

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS CARRER SANTA
MARIA 31 · TREDÓS (NAUT ARAN)**
GENER 2023



Ajuntament de Naut Aran
Val d'Aran (Lleida)

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

ÍNDEX

<i>LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</i>	3
1 MEMÒRIA	5
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	13
1.2.4 Estructura de la propietat	13
1.2.5 Planejament vigent	14
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	21
1.3.1 Objectius	21
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat	22
1.3.3 Descripció de la modificació puntual	25
1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres	27
1.3.5 Memòria social	28
1.3.6 Gestió i aprofitament mitjà	28
1.3.7 Fonament legal	29
1.3.8 Justificació riscos	31
1.3.9 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis	33
1.3.10 Justificació de mobilitat sostenible	34
1.3.11 Justificació ambiental	34
1.3.12 Programa de participació ciutadana	36
1.3.13 Document comprensiu	36
1.3.14 Informe de sostenibilitat econòmica	36
1.3.15 Alineacions, rasants i definició geomètrica	41
1.3.16 Urbanització i xarxes serveis	42
2 NORMATIVA URBANÍSTICA	44
3 PLA D'ETAPES	48
4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	50
5 RESOLUCIÓ JUNTA GOVERN LOCAL 13/02/20	52
6 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	53

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ GENERAL

I.01	Situació i emplaçament	1/30.000 - 1/2.500
I.02	Ortofotomapa 2011	1/500
I.03	Planejament Vigent. NNSS 2002	1/500
I.04	Topogràfic	1/500
I.05	Parcel·lari actual	1/500
I.06	Reportatge fotogràfic. Secció longitudinal c/Santa Maria	S/E - 1/200

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O.01	Planejament proposat	1/300
O.02	Qualificació del sòl proposat	1/300
O.03	Alineacions i rasants	1/200
O.04	Condicions de seguretat en cas d'incendi	1/1.000

DOCUMENT COMPRENSIU

I.03	Planejament Vigent. NNSS 2002	1/500
O.01	Planejament proposat	1/500
PSL	Suspensió llicències	1/200

Introducció

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS CARRER SANTA
MARIA 31 · TREDÓS (NAUT ARAN)

1 MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

El present document correspon a una Modificació puntual de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran (NNSS) vigents sobre l'àmbit d'actuació al carrer Santa Maria número 31 del nucli antic de Tredós de comú acord entre la propietat de la finca esmentada i l'Ajuntament de Naut Aran, que és el qui ostenta la potestat d'adoptar la iniciativa en modificacions de planejament general.

El projecte pretén esmenar una errada material o gràfica identificada al planejament vigent comentat (NNSS). Concretament, preveu el desplaçament d'una reserva de sistemes de xarxa viària perpendicular al carrer Santa Maria. Dita reserva es troba actualment situada sobre una finca particular si bé l'espai del vial d'acord a la realitat física existent i la documentació cadastral i registral es troba desplaçada 5,5 metres al nord est. De fet, tal com està previst ara a les Normes Subsidiàries, la continuïtat del vial més enllà de la finca no resulta factible atès que hi trobem un mur de pedra antic. És per tot allò comentat que cal esmenar les NNSS per adaptar el planejament a la realitat física existent.

Es proposa una àmbit íntegrament en sòl urbà consolidat sense necessitat de delimitació de polígon per la gestió urbanística atès que no correspon efectuar cessions de sòls ni aprofitament, ni ens trobem en un supòsit d'increment d'aprofitament. D'aquesta manera, la titularitat dels sòls, tant de la finca privada com del vial, es corresponen amb el que planteja la present Modificació, així com també l'estructura de parcel·les cadastrals. És per tot allò comentat que cal esmenar les NNSS per adaptar el planejament a les titularitats registrals i cadastrals.

Sobre una superfície total de 102,26 m² el planejament proposat estableix 48,71 m² qualificats amb la clau 1, *Residencial Casc Antic*, i 53,55 m² de sistema de xarxa viària. En el conjunt es produeix un increment de 13,51 m² de sòls de sistemes respecte les reserves actuals de les NNSS que es modifiquen.

Memòria Descriptiva

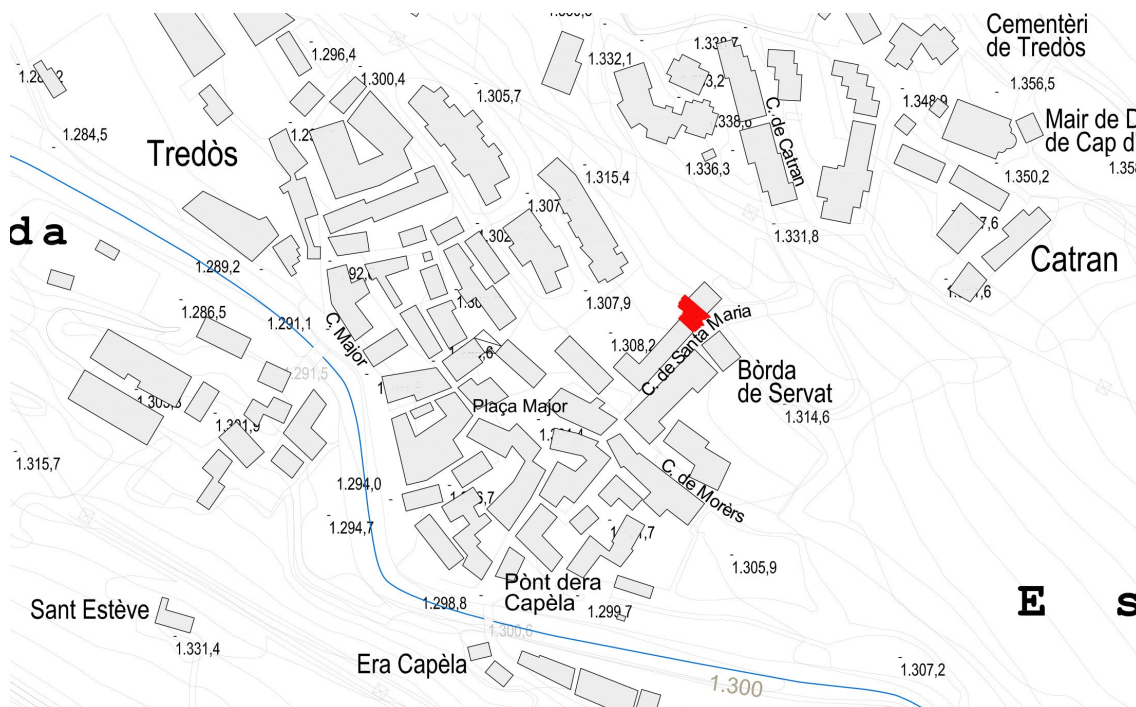
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS CARRER SANTA
MARIA 31 · TREDÓS (NAUT ARAN)

1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.2.1 Situació i àmbit

L'àmbit que ens ocupa se situa al nucli antic de Tredós, municipi de Naut Aran, sobre el carrer Santa Maria, al nord est de la Plaça Major. Comprèn un pati privat lliure d'edificació i l'espai ocupat actualment per un vial públic que proporciona accés a diferents finques.

El sector inclou el pati de la finca del c/Santa Maria, número 31 i una porció de vial. D'acord amb la documentació topogràfica consultada, la superfície de la finca resulta de 115,06 m² si bé cadastralment (parcel·la cadastral 9400103CH2390S0001WQ) figura una superfície de 120 m² i registralment de 130 m². Limita al nord oest en part amb sòl no urbanitzable qualificat com a rústic ordinari, clau 7 i amb sòl urbà no consolidat (UA-2); al nord-est i sud-oest amb sòl urbà del nucli de Tredós (clau 1); al sud est amb el sòl urbà de sistema de xarxa viària local del nucli de Tredós (carrer Santa Maria).



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

El planejament qualifica l'àmbit referenciat com a sòl urbà consolidat amb la qualificació en part de Zona de Casc Antic, clau 1 i en part de vialitat pública (Xarxa Viària Local). D'acord al cadastre la finca presenta una superfície de 120 m² (sobre aquesta 75,59 m² correspondrien a la clau 1 i els restants 44,41 m² serien vialitat pública).

Els terrenys objecte d'aquest projecte engloben un àmbit de sòl de 102,26 m² d'acord a l'aixecament topogràfic a 1/1000 disponible i que es pren com a base de referència.

Actualment el planejament vigent sobre la superfície indicada, qualifica 62,22 m² de clau 1, *Residencial Casc Antic*, i 40,04 m² de sistema de xarxa viària.

Això es pot apreciar amb major detall als plànols de la documentació gràfica *I.01 – Situació i emplaçament* i especialment *al I.03 - Planejament vigent i I.04 - Topogràfic*.

1.2.2 Antecedents, topografia, estat actual i infraestructures

ANTECEDENTS

Expedients i acord relacionats

En relació a l'objecte d'aquest treball, es van presentar entre l'any 2018 i el 2020 per part de la propietat diferents escrits i instàncies (contretament en dates 11/02/2019 i 05/02/2020) posant de manifest la problemàtica enunciada. D'acord amb això es van generar els expedients interns amb números 2018/1220 (2308) i 2019/203 (2253.01) al propi Ajuntament de Naut Aran.

Posteriorment, l'acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Naut Aran de data 13 de febrer de 2020 manifesta per unanimitat l'existència de l'errada que es comenta de transcripció al planejament, que qualifica com a viari públic un pati privat quan en realitat el carrer històric es troba confrontant amb aquest pati en el seu límit nord, i insta d'acord a l'informe tècnic emès, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran a la correcció de l'esmentada errada material. S'acompanya al capítol 5 aquesta resolució de la Junta de Govern Local, juntament amb l'informe tècnic.

Més recentment, davant la insistència dels interessats, el propi Ajuntament de Naut Aran, procedeix a realitzar una nova consulta tècnica davant el Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida i es determina que correspon tramitar i aprovar una modificació de les NNSS per esmenar l'errada. Així doncs, d'acord amb aquesta premissa, els titulars de la finca del c/Santa Maria, 31 encarreguen el present document als efectes indicats.

Avanç POUM 2017

Complementàriament i 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 en sessió plenària de 24 d'abril de 2017. Una iniciativa que va quedar aturada i per tant el document no es troba actualment en tramitació.

NNSS 1982

Apuntar així mateix que al planejament general anterior (NNSS aprovades definitivament el 18 de gener de 1982) ja no recollien encertadament en la seva posició real el carrer objecte d'aquest treball. Si bé es representa gràficament la intenció de donar continuïtat al vial més enllà de la casa existent amb façana al c/Santa Maria, el vial no se situa en la posició adient tant considerant les pròpies cotes topogràfiques del lloc així com davant la impossibilitat de garantir la continuïtat expressada considerant la presència d'un mur de pedra antic a l'entorn del pati de la casa.

Possiblement l'errada de les NNSS actuals vingui derivada d'una transcripció literal d'allò previst al document anterior de les NNSS de 1982.



Extret del plànol VA 538 (municipi de Tredós) de les NNSS de 1982 on s'indica en vermell la localització de l'àmbit de la present Modificació. Font: Web Naut Aran

Com es comenta a sota en relació a l'estat actual, sobre l'àmbit no trobem actualment cap edificació o construcció més enllà del mur de contenció de terres entre els dos nivells (finca i vial). A la resta de la finca del carrer Santa Maria, 31, fora de l'àmbit, trobem un habitatge de pedra tradicional, es tracta d'una construcció anterior a l'entrada en vigor del planejament general vigent (NNSS 2002).

TOPOGRAFIA

El poble de Tredós (170 habitants) es troba a 1.348 metres d'altitud, a la dreta del riu Garona. L'àmbit objecte d'aquest treball se situa a les cotes 1.311,76 metres i 1.313,26 metres.

ESTAT ACTUAL

L'àmbit se situa a aproximadament 70 metres al nord de la Plaça Major del nucli antic de Tredós (el carrer Santa Maria surt de la banda est de la Plaça).

El plànol *I.04 – Topogràfic* de la documentació gràfica permet observar les construccions existents, els carrers amb paviment acabat de formigó i les cotes generals. Colindant a l'àmbit trobem dues edificacions destinades a l'habitatge amb façana al carrer Santa Maria (números 31 i 33).

A la finca que s'inclou parcialment a l'àmbit de la present Modificació trobem una edificació destinada a l'ús d'habitatge de dues plantes i sota coberta, amb una antiguitat superior als 100 anys, a més a més del propi pati dins l'àmbit i situat a nord, confrontant amb un vial. Al cadastre consta l'any 1900 com a data de construcció de l'edificació.

D'acord amb la documentació topogràfica consultada, la superfície de la parcel·la comentada situada al carrer Santa Maria, 31 resulta de 115,06 m² si bé cadastralment (parcel·la cadastral 9400103CH2390S0001WQ) figura una superfície de 120 m² i registralment consta una superfície de 130 m².



Imatge que permet apreciar la posició real del carrer (en primer terme a la dreta) i l'espai que preveu el planejament (a cota inferior a l'esquerra) que correspon a un pati privat sense sortida ni continuïtat viària més enllà de la finca. Font: pròpia

L'edificació destinada a habitatge unifamiliar amb una tipologia tradicional de borda presenta un sostre construït existent coincident segons cadastre i registre de 163 m².

L'edificació consta de planta baixa semisoterrada amb una superfície total construïda de 64 m² quadrats, planta primera, amb una superfície total construïda de 76,75 m² i planta sota coberta, amb una superfície total construïda de 22,35 m². L'habitatge disposa així mateix de cèdula d'habitabilitat (número CHL 00070220001) on hi consta una superfície útil de 141 m².

INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

El carrer Santa Maria està completament urbanitzat i presenta totes les diferents xarxes de subministrament i serveis. El carrer es troba pavimentat amb plataforma única de llambordes de petit format fins al pati de la casa situada al número 31 i a partir del carrer perpendicular amb empedrat tradicional de pedra més gran.

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 del punt de separació de les dues plataformes, la inferior conformada pel pati de la casa i la superior per la vialitat pública perpendicular al carrer Santa Maria. Font: Pròpia.

L'enllumenat es compon de lluminàries fixades a les façanes de les edificacions. Soterrada sota la calçada trobem la xarxa d'abastament d'aigua. Trobem igualment la xarxa d'hidrants, amb una unitat més propera situada a l'embocadura del mateix carrer Santa Maria amb el Camin del Morés .

En relació al clavegueram, la xarxa se situa al centre de la calçada. Trobem reixes interceptores perpendiculars al carrer als punt de canvi de pendent tot i que possiblement es tracti d'una xarxa unitària.

La xarxa elèctrica està adossada de forma aèria a les façanes i trobem diferents arquetes i les caixes individuals encastades als edificis. Amb característiques similars trobem l'estesa de la xarxa de telecomunicacions.

1.2.3 Iniciativa

La iniciativa i promoció de la present modificació puntual és de l'empresa GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES FINANCIERAS SL amb CIF B86863628 i domicili social al c/ Isabel Colbrand, 10, oficina 88, planta 2, 28050 Madrid 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 13ª 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 una porció de la finca registral 606 de Tredós (pati de la casa) així com l'espai de l'actual vial públic perpendicular al carrer Santa Maria. Es presenta a

continuació a la taula següent l'estructura de la propietat de l'àmbit d'acord amb la informació cadastral, registral i topogràfica existent.

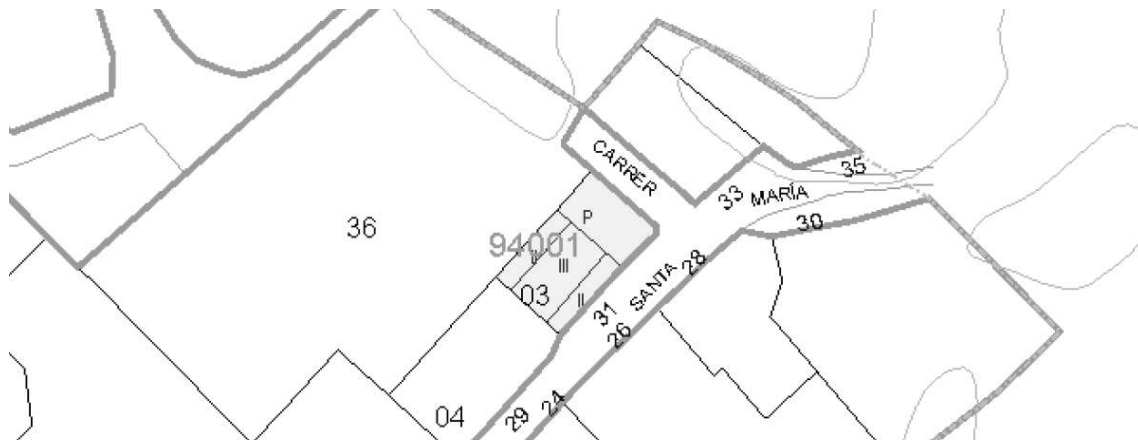
Com s'ha comentat la superfície total resulta de 102,26 m² i respecte les NNSS el vial públic es troba desplaçat aproximadament 5,5 metres al nord-est, fet que resulta coherent amb la documentació cadastral (parcel·la 9400103CH2390S0001WQ) i registral (finca 606).

La finca inclosa parcialment dins l'àmbit es troba inscrita al Registre de la propietat de Vielha e Mijaran, llibre 77, tom 614, foli 122, finca 606 de Tredós.

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.	REFERÈNCIA CADASTRE	TITULAR	NIF	SUPERFÍCIE INCLOSA ÀMBIT	DOMICILI FISCAL
01	9400103CH2390S0001WQ	GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES FINANCIERAS, S.L.	B86863628	40,04	c/ Isabel Colbrand, 10, of. 88, pl. 2, (28050) Madrid
02	c/SANTA MARIA (SENSE REF.)	AJUNTAMENT NAUT ARAN	P1721200B	62,22	c/ Balmes, 2 (25598) Salardú, Lleida



Imatge del cadastre on es grafia correctament la vialitat pública. L'espai que les NNSS reserven per la vialitat és de titularitat privada grafiat amb la lletra P amb fons gris. Al mateix temps els sòls de titularitat pública corresponen als sòls on realment trobem físicament el vial. Font: pròpia

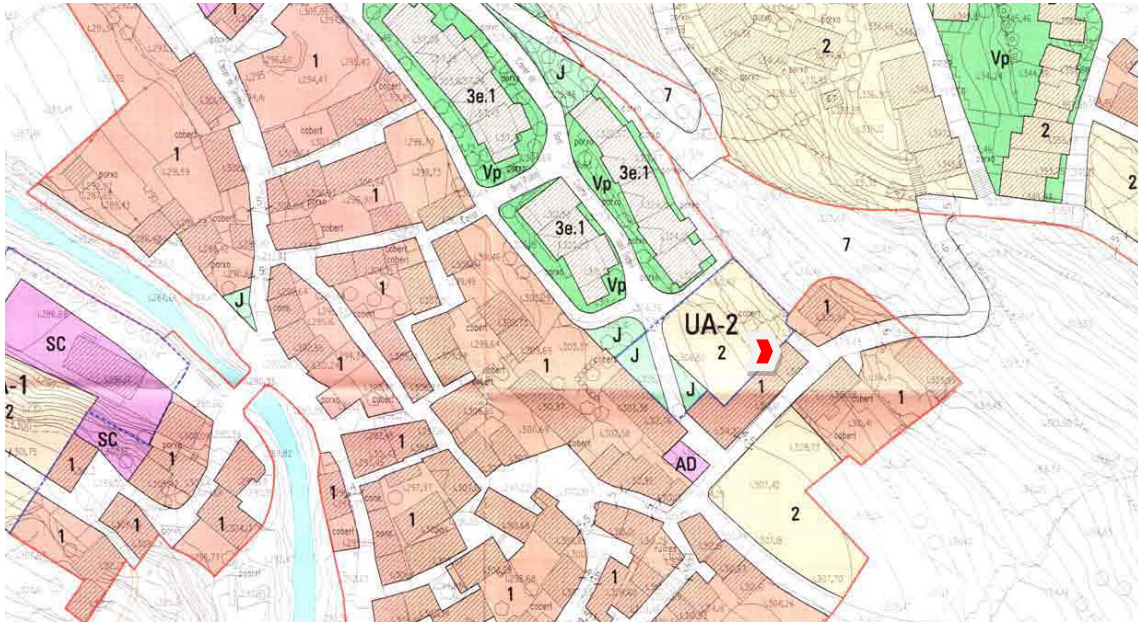
1.2.5 Planejament vigent

NORMES SUBSIDIÀRIES

El planejament vigent al terme municipal de Naut Aran es compon de 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 al DOGC número 3.680 de 18 de juliol 2002.

Les NNSS comentades classifiquen l'àmbit com a sòl urbà consolidat amb la qualificació en una part com a Residencial Casc Antic, clau 1 i en l'altra porció com a Xarxa Viària Local, clau VB.



Imatge del plànol o2-6 de les NNSS 2002. La fletxa vermella assenyalava l'àmbit. Font: RPUC

L'ordenació de l'àmbit planteja per error un nou vial perpendicular al carrer Santa Maria sobre el pati d'una finca privada (c/Santa Maria, 31) i que acaba de sobte al perímetre de la UA-2, així com una zona amb aprofitament (clau 1) on precisament es troba actualment el vial que té continuïtat fins a la UA-2 i que dona accés a la casa existent al c/Santa Maria, 33.

Es relacionen a continuació l'article 39 i els apartats 1 i 2 de l'article 40 de les NNSS vigents (Títol Segon - sistemes Capítol Primer - sistema viari) que defineixen el sistema de la xarxa viària local.

Art. 39. Definició.

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària exclusivament dedicats a l'ús de vialitat.

Art. 40. Tipus de vies.

1. Aquestes Normes estableixen i denominen, al marge de la seva titularitat, els següents tipus de vies:

- a) Carreteres generals: són les que donen accés a la Vall i constitueixen el seu eix longitudinal de comunicació.
- b) Carreteres d'accés a les poblacions: Constitueixen els enllaços de les poblacions, situades al marge de l'eix longitudinal de comunicació, amb la xarxa de carreteres generals.
- c) Xarxa viària local: Constituïda pels carrers de les poblacions, les vies rurals i les pistes forestals de sacada.

2. Les carreteres generals i les d'accés a les poblacions, que constitueixen la xarxa viària bàsica, estan indicades en els plànols normatius a escala 1/10.000, i, amb més detall, en el seu recorregut en els nuclis urbans, en els plànols normatius a escala

1/1.000.

(...)

Amb caràcter indicatiu es recull a continuació un extret de l'article 75 i concordants que estableixen la regulació de la Zona de Casc Antic (Capítol Quart – Regulació de Zones):

ZONA DE CASC ANTIC (Clau 1)

Art. 75. Definició i objectius.

Aquesta zona comprèn els antics nuclis urbans de les poblacions. L'ordenació d'aquesta zona, continguda en aquestes Normes, i la que es desenvolupi mitjançant Plans Especials, respon al manteniment de les actuals condicions de l'edificació i a la conservació de l'estructura urbana, objecte d'especial preservació i protecció pels seus valors patrimonials i històrics, per ésser una de les essències del sencer paisatge aranès.

Aquestes Normes cerquen el difícil punt de compromís entre la conservació i la dinamització de la zona, mirant d'evitar tant el perill de la degradació per l'obsolescència o abandó, com per l'estretor o congestió de la delicada trama dels nuclis antics, tot preservant-los d'augment significatiu dels volums i de les densitats, o de la pèrdua de les peculiars característiques de l'edificació i la urbanització.

Art. 76. Tipus d'ordenació

1. S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació per alineació de vial.

2. No obstant, la particular disposició de les edificacions a cada illa i la irregularitat de la forma i mida de les parcel·les aconsellen seguir, de cara al control del tamany i volum de les edificacions, uns criteris peculiars.

Art. 77. Condicions d'edificació.

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

a) La superfície de sostre edificable de cada solar serà la que correspongui a la d'una edificació amb el nombre màxim de plantes admès i de 8 m. de profunditat uniforme amb l'afegit d'una altra edificació d'una planta que ocupi la meitat de la resta del solar.

b) El nombre màxim d'habitatges per a cada solar serà el que resulti de dividir per 130 m² la seva superfície de sostre edificable segons el còmput del paràgraf a) d'aquest article, aproximant per arrodoniment el nombre al sencer més pròxim. No obstant, també podrà edificar-se un habitatge en els solars amb superfície inferior a la prevista en aquestes Normes, sempre que l'habitatge compleixi amb els requisits mínims d'habitabilitat i s'acrediti la preexistència del solar respecte a la data de sortida a informació pública prèvia a l'aprovació provisional de les Normes Subsidiàries de la Val d'Aran (26-XI-1980) mitjançant certificació de la seva inscripció registral com a finca independent.

c) Per a la conservació del caràcter típic dels cascos antics de cada nucli de població, per iniciativa pròpia o de l'ajuntament corresponent, s'elaborarà un Pla Especial de Regulació d'Altures i Modificació dels volums de l'Edificació del Casc Antic, acompanyat d'un Catàleg d'indrets, monuments, edificacions i elements que calgui conservar .

d) Transitòriament s'estableix que el nombre màxim de plantes serà 2, corresponents a planta baixa i una planta pis, amb les excepcions que s'indiquen a la normativa particular de cada nucli de població. Aquest nombre de plantes podrà sobrepujar-se, ultra el supòsit ja esmentat - art. 71.6- del pendent del terreny que ho permeti, quan es donin alguna de les circumstàncies següents:

1. Que el sobrepuig vingui determinat únicament per l'ampliació de l'habitatge o negoci dels ocupants de l'edificació i que aquesta ampliació no sigui possible efectuar-la per extensió en planta, mitjançant cos annex o semblant. En aquest cas, l'augment de l'altura de l'edificació no malmetrà cap perspectiva urbana ni desdirà les proporcions habituals de les construccions tradicionals de l'entorn.

2. Que el sobrepuig pal·liï el bigarrament d'altures de les edificacions d'algun front de façanes. Els conjunts dels "aubiatges" i les edificacions modèliques dels tipus de construcció tradicional no podran modificar-se de manera substancial.

e) En cap cas, ni ara ni mitjançant el Pla Especial de Regulació d'Altures - llevat dels supòsits que aquestes Normes preveuen una altra altura a la normativa particular de cada nucli de població - podran sobrepassar-se les 3 plantes en cap front de façana ni damunt cap rasant del terreny en contacte amb l'edificació.

f) No són edificables els patis utilitzats com a ingrés o eixida ni els àmbits de ventilació i il·luminació d'edificacions existents.

g) Les obres de reforma o millora de les edificacions existents no comportaran l'obligatorietat de complir les condicions generals de volum de l'edificació sobre les altures i sobre cossos volats, sempre que es respectin les de la construcció existent.

Art. 78. Condicions específiques de l'aspecte de les edificacions.

1. La coberta serà de pissarra.

2. En els tancaments d'obertures es recomana l'ús de portes o porticons de fusta. S'admeten portes i persianes enrotllables amb la condició que aquestes siguin de colors foscos.

3. La mida, forma, proporció i distribució de les obertures i buits de les façanes serà comuna a l'entorn tradicional, tendint la seva composició a l'expressió de l'edifici com un volum tancat. Només se n'exceptuen les galeries obertes, les obertures de la planta baixa i alguna que, a títol d'excepció, pugui establir-se a les plantes superiors.

4. No s'admeten en la composició de les façanes materials i formes detonants en l'entorn immediat pels seus colors i lluentor ni la instal·lació de rètols, marquesines o veles no adients amb l'entorn o la pròpia edificació.

(...)

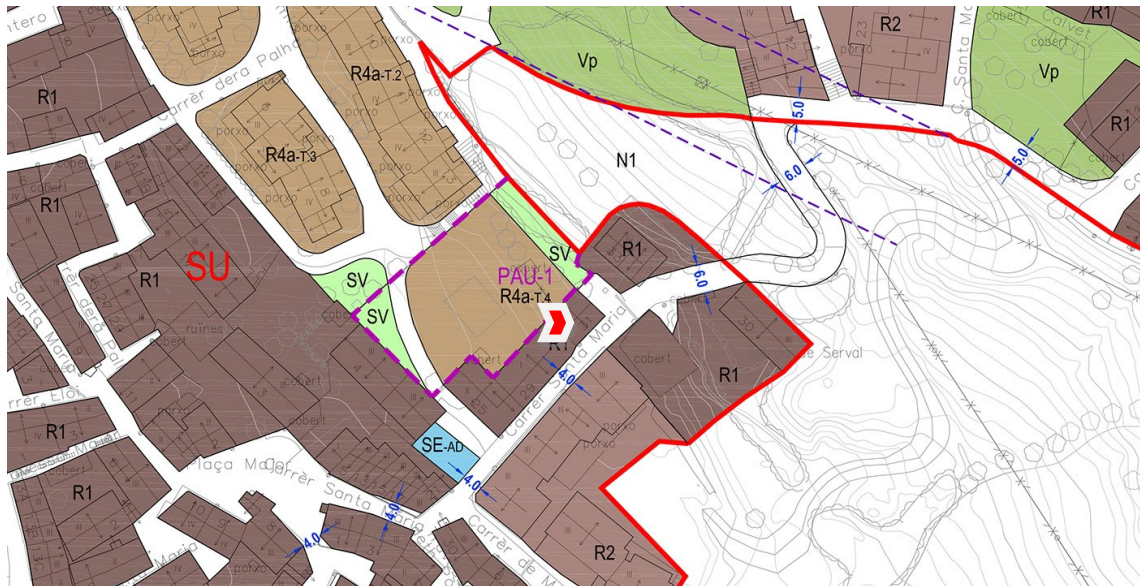
Art. 80. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- a) Residencial
- b) Hotel·ler
- c) Comercial
- d) Oficines
- e) Sanitari-assistencial
- f) Educatiu
- g) Socio-cultural i religiós
- h) Recreatiu
- i) Esportiu
- j) Administratiu
- k) Abastament

AVANÇ DE POUM 2017 (no vinculant)

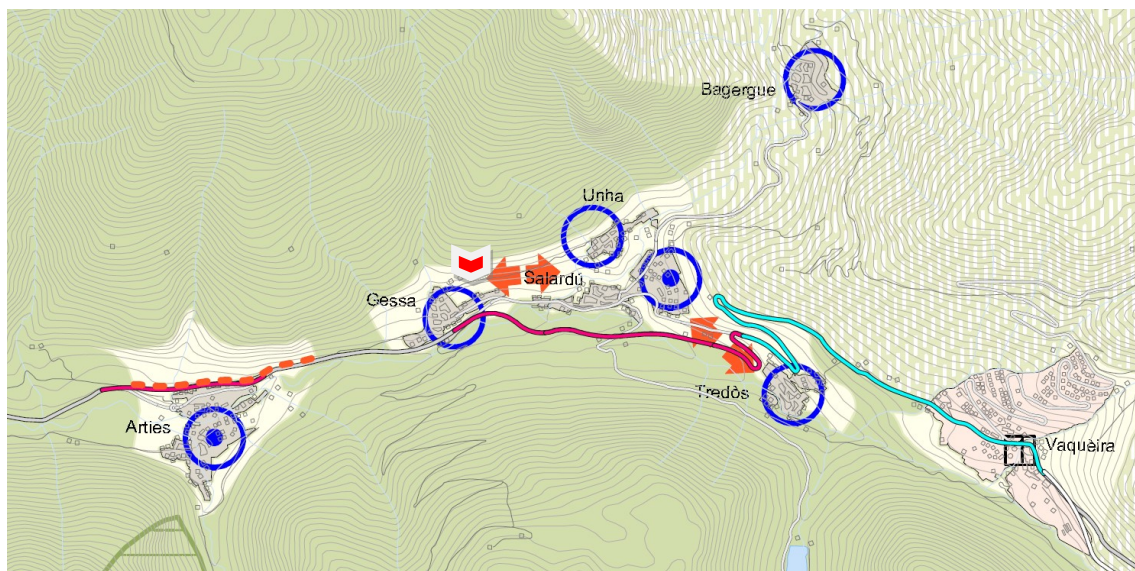
L'Ajuntament de Naut Aran va iniciar els treballs de redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) amb l'aprovació del seu Avanç en sessió plenària de 24 d'abril de 2017. L'esmentat Avanç manté el mateix règim de sòl que les NNSS vigents i per tant no identifica l'errada material que motiva la redacció del present treball de Modificació de NNSS. En qualsevol cas es tracta d'un document no vinculant sobre l'àmbit o que impliqui la suspensió de la present tramitació.



Extret del plànol 0.7 de qualificació de l'avanç del POUM de Naut Aran en el que es proposa el mateix règim de sòl que a les NNSS vigents i que per tant no resolva l'errada material objecte de 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



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

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).

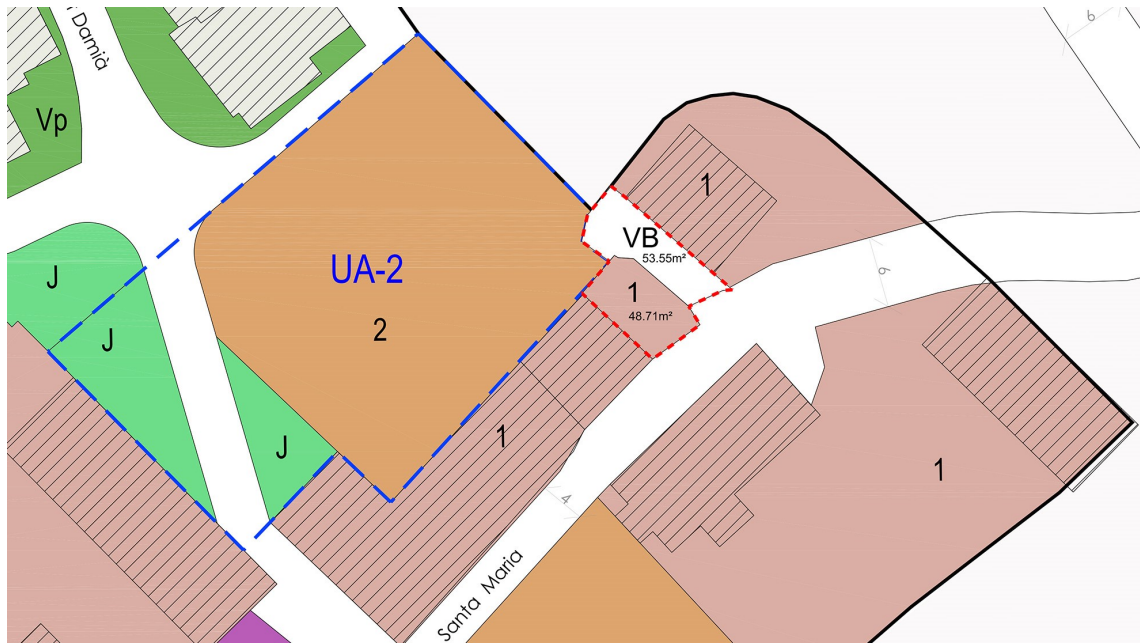
Memòria Justificativa

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS CARRER SANTA
MARIA 31 · TREDÓS (NAUT ARAN)

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objectius

La present Modificació de NNSS, sobre un petit àmbit de sòl urbà consolidat, té per objecte esmenar una errada material del planejament general (NNSS) que preveu un sistema viari local sobre uns terrenys de titularitat privada (pati d'una casa existent al c/Santa Maria, 31) quan en realitat el sòls realment destinats a vialitat pública es troben desplaçats 5,5 metres d'acord a la realitat física existent.



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

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

- a) Esmenar les previsions del planejament general sense que es generi un increment d'aprofitament. De fet en conjunt, la present Modificació incrementa la superfície de sòls de sistemes.
- b) Eliminar la previsió del vial actual sobre el pati d'una casa particular de titularitat privada i que resulta incoherent atès que no admet continuïtat més enllà del pati que es troba envoltat per un mur antic de pedra. A més a més el desnivell amb l'entorn i els sòls de la UA-2 i de la casa existent al c/Santa Maria, 33 no en permetria tampoc la continuïtat.
- c) Regularitzar la situació urbanística de la finca dels compareixents per tal de que puguin desenvolupar l'acció urbanística amb normalitat.
- d) Evitar haver de portar a terme l'expropiació dels sòl que actualment les NNSS delimiten com a xarxa viària pública.

- e) Permetre mantenir l'actual configuració de l'espai i de les edificacions en aquest punt de la trama antiga de Tredós.
- f) Garantir la viabilitat econòmica de la proposta. En realitat la present Modificació no porta associats instruments de gestió que impliquin cessions de sòls o càrregues d'urbanització o d'altre mena. Correspon efectuar únicament la despeses de preparació i tramitació del present treball de planejament.

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 esmena necessària per resoldre una incoherència del planejament general vigent (NNSS) sobre una trama i un entorn plenament consolidats. És per tant una oportunitat atès que resulta imperatiu adaptar el planejament a la realitat física existent. Així mateix també es justifica la solució adoptada en concordança amb les titularitats del sòl i l'estructura de la propietat actual. Les NNSS preveuen una qualificació de sistema viari sobre un pati de titularitat privada vinculat a una casa i sense continuïtat amb l'entorn i al mateix temps preveuen una qualificació de zona privada en sòls de vialitat pública i de titularitat pública.

Resulta per tant convenient modificar la previsió de les NNSS en relació a un vial públic (perpendicular al c/Santa Maria) que les normes grafien de forma errònia sobre una finca de titularitat privada. Sobre la realitat física el vial públic existeix però desplaçat aproximadament 5,5 metres al nord-est, fet que resulta coherent amb la documentació cadastral i registral (finca 606 de Tredós). Correspon per tant l'esmena de l'errada material de les NNSS i l'adaptació a la realitat física i registral existent.

Complementàriament, la situació que s'exposa genera d'acord a les NNSS vigents un perjudici addicional en relació a la finca del c/Santa Maria, 31 atès que els propietaris han encarregat un projecte arquitectònic per l'adequació de l'immoble que si bé ha estat presentat no s'ha pogut autoritzar per part de l'Ajuntament a expenses de resoldre la problemàtica exposada.

Com ha quedat palès a l'apartat d'antecedents, l'Ajuntament és conscient de la problemàtica i la pròpia Junta de Govern Local ja es va pronunciar l'any 2020 en el sentit d'esmenar l'errada objecte d'aquest document. Ens trobem per tant davant l'oportunitat de passar a l'acció i solucionar tècnicament l'assumpte.

Tant els interessos públics com els privats són coincidents en la voluntat de desplaçar la reserva de vialitat de les NNSS en coherència amb la configuració espacial i visual del municipi, la realitat física

existent i l'estructura de la propietat i de forma més genèrica sota els principis de l'acció urbanística i que incideixen positivament en l'economia local, en el desenvolupament 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 i l'esmena de la posició del vial permetran completar el teixit urbà d'acord a les previsions de les NNSS i dotar d'un nou punt d'accés l'àmbit de sòl urbà no consolidat conformat per la UA-2.

