



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

ABRIL 2021

ANNEX 1

DOCUMENT COMPRENSIU



Ajuntament de Naut Aran

Val d'Aran (Lleida)

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

SUMARI

1. SUSPENSIO DE LLICENCIES	3
2. RESUM EXECUTIU	4
2.1. OBJECTIUS DEL PLA	4
2.2. L'ORDENACIO URBANISTICA PROPOSADA	5
2.3. RESUM I PARAMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT	6
3. DOCUMENTACIO GRAFICA	7

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 la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, s'incorpora el present document comprensiu.

1. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

Els articles 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis (desenvolupats als articles 102 i 103 del decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme - RLUC).

En relació amb aquests treballs de redacció de la Modificació Puntual de les NNSS i d'acord a l'apartat 1 de l'article 73:

"els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial"

D'acord amb l'article 73.2:

"l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats"

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Com a conseqüència de l'exposat anteriorment en motiu de l'aprovació inicial de la present Modificació, se suspèn la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també suspensió de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. S'admetrà el moviment de terres i l'enderroc de les instal·lacions i edificacions existents.

Es considera realitzar la suspensió de llicències en tot l'àmbit objecte d'aquesta Modificació amb una superfície de 12.959,82 m² i d'acord a la definició de l'àmbit que s'ha fet anteriorment i que es representa al plànol PSL – *Suspensió de llicències* de la documentació gràfica adjunta.

2. RESUM EXECUTIU

2.1. OBJECTIUS DEL PLA

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 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·la a parcel·la. El present document no suposa cap increment d'aprofitament.

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 Esterrí 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. Els terrenys objecte d'aquest projecte engloben un àmbit de sòl de 12.959,82 m² d'acord a l'aixecament topogràfic.

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

- a) 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.
- b) 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'altra 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.

2.2. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA

CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

La present Modificació considera 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.

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 m². 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.

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.

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 es fa d'acord al que preveuen les NNSS. Aquesta modificació preveu un sostre total màxim de 2.821,677 m² 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.

2.3. RESUM I PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

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. 1: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS VIGENTS I PROPOSATS

	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	12.959,82 m²	100,00%	12.959,82 m²
SISTEMES	30,58%	3.963,53 m²	13,14%	1.702,38 m²
Total Sistema viari	30,58%	3.963,53 m ²	13,14%	1.702,38 m ²
Sistemes viari existent (Avda. Jaime Amieíl Baró)		1.702,38		1.702,38
Sistemes viari previst NNSS		2.261,15		0,00
ZONES	69,42%	8.996,29 m²	86,86%	11.257,44 m²
Sòl aprofitament privat		8.996,29 m ²		11.257,44 m ²
Zona d'Eixample 3d inclosa NNSS	69,42%	8.996,29 m ²	69,42%	8.996,29 m ²
Zona d'Eixample de nova creació	0,00%	0,00 m ²	17,45%	2.261,15 m ²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		3.598,516 m²st		3.181,353 m²st
	TOTAL SECTOR		TOTAL SECTOR	
INDEX EDIFICABILITAT 3d		0,40 m²st/m²s		
3d.Ge1				0,2826 m²st/m²s
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	3.598,516 m²st	100,00%	3.181,353 m²st
Eixample 3d NNSS	100,00%	3.598,516 m ² st		
Eixample 3d.Ge1 de nova creació			100,00%	3.181,353 m ² 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 de l'Avaluació econòmica i financera del document principal.

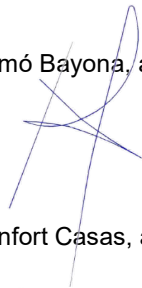
A la taula es pot observar la supressió de part de la previsió de xarxa viària, fet que incrementa la superfície d'aprofitament privat (passa dels actuals 8.996,29 m² a 11.257,44 m²). Paral·lelament es pot observar una reducció del sostre i de l'índex d'edificabilitat net (IEN) que passa dels actuals 3.598,516 m² amb un IEN de 0,4 m² sostre/m² sòl fins a 3.181,353 m² amb un IEN de 0,2826 m² sostre/m² 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.

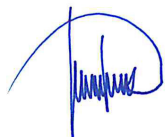
Lleida, 16 d'abril de 2021

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

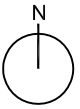
Albert Simó Bayona, arquitecte



Oriol Monfort Casas, arquitecte



3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



DELIMITACIONS

- Sòl urbà
- Àmbit modificació NNSS

ZONES SU

- Residencial casc antic
- Residencial ampliació de casc
- 3a Residencial eixample 1
- 3b Residencial eixample 2
- 3c Residencial eixample 3
- 3d Residencial eixample 4
- 3d.Ge1 Residencial eixample 4 - Ge1
- 3e Ordenació específica (determinada pel planejament derivat vigent)
- 3f Conservació de l'estructura urbana i edificatòria
- Vp Verd privat

ZONES SAU

- Ordenació segons paràmetres de normativa

ZONES SNU

- 7 Ordinari
- 8 De protecció especial

SISTEMES

- P Arees aparcament
- J Parcs i jardins urbans
- ED 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 Bardà
UA2 I UA3
GESSA (NAUT ARAN)

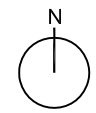
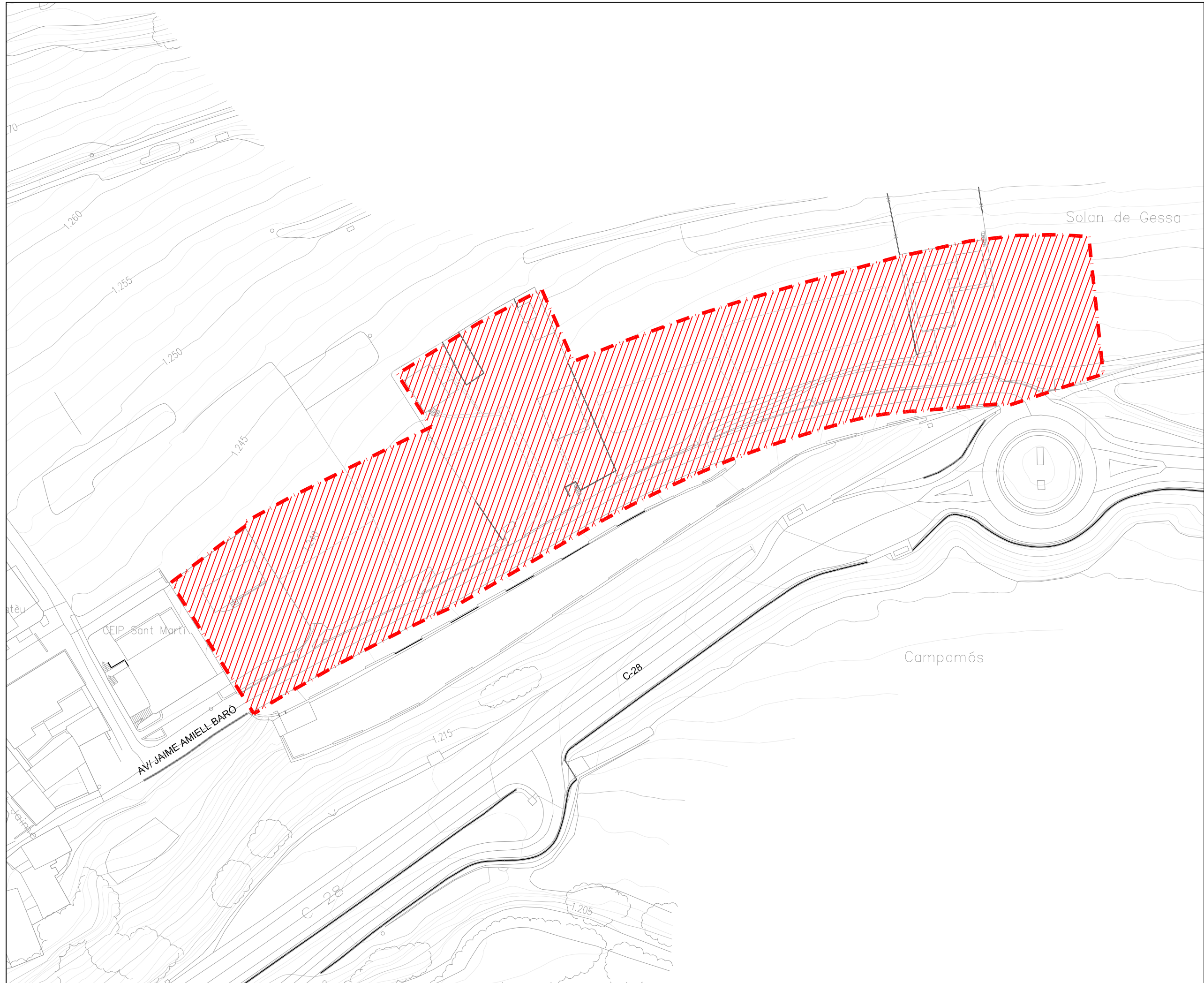
TÍTOL PLÀNOL:
PLANEJAMENT PROPOSTA


ESCALA: 1/1.500
DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL: 0.01

aracoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:
Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



 Suspensió de llicències

 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:
SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

ESCALA: 1/1.000

DATA: OCTUBRE 2020

NÚM PLÀNOL: PSL

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas