



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 · GESSA  
(NAUT ARAN)  
ABRIL 2021**



**Ajuntament de Naut Aran**  
Val d'Aran (Lleida)

REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP  
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ · ORIOL MONFORT

ÍNDEX

<b>LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b> .....	<b>3</b>
<b>1 MEMÒRIA</b> .....	<b>5</b>
1.1 INTRODUCCIÓ .....	5
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA .....	7
1.2.1 Situació i àmbit .....	7
1.2.2 Antecedents, topografia, estat actual i infraestructures .....	8
1.2.3 Iniciativa .....	12
1.2.4 Estructura de la propietat .....	12
1.2.5 Planejament vigent .....	13
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....	19
1.3.1 Objectius .....	19
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat .....	20
1.3.3 Descripció de la modificació puntual .....	22
1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres .....	25
1.3.5 Memòria social .....	26
1.3.6 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà .....	27
1.3.7 Fonament legal .....	27
1.3.8 Justificació riscos .....	28
1.3.9 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis .....	30
1.3.10 Justificació de mobilitat sostenible .....	31
1.3.11 Justificació ambiental .....	31
1.3.12 Programa de participació ciutadana .....	33
1.3.13 Document comprensiu .....	33
1.3.14 Informe de sostenibilitat econòmica .....	33
1.3.15 Alineacions, rasants i definició geomètrica .....	38
1.3.16 Urbanització i xarxes serveis .....	38
<b>2 NORMATIVA URBANÍSTICA</b> .....	<b>40</b>
<b>3 PLA D'ETAPES</b> .....	<b>44</b>
<b>4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA</b> .....	<b>46</b>
4.1 HIPÒTESI PLANEJAMENT VIGENT .....	46
4.1.1 CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ TEÒRIQUES .....	46
4.1.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ .....	48
4.1.3 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA .....	49
4.2 AVALUACIÓ SEGONS MODIFICACIÓ PROPOSADA .....	53
4.2.1 AJUST INICIAL PER SUPERFÍCIE .....	53
4.2.2 AJUST DEFINITIU PER REDUCCIÓ DE CÀRREGUES .....	53
<b>5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b> .....	<b>54</b>

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRESIU

## LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ GENERAL

I.01	Situació i emplaçament	1/30.000-1/3.000
I.02	Ortofotomapa	1/1.500
I.03	Planejament Vigent. NNSS 2002	1/1.500
I.04	Topogràfic i serveis existents	1/1.000
I.05	Parcel·lari actual	1/1.000
I.06	Reportatge fotogràfic	1/1.500

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O.01	Planejament proposta	1/1.500
O.02	Qualificació del sòl proposta	1/1.000
O.03	Ordenació indicativa	1/1.000
O.04	Alineacions i rasants	1/1.000
O.05	Xarxa viària a suprimir	1/1.000
O.06	Distribució xarxa viària a suprimir entre propietaris	1/1.000
O.07	Condicions de seguretat en cas d'incendi	1/1.000 - 1/200
O.08	Detall separació carrer parcel·les 11/12	1/500 - 1/200

### DOCUMENT COMPRESIU

I.03	Planejament Vigent. NNSS 2002	1/1.500
O.01	Planejament proposta	1/1.500
PSL	Plànols suspensió llicències	1/1.000

## **Introducció**

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 ·  
GESSA (NAUT ARAN)



## **1 MEMÒRIA**

### **1.1 INTRODUCCIÓ**

El present document correspon a una Modificació puntual de les Normes Subsidiàries (NNSS) de Naut Aran vigents sobre els àmbits de la UA2 i UA3 a llevant del nucli antic de Gessa.

Es pretén eliminar una reserva de xarxa viària que no resulta necessària ni factible atenent els objectius urbanístics pretesos i el parcel·lari, així com la pròpia condició topogràfica, el criteri de mobilitat i seguretat i les construccions preexistents. Es proposa una delimitació de sòl urbà consolidat sense necessitat de delimitació de polígon per la gestió urbanística i per tant la supressió de les unitats de gestió UA2 i UA3 previstes a les NNSS. Es manté la cessió del 10% de l'aprofitament vinculada a l'atorgament de l'autorització d'obres parcel·lars a parcel·lars. El present document no suposa cap increment d'aprofitament.

Es realitza una proposta molt similar a la que es va incloure al document d'Avanç del POUM i per tant d'acord als criteris de l'Ajuntament de Naut Aran, qui és el que té la iniciativa en modificacions de planejament general.

Sobre una superfície de 12.959,82 m<sup>2</sup> el planejament admet 3.598,516 m<sup>2</sup> de sostre i 11 habitatges unifamiliars. Ens trobem amb la clau 3d, *Zona d'Eixample*, corresponent a ordenació segons edificació aïllada.

**Memòria Descriptiva**

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 ·  
GESSA (NAUT ARAN)

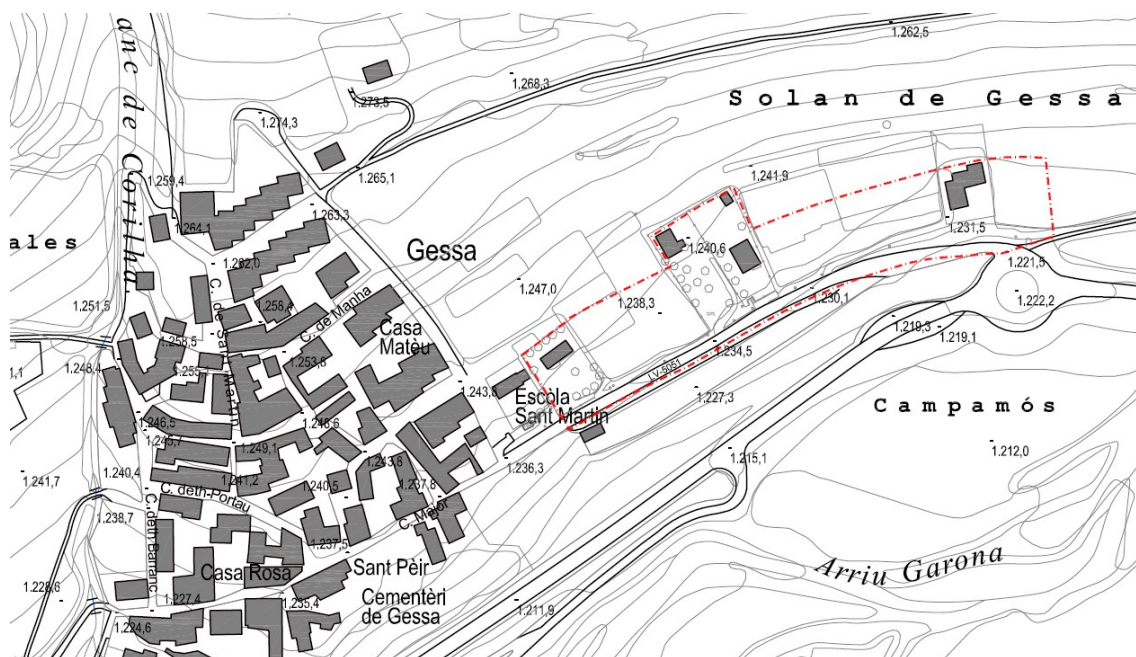
## 1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

### 1.2.1 Situació i àmbit

L'àmbit que ens ocupa se situa a llevant del nucli de Gessa, municipi de Naut Aran, a tocar de la carretera C-28 de Vielha a Esterri d'Àneu, al nord de la rotonda d'accés al nucli. Inclou l'Avinguda Jaime Amiel Baró (part del Camin Reiau) que proporciona accés a les diferents finques.

El sector inclou la totalitat de les actuals Unitats d'Actuació UA2 i UA3 conformades per 12 parcel·les cadastrals de banda del propi vial comentat. 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; a l'oest amb el sòl urbà del nucli de Gessa.

Els terrenys objecte d'aquest projecte engloben un àmbit de sòl de 12.959,82 m<sup>2</sup> d'acord a l'aixecament topogràfic elaborat el 2020 per Mateos Topògrafs.



Planta general del municipi de Gessa on s'ubica en vermell l'àmbit de la present modificació. Font: pròpia

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>.

Això es pot apreciar amb major detall als plànols de la documentació gràfica *1.01 – Situació i emplaçament* i especialment al *1.03 - Planejament vigent*.

## 1.2.2 Antecedents, topografia, estat actual i infraestructures

### ANTECEDENTS

Com es detalla al capítol del planejament vigent, l'Ajuntament de Naut Aran va iniciar els treballs de redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) amb l'aprovació del seu Avanç al Ple del 24 d'abril de 2017. Una iniciativa que va quedar aturada i el document no es troba per tant actualment en tramitació.



Exret dels plànols i.3 d'informació (esquerra) i d'ordenació o.3 (dreta) de l'avanç del POUM de Naut Aran 2017. Font: Web Ajuntament Naut-Aran

Comentar així mateix que no fa masses anys es va portar a terme la millora de la urbanització de l'Avinguda Jaime Amiel Baró que dona accés al nucli des de la carretera i que actualment té tots els serveis de subministrament i connexions necessàries.



Imatge de l'Avinguda Jaime Amiel Baró. Font: Google.

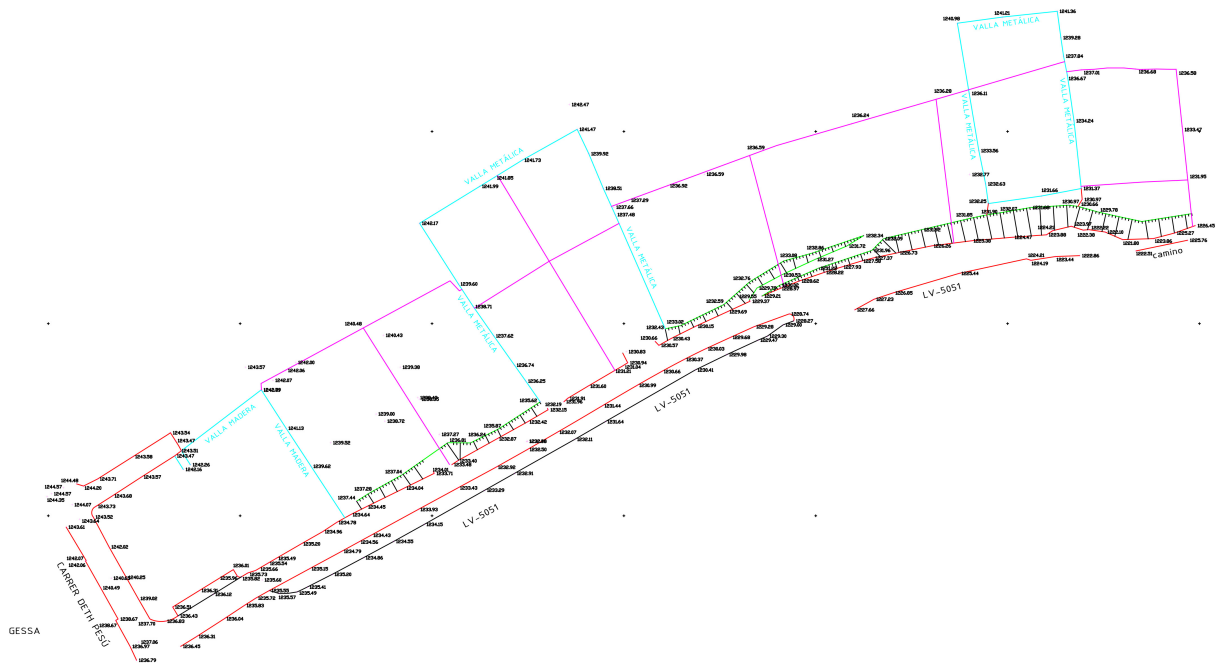
Com es comenta a sota en relació a l'estat actual, sobre l'àmbit trobem actualment tres habitatges aïllats existents als sòls de la UA2 i un habitatge a la UA3. Es tracta en tots els casos de construccions anteriors a l'entrada en vigor del planejament general vigent (NNSS 2002).

## TOPOGRAFIA

Gessa se situa a la marge dreta del riu Garona a la solana i a llevant del barranc de Corilha. La població es situa a uns 1.240 metres d'altitud.

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 Amiel 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.

D'altra banda al sud del carrer i fora de l'àmbit es dona un altra salt fins a la plataforma que conforma l'aparcament municipal.



Imatge de l'aixecament topogràfic elaborat el 2020. Font: pròpia

Així doncs en el sentit transversal nord sud trobem un pendent mitjà al voltant del 12% al tram de les parcel·les. En el sentit longitudinal oest est el pendent aproximat resulta del 5,8%.

Les alineacions i rasants ja es troben definides atès que les obres d'urbanització de les voravies i calçades ja han estat materialitzades.



## ESTAT ACTUAL

El plànol *I.04 – Topogràfic i serveis existents* de la documentació gràfica permet observar les construccions existents comentades. Trobem tres habitatges unifamiliars aïllats i una petita construcció auxiliar als sòls de la UA2 i un habitatge unifamiliar a la UA3. Considerant el salt topogràfic trobem algunes rampes d'accés des de l'Avinguda Jaime Amiel Baró i també dos garatges soterrats en substitució de terres.



Imatge panoràmica de l'àmbit objecte de la present Modificació. Font: Turisme de la Val d'Aran.

D'acord a la informació cadastral (veure plànol I.05 per identificar les parcel·les) trobem:

- Parcel·la 1: Habitatge, magatzem i garatge amb sostre total de 211 m<sup>2</sup> (any 1979).
- Parcel·la 4: Habitatge i magatzem amb sostre total de 181 m<sup>2</sup> (any 2000).
- Parcel·la 5 hi ha un garatge en substitució de terres i un camí formigonat d'accés a la parcel·la 4. No consten a cadastre
- Parcel·la 6 hi ha una petita construcció auxiliar que no consta a cadastre
- Parcel·la 7: Habitatge i garatge amb sostre total de 272 m<sup>2</sup> (any 1988).
- Parcel·la 10: Habitatge, magatzem i garatge amb sostre total de 461 m<sup>2</sup> (any 1900).

Més enllà del límit est continua la traça del Camin Reiau en direcció a Unha. En aquest punt trobem un petit nínxol / capella dedicada a la Mare de Déu de Montserrat adossat a una finca particular. Les

actuals NNSS sembla no en preveien la seva conservació en qualificar el sòl com a xarxa viària. La present Modificació sí en planteja el seu manteniment. A l'oest trobem el conjunt del nucli antic de Gessa.

## INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

L'Avinguda Jaime Amiel Baró està completament urbanitzada i presenta totes les diferents xarxes de subministrament i serveis d'acord al que es detalla al plànol I.04 referenciat anteriorment.

Les finques disposen actualment de serveis d'aigua i sanejament amb manteniment des del propi Ajuntament de Naut Aran. Trobem una xarxa d'hidrants així com sistema d'enllumenat, xarxa elèctrica i de telecomunicacions.



Fotografia de l'àmbit des de la C-28. Font: Pròpia.

L'enllumenat és de columnes baixes de fosa d'uns 4 metres d'alçada situades al costat sud de l'Avinguda Jaime Amiel Baró i que s'alternen amb els elements d'arbrat amb escossells. També en aquesta voravia sud trobem la xarxa d'abastament d'aigua. Trobem igualment la xarxa d'hidrants, amb 2 unitats distribuïdes uniformement al llarg del carrer.

En relació al clavegueram, la xarxa se situa a la banda nord de la calçada. Hi ha embornals a costat sud de la calçada amb el que sembla que es tractaria d'una xarxa unitària.

La xarxa elèctrica està adossada a l'alineació nord i transcorre de forma soterrada, trobem diferents arquetes i les caixes individuals encastades als mur de contenció de pedra. Al costat d'aquesta trobem l'estesa de la xarxa de telefonia, amb arquetes tipus M davant de cada casa i una arqueta tipus H a baix de tot abans de la rotonda.

### **1.2.3 Iniciativa**

La iniciativa i promoció de la present modificació puntual és de l'empresa INICIATIVES MABOR SL amb CIF B66727132 i domicili social a l'Avinguda Doctor Fleming, 35, 25006, Lleida i del propi Ajuntament de Naut Aran amb CIF P2523300H, i ha estat redactada pels arquitectes Albert Simó Bayona i Oriol Monfort Casas, tècnics competents d'acord amb l'addicional 13<sup>a</sup> del TRLUC.

S'estarà al que estableix l'apartat 3 de l'article 101 i l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, així com al reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

Atès que el TRLUC no admet la iniciativa privada per la tramitació de les propostes de modificació del planejament general, l'Ajuntament de Naut Aran n'assumeix expressament la iniciativa pública per a formular-la.

Com a domicili de notificacions es determina el de l'Ajuntament de Naut Aran al Carrer de Balmes, 2, 25598 Salardú, Lleida

### **1.2.4 Estructura de la propietat**

L'àmbit objecte de la present Modificació inclou la totalitat dels àmbits de les Unitats d'Actuació UA2 i UA3 conformats per 12 parcel·les cadastrals de banda del propi vial existent d'acord amb el que consta a la taula següent. Es presenta a continuació l'estructura de la propietat de l'àmbit d'acord amb la informació cadastral, registral i topogràfica existent.

L'estructura de la propietat queda representada gràficament al plànol *1.05 – Parcel·lari actual* dels plànols d'informació urbanística.

QUADRE NUM. 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



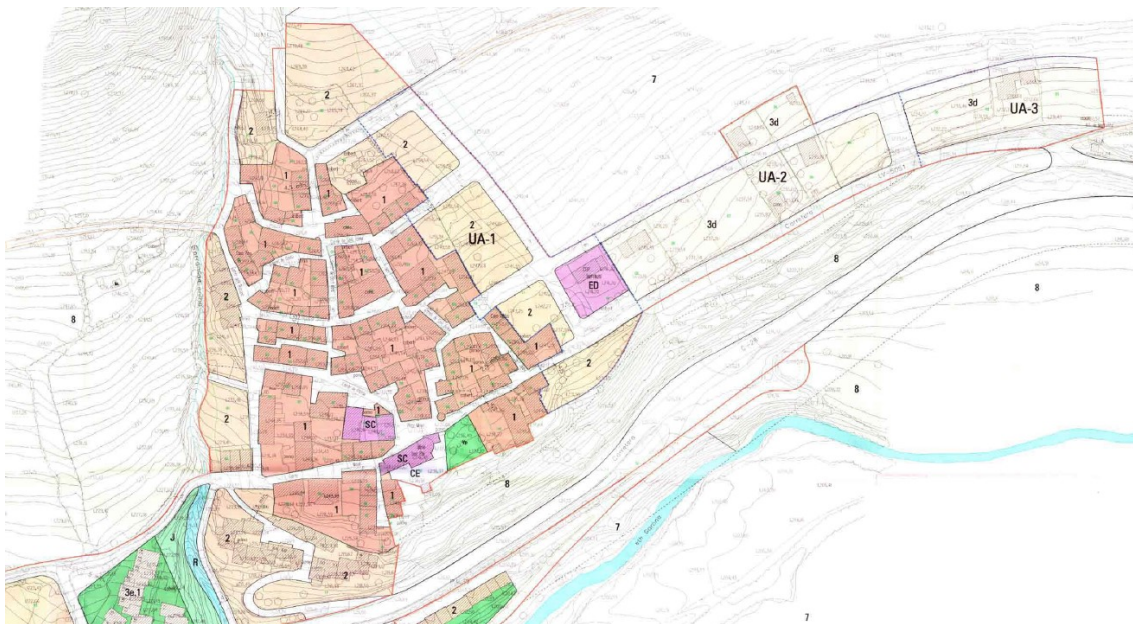
NUM. PARC. PLÀNOLS	REFERÈNCIA CADASTRE	TITULAR	NIF	SUPERFÍCIE INCLOSA ÀMBIT
01	7306509CH2370N0001GI			1.020,53
02	7306508CH2370N0001YI	INICIATIVES MABOR SL	B66727132	1.239,32
03	7306507CH2370N0001BI			1.177,78
04	7306537CH2370N0001WI			543,91
05	7306506CH2370N0001AI			676,98
06	7306536CH2370N0001HI			601,23
07	7306505CH2370N0001WI			635,55
08	7306504CH2370N0001HI			1.214,71
09	7306535CH2370N0001UI			1.642,33
10	7306503CH2370N0001UI			1.272,28
11	7306544CH2370N0001GI			391,14
12	7306539CH2370N0001BI			841,68
13	Avinguda Jaime Amieil Baró	AJUNTAMENT NAUT ARAN	P1721200B	1.702,38

### 1.2.5 Planejament vigent

#### NORMES SUBSIDIÀRIES

El planejament vigent al terme municipal de Naut Aran és la Revisió de les Normes Subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (NNSS). Van ser aprovades definitivament per acord Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de juny 2002, havent-se publicat en el DOGC número 3.680 de 18 de juliol 2002.

Les NNSS comentades classifiquen l'àmbit com a sòl urbà no consolidat amb la qualificació de Zona d'Eixampla, clau 3d. Es preveuen dues unitats d'actuació (UA-2 i UA-3) per al seu desenvolupament.



Imatge del plànol o2-3 de les NNSS 2002. Font: RPUC

L'ordenació de l'àmbit planteja un nou vial a la banda nord de la UA2 i la UA3 que acaba de sobte a la banda est al sòl no urbanitzable així com una connexió entre aquest nou vial i el carrer existent (Avinguda Jaime Amiell Baró). El connector nord sud previst entre els dos vials tindria una pendent de gairebé el 27%. D'altra banda l'obertura del traçat del nou vial implicaria l'enderroc de dos dels habitatges existents i consolidats.

Es relacionen a continuació els apartats 4 i 5 de l'article 154 de les NNSS vigents que defineixen les condicions de desenvolupament de les dues unitats d'actuació comentades.

#### **Art. 154. GESSA**

(...)

#### **4. Unitat d'actuació UA-2**

##### **4.1. Objectius**

*Aquesta unitat situada en la part est del nucli es planteja per reordenar les edificacions unifamiliars situades en l'entrada del nucli.*

##### **4.2. Àmbit**

L'àmbit de la UA-2	8.815 m <sup>2</sup>	100 %
--------------------	----------------------	-------

##### **4.3. Superfícies**

Residencial (Clau 3d)	6.247 m <sup>2</sup>	70,8%
-----------------------	----------------------	-------

Viani	2.568 m <sup>2</sup>	29,2%
-------	----------------------	-------

##### **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 el 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.*

#### **5. Unitat d'actuació UA-3**

##### **5.1. Objectius**

*Aquesta unitat situada en la part est del nucli es planteja per reordenar les edificacions unifamiliars situades en l'entrada del nucli.*

##### **5.2. Àmbit**

L'àmbit de la UA-3	4.418 m <sup>2</sup>	100 %
--------------------	----------------------	-------

##### **5.3. Superfícies**

Residencial (Clau 3d)	3.020 m <sup>2</sup>	68,4%
-----------------------	----------------------	-------

Víari 1.398 m2 31,6%

#### **5.4. Cessions**

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

#### **5.5. 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.

#### **5.6. Condicions de gestió**

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

#### **5.7. Condició especial.**

Les tanques de les finques situades a cavall del camí d'accés es construiran a 7 m. de l'eix actual.

D'acord al que estableix l'apartat 4.3 i 4.5. *Condicions d'ordenació, edificació i ús* de l'article 154 referenciat, es recull a continuació un extret dels articles concordants que estableixen aspectes concrets del desenvolupament:

### **ZONA D'EIXAMPLA 3d (Clau 3d)**

#### **Art. 103. Definició i objectius**

Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà urbanitzades o en procés d'urbanització amb edificacions d'ús unifamiliar de modestes dimensions projectades aïllades en parcel·lacions extensives, generalment amb entorns enjardinats d'interès, necessitades de la protecció adequada i d'una millora dels nivells de serveis urbanístics.

#### **Art. 104. Tipus d'ordenació.**

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

#### **Art. 105. Condicions d'edificació.**

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la
- b) Ocupació màxima
- c) Nombre màxim de plantes
- d) Separacions mínimes
- e) Intensitat d'edificació

- a) Parcel·la. La parcel·la es fixa en 600 m2. La seva amplada mínima serà de 20 metres.
- b) Ocupació màxima. L'ocupació màxima es fixa en el 20% 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.

#### **Art. 106. Estàndards de cessió mínims i aprofitaments màxims per a operacions de Reforma Interior o Estudis de detall d'ordenació de volums.**

Els estàndards de cessió mínims i els aprofitaments màxims aplicables a les operacions de Reforma Interior o Estudis de Detall d'ordenació de volums no previstes per aquestes Normes, ni delimitades en els plànols normatius, seran els següents:

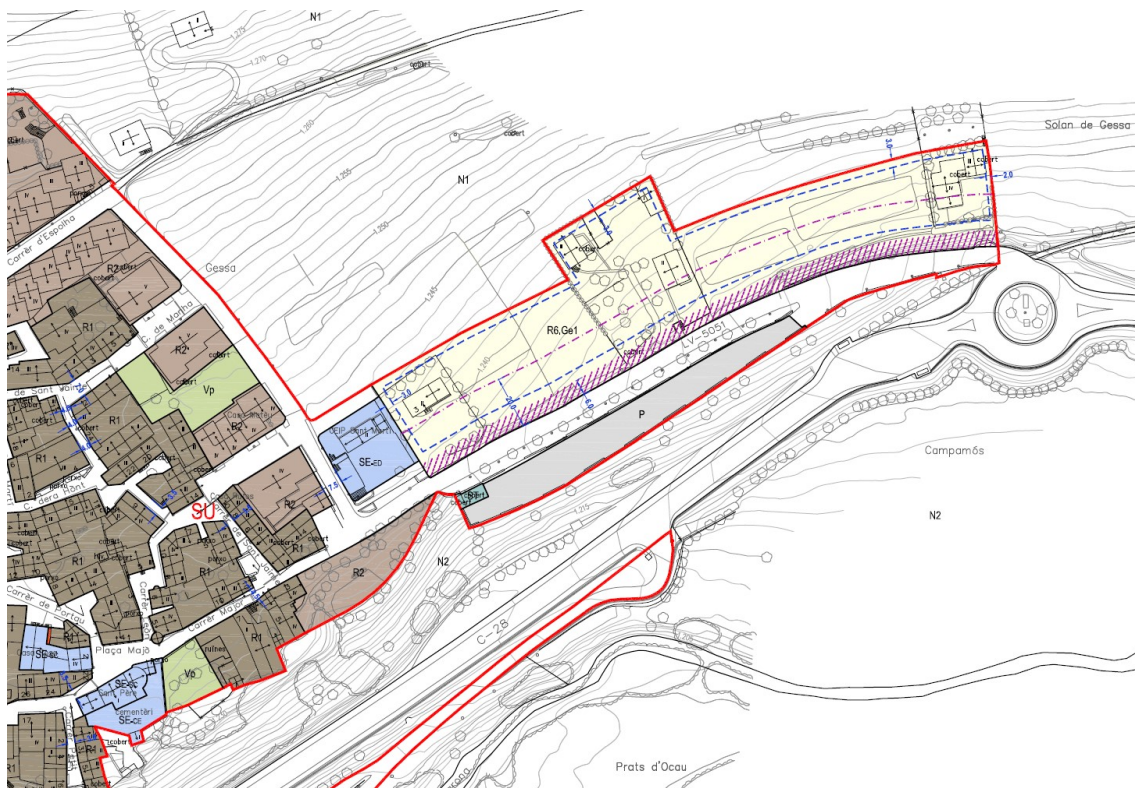
- Índex de densitat bruta: 10 hab/Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,30m2st/m2s.
- Vials i aparcaments: 15%.
- Espais verds i dotacions: 5%.

#### **Art. 107. Condicions d'ús.**

S'admet únicament el residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar

## AVANÇ DE POUM (no vinculant)

L'Ajuntament de Naut Aran va iniciar els treballs de redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) amb l'aprovació del seu Avanç al Ple del 24 d'abril de 2017. L'esmentat Avanç del POUM planteja precisament el mateix règim de sòl i comparteix els mateixos objectius i paràmetres amb la diferència que desclassifica les dues darreres parcel·les de llevant i que inclou com a sòl d'aprofitament privat el petit tram de vial que continua cap a ponent. En qualsevol cas no es tracta d'un document vinculant sobre l'àmbit o que impliqui la suspensió de la present tramitació.

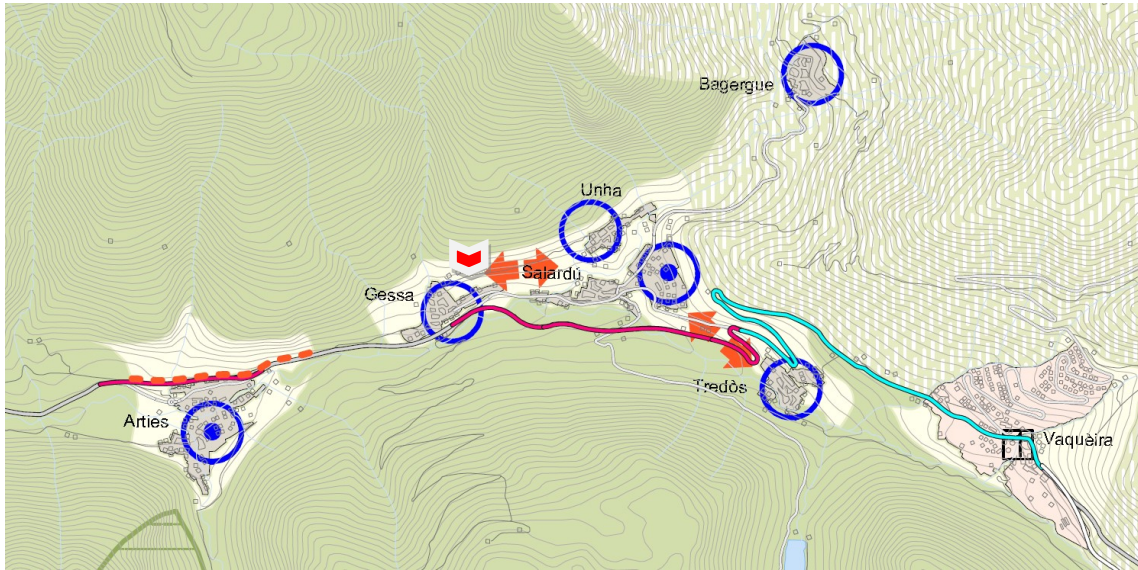


Exret del plànol de qualificació de l'avanç del POUM de Naut Aran en el que es proposa el mateix règim de sòl i objectius que a la present Modificació. Font: Web Ajuntament Naut-Aran

## PLANEJAMENT TERRITORIAL

El Pla territorial parcial (PTP) de l'Alt Pirineu i Aran va ser aprovat definitivament en data 25 de juliol de 2006 (DOGC núm. 7864, de 7 de setembre de 2006). Atès que ens trobem en un règim de sòl urbà, aquest inclou l'àmbit dins de la categoria Nucli Històric i les seves extensions.

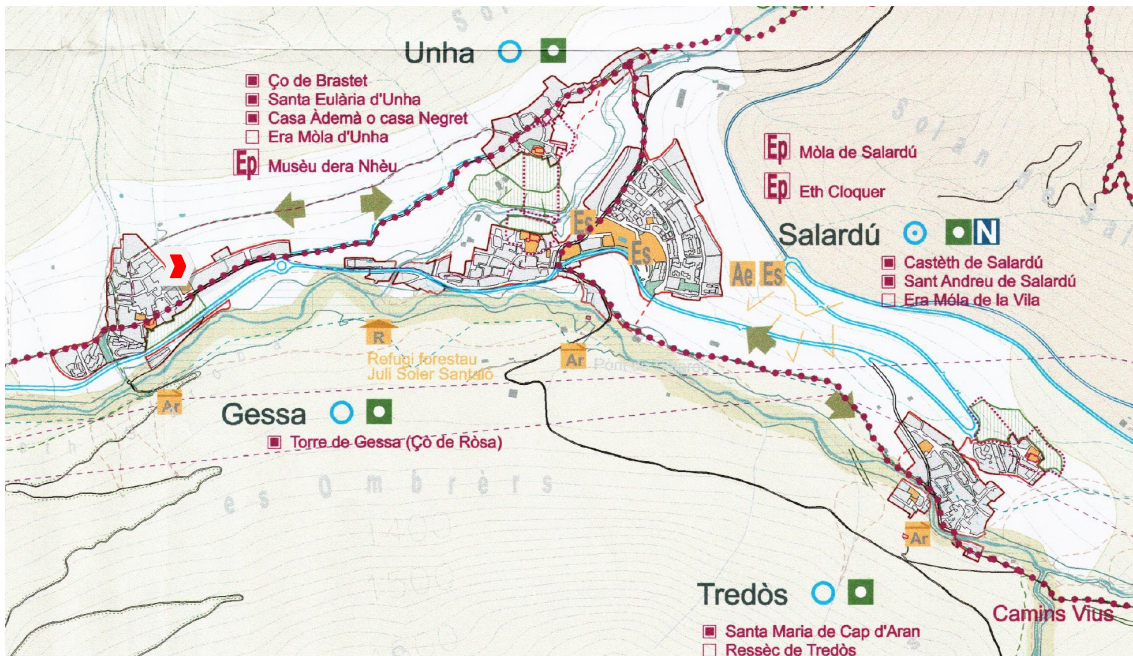




Extret plànol d'espais oberts i estratègies d'assentaments del PTP de la Vall d'Aran. Font: Gencat.

## PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LA VAL D'ARAN

El Pla director urbanístic (PDU) de la Val d'Aran va ser aprovat definitivament en data 28 de juny de 2010 (DOGC núm. 5674, de 20 de juliol de 2010). Aquest delimita l'àmbit d'aquesta Modificació com a sòl urbà (sistemes d'assentaments) i queda inclòs dins la traça del Camin Reiau amb una estratègia de separadors urbans respecte Unha i Salardú.



Extret del plànol 09. Naut Aran del Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran (2010). La fletxa vermella indica l'àmbit. Font: RPUC

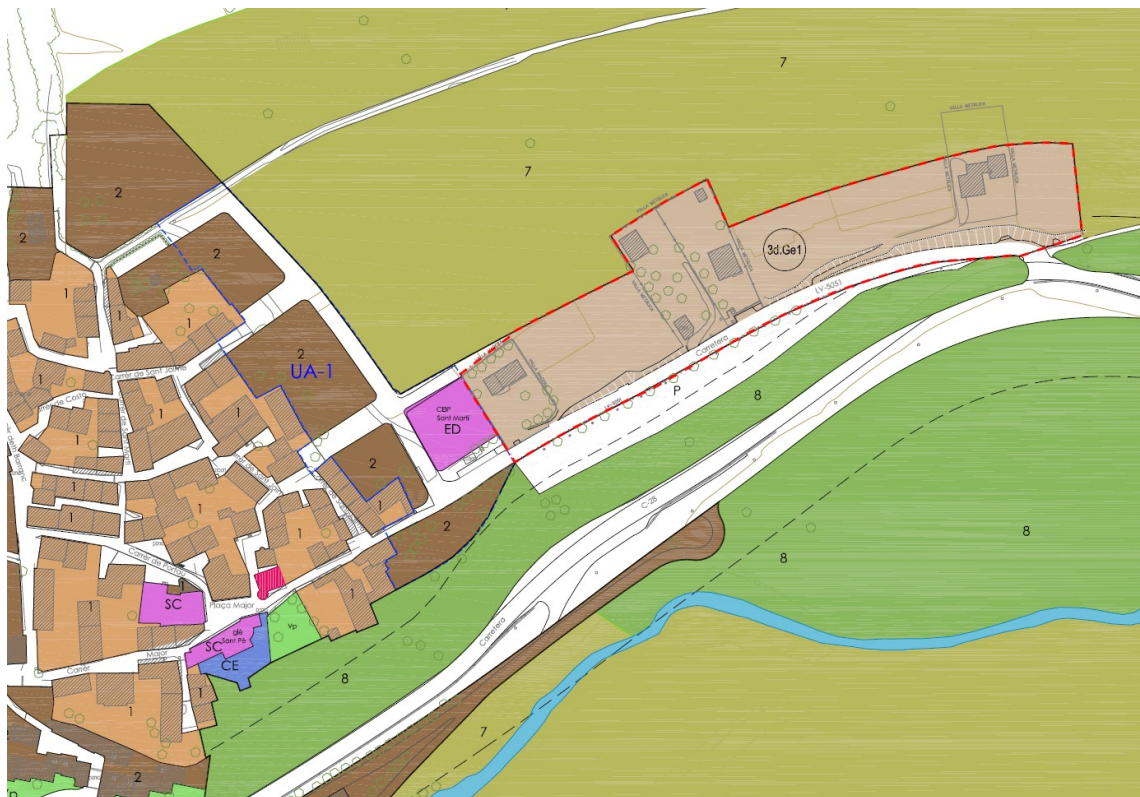
**Memòria Justificativa**

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 ·  
GESSA (NAUT ARAN)

## 1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 1.3.1 Objectius

La present Modificació de NNSS sobre un àmbit de sòl urbà no consolidat inclou dues unitats d'actuació en les que es preveu suprimir part de la xarxa viària que no resulta necessària ni viable tècnicament i que de fet podria suposar disfuncions en relació a la mobilitat i la seguretat. Es proposa una condició de sòl urbà consolidat sense la necessitat de preveure polígon d'actuació per la gestió urbanística atès que es proposa suprimir aquestes unitats d'actuació UA2 i UA3 contingudes al POUM. Es manté la cessió del 10% de l'aprofitament vinculada a l'atorgament de l'autorització d'obres parcel.la a parcel.la.



Imatge del plànol O.1 de *Planejament proposat* de la modificació de les NNSS. Font: pròpia

Els objectius concrets que preveu assolir la present Modificació del planejament general són:

- 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.

- c) Evitar l'enderroc de les edificacions existents que teòricament quedarien afectades pel nou vial que proposen les NNSS actualment.
- d) 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.
- e) Preservar l'element patrimonial sobre el Camin Reiau de la petita capella dedicada a la Mare de Déu de Montserrat
- f) Garantir la viabilitat econòmica de la proposta.

### **1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat**

D'acord al que preveu l'article 97.1 del TRLUC, la conveniència i oportunitat de la present modificació es justifica pels interessos públics i privats concurrents dins de l'àmbit d'actuació previst.

La present Modificació es justifica com a adaptació de 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 i la viabilitat econòmica.

A tal efecte es considera necessari prescindir de part de la xarxa viària prevista a les actuals NNSS considerant l'estructura de la propietat i la topografia. Les NNSS contenen un vial que no té continuïtat més enllà del sòl no urbanitzable i resulta per tant complex plantejar-ho com a cul de sac tant per raons de mobilitat com de seguretat. Complementàriament el viari que se suprimeix no resulta coherent considerant les actuals edificacions preexistents implantades legalment amb anterioritat al planejament i la pròpia previsió de gestió en dues unitats.

Tant els interessos públics com els privats són coincidents en la voluntat de suprimir la nova vialitat prevista a l'àmbit de la present modificació en coherència amb l'estructura del municipi i sota els principis que s'estableixen per portar a terme l'acció urbanística i que incideixen positivament en l'economia local, en el creixement sostenible i en el benestar de les persones.

D'altra banda, com es pot observar a la documentació gràfica on es representa l'escala de l'entorn, l'àmbit d'aquest planejament permet completar el teixit urbà en línia amb les previsions de les NNSS i en un sector residencial parcialment consolidat en relació a l'edificació i totalment consolidat en relació a la xarxa viària i les xarxes de serveis.

JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA



D'altra banda i d'acord a l'article 97 del TRLUC:

*"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.*

*2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:*

*a) S'ha de donar 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.*

*b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.*

*c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.*

*d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:*

*Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.*

*Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.*

*Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.*

*e) Si 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, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.*

S'aporta a continuació justificació per a cadascun dels supòsits esmentats anteriorment:

a) No ens trobem en un supòsit d'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. No es tracta de terrenys de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística ni de terrenys de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

b) L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert a les NNSS atès que únicament suprimeix una previsió viària que no resulta factible i per tant per ajustar-lo a la realitat existent i sense modificar el criteri d'ordenació ni tampoc els usos existents.

D'altra banda no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible atès que suposa un desenvolupament en continuïtat amb la trama urbana desenvolupada del poble. Disposa de les diferents xarxes de subministrament i d'accés al seu entorn.

c) L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.

d) Ens trobem amb una projecció adequada dels interessos públics. L'avanç del POUM es plantejava en base als mateixos criteris en relació a al supressió de la xarxa viària.

En relació a la projecció adequada dels interessos públics i l'apartat 2.bis:

a) No s'altera la reserva o posició dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius i es dona per tant un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 en relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat d'aquests.

b) No 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.

c) La present modificació no consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, de fet no inclou sistemes d'equipaments. No es pretén per tant 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.

d) No es redueix la superfície dels sòls qualificats d'equipaments. La present modificació no inclou sistemes d'equipaments.

e) No 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. La present modificació no inclou sistemes d'equipaments.

### **1.3.3 Descripció de la modificació puntual**

#### **CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ**

En cap moment es preveu alterar significativament els criteris bàsics d'ordenació i estructura del planejament. Ens trobem en un cas d'ampliació lineal del casc antic amb una tipologia residencial aïllada de baixa densitat seguint la traça del carrer estructurant d'accés al municipi.

Es proposa una transformació de sòl urbà no consolidat a sòl urbà consolidat sense que es produeixi un increment d'aprofitament. A tal efecte no hi hauria cessions pendents a excepció de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà que es manté vinculada a l'atorgament de l'autorització d'obres parcel·la a parcel·la i amb valor a calcular en el moment de dita autorització.

Es preveu una tipologia d'edificació unifamiliar aïllada amb parcel·la mínima de 600 m<sup>2</sup>. De banda dels 5 habitatges existents, es podrien generar 7 nous habitatges. Ens trobem al costat de solana amb una orientació a sud de les edificacions.

Atès que la Modificació únicament planteja una nova clau per evitar un increment d'aprofitament, es mantenen els paràmetres de la clau prevista 3d, excepte l'edificabilitat que es rebaixa precisament per tal d'evitar que es doni aquest increment d'aprofitament. Els criteris existents de la clau 3d ja incorporen i combinen la condició topogràfica del terreny i les visuals cap al sud. També la previsió de garatges soterrat en substitució de terres amb previsió d'accés a la cota de l'Avinguda Jaime Amiel Baró.

S' exposen a continuació els paràmetres de la clau 3d a partir dels quals es parteix i que es recullen en una nova clau 3d.Ge1 ajustat d'acord al que es comenta en aquest document.

- Parcel·la mínima 600 m<sup>2</sup> amb façana mínima 20 metres
- Ocupació màxima 20%
- Edificabilitat neta: 0,40 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- Separació mínima 6 a vial i 3 metres a la resta.
- ARM 6 metres / PB+1

D'alta banda es regula així mateix el règim de les parcel·les existents i en alguns casos ja edificades, que no donen compliment als paràmetres de parcel·la i façana mínima sempre que tinguin unes dimensions properes als mínims actuals.

La Modificació pretén igualment el manteniment del nínxol / capella existent. A la vegada al costat d'aquesta capella es proposa una enretirada obligatòria respecte l'alineació de forma que l'accés dels vehicles no envaeixi l'espai de circulació d'incorporació i sortida a la rotonda.

D'altra banda l'ordenació d'aquest pla permetrà una lògica de disposició de les peces de forma permeable aconseguint una mida del gra edificat en consonància amb el paisatge.

## SISTEMES XARXA VIÀRIA I ESPAIS LLIURES

Pel que fa als sòls de sistemes com s'ha comentat se suprimeix part de la xarxa viària considerant la innecessarietat a efectes de mobilitat, la complexitat d'execució, la introducció de problemàtiques de seguretat i la manca de viabilitat econòmica i financera. Això es fa en línia amb el que proposava l'Avanç del POUM. Aquesta previsió viària que se suprimeix, no correspon a sistemes generals en virtut del que estableix el planejament general.

La present Modificació no afecta a sistemes d'espais lliures o equipaments.

## ZONES

Com s'ha comentat es planteja una nova clau variant de la 3d que s'anomena 3d.Ge1 i per tant trobem una sola qualificació per a les zones susceptibles d'aprofitament privat que han de permetre dotar el sector de viabilitat econòmica.

La regulació detallada més enllà del que es concreta al present document, es fa d'acord al que preveuen les NNSS. Aquesta modificació preveu un sostre total màxim de 3.181,353 m<sup>2</sup> amb una densitat residencial màxima de 12 habitatges.

## EDIFICACIONS

L'edificació es preveu homogènia pel que fa a les alçades màximes amb alçada reguladora màxima de 6 metres en PB+1.

La documentació gràfica planteja de forma indicativa la posició de les noves edificacions d'acord al plànol *O.03 Ordenació indicativa*. Es respecta en tots els casos la línia d'edificació de la carretera C-28 regulada d'acord a la legislació sectorial així com les separacions a llindes.

## QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Es concreta per tant l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones:

Sistemes: Sistema de xarxa viària local

Zones d'aprofitament privat: Zona d'Eixample Subzona 3d.Ge1

## DETERMINACIONS

La proposta de la present Modificació, modifica el plànol o.2-3 del planejament general vigent compostat per les NNSS.

Atesos els objectius exposats correspon modificar alguns preceptes de l'articulat de la normativa de les NNSS. Concretament la totalitat del capítol Novè (del Títol Tercer sòl urbà), articles del 103 fins a 107 així com l'apartat 1 de l'article 154. Cal així mateix eliminar els apartats 4 i 5 de l'article 154 que fan referència a la UA2 i UA3 respectivament.

Finalment, el propi desenvolupament al llarg de tot aquest temps de les xarxes de subministrament fa que al sector disposi actualment de tots els recursos hídrics i energètics necessaris per a dur a terme el desenvolupament recollit en aquesta modificació.

### 1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres

Es relacionen a continuació els paràmetres vigents (columna esquerra) i proposats (columna dreta) d'acord amb tot allò comentat, el planejament general vigent, la legislació d'aplicació i el que consta en la documentació gràfica i escrita d'aquesta Modificació.

QUADRE NUM. 2: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS VIGENTS I PROPOSATS

	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA	
<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>	100,00%	<b>12.959,82 m<sup>2</sup></b>	100,00%	<b>12.959,82 m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMES</b>	30,58%	<b>3.963,53 m<sup>2</sup></b>	13,14%	<b>1.702,38 m<sup>2</sup></b>
Total Sistema viari	30,58%	3.963,53 m <sup>2</sup>	13,14%	1.702,38 m <sup>2</sup>
Sistemes viari existent (Avda. Jaime Amiel 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 m<sup>2</sup></b>	86,86%	<b>11.257,44 m<sup>2</sup></b>
Sòl aprofitament privat		8.996,29 m <sup>2</sup>		11.257,44 m <sup>2</sup>
Zona d'Eixample 3d inclosa NNSS	69,42%	8.996,29 m <sup>2</sup>	69,42%	8.996,29 m <sup>2</sup>
Zona d'Eixample de nova creació	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	17,45%	2.261,15 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SOSTRE EDIFICABLE</b>		<b>3.598,516 m<sup>2</sup>st</b>		<b>3.181,353 m<sup>2</sup>st</b>
		<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>TOTAL SECTOR</b>
<b>INDEX EDIFICABILITAT 3d</b>		<b>0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>		<b>0,2826 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
3d.Ge1				
<b>SOSTRE MÀXIM TOTAL</b>	100,00%	<b>3.598,516 m<sup>2</sup>st</b>	100,00%	<b>3.181,353 m<sup>2</sup>st</b>
Eixample 3d NNSS	100,00%	3.598,516 m <sup>2</sup> st		
Eixample 3d.Ge1 de nova creació			100,00%	3.181,353 m <sup>2</sup> st

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 es proposa una nova subzona de la clau 3d, que s'anomena 3d.Ge1, a efectes de corregir els paràmetres de forma que no es produeixi un increment d'aprofitament.

Per determinar el nou índex net d'edificabilitat es pren en consideració la superfície eliminada així com el cost d'urbanització de la xarxa viària.

Es redueix per tant l'edificabilitat prevista a efectes de compensar la reducció de càrregues d'acord a la justificació continguda al capítol 3 d'aquest document (Avaluació econòmica i financera).

A la taula es pot observar la supressió de part de la previsió de xarxa viària, fet que incrementa la superfície d'aprofitament privat (passa dels actuals 8.996,29 m<sup>2</sup> a 11.257,44 m<sup>2</sup>). Paral·lelament es pot observar una reducció del sostre i de l'índex d'edificabilitat net (IEN) que passa dels actuals 3.598,516 m<sup>2</sup> amb un IEN de 0,4 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl fins a 3.181,353 m<sup>2</sup> amb un IEN de 0,2826 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl respectivament.

L'ús principal o característic de la zona d'aprofitament privat d'aquest sector és el residencial i aquesta s'adscriu a l'ús general d'habitatge unifamiliar aïllat.

### **1.3.5 Memòria social**

En el cas de Naut Aran ens trobem amb un municipi de menys de deu mil habitants, que no és capital de comarca i amb un planejament general anterior a l'entrada en vigor de la *Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local* i per tant no resultarien d'aplicació les reserves d'habitatge de protecció pública de la disposició transitòria tercera del TRLUC. No es tracta així mateix d'un instrument de planejament urbanístic en tràmit en el moment d'aprovació del TRLUC.

El present document no implica un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials. No implica així mateix un canvi de l'edificabilitat, de la densitat o els usos i en definitiva no es veu alterat l'aprofitament respecte el planejament vigent.

Així mateix l'article 154 de les NNSS que estableix els paràmetres urbanístics per al desenvolupament de l'àmbit, no preveu l'obligatorietat d'efectuar reserves d'habitatge de protecció. La present modificació no preveu reserves de sòl per a habitatges de protecció pública.

### **1.3.6 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà**

En tractar-se de sòl urbà consolidat no s'estableix cap polígon d'actuació o mecanisme o sistema de gestió.

En relació a la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà a l'Ajuntament de Naut Aran, d'acord al que estableix l'article 43, en virtut de la disposició transitòria segona del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, com s'ha comentat es manté vinculada a l'atorgament de l'autorització d'obres i amb valor a calcular en el moment de dita autorització.

La present modificació no preveu l'execució de treballs d'urbanització així com altres cessions de sòl.

### **1.3.7 Fonament legal**

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat essencialment pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

La modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del TRLUC. En aquest article s'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, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats contingudes a l'article esmentat.

D'altra banda l'article 97 del TRLUC sobre la justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic determina que 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 i estableix els supòsits en el quals correspon fer una valoració negativa i denegar-la. La justificació esmentada ha quedat inclosa al segon apartat d'aquesta memòria justificativa.

A efectes del que estableixen els articles 96, 99 i 100 del TRLUC es considera que la present modificació puntual no comporta cap increment de sostre edificable ni un increment de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat del usos. A efectes de l'article 100 del TRLUC no ens trobem davant la modificació d'una figura de planejament urbanístic que requereixi un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

L'objecte de la present modificació puntual de les NNSS de Naut Aran s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del TRLUC. Per altra banda, conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents i incorpora la documentació que requereix l'article 59 del TRLUC.

D'acord amb l'article 118.4 del RLUC la present Modificació s'integra per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

La tramitació i terminis se subjectaran als establerts a l'article 85 del TRLUC 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. S'ajustarà també als articles 110 i 111 del RLUC, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

La modificació plantejada representa una modificació puntual del planejament general i no una revisió. La present proposta no representa cap alteració de l'estructura general i orgànica del territori, no modifica la classificació del sòl no urbanitzable ni tampoc es dona cap de les circumstàncies previstes als apartats 2, 4 o 5 de l'article 95 del TRLUC. Per tant la present proposta es tracta d'una modificació de les previstes als articles 116 i 117 del RLUC.

### **1.3.8 Justificació riscos**

S'inclou el present apartat amb la finalitat d'exposar les corresponents justificacions en relació a alguns dels aspectes no tractats i d'acord al que estableix l'article 87.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### **ALLAUS**

Entre les potencials amenaces naturals que poden afectar l'àmbit, el perill d'allaus està referenciat documentalment i cartogràficament (document emès per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) en data 31 de gener de 2018). La informació cartogràfica que identifica el perill d'allaus i la datació d'episodis de caiguda d'allaus està continguda així mateix al "*Mapa de Zones d'Allaus de Catalunya a escala 1:25000*" de l'ICGC i a la Base de Dades d'Allaus de Catalunya de l'ICGC.

En l'esmentat mapa de zones d'allaus no hi ha cartografiada cap zona d'allau en relació a l'àmbit i l'entorn. Tampoc hi consta al Pla Director de la Vall d'Aran.

#### **ESTUDI AFECTACIÓ PROCESSOS TORRENCIALS**



No trobem sobre l'àmbit cap afectació en relació a torrents o altres escorrenties.

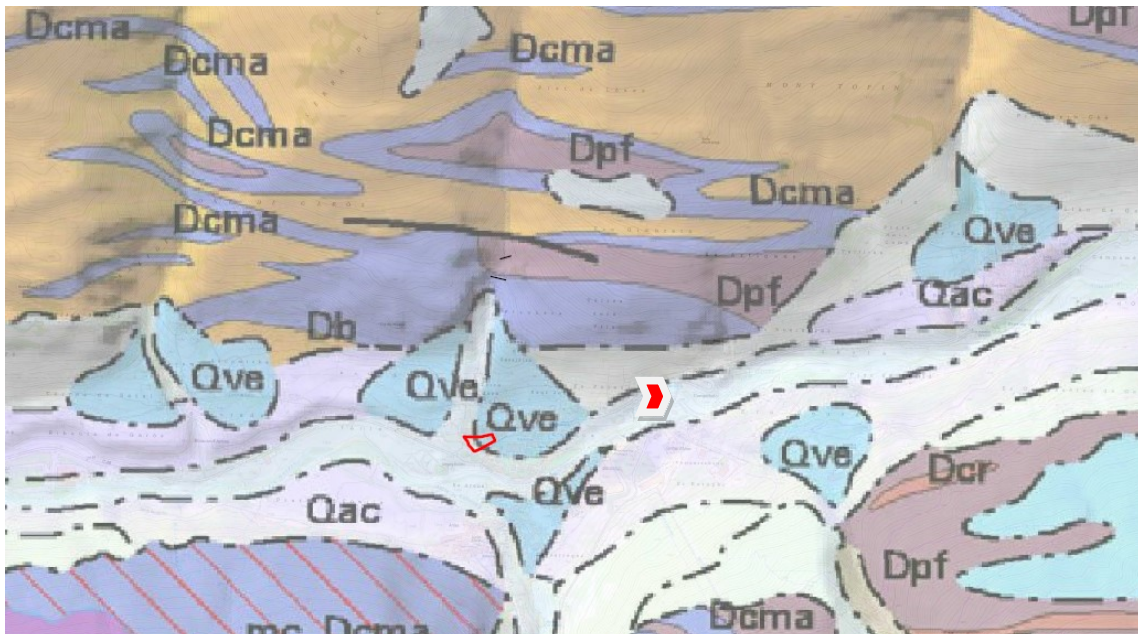
En cap dels escenaris contemplats ni en la documentació històrica consultada no s'ha identificat cap procés torrencial que assoleixi amb la topografia actual de forma significativa (ni en el cas dels escenaris excepcionals), els terrenys inclosos en aquesta Modificació. En aquest sentit, el risc associat es considera assumible.

## ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

La identificació de riscos geològics té com a objectiu identificar les possibles situacions de perillositat geològica natural que puguin donar lloc a situacions de risc que convingui evitar o considerar.

Els riscos específics a estudiar corresponen a qualsevol fenomen de tipus geològic que pugui comportar un risc per les persones, les edificacions i les infraestructures. Els fenòmens a considerar són els desprendiments (caigudes de rocs, bolcades, allaus de roques), les esllavissades (lliscaments rotacionals i translacionals, en sòls o roques, reptacions), els esfondraments (subsidiències, col·lapses) i els terratrèmols. En relació als fluxos torrencials (corrents d'arrossegalls) i allaus aquests s'han comentat amb anterioritat.

Geològicament, el poble de Gessa es troba al Pirineu Axial, en un sector on el substrat rocós són materials del devonià, compost per arenisques, grauvaques, calcàries massives i pissarres fosques. Les unitats geològiques que afloren a l'àmbit, segons el Mapa Geològic de Catalunya a escala 1:250.000 de l'Institut Geològic de Catalunya, són Holocè: Qt0-1: Llit actual, plana d'inundació ordinària i terrassa mes baixa 0-2 metres.



Cartografia Geològica, font ICGC, 1:250.000. La fletxa indica l'àmbit d'estudi.

En relació als possibles desprendiments i a la perillositat per esllavissades, aquests resulta baixa o molt baixa. En relació a possibles moviments de vessant, cal indicar que amb pendents baixos a moderats com els que es presenten a la zona, els dipòsits al·luvials i de terrassa fluvial són poc susceptibles a la inestabilitat.

En quant a la possibilitat d'esfondraments, sota els dipòsits al·luvials que afloren hi ha les pissarres amb intercalacions de carbonats, i altres litologies poc solubles del Devonià. No s'ha detectat carstificacions en zones properes a la parcel·la. No s'han identificat prop de la zona d'estudi litologies solubles, com guixos o sals. Es considera per tant, que la perillositat natural pel que fa a esfondraments serà molt baixa, o nul·la.

En relació als terratrèmols, segons les dades obtingudes, la zona del Naut Aran, està exposada a un risc sísmic d'intensitat VIII segons l'escala SMK.

Les característiques tant geomorfològiques com litològiques del sector en estudi, indiquen que ens trobem en una zona amb perillositat baixa a negligible pels fenòmens de desprendiments, esllavissades, esfondraments i terratrèmols.

No estem per tant en una zona inestable o que presenti riscos geològics, i no afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

### **1.3.9 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis**

La present Modificació incorpora un plànol de justificació de mesures i condicions de seguretat en cas d'incendi (plànol O.07).

Ens trobem en un supòsit de construccions d'alçada d'evacuació descendent inferior a 9 metres. Les distàncies fins a arribar a la façana amb accés a totes les zones de l'edifici resulten inferiors als 50 metres.

El carrer existent (Avinguda Jaime Amiel Baró) presenta una amplada de 6 metres, per sobre de l'amplada mínima de maniobra de 5 metres. S'indiquen les zones de maniobra dels camions de bombers i els espais exteriors accessibles.

Pel que fa als hidrants del carrer en trobem dos i aquest es troben emplaçats a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant està a menys de 100 metres d'un hidrant.

### **1.3.10 Justificació de mobilitat sostenible**

D'acord amb allò previst a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, la present Modificació no requereix d'un estudi de mobilitat generada atès que no es troba dins l'àmbit d'aplicació.

No es preveu la implantació de nous usos i en relació a l'apartat 2 de l'esmentat article 3, ens trobem amb un municipi de població inferior a 5.000 habitants (1.790 segons el padró d'habitants del 2018 que consta la base de l'IDESCAT) i no s'inclou en cap dels supòsits relacionats en aquest. No comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable

L'àmbit objecte de la Modificació contempla únicament 12 habitatges unifamiliars potencials amb accés directe al vial estructurant de l'Avinguda Jaime Amiell Baró.

### **1.3.11 Justificació ambiental**

El desenvolupament urbanístic que projecta la present Modificació no altera les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament general vigent. És un sòl urbà i es situa en una zona completament urbanitzada i amb les xarxes de servei en funcionament.

Es desenvolupa sobre sòls no productius. No es considera que les intervencions proposades alterin l'actual equilibri medi ambiental, ni per l'edificació proposada ni per l'actuació d'ordenació dels espais exteriors.

El desenvolupament urbanístic que projecta la present modificació de planejament segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 del TRLUC.

Correspon considerar així mateix la legislació sobre avaluació d'impacte ambiental de projectes d'acord a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Mitjançant l'esmentada llei es van unificar en una sola norma la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós.

#### **Article 5. Definicions.**

*1r «Avaluació ambiental estratègica» que és procedent respecte als plans i programes, i que conclou:*

*i) Mitjançant la «declaració ambiental estratègica», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica ordinària, de conformitat amb el que disposa la secció 1a del capítol I del títol II.*

ii) Mitjançant l'«informe ambiental estratègic», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica simplificada, de conformitat amb el que disposa la secció 2a del capítol I del títol II.

**Article 6. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.**

(...)

2. Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada:

(...)

c) Els plans i programes que, establint un marc per a l'autorització en el futur de projectes, no compleixin els altres requisits esmentats a l'apartat anterior.

Secció 2a Procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada per a l'emissió de l'informe ambiental estratègic

**Article 29. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada.**

1. Dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa, el promotor ha de presentar davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document ambiental estratègic que ha de contenir, com a mínim, la informació següent:

- a) Els objectius de la planificació.
- b) L'abast i el contingut del pla proposat i de les seves alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.
- c) El desenvolupament previsible del pla o programa.
- d) Una caracterització de la situació del medi ambient abans del desenvolupament del pla o programa en l'àmbit territorial afectat.
- e) Els efectes ambientals previsibles i, si és procedent, la seva quantificació.
- f) Els efectes previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.
- g) La motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.
- h) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.
- i) Les mesures previstes per prevenir, reduir i, en la mesura que sigui possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, tenint en compte el canvi climàtic.
- j) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.

Així mateix i d'acord a l'article 59 del TRLUC correspon incloure:

f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.

D'altra banda i d'acord al que preveu el marc normatiu vigent en matèria ambiental i en particular la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

(...)

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà

(...)

e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.

Entenem que el cas de la modificació que ens ocupa no seria objecte d'avaluació ambiental estratègica atès que es desenvolupa en sòl urbà i atesa la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

D'acord amb tot allò comentat se sol·licita a l'òrgan ambiental l'emissió de resolució expressa de no subjecció a l'avaluació ambiental.

#### **1.3.12 Programa de participació ciutadana**

Pel que fa al programa de Participació Ciutadana (articles 22 i 105 del RLUC), atès que el planejament urbanístic general del municipi de Naut Aran no està adaptat a les disposicions de la Llei d'urbanisme, no disposa d'un programa de participació ciutadana i, aleshores, la tramitació se cenyirà al que disposa el TRLUC per a la tramitació de les figures de planejament general, complementada per les disposicions de la Llei de procediment administratiu.

S'incorpora el document comprensiu com a document independent d'acord al que es comenta al següent apartat.

#### **1.3.13 Document comprensiu**

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document comprensiu, aquest s'incorpora i forma part d'aquesta modificació en document independent (annex 1).

#### **1.3.14 Informe de sostenibilitat econòmica**

L'article 59.3.d del TRLUC estableix que en la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica.

Les NNSS de Naut Aran no disposen d'informe de sostenibilitat econòmica, atès que no estan adaptades a la Llei d'urbanisme, i per tant la Modificació tampoc l'ha de preveure. En qualsevol cas s'incorpora a continuació un informe de referència per valorar-ne la sostenibilitat.

A més a més en aquest cas, la Modificació de les NNSS no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la hisenda pública. No ens trobem en un cas de creació de nous sòls de sistemes públics i en realitat es redueix la superfície de sistemes de xarxa viària el que suposarà una contribució addicional en relació a l'impacte de l'actuació en les finances públiques de les administracions responsables del manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En el cas que ens ocupa no correspon implantar nous serveis i no trobem sòl de sistemes destinats a espais lliures o equipaments.

## INTRODUCCIO

L'article 59.3.d del TRLUC estableix que en la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica.

Aquest informe de sostenibilitat econòmica, que es refereix a la redacció del pla d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit informe.

En aquest cas, tot i que aquest document no comporta la variació de paràmetres establerts pel planejament general que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la hisenda pública, sí determina l'establiment de la ordenació concreta del sòl urbà, fixant els seus paràmetres generals de regulació. No cal portar a terme cap tipus d'obres d'urbanització complementàries.

## FONAMENT DE DRET

*Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana*  
*Article 22.*

*4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que se ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*

*Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.*

*Article 59.3. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels 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."*

## ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

1. *Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*

2. *Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.*
3. *Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris (no aplicable).*
4. *Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.*

## INFORME DE SOSTENIBILITAT

### 1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament de l'àmbit en la proporció d'usos que s'estableix, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, perquè la proposta comporta una intensitat d'edificació baixa, i que se situa dins dels paràmetres habituals per completar la trama urbana en un entorn de característiques similars, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat d'acord a l'ordenació que es concreta per l'àmbit.

El sòl és adequat perquè estant situat en una posició de consolidació de la trama urbana, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

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

- A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Naut Aran.
- B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

#### B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que les infraestructures i connexions es projectaran seguint les directrius dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Naut Aran i de les empreses dels serveis afectats, per tant es considera que les condicions d'implantació i de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables

#### B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

##### B.2.1. Xarxa viària.

D'acord a allò establert en la qualificació del sòl d'aquesta Modificació i els quadres de dades d'aquesta memòria, es considera una reserva per a la xarxa viària urbana de 1.702,38 m<sup>2</sup> de superfície del sector (Avinguda Jaime Amiell Baró).

El vial comentat ja es troba plenament urbanització i per tant no té despeses d'implantació El manteniment de la xarxa viària té una ràtio anual mitjana de 7,75 €/m², el que suposa:

$$1.702,38 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 13.193,44 \text{ € /any}$$

#### B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

#### B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària.

#### B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, es considera que tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació. No tenen per tant despeses directes d'implantació ni de manteniment.

#### B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

No té despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

#### B.2.6 Xarxa de sanejament.

No té despeses d'implantació. El seu manteniment depèn de l'empresa concessionària i es consideren unes despeses de relació entre aquesta i l'usuari.

#### B.2.7 Xarxa de subministrament de gas.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament. No es disposa de xarxa de gas a l'entorn.

#### B.2.8 Sistema d'espais lliures de zones verdes

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. L'àmbit no inclou sistema d'espais lliures.

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la xarxa viària	13.193,44 € /any
<b>TOTAL COST MANTENIMENT</b>	<b>13.193,44 € / any</b>

### 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 l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures que aporten els serveis ja considerats.

#### 4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada

La localització dels 12 habitatges previstos, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada. Aquests ingressos seran de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,77% del pressupost d'execució material.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 10 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 900 €/m<sup>2</sup>.

$$3.181,353 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 10 \text{ anys} = 10.794,33 \text{ € / any}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m<sup>2</sup> de sostre en una zona urbana consolidada de referència d'intensitat d'edificació alta de major densitat a la que ens ocupa, presenta un valor mig de 15,88 €/m<sup>2</sup> de sostre, amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona i que en sectors de menor densitat i intensitat d'edificació que la d'aquest document s'arriba a valors mínims de 4 €/m<sup>2</sup>, s'estima que la recaptació en aquest cas pot presentar valor a l'entorn dels 6 €/m<sup>2</sup>.

Quota total anual estimada:

$$3.181,353 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 6 \text{ €/m}^2 = 19.088,12 \text{ €/any}$$

TOTAL INGRESSOS

**29.882,45 €/any**

#### CONCLUSIÓ

Despeses derivades de l'actuació

13.193,44 € /any

Ingressos derivats de l'actuació

29.882,45 €/any

Saldo resultant

**+ 16.689,01 € / any**

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació 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, té un balanç positiu.

### 1.3.15 Alineacions, rasants i definició geomètrica

Les alineacions dels vials són les existents atès que aquests es troben plenament executats i la present Modificació no implica cap alteració al respecte. Aquestes es troben definides a la documentació gràfica i en especial al *plànol O.04 – Alineacions i rasants / Proposta*. Aquest planejament com a criteri general desenvolupa les alineacions previstes a les NNSS.

Les alineacions i rasants ja es troben per tant actualment definides atès que els carrers que envolten l'àmbit ja es troben urbanitzats. S'indiquen al plànol O.04 esmentat, cotes i pendents d'aquests vials, alineacions així com les cotes de referència.

L'amplada del carrer Jaime Amiel Baró és d'aproximadament 6 metres. En tots els casos la zona de calçada ha estat acabada amb paviment asfàltic i s'ha completat la vorada i la voravia.

Com s'ha comentat la rasant dels carrers ja es troba definida atès que aquest ja han estat urbanitzats. Les rasants actuals han tingut en compte diferents condicionants com són les rasants dels vials de connexió i una correcta evacuació de les aigües superficials i instal·lació de serveis de funcionament per gravetat.

### 1.3.16 Urbanització i xarxes serveis

Com s'ha comentat no cal portar a terme treballs d'urbanització de cap tipus o altres intervencions sobre les xarxes de subministrament atès que es proposa un règim de sòl urbà consolidat. A mida que les parcel·les es vagin edificant caldrà portar a terme les obres habituals de connexió a la xarxa.

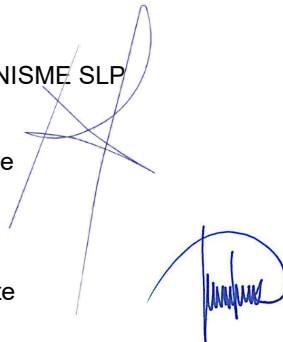
El plànol I.04 recull els esquemes de les xarxes de serveis existents sobre l'Avinguda Jaime Amiel Baró, plenament urbanitzada des de no fa gaires anys.

Lleida, 16 d'abril de 2021

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte



## **Normativa Urbanística**

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 ·  
GESSA (NAUT ARAN)

## 2 NORMATIVA URBANÍSTICA

Es ressalten en negreta els canvis normatius proposats. En primer lloc es modifica el capítol Novè del Títol Tercer sòl urbà, en relació als articles del 103 fins al 107 per tal de regular la subzona 3d.Ge1 que es proposa.

### ZONA D'EIXAMPLA 3d (Clau 3d) i 3d.Ge1

#### Art. 103. Definició i objectius

Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà urbanitzades o en procés d'urbanització amb edificacions d'ús unifamiliar de modestes dimensions projectades aïllades en parcel·lacions extensives, generalment amb entorns enjardinats d'interès, necessitats de la protecció adequada i d'una millora dels nivells de serveis urbanístics.

#### Art. 104. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

#### Art. 105. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la
- b) Ocupació màxima
- c) Nombre màxim de plantes
- d) Separacions mínimes
- e) Intensitat d'edificació

a) Parcel·la. La parcel·la es fixa en 600 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per a la clau 3d i **0,2826 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per a la clau 3d.Ge1. Per a la clau 3d.Ge1 s'estableix una densitat neta global de 11 hab/Ha.**

**Per a 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 nínxol / 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 construiran 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**

**Art. 106. Estàndards de cessió mínims i aprofitaments màxims per a operacions de Reforma Interior o Estudis de detall d'ordenació de volums.**

*Els estàndards de cessió mínims i els aprofitaments màxims aplicables a les operacions de Reforma Interior o Estudis de Detall d'ordenació de volums no previstes per aquestes Normes, ni delimitades en els plànols normatius, seran els següents:*

- Índex de densitat bruta: 10 hab/Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Vials i aparcaments: 15%.
- Espais verds i dotacions: 5%.

**Art. 107. Condicions d'ús.**

*S'admet únicament el residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar*

Es modifica així mateix l'apartat 1 de l'article 154 per tal d'incorporar la nova zona proposada.

**Art. 154 .GESSA**

1. Zones.

*S'apliquen les regulacions de les zones següents:*

- Zona de Casc Antic (Clau 1).
- Zona d'Ampliació de casc (Clau 2).
- Zona d'Eixample (clau3d).
- **Zona d'Eixample (clau 3d.Ge1)**
- Zona d'ordenació específica, clau 3e, amb les sub-claus següents:
  - Sub-zona d'ordenació específica 3e.1 segons paràmetres del Pla Especial de Reforma Interior Prat de Sant Martí.*

Finalment s'eliminen els apartats 4 i 5 del mateix article 154 que fan referència a la UA2 i UA3 respectivament. La condició especial continguda a l'apartat 5.7 es recupera a la delimitació de la nova subzona (article 105).

**4. Unitat d'actuació UA-2**

**4.1. Objectius**

*Aquesta unitat situada en la part est del nucli es planteja per reordenar les edificacions unifamiliars situades en l'entrada del nucli.*

**4.2. Àmbit**

L'àmbit de la UA-2 ————— 8.815 m<sup>2</sup> ————— 100 %

**4.3. Superfícies**

Residencial (Clau 3d) ————— 6.247 m<sup>2</sup> ————— 70,8%

Viani ————— 2.568 m<sup>2</sup> ————— 29,2%

**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 el 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.*

#### **5. Unitat d'actuació UA-3**

##### **5.1. Objectius**

*Aquesta unitat situada en la part est del nucli es planteja per reordenar les edificacions unifamiliars situades en l'entrada del nucli.*

##### **5.2. Àmbit**

L'àmbit de la UA-3 ————— 4.418 m<sup>2</sup> ————— 100 %

##### **5.3. Superfícies**

Residencial (Clau 3d) ————— 3.020 m<sup>2</sup> ————— 68,4%

Viaari ————— 1.398 m<sup>2</sup> ————— 31,6%

##### **5.4. Cessions**

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

##### **5.5. 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.*

##### **5.6. Condicions de gestió**

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

##### **5.7. Condició especial.**

*Les tanques de les finques situades a cavall del camí d'accés es construiran a 7 m. de l'eix actual.*

Lleida, 16 d'abril de 2021

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

## **Pla d'Etapes**

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 ·  
GESSA (NAUT ARAN)

### 3 PLA D'ETAPES

En preveure una situació de règim de sòl urbà consolidat la present Modificació no preveu cap mecanisme de gestió o sistema d'actuació urbanística i per tant no resulta pertinent establir una programació de desenvolupament en forma de d'agenda o pla d'etapes.

D'altra banda comentar que les NNSS no disposen d'agenda o programa en relació a l'execució de les UA2 i UA3 que se suprimeixen.

S'abonarà parcel·la a parcel·la l'import equivalent al 10% de l'aprofitament amb caràcter previ a l'atorgament de l'autorització d'obres i amb valor a calcular en el moment de dita autorització

Es realitza en tot cas una previsió en relació al termini per portar a terme els treball d'edificació tot i que es pot preveure que cada propietari desenvolupi el seu habitatge de forma independent i per tant pot resultar aventurat preveure un escenari de promoció conjunta de les diferents finques.

En relació al projecte i obres d'edificació ens trobem en un escenari que contempla 12 habitatges dels quals 5 ja es troben desenvolupats. Considerant el creixement natural del nucli es podria preveure el desenvolupament de 1,5 habitatges per any el que podria suposar un període de 4 a 5 anys per completar el desenvolupament de l'àmbit.



**Avaluació econòmica i financera**

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 ·

GESSA (NAUT ARAN)

## **4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

Amb aquest estudi econòmic, s'intentarà concloure que la proposta resulta sostenible econòmicament i que el preu de repercussió resultant del sòl es troba dins dels valors actuals de mercat per la zona en qüestió. Així mateix que la modificació no porta associat un increment de l'aprofitament.

D'acord al planejament vigent la superfície d'aprofitament privat resulta de 8.996,29 m<sup>2</sup> amb un IEN de 0,40 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl del que se'n deriva un sostre potencial de 3.598,516 m<sup>2</sup>. Si no es produís la modificació les càrregues inclourien la cessió i les obres d'urbanització de vials. Es manté en canvi la cessió del 10% de l'aprofitament vinculada a l'atorgament de l'autorització d'obres i amb valor a calcular en el moment de dita autorització. D'acord al valors del mercat i els que s'exposa en aquest capítol, sortiria una repercussió de 693,19 €/m<sup>2</sup> sostre amb un valor de sòl de 2.245.009,77 €.

La modificació planteja incrementar la superfície de sòl privat així com eliminar les càrregues esmentades. A tal efectes es redueix proporcionalment l'edificabilitat a fi de compensar aquest aspectes i obtenir un valor de sòl final equivalent. L'índex de 0,4 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl previst en les actuals normes per a la clau 3d passar a ser de 0,2826 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> per a la nova subzona 3d.Ge1.

### **4.1 HIPÒTESI PLANEJAMENT VIGENT**

En primer lloc correspondria portar a terme l'avaluació econòmica derivada de l'aplicació dels paràmetres del planejament vigent d'acord al que conté aquest apartat 4.1. Aquesta es realitza per tal d'obtenir valors de referència a efectes d'establir comparativa amb el planejament proposat i garantir que la valoració en els dos casos és la mateixa i per tant que no es dona increment d'aprofitament.

#### **4.1.1 CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ TEÒRIQUES**

Aquest preu serà orientatiu, ja que el càlcul es basa en les dades generals que es deriven dels paràmetres i les determinacions establertes per aquest document en base a unes dades de repercussió €/m<sup>2</sup>.

D'acord amb l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries de l'àmbit comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització (correspondrien únicament a xarxa viària en el nostre cas)
- Costos d'enderrocs d'edificacions existents (no aplicable)
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors (no aplicable)

- Cost de redacció del planejament, definició de les obres complementàries d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

### OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització d'acord al planejament vigent es refereix únicament a la xarxa viària prevista. Correspon a una superfície de 2.261,15 m<sup>2</sup>.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons l'estimació de la superfície, mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de servei i el moviment de terres. A aquest cost correspondria afegir si s'escau el de les obres no repercutides als mòduls aplicables.

A fi de realitzar una aproximació als costos s'ha aplicat el mòdul unitari de 120 €/m<sup>2</sup> cost que inclou les despeses generals i el benefici industrial:

L'aplicació d'aquest mòdul sobre la superfície total resulta en una estimació de cost total d'obra d'urbanització en l'entorn de 271.338,00 €.

### COSTOS D'ENDERROCS

No es consideren despeses d'enderrocs. Respecte la potencial afectació del vial inicialment previst sobre les construccions existents, no es planteja el seu enderroc considerant-se una incoherència atenent la impossibilitat material de portar a terme un enderroc així com la seva inviabilitat econòmica.

### CONNEXIONS EXTERNES SERVEIS

No correspondria considerar costos derivats de connexions externes de xarxes de subministrament, d'altra banda ja inclosos als valors d'urbanització considerats anteriorment i atès que es tracta en tots els casos d'enllaçar amb una xarxa existent als carrers perimetrals de l'actuació. D'altra banda, considerant el poc cabal necessari i generat a l'àmbit (potencial màxim de 12 habitatges) així com que ja es tracta d'una previsió continguda al planejament general vigent, entenem que no correspondria considerar altres despeses de connexió, inclòs un possible conveni amb l'ACA.

### COST DE GESTIÓ I PROJECTES

Redacció dels projectes necessaris per a la consecució del desenvolupament: la modificació de NNSS, treballs de topografia, projectes d'urbanització i de reparcel·lació, incloses les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

Els costos de gestió, a falta de tenir el valor de tots els projectes esmentats, es poden calcular aproximadament en base als criteris establerts en projectes similars. Aquests es poden quantificar entre un 10% i un 15% de l'import de les obres d'urbanització. En el nostre cas aplicat un 13% sobre 271.338,00 € resultaria un valor de 35.273,94 €.

Així les despeses totals d'urbanització (PEC – incloent despeses generals i benefici industrial - sense IVA), d'acord amb allò establert a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 se situarien a l'entorn de 306.611,94 €.

#### 4.1.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

Amb el planejament vigent de les NNSS, l'edificabilitat total a desenvolupar derivada de l'aplicació del planejament vigent resultaria de 3.598,516 m<sup>2</sup> de sostre. El valor de repercussió dels costos d'urbanització i altres despeses s'establiria en conseqüència, en l'entorn de 85,21 €/m<sup>2</sup> de sostre edificable de nova construcció:

$$306.611,94 \text{ €} / 3.598,516 \text{ m}^2 \text{ st.} = 85,21 \text{ €} / \text{m}^2 \text{st}$$

La justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació es constata per les repercussions que suposaran les despeses a càrrec de la propietat per l'execució del planejament en relació a l'aprofitament que aquest atorga.

QUADRE NUM. 3: REPERCUSSIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

<b>CÀRREGUES (*)</b>	<b>m<sup>2</sup> / ud</b>	<b>€/m<sup>2</sup> o ud.</b>	<b>306.611,94 €</b>
<b>Obres d'urbanització</b>			<b>306.611,94 €</b>
<b>Urbanització</b>			271.338,00 €
Xarxa viària	2.261,15	120,00	271.338,00 €
<b>Enderrocs</b>			N/A
<b>Connexions externes serveis i cànons</b>			N/A
<b>Gestió i projectes de les obres</b>			35.273,94 €
<b>REPERCUSSIONS</b>			
Superfície de sòl brut (m <sup>2</sup> s)			12.959,82
Superfície de sostre edificable (m <sup>2</sup> st)			3.598,516
Repercussió sobre sòl brut (€/m <sup>2</sup> s)			23,66
Repercussió sobre sostre edificable (€/m <sup>2</sup> st)			85,21

(\*) valors PEC excepte gestió i projectes

### 4.1.3 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

D'acord al art. 126.1 b) de la TRLUC, el conjunt de criteris que serveixen de base per a determinar el valor del sòl adjudicat es fonamenta en l'aplicació del mètode del valor residual a partir de la consideració del valor en venda del sòl degudament urbanitzat, en mèrits a la remissió efectuada pel precepte esmentat al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i les pròpies eines de valoració.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC d'acord a allò previst pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre:

$$\text{VRS} = ( \text{Vv} / \text{K} ) - \text{Vc}$$

**VRS** = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.

**Vv** = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

**K** = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50). K= 1,4

**Vc** = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

#### ESTIMACIÓ DELS VALORS DE VENDA (ESTUDI DE MERCAT)

A partir de l'elaboració d'un estudi de mercat dels preus de venda aproximats per a les mateixes tipologies d'edificació que es proposen pel sector en qüestió, s'obtenen els valors que es mostren a continuació.

#### **Habitatge aïllat de renda lliure**

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de 2.687,111 €/m<sup>2</sup> de superfície construïda a l'habitatge plurifamiliar per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament.

S'aporten algunes dades on es relacionen les diferents mostres de mercat i la homogeneïtzació entre elles, tot considerant un immoble patró de la zona per habitatge lliure, un habitatge nou de qualitat mitjana.

QUADRE NUM. 4: ESTUDI DE MERCAT. VALOR DE VENDA

2.1. Valor en venda de mercat, Vv

HLL

Mostra	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font
1	445.000,00 €	178,00 m <sup>2</sup>	1,00	2018	API	fotocasa.com
2	390.000,00 €	170,00 m <sup>2</sup>	1,00	1993	Particular	habitaclia.es
3	435.000,00 €	180,00 m <sup>2</sup>	1,00	2001	Particular	idealista.com
4	477.800,00 €	172,00 m <sup>2</sup>	1,00	1991	API	idealista.com
5	620.000,00 €	235,00 m <sup>2</sup>	1,00	2020	API	fotocasa.com
6	469.000,00 €	206,00 m <sup>2</sup>	1,00	1974	Particular	habitaclia.es

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	2.500,00 €/m <sup>2</sup>	0,90	1,00	1,00	1,00	1,0574	2.379,20 €/m <sup>2</sup> st
2	2.294,12 €/m <sup>2</sup>	0,90	1,00	1,00	1,00	1,1150	2.302,12 €/m <sup>2</sup> st
3	2.416,67 €/m <sup>2</sup>	0,90	1,00	1,20	1,00	1,1603	3.028,42 €/m <sup>2</sup> st
4	2.777,91 €/m <sup>2</sup>	0,80	1,00	1,15	1,00	1,1272	2.880,68 €/m <sup>2</sup> st
5	2.638,30 €/m <sup>2</sup>	0,80	1,05	1,10	1,00	1,0000	2.437,79 €/m <sup>2</sup> st
6	2.276,70 €/m <sup>2</sup>	0,90	1,00	1,00	1,20	1,2585	3.094,45 €/m <sup>2</sup> st
Valor en venda resultant							2.687,111 €/m <sup>2</sup> st

Coefficients:

- Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
- Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Qualitat de l'edificació
  - Categories 1 i 2 1,20
  - Categories 3, 4, 5 i 6 1,00
  - Categories 7, 8 i 9 0,80
- Antiguitat i estat de conservació.

Coef 5 = (1-βx <sub>F</sub> )/(1-β <sub>i</sub> x <sub>F</sub> )	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
	1,0574	1,1150	1,1603	1,1272	1,0000	1,2585

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

$$\beta = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C \quad 0,0000$$

<b>a Antiguitat</b>	0%
<b>Fa = Fc + (Fr - Fc) x i</b>	2020
<b>Fc</b> Data de construcció o implantació	2020
<b>Fr</b> Data de reforma o rehabilitació	2020
<b>i</b> Coeficient que contempla el tipus de reforma	1
Any valoració	2020
Vida útil màxima	100 anys

<b>C Coeficient corrector per estat de conservació</b>	1,00
Estat de conservació	Normal
Normal	
Regular	
Deficient	
Ruïnós	

β<sub>i</sub> = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

$$\beta_i = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
	0,0862	0,1638	0,2195	0,1792	0,0000	0,3263

<b>a Antiguitat</b>	15%	26%	33%	28%	0%	45%
<b>Fa = Fc + (Fr - Fc) x i</b>	2004	1993	1986	1991	2020	1974
<b>Fc</b> Data de construcció o implantació	2018	1993	2001	1991	2020	1974
<b>Fr</b> Data de reforma o rehabilitació	2004	1993	1986	1991	2020	1974
<b>i</b> Coeficient que contempla el tipus de reforma	1	1	1	1	1	1
Any valoració	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Vida útil màxima	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys

<b>C Coeficient corrector per estat de conservació</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Estat de conservació	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

A partir de revistes especialitzades es pot realitzar una estimació dels costos unitaris de construcció de les edificacions proposades en els que ja s'incorpora el benefici industrial i les despeses generals.

## Habitatge aïllat de renda lliure

QUADRE NUM. 5: ESTIMACIÓ COST DE CONSTRUCCIÓ I VALOR DE REPERCUSSIÓ

### 2.2 Valor de la construcció, Vc

<b>HLL</b>			
Revista "Boletín Económico de la Construcción"			
	Preu		1.176,03 €/m <sup>2</sup>
	Coef corrector Vall d'Aran	10,00%	117,60 €/m <sup>2</sup>
			1.293,63 €/m <sup>2</sup>
Revista "Construc"			
	Preu		985,74 €/m <sup>2</sup>
	Seguretat i salut	2,00%	19,71 €/m <sup>2</sup>
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	93,65 €/m <sup>2</sup>
			1.099,10 €/m <sup>2</sup>
Revista "Emedos"			
	Preu		1.002,77 €/m <sup>2</sup>
	Seguretat i salut	2,00%	20,06 €/m <sup>2</sup>
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	95,26 €/m <sup>2</sup>
	Coef corrector Val d'Aran	15,00%	167,71 €/m <sup>2</sup>
			1.285,80 €/m <sup>2</sup>
<b>Mitjana</b>			<b>1.226,18 €/m<sup>2</sup>st</b>

### 2.3 Valor de repercussió

<b>VRS = ( Vv / K ) - Vc =</b>	<b>693,19 €/m<sup>2</sup>st</b>
--------------------------------	---------------------------------

S'aporta a continuació el resum dels valors de repercussió del sòl obtinguts per a cada tipologia a partir de l'aplicació del mètode residual estàtic.

QUADRE NUM. 6: RESUM VALOR REPERCUSSIÓ

<b>VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL (€/ m2 sostre construït)</b>		
Zona	VRS (€/m <sup>2</sup> st)	VRS (total)
Habitatge aïllat de renda lliure	693,19	2.245.009,77

## SOSTRE EN FUNCIÓ A LES DIFERENTS TIPOLOGIES

Sostre total de l'àmbit = 3.598,516 m<sup>2</sup>st

Superfície total de l'àmbit = 12.959,82 m<sup>2</sup>sòl.



Per al càlcul s'utilitza el 90% del sostre atès que correspondria efectuar la cessió del 10% de l'aprofitament a l'administració actuant en virtut de l'article 43 i de la disposició transitòria segona del TRLUC.

Sostre d'habitatge aïllat 3.238,66 m<sup>2</sup>st

## DEURES I CÀRREGUES

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització d'acord al que s'ha justificat al capítol 4.1.1 S'obté un total de 306.611,94 €.

## VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca:	2.245.009,77 €
Despeses:	306.611,94 €
Valor dels terrenys:	1.938.397,83 €

El valor, de taxació dels terrenys és de **1.938.397,83 €**, resultant una repercussió global de **538,66 €/m<sup>2</sup>st**.

## QUADRE NUM. 7: RESUM DE PARÀMETRES DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA

VALORS DE REPERCUSSIÓ	
COST D'URBANITZACIÓ per sostre	85,21 €/m <sup>2</sup> st
VALOR DE CONSTRUCCIÓ	1.226,18 €/m <sup>2</sup> st
VALOR DE VENDA	2.687,11 €/m <sup>2</sup> st
<b>VALOR DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT</b>	<b>693,19 €/m<sup>2</sup>st</b>
<b>REPERCUSSIÓ GLOBAL SENSE URBANITZAR</b>	<b>538,66 €/m<sup>2</sup>st</b>
VALORS TOTALS	
COST D'URBANITZACIÓ PENDENT	306.611,94 €
VALOR DEL SÒL URBANITZAT	2.245.009,77 €
VALOR DEL SÒL SENSE URBANITZAR	1.938.397,83 €

Observació: aquests valors són indicatius atès que els costos de construcció, les despeses d'urbanització i els valors de mercat considerats per estimar els valors de venda són orientatius.

## CONCLUSIONS

A partir de la relació de dades numèriques anteriors, es conclou que el desenvolupament de la proposta d'ordenació que es formula, resulta viable.

## **4.2 AVALUACIÓ SEGONS MODIFICACIÓ PROPOSADA**

S'avalua a continuació en aquest apartat 4.2, el planejament proposat de forma comparativa amb el planejament vigent d'acord a tot allò comentat a l'apartat anterior 4.1.

### **4.2.1 AJUST INICIAL PER SUPERFÍCIE**

Amb la supressió de part de la previsió de sòl de sistemes de xarxa viària, la present Modificació incrementa la superfície d'aprofitament privat (passa dels actuals 8.996,29 m<sup>2</sup> a 11.257,44 m<sup>2</sup>) i per tant per mantenir el mateix sostre de 3.598,516 m<sup>2</sup> correspondria plantejar un IEN de 0,3196 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl suposant per tant una reducció respecte el valor actual de 0,4 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

### **4.2.2 AJUST DEFINITIU PER REDUCCIÓ DE CÀRREGUES**

Es valoren en aquest apartat els conceptes que d'acord al nou planejament no correspondria dur a terme però que si estarien previstos d'acord al planejament vigent de les NNSS. Es pretén valorar aquestes càrregues que se suprimeixen de forma que es puguin traduir en sostre i d'aquesta manera reduir l'índex d'edificabilitat net a proposar proporcionalment de forma que el valors entre el planejament vigent i el proposat resultin iguals.

D'acord als càlculs de l'apartat 4.1 anterior, hi hauria en primer lloc una reducció de càrregues directes per valor de 271.338,00 € corresponent a la no urbanització de la xarxa viària que aquesta Modificació suprimeix (2.261,15 m<sup>2</sup>).

En relació a les despeses de gestió i projectes (capítol 4.1.1) i a efectes de valorar les càrregues que se suprimeixen, només seria una part de les despeses comentades, ja que la modificació de NNSS i els treballs de topografia s'han hagut de fer en qualsevol cas. Descomptant aquests conceptes es valora la reducció de càrregues en el 50% del valor considerat i que correspondria a la quantitat de 17.636,97 €.

D'aquesta forma, la reducció total de càrregues es produeix per un valor total de 288.974,97 € que d'acord al valor de repercussió obtingut de 693,19 €/m<sup>2</sup> de sostre seria equivalent a un sostre de 416,88 m<sup>2</sup> de sostre.

D'acord amb tot allò comentat correspondria considerar un índex net d'edificabilitat net de 0,2826 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl (en comptes del 0,4 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl previst actualment per a la clau 3d).

S'inclou a continuació una taula resum en la que es mostren a la columna del centre els valors d'acord al planejament vigent. S'indica el sostre actual així com la valoració i les despeses que caldria realitzar per tal d'obtenir la valoració dels terrenys. A la columna de la dreta tindríem el sostre proposat en aquesta Modificació i la corresponent valoració aplicant la mateixa repercussió.

QUADRE NUM. 8: COMPARATIVA DE VALORACIONS ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

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

Com es pot observar, es conclou per tant que la valoració dels terrenys entre el planejament vigent i la nova situació que es proposa resulta equivalent i per tant no es produeix un increment d'aprofitament.

## 5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

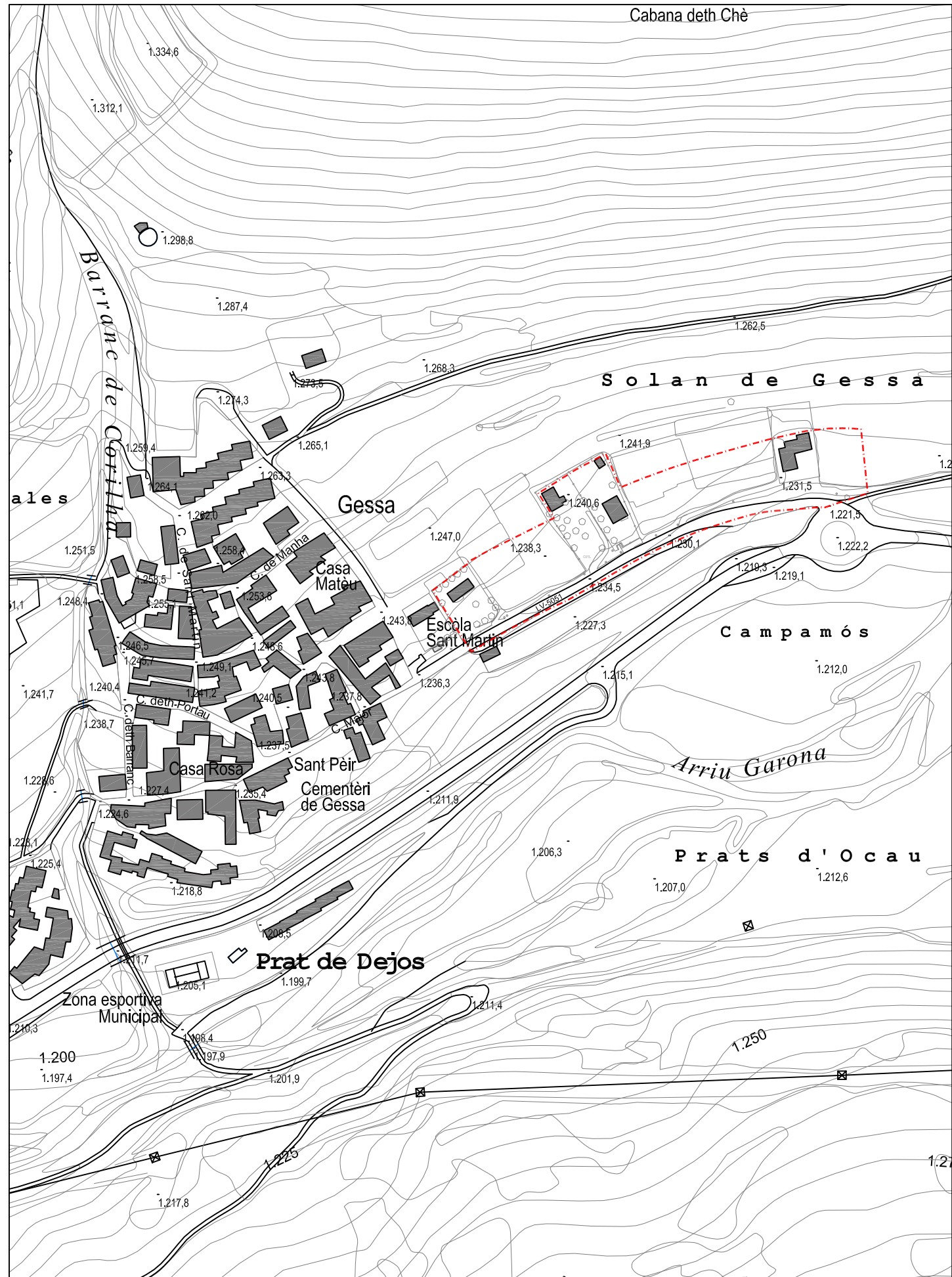
**Plànols d'Informació Urbanística**

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 ·  
GESSA (NAUT ARAN)

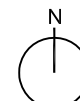




esc:1/30.000



esc:1/3.000



Àmbit 12.959,82 m2

EXP.: 1463

PROMOTOR: INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS UA2 I UA3 GESSA NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Avinguda Jalme Amell Bard UA2 I UA3 GESSA (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL: SITUACIÓ I EMLAÇAMENT

ESCALA: 1/30.000 - 1/3.000

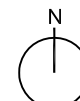
DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL: 1.01

**aracoas**  
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:  
Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas





■ ■ ■ ■ ■ Àmbit 12.959,82 m2

EXP.: 1463

PROMOTOR:  
INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:  
MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA  
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:  
Avinguda Jaime Amell Bard  
UA2 I UA3  
GESSA (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:  
ORTOFOTOMAPA

ESCALA: 1/1.500

DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL:  
I.02

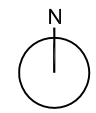
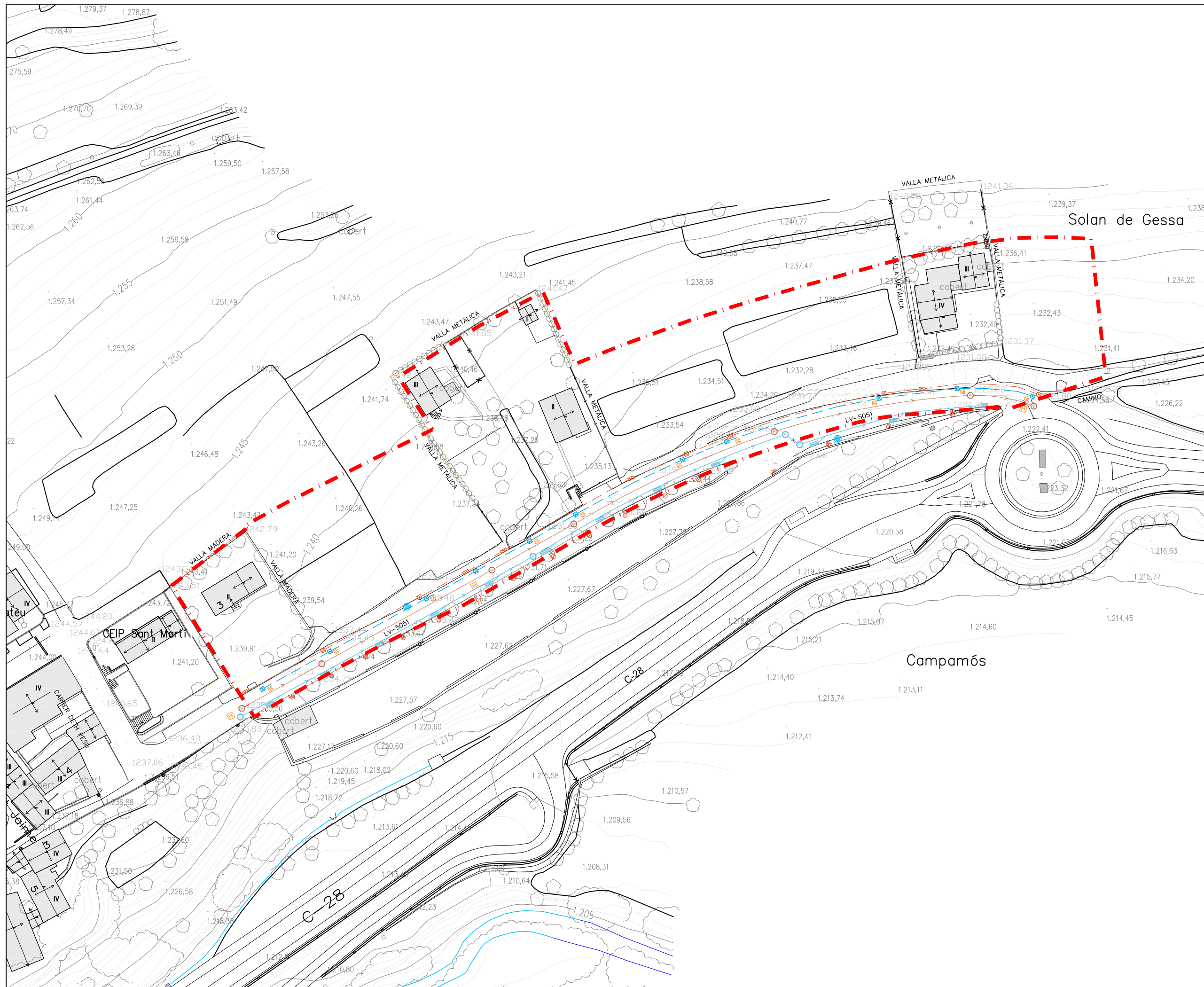
**arqcoas**  
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:  
Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas









**XARXES DE SERVEIS EXISTENTS**

- Clavegueram - xarxa de pluvials
- Pou de registre - xarxa de residuals
- Embornal - xarxa de residuals
- Clavegueram - xarxa de residuals
- Pou de registre - xarxa de residuals
- Conducció aigua potable
- Escomesa d'aigua potable a parcel·la
- Hidrant
- Xarxa elèctrica soterrada
- Escomesa elèctrica a parcel·la
- Fanal d'enllumenat públic
- Arqueta tipus H
- Arqueta tipus M
- Element patrimonial a mantenir

Àmbit 12.959,82 m2

EXP.: 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA  
NAUT ARAN**

EMPLAÇAMENT: Avinguda Jaime Ansell Bard  
UA2 I UA3  
GESSA (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL:

**TOPOGRÀFIC I SERVEIS EXISTENTS**

ESCALA: 1/1.000

DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL:

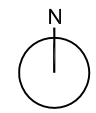
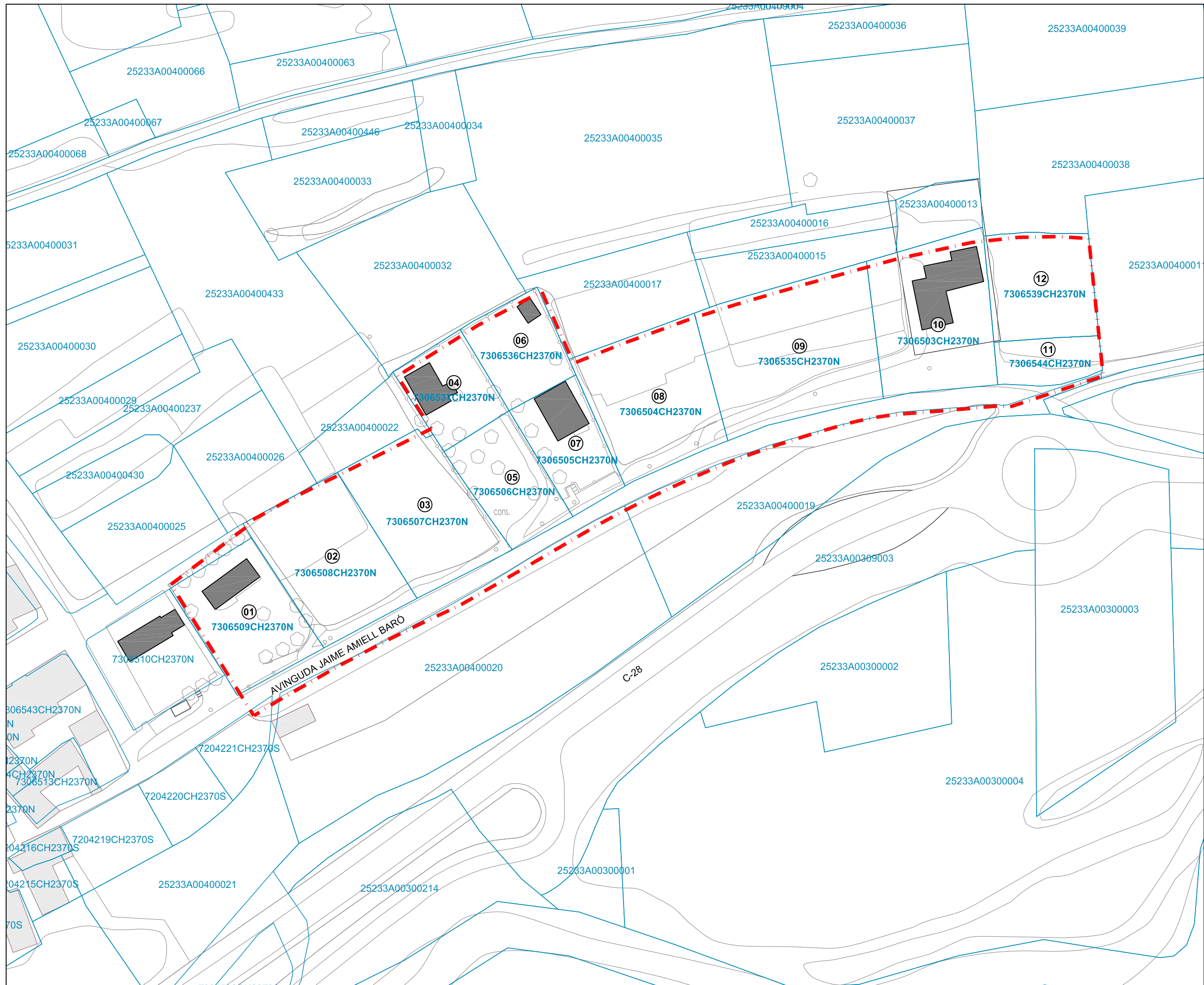
**1.04**