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 esmena una errada material en relació a una previsió viària i per tant pretén ajustar el planejament a la realitat física i registral existent 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. La present modificació es produeix dins la trama urbana desenvolupada del poble i no implica cap tipus d'actuació o obra. Disposa de les diferents xarxes de subministrament i d'accés.

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. Es tracta d'una errada del planejament general i la present Modificació es tramita de comú acord entre els propietaris inclosos i l'Ajuntament de Naut Aran com a administració actuant.

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. La present modificació no inclou sistemes d'espais lliures.

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 l'ordenació i estructura del planejament atès que únicament es pretén esmenar una errada material d'acord a la realitat existent i l'estructura de propietat. La present Modificació no preveu així doncs cap tipus d'actuació o intervenció sobre la realitat física. No se'n deriven per tant d'altres figures de gestió ni cap actuació relativa a la urbanització.

Ens trobem amb un sòl urbà consolidat on no hi ha cessions pendents ni altres càrregues d'urbanització. La finca privada inclosa parcialment a l'àmbit ja es troba edificada com s'ha comentat al capítol d'estat actual.

D'acord amb els objectius i l'abast comentats, no correspon preveure cap modificació sobre la pròpia normativa de les NNSS vigents. Correspon únicament introduir el canvi de qualificacions (intercanvi entre vialitat pública i clau 1) sobre l'àmbit previst al plànol O.01 de la documentació gràfica d'aquest treball. Concretament el canvi de qualificacions comentat s'introdueix al plànol o.2-6 (Nucli de Tredós) de les NNSS vigents.

L'ajust de qualificacions que proposa la present Modificació permetrà garantir la lògica disposició del sistema de vialitat pública que a futur pugui garantir els objectius de connectivitat i mobilitat pretesos i previstos pel propi planejament general. La no esmena de l'error que s'ha identificat portaria a una situació en la que no quedaria garantida la connexió viària a la UA-2 des del carrer Santa Maria al mateix temps que es perjudicaria sense motivació i de forma específica una casa sobre una finca de titularitat privada i que es veuria abocada a sol·licitar l'expropiació dels sòls afectat de vialitat.

SISTEMES XARXA VIÀRIA I ESPAIS LLIURES

Pel que fa als sòls de sistemes com s'ha comentat es desplaça la reserva de la xarxa viària considerant la realitat física existent i la realitat registral. D'acord amb això es produeix un increment de la superfície de sistemes corresponent a 13,51 m².

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

ZONES

Com s'ha comentat es desplacen els sistemes de xarxa viària i al seu lloc es preveu la qualificació de la zona Residencial Casc Antic (clau 1) sobre el pati no edificat de la parcel·la del c/Santa Maria, 31 on trobem una edificació tradicional destinada a l'ús d'habitatge.

La regulació detallada més enllà del que es concreta al present document, es fa d'acord al que preveuen les NNSS.

EDIFICACIONS

El present document no inclou cap tipus d'edificació dins l'àmbit d'estudi. .

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: Residencial Casc Antic (clau 1)

DETERMINACIONS

La proposta de la present Modificació, modifica el plànol o.2-6 del planejament general vigent compost per les NNSS.

Atesos els objectius exposats no correspon modificar cap precepte de l'articulat de la normativa de les NNSS.

Finalment i en relació a les xarxes de subministrament, la condició actual de l'àmbit, en tant que sòl urbà consolidat, 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	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	102,26 m²	100,00%	102,26 m²
SISTEMES	39,16%	40,04 m²	52,37%	53,55 m²
Total Sistema viari	39,16%	40,04 m ²	52,37%	53,55 m ²
Xarxa Viària Local (clau VB)		40,04 m ²		53,55 m ²
ZONES	60,84%	62,22 m²	47,63%	48,71 m²
Sòl aprofitament privat		62,22 m ²		48,71 m ²
Residencial Casc Antic (clau 1)	60,84%	62,22 m ²	47,63%	48,71 m ²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE (*)		31,11 m²st		24,36 m²st

(*) sostre teòric assignat als patis segons interpretació art. 77 a)

Es planteja la modificació de la posició de la xarxa viària prevista a les NNSS i de la zona Residencial Casc Antic sobre sòl urbà consolidat. En el conjunt es pot apreciar com la proposta suposa l'increment de la superfície de sistemes (13,51 m²) d'acord a la realitat física existent i consegüentment una reducció de la mateixa superfície de la zona clau 1 susceptible d'aprofitament privat.

D'aquesta manera es pot afirmar que no es produeix increment d'aprofitament o del valors dels sòls inclosos en la present Modificació.

A la filera inferior de la taula es fa un exercici teòric resultat d'assignar el sostre residencial que en cada situació (vigent i proposta) es generaria teòricament per a la superfície de la clau 1 en aplicació d'allò previst per l'article 77.a) de les NNSS. Es pot apreciar com, atès que es redueix la superfície de la clau 1 en conjunt, també es reduiria el sostre potencial general pels patis a situar a les edificacions existents vinculades a aquests.

L'ús principal o característic de la zona d'aprofitament privat d'aquest àmbit és el residencial i aquesta s'adscriu a l'ús general d'habitatge per a edificacions segons alineació a vial. Es preveu el manteniment de les actuals condicions, en el nostre cas la preservació del pati existent no edificat, i a la conservació de l'estructura urbana.

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.

La present modificació no preveu reserves de sòl per a habitatges de protecció pública.

1.3.6 Gestió i aprofitament mitjà

En tractar-se de sòl urbà consolidat sobre el qual no es preveu cap tipus d'actuació o alteració de la realitat física existent, no s'estableix cap polígon d'actuació, mecanisme o sistema de gestió.

No correspon preveure cessió d'aprofitament mitjà a l'Ajuntament de Naut Aran, atès que no ens trobem en el supòsit de sòl urbà no consolidat 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.

En relació a tot allò previst pels articles 99 i 100 del TRLUC, la present Modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment i per tant no correspon efectuar cessions addicionals d'espais lliures o equipaments. La present Modificació preveu un lleuger increment del sòl de sistemes.

La present modificació no preveu l'execució de treballs d'urbanització o reparcel·lació, així com cessions de sòl o altres mecanismes que requereixin regular la equidistribució de beneficis i càrregues.

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 segons el que preveu 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 els quals correspon fer una valoració negativa i denegar-la. La justificació esmentada ha quedat inclosa al capítol 1.3.2 d'aquesta memòria justificativa.

Com s'ha comentat anteriorment, a efectes del que estableixen els articles 96, 99 i 100 del TRLUC 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 dels usos. A efectes de l'article 100 del TRLUC no ens trobem per tant 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.

La legislació urbanística vigent que pot resultar d'aplicació és la següent:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de 3 d'agost de 2010 (TRLUC).
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- El Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya, en data 25 de juliol de 2006 (DOGC núm. 7864, de 7 de setembre de 2006)
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Disposició addicional 8ª de la Llei 16/2015 on s'estableix el període transitori de la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes, modificada per la Llei 10/2011, de 29 de desembre, fins a la seva adaptació a la Llei estatal 21/2013.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local (LRBRL)
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (LMRLC)
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriment tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.
- El Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovat definitivament en data 28 de juny de 2010 (DOGC núm. 5674, de 20 de juliol de 2010).
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat. DOGC nº 3913, de 27/06/2003.
- Decret 466/2004, de 28 de desembre, relatiu a determinats instruments de la planificació de la mobilitat i al Consell de la Mobilitat.

- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. DOGC nº 4723, de 21/09/2006.
- Decret 362/2006, de 3 d'octubre, pel qual s'aproven les Directrius nacionals de mobilitat.

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.

En el cas que ens ocupa ens trobem amb una Modificació de caràcter instrumental que únicament esmena una errada de les NNSS per adaptar-les la realitat, sense que correspongui portar a terme cap tipus d'actuació, intervenció, gestió o obres sobre la realitat física existent. Així doncs i d'acord amb això no s'altera en cap cas el territori i per tant no es produeix cap incidència positiva o negativa en relació als potencials riscos que es poguessin arribar a identificar.

Es comenten a continuació en qualsevol cas els riscos identificats si bé es fa a mode indicatiu atès que la present Modificació no altera les condicions actuals ni preveu cap tipus d'actuació tal i com s'acaba de comentar.

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.

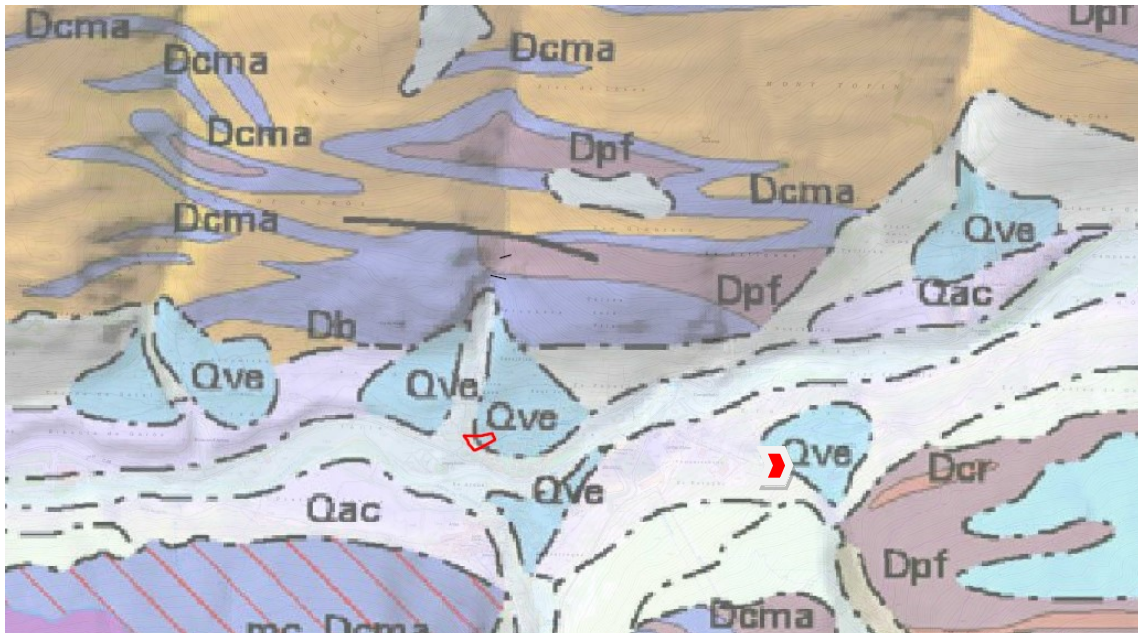
En cap dels escenaris contemplats ni en la documentació històrica consultada no s'ha identificat cap procés torrencial que assoleixi amb la topografia actual de forma significativa (ni en el cas dels escenaris excepcionals), els terrenys inclosos en aquesta Modificació. En aquest sentit, el risc associat 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 Tredós 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 la parcel·la, 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 i Holocè recent: Qve: Ventalls al·luvials antics. Plistocè.



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 despreniments, 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

En el cas que ens ocupa ens trobem amb una Modificació de caràcter instrumental que esmena una errada de les NNSS per adaptar-les la realitat, sense que correspongui portar a terme cap tipus d'actuació, intervenció, gestió o obres sobre la realitat física existent. De la mateixa manera que al capítol anterior per als riscos no s'altera el territori i per tant no es produeix cap incidència en relació a les mesures de prevenció d'incendis respecte la situació actual. Es comenten a continuació en qualsevol cas els riscos identificats a mode indicatiu.

La present Modificació incorpora un plànol de justificació de mesures i condicions de seguretat en cas d'incendi (plànol O.04).

Si bé no trobem cap edificació pròpiament dins l'àmbit, en relació la construcció tradicional d'habitatge que forma part de la finca del pati, 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.

Atès que per la banda sud l'itinerari a través del carrer Santa Maria presenta amplades mínimes de maniobra inferiors als 5 metres s'ha descartat aquest accés per als mitjans i vehicles d'emergència i s'ha plantejat altres vies amb millor accessibilitat i amples superiors als 5 metres. S'indiquen les zones de maniobra i estacionalment dels camions de bombers i els espais exteriors accessibles.

Pel que fa als hidrants del carrer en trobem un de bastant proper al Camin del Morés, emplaçat 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 (1.923 segons el padró d'habitants del 2022 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 sòls lliures d'edificació i pretén esmenar una errada material precisament per garantir la futura mobilitat dins els casc antic de Tredós.

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 consolidat 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 consolidat 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 atès que no es preveu cap actuació o obra de facto sobre la realitat física existent. No ens trobem en un cas de creació de nous sòls de sistemes públics considerat per tant que es fa únicament una esmena d'una errada material.

A efectes urbanístics s'amplia la superfície de sistemes de xarxa viària respecte el planejament vigent (en 13,51 m²) si bé això no hauria de suposar cap 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 atès que el carrer ja és existent i no s'hi preveu cap tipus d'actuació o intervenció arran d'aquest projecte.

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

En qualsevol cas s'efectua a continuació l'exercici teòric resultant de valorar la sostenibilitat. Si bé l'increment teòric de carrer seria només de 13,51 m² i que el manteniment d'aquest seria compartit amb d'altres edificacions, es pren el valor de la totalitat del tram de vial inclòs a la Modificació amb una superfície total de 53,55 m²

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'actuació sobre el terreny o 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 (es considera en aquest cas l'habitatge unifamiliar dins de la parcel·la parcialment inclòs en l'àmbit d'aquest projecte).

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 de casc antic 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 53,55 m² de superfície.

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

$$53,55 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 415 \text{ € /any}$$

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.

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	415 € /any
TOTAL COST MANTENIMENT	415 € / any

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

L'habitatge existent i la seva reforma suposaran uns ingressos que permetran garantir 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 d'un any.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establím un preu mig de 900 €/m².

$$163 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 1 \text{ any} = 5.530,59 \text{ € / any}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m² 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 €/m² 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 €/m², s'estima que la recaptació en aquest cas pot presentar valor a l'entorn dels 6 €/m².

Quota total anual estimada:

163 m² sostre x 6 €/m² = 978 €/any

TOTAL INGRESSOS

6.508,59 €/any

CONCLUSIÓ

Despeses derivades de l'actuació

415,00 €/any

Ingressos derivats de l'actuació

6.508,59 €/any

Saldo resultant

+ 6.093,59 € / 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 0.03 – Alineacions i rasants / Proposta*. Aquest planejament incorpora les alineacions previstes a les NNSS d'acord al topogràfic detallat disponible.

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 esmentat, cotes i pendents d'aquests vials, alineacions així com les cotes de referència.

L'amplada del carrer perpendicular al carrer Santa Maria inclòs a la Modificació és d'aproximadament 5,5 metres.

Com s'ha comentat la rasant dels carrers ja es troba definida atès que aquest ja han estat urbanitzats. Les rasants actuals tenen 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

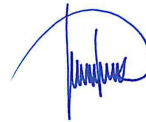
Com s'ha comentat no cal portar a terme treballs d'urbanització de cap tipus o altres intervencions sobre les xarxes de subministrament atès que ens trobem en un règim de sòl urbà consolidat i només es presten esmenar una errada material.

Lleida, 30 de gener de 2023

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte



Normativa Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS CARRER SANTA
MARIA 31 · TREDÓS (NAUT ARAN)

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

D'acord amb els objectius esmentats i l'abast de la present Modificació no correspon introduir cap modificació sobre cap disposició o article de les actuals NNSS.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit

L'àmbit de la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries i Complementàries de de la Val d'Aran (NNSS) al municipi de Tredós és el que queda grafiat als plànols d'informació i ordenació i engloba una porció de terrenys del nucli antic de Tredós a l'entorn del c/Santa Maria, 31, actualment ja urbanitzat.

Article 2. Contingut

La present modificació consta de memòria descriptiva i justificativa, estructura de la propietat, agenda i avaluació econòmica i financera, amb relació de béns i drets afectats, documentació ambiental per valorar el possible impacte, justificació de la innecessarietat d'avaluació de la mobilitat generada, normes urbanístiques, i plànols de caràcter informatiu i normatiu, i els annexos corresponents.

Article 3. Interpretació

Els documents de la present modificació s'interpreten sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. Per qualsevol dubte, interpretació o mancança de caràcter normatiu, s'estarà al previst a la normativa del planejament general vigent.

Article 4. Vigència i durada

La present modificació entra en vigor l'endemà de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de la seva aprovació definitiva, i la seva durada és indefinida.

Article 5. Modificació

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny i la realitat física, que no suposin modificacions superiors al 5% en les superfícies i els sostres.

TÍTOL II. REGIM URBANÍSTIC DEL SOL

Article 6. Regim urbanístic i qualificació del sòl

La present Modificació s'adapta al que estableixen les NNSS vigents i la legislació urbanística i sectorial d'aplicació. Es modifica el plànol o.2-6 (Nucli de Tredós) de les NNSS vigents d'acord al que preveu el plànol O.01 de la Modificació.

Les qualificacions en sòl urbà consolidat que es proposen són les previstes i regulades a la normativa de les NNSS vigents.

Les qualificacions són les següents:

- *Residencial Casc Antic, clau 1*, regulada als articles del 75 al 80 i concordants de les NNSS.
- *Xarxa viària local del sistema viari, clau VB*, regulat als articles del 39 al 44 i concordants de les NNSS.

TÍTOL III. DETERMINACIONS DE L'ÀMBIT DE GESTIÓ

Article 7. Altres condicionants

1. CONDICIONS DE LA URBANITZACIO:

No existeixen treballs ni actuacions d'urbanització previstes o pendents.

2. CONDICIONS DE CESSIONS:

No existeixen cessions ni de sòl ni d'aprofitament, ni altres mecanismes de gestió previstos o pendents.

3. PARÀMETRES GENERALS:

	PROPOSTA	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	102,26 m²
SISTEMES	52,37%	53,55 m²
Total Sistema viari	52,37%	53,55 m ²
Xarxa Viària Local (clau VB)		53,55 m ²
ZONES	47,63%	48,71 m²
Sòl aprofitament privat		48,71 m ²
Residencial Casc Antic (clau 1)	47,63%	48,71 m ²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE (*)		24,36 m²st

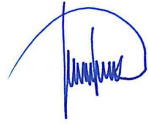
(*) sostre teòric assignat als patis segons interpretació art. 77 a)

Lleida, 30 de gener de 2023

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte



Pla d'Etapes

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS CARRER SANTA
MARIA 31 · TREDÓS (NAUT ARAN)

3 PLA D'ETAPES

En trobar-nos en una situació de règim de sòl urbà consolidat sense la necessitat d'executar obres, 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 del sòl o de les actuacions previstes.

En relació al projecte i obres de reforma o rehabilitació de l'habitatge existent a la parcel·la del pati, trobem un projecte d'edificació en tràmit a l'Ajuntament i actualment aturat per l'afectació viària del planejament que aquest treball preveu resoldre. Es podria preveure el desenvolupament d'aquest projecte d'edificació en un període de 2 a 3 anys si bé es tracta d'obres que no tenen cap relació directa amb l'objecte i l'àmbit de la present Modificació.

Avaluació econòmica i financera

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS CARRER SANTA

MARIA 31 · TREDÓS (NAUT ARAN)

4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

S'inclou el present capítol d'acord a la documentació que requereix l'article 59.e del TRLUC per al·lusió a l'article 96 del TRLUC que 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:

(...)

e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

La present Modificació no planteja cap tipus d'actuació, obra o cessió, ni cap increment d'aprofitament atès que únicament modifica la posició de la vialitat pública actualment grafiada erròniament sobre un pati privat, a efectes d'esmenar un error material de les NNSS. L'àmbit de la Modificació no inclou per tant cap edificació o sostre edificat i en el conjunt proposa un lleuger increment de sòls de sistemes (13,51 m²).

Es tracta merament d'una modificació a efectes legals de les NNSS per fer coincidir el planejament amb la realitat física existent sobre el terreny i l'estructura actual del registre i el cadastre.

Així doncs, el carrer perpendicular al carrer Santa Maria que s'inclou en aquesta Modificació va ser implantat i urbanitzat al seu dia amb la corresponent validació de l'administració actuant i els titulars particulars. Com s'ha comentat, a les NNSS anteriors aprovades l'any 1982 també incloïen el carrer, del el que es pot deduir que, si bé apareixia en una posició errònia, aquest ja existia. Si al seu dia el planejament general l'hagués inclosa correctament a la seva ordenació detallada no correspondria portar a terme la present Modificació.

Càrregues

Correspon considerar únicament els honoraris tècnics de la redacció i tramitació de la present Modificació.

<i>Actuació</i>	<i>Cost estimat (€)</i>
Honoraris tècnics modificació puntual NNSS	12.000,00
Total Despeses (*)	12.000,00

Beneficis

No correspon considerar cap benefici específic quantificable o directament atribuïble al canvi més enllà de l'esmena d'una errada material i per tant el fet de disposar d'una major seguretat jurídica que

es pot traduir per exemple en evitar potencials expropiacions a futur o bé a la possibilitat de poder portar a termes les obres de millora de l'edificació ja previstes i en tramitació.

Anàlisi de la rendibilitat privada

Més enllà d'esmenar una errada, no es dona per tant cap increment d'aprofitament, atès que la finca presenta un sostre que els interessats ja tenen a efectes de titularitat del sòl sobre un sòl urbà consolidat. Com s'ha pogut observar, el fet de trobar-nos amb un error gràfic al planejament, genera unes despeses de gestió pels propietaris (càrregues) que no hi haurien de ser atès que al seu dia ja es va fer la corresponent distribució de beneficis i càrregues.

Com es pot constatar, es conclou que més enllà de la despesa d'honoraris tècnics d'aquest treball, no es dona una problemàtica en relació a la justificació de la viabilitat econòmica atès que no es preveu portar a terme cap actuació o obra ni cap mecanisme de gestió.

Resolució Junta Govern local 13/02/20

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS CARRER SANTA
MARIA 31 · TREDÓS (NAUT ARAN)

5 RESOLUCIÓ JUNTA GOVERN LOCAL 13/02/20



AJUNTAMENT
DE
NAUT ARAN
Val d'Aran (Lleida)

Balmes,2
CP:25598 Salardú
Naut Aran (Lleida)
Telèfon: :973644030
P-2523300-H
info@nautaran.org - www.nautaran.org

Mariano Capdevila Noguero, com a secretari-interventor de l'Ajuntament de Naut Aran, Val d'Aran, Lleida.

CERTIFICO:

Que la Junta de Govern Local, en sessió Ordinària celebrada el passat dia 13 de febrer de 2020, va prendre, entre d'altres, l'acord següent:

PRP2020/152

Núm. Exp.: 2019/203 (2253.01)

Assumpte: SOL-LICITEN QUE ES PROCEDEIXI A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL AL POUM DE L'ACCÉS A LA FINCA 33 PEL CAMÍ JA EXISTENT I A ALLIBERAR LA FINCA 31 D'AQUEST ACCÉS.

Interessat: ABADIA MOGA, BENJAMIN

Atès que es va sol·licitar que es procedís a la modificació puntual al POUM de l'accés a la finca 33 de Tredòs, pel camí ja existent i a alliberar la finca 31 d'aquest accés, per part del senyor Benjamin Abadia Moga.

Atès l'informe de l'arquitecte municipal de data 6 de febrer de 2020 on hi consta que:

DESCRIPCIÓ

En data 11 de febrer de 2019 va tenir entrada a l'Ajuntament de Naut Aran la sol·licitud de SOL.LICITA QUE ES PROCEDEIXI A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL AL POUM DE L'ACCÉS A LA FINCA 33 PEL CAMÍ JA EXISTENT I LLIBERAR A LA FINCA 31 D'AQUEST ACCÉS.

Es tracta d'una finca situada al carrer Santa Maria, núm. 31, del nucli de Tredòs. D'acord amb la documentació topogràfica que s'aporta, la seva superfície és de 110,50 m² tot i que cadastralment hi figura una superfície de 120 m². Hi trobem una edificació de dues plantes, d'una antiguitat superior als 100 anys, i un pati situat a nord, confrontant amb un vial en cul de sac.

S'INFORMA

Pel que fa al nuclis de població, la Revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 20 de juny de 2.002, va transcriure sobre base cartogràfica el planejament vigent fins a aquella data.

Examinada la documentació gràfica corresponent a les Normes Subsidiàries de Planejament de la Val d'Aran aprovades l'any 1982 s'ha detectat, pel que fa a aquesta parcel·la i a criteri del tècnic que subscriu, una errada de transcripció d'aquest document, ja que es qualifica com a viari públic el seu pati quan en realitat el carrer històric es troba confrontant amb aquest pati en el seu límit nord.

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

06/03/2020	Alcalde
06/03/2020	César Ruiz-Canela Nieto
06/03/2020	Secretari-Interventor- Tresorer
06/03/2020	Mariano Jose Capdevila Noguero

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

Codi Segur de Validació e1010bc63d624b598963f23eaeed32559001
 Uri de validació <http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp>





AJUNTAMENT
DE
NAUT ARAN
Val d'Aran (Lleida)

Balmes,2
CP:25598 Salardú
Naut Aran (Lleida)
Telèfon: :973644030
P-2523300-H
info@nautaran.org - www.nautaran.org

La documentació cadastral també reconeix el viari en la seva correcta posició, tal i com es pot apreciar al plànol cadastral de l'any 1988.

Per tot l'exposat, s'informa en el sentit de donar trasllat del present informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran per a la correcció de l'esmentada errada material, si és el cas.

S'adjunta al present informe la documentació següent:

- Còpia plànol planejament vigent any 2002 E: 1/1000
- Còpia plànol planejament vigent any 1982 E:1/1000
- Còpia plànol cadastral any 1988
- Plànol topogràfic
- Fotografies

La Junta de Govern Local per UNANIMITAT dels assistents acorda:

Primer.- Aprovar donar trasllat de l'informe de l'arquitecte municipal a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran per a la correcció de l'esmentada errada material, si és el cas.

Segon.- Notificar el present acord al senyor Benjamin Abadia Moga.

I, per a que així consti i assoleixi els efectes corresponents, entrego i signo aquest certificat, amb el vist-i-plau de l'alcalde.

El secretari
Mariano Capdevila Noguero

Vist-i-plau
L'alcalde
César Ruiz-Canela Nieto

Naut Aran, en la data de la signatura

Document signat digitalment

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

06/03/2020	Alcalde
06/03/2020	César Ruiz-Canela Nieto
06/03/2020	Secretari-interventor-Tresorer
06/03/2020	Mariano Jose Capdevila Noguero





INFORME URBANÍSTIC

Núm. Exp.: 2019/203 (2253.01)
Tràmit: SOL.LICITA QUE ES PROCEDEIXI A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL AL POUM DE L'ACCÉS A LA FINCA 33 PEL CAMÍ JA EXISTENT I LLIBERAR A LA FINCA 31 D'AQUEST ACCÉS
Interessat: ABADIA MOGA BENJAMIN
Emplaçament:
Referència cadastral: 9400103CH2390S0001WQ

Salardú, 6 de febrer de 2020

DESCRIPCIÓ

En data 11 de febrer de 2019 va tenir entrada a l'Ajuntament de Naut Aran la sol·licitud de SOL.LICITA QUE ES PROCEDEIXI A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL AL POUM DE L'ACCÉS A LA FINCA 33 PEL CAMÍ JA EXISTENT I LLIBERAR A LA FINCA 31 D'AQUEST ACCÉS.

Es tracta d'una finca situada al carrer Santa Maria, núm. 31, del nucli de Tredós. D'acord amb la documentació topogràfica que s'aporta, la seva superfície és de 110,50 m² tot i que cadastralment hi figura una superfície de 120 m². Hi trobem una edificació de dues plantes, d'una antiguitat superior als 100 anys, i un pati situat a nord, confrontant amb un vial en cul de sac.

S'INFORMA

Pel que fa al nuclis de població, la Revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 20 de juny de 2002, va transcriure sobre base cartogràfica el planejament vigent fins a aquella data.

Examinada la documentació gràfica corresponent a les Normes Subsidiàries de Planejament de la Val d'Aran aprovades l'any 1982 s'ha detectat, pel que fa a aquesta parcel·la i a criteri del tècnic que subscriu, una errada de transcripció d'aquest document, ja que es qualifica com a viari públic el seu pati quan en realitat el carrer històric es troba confrontant amb aquest pati en el seu límit nord. La documentació cadastral també reconeix el viari en la seva correcta posició, tal i com es pot apreciar al plànol cadastral de l'any 1988.

Per tot l'exposat, s'informa en el sentit de donar trasllat del present informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran per a la correcció de l'esmentada errada material, si és el cas.

S'adjunta al present informe la documentació següent:

- Còpia plànol planejament vigent any 2002 E: 1/1000
- Còpia plànol planejament vigent any 1982 E:1/1000



AJUNTAMENT
DE
NAUT ARAN
Val d'Aran (Lleida)

Balmes,2
CP:25598 Salardú
Naut Aran (Lleida)
Telèfon: :973644030
P-2523300-H
info@nautaran.org - www.nautaran.org

- Copia plànol cadastral any 1988
- Plànol topogràfic
- Fotografies

J.A. Mancifeiras Vaz-Romero, arquitecte.

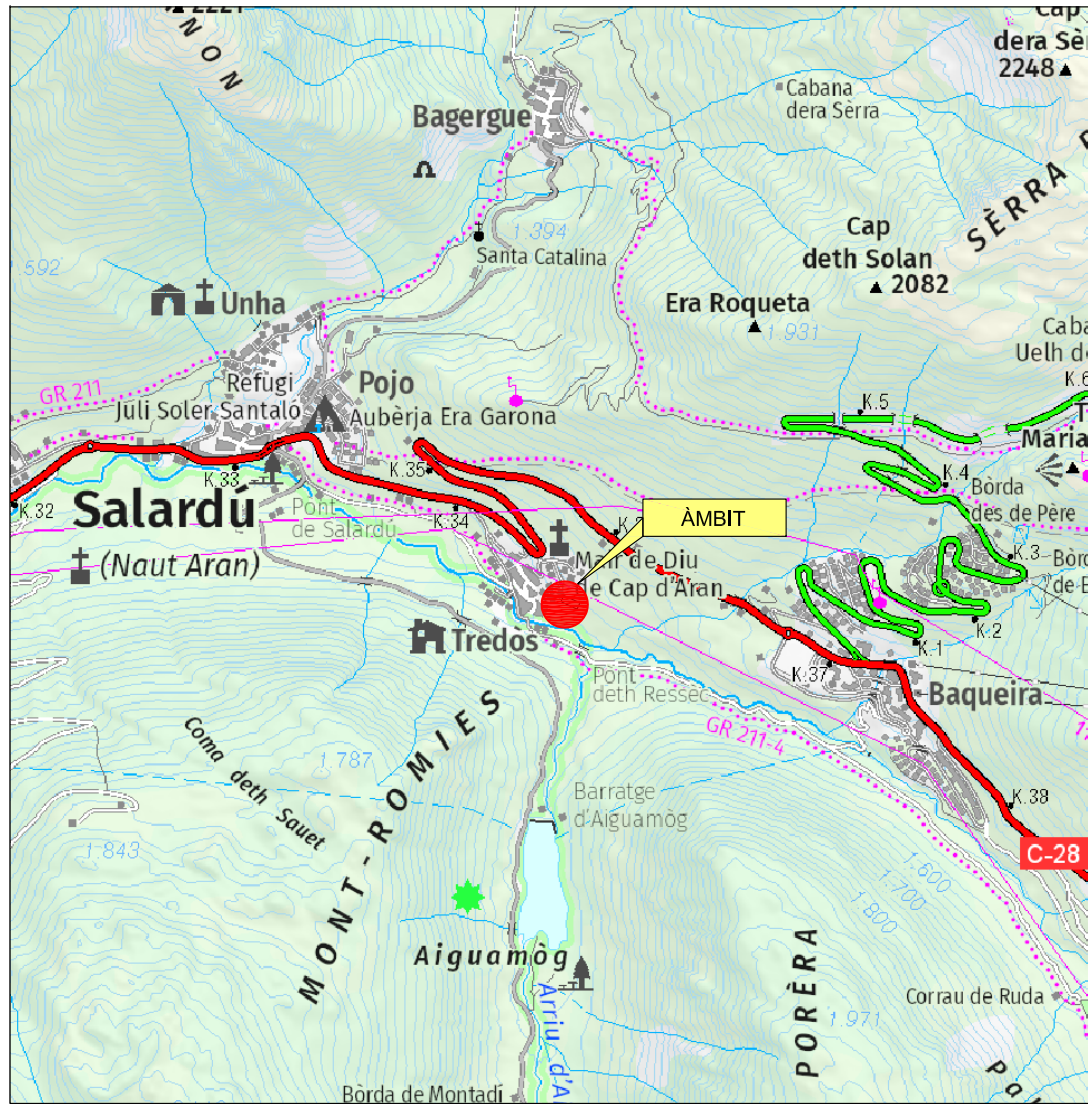
Document signat digitalment

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

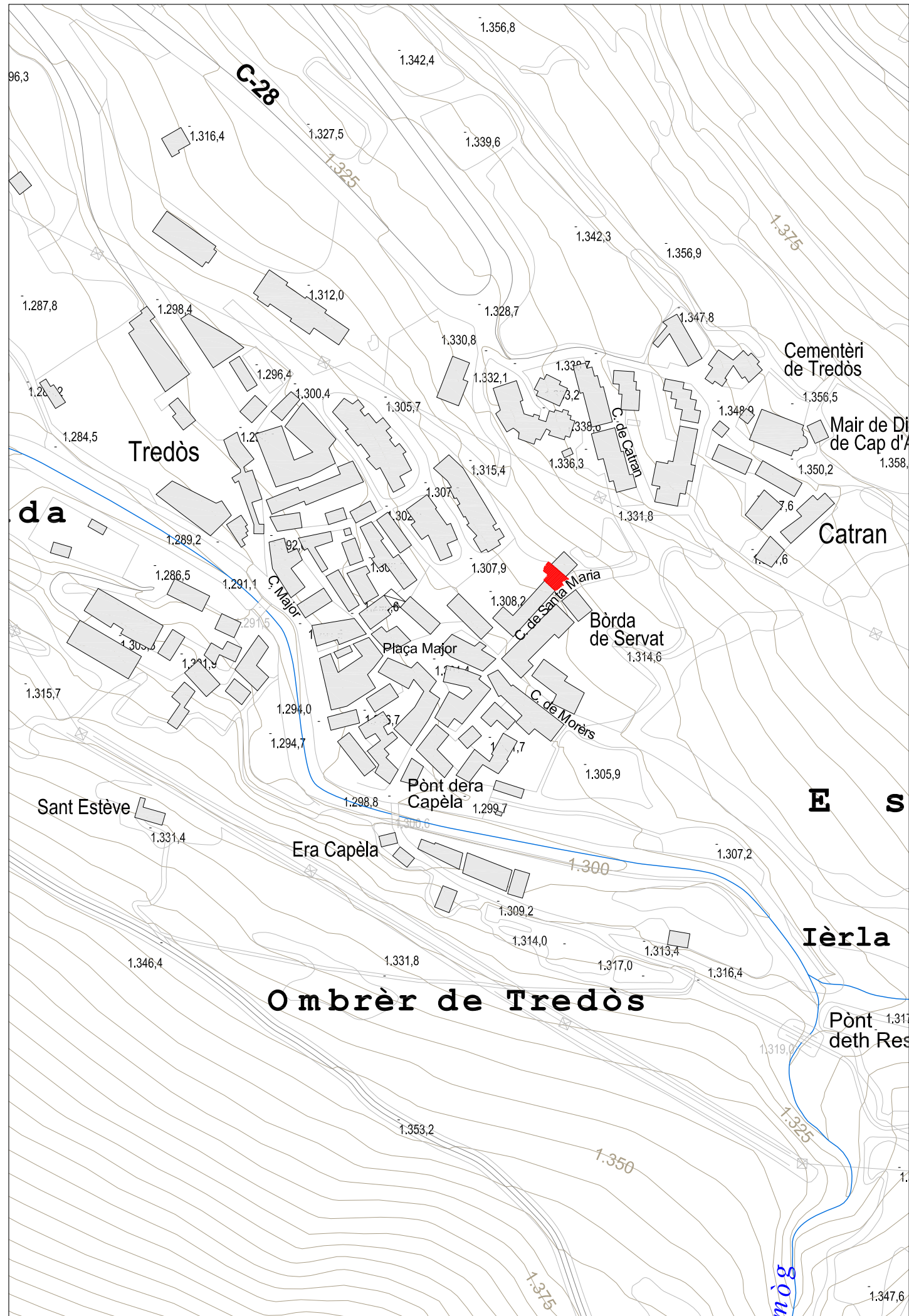
Plànols d'Informació Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS CARRER SANTA
MARIA 31 · TREDÓS (NAUT ARAN)

6 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



esc:1/30,000



esc:1/5,000



Àmbit 102,26 m2

EXP.: 1496

PROMOTOR:

GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES
FINANCIERAS SL

PROYECTO:

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS
C/SANTA MARIA, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

EMPLAÇAMENT:

Carrer Santa Maria, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:

SITUACIÓ I EMLAÇAMENT

ESCALA: 1/30,000 - 1/2,500

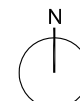
DATA: GENER 2023

NÚM PLÀNOL:

I.01

arocoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



■ ■ ■ ■ ■ Àmbit 102,26 m²

EXP.: 1496

PROMOTOR:
GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES
FINANCIERAS SL

PROECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS
C/SANTA MARIA, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

EMPLAÇAMENT:
Carrer Santa Maria, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

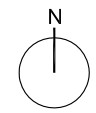
TITOL PLÀNOL:
ORTOIMATGE DE 2011

ESCALA: 1/500
DATA: GENER 2023

NÚM PLÀNOL: I.02

arqcoas
ARQUITECTURA URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



- DELIMITACIONS**
- Sòl urbà
 - Àmbit modificació NNSS
 - Unitats d'actuació i plans especials
- ZONES SU**
- 1 Residencial casc antic
 - 2 Residencial ampliació de casc
 - 3a Residencial eixample 1
 - 3b Residencial eixample 2
 - 3c Residencial eixample 3
 - 3d Residencial eixample 4
 - 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 102,26 m2

EXP.: 1496

PROMOTOR:
GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES FINANCIERAS SL

PROECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS
C/SANTA MARIA, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

EMPLAÇAMENT:
Carrer Santa Maria, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:
PLANEJAMENT VIGENT
NNSS 2002

ESCALA: 1/500
DATA: GENER 2023
NÚM PLÀNOL:

I.03



Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



■ ■ ■ ■ ■ Àmbit 102,26 m2

EXP.: 1496

PROMOTOR:
GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES
FINANCIERAS SL

PROYECTO:
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS
C/SANTA MARIA, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

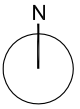
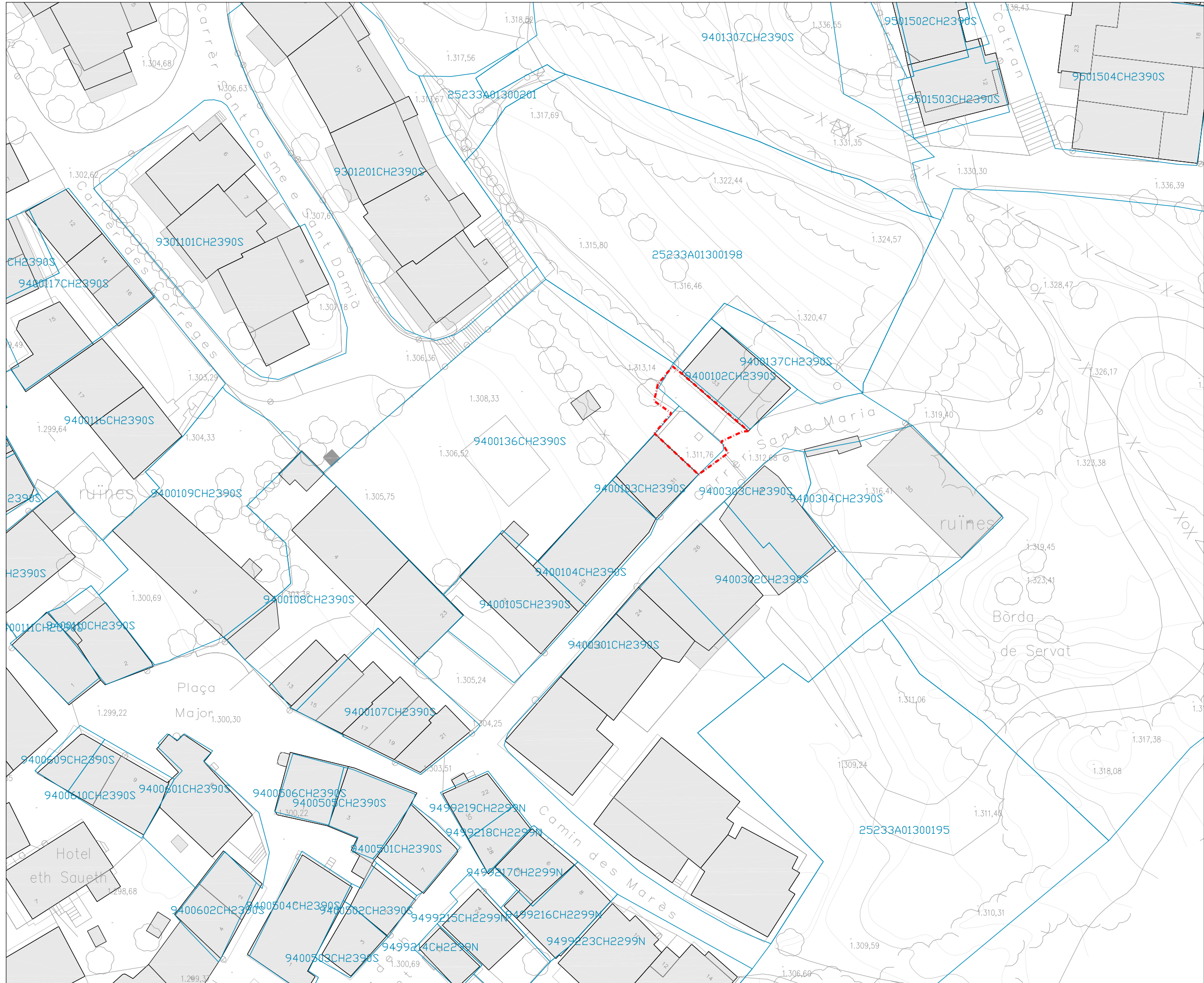
EMPLAÇAMENT:
Carrer Santa Maria, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:
TOPOGRÀFIC

ESCALA: 1/500
DATA: GENER 2023
NÚM PLÀNOL:
1.04

arocoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



--- Àmbit 102,26 m²

EXP.: 1496

PROMOTOR:
GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES
FINANCIERAS SL

PROYECTO:
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS
C/SANTA MARIA, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

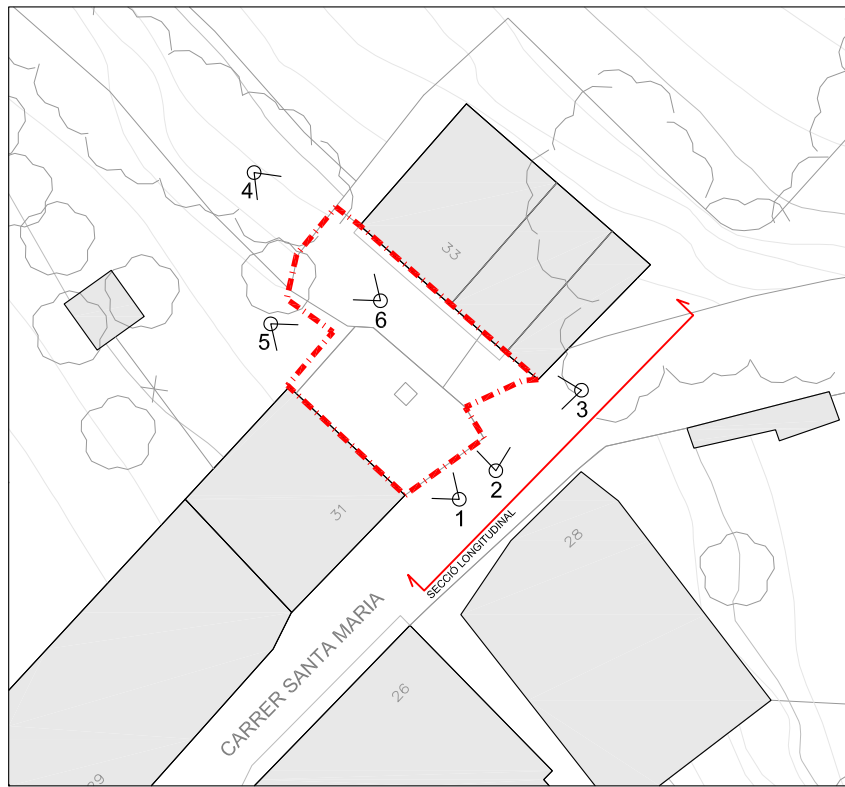
EMPLAÇAMENT:
Carrer Santa Maria, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:
PARCEL·LARI ACTUAL

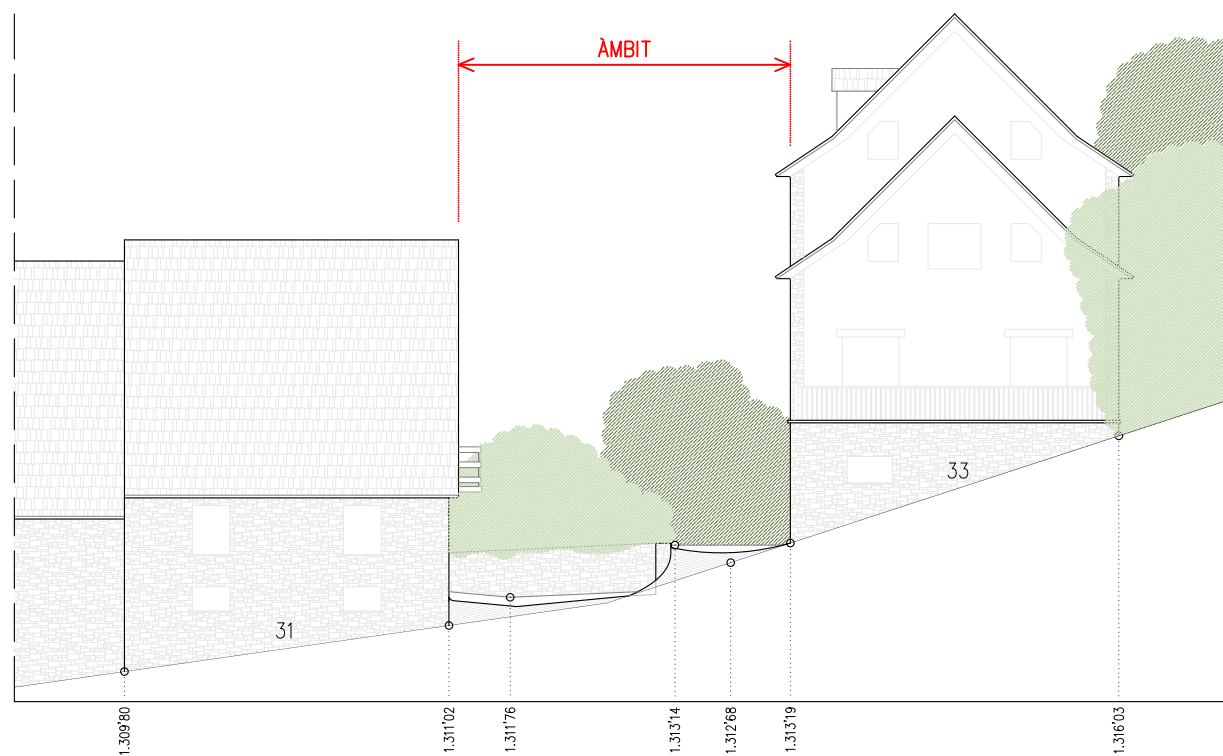
ESCALA: 1/500
DATA: GENER 2023
NÚM PLÀNOL: 1.05



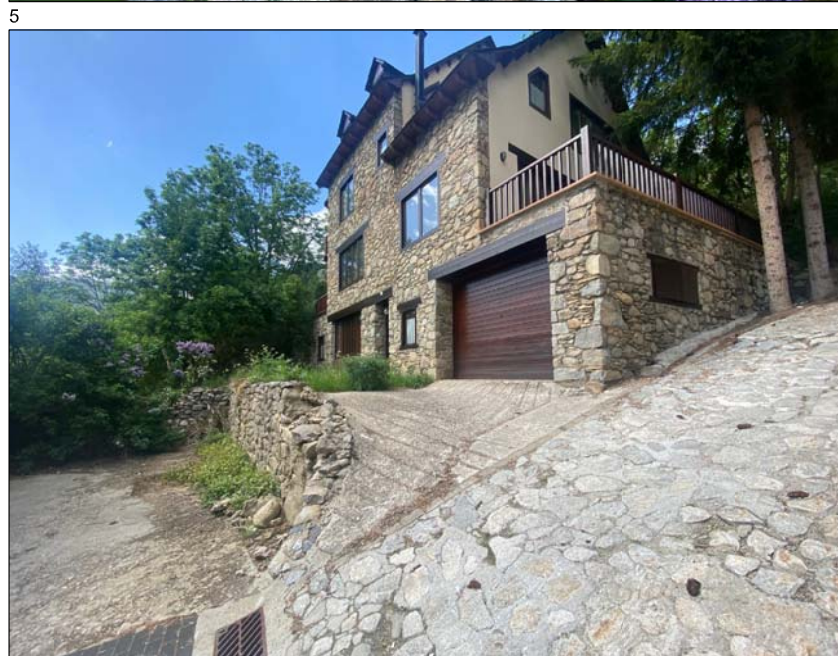
Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



SECCIÓ LONGITUDINAL CARRER SANTA MARIA
esc:1/200



1



2



3

N
↑

--- Àmbit 102,26 m2

EXP.: 1496

PROMOTOR: GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES FINANCIERAS SL

PROYECTO: MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS C/SANTA MARIA, 31 TREDÓS (NAUT ARAN)

EMPLAÇAMENT: Carrer Santa Maria, 31 TREDÓS (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL: REPORTATGE FOTOGRÀFIC SECCIÓ LONGITUDINAL C/ SANTA MARIA

ESCALA: s/e

DATA: GENER 2023

NÚM PLÀNOL: 1.06

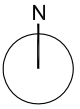
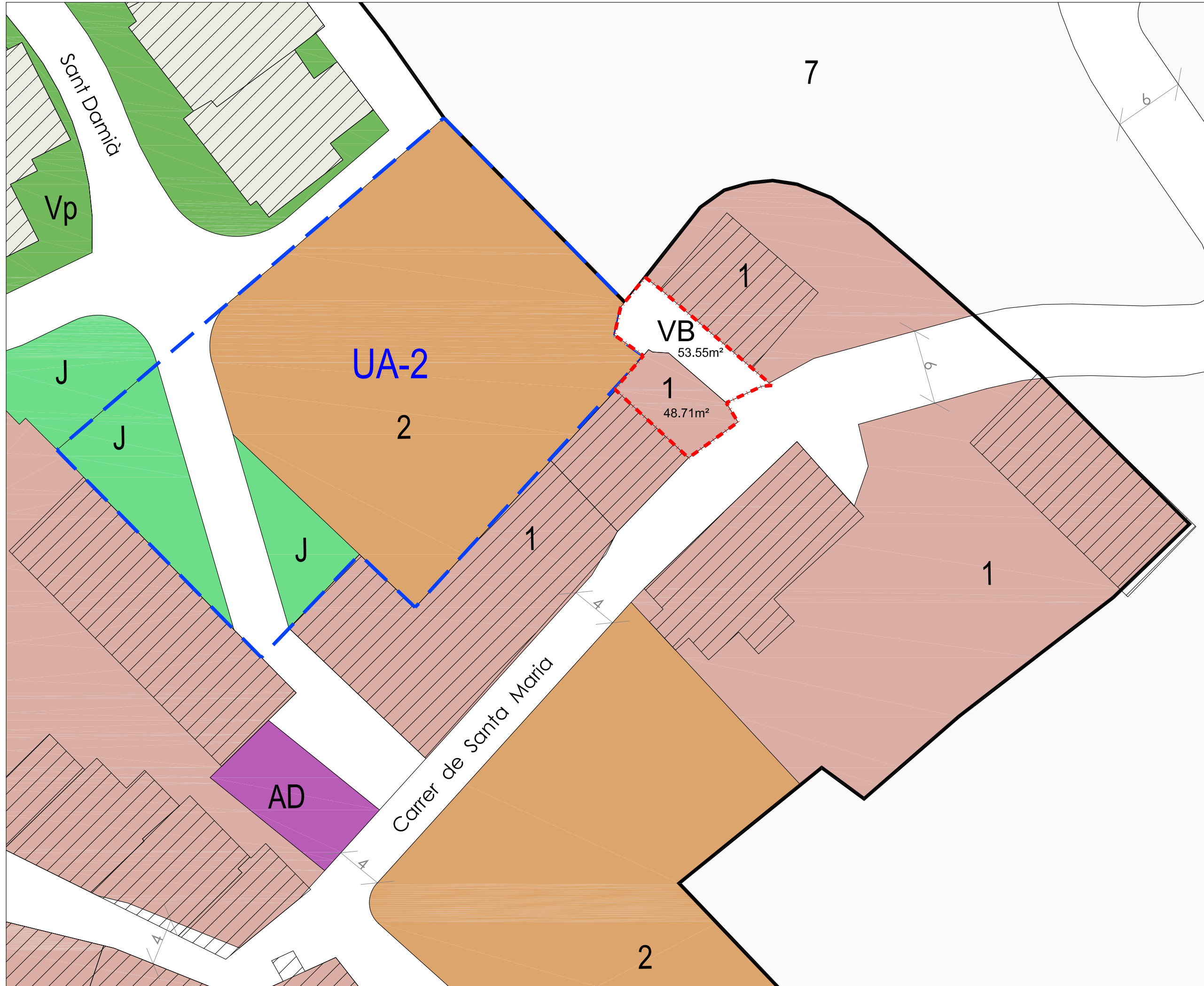
arocoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

Plànols d'Ordenació Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS CARRER SANTA
MARIA 31 · TREDÓS (NAUT ARAN)



DELIMITACIONS

- Sòl urbà
- Àmbit modificació NNSS
- Unitats d'actuació i plans especials

ZONES SU

- 1 Residencial casc antic
- 2 Residencial ampliació de casc
- 3a Residencial eixample 1
- 3b Residencial eixample 2
- 3c Residencial eixample 3
- 3d Residencial eixample 4
- 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 102,26 m2

EXP.: 1496

PROMOTOR:
GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES FINANCIERAS SL

PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS
C/SANTA MARIA, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

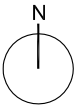
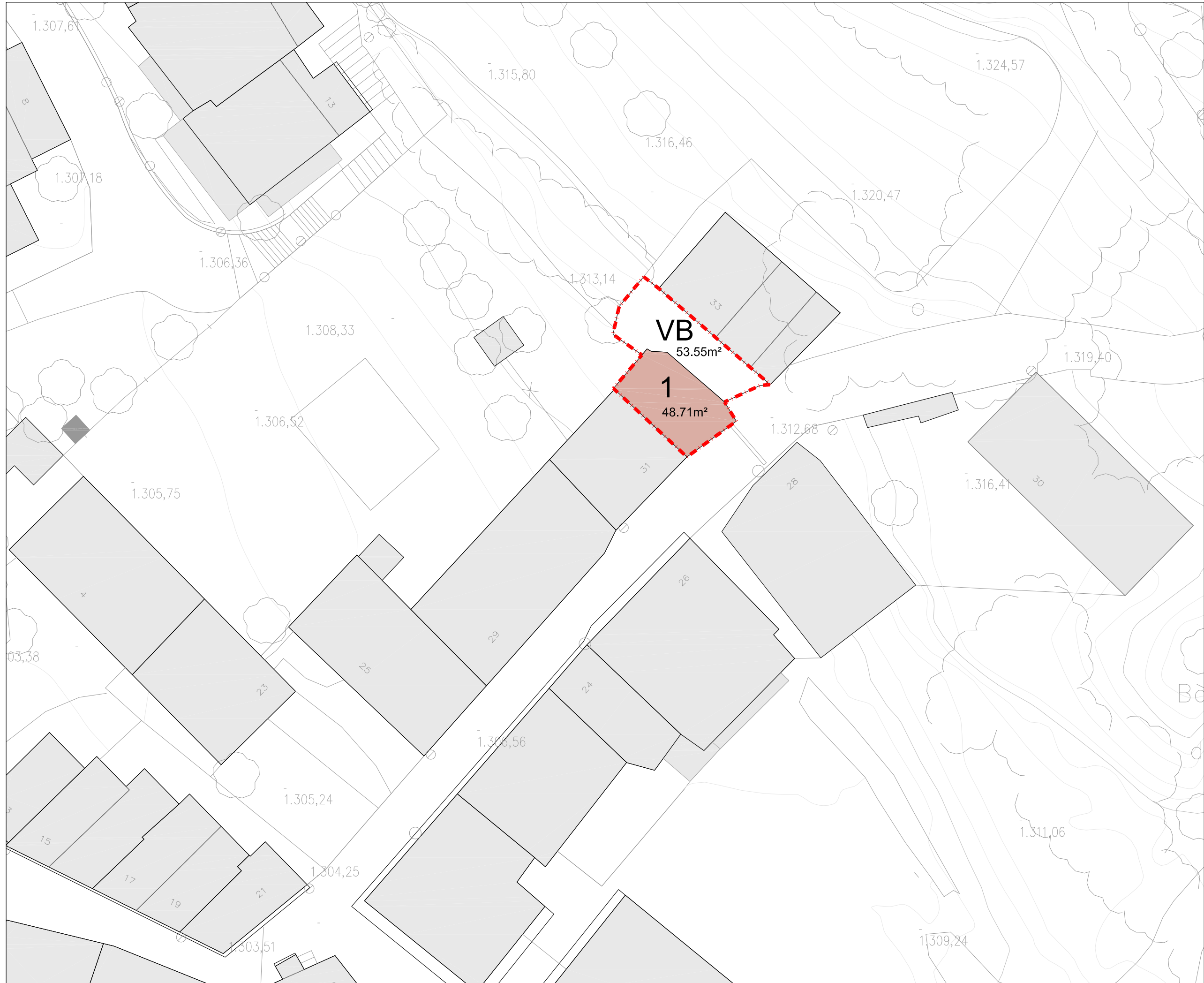
EMPLAÇAMENT:
Carrer Santa Maria, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:
PLANEJAMENT PROPOSAT

ESCALA: 1/300
DATA: GENER 2023
NÚM PLÀNOL: 0.01

aracoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



- DELIMITACIONS**
 Àmbit modificació NNSS
- ZONES SU**
 1 Residencial casc antic
- SISTEMES**
 VB Xarxa viària local

 Àmbit 102,26 m2

EXP.: 1496

PROMOTOR:
GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES FINANCIERAS SL

PROYECTO:
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS
 C/SANTA MARIA, 31
 TREDÓS (NAUT ARAN)**

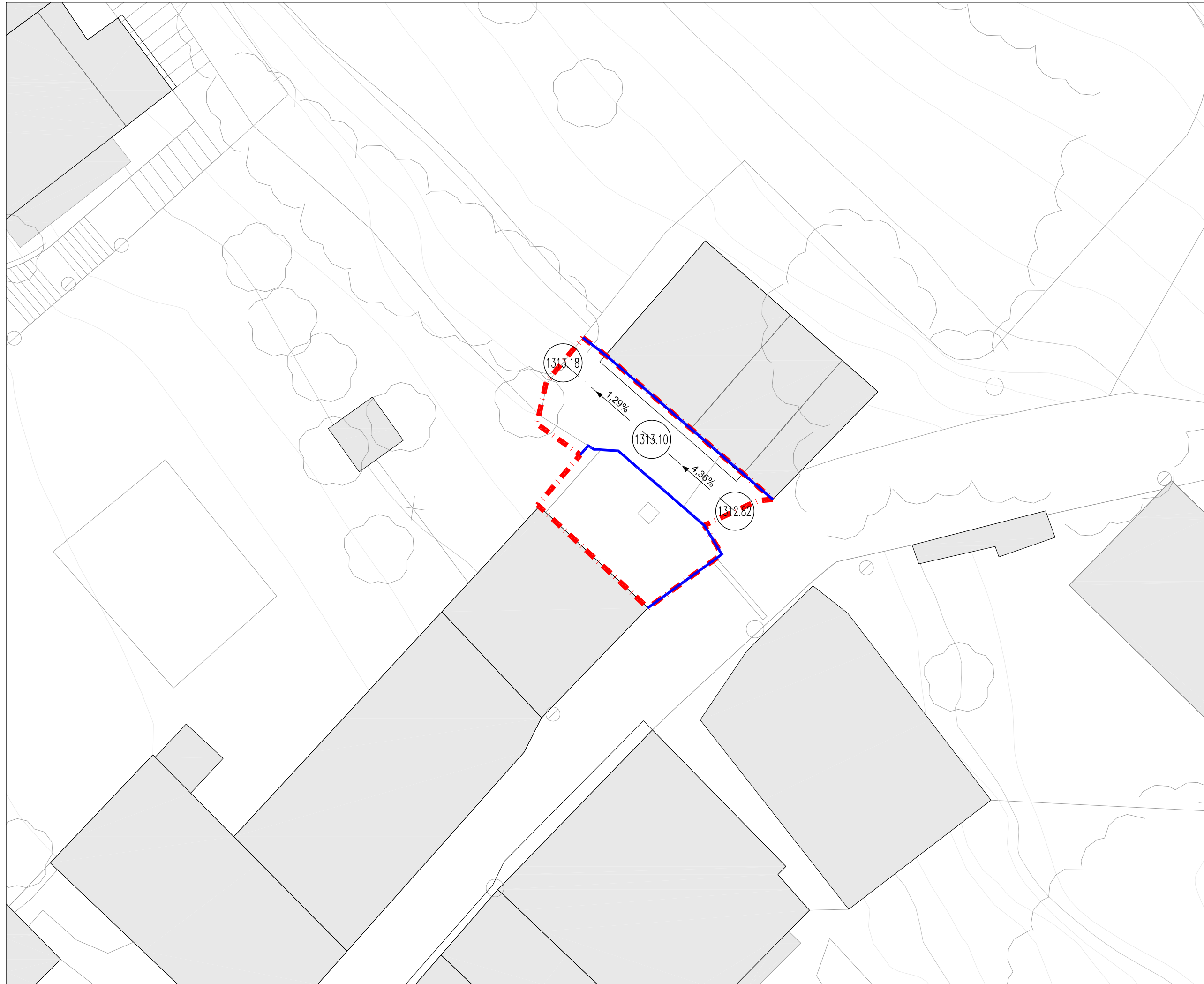
EMPLAÇAMENT:
 Carrer Santa Maria, 31
 TREDÓS (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:
QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSAT

ESCALA: 1/300
 DATA: GENER 2023
 NÚM PLÀNOL: **0.02**

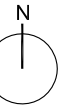


Albert Simó Bayona
 Oriol Monfort Casas



CONDICIONS D'ORDENACIÓ

- Alineació carrer
- · - · - Eix vial
- 2,50% → Pendent vial
- Cota rasant vial



- · - · - Àmbit 102,26 m2

EXP.: 1496

PROMOTOR:
GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES
FINANCIERAS SL

PROECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS
C/SANTA MARIA, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

EMPLAÇAMENT:
Carrer Santa Maria, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

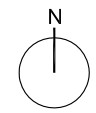
TITOL PLÀNOL:
ALINEACIONS I RASANTS

ESCALA: 1/200
DATA: GENER 2023
NÚM PLÀNOL:

0.03

arccos
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



■ ■ ■ ■ ■ Àmbit 102,26 m2

EXP.: 1496

PROMOTOR:
GRUPO ANALIZA DE INVERSIONES
FINANCIERAS SL

PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS
C/SANTA MARIA, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

EMPLAÇAMENT:
Carrer Santa Maria, 31
TREDÓS (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:
CONDICIONS DE SEGURETAT
EN CAS D'INCENDI

ESCALA: 1/1.000
DATA: GENER 2023
NÚM PLÀNOL: 0.04



Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas