

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

Oficina:

Data: 20/04/2021 13:44:00

Registre: 2021 / 2009

Exp: 2021/487 (2246)

AJ Registre General d'Entrada

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN PER A LA COMPLECIÓ DEL NUCLI D'UNHA I L'AMPLIACIÓ DE L'APARCAMENT PÚBLIC EXISTENT. AVANÇ

MEMÒRIA	1
1. Promotor, iniciativa i redactor	1
2. Situació i àmbit	1
3. Estat actual	2
4. Estructura de la propietat	2
5. Marc legal.....	3
6. Antecedents urbanístics	4
7. Planejament vigent	5
7.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran	5
7.2. Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran	7
7.3. Pla director urbanístic de la Val d'Aran	9
8. Objectius i descripció general de la proposta	11
9. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència,	13
10. Adequació de la proposta al PTP de l'Alt Pirineu i l'Aran i PDU de la Val d'Aran.....	15
11. Alternatives d'ordenació.....	15
11.1. Alternativa 0.....	16
11.2. Alternativa 1	16
11.3. Alternativa 2	17
11.4. Alternativa 3	17
11.5. Conclusions	18
12. Quadres comparatius i justificacions.....	18
 PLÀNOLS	 21



MEMÒRIA

1. Promotor, iniciativa i redactor

La present MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN PER A LA COMPLECIÓ DEL NUCLI D'UNHA I L'AMPLIACIÓ DE L'APARCAMENT PÚBLIC EXISTENT, 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 Mancíñeiras Vaz-Romero, arquitecte de l'empresa Mancíñeiras/Parés, arquitectes associats s.l.p., amb seu al carrer Vilamarí 72-74, baixos i codi postal 08015 de Barcelona.

2. Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació puntual s'integra de cinc subàmbits discontinus amb especial incidència sobre els sòls limítrofs del nucli urbà d'Unha, tal i com es pot veure a l'ortofoto:



Aquests cinc subàmbits, de diferent naturalesa i geometria, tenen les següents superfícies segons amidaments sobre base cartogràfica oficial 1/1.000:

- Subàmbit 1: 1.556,70m².

- Subàmbit 2a: 52,82m².
- Subàmbit 2b: 100,62m².
- Subàmbit 3: 5.687,37m².
- Subàmbit 4: 761,82m².

Segons això, la superfície total de l'àmbit de Modificació puntual és de 8.159,34m².

3. Estat actual

La naturalesa dels subàmbits és diversa pel que fa al grau d'edificació o d'urbanització, la consolidació de l'entorn o els drets urbanístics potencials:

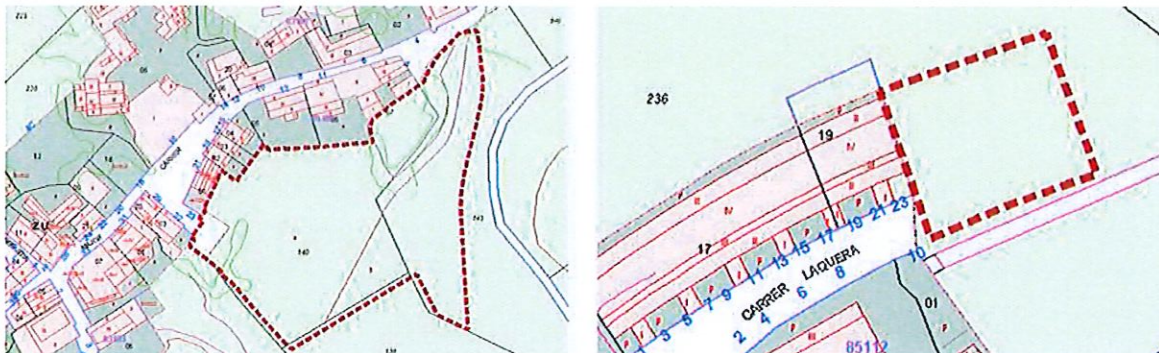
- Subàmbit 1: correspon a una finca que va quedar a cavall entre el desenvolupament de l'illa adjacent i el sòl rústic, donant lloc a una situació problemàtica segons la qual part dels seu sòl resta qualificat d'ampliació de casc antic (clau 2) sense possibilitat de materialitzar l'aprofitament i que compromet el dret de vistes dels edificis veïns ja construïts i habitats.
- Subàmbit 2a: correspon a un tram de sòl públic del carrer Major (subjecte al conveni que s'explica al punt 6), així com a una edificació preexistent del casc antic (clau 1) afectada de vial per ampliar el pas a través dels teixits densos del nucli.
- Subàmbit 2b: correspon a un jardí privat que el planejament qualifica de verd públic i de casc antic (clau1) i que resta subjecta al conveni que s'explica al punt 6.
- Subàmbit 3: correspon als sòls ocupats per l'actual aparcament públic municipal en sòl no urbanitzable i la franja adjacent pel sud-oest que connecta amb el carrer Major als afores del poble, així com als sòls de l'antiga escola (clau 1).
- Subàmbit 4: correspon al retall de sòl adjacent a les casetes arrengrerades al final del límit nord-est del nucli.

Tal com s'ha pogut comprovar, els sòls implicats resten actualment lliures d'edificació, tret del petit element d'una planta existent al subàmbit 2a.

4. Estructura de la propietat

Els subàmbits de modificació inclouen finques tan de naturalesa urbana com rústica, tal i com es pot veure als esquemes següents:





Segons dades cadastrals, les finques implicades totalment o parcial en la present Modificació puntual, són les que es recullen al quadre que segueix:

referència cadastral	titularitat
subàmbit 1	
82091 01 CH2380N0000IA	família Moga
82091 01 CH2380N0001OS	família Moga
82091 02 CH2380N	Comunitat propietaris carrer Major 46
82105 05 CH2381S0041PL	privat a concretar
subàmbit 2a	
83090 04 CH2380N0001QS	família Moga
subàmbit 2b	
83090 11 CH2380N	família Moga
subàmbit 3	
25233A 01 0001400000IH	EMD d'Unha
25233A 01 0001430000IB	família Ademà
84108 07 CH2381S	privat a concretar
subàmbit 4	
25233A 01 0002360000IA	família Ademà

La resta de sòls sense referència cadastral corresponen als retalls de sòl públic destinats principalment a vial.

5. Marc legal

En el cas de la tramitació d'una modificació puntual d'un pla d'ordenació urbanística municipal amb classificació de nou sòl urbà, aquesta resta subjecta a la redacció, publicació i informació pública d'un avanç de la figura de planejament. De conformitat amb allò establert a l'article 106.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

Article 106. Informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament

106.2 L'avanç de l'instrument de planejament ha de contenir:

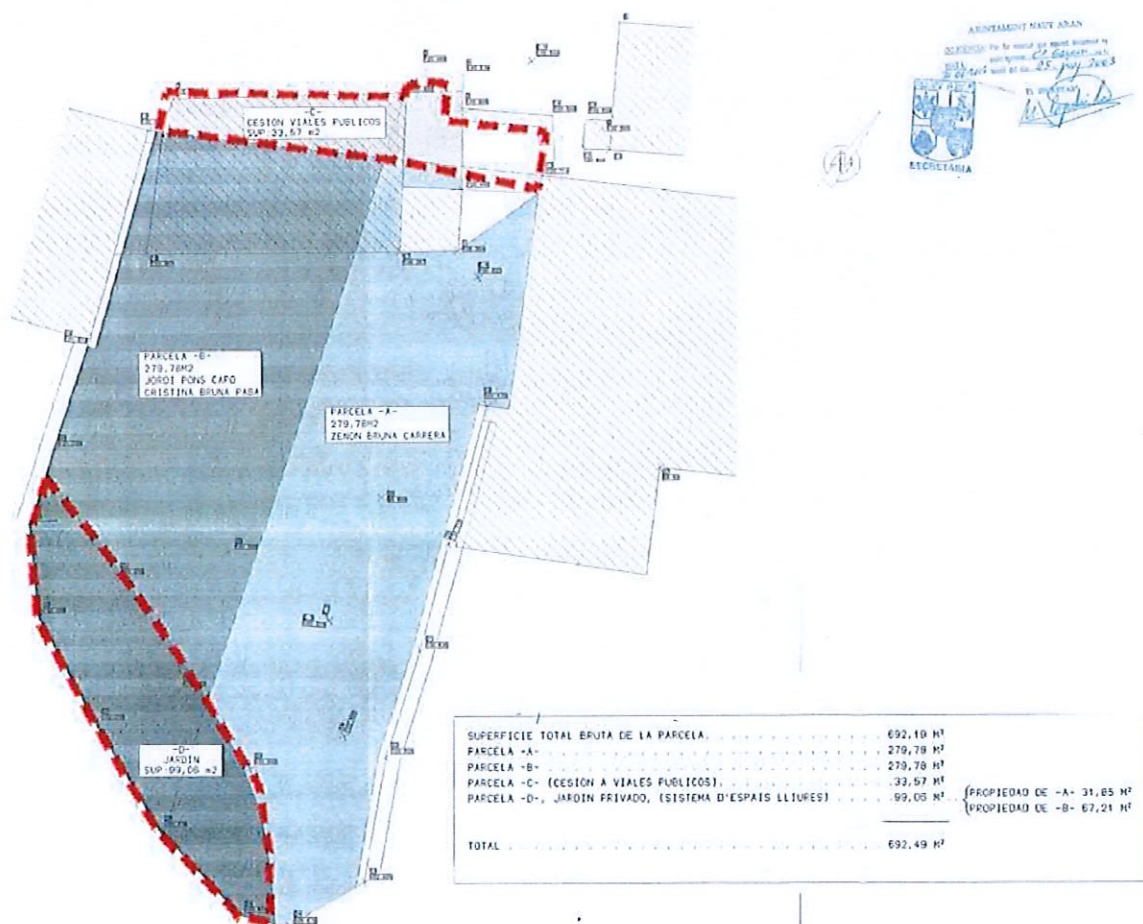
- Els objectius i els criteris generals del pla.
- Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
- La descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.

En base a aquestes determinacions es redacta el present document urbanístic d'Avanç amb la incorporació dels objectius i dels criteris generals del pla, una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública, i la descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.

De conformitat amb l'article 96 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

6. Antecedents urbanístics

En data de 24 de juliol de 2.003 es va signar un conveni, per una banda entre l'Ajuntament de Naut Aran i l'EMD d'Unha, i per l'altra amb els propietaris de la finca situada al carrer Major 43.



L'objectiu d'aquest conveni era la conjuminació de dos acords:

- La cessió voluntària de la part segregada en el front a carrer per tal d'incrementar l'amplitud de pas i la cessió obligatòria de la part segregada en el fons de parcel·la en concepte de verd públic.

- La modificació puntual de les NNSS per tal de qualificar la cessió frontal com a vialitat pública i la cessió interior com a verd privat.

Per tant, la present modificació puntual de NNSS en el seu subàmbit 2 (a i b) dóna cobertura, entre d'altres operacions, a l'acord municipal subscrit en aquell conveni i justifica el balanç d'aprofitament i espais lliures que en resulta dins del marc de la totalitat de la proposta.

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. En data de 18 de juliol de 2002 es van publicar en el DOGC 3680 als efectes de la seva executivitat.

Aquesta figura de planejament derogava el Pla General d'ordenació urbana de Naut Aran de l'any 1969, així com les Normes complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.

- 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 Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 25 de juliol de 2006 i publicat en el DOGC el 7 de setembre de 2006 a efectes de la seva executivitat.
- 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:

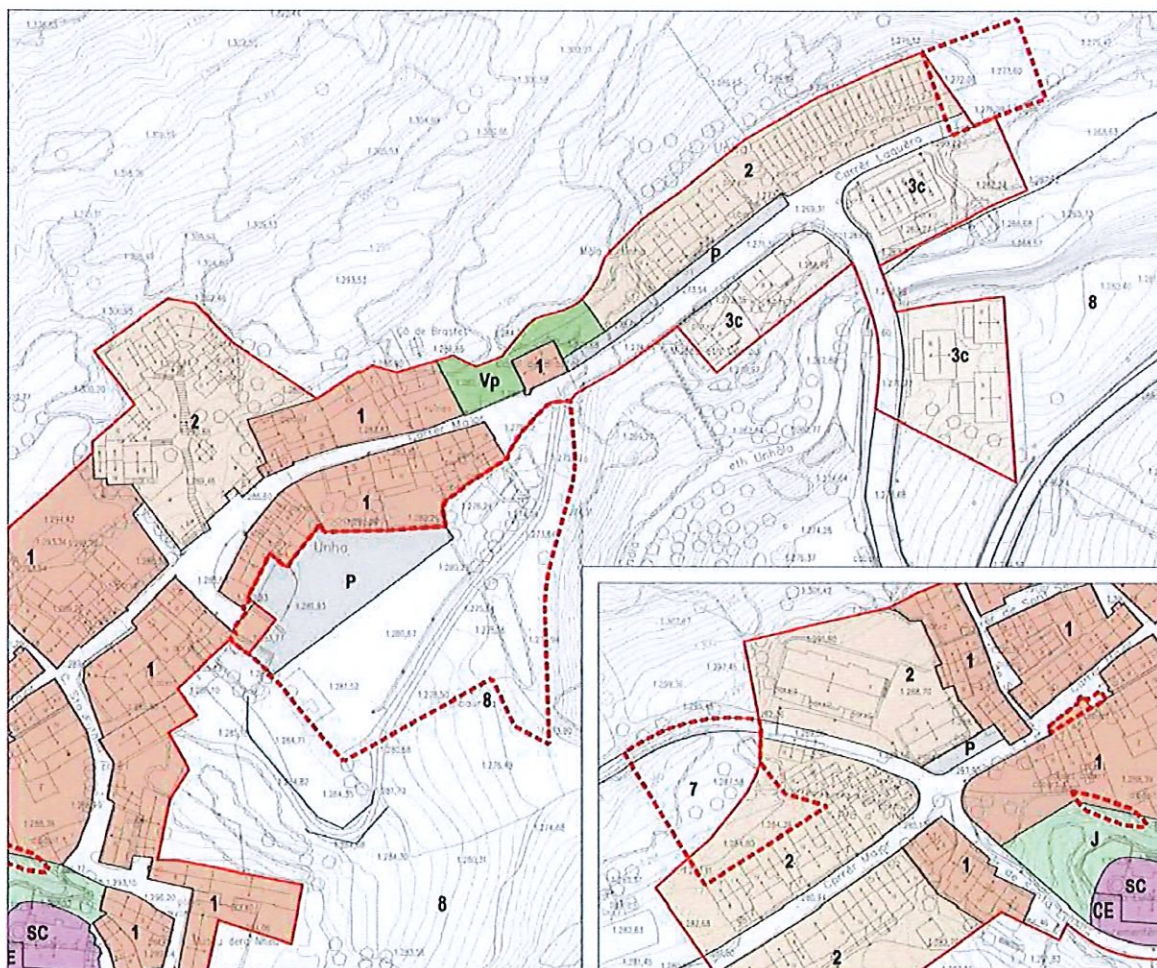
7.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran

Les NNSS de Naut Aran qualifiquen l'àmbit de modificació majoritàriament com a sòl no urbanitzable amb àrees puntuals de sòl urbà consolidat.

Aquests bocins de sòl urbà tenen un caràcter residual en el límit amb el sòl rústic i són conseqüència d'operacions anteriors que van deixar en el seu moment retalls sense resoldre però que tenen incidència en la concepció global del nucli als efectes dels seus límits:

- Subàmbit 1: límit i accés sud-oest al nucli pendent de compleció en aquest punt.
- Subàmbit 2a i b: derivat del conveni exposat en el punt 6 on es determinava l'ampliació puntual del carrer Major i la qualificació de verd privat dels sòls d'interior de parcel·la actualment destinats a jardí.

- Subàmbit 3: bossa d'aparcament amb un únic accés des de l'interior del teixit urbà, el carrer Major, i discrepàncies entre el planejament i la realitat executada (l'accés a l'aparcament des d'allà on hi havia l'antiga escola).
- Subàmbit 4: límit i accés nord-est pendent de compleció en aquest punt.



Segons l'àmbit de modificació i la zonificació vigent recollida en el plànol I2 d'aquest expedient, les superfícies de sòls i sostres que es deriven del planejament vigent són les següents:

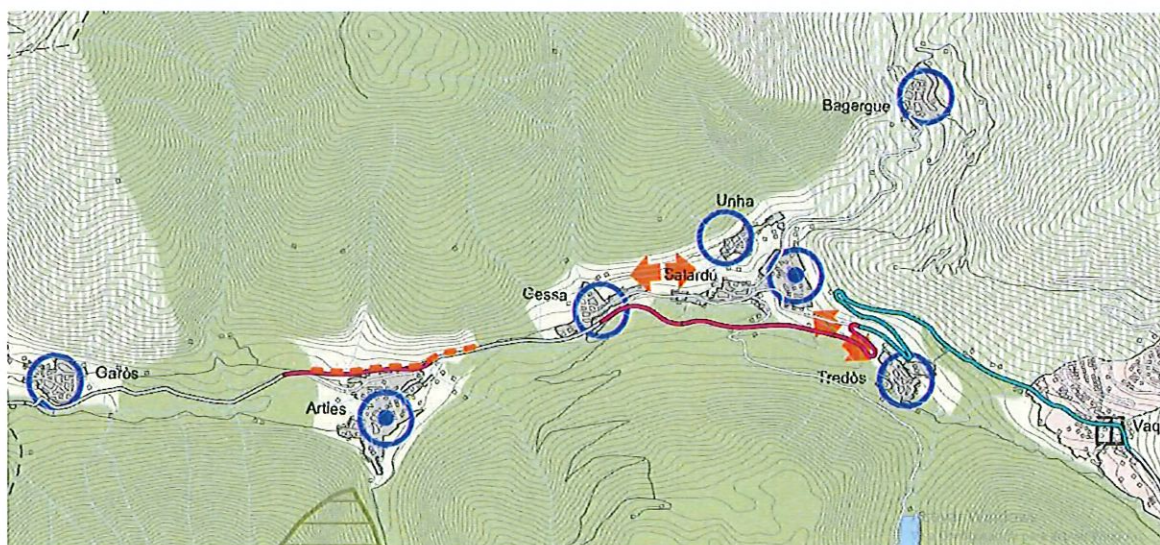
P. VIGENT		
SÒLS	8.157,75	99,29%
sistemes	1.544	18,21%
sistema viari	219	2,68%
P arees aparcament	1.267	15,53%
J parcs i jardins urbans	58	0,71%
ST serv eis tècnics		
zones	772	9,46%
1 casc antic	183	2,24%
2 ampliació de casc antic	589	7,22%
3e ordenació específica		
Vp verd priv at		
zones snu	5.842	71,61%
7 snu ordinari	865	10,61%
8 snu proteccio especial	4.977	61,01%

P. VIGENT		
APROFITAMENT	801	5
m2 sostre habitatges		
1 casc antic	(1) 418	2
2 ampliació de casc antic	(2) 383	3
3e ordenació específica		

(1) antiga escola-zona carrer Major
(2) aprofitament no materialitzable

P. VIGENT		
classificació del sòl	8.158	100,00%
SUC sòl urbà consolidat	883	10,82%
SNU sòl no urbanitzable	7.275	89,18%

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 PTP.

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

Per al cas concret del nucli d'Unha, el Pla determina les directrius següents:

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. La regulació d'aquests sòls integra la totalitat del. 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 es troba en sòl de protecció preventiva. Aquest ve definit en el Pla Territorial com:

Sòls de protecció preventiva

Són aquells sòls no urbanitzables que no han estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla protegeix aquests sòls preventivament, sense perjudici que, mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb l'estratègia que el Pla assigna a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ser urbanitzades i edificades, si s'escau.

És la categoria amb menys presència quan a superfície però la que té unes formes i emplaçaments més estratègics: al voltant de Garòs, al voltant d'Arties, embolcallant plegats la successió de nuclis de Gessa, Salardú, Unha i Tredòs I, per últim, flanquejant els límits urbans de Baquèira a llevant i a ponent.

El Pla també preveu la possibilitat, en casos justificats, d'admetre implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment determinat per les Normes d'ordenació territorial.

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'Unha, el considera nucli rural. El PTP 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'Unha són les que s'enumeren tot seguit:

Millora urbana i completió

Estratègia de creixement que el PTP determina per als nuclis de Garòs, Gessa, Unha, Tredòs i Bagargue.

Té com a objectiu la recuperació i millora d'aquests nuclis com a patrimoni urbanístic. Dins d'aquesta estratègia s'admeten petites operacions d'extensió encaminades a la completió de l'assentament, la regularització de la seva franja perimetral o la implantació d'un nou element d'activitat econòmica o equipament.

Limitacions físiques a l'extensió urbana

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.

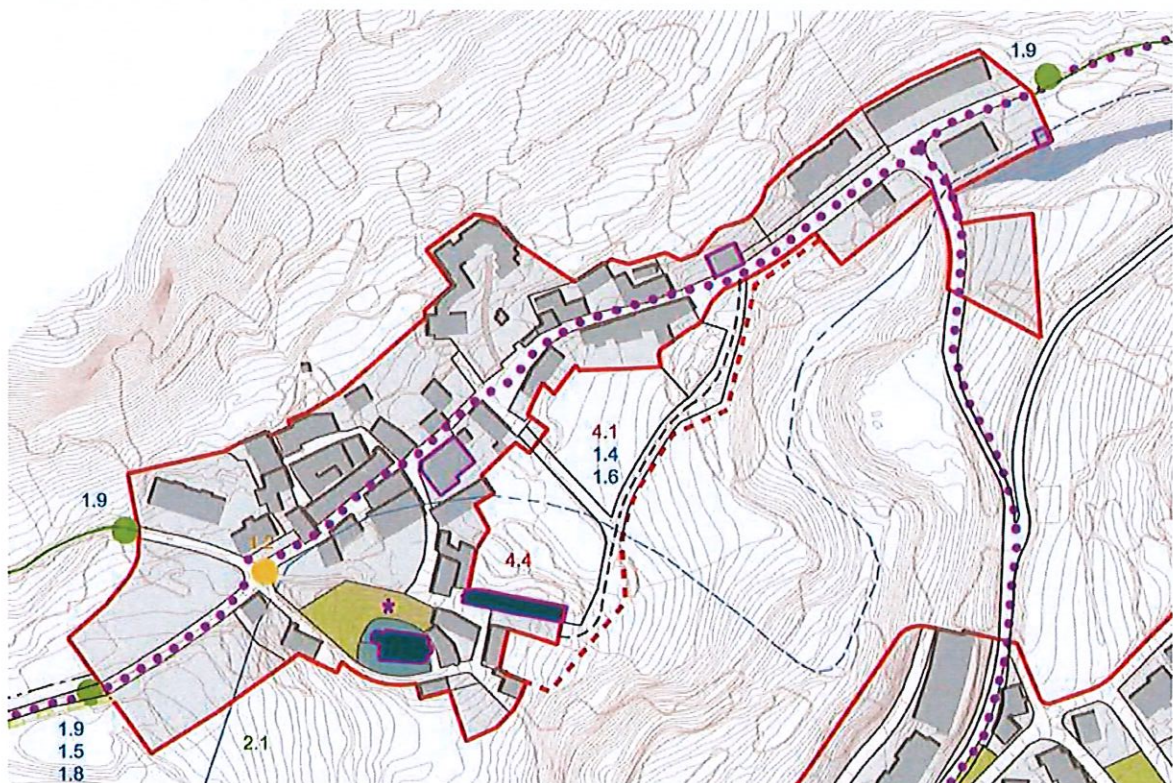
amb l'anotació 4.3 Àmbit de desenvolupament d'activitat: El Pla determina els àmbits de localització dels Sectors d'Activitat Econòmica que s'han de concretar mitjançant els instruments d'ordenació urbanística necessaris.

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.

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'Unha, en l'àmbit objecte de la present modificació, és la que es mostra a continuació:



En aquest cas, el PDU identifica com a àmbit de compleció preferent (4.1) els sòls del sub-àmbit 3, determina que cal garantir l'accessibilitat als camins de sortida del nucli (1.9)

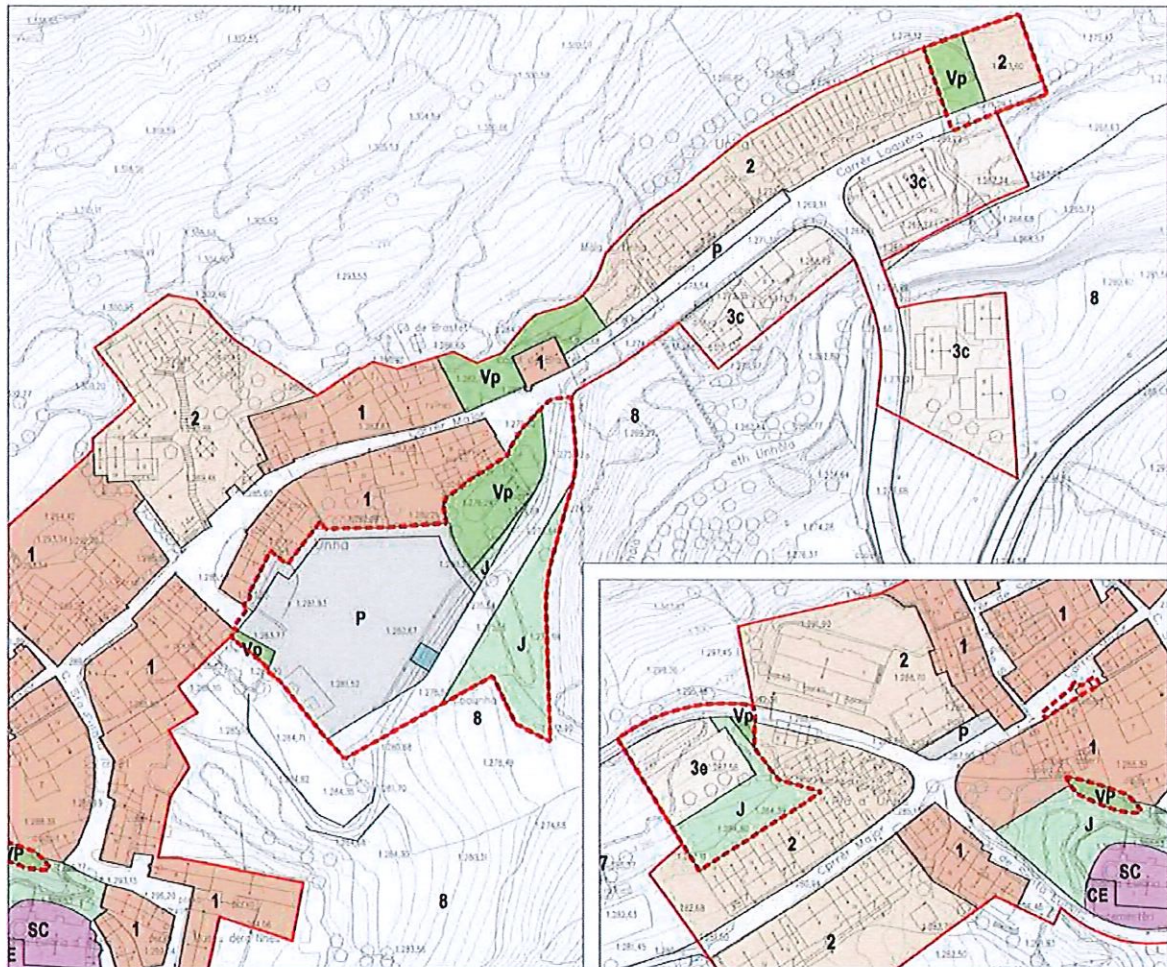
coincidents amb els sub-àmbits 1 i 4, i posa en valor el recorregut del Camí Reiau que transcorre davant del sub-àmbit 2.

8. Objectius i descripció general de la proposta

L'objectiu general de la present modificació puntual és l'ampliació de l'aparcament públic existent, així com la millora i compleció dels límits del nucli en contacte amb el sòl no urbanitzable. Concretament:

- Ampliar l'aparcament públic en règim de sòl urbà, resolent tot el marge sud i garantint un doble accés que alleugereixi el coll d'ampolla en el carrer Major, i ordenació dels sòls urbans del seu voltant configurant el nou límit urbà.
- Completar i donar entitat als dos punts de sortida del nucli cap al sòl no urbanitzable, tant al nord com al sud del mateix. Pel cas del subàmbit 1, resoldre també una situació que ha deixat sense dret de vistes les edificacions existents.
- Mantenir la fesomia de l'edificació existent del carrer Major en l'àmbit dels seus teixits més tradicionals sense anar en detriment de l'accessibilitat. Donar resposta urbanística als acords signats en el conveni exposat en el punt 6.
- Establir una estratègia de gestió conjunta que agilitzi el desenvolupament de les operacions previstes.

Segons això, l'ordenació d'aquests sòls seria la que es recull al plànol O2 del document i a l'esquema que segueix:



Tal com es pot observar:

- El subàmbit 1 resol el contacte amb les edificacions consolidades, genera una zona verda pública a l'interior d'illa garantint el seu esponjament i completa el teixit urbà mitjançant una peça edificable.
- El subàmbit 2 (a i b) dona resposta i regularització urbanística al conveni signat (exposat en el punt 6).
- El subàmbit 3 ordena l'àmbit de l'aparcament existent, ampliant-lo, reconeixent els jardins privats circumdants, descongestionant l'accès mitjançant un nou vial i generant un coixí verd amb el sòl no urbanitzable.
- El subàmbit 4 completa el teixit urbà del nord del nucli i reconeix els jardins privats existents.

En termes de còmput, els sòls i els sostres previstos per aquesta ordenació són els del quadre que segueix:

		PROPOSTA	
SÒLS		8.157,75	100,00%
sistemes		5.976	73,26%
	sistema viari	1.754	21,50%
P	arees aparcament	2.566	31,46%
J	parcs i jardins urbans	1.618	19,83%
ST	serv els tècnics	39	0,47%
zones		2.181	26,74%
1	casc antic	12	0,15%
2	ampliació de casc antic	378	4,63%
3e	ordenació específica	720	8,82%
Vp	verd privat	1.072	13,14%
zones snu			
7	snu ordinari		
8	snu protecció especial		
APROFITAMENT		1.473	11
		m2 sostre habitatges	
1	casc antic	12	(3)
2	ampliació de casc antic	520	4
3e	ordenació específica	940	7

(3) no incrementa habitatges

		PROPOSTA	
classificació del sòl		8.158	100,00%
SUC	sòl urbà consolidat	8.158	100,00%
SNU	sòl no urbanitzable		

9. 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 dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament 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, l'increment en l'oferta de places d'aparcament públic, la compleció del nucli en tres punts estratègics d'accessibilitat i contacte amb el sòl no urbanitzable, la descongestió del carrer Major i el compliment d'un conveni signat entre el públic i el privat.

Els interessos privats concorren en l'operació pel fet que es solucionen una sèrie de situacions pendents com el conveni signat amb els propietaris del subàmbit 2, les vistes dels blocs existents en el subàmbit 1, i l'ordenació i tractament de les finques privades limítrofs amb el sòl no urbanitzable.

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

a) No es genera cap modificació en els termes previstos per l'article 97.2a.

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 10 d'aquesta Memòria.

d) La projecció dels interessos públics es considera adequada donat que:

Primer, es dóna 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.

10. Adequació de la proposta al PTP de l'Alt Pirineu i l'Aran i PDU de la Val d'Aran

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.

L'operació prevista abasta sòls de **protecció preventiva**, categoria de menor protecció prevista que admet la urbanització i edificació prèvia modificació puntual del planejament general.

Per altra banda, la possibilitat de transformació d'aquests sòls és coherent amb l'estratègia de **millora urbana i compleció** prevista en el nucli d'Unha, si no que no afecta les **limitacions físiques a l'extensió urbana** previstes en relació als nuclis d'Unha o Salardú, ja que l'ampliació de sòl urbà en aquest punt es fa mitjançant sòls de sistemes que han de conformar un coixí disuasori amb el sòl no urbanitzable.

Més concretament, les operacions de compleció previstes s'ajusten perfectament a les indicades a la fitxa del PDU pel nucli d'Unha, tal i com es pot comprovar en el punt 7.3 de la Memòria.

11. Alternatives d'ordenació

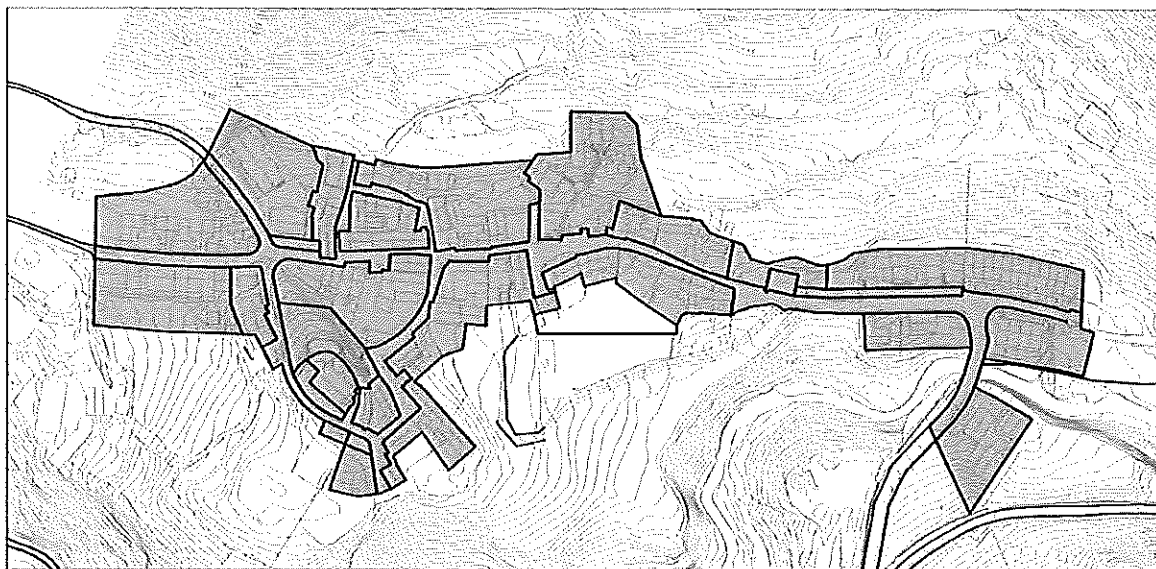
Totes les alternatives d'ordenació contemplades giren al voltant de tres qüestions principals:

- La classificació dels sòls: l'operació no proposa cap gran creixement de nova creació però si proposa diverses operacions puntuals de gra petit i mitjà que incideixen en la fesomia del nucli i en la seva relació amb el sòl rústic.
- L'oportunitat de millora del nucli en base a les determinacions previstes tant pel PTP com del PDU: els subàmbits proposats coincideixen amb alguns indrets del nucli que poden incorporar les determinacions del planejament supramunicipal, les quals no es poden executar al marge del planejament urbanístic.
- L'estratègia de gestió: cal una previsió en paral·lel amb l'ordenació per tal de garantir el desenvolupament de les operacions a curt termini. La virtut de posar estratègicament tants sòls en joc és la possibilitat de resoldre qüestions històriques que afecten propietaris concrets.

En tot cas, qualsevol de les operacions previstes en els cinc subàmbits es considera d'interès per al municipi i serien susceptibles de tramitar-se mitjançant expedients separats. No obstant, tal com s'exposava anteriorment, en tractar-se d'operacions de gra petit tan concretes que afecten tan pocs propietaris, el fet de tramitar-les en un únic expedient obre el ventall d'opcions per a assolir una gestió viable i coordinada amb els propietaris privats.

11.1. Alternativa 0

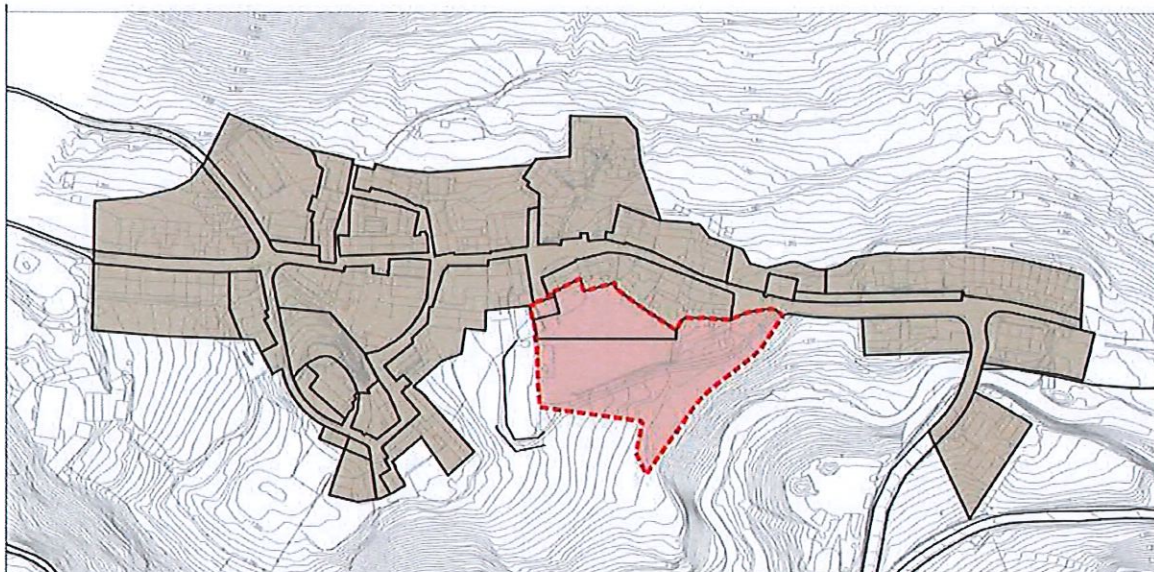
Correspon al manteniment de les determinacions previstes pel planejament vigent:



El manteniment de la situació actual suposa no ampliar l'aparcament ni garantir el doble accés al mateix, la qual cosa afecta la mobilitat i l'accessibilitat rodades del nucli. Per altra banda restarien sense definir els dos àmbits de possible compleció a nord i a sud, i es mantindria l'afectació sobre la parcel·la del carrer Major. Aquesta alternativa, la més limitada, impossibilita la millora del nucli en molts aspectes i dificulta la materialització d'algunes de les previsions del planejament supramunicipal.

11.2. Alternativa 1

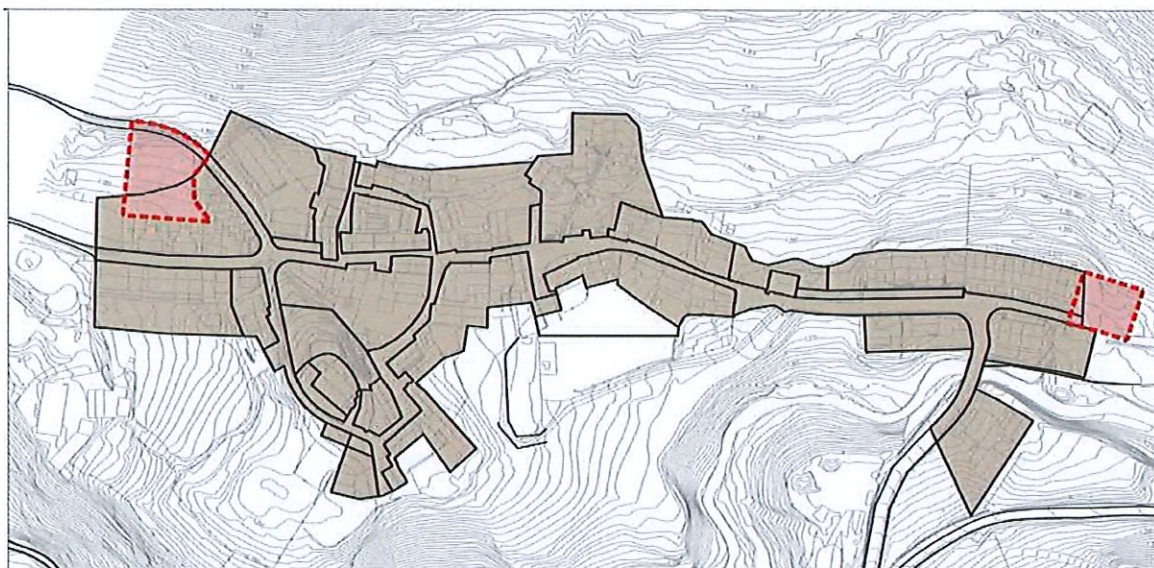
Correspon al manteniment únicament de l'operació del subàmbit 3 (l'aparcament):



Aquesta alternativa resol únicament el problema d'aparcament i de la descongestió del carrer Major, a la vegada que completa el nucli urbà en aquest punt singular del teixit.

11.3. Alternativa 2

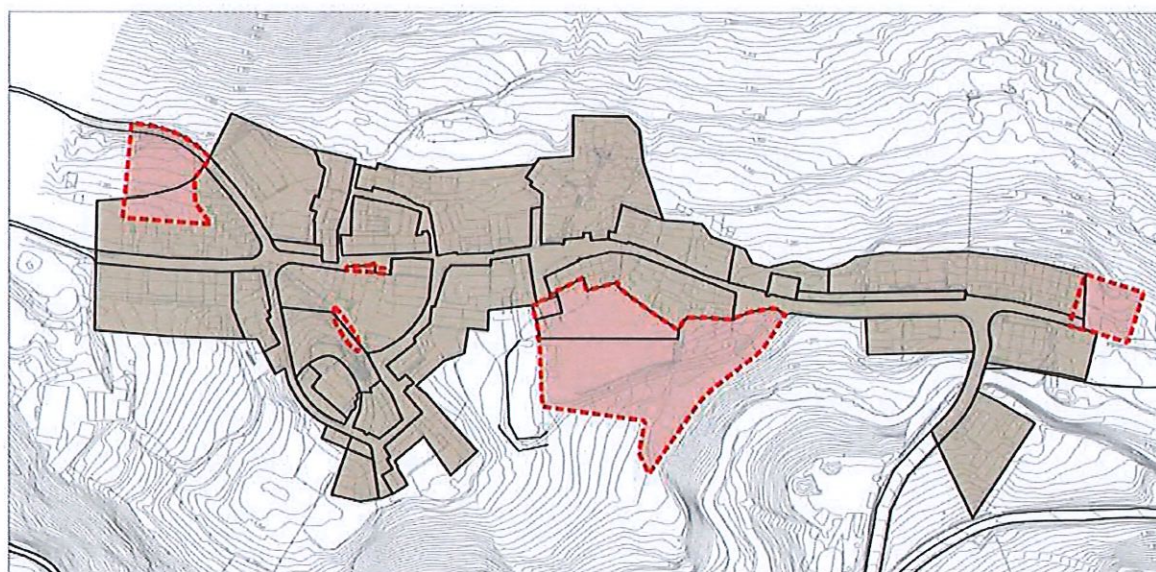
Correspon al manteniment de les operacions de compleció a nord i a sud del nucli



Aquesta proposta redunda en la millora i compleció del teixit del nucli en dos punts estratègics d'accés i relació amb el sòl rural.

11.4. Alternativa 3

Correspon al desenvolupament dels cinc subàmbits previstos de manera que es dona resposta als objectius principals de la modificació: la creació de l'aparcament necessari i la compleció i millora dels límits del nucli i la seva relació amb l'entorn.



És la proposta que abasta més sòls i que resol més qüestions mitjançant un sol expedient.

11.5. Conclusions

Tal com ja s'ha exposat, totes les operacions previstes es consideren necessàries i justificables tot i que, per llur naturalesa, bé podrien tramitar-se mitjançant expedients independents. No obstant, el fet de posar en joc diversos sòls a la vegada afavoreix en aquest cas concret les possibilitats d'acord amb els propietaris i, per tant, l'agilitat en la gestió i desenvolupament de les operacions.

12. Quadres comparatius i justificacions

Les operacions previstes generen un balança de sòls i sostres en el total de l'àmbit de la modificació.

Per una banda, hi ha una sèrie de sòls en no urbanitzable que s'incorporen al sòl urbà, tal i com es pot veure en el comparatiu:

		P. VIGENT		PROPOSTA		
classificació del sòl		8.158	100,00%	8.158	100,00%	
SUC	sòl urbà consolidat	883	10,82%	8.158	100,00%	7.275
SNU	sòl no urbanitzable	7.275	89,18%			-7.275

D'aquests 7.275m² inicials, un total de 4.977m² resten qualificats inicialment segons sòl no urbanitzable de protecció especial (clau 8) que en canvi el planejament supramunicipal considera de protecció únicament preventiva. El fet que aquests sòls s'incorporin com a sòl urbà es justifica des del fet que en tots dos casos (subàmbit 3 i subàmbit 4) constitueixen operacions de compleció definitiva del teixit urbà en aquests punts vulnerables del nucli.

El comparatiu de sòls i sostres vigents i proposats es recull en els quadres que segueixen:

SÒLS	P. VIGENT		PROPOSTA		
	8.157,75	99,29%	8.157,75	100,00%	
sistemes	1.544	18,21%	5.976	73,26%	4.433
sistema viari	219	2,68%	1.754	21,50%	1535
P arees aparcament	1.267	15,53%	2.566	31,46%	1299
J parcs i jardins urbans	58	0,71%	1.618	19,83%	1560
ST serv eis tècnics			39	0,47%	39
zones	772	9,46%	2.181	26,74%	1.410
1 casc antic	183	2,24%	12	0,15%	-171
2 ampliació de casc antic	589	7,22%	378	4,63%	-211
3e ordenació específica			720	8,82%	720
Vp verd priv at			1.072	13,14%	1072
zones snu	5.842	71,61%			-5.842
7 snu ordinari	865	10,61%			-865
8 snu proteccio especial	4.977	61,01%			-4.977
APROFITAMENT	801	5	1.473	11	671
	m2 sostre habitatges		m2 sostre habitatges		
1 casc antic (1)	418	2 (3)	12		-406
2 ampliació de casc antic (2)	383	3	520	4	137
3e ordenació específica			940	7	940
(1) antiga escola-zona carrer Major			(3) no incrementa habitatges		
(2) aprofitament no materialitzable					

Segons aquests còmputos es produiria un increment de sostre que, segons les determinacions de l'article 100 del TRLU, comportaria un increment de cessions per a sistemes:

Article 100. Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

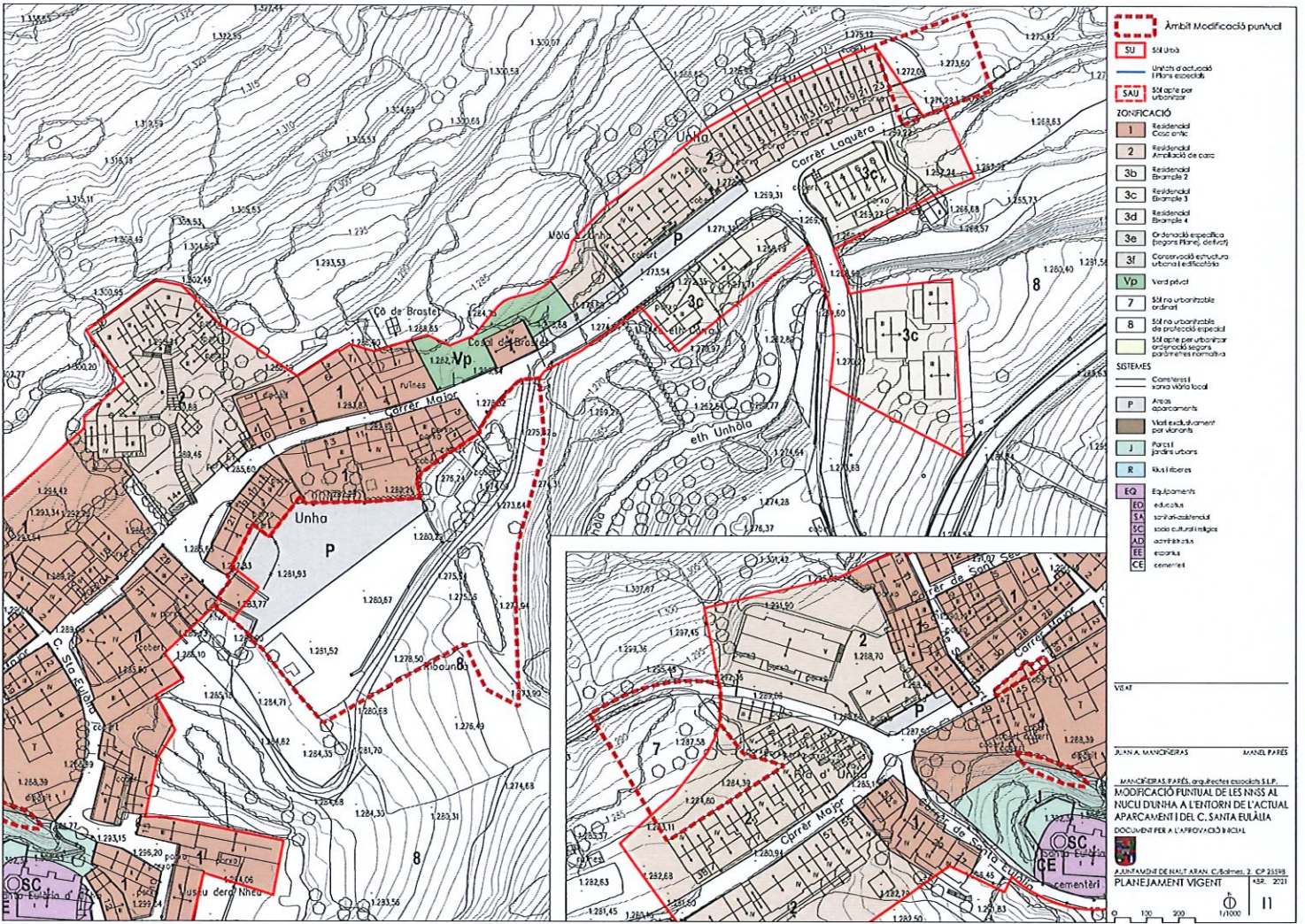
Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

L'increment de sostre previst de 671m² suposa una cessió mínima d'espais lliures de 134m², cessió molt inferior a l'increment total de 1.560m² de zona verda de cessió prevista.

Naut Aran, abril 2021

PLÀNOLS

I	1	Planejament vigent	1: 1.000
O	1	Zonificació proposada	1: 1.000



Àmbit Modificació puntual

SU Sòl urbà

U Unitats d'edificació i formes especials

SAU Sòl urbà per urbanitzar

ZONIFICACIÓ

1 Residencial C/osc antic

2 Residencial d'aplicació de carrer

3a Residencial Eixample 2

3c Residencial Eixample 3

3d Residencial Eixample 4

3e Ordenació específica (Eixample Plans, dotats)

3f Conservació estructura urbana i edificatòria

Vp Verd privat

7 Sòl no urbanitzable ordenat

8 Sòl no urbanitzable de protecció especial

SISTEMES

P Arees d'aparcament

J Parcels·les urbanas

R Rels·li·bers

EQ Equipaments

EA educatius

SC socioculturalment

AD activitats

EE esports

CE cementis

VEAT

JUAN A. MANONERAS MANEL PARETS

MANONERAS PARETS arquitectes associats S.L.P.

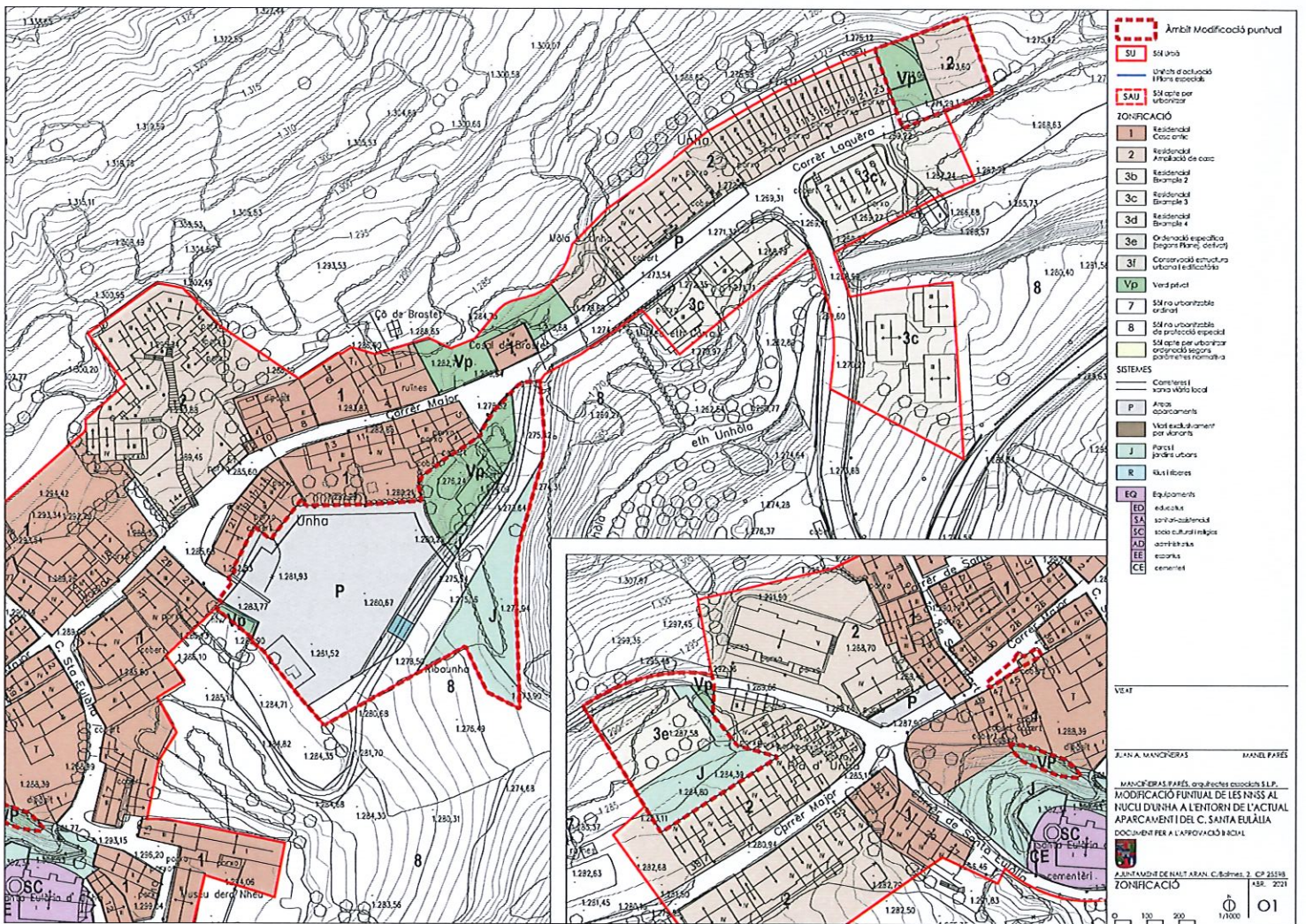
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS AL NUCLI D'UNHA A L'ENTORN DE L'ACTUAL APARCAMENT I DEL C. SANTA EULÀLIA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ LOCAL

AJUST AMBIT DE NALL ARAN. C/Barra 2. CP 25358

PLANEJAMENT VIGENT 158 2021

0 100 200 1/1000



- Àmbit Modificació puntual**
- SU** Sòl urbà
 - Unitats d'edificació i llocs especials
 - SAU** Sòl urbà per urbanitzar
 - Unitats d'edificació i llocs especials
- ZONIFICACIÓ**
- 1** Residencial C/osc antic
 - 2** Residencial i Anàlisi de sòl
 - 3b** Residencial B/omada 2
 - 3c** Residencial B/omada 3
 - 3d** Residencial B/omada 4
 - 3e** Ordenació específica (Regim Planes d'edificació)
 - 3f** Conservació estructura urbana i edificació
 - VP** Verd privat
 - 7** Sòl no urbanitzable ordenat
 - 8** Sòl no urbanitzable d'us agrícola especial
 - Sòl urbà per urbanitzar
 - Sòl urbà per urbanitzar ordenat
- SISTEMES**
- Comerç local
 - zona vial local
 - P** Arees d'aparcament
 - Molt equipament per veïants
 - J** Parcs i jardins urbans
 - R** Ruïnes i llocs
 - EQ** Equipaments
 - ED** edificis
 - SA** sòl no urbanitzable
 - SC** sòl urbà per urbanitzar
 - SD** sòl urbà per urbanitzar
 - EE** espais verds
 - CE** cementeries

VEAT

JUAN A. MANCERAS MANEL PARETS

MANCERAS PARETS arquitectes associats S.L.P.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS AL NUCLI D'UNHA A L'ENTORN DE L'ACTUAL APARCAMENT I DEL C. SANTA EULÀLIA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ D'ACTE

01

1:1000