**aracoas**  
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas





--- Àmbit 12.959,82 m2

EXP.: 1463

PROMOTOR:  
INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:  
MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA  
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:  
Avinguda Jaime Amiel Baró  
UA2 I UA3  
GESSA (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL:  
PARCEL·LARI ACTUAL

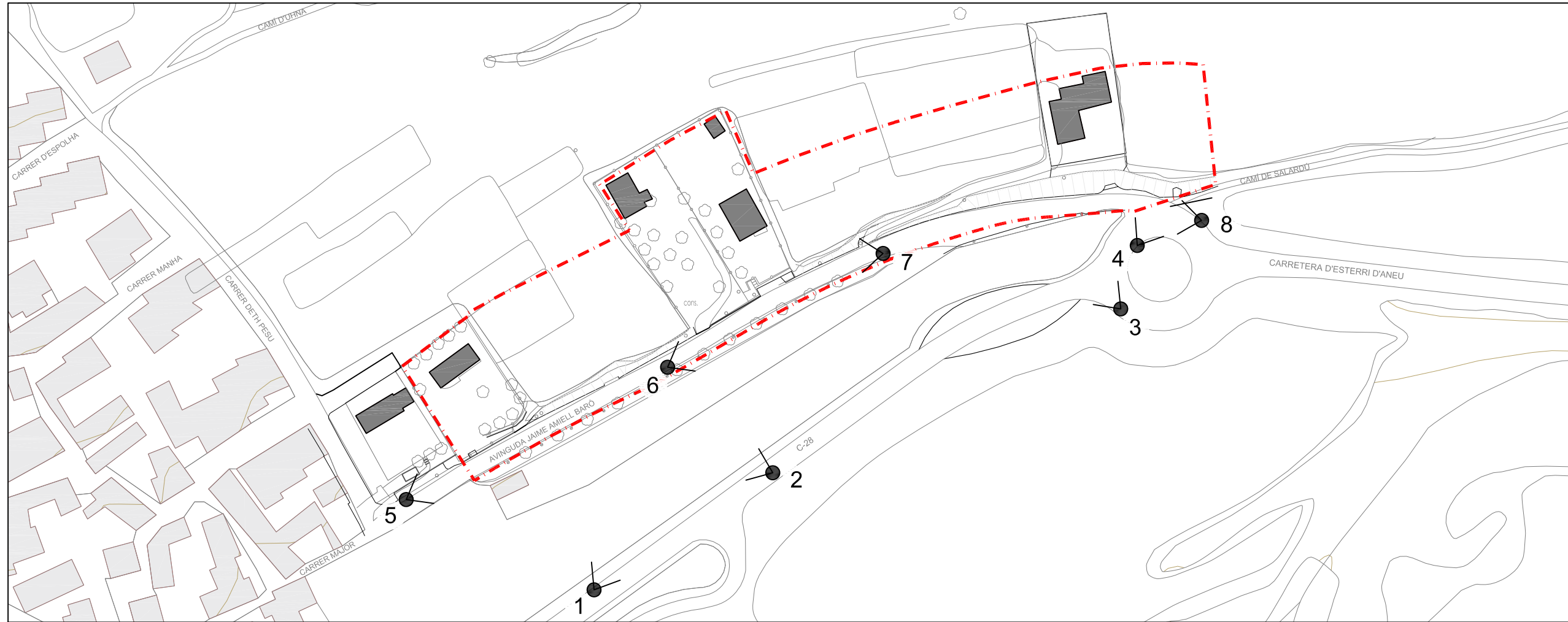
ESCALA: 1/1.000  
DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL: 1.05

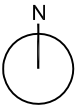
**arccos**  
ARQUITECTURA I URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas





--- Àmbit 12.959,82 m<sup>2</sup>



EXP.: 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROEJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA  
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:

Avinguda Jaime Amiel Baró  
UA2 I UA3  
GESSA (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ESCALA: 1/1.500

DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL:

I.06

**arqcoas**  
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

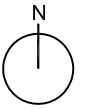
Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas

**Plànols d'Ordenació Urbanística**

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 ·

GESSA (NAUT ARAN)





**DELIMITACIONS**

- Sòl urbà
- Àmbit modificació NNSS

**ZONES SU**

- Residencial casc antic
- Residencial ampliació de casc
- Residencial eixample 1
- Residencial eixample 2
- Residencial eixample 3
- Residencial eixample 4
- Residencial eixample 4 - Ge1
- Ordenació específica (determinada pel planejament derivat vigent)
- Conservació de l'estructura urbana i edificatòria
- Verd privat

**ZONES SAU**

- Ordenació segons paràmetres de normativa

**ZONES SNU**

- Ordinari
- De protecció especial

**SISTEMES**

- Arees aparcament
- Parcs i jardins urbans
- Equipament comunitari educatiu

Àmbit 12.959,82 m2

EXP.: 1463

PROMOTOR:  
INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA  
NAUT ARAN**

EMPLAÇAMENT:  
Avinguda Jaume Ansel·l Bard  
UA2 I UA3  
GESSA (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:  
**PLANEJAMENT PROPOSTA**

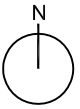
ESCALA: 1/1.500  
DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL: **0.01**

**aracoas**  
ARQUITECTURA I URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas





- ZONIFICACIÓ**
- 3d.Ge1 Eixample 3d
- SISTEMES**
- Xarxa viària local
- CONDICIONS D'ORDENACIÓ**
- Gàlib edificatori
  - Profunditat màxima garatge en substitució de terres
  - Àrea de situació d'accessos i murs de contenció
  - Mur contenció i accés separats alineació carrer per no interferir circulació calçada
  - Element patrimonial a mantenir
- AFECTACIONS**
- Zona de domini públic
  - Zona de servitud
  - Zona d'afecció carretera
  - Línia d'edificació carretera
  - Línia d'edificació rodona
- Àmbit 12.959,82 m2

EXP.: 1463

PROMOTOR: INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS UA2 I UA3 GESSA NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Avinguda Jaime Amiel Baró UA2 I UA3 GESSA (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL: QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSTA

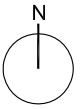
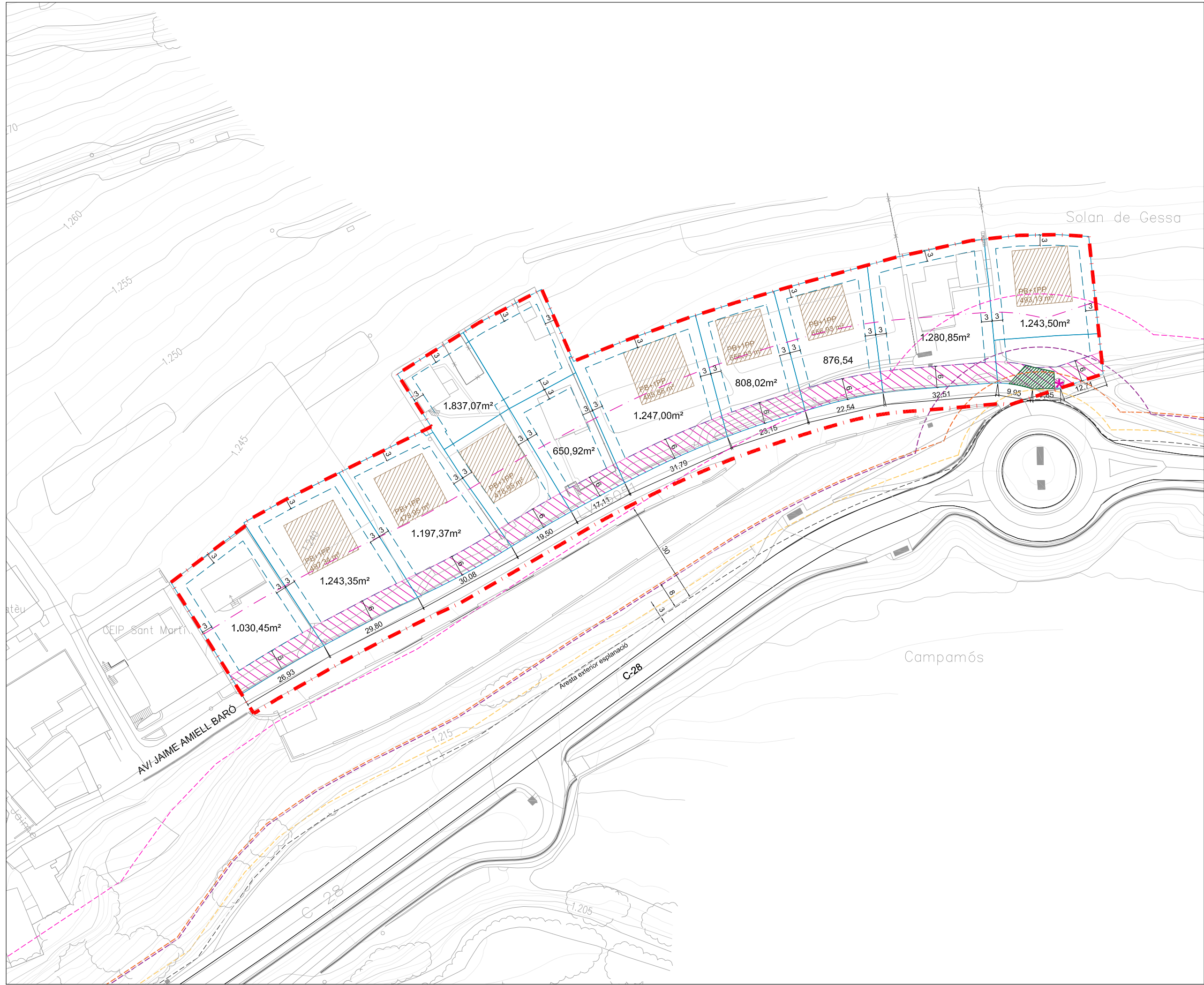
ESCALA: 1/1.000

DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL: 0.02

**arqcoas**  
ARQUITECTURA I URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas



- SISTEMES**
- Xarxa viària local
- CONDICIONS D'ORDENACIÓ**
- Gàlib edificatori
  - Profunditat màxima garatge en substitució de terres
  - Àrea de situació d'accesos i murs de contenció
  - Mur contenció i accés separats alineació carrer per no interferir circulació calçada
  - Element patrimonial a mantenir
- AFECCIONS**
- Zona de domini públic
  - Zona de servitud
  - Zona d'afecció carretera
  - Línia d'edificació carretera
  - Línia d'edificació rotonda
- PARÀMETRES CLAU 3d.Ge1**
- Parcel·la mínima: 600m<sup>2</sup>
  - Façana mínima: 20m
  - Ocupació màxima: 20%
  - Edificabilitat neta: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
  - Separació mínima: 6m a vial; 3m a la resta
  - ARM: 6m / PB+1PP
- Àmbit 12.959,82 m<sup>2</sup>

EXP.: 1463

PROMOTOR: INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS UA2 I UA3 GESSA NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Avinguda Jaime Amiel Baró UA2 I UA3 GESSA (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL: ORDENACIÓ INDICATIVA

ESCALA: 1/1.000  
DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL: 0.03

**aracoas**  
ARQUITECTURA I URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas





- CONDICIONS D'ORDENACIÓ**
- Alineació carrer
  - - - Gàlib edificatori
  - - - Profunditat màxima garatge en substitució de terres
  - - - Eix vial
  - 2.50% → Pendent vial
  - 244.28 Cota rasant vial
  - Àrea de situació d'accessos i murs de contenció
  - Mur contenció i accés separats alineació carrer per no interferir circulació calçada
  - \* Element patrimonial a mantenir

- - - Àmbit 12.959,82 m2

EXP.: 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA  
NAUT ARAN**

EMPLAÇAMENT: Avinguda Jaime Amiel Baró  
UA2 I UA3  
GESSA (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL:

**ALINEACIONS I RASANTS**

ESCALA: 1/1.000

DATA: OCTUBRE 2020

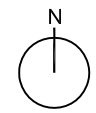
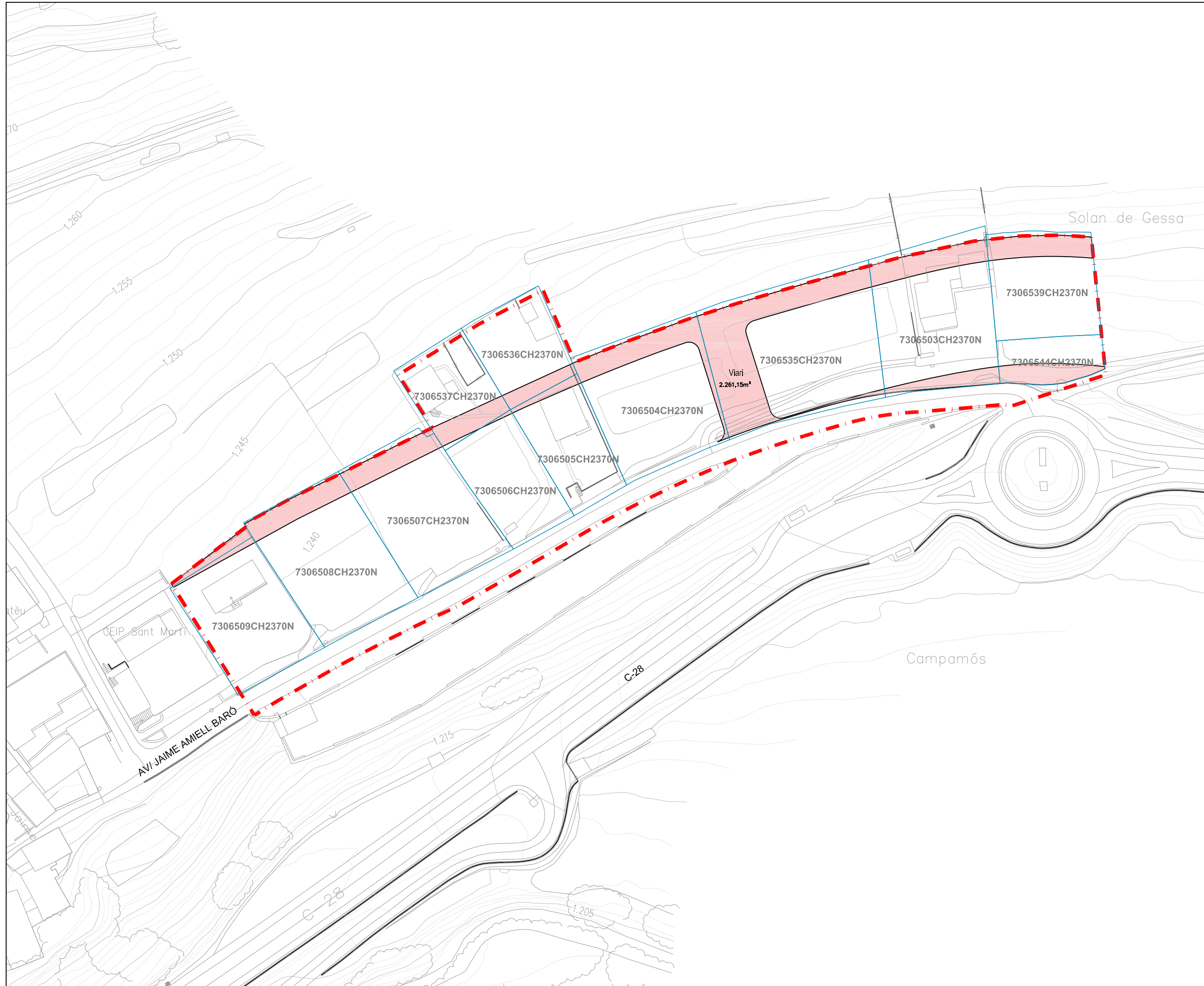
NÚM PLÀNOL:


**0.04**

**arqcoas**  
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
 Oriol Monfort Casas



 Xarxa viària a suprimir (Sup. 2.261,15m²)

 Àmbit 12.959,82 m2

EXP.: 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA  
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:

Avinguda Jaime Amiel Baró  
UA2 I UA3  
GESSA (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL:

XARXA VIÀRIA A SUPRIMIR

ESCALA: 1/1.000

DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL:

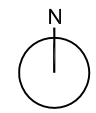
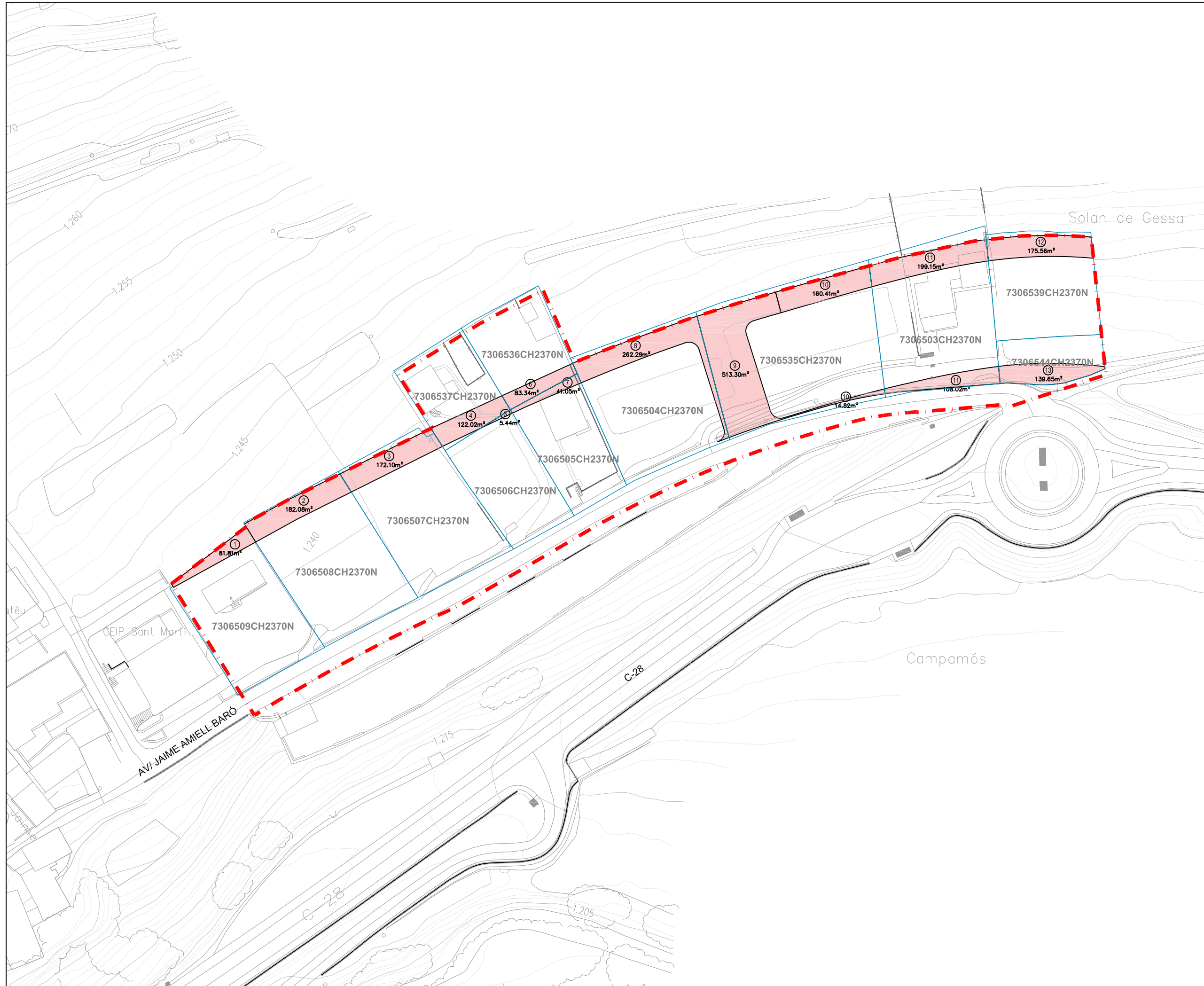
0.05

**arqcoas**  
ARQUITECTURA I URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas







Xarxa viària a suprimir (Sup. 2.261,15m<sup>2</sup>)

Núm.	Ref. Cadastral	Superfície	
1	7306508CH2370N	81,81 m <sup>2</sup>	3,62%
2	7306508CH2370N	182,08 m <sup>2</sup>	8,05%
3	7306507CH2370N	172,10 m <sup>2</sup>	7,61%
4	7306537CH2370N	122,02 m <sup>2</sup>	5,40%
5	7306506CH2370N	5,44 m <sup>2</sup>	0,24%
6	7306536CH2370N	83,34 m <sup>2</sup>	3,69%
7	7306505CH2370N	41,05 m <sup>2</sup>	1,82%
8	7306504CH2370N	262,40 m <sup>2</sup>	11,60%
9	7306535CH2370N	513,30 m <sup>2</sup>	22,70%
10	7306535CH2370N	175,23 m <sup>2</sup>	7,75%
11	7306503CH2370N	307,17 m <sup>2</sup>	13,58%
12	7306539CH2370N	175,56 m <sup>2</sup>	7,76%
13	7306544CH2370N	139,65 m <sup>2</sup>	6,18%
		2261,15	100,00%
Àmbit			12.959,82 m2

EXP.: 1463

PROMOTOR:  
INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:  
MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA  
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:  
Avinguda Jaime Amiel Baró  
UA2 I UA3  
GESSA (NAUT ARAN)

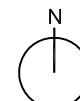
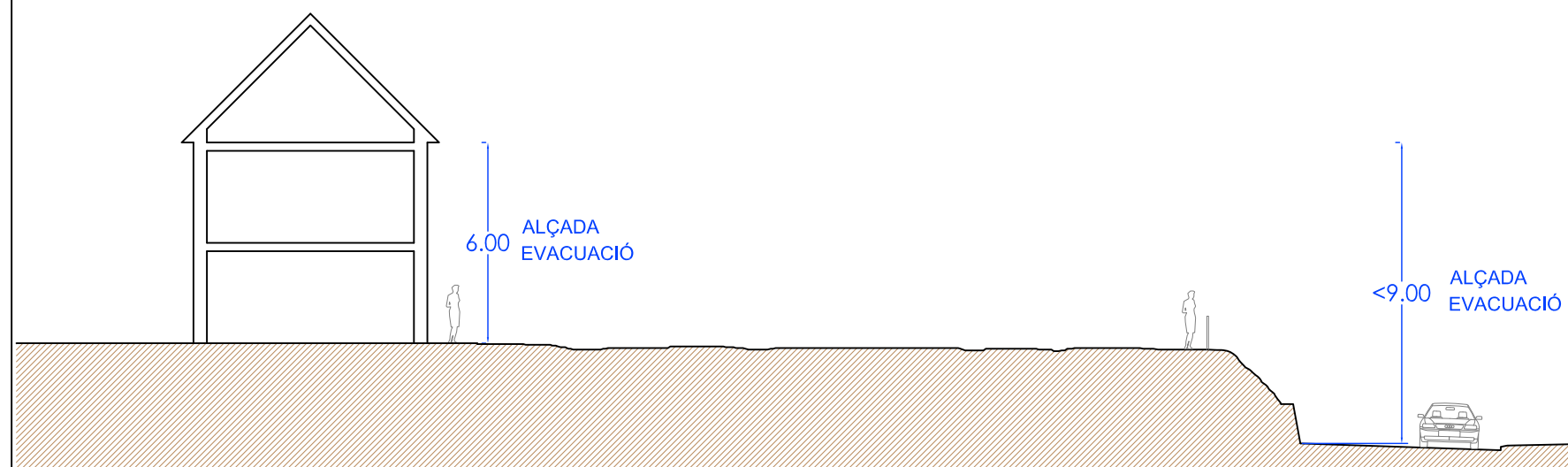
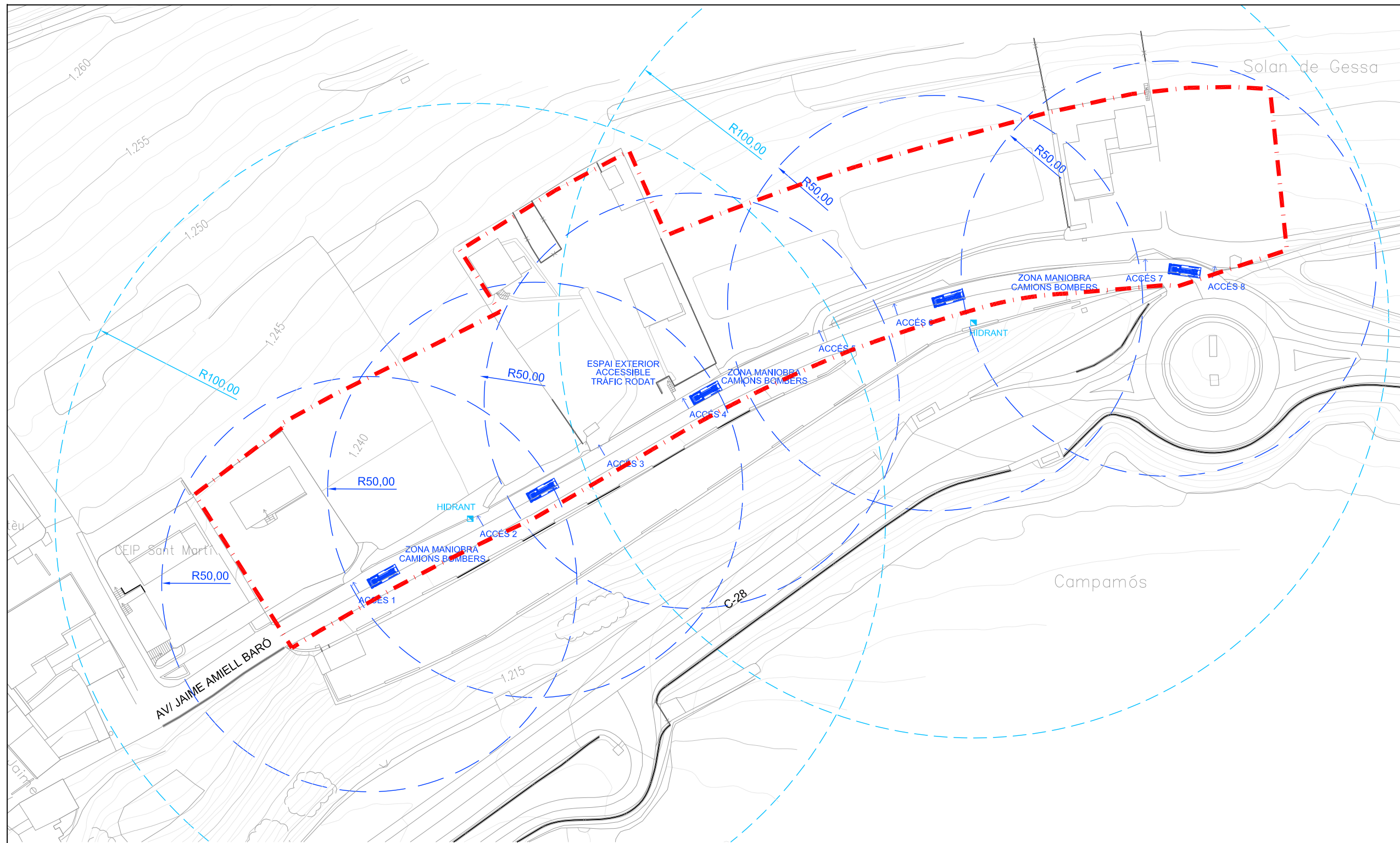
TÍTOL PLÀNOL:  
DISTRIBUCIÓ XARXA VIÀRIA A SUPRIMIR  
ENTRE PROPIETATS

ESCALA: 1/1.000  
DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL: 0.06

**arqcoas**  
ARQUITECTURA I URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas



--- Àmbit 12.959,82 m2

EXP.: 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA  
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Avinguda Jaime Amell Baró  
UA2 I UA3  
GESSA (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:

CONDICIONS DE SEGURETAT  
EN CAS D'INCENDI

ESCALA: 1/1.000 - 1/200

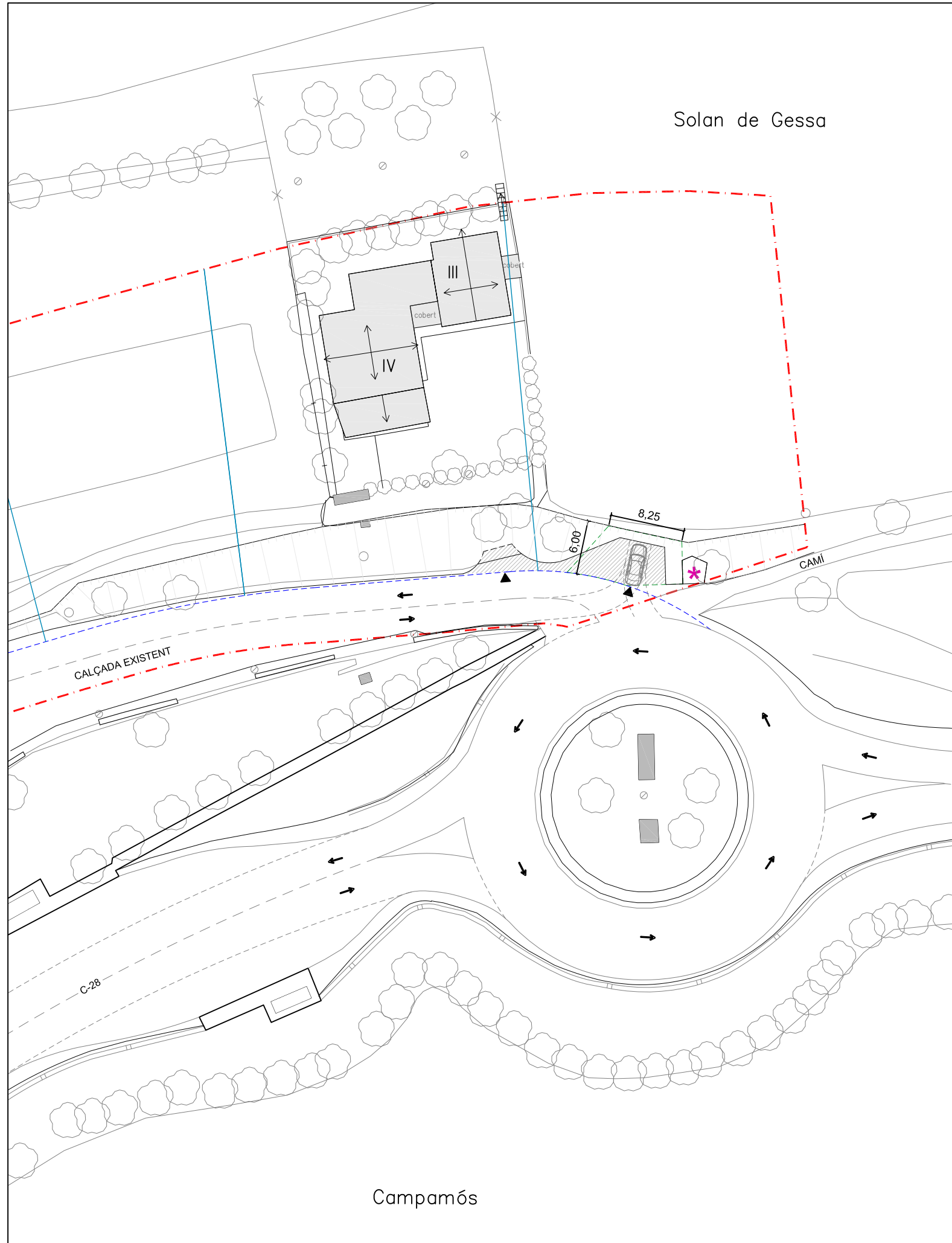
DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL:

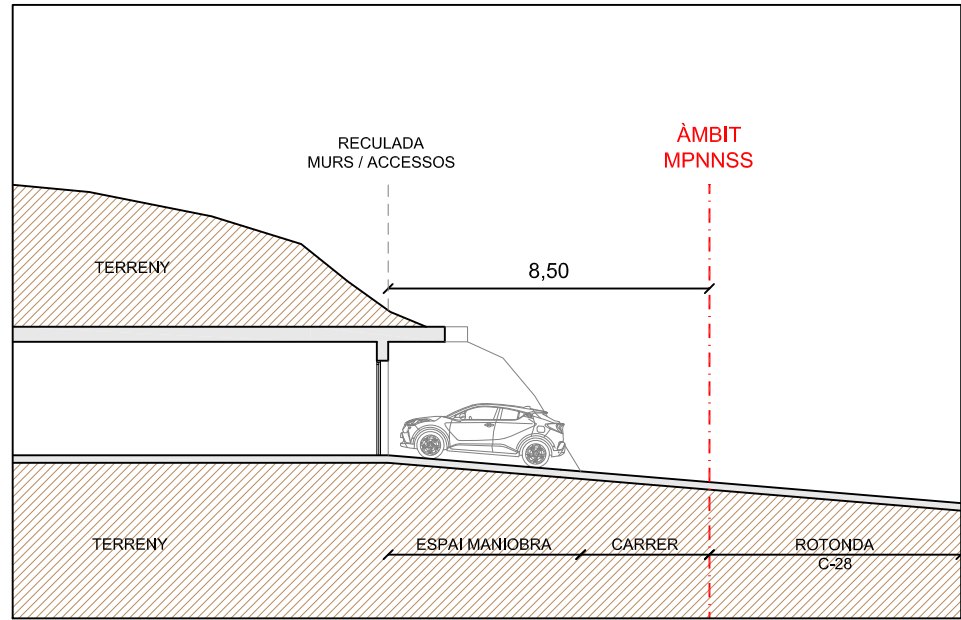
0.07

arqcoas  
ARQUITECTURA I URBANISME

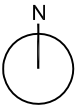
ARQUITECTES:  
Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas



esc:1/500



SECCIÓ ESQUEMÀTICA  
esc:1/200



- LLEGENDA**
- - - Alineació carrer
  - ▲ Accés a aparcament
  - Espai de maniobra
  - ✱ Element patrimonial a mantenir

- - - Àmbit 12.959,82 m2

EXP.: 1463

PROMOTOR: INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS UA2 I UA3 GESSA NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Avinguda Jaime Amell Baró  
UA2 I UA3  
GESSA (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL: DETALL SEPARACIÓ CARRER PARCEL·LES 11 I 12

ESCALA: 1/500 - 1/200

DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL: 0.08

**arqcoas**  
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:  
Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas