aquests sòls amb concreció de planejament derivat. Per tant, les possibles modificacions d'aquest rang es podran realitzar mitjançant la tramitació d'un PMU d'ordenació.

En tot el no regulat específicament en aquest apartat seran d'aplicació els paràmetres establerts en el PMU de la UA-2, així com en la Revisió de Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Vall d'Aran en el municipi de Naut Aran.

(...)

3e.4 d'ordenació específica del sòls de la UA-1 executada.

Tipus d'edificació:

Ordenació segons edificació aïllada .

Tipologia:

Bifamiliar.

Paràmetres urbanístics:

L'edificació haurà de donar compliment als paràmetres següents:

	sup. edificable m2	edificabilitat	ocupació	densitat		
		st (m2)	sòl (m2)	uts.		
	6.868,45	4.049,96	1.557,37	22		
3e.4 a	668,76	0,61	405,00	23%	155,75	2
3e.4 b	628,42	0,53	330,00	21%	129,00	2
3e.4 c	600,82	0,59	354,09	22%	131,94	2
3e.4 d	625,04	0,53	330,00	21%	129,00	2
3e.4 e	546,81	0,66	361,22	25%	138,90	2
3e.4 f	550,41	0,66	361,47	25%	139,00	2
3e.4 g	626,64	0,58	362,32	22%	139,33	2
3e.4 h	635,66	0,59	373,57	23%	143,57	2
3e.4 i	687,43	0,58	399,75	22%	153,75	2
3e.4 j	696,77	0,58	404,61	22%	155,62	2
3e.4 k	601,69	0,61	367,93	24%	141,51	2

Parcel.la mínima:

Les corresponents a cada subíndex, definides en els plànols normatius.

Separació mínima a partions:

- 6m a vial.
- 3m a veïns.

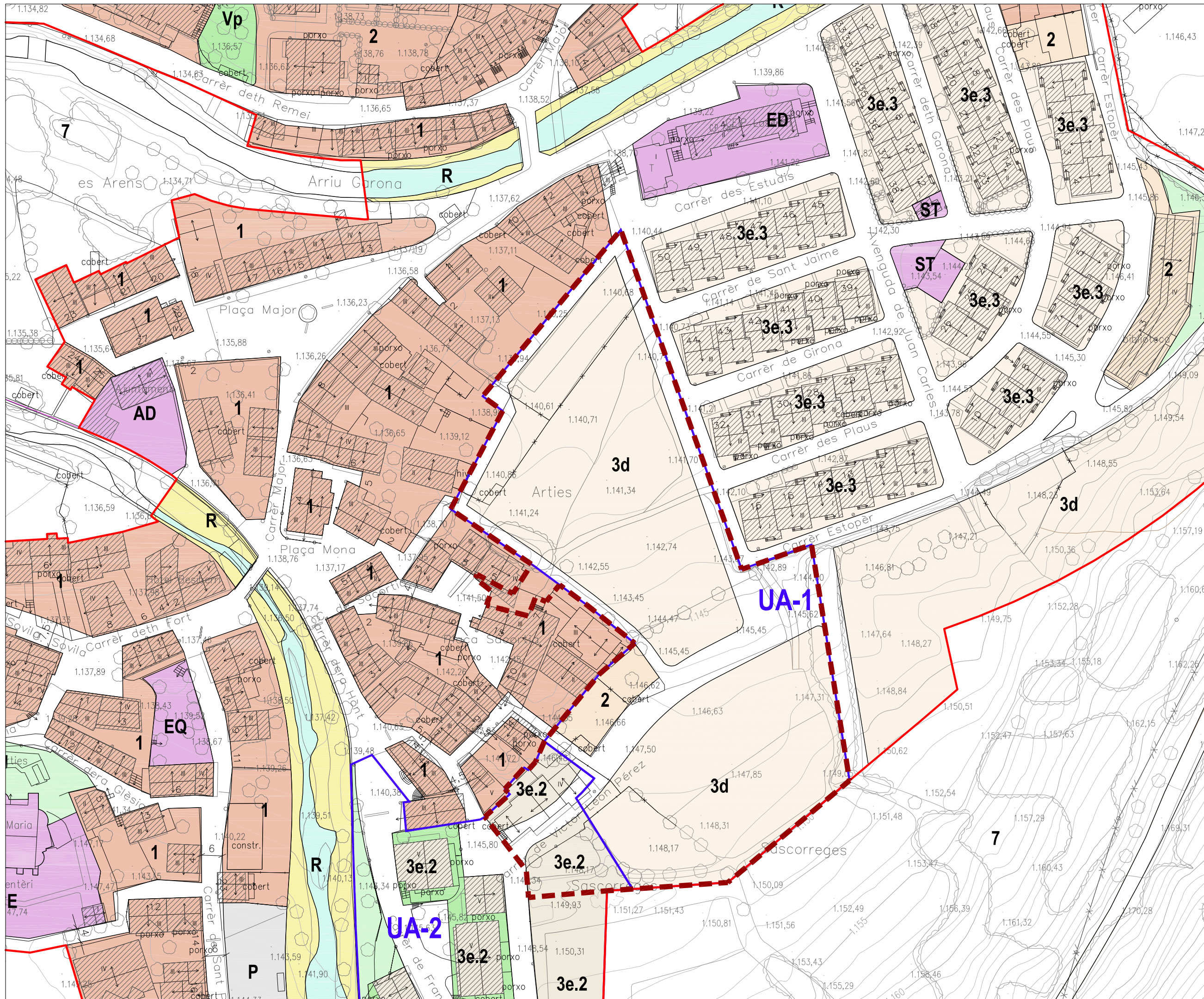
Altres consideracions:

La *Modificació puntual de NNSS a l'àmbit de la UA-1 i dels sòls adjacents del nucli d'Arties*, ordena aquests sòls amb concreció de planejament derivat. Per tant, les possibles modificacions d'aquest rang es podran realitzar mitjançant la tramitació d'un PMU d'ordenació.

En tot el no regulat específicament en aquest apartat seran d'aplicació els paràmetres establerts en la Revisió de Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Vall d'Aran en el municipi de Naut Aran.

PLÀNOLS

I 1	Planejament vigent. Sobre cartografia 2002	1: 1.000
I 2	Planejament vigent. Transcrit sobre topogràfic actualitzat 1/1000	1: 1.000
O 1	Zonificació proposada.	1: 1.000



- Àmbit Modificació puntual
- SU Sòl Urbà
- Unitats d'actuació i Plans especials
- SAU Sòl apte per urbanitzar
- ZONIFICACIÓ**
- 1 Residencial Casc antic
- 2 Residencial Ampliació de casc
- 3b Residencial Exemple 2
- 3c Residencial Exemple 3
- 3d Residencial Exemple 4
- 3e Ordenació específica (segons Planer, derivat)
- 3f Conservació estructura urbana i edificatòria
- Vp Verd privat
- 7 Sòl no urbanitzable ordinari
- 8 Sòl no urbanitzable de protecció especial
- Sòl apte per urbanitzar ordenació segons paràmetres normativa
- SISTEMES**
- Carreteres i xarxa viària local
- P Areas aparcaments
- Viari exclusivament per vianants
- J Parcs i jardins urbans
- R Rius i riberes
- EQ Equipaments
 - ED educatius
 - SA sanitaris-assistencial
 - SC socio cultural i religiós
 - AD administratius
 - EE esportius
 - CE cementeri

VISAT

JUAN A. MANCINERAS MANEL PARÉS

MANCINERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE NAUT ARAN EN L'ÀMBIT DE LA UA-1 I DELS SÒLS ADJACENTS EN EL NUCLI D'ARTIES

