

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**

DOCUMENT RESUM en compliment de l'article 8 del TRLU

RESUM COMPRENSIU	1
1. Promotor, iniciativa i redactor	1
2. Àmbit de la Modificació puntual.....	1
3. Objectius i criteris de la Modificació	1
4. Planejament proposat	2
5. Quadres de l'operació	4
SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.....	6
PLÀNOLS	7

RESUM COMPRESIU

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, una petita àrea adjacent de sòl urbà consolidat i part dels sòls integrants de la UA-2. 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 aixecament topogràfic 1/1.000, l'àmbit té una superfície de 11.597,21m².

3. 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 desvirtua la seva regulació vigent.

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.

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.

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.

4. 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		densitat uts.
		st (m2)		
	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 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 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%	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.

5. Quadres de l'operació

		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 22
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 6
exterior		503,52	1	374,46	1	-129,06 0
1 casc antic	1	503,52	1	374,46	1	-129,06 0
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	-	80,11	-	
TOTAL aprofitaments		5.395,72	29	5.208,84	29	-186,87 0
1 casc antic		503,52	1	374,46	1	-129,06 0
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			6	784,42	6	784,42 6
3e.4 ordenació específica			22	4.049,96	22	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)

SUSPENSIO DE LLICENCIES

En relació a la documentació necessària per a la suspensió de llicències, es considera que el contingut de la present *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 comporta cap suspensió, atès que les llicències que es poguessin demanar en base al pla proposat no són compatibles amb el planejament vigent.

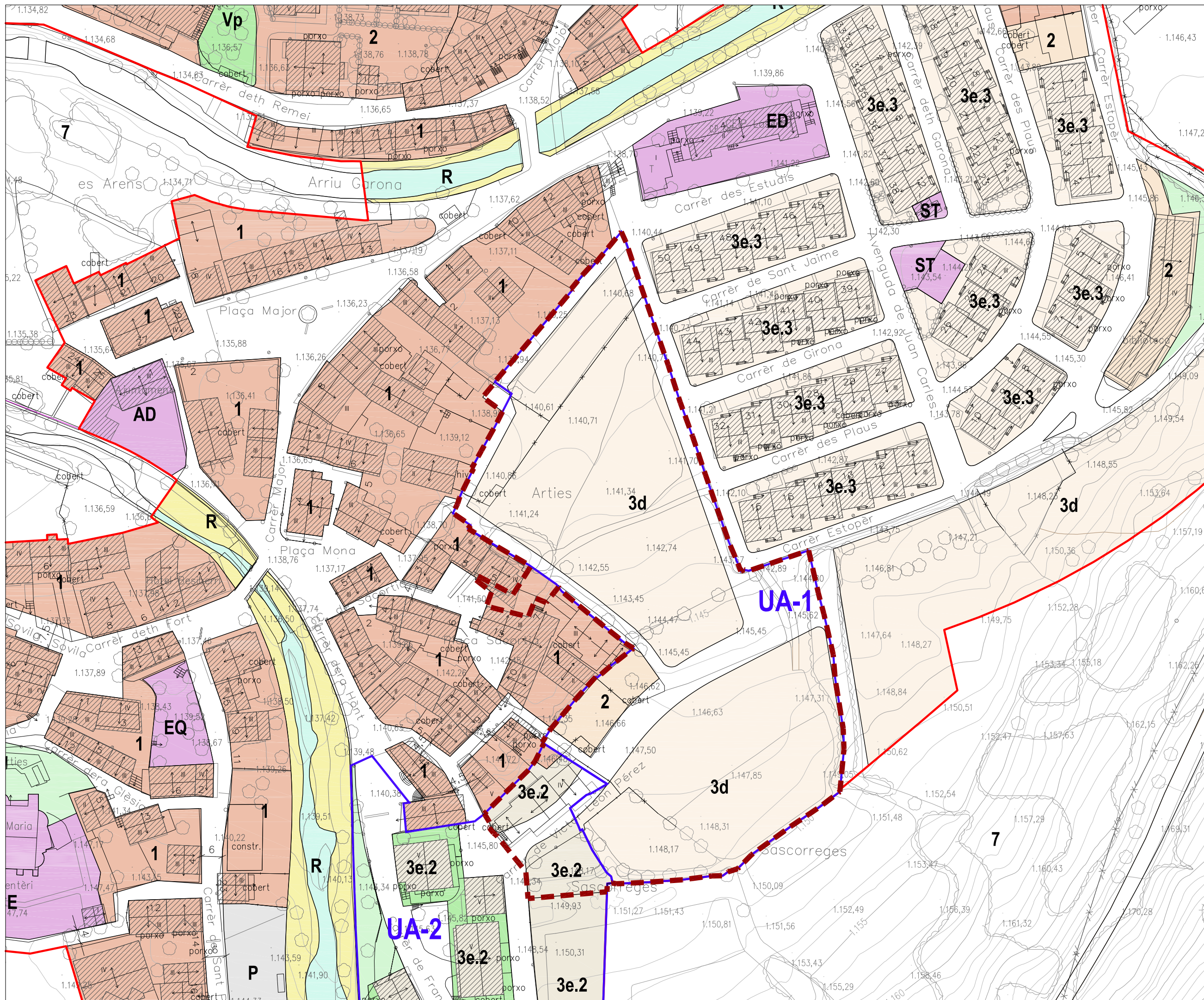
Naut Aran, juny 2020

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

MANEL PARES TOLL, arquitecte

PLÀNOLS

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

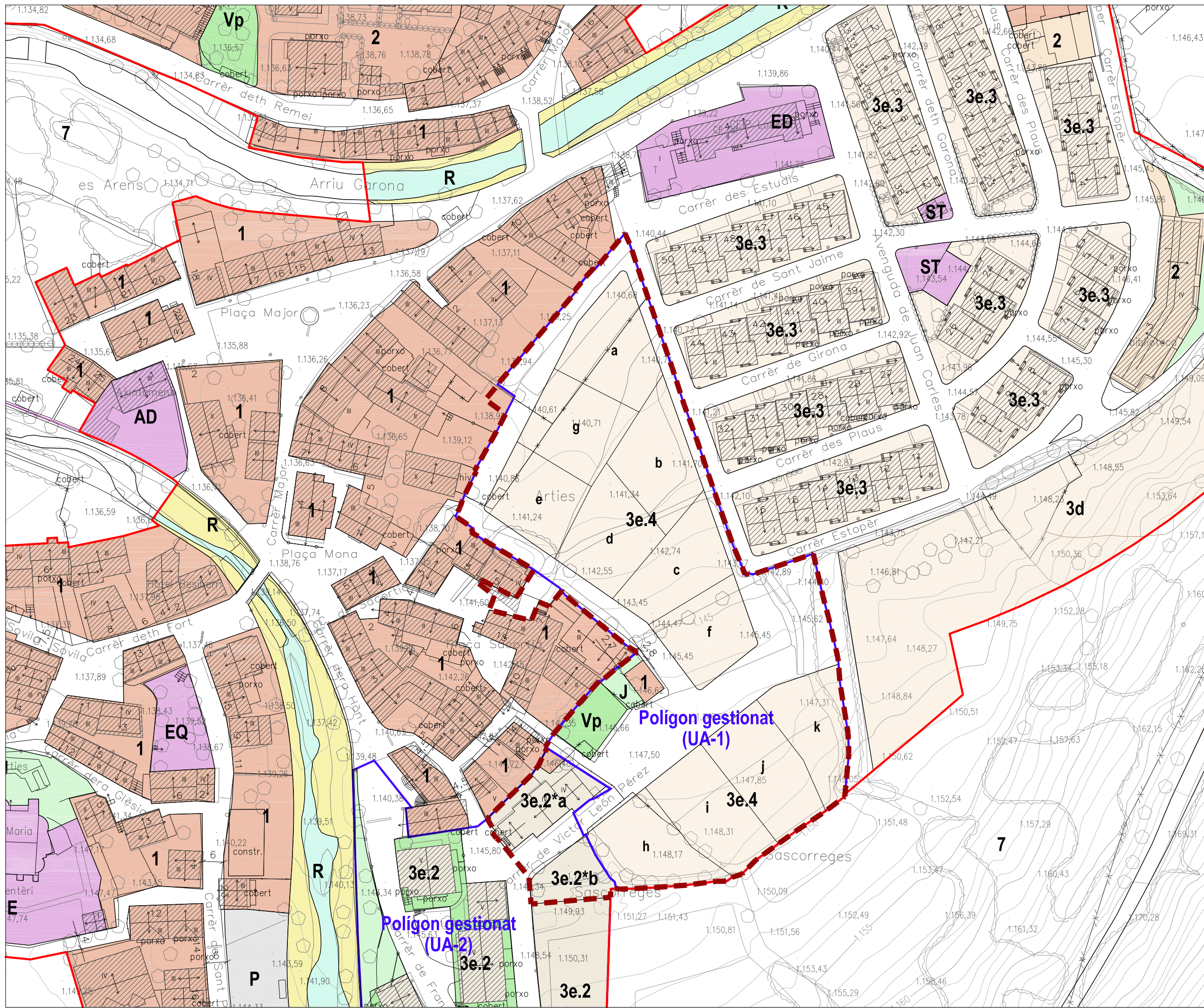
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN. C/Balmes, 2. CP 25598

PLANEJAMENT VIGENT JUN. 2020

TRANSCRIT SOBRE TOPOGRÀFIC

ACTUALITZAT 1/1000

12



	Àmbit Modificació puntual
	Sòl Urbà
	Unitats d'actuació i Plans especials
	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
	Vitari exclusivament per vianants
	J Parcs i jardins urbans
	R Rius i riberes
	EQ Equipaments
	ED educatius
	SA sanitaris-assistencial
	SC socio cultural i religios
	AD administratius
	EE esportius
	CE cementeri