



## INFORME URBANÍSTIC

Núm. Exp.: 2006/3911 (2294.53)  
Tràmit: MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA 2 i UA 3. GESSA ( NAUT ARAN ).  
Interessat: AJUNTAMENT DE NAUT ARAN  
Emplaçament:  
Referència cadastral:

Salardú, 2 de desembre de 2021

### DESCRIPCIÓ

En data 21 d'abril de 2021 ha tingut entrada a l'Ajuntament de Naut Aran documentació relativa a la Modificació puntual de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran, al municipi de Naut Aran, presentada per Iniciatives Mabor S.L., instant a l'Ajuntament la tramitació de l'esmentada modificació.

En data 15 de juny de 2021 va fer-se una consulta veïnal a través de l'exposició del document a la plataforma E-Bando amb el títol "PROPUESTA DE MODIFICACIONES URBANISTICAS EN LA LOCALIDAD DE GESSA", sense que s'hg rebut cap escrit ni consideració veïnal.

### S'INFORMA

L'objecte de la modificació és plantejar una ordenació que faci viable la gestió dels dos Polígons d'actuació urbanística, UA 2 i UA 3, definides pel planejament vigent des de l'any 1982, data d'aprovació de les Nomres Subsidiàries de la val d'Aran i que fins a data d'avui no han pogut desenvolupar-se. Val a dir que les previsions viàries del planejament vigent, amb una vialitat excessiva quan a les previsions a la banda nord i de impossible construcció, quan a la comunicació nord-sud prevista, han impossibilitat la gestió i consolidació de les previsions vigents.

Com a antecedents, val a dir, que el document d'Avanç de POUM preparat per l'Ajuntament i actualment aturat, ja va incorporar una solució d'ordenació, molt similar a l'actualment proposada i que va ser informada favorablement pels serveis territorials d'urbanisme de Lleida en l'esmentat tràmit.

El sector inclou la totalitat de les actuals Unitats d'Actuació UA2 i UA3 conformades per 12 parcel·les cadastrals, a banda de la vialitat prevista. Limita a l'est i al nord amb sòl no urbanitzable qualificat com a rústic ordinari, clau 7; al sud amb sòl de sistema viari aparcament i amb sòl no urbanitzable qualificat com a protecció especial, clau 8; i a l'oest amb el sòl urbà del nucli de Gessa.

En relació a la superfície prevista pel planejament, es produeix un petit ajust de límits al costat est en base a la realitat topogràfica i els límits de les finques. L'article 154 del planejament vigent recull per UA2 una superfície total de 8.815 m<sup>2</sup> i per la UA3 4.418 m<sup>2</sup>, suposant un total de 13.233 m<sup>2</sup>. El present planejament considera un àmbit 12.959,82 m<sup>2</sup>.

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

Signatura 1 de 1  
Juan Antonio Manciferas Vaz- 02/12/2021  
Arquitecte Col·legiat 24807-1  
Romero

Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):  
Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth còdi segur de validacion (CSV):  
Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

Codi Segur de Validació	ce4ad5ae96354390912f1969280abb4c001
Url de validació	<a href="http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp">http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Classificador:Informe - Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





El conjunt de l'àmbit té una pendent suau descendent en sentit nord sud i també d'oest a est, amb accés a nivell des de la rotonda de la carretera C-28 a la banda est a cota 1222 metres i que enllaça a l'altre extrem a l'oest amb el carrer Major i el carrer Deth Pesú a la cota 1237 metres. Al seu contacte amb l'Avinguda Jaime Amieíl Baró trobem entre les parcel·les i el carrer un salt topogràfic al voltant dels 3 metres que permet la construcció de murs de contenció i garatges en substitució de terres.

L'àmbit està parcialment ocupat amb habitatges i construccions que, cadastralment, consten amb anys de construcció des del 1900 fins al 2000.

Des d'un punt de vista de serveis, des de l'Avinguda Jaime Amieíl Baró, completament urbanitzada, compta amb totes les diferents xarxes de subministrament i serveis bàsics.

La present Modificació de NNSS, sobre un àmbit de sòl urbà no consolidat que inclou els dos polígons d'actuació urbanística actualment definits, preveu suprimir part de la xarxa viària que no resulta necessària ni viable tècnicament i la concreció com a sòl urbà consolidat, sense la necessitat de preveure polígon d'actuació per la gestió urbanística, dels sòls edificables definits pel planejament vigent, tot mantenint però l'obligació de la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, vinculant la seva obtenció al moment de l'atorgament de l'autorització de qualsevol tipus d'obra parcel·la a parcel·la.

Així, els objectius que es preuen assolir són els següents:

- Modificar les previsions del planejament general sense que es generi un increment d'aprofitament. Compensar amb nous paràmetres l'increment de superfície de sòl privat i la reducció de les càrregues urbanístiques.
- Eliminar la previsió del vial superior que resulta innecessària i de difícil execució. D'una banda el desnivell no permetria connectar els dos vials amb espais de circulació de vehicles i de l'altre la previsió actual no permetria incloure un giratori o similar per gestionar la nova circulació generada en cul-de-sac provocant problemes de mobilitat i seguretat.
- Evitar l'enderroc de les edificacions històricament implantades afectades pel nou vial superior que proposen les NNSS.
- Permetre completar la trama urbana en aquest punt del nucli amb usos residencials de baixa densitat d'acord a les previsions d'usos i la densitat de les NNSS.
- Preservar l'element patrimonial sobre el Camin Reiau de la petita capella dedicada a la Mare de Déu de Montserrat.
- Garantir la viabilitat econòmica de la proposta.

El document justifica la conveniència i oportunitat de la modificació en tant en quan proposa l'adaptació del planejament necessària per permetre el desenvolupament de les previsions contingudes en la revisió de les Normes Subsidiària vigents en relació als usos i densitat considerant les edificacions consolidades, l'estructura de la propietat, la viabilitat econòmica i manteniment de l'estructura i teixit urbà.

Signatura 1 de 1  
Juan Antonio Manciferas Vaz-  
Romero  
Arquitecte Col·legiat 24807-1  
02/12/2021

Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):  
Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth còdi segur de validacion (CSV):  
Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

Codi Segur de Validació	ce4ad5ae96354390912f1969280abb4c001
Url de validació	<a href="http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp">http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Classificador:Informe - Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





La modificació planteja la creació d'una nova clau d'ordenació específica unifamiliar, clau 3d.Ge1, a efectes de corregir els paràmetres de forma que no es produeixi un increment d'aprofitament, atès que l'eliminació de la xarxa viària proposada en el sí de les unitats d'actuació existents suposa l'increment de la superfície de zones així com la reducció de càrregues.

La comparativa entre planejament vigent i proposat queda recollida a la taula següent:

	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA	
<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>	100,00%	<b>12.959,82 m²</b>	100,00%	<b>12.959,82 m²</b>
<b>SISTEMES</b>	30,58%	<b>3.963,53 m²</b>	13,14%	<b>1.702,38 m²</b>
Total Sistema viari	30,58%	3.963,53 m²	13,14%	1.702,38 m²
Sistemes viari existent (Avda. Jaime Amieil Baró)		1.702,38		1.702,38
Sistemes viari previst NNSS		2.261,15		0,00
<b>ZONES</b>	69,42%	<b>8.996,29 m²</b>	86,86%	<b>11.257,44 m²</b>
Sòl aprofitament privat		8.996,29 m²		11.257,44 m²
Zona d'Eixample 3d inclosa NNSS	69,42%	8.996,29 m²	69,42%	8.996,29 m²
Zona d'Eixample de nova creació	0,00%	0,00 m²	17,45%	2.261,15 m²
<b>TOTAL SOSTRE EDIFICABLE</b>		<b>3.598,516 m²st</b>		<b>3.181,353 m²st</b>
	<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>TOTAL SECTOR</b>	
<b>INDEX EDIFICABILITAT 3d</b>		<b>0,40 m²st/m²s</b>		<b>0,2826 m²st/m²s</b>
3d.Ge1				
<b>SOSTRE MÀXIM TOTAL</b>	100,00%	<b>3.598,516 m²st</b>	100,00%	<b>3.181,353 m²st</b>
Eixample 3d NNSS	100,00%	3.598,516 m²st		
Eixample 3d.Ge1 de nova creació			100,00%	3.181,353 m²st

**AJUNTAMENT DE NAUT ARAN**





El nombre màxim d'habitatges vigent i proposa és de 12 hab. Els paràmetres urbanístic de la nova clau són els següents:

a) Parcel·la. La parcel·la es fixa en 600 m2. La seva amplada mínima serà de 20 metres.