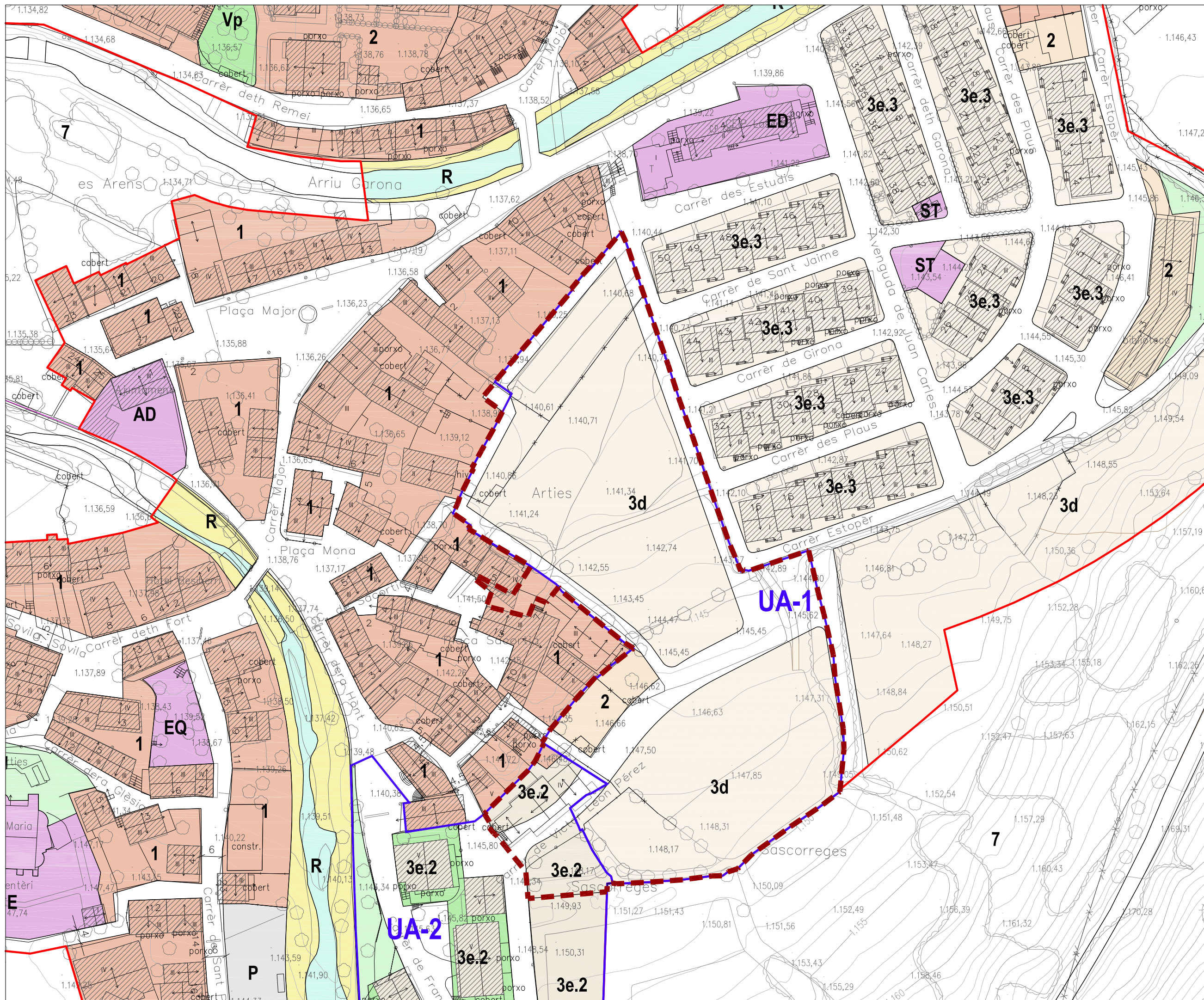
DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN. C/Balmes, 2. CP 25598

PLANEJAMENT VIGENT JUN. 2020

SOBRE CARTOGRAFIA 2002

0 100 200 1/1000 11



- Àmbit Modificació puntual
- SU Sòl Urbà
- Unitats d'actuació i Plans especials
- SAU Sòl apte per urbanitzar
- ZONIFICACIÓ**
- 1 Residencial Casc antic
- 2 Residencial Ampliació de casc
- 3b Residencial Exemple 2
- 3c Residencial Exemple 3
- 3d Residencial Exemple 4
- 3e Ordenació específica (segons Planer, derivat)
- 3f Conservació estructura urbana i edificatòria
- Vp Verd privat
- 7 Sòl no urbanitzable ordinari
- 8 Sòl no urbanitzable de protecció especial
- Sòl apte per urbanitzar ordenació segons paràmetres normativa
- SISTEMES**
- Carreteres i xarxa viària local
- P Areas aparcaments
- Viari exclusivament per vianants
- J Parcs i jardins urbans
- R Rius i riberes
- EQ Equipaments
 - ED educatius
 - SA sanitaris-assistencial
 - SC socio cultural i religiós
 - AD administratius
 - EE esportius
 - CE cementeri

VISAT

JUAN A. MANCINERAS MANEL PARÉS

MANCINERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE NAUT ARAN EN L'ÀMBIT DE LA UA-1 I DELS SÒLS ADJACENTS EN EL NUCLI D'ARTIES

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN. C/Balmes, 2. CP 25598

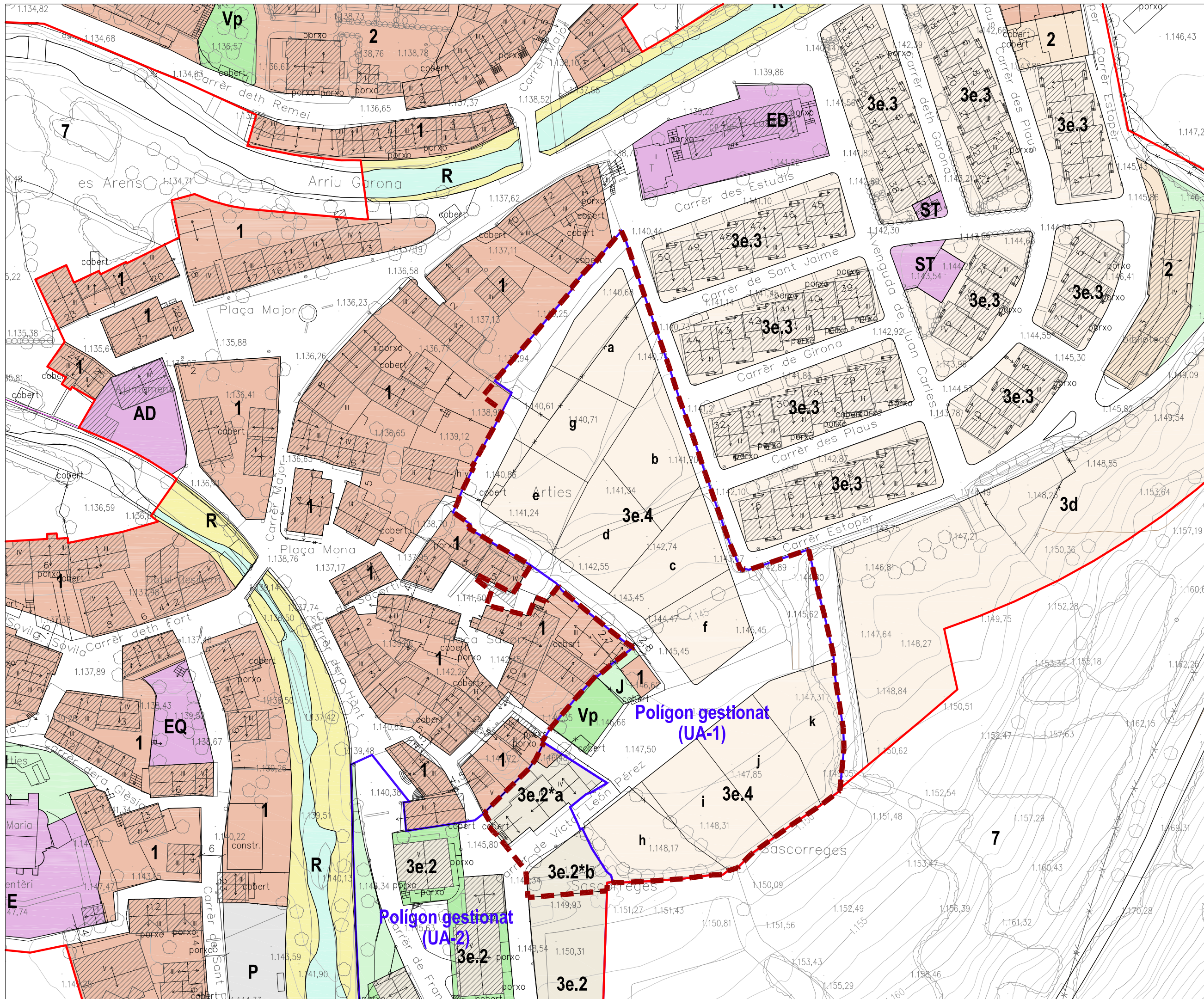
PLANEJAMENT VIGENT JUN. 2020

TRANSCRIT SOBRE TOPOGRÀFIC

ACTUALITZAT 1/1000

0 100 200 1/1000

12



- Àmbit Modificació puntual
 - Sòl Urbà
 - Unitats d'actuació i Plans especials
 - SAU Sòl apte per urbanitzar
- ZONIFICACIÓ**
- 1 Residencial Casc antic
 - 2 Residencial Ampliació de casc
 - 3b Residencial Exemple 2
 - 3c Residencial Exemple 3
 - 3d Residencial Exemple 4
 - 3e Ordenació específica (segons Planer, derivat)
 - 3f Conservació estructura urbana i edificatòria
 - Vp Verd privat
 - 7 Sòl no urbanitzable ordinari
 - 8 Sòl no urbanitzable de protecció especial
 - Sòl apte per urbanitzar ordenació segons paràmetres normativa
- SISTEMES**
- Carreteres i xarxa viària local
 - P Areas aparcaments
 - Viari exclusivament per vianants
 - J Parcs i jardins urbans
 - R Rius i riberes
 - EQ Equipaments
 - ED educatius
 - SA sanitaris-assistencial
 - SC socio cultural i religiós
 - AD administratius
 - EE esportius
 - CE cementeri


VISAT

JUAN A. MANCINERAS MANEL PARÉS

MANCINERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE NAUT ARAN EN L'ÀMBIT DE LA UA-1 I DELS SÒLS ADJACENTS EN EL NUCLI D'ARTIES

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL



AJUNTAMENT DE NAUT ARAN. C/Balmes, 2. CP 25598

ZONIFICACIÓ PROPOSADA JUN. 2020

N
O 1