**Per a la clau 3d.Ge1 s'admetran les finques existents abans de l'aprovació inicial de la Modificació en relació a façana mínima i parcel·la mínima sempre que aquestes tinguin una superfície superior al 80% de la parcel·la mínima. Aquestes es podran agrupar.**

b) Ocupació màxima. L'ocupació màxima es fixa en el 20% de la parcel·la. **Per a la clau 3d.Ge1 l'ocupació màxima es fixa en el 35% de la parcel·la**

c) Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes admissible serà de dues, corresponents a planta baixa i una planta pis.

d) Separacions mínimes. La separació mínima de l'edificació respecte al front de la parcel·la serà de 6 metres i de 3 metres respecte als altres límits.

e) Intensitat d'edificació i densitat d'habitatges. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és 0,4 m2st/m2s per a la clau 3d i 0,2826 m2st/m2s per a la clau 3d.Ge1. **Per a la clau 3d.Ge1 s'estableix una densitat neta global de 11 hab/Ha.**

**Per la clau 3d.Ge1 caldrà abonar l'import corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament amb caràcter previ a l'atorgament de l'autorització d'obres i amb import a calcular en el moment de dita autorització.**

**En relació a la delimitació de la zona 3d.Ge1 s'admetrà una tolerància de superfícies i sostres del 5% sobre la delimitació gràfica i numèrica per permetre ajustos de finques justificats i acreditables mitjançant títol de propietat i aixecament topogràfic.**

La clau 3d.Ge1:

- Incorpora un àmbit delimitat amb una trama especial definida com a "mur contenció i accés separats alineació carrer per no interferir circulació calçada". Caldrà retirar el mur de contenció de terres i la porta del garatge o accés respecte l'alineació de forma que l'espai de maniobra d'entrada i sortida de vehicles a la finca no interfereixi amb la circulació de l'actual calçada de l'Avinguda Jaime Amiel Baró.
- Inclou l'element patrimonial a conservar i mantenir en l'actual ubicació del ninxo / capella a la Mare de Déu de Montserrat.
- Estableix com a condició especial que les tanques de les finques situades a cavall del camí d'accés es construïran a 7 m. de l'eix actual.
- Admetrà el manteniment de les construccions existents en règim de volum disconforme si fos el cas.
- En el cas de parcel·les existents abans de l'aprovació inicial de la Modificació i edificades, quan la parcel·la sigui el doble de la mínima s'admetrà l'ús d'habitatge bifamiliar

que s'inclouen en l'article 103 de la normativa vigent.

Així mateix s'eliminen els apartats 4 i 5 de l'article 154 que fan referència a la UA2 i UA3 respectivament, de Gessa, i es recupera la condició especial continguda a l'apartat 5.7 en la nova subzona,

L'avaluació econòmica i financera determina el valor del sòl actual i el proposat a l'objecte de comprovar que no es produeixen increments d'aprofitament ni de densitat, i que els valors són equivalents:





INDEX EDIFICABILITAT	3d	<b>0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
	3d.Ge1	<b>0,2826 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
<b>SOSTRE MÀXIM TOTAL</b>			
Eixample 3d NNSS	100,00%	3.598,516 m <sup>2</sup> st	100,00%
Eixample 3d NNSS	100,00%	3.598,516 m <sup>2</sup> st	3.181,353 m <sup>2</sup> st
Eixample 3d.Ge1 de nova creació			100,00%
			3.181,353 m <sup>2</sup> st
REPERCUSSIÓ (€)	3d	<b>693,19 €/m<sup>2</sup>st</b>	
	3d.Ge1	<b>693,19 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
<b>VALORACIÓ</b>			
Eixample 3d NNSS taxació finca	100,00%	2.494.455,306 m <sup>2</sup> st	100,00%
Eixample 3d NNSS	100,00%	2.494.455,306 m <sup>2</sup> st	2.205.281,770 m <sup>2</sup> st
Eixample 3d NNSS despeses suprimides Modificació		-288.974,970	
Eixample 3d NNSS valor terrenys		2.205.480,336	
Eixample 3d.Ge1 de nova creació valor terrenys			100,00%
			2.205.281,770 m <sup>2</sup> st

El document presentat té el grau suficient de desenvolupament per tal de poder rebre la seva aprovació inicial i, en aquest sentit, s'informa FAVORABLEMENT l'aprovació inicial pel Ple municipal, si així s'estima oportú, la seva exposició pública i tramesa al Servei Territorial d'Urbanisme per a la sol·licitud dels informes sectorials corresponents.

J.A. Mancifeiras Vaz-Romero, arquitecte.

*Document signat digitalment*

