



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 · GESSA
(NAUT ARAN)
MAIG 2025**



Ajuntament de Naut Aran
Val d'Aran (Lleida)

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

ALBERTO SIMO Firmado digitalmente
por ALBERTO SIMO
BAYONA / BAYONA / num:20756-1
num:20756-1 Fecha: 2025.05.08
16:31:14 +02'00'

ORIOL Digitally signed
by ORIOL
MONFORT MONFORT
T CASAS / CASAS /
num:374 num:37457-1
57-1 Date:
2025.05.08
09:36:20 -04'00'

ÍNDEX

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	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	12
1.2.4 Estructura de la propietat	12
1.2.5 Planejament vigent	13
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	19
1.3.1 Objectius	19
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat	20
1.3.3 Descripció de la modificació puntual	23
1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres	26
1.3.5 Divisió polygonal i justificació equilibri de beneficis i càrregues	28
1.3.6 Memòria social	31
1.3.7 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà	31
1.3.8 Fonament legal	32
1.3.9 Justificació riscos	33
1.3.10 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis	36
1.3.11 Justificació de mobilitat sostenible	37
1.3.12 Justificació ambiental	37
1.3.13 Programa de participació ciutadana	39
1.3.14 Document comprensiu	39
1.3.15 Informe de sostenibilitat econòmica	39
1.3.16 Alineacions, rasants i definició geomètrica	43
1.3.17 Urbanització i xarxes serveis	44
2 NORMATIVA URBANÍSTICA	46
3 PLA D'ETAPES	51
4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	54
4.1 HIPÒTESI PLANEJAMENT VIGENT	54
4.1.1 CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ TEÒRIQUES	54
4.1.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ	56
4.1.3 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA	57
4.2 AVALUACIÓ SEGONS MODIFICACIÓ PROPOSADA	61
4.2.1 AJUST INICIAL PER SUPERFÍCIE PAU-2	62

4.2.2	AJUST DEFINITIU PER REDUCCIÓ DE CÀRREGUES PAU-2.....	62
4.2.3	AJUST INICIAL PER SUPERFÍCIE PAU-3	62
4.2.4	AJUST DEFINITIU PER REDUCCIÓ DE CÀRREGUES PAU-3.....	63
4.2.5	AJUST INICIAL PER SUPERFÍCIE PAU-4	63
4.2.6	AJUST DEFINITIU PER REDUCCIÓ DE CÀRREGUES PAU-4.....	64
4.2.7	COMPARATIVA ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT.....	64
5	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	65

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU

ANNEX 2 ESTUDI TÈCNIC AFECTACIÓ ALLAUS

ANNEX 3 ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ RISCOS GEOLÒGICS

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ GENERAL

I.01	Situació i emplaçament	1/30.000 - 1/3.000
I.02	Ortofotomapa	1/1.500
I.03	Planejament Vigent	1/1.500
I.04	Topografia i ajust de límits de l'àmbit	1/1.000
I.05	Parcel·lari actual	1/1.000
I.06	Reportatge fotogràfic	1/1.500
I.07	Serveis existents	1/1.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O.01	Planejament proposat	1/1.500
O.02	Qualificació del sòl proposada	1/1.000
O.03	Ordenació vinculant i paràmetres reguladors	1/1.000
O.04	Seccions longitudinals i transversals	1/1.000
O.05	Alineacions i rasants	1/1.000
O.06.1	Xarxa viària a suprimir	1/1.000
O.06.2	Distribució xarxa viària a suprimir entre propietats	1/1.000
O.07	Condicions de seguretat en cas d'incendi	1/1.000 - 1/200

DOCUMENT COMPRENSIU

I.03	Planejament Vigent	1/1.500
O.01	Planejament proposat	1/1.500
O.03	Ordenació vinculant i paràmetres reguladors	1/1.000
PSL	Plànol suspensió llicències	1/1.000

Introducció

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

1 MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

El present document correspon a una Modificació puntual de les Normes Subsidiàries (NNSS) de Naut Aran vigents sobre els àmbits de sòl urbà no consolidat de la UA2 i UA3 a llevant del nucli antic de Gessa.

Es pretén eliminar una reserva de xarxa viària local que no resulta necessària ni factible atenent els objectius urbanístics pretesos, el parcel·lari, la condició topogràfica, el criteris de mobilitat i seguretat i la conservació de les construccions preexistents. D'una banda es tracta d'una previsió viària que no resulta necessària atès que totes les parcel·les ja disposen d'accés a la xarxa viària. Així mateix implicaria l'enderroc de dos dels habitatges implantats legalment i consolidats. D'altra banda a la banda est la previsió viària de les NNSS acaba de sobte en sòl no urbanitzable sense possibilitat de fer girar els vehicles. Complementàriament la diferència de cota entre la banda nord i sud (Avinguda Jaime Amiell) fan molt complicat absorbir el desnivell en un tram tant curt de vial. A tal efecte es proposa ajustar les unitats d'actuació UA2 i UA3 previstes a les NNSS tot mantenint el règim de sòl urbà no consolidat.

D'aquesta forma es planteja que la UA2 passi a anomenar-se PAU-2 i a no tenir càrregues de cessió de sòl més enllà de la cessió del 10% de l'aprofitament. La UA3 es dividiria en dues unitats de gestió PAU-3 i PAU-4 i també s'eliminarien les cessions de xarxa viària local si bé en aquest cas es mantindrien les càrregues de cessió de sòl de sistemes de xarxa viària estructurant d'acord al que ja preveuen actualment les NNSS en concepte d'ampliació de de l'Avinguda de Jaime Amiell Baró així com igualment en relació a la cessió del 10% de l'aprofitament. S'aprofita al mateix temps per ajustar la delimitació dels dos polígons comentats d'acord al parcel·lari existent i a la realitat física segons aixecament topogràfic. El present document no suposa cap increment d'aprofitament atès que com s'exposa al present document s'ajusta l'edificabilitat.

D'acord amb tot allò comentat, es realitza una proposta sense la vialitat local interior similar a la que es va incloure al document d'Avanç del POUM i per tant d'acord als criteris de l'Ajuntament de Naut Aran, qui ostenta la iniciativa en modificacions de planejament general.

Sobre una superfície de 12.959,82 m² el planejament vigent admet 3.694,52 m² de sostre. Ens trobem amb la clau 3d, *Zona d'Eixample*, corresponent a ordenació segons edificació aïllada.

Memòria Descriptiva

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

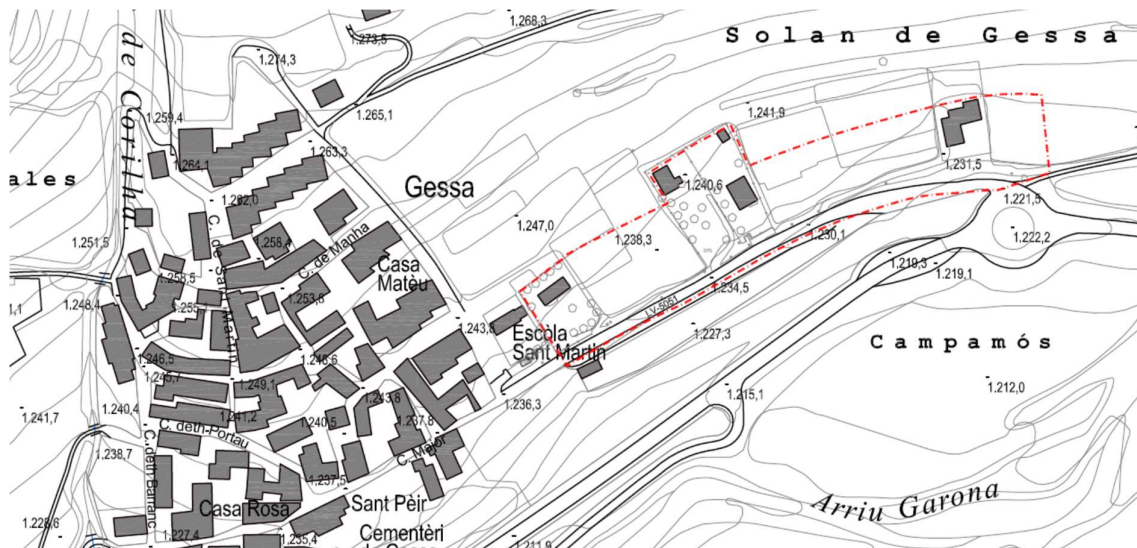
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.2.1 Situació i àmbit

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

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

Els terrenys objecte d'aquest projecte engloben un àmbit de sòl de 12.959,82 m² d'acord a l'aixecament topogràfic elaborat el 2020 per Mateos Topògrafs.



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

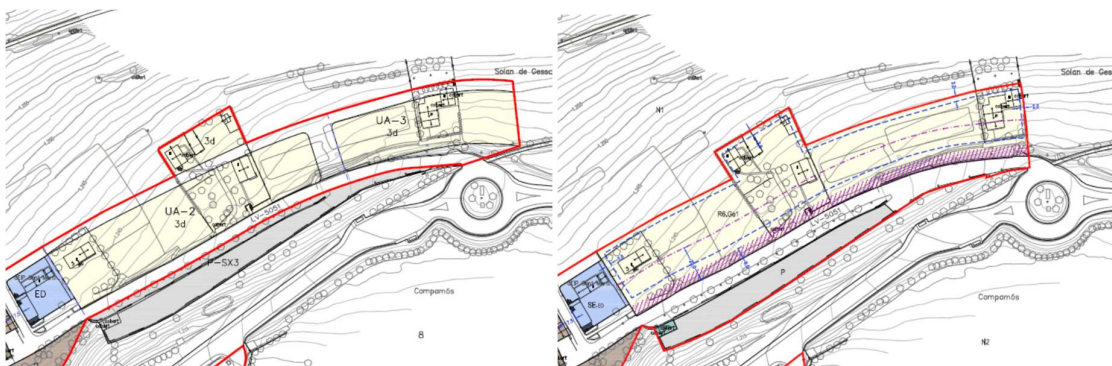
En relació a la superfície prevista pel planejament, es produeixen petits ajustos de límits en diferents punts i en especial al costat est, tots ells en base a la realitat topogràfica i els límits de les finques. L'article 154 del planejament vigent recull per UA2 una superfície total de 8.815 m² i per la UA3 4.418 m², suposant un total de 13.233 m². El present planejament considera un àmbit 12.959,82 m².

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*.

1.2.2 Antecedents, topografia, estat actual i infraestructures

ANTECEDENTS

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



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

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



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

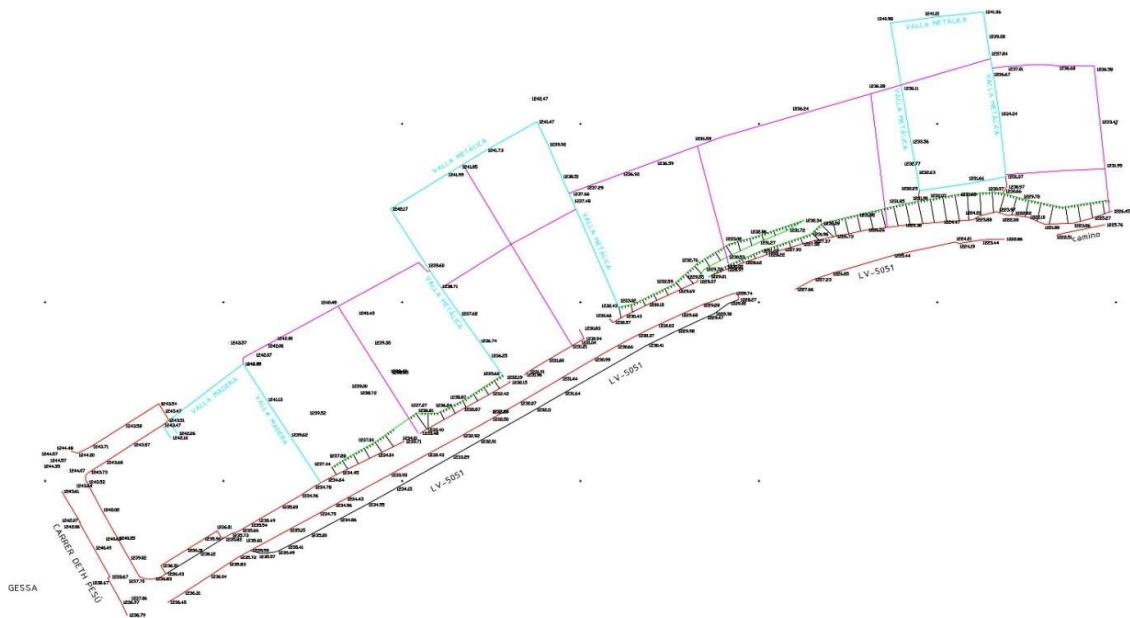
Com es comenta a sota en relació a l'estat actual, sobre l'àmbit trobem actualment tres habitatges aïllats existents als sòls de la UA2 i un habitatge a la UA3. Es tracta en tots els casos de construccions anteriors a l'entrada en vigor del planejament general vigent (NNSS 2002).

TOPOGRAFIA

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

El conjunt de l'àmbit té una pendent descendent en sentit nord sud i també d'oest a est, amb accés a nivell des de la rotonda de la carretera C-28 a la banda est a cota 1.222 metres i que enllaça a l'altre extrem a l'oest amb el carrer Major i el carrer Deth Pesú a la cota 1.237 metres. Al seu contacte amb l'Avinguda Jaime Amiell Baró trobem entre les parcel·les i el carrer un salt topogràfic que és canviant des dels 3 metres fins als 8 metres que inclou la construcció de murs de contenció i garatges en substitució de terres.

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



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

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

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

ESTAT ACTUAL

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



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

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

- Parcel·la 1: Habitatge, magatzem i garatge amb sostre total de 211 m² (any 1979).
- Parcel·la 4: Habitatge i magatzem amb sostre total de 181 m² (any 2000).
- Parcel·la 5 hi ha un garatge en substitució de terres i un camí formigonat d'accés a la parcel·la 4. No consten a cadastre
- Parcel·la 6 hi ha una petita construcció auxiliar que no consta a cadastre
- Parcel·la 7: Habitatge i garatge amb sostre total de 272 m² (any 1988).
- Parcel·la 10: Habitatge, magatzem i garatge amb sostre total de 461 m² (any 1900).

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

NNSS sembla no preveuen a nivell normatiu la seva conservació fet que s'inclou al present document. En aquest punt es qualifica el sòl com a xarxa viària. A l'oest trobem el conjunt del nucli antic de Gessa.

INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

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

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



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

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

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

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

1.2.3 Iniciativa

La iniciativa i promoció de la present modificació puntual és de l'empresa INICIATIVES MABOR SL amb CIF B66727132 i domicili social a l'Avinguda Doctor Fleming, 35, 25006, Lleida i del propi Ajuntament de Naut Aran amb CIF P2523300H, i ha estat redactada pels arquitectes Albert Simó Bayona i Oriol Monfort Casas, tècnics competents d'acord amb l'addicional 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 la totalitat dels àmbits de les Unitats d'Actuació UA2 i UA3 conformats per 12 parcel·les cadastrals de banda del propi vial existent d'acord amb el que consta a la taula següent. Es presenta a continuació l'estructura de la propietat de l'àmbit d'acord amb la informació cadastral, registral i topogràfica existent.

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

QUADRE NUM. 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PARCEL·LA	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE PARCEL·LA *	SUPERFÍCIE DINS L'ÀMBIT *
1	7306509CH2370N	1008,71	1008,71
2	7306508CH2370N	1276,28	1276,28
3	7306507CH2370N	1145,99	1145,99
4	7306537CH2370N	592,38	592,38
5	7306506CH2370N	729,32	729,32
6	7306536CH2370N	615,04	615,04
7	7306505CH2370N	654,20	654,20
8	7306504CH2370N	1337,77	1294,45
9	7306535CH2370N	2168,17	2082,43
10	7306503CH2370N	1005,18	1005,18
11	7306544CH2370N	344,53	344,53
12	7306539CH2370N	832,57	798,81
13	Avda. Jaime Amieíl Baró		1412,50
TOTAL			12959,82

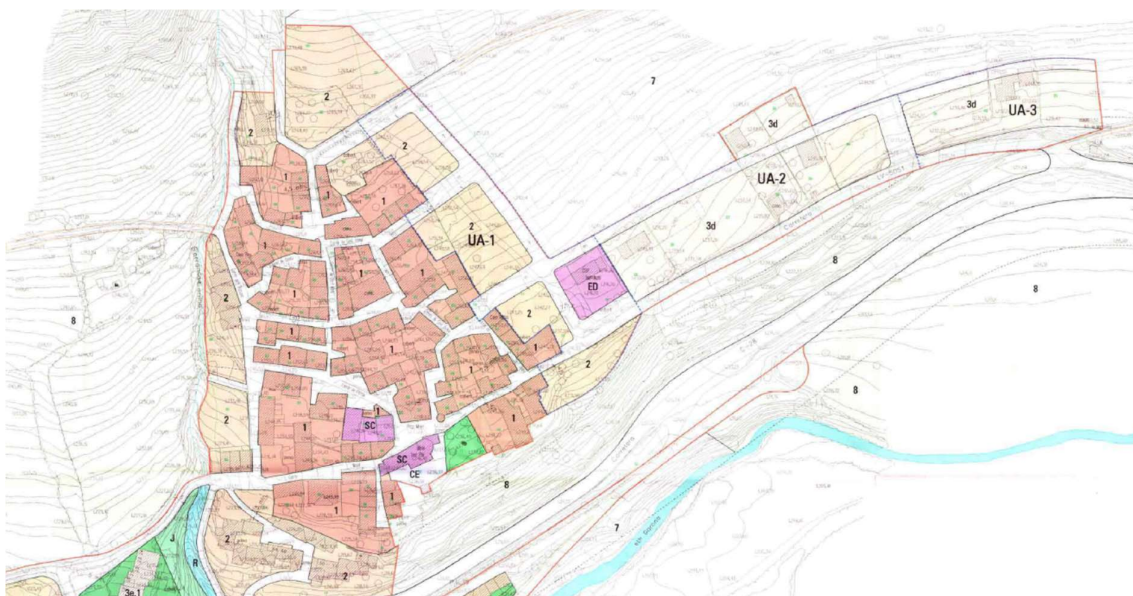
* en base a parcel·lari cadastral

1.2.5 Planejament vigent

NORMES SUBSIDIÀRIES

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

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



Imatge del plànol 02-3 de les NNSS 2002. Font: RPUC

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

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

Art. 154. GESSA

(...)

4. Unitat d'actuació UA-2

4.1. Objectius

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

4.2. Àmbit

L'àmbit de la UA-2	8.815 m ²	100 %
--------------------	----------------------	-------

4.3. Superfícies

Residencial (Clau 3d)	6.247 m ²	70,8%
Viaari	2.568 m ²	29,2%

4.4. Cessions

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

4.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà el de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

4.6. Condicions de gestió

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

5. Unitat d'actuació UA-3

5.1. Objectius

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

5.2. Àmbit

L'àmbit de la UA-3	4.418 m ²	100 %
--------------------	----------------------	-------

5.3. Superfícies

Residencial (Clau 3d)	3.020 m ²	68,4%
Viaari	1.398 m ²	31,6%

5.4. Cessions

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

5.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

5.6. Condicions de gestió

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

5.7. Condició especial.

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

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

ZONA D'EIXAMPLA 3d (Clau 3d)

Art. 103. Definició i objectius

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

Art. 104. Tipus d'ordenació.

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

Art. 105. Condicions d'edificació.

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

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

- a) Parcel·la. La parcel·la es fixa en 600 m². La seva amplada mínima serà de 20 metres.*
- b) Ocupació màxima. L'ocupació màxima es fixa en el 20% de la parcel·la.*
- c) Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes admissible serà de dues, corresponents a planta baixa i una planta pis.*
- d) Separacions mínimes. La separació mínima de l'edificació respecte al front de la parcel·la serà de 6 metres i de 3 metres respecte als altres límits.*
- e) Intensitat d'edificació i densitat d'habitatges. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és 0,4 m²st/m²s.*

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

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

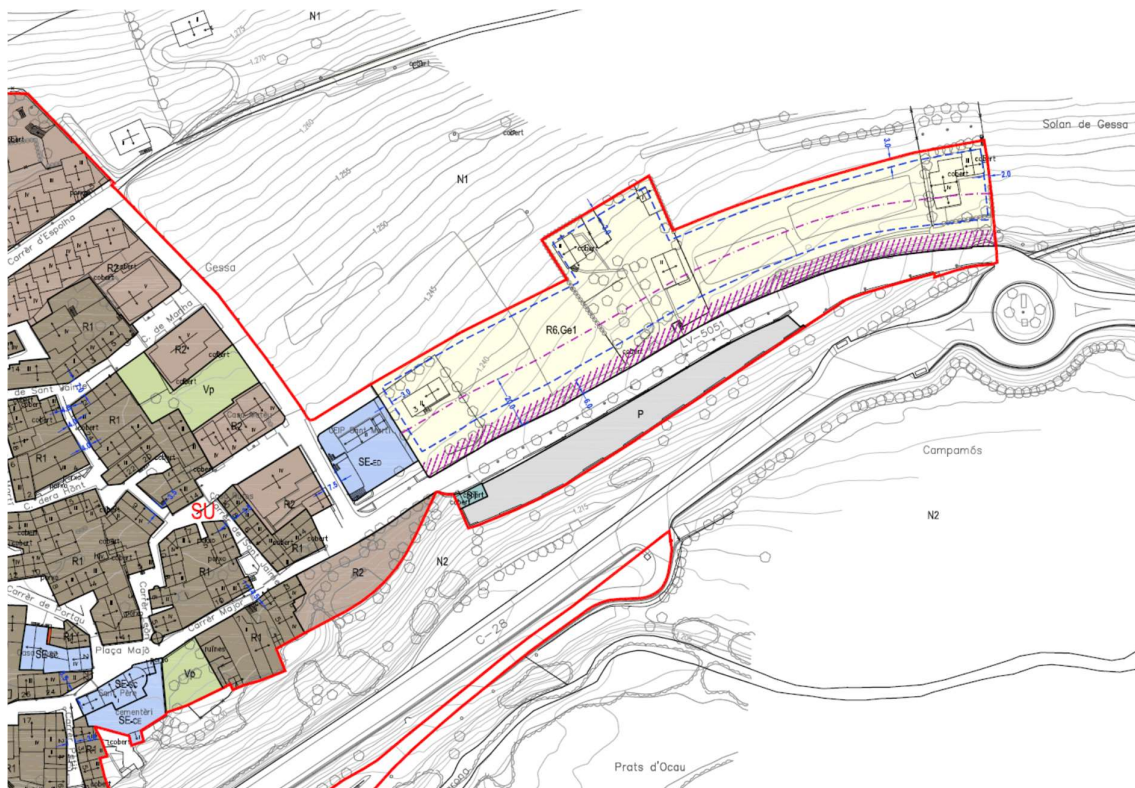
- Índex de densitat bruta: 10 hab/Ha.*
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,30m²st/m²s.*
- Vials i aparcaments: 15%.*
- Espais verds i dotacions: 5%.*

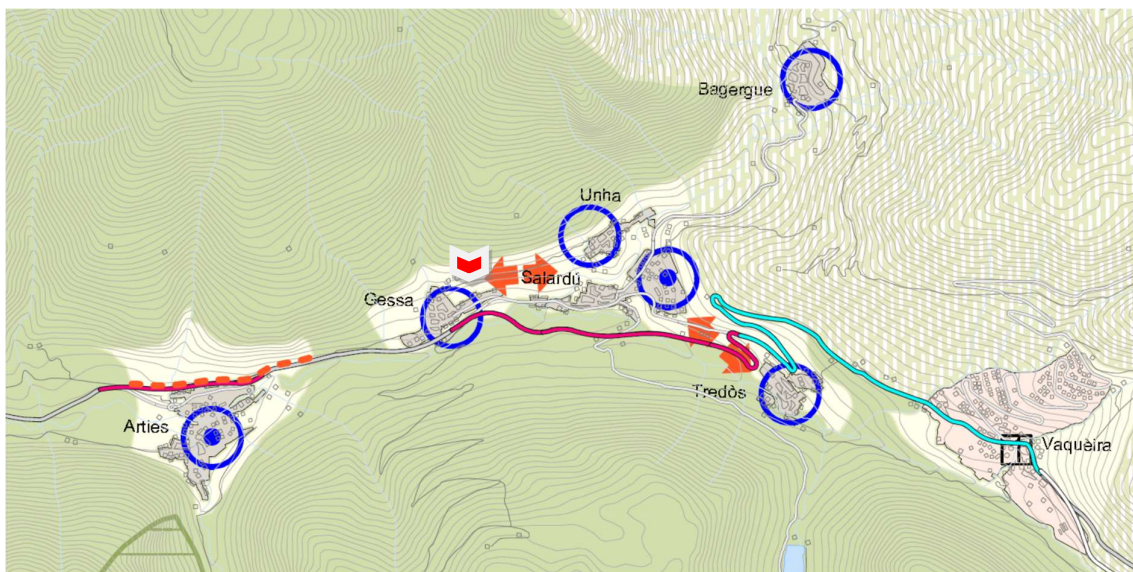
Art. 107. Condicions d'ús.

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

AVANÇ DE POUM (no vinculant)

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

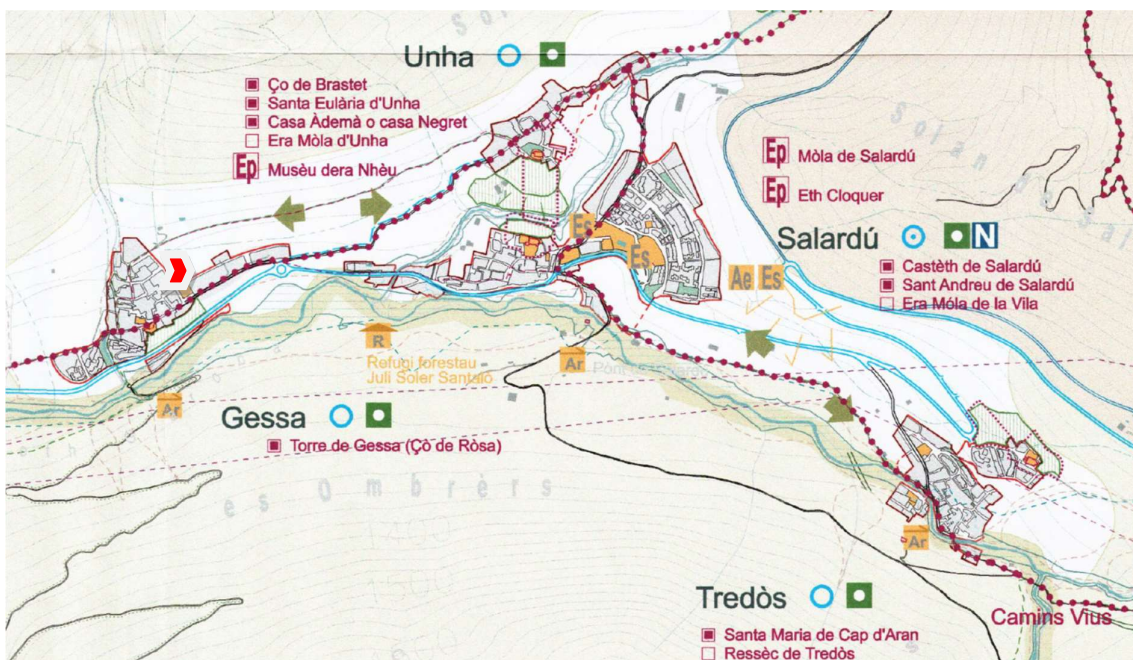




Extret plànol d'espais oberts i estratègies d'assentaments del PTP de la Vall d'Aran. La fletxa vermella situa l'àmbit. Font: Gencat.

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LA VAL D'ARAN

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



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

Memòria Justificativa

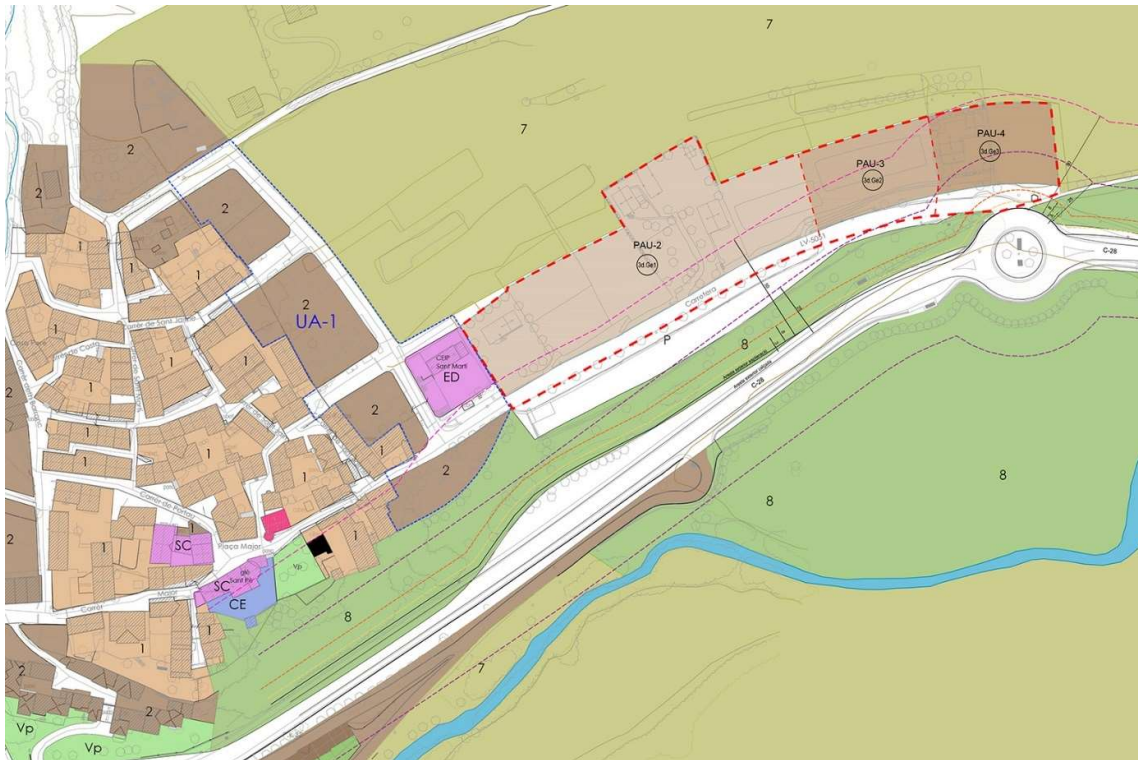
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 · GESSA
(NAUT ARAN)

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objectius

La present Modificació de NNSS sobre un àmbit de sòl urbà no consolidat inclou dues unitats d'actuació en les que es preveu suprimir la part de la xarxa viària local que no resulta necessària ni viable tècnicament i que planeja conflictes en relació a la mobilitat i la seguretat. El present document es planteja per tant amb l'objectiu fonamental de fer possible i viable el desenvolupament real dels dos àmbits de gestió que actualment preveuen les NNSS vigents.

Pel que fa als àmbits es proposa la delimitació de tres unitats de gestió (tot dividint l'actual UA3 en dos) així com un ajust en la delimitació de les unitats o polígons d'actuació d'acord a la realitat parcel·laria i topogràfica. Com es justifica més endavant, el present document no suposa cap increment d'aprofitament atès que s'ajusta proporcionalment l'edificabilitat de les zones a la baixa per tal de compensar l'increment de la superfície de la zona d'aprofitament privat a causa de la supressió del sistema viari local, així com per compensar la reducció de les càrregues considerant l'eliminació d'aquesta vialitat local comentada. Es manté en tot cas la cessió del 10% de l'aprofitament a materialitzar en el propi desenvolupament dels polígons.



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

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

- a) Eliminar la previsió del vial local a la banda nord que resulta innecessària i de difícil execució. D'una banda el desnivell no permetria connectar els dos vials amb espais de circulació de vehicles i de l'altre la previsió actual no permetria incloure un giratori o similar per gestionar la nova circulació generada en cul-de-sac provocant problemes de mobilitat i seguretat. Complementàriament la vialitat no és necessària per l'accés a les finques.
- b) Evitar l'enderroc d'alguna de les edificacions existents implantades legalment que queden afectades pel nou vial que proposen les NNSS actualment
- c) L'objectiu comentat de supressió de la xarxa viària local fa possible el desenvolupament dels polígons que preveuen les NNSS. Aquest aspecte es complementa amb un nou polígon i l'ajust de límits dels polígons d'acord a les finques i la realitat topogràfica. S'ajusta lleugerament l'alineació entre les finques i l'Avinguda Jaime Amiell Baró a la realitat topogràfica.
- d) Fer possible la modificació de les previsions del planejament general comentades sense que es generi un increment d'aprofitament. Es proposa compensar amb nous paràmetres l'increment de superfície de sòl privat així com la reducció de les càrregues urbanístiques.
- e) Permetre completar la trama urbana en aquest punt del nucli amb usos residencials de baixa densitat d'acord a les previsions d'usos i la densitat de les NNSS.
- f) Incloure a les condicions de desenvolupament del PAU-4 proposat la preservació de l'element patrimonial sobre el Camin Reiau de la petita capella dedicada a la Mare de Déu de Montserrat.
- g) Incorporar als plànols normatius l'actual rotonda de la C28, com a sistema viari, en coherència amb el reconeixement de les preexistències i per tal de plasmar les efectives afectacions urbanístiques i sectorials.
- h) Garantir la viabilitat econòmica de la proposta.

1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

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

La present Modificació es justifica com a adaptació de planejament necessària per permetre el desenvolupament de les previsions contingudes en la revisió de les Normes Subsidiària vigents en relació als usos i densitat considerant les edificacions consolidades, l'estructura de la propietat i la viabilitat econòmica.

A tal efecte es considera necessari prescindir de part de la xarxa viària prevista a les actuals NNSS considerant l'estructura de la propietat i la topografia. Les NNSS contenen un vial que no té continuïtat més enllà del sòl no urbanitzable i resulta per tant complex plantejar-ho com a cul de sac tant per raons

de mobilitat com de seguretat. Complementàriament el viari que se suprimeix no resulta coherent considerant les actuals edificacions preexistents implantades legalment amb anterioritat al planejament i la pròpia previsió de gestió en dues unitats.

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

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

JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

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

"1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

"2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

"a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

"b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

"c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

"d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

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

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

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

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

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

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

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

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

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

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

a) No ens trobem en un supòsit d'un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment. No es tracta de terrenys de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística ni de terrenys de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

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

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

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

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

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

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

b) No es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

c) La present modificació no consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, de fet no inclou sistemes d'equipaments. No es pretén per tant compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

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

e) No es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva. La present modificació no inclou sistemes d'equipaments.

1.3.3 Descripció de la modificació puntual

CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

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

Es proposa tan sols la supressió del sistema viari intern o local que resulta innecessari i inviable com s'ha comentat, sense que es produeixi un increment d'aprofitament. A tal efecte no hi hauria cessions de sòl pendents a excepció del sistema viari estructurant d'ampliació de l'Avinguda Jaime Amiell Baró als PAU-03 i PAU-04 (290,79 m²) així per als tres polígons la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà que es manté vinculada al desenvolupament d'aquests.

Es preveu una tipologia d'edificació unifamiliar aïllada amb parcel·la mínima de 600 m². De banda dels 4 habitatges existents, es podrien arribar a generar 6 nous habitatges. Ens trobem al costat de solana amb una orientació a sud de les edificacions.

Considerant l'estructura parcel·lària existent i l'aplicació dels paràmetres normatius de la qualificació proposats, la present modificació estableix una ordenació vinculant que concreta el nombre màxim d'habitatges i que queda reflectida al plànol O.03 de la documentació gràfica.

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

S' exposen a continuació els paràmetres de la clau 3d a partir dels quals es parteix i que es recullen en les noves claus 3d.Ge1, 3d.Ge2 i 3d.Ge3 ajustats d'acord al que es comenta en aquest document.

- Parcel·la mínima 600 m² amb façana mínima 20 metres
- Ocupació màxima 20%
- Edificabilitat neta: 0,40 m² sostre/m² sòl.
- Separació mínima 6 a vial i 3 metres a la resta.
- ARM 6 metres / PB+1

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

La Modificació pretén igualment el manteniment del nínxol / capella existent. Al costat d'aquesta capella no s'admetran noves finques d'acord a l'ordenació vinculant que s'estableix i per tant nous accessos de vehicles que potencialment poguessin interferir amb l'espai de circulació i d'incorporació i sortida a la rotonda. La parcel·la 9 de l'ordenació vinculant ja presenta actualment una edificabilitat preexistent superior a l'admesa per la nova regulació.

D'aquesta forma i si bé en qualsevol cas en aquest punt a l'est de l'àmbit s'adopta l'alineació que actualment preveuen les NNSS que allunya el sòl edificable de la confluència entre la rotonda i l'Avinguda Jaime Amiell, aquesta queda enretirada al voltant de 6 metres respecte el vial existent. Mitjançant l'establiment d'una ordenació vinculant només s'admet el manteniment de la construcció existent a les dues parcel·les del mateix titular que queden a l'extrem est de l'àmbit (parcel·la 9) de forma que no es pugui generar un nou accés a l'entorn de la rotonda.

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

Així doncs, en la mateixa direcció que el planejament vigent que es modifica, s'introdueix entre les unitats d'actuació previstes PAU-2 i PAU-3 (plànols normatius O.02 i O.03) l'obligatorietat d'un espai lliure de com a mínim 16 metres d'ample com a discontinuïtat significativa en la successió homogènia d'edificacions.

Això de banda de la pròpia permeabilitat de la trama d'unifamiliars aïllades que ja tenen l'obligació de garantir les distàncies establertes de separació a llindes. En el cas que ens ocupa les edificacions com a mínim han de respectar 3 metres a llindes amb el que també apareixeran com a mínim espais de 6 metres entre edificacions. D'acord amb els estudis realitzats tampoc es preveu que la posterior concreció de l'edificació impliqui l'ocupació de tot l'ample de parcel·la.

SISTEMES XARXA VIÀRIA, EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES

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

En la línia del que proposava l'avanç del POUM als efectes de reduir les interferències entre els accessos i la mobilitat de l'Avinguda Jaime Amieíl Baró, la present Modificació preveu un àmbit o franja de 6 metres a partir de l'alineació designada com a "*àrea de situació d'accessos i murs de contenció*" que discorre paral·lela a la traça de l'Avinguda Jaime Amieíl Baró. Aquest espai està previst precisament per resoldre els accessos de forma que les portes d'accés de vehicles de les futures edificacions quedin reculades respecte la vorera i d'aquesta forma l'espai de maniobres no envaeixi o interfereixi amb la voravia i el vial i es pugui facilitar d'aquesta forma la coexistència segura de la circulació de vehicles, vianants i ciclistes. S'estableix així mateix una profunditat màxima per l'execució de garatge en substitució de terres.

Complementàriament, s'aprofita la present Modificació per incorporar en els plànols normatius l'actual rotonda de la C-28, com a sistema viari, en coherència amb el reconeixement de les preexistències i per tal de plasmar les efectives afectacions urbanístiques i sectorials. S'afegeix concretament al plànol O.01 la base cartogràfica.

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

ZONES

Com s'ha comentat, es plantegen tres noves sub-claus variants de la 3d, una per cada un dels polígons proposats, PAU-2, PAU-3 i PAU-4, que s'anomenen 3d.Ge1, 3d.Ge2 i 3d.Ge3 respectivament, i per tant trobem tres qualificacions per a les zones susceptibles d'aprofitament privat que han de permetre dotar el sector de viabilitat econòmica.

La regulació detallada més enllà del que es concreta al present document, es fa d'acord al que preveuen les NNSS. Aquesta modificació preveu un sostre total màxim de 3.162,186 m² amb una densitat residencial màxima de 10 habitatges (incloent els 4 existents).

EDIFICACIONS

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

La documentació gràfica planteja una ordenació vinculant de finques i paràmetres d'acord al plànol *O.03 Ordenació vinculant i paràmetres reguladors*. En aquest es marquen de forma indicativa les possibles posicions de les noves edificacions dins de les parcel·les. Es respecta en tots els casos la línia d'edificació de la carretera C-28 regulada d'acord a la legislació sectorial així com les separacions a llindes.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

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

Sistemes: Sistema de xarxa viària local

Zones d'aprofitament privat: Zona d'Eixample Subzona 3d.Ge1, Zona d'Eixample Subzona 3d.Ge2 i Zona d'Eixample Subzona 3d.Ge3

DETERMINACIONS

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

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

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

1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres

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

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

	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	12.959,82 m²	100,00%	12.959,82 m²
SISTEMES	28,73%	3.723,51 m²	14,66%	1.899,88 m²
Total Sistema viari	28,73%	3.723,51 m²	14,66%	1.899,88 m²
Viari existent i cedit (Avda. Jaime Amiel)		1.609,09		1.609,09
Viari pendent cessió (Avda. Jaime Amiel)		290,79		290,79
Sistemes viari local previst NNSS		1.823,63		0,00
ZONES	71,27%	9.236,31 m²	85,34%	11.059,94 m²
Sòl aprofitament privat		9.236,31 m²		11.059,94 m²
Zona d'Eixample 3d inclosa NNSS	71,27%	9.236,31 m²	71,27%	9.236,31 m²
Zona d'Eixample de nova creació			14,07%	1.823,63 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		3.694,524 m²st		3.162,186 m²st
	TOTAL ÀMBIT		TOTAL ÀMBIT	
INDEX EDIFICABILITAT 3d	0,40 m²st/m²s			
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	3.694,524 m²st	100,00%	3.162,186 m²st
Eixample 3d NNSS	100,00%	3.694,524 m²st		
Eixample 3d.Ge1 de nova creació			71,94%	2.274,688 m²st
Eixample 3d.Ge2 de nova creació			10,65%	336,890 m²st
Eixample 3d.Ge3 de nova creació			17,41%	550,608 m²st

Atès que l'eliminació de la xarxa viària proposada en el sí de les unitats d'actuació existents suposa l'increment de la superfície de zones així com la reducció de càrregues es proposen les tres noves subzones de la clau 3d comentades, que s'anomenen 3d.Ge1, 3d.Ge2 i 3d.Ge3, a efectes de corregir els paràmetres de forma que no es produeixi un increment d'aprofitament.

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

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

A la taula es pot observar la supressió de part de la previsió de xarxa viària, fet que incrementa la superfície d'aprofitament privat (passa dels actuals 9.236,31 m² a 11.059,94 m²). Paral·lelament es pot observar una reducció del sostre i de l'índex d'edificabilitat net (IEN) que passa dels actuals 3.694,524 m² amb un IEN de 0,4 m² sostre/m² sòl fins a 3.162,186 m² amb diferents IEN d'acord al que es detalla per a cada polígon a la taula següent.

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

QUADRE NUM. 3: QUALIFICACIÓ PROPOSADA I DISTRIBUCIÓ PER POLÍGONS

	PROPOSTA		PAU-2 PROPOSAT		PAU-3 PROPOSAT		PAU-4 PROPOSAT	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	12.959,82 m²	63,27%	8.199,81 m²	18,21%	2.360,50 m²	18,51%	2.399,51 m²
SISTEMES	14,66%	1.899,88 m²	12,07%	989,50 m²	16,94%	399,94 m²	21,27%	510,44 m²
Total Sistema viari	14,66%	1.899,88 m²	7,64%	989,50 m²	3,09%	399,94 m²	3,94%	510,44 m²
Viari existent i cedit (Avda. Jaime Amiehl)		1.609,09		989,50		360,16		259,43
Viari pendent cessió (Avda. Jaime Amiehl)		290,79		0,00		39,78		251,01
Sistemes viari local previst NNSS		0,00		0,00		0,00		0,00
ZONES	85,34%	11.059,94 m²	87,93%	7.210,31 m²	83,06%	1.960,56 m²	78,73%	1.889,07 m²
Sòl aprofitament privat		11.059,94 m²		7.210,31 m²		1.960,56 m²		1.889,07 m²
Zona d'Eixample 3d inclosa NNSS	71,27%	9.236,31 m²	77,19%	6.329,51 m²	55,67%	1.314,04 m²	66,38%	1.592,76 m²
Zona d'Eixample de nova creació	14,07%	1.823,63 m²	10,74%	880,80 m²	27,39%	646,52 m²	12,35%	296,31 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		3.162,186 m²st		2.274,689 m²st		336,890 m²st		550,608 m²st
	TOTAL ÀMBIT		TOTAL PAU-2		TOTAL PAU-3		TOTAL PAU-4	
INDEX EDIFICABILITAT 3d								
3d.Ge1			0,31548 m²st/m²s					
3d.Ge2					0,17183 m²st/m²s			
3d.Ge3							0,29147 m²st/m²s	
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	3.162,186 m²st	100,00%	2.274,689 m²st	100,00%	336,890 m²st	100,00%	550,608 m²st
Eixample 3d NNSS								
Eixample 3d.Ge1 de nova creació	71,94%	2.274,688 m²st	100,00%	2.274,689 m²st				
Eixample 3d.Ge2 de nova creació	10,65%	336,890 m²st			100,00%	336,890 m²st		
Eixample 3d.Ge3 de nova creació	17,41%	550,608 m²st					100,00%	550,608 m²st

1.3.5 Divisió poligonal i justificació equilibri de beneficis i càrregues

Per al desenvolupament de l'àmbit es delimiten com s'acaba de comentar tres polígons d'actuació urbanística (PAU) definits a la documentació gràfica i que s'acaben de detallar a la taula del capítol anterior.

- PAU-02 de 7.210,08 m² (71,93% aprofitament).
- PAU-03 de 1.960,56 m² (10,65% aprofitament).
- PAU-04 de 1.889,07 m² (17,41% aprofitament)

Es justifica a continuació l'equilibri de beneficis i càrregues d'acord al que estableix l'article 123 del RLUC.

Per tal de valorar l'equilibri s'utilitzen directament els valors de venda (Vv total) i les càrregues de promoció (Ci) i urbanització (Cu) amb la finalitat d'evitar possibles distorsions derivades de considerar altres criteris inclosos al propi mètode de valoració.

Així doncs per establir les comparatives s'obté el percentatge o valor resultat de dividir la suma de les càrregues entre el valor de venda o aprofitament. Com es pot veure al quadre a continuació aquest valor resulta per al conjunt del sector de 0,47 (factor càrregues / valor venda Vv).

En la taula a continuació es consideren primerament els paràmetres comentats pel conjunt de l'àmbit. Amb caràcter complementari hi figuren també els valors residuals del sòl, coeficients de ponderació entre les diferents tipologies així com un repartiment de l'aprofitament en base a unitats d'aprofitament homogeneïtzades. En el cas que ens ocupa només hi ha una tipologia corresponent a l'habitatge unifamiliar aïllat i per tant el coeficient de ponderació resulta de 1 i les unitat d'aprofitament equivalen al sostre.

QUADRE NUM. 4: APROFITAMENTS I CÀRREGUES DEL CONJUNT DE L'ÀMBIT

CÀLCUL DELS VALORS ZONALS I COEFICIENTS DE PONDERACIÓ												
Zones	Superfície m²	Sostre m²st	K	Vv (u) €/m²st	Vv (total) €	Vc €/m²st	Ci (total) €	VRS €/m²st	VRS (total) €	Percentatge %	Coef. Ponderació	Unitat Aprofit. UA
HLL 3d.Ge1	7.210,31	2.274,69	1,4	2.687,11 €	6.112.339,90 €	1.226,18 €	2.789.173,73 €	693,19 €	1.576.783,347 €	71,94%	1,000	2.274,69
HLL 3d.Ge2	1.960,56	336,89	1,4	2.687,11 €	905.259,39 €	1.226,18 €	413.086,60 €	693,19 €	233.527,250 €	10,65%	1,000	336,89
HLL 3d.Ge3	1.889,07	550,61	1,4	2.687,11 €	1.479.544,01 €	1.226,18 €	675.143,29 €	693,19 €	381.673,860 €	17,41%	1,000	550,61
Total	11.059,94	3.162,19			8.497.143,30 €		3.877.403,62 €		2.191.984,457 €	100,00%		3.162,19

Valor venda (Vv)	8.497.143,30 €
Càrregues promoció (Ci)	3.877.403,62 €
Càrregues urbanització (Cu)	84.954,44 €
Factor càrregues/Vv	0,47

Al capítol 4.1.3 de l'avaluació econòmica del present document s'acompanya la justificació del valor de mercat considerat (Vv) i el cost de construcció (Vc).

Seguidament s'inclouen els quadres que corresponen a cada un dels tres polígons delimitats en la present Modificació.

QUADRE NUM. 5: APROFITAMENTS I CÀRREGUES DEL POLÍGONS

Sòl (m²)			
PAU-02	7.210,31		65,19%

Zona	Sostre m²st	VRS (total) €	UA
3d.Ge1	2.274,689	1.576.783,347	2.274,69
Total	2.274,689	1.576.783,347	2.274,69

Valor venda (Vv)	6.112.339,902	
Càrregues promoció (Ci)	2.789.173,726	71,93%
Càrregues urbanització (Cu)	14.249,791	16,77%
Factor càrregues/Vv	0,46	

		Sòl (m²)		
PAU-03		1.960,56		17,73%
Zona	Sostre m²st	VRS (total) €	UA	
3d.Ge2	336,890	233.527,250	336,89	
Total	336,890	233.527,250	336,89	10,65%
Valor venda (Vv)		905.259,389		
Càrregues promoció (Ci)		413.086,599		10,65%
Càrregues urbanització (Cu)		12.642,889		14,88%
Factor càrregues/Vv		0,47		

		Sòl (m²)		
PAU-04		1.889,07		17,08%
Zona	Sostre m²st	VRS (total) €	UA	
3d.Ge3	550,608	381.673,860	550,61	
Total	550,608	381.673,860	550,61	17,41%
Valor venda (Vv)		1.479.544,014		
Càrregues promoció (Ci)		675.143,293		17,41%
Càrregues urbanització (Cu)		58.061,763		68,34%
Factor càrregues/Vv		0,50		

Una vegada considerat l'equilibri del conjunt de l'àmbit i de cada un dels dos polígons la diferència màxima entre els polígons i el conjunt es situa en -1 punts pel PAU-02 i +3 punts pel PAU-04. Entre els sectors aquesta resulta de 4 punts. En cap cas les diferències per sobre i per sota entre els polígons i el conjunt superen el 15%.

El polígons PAU-02 resulta d'aquesta forma lleugerament excedentari i el PAU-04 lleugerament deficitari a efectes d'aplicació dels mecanismes que preveu l'article 123.2.a del RLUC.

S'inclou a continuació la taula de justificació de les càrregues d'urbanització pel conjunt de l'àmbit. En relació a la distribució a cada un dels tres polígons s'ha considerat el percentatge proporcional de les despeses de gestió i projectes i als PAU-03 i PAU-04 de banda d'aquestes, també proporcionalment la urbanització dels 290,79 m² de xarxa viària (Avinguda Jaime Amiell) i la fila de gestió i projecte viari Avinguda Jaime Amiell.

QUADRE NUM. 6: DISTRIBUCIÓ CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

CÀRREGUES (*)	m² / ud	€/m² o ud.	84.954,44 €
Obres d'urbanització			84.954,44 €
Urbanització			55.250,10 €
Xarxa viària	290,79	190,00	55.250,10 €
Gestió i projectes			22.521,83 €
Gestió i projectes viari Avda. Jaime Amiel			7.182,51 €

(*) valors PEC excepte gestió i projectes

D'acord amb tot allò comentat queda per tant justificada la divisió poligonal en base a l'article 123 del RLUC atès que no es produeixen diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques.

En base a allò exposat s'estableix la delimitació dels polígons així com les superfícies de cessió i la resta de càrregues urbanístiques.

1.3.6 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 el usos i en definitiva no es veu alterat l'aprofitament respecte el planejament vigent.

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

1.3.7 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà

Es delimiten tres polígons d'actuació urbanística PAU-2, PAU-3 i PAU-4, tots ells en sòl urbà no consolidat com a mecanisme de gestió a desenvolupar pel sistema de compensació bàsica d'acord a allò previst als articles 130 i concordants del TRLUC i l'article 170 i concordants del RLUC.

Per al PAU-02 no es preveu l'execució de treballs d'urbanització així com d'altres deures de cessions de sòl. Correspondrà una previsió per la gestió i redacció de projectes de gestió.

Per als PAU-03 i PAU-04 correspondrà la cessió corresponent d'una porció de l'ampliació de l'Avinguda Jaime Amiel Baró (290,79 m²) així com la redacció i tramitació del corresponent projecte d'urbanització per concretar les actuacions a portar a terme. Així mateix una previsió per la gestió i redacció de projectes de gestió. Aquestes aspectes ja es troben actualment recollits al planejament general vigent que es modifica.

En relació a la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà a l'Ajuntament de Naut Aran, d'acord al que estableix l'article 43, en virtut de la disposició transitòria segona del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, es gestionarà a través dels projectes de reparcel·lació en desenvolupament dels polígons referenciats.

1.3.8 Fonament legal

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

La modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del TRLUC. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats contingudes a l'article esmentat.

D'altra banda l'article 97 del TRLUC sobre la justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic determina que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents i estableix els supòsits en el quals correspon fer una valoració negativa i denegar-la. La justificació esmentada ha quedat inclosa al segon apartat d'aquesta memòria justificativa.

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

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

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

La tramitació i terminis se subjectaran als establerts a l'article 85 del TRLUC i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei. S'ajustarà també als articles 110 i 111 del RLUC, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

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

1.3.9 Justificació riscos

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

ALLAUS

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

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

En qualsevol cas i d'acord a l'informe emès per l'ICGC, atenent la morfologia del terreny i la formació de potencials allaus a l'entorn, s'ha considerat necessària la realització d'un estudi de detall del perill d'allaus amb l'objectiu de determinar, si s'escauen, les mesures de protecció o prevenció necessàries per garantir la seguretat de les persones.

S'ha preparat un estudi tècnic específic d'afectació d'allaus per part de l'empresa NIVORISK. Aquest s'incorpora com a annex 2 a la documentació de la present Modificació puntual de les NNSS.

L'esmentat estudi ha simulat una allau molt més gran (T 100 anys 127 cm) que l'observada. L'allau simulada amb un gruix de neu esllavissable acumulada en 3 dies corresponent a un període de retorn de 100, afecta un marge a 2 de les parcel·les en la seva cara més exposada amb pressions d'entre 1-30 kPa. Aquestes pressions quedarien incloses dins d'una franja d'intensitat Baixa/Mitja; poden afectar obertures de vidre, portes etc. però no estructures de fusta, totxo/pedra i formigó/formigó armat.

Un cop analitzades les zones d'allau, la zonificació resultant i les alternatives de defensa i vistes les mínimes afectacions a la zona objecte d'estudi s'aposta per recomanar actuacions permanents passives (auto-reforç) de les futures edificacions i temporals passives (regulació d'usos), per tant:

a) Es requereixen únicament recomanacions de caràcter estructural en la pròpia edificació de les parcel·les lleugerament afectades (7306536ch2370n/7306504ch2370n) en les seves cares més exposades, principalment (NW i NE) segons imatge adjunta. Aquestes façanes i elements de façana (portes i finestres amb porticons) han de poder resistir una pressió d'impacte mínima de 15 KPa.

b) Es recomana evitar accedir (entrar i sortir) a la zona de les edificacions exposades en cas de previsió de perill FORT (4) i MOLT FORT (5) segons el butlletí oficial del centre de LAUEGI D'ARAN, o les recomanacions que puguin fer des de Protecció Civil o l'ICGC.

S'incorporen les conclusions de l'estudi a la normativa urbanística derivada de la present MPNSS.

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.

HIDROLOGIA – HIDRÀULICA. INUNDABILITAT

Realitzant consulta a la plataforma SitEbro de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, s'observa que l'àmbit es troba fora de l'avinguda de 500 anys de període de retorn del riu Garona.

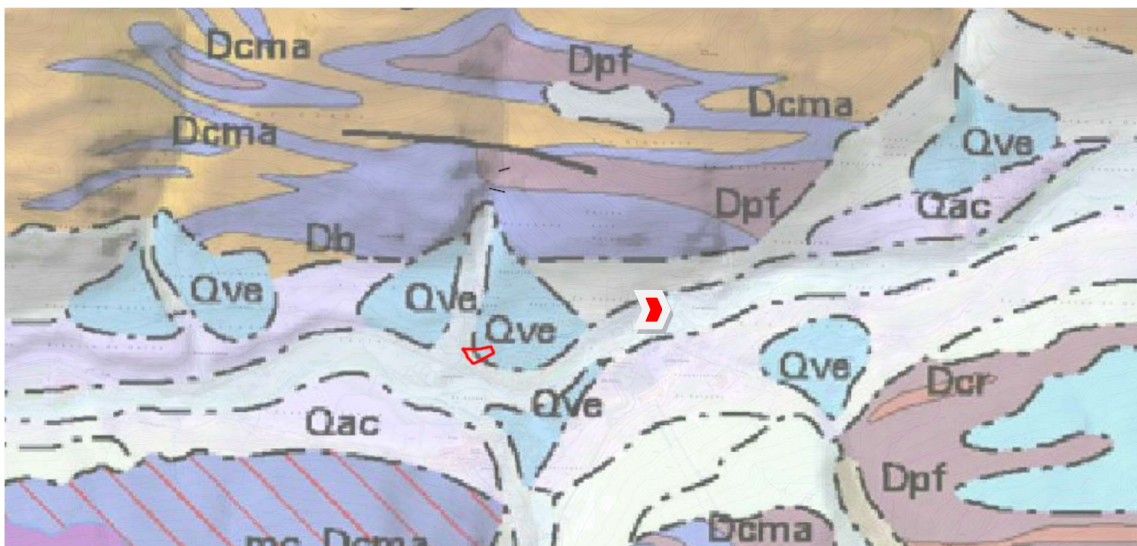
En relació al barranc de Corilha, aquest es troba a més de 200 m de distància respecte el límit Oest de l'àmbit del present expedient.

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 (subsidències, col·lapses) i els terratrèmols. En relació als fluxos torrencials (corrents d'arrossegalls) i allaus aquests s'han comentat amb anterioritat.

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



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

En relació als possibles desprendiments i a la perillositat per esllavissades, aquests resulta baixa o molt baixa. En relació a possibles moviments de vessant, cal indicar que amb pendents baixos a moderats

com els que es presenten a la zona, els dipòsits al·luvials i de terrassa fluvial són poc susceptibles a la inestabilitat.

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

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

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

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

De totes formes i d'acord a les consideracions de l'informe emès per l'ICGC s'ha incorporat com a Annex 3 al document el corresponent Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG). Com s'ha apuntat, l'estudi conclou que la zona no presenta problemes per riscos naturals o que aquesta es molt baixa, tret del d'allaus com s'ha comentat atès que ens trobem al límit d'una allau de vessant.

1.3.10 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis

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

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

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

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

1.3.11 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 (1.896 segons el padró d'habitants del 2024 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 10 habitatges unifamiliars potencials amb accés directe al vial estructurant de l'Avinguda Jaime Amieíl Baró.

1.3.12 Justificació ambiental

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

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

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

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

Article 5. Definicions.

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

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

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

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

(...)

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

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

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

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

1.3.13 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.

1.3.14 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).

1.3.15 Informe de sostenibilitat econòmica

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

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

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

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

INTRODUCCIO

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

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

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

FONAMENT DE DRET

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

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

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

Article 59.3. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

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

INFORME DE SOSTENIBILITAT

1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

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

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

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

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

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

B.1. Criteris generals aplicats.

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

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

D'acord a allò establert en la qualificació del sòl d'aquesta Modificació i els quadres de dades d'aquesta memòria, es considera una reserva per a la xarxa viària urbana de 1.899,88 m² de superfície del sector (Avinguda Jaime Amiel Baró).

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

$$1.899,88 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 14.724,07 \text{ € /any}$$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

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

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

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

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

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

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

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

B.2.6 Xarxa de sanejament.

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

B.2.7 Xarxa de subministrament de gas.

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

B.2.8 Sistema d'espais lliures de zones verdes

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

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

Total cost manteniment de la xarxa viària	14.724,07 € /any
TOTAL COST MANTENIMENT	14.724,07 € / 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

La localització dels 10 habitatges previstos, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada. Aquests ingressos seran de dos tipus :

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

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

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

$$3.162,186 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 10 \text{ anys} = 10.729,30 \text{ € / any}$$

- 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:

$$3.162,186 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 6 \text{ €/m}^2 = 18.973,12 \text{ €/any}$$

TOTAL INGRESSOS	29.702,42 €/any
-----------------	------------------------

CONCLUSIÓ

Despeses derivades de l'actuació	14.723,83 €/any
Ingressos derivats de l'actuació	29.702,42 €/any
Saldo resultant	+ 14.978,59 € / 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.

1.3.16 Alineacions, rasants i definició geomètrica

Les alineacions dels vials són les existents atès que aquests es troben plenament executats i la present Modificació no implica cap alteració al respecte. Aquestes es troben definides a la documentació gràfica

i en especial al *plànol O.04 – Alineacions i rasants / Proposta*. Aquest planejament com a criteri general desenvolupa les alineacions previstes a les NNSS.

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

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

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

1.3.17 Urbanització i xarxes serveis

Com s'ha comentat caldrà portar a terme els treballs d'adequació o d'urbanització que determini el projecte d'urbanització vinculat a l'Avinguda Jaime Amiel a tramitar en el sí del desenvolupament dels polígons PAU-3 i PAU-4. Caldrà preservar el petit nínxol / capella dedicada a la Mare de Déu de Montserrat tant si s'opta per mantenir-lo en la seva ubicació actual com si es determina el seu trasllat a l'entorn proper.

Per als dos polígons a mida que les parcel·les es vagin edificant caldrà portar a terme les obres habituals de connexió a la xarxa.

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

Lleida, 8 de maig de 2025

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

Normativa Urbanística

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

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

Es ressalten en negreta els canvis normatius proposats. En primer lloc es modifica el capítol Novè del Títol Tercer sòl urbà, en relació als articles del 103 fins al 107 per tal de regular les subzones 3d.Ge1, 3d.Ge2 i 3d.Ge3 que es proposen.

ZONA D'EIXAMPLA 3d (Clau 3d) 3d.Ge1, 3d.Ge2 i 3d.Ge3

Art. 103. Definició i objectius

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

Art. 104. Tipus d'ordenació.

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

Art. 105. Condicions d'edificació.

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

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

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

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

b) Ocupació màxima. L'ocupació màxima es fixa en el 20% de la parcel·la. **Per a les claus 3d.Ge1, 3d.Ge2 i 3d.Ge3 l'ocupació màxima es fixa en el 35% de la parcel·la**

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

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

e) Intensitat d'edificació i densitat d'habitatges. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és 0,4 m²st/m²s per a la clau 3d, **0,31548 m²st/m²s per a la clau 3d.Ge1, 0,17183 m²st/m²s per a la clau 3d.Ge2 i 0,29147 m²st/m²s per a la clau 3d.Ge3.**

En relació a la delimitació de les zones 3d.Ge1, 3d.Ge2 i 3d.Ge3 s'admetrà una tolerància de superfícies i sostres del 5% sobre la delimitació gràfica i numèrica per permetre ajustos de finques justificats i acreditables mitjançant títol de propietat i aixecament topogràfic.

Les claus 3d.Ge1, 3d.Ge2 i 3d.Ge3:

- **Incorporen un àmbit delimitat amb una trama especial definida com a "mur contenció i accés separats alineació carrer per no interferir circulació calçada". Caldrà retirar el mur de contenció de terres i la porta del garatge o accés respecte l'alineació de forma que l'espai de maniobra d'entrada i sortida de vehicles a la finca no interfereixi amb la circulació de l'actual calçada de l'Avinguda Jaime Amiel Baró.**
- **Incorporen una delimitació de la profunditat màxima en la que es pot implantar l'espai de garatge en substitució de terres.**
- **Estableix com a condició especial que les tanques de les finques situades a cavall del camí d'accés es construïran a 7 m. de l'eix actual.**
- **Les construccions existents i el seu manteniment es regularan d'acord al règim de disconformitat previst per la legislació urbanística vigent.**
- **En el cas de parcel·les existents abans de l'aprovació inicial de la Modificació i edificades, quan la parcel·la sigui el doble de la mínima s'admetrà l'ús d'habitatge bifamiliar**

- **Per a les cares més exposades al risc d'allaus (cares nord-oest i nord-est) de les futures edificacions a les dues parcel·les potencialment afectades per aquest risc (referències cadastrals 7306536CH2370N i 7306504CH2370N) les façanes i els elements de façana (portes i finestres amb porticons) han de poder resistir una pressió d'impacte mínima de 15 KPa.**
- **Les aigües pluvials de les parcel·les i les cobertes de les edificacions no es podran abocar a la xarxa pública de pluvials de l'Avinguda confrontant Jaime Amiel Baró. S'estableix l'obligatorietat de preveure un dipòsit propi de pluvials / reg o bé pous d'infiltració, SUDs o altres solucions tècniques que permetin garantir que no s'abocaran pluvials a la xarxa pública. Caldrà incloure aquest aspecte en la corresponent llicència d'obres.**
- **Pel que fa a l'abastament d'aigua potable, el promotor de cada parcel·la o conjunt haurà d'assumir les hipotètiques despeses que es poguessin derivar de l'increment de cabals i consums per garantir l'abastament a cada parcel·la.**

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

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

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

Art. 107. Condicions d'ús.

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

En el cas de parcel·les existents abans de l'aprovació inicial de la Modificació i edificades, quan la parcel·la sigui el doble de la mínima s'admetrà l'ús d'habitatge bifamiliar

Es modifica així mateix l'apartat 1 de l'article 154 per tal d'incorporar les noves zones proposades.

Art. 154 .GESSA

1. Zones.

S'apliquen les regulacions de les zones següents:

- Zona de Casc Antic (Clau 1).
- Zona d'Ampliació de casc (Clau 2).
- Zona d'Eixample (clau3d).
- **Zona d'Eixample (clau 3d.Ge1)**
- **Zona d'Eixample (clau 3d.Ge2)**
- **Zona d'Eixample (clau 3d.Ge3)**
- Zona d'ordenació específica, clau 3e, amb les sub-claus següents:
 - Sub-zona d'ordenació específica 3e.1 segons paràmetres del Pla Especial de Reforma Interior Prat de Sant Martí.*

Finalment s'adapten els apartats 4 i 5 del mateix article 154 per tal que facin referència als PAU-2 i PAU-3 proposats respectivament i s'afegeix un nou apartat 6 per regular el polígon PAU-4. La condició especial continguda a l'apartat 5.7 es recupera a la delimitació de les noves subzones (article 105).

4. Polígon d'Actuació Urbanística PAU-2

4.1. Objectius

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

4.2. Àmbit

L'àmbit del PAU-2	8.199,81 m ²	100 %
-------------------	-------------------------	-------

4.3. Superfícies

Residencial (Clau 3d.Ge1)	7.210,31 m ²	87,93%
Viari	989,50 m ²	12,07%

4.4. Cessions

La posició i superfície de la vialitat venen fixades pel plànol normatiu O.02. Qualificació de sòl proposada. No hi ha cessions de sòl pendents més enllà del 10% d'aprofitament.

4.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà el de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

S'estableix una ordenació de forma unívoca fixada al plànol normatiu O.03. Ordenació vinculant i paràmetres reguladors.

De banda dels 3 habitatges existents, s'admetran 4 nous habitatges. De banda de les separacions mínimes preceptives a l'indes caldrà mantenir l'liure d'edificació l'espai definit per la línia de "Discontinuitat del front edificat" definida als plànols O.02 i O.03 a la banda est del polígon.

4.6. Condicions de gestió

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

5. Polígon d'Actuació Urbanística PAU-3

5.1. Objectius

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

5.2. Àmbit

L'àmbit del PAU-3	2.360,50 m ²	100 %
-------------------	-------------------------	-------

5.3. Superfícies

Residencial (Clau 3d.Ge2)	1.960,56 m ²	83,06%
Viari	399,94 m ²	16,94%

5.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius O.02. Qualificació de sòl proposada i O.06.1. Xarxa viària a suprimir. Correspon així mateix la cessió del 10% de l'aprofitament.

5.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

S'estableix una ordenació de forma unívoca fixada al plànol normatiu O.03. Ordenació vinculant i paràmetres reguladors.

S'admetran 2 nous habitatges. De banda de les separacions mínimes preceptives a l'indes caldrà mantenir l'liure d'edificació l'espai definit per la línia de "Discontinuitat del front edificat" definida als plànols O.02 i O.03 a la banda oest del polígon.

5.6. Condicions de gestió

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

5.7. Condició especial.

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

6. Polígon d'Actuació Urbanística PAU-4

6.1. Objectius

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

6.2. Àmbit

L'àmbit del PAU-4	2.399,51 m²	100 %
-------------------	-------------	-------

6.3. Superfícies

Residencial (Clau 3d.Ge3)	1.889,07 m²	78,73%
Viari	510,44 m²	21,27%

6.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius O.02. Qualificació de sòl proposada i O.06.1. Xarxa viària a suprimir. Correspon així mateix la cessió del 10% de l'aprofitament.

6.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

S'estableix una ordenació de forma unívoca fixada al plànol normatiu O.03. Ordenació vinculant i paràmetres reguladors.

S'admetrà el manteniment de l'habitatge existent.

Caldrà conservar l'element patrimonial del nínxol / capella a la Mare de Déu de Montserrat existent dins l'àmbit d'acord al que determini el projecte d'urbanització de desenvolupament.

6.6. Condicions de gestió

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

6.7. Condició especial.

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

Lleida, 8 de maig de 2025

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

Pla d'Etapes

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

3 PLA D'ETAPES

Apuntar en primer lloc que les NNSS vigents no disposen d'agenda o programa en relació a l'execució de les UA2 i UA3 que es replantegen.

Les determinacions d'etapes i terminis de desenvolupament d'allò previst a la present Modificació de les NNSS, llevat d'excepció de pròrroga, es plantegen tal i com es descriu en aquest capítol.

En relació a la gestió es preveuen tres polígons d'actuació, PAU-2, PAU-3 i PAU-4, establint una única etapa en relació a la redacció i tramitació dels projectes de reparcel·lació i urbanització per a cada un d'ells.

Atesa la dimensió de l'actuació i pel que fa als PAU-3 i PAU-4, es determina una única etapa o fase per portar a terme les obres complementàries que es determinin d'acord al que preveu aquest Pla i amb caràcter previ o simultani a les de d'edificació. Per al desenvolupament de l'edificació es preveuen diferents fases d'acord amb el que es comenta i considerant que es tracta de completar habitatges unifamiliars aïllats.

SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica tal i com es descriu al capítol de la memòria justificativa d'aquest pla regulat per l'article 130, següents i concordants del TRLUC (CAPÍTOL III: Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació – SECCIÓ SEGONA: Modalitat de compensació bàsica).

DIVISIÓ POLIGONAL

L'àmbit objecte de la present Modificació s'executarà a través de tres polígons d'actuació urbanística, PAU-2, PAU-3 i PAU-4 d'acord a tot allò previst al document.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Termini de tramitació: el projecte de reparcel·lació del PAU-2 s'haurà d'aprovar inicialment o si més no haver-ne efectuat la seva entrada i iniciat la tramitació davant l'Ajuntament de Naut Aran abans de 14 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació.

S'estableix un termini de 5 anys per a l'inici de la tramitació del projecte de reparcel·lació del PAU-3 i del PAU-4.

OBRES COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ

El PAU-2 no porta associades obres complementaries d'urbanització.

Pel que fa al projecte d'urbanització del PAU-03 i el PAU-04 s'haurà de presentar i iniciar la tramitació d'aquest davant l'Ajuntament de Naut Aran durant el període de 5 anys a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació.

PROJECTE I OBRES D'EDIFICACIÓ

Com a referència en relació al desenvolupament de l'edificació ens trobem en un escenari que contempla 10 habitatges dels quals 4 ja es troben desenvolupats. Considerant el creixement natural del nucli es podria preveure el desenvolupament de 1,5 habitatges per any el que podria suposar un període de 4 a 5 anys per completar el desenvolupament de l'àmbit a partir que els sòls resultin susceptibles de l'obtenció de permís de construcció.

CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

En el cas del PAU-3 i del PAU-4, l'Ajuntament de Naut Aran es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres i en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent. Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos al projecte d'urbanització prèviament aprovat. S'estarà a allò previst a l'article 169 i concordants del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes, així com les obres d'urbanització en el moment en què l'Ajuntament de Naut Aran signi l'acta de cessió a la qual s'ha fet referència.

Avaluació econòmica i financera

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

4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

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

D'acord al planejament vigent la superfície d'aprofitament privat resulta de 9.236,31 m² amb un IEN de 0,40 m² sostre/m² sòl del que se'n deriva un sostre potencial de 3.694,524 m². Si no es produís la modificació les càrregues inclourien la cessió i les obres d'urbanització de vials. Es manté en canvi la cessió del 10% de l'aprofitament vinculada a la gestió dels polígons d'actuació. D'acord al valors del mercat i els que s'exposa en aquest capítol, sortiria una repercussió de 693,19 €/m² sostre amb un valor de sòl de 2.304.906,38 €.

La modificació planteja incrementar la superfície de sòl privat així com eliminar les càrregues esmentades. A tal efectes es redueix proporcionalment per cada un dels tres polígons l'edificabilitat a fi de compensar aquest aspectes i obtenir un valor de sòl final equivalent. L'índex de 0,4 m² sostre/m² sòl previst en les actuals normes per a la clau 3d passa a ser de 0,31548 m² sostre/m² per a la nova subzona 3d.Ge1, de 0,17183 m² sostre/m² per a la nova subzona 3d.Ge2 i de 0,29147 m² sostre/m² per a la nova subzona 3d.Ge3.

4.1 HIPÒTESI PLANEJAMENT VIGENT

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

4.1.1 CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ TEÒRIQUES

Aquest preu serà orientatiu, ja que el càlcul es basa en les dades generals que es deriven dels paràmetres i les determinacions establertes per aquest document en base a unes dades de repercussió €/m².

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

- Obres d'urbanització (correspondrien únicament a xarxa viària en el nostre cas)
- Costos d'enderrocs d'edificacions existents (no aplicable)
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors (no aplicable)
- Cost de redacció del planejament, definició de les obres complementàries d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització d'acord al planejament vigent es refereix únicament a la xarxa viària prevista. Correspon a una superfície total de 2.114,42 m² que inclou: 1.823,63 m² de la xarxa viària interna i 290,79 m² pel que fa al tram previst d'ampliació de l'Avinguda Jaime Amiell.

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

A fi de realitzar una aproximació als costos s'ha aplicat el mòdul unitari de 190 €/m² cost que inclou les despeses generals i el benefici industrial:

L'aplicació d'aquest mòdul sobre la superfície total resulta en una estimació de cost total d'obra d'urbanització en l'entorn de 401.739,80 €.

COSTOS D'ENDERROCS

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

CONNEXIONS EXTERNES SERVEIS

No correspondria considerar costos derivats de connexions externes de xarxes de subministrament, d'altra banda ja inclosos als valors d'urbanització considerats anteriorment i atès que es tracta en tots

els casos d'enllaçar amb una xarxa existent als carrers perimetrals de l'actuació. D'altra banda, considerant el poc cabal necessari i generat a l'àmbit (potencial màxim de 10 habitatges) així com que ja es tracta d'una previsió continguda al planejament general vigent, entenem que no correspondria considerar altres despeses de connexió, inclosa una possible taxa de sanejament amb l'ACA.

COST DE GESTIÓ I PROJECTES

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

Els costos de gestió, a falta de tenir el valor de tots els projectes esmentats, es poden calcular aproximadament en base als criteris establerts en projectes similars. Aquests es poden quantificar entre un 10% i un 15% de l'import de les obres d'urbanització. En el nostre cas aplicat un 13% sobre 401.739,80 € resultaria un valor de 52.226,17 €.

Així les despeses totals d'urbanització (PEC – incloent despeses generals i benefici industrial - sense IVA), d'acord amb allò establert a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 se situarien a l'entorn de 453.965,97 €.

4.1.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

Amb el planejament vigent de les NNSS, l'edificabilitat total a desenvolupar derivada de l'aplicació del planejament vigent resultaria de 3.598,516 m² de sostre. El valor de repercussió dels costos d'urbanització i altres despeses s'establiria en conseqüència, en l'entorn de 85,21 €/m² de sostre edificable de nova construcció:

$$453.965,97 \text{ €} / 3.694,524 \text{ m}^2 \text{ st.} = 122,87 \text{ €} / \text{m}^2 \text{st}$$

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

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

CÀRREGUES (*)	m² / ud	€/m² o ud.	453.965,97 €
Obres d'urbanització			453.965,97 €
Urbanització			401.739,80 €
Xarxa viària	1.823,63	190,00	346.489,70 €
Xarxa viària	290,79	190,00	55.250,10 €
Enderrocs			N/A
Connexions externes serveis i cànon			N/A
Gestió i projectes			45.043,66 €
Gestió i projectes viari Avda. Jaime Amiel			7.182,51 €

REPERCUSSIONS			
Superfície de sòl brut (m²s)			12.959,82
Superfície de sostre edificable (m²st)			3.694,524
Repercussió sobre sòl brut (€/m²s)			35,03
Repercussió sobre sostre edificable (€/m²st)			122,88

(*) valors PEC excepte gestió i projectes

4.1.3 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

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

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

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

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

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

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

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

ESTIMACIÓ DELS VALORS DE VENDA (ESTUDI DE MERCAT)

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

Habitatge aïllat de renda lliure

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de 2.687,111 €/m² de superfície construïda a l'habitatge plurifamiliar per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament.

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

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

[illegible]

Mostra	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font
1	445.000,00 €	178,00 m²	1,00	2018	API	fotocasa.com
2	390.000,00 €	170,00 m²	1,00	1993	Particular	habitaclia.es
3	435.000,00 €	180,00 m²	1,00	2001	Particular	idealista.com
4	477.800,00 €	172,00 m²	1,00	1991	API	idealista.com
5	620.000,00 €	235,00 m²	1,00	2020	API	fotocasa.com
6	469.000,00 €	206,00 m²	1,00	1974	Particular	habitaclia.es

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	2.500,00 €/m²	0,90	1,00	1,00	1,00	1,0574	2.379,20 €/m²st
2	2.294,12 €/m²	0,90	1,00	1,00	1,00	1,1150	2.302,12 €/m²st
3	2.416,67 €/m²	0,90	1,00	1,20	1,00	1,1603	3.028,42 €/m²st
4	2.777,91 €/m²	0,80	1,00	1,15	1,00	1,1272	2.880,68 €/m²st
5	2.638,30 €/m²	0,80	1,05	1,10	1,00	1,0000	2.437,79 €/m²st
6	2.276,70 €/m²	0,90	1,00	1,00	1,20	1,2585	3.094,45 €/m²st

Valor en venda resultant							2.687,111 €/m²st
--------------------------	--	--	--	--	--	--	------------------

Coeficientes:

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

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
Coef 5 = $(1-\beta \times F)/(1-\beta \times F)$	1,0574	1,1150	1,1603	1,1272	1,0000	1,2585

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

0,629597194

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

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

a	Antiguitat
---	------------

Fa = Fc + (Fr - Fc) x i			2020
--------------------------------	--	--	------

Fc Data de construcció o implantació

Fr Data de reforma o rehabilitació

i	Coeficient que contempla el tipus de reforma
---	--

Any valoració	
---------------	--

Vida útil màxima	10
------------------	----

C Coeficient corrector per estat de conservació

Estat de conservació

Normal

Regular

Deficient

Ruínós

β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

				Mostra 1
$\beta_i = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$				0,0862

a	Antiguitat
---	------------

Fa = Fc + (Fr - Fc) x i			2004
--------------------------------	--	--	------

Fc Data de construcció

Fr Data de reforma o rehabilitació

i	Coeficient que contempla el tipus
---	-----------------------------------

Any valoració		
---------------	--	--

Vida útil màxima	
------------------	--

vida útil máxima	
------------------	--

C	Coeficient corrector per estat de conservació
---	---

Estat de conservació

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

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

Habitatge aïllat de renda lliure

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

2.2 Valor de la construcció, Vc				
	HLL			
	Revista "Boletín Económico de la Construcción"			
	Preu			1.176,03 €/m²
	Coef corrector Vall d'Aran	10,00%		117,60 €/m²
				1.293,63 €/m²
	Revista "Construc"			
	Preu			985,74 €/m²
	Seguretat i salut	2,00%		19,71 €/m²
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%		93,65 €/m²
				1.099,10 €/m²
	Revista "Emedos"			
	Preu			1.002,77 €/m²
	Seguretat i salut	2,00%		20,06 €/m²
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%		95,26 €/m²
	Coef corrector Val d'Aran	15,00%		167,71 €/m²
				1.285,80 €/m²
	Mitjana			1.226,18 €/m²st
2.3 Valor de repercussió				
	VRS = (Vv / K) - Vc =			693,19 €/m²st

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

QUADRE NUM. 6: RESUM VALOR REPERCUSSIÓ

VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL (€/ m2 sostre construït)		
Zona	VRS (€/m²st)	VRS (total)
Habitatge aïllat de renda lliure	693,19	2.304.906,38

SOSTRE EN FUNCIÓ A LES DIFERENTS TIPOLOGIES

Sostre total de l'àmbit = 3.694,524 m²st

Superfície total de l'àmbit = 12.959,82 m²sòl.

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

Sostre d'habitatge aïllat 3.325,07 m²st

DEURES I CÀRREGUES

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització d'acord al que s'ha justificat al capítol 4.1.1. S'obté un total de 453.965,97 €.

VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca:	2.304.906,38 €
Despeses:	453.965,97 €
Valor dels terrenys:	1.850.940,41 €

El valor, de taxació dels terrenys és de **1.850.940,41 €**, resultant una repercussió global de **556,66 €/m²st.**

QUADRE NUM. 7: RESUM DE PARÀMETRES DE L'AVUACIÓ ECONÒMICA

VALORS DE REPERCUSSIÓ		
COST D'URBANITZACIÓ per sostre		122,87 €/m2st
VALOR DE CONSTRUCCIÓ		1.226,18 €/m2st
VALOR DE VENDA		2.687,11 €/m2st
VALOR DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT		693,19 €/m2st
REPERCUSSIÓ GLOBAL SENSE URBANITZAR		556,66 €/m2st
VALORS TOTALS		
COST D'URBANITZACIÓ PENDENT		453.965,97 €
VALOR DEL SÒL URBANITZAT		2.304.906,38 €
VALOR DEL SÒL SENSE URBANITZAR		1.850.940,41 €

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

CONCLUSIONS

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

4.2 AVALUACIÓ SEGONS MODIFICACIÓ PROPOSADA

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

4.2.1 AJUST INICIAL PER SUPERFÍCIE PAU-2

Per al PAU-02 proposat, amb la supressió de part de la previsió de sòl de sistemes de xarxa viària, la present Modificació incrementa la superfície d'aprofitament privat (passa de 6.329,23 m² a 7.210,03 m²) i per tant per mantenir el mateix sostre de 2.531,692 m² correspondria plantejar un IEN de 0,35113 m² sostre/m² sòl suposant per tant una reducció respecte el valor actual de 0,4 m² sostre/m² sòl.

4.2.2 AJUST DEFINITIU PER REDUCCIÓ DE CÀRREGUES PAU-2

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

D'acord als càlculs de l'apartat 4.1 anterior, hi hauria en primer lloc una reducció de càrregues directes per valor de 167.352,00 € corresponent a la no urbanització de la xarxa viària que aquesta Modificació suprimeix (880,80 m²) per a PAU-02.

En relació a les despeses de gestió i projectes (capítol 4.1.1) i a efectes de valorar les càrregues que se suprimeixen, només seria una part de les despeses comentades, ja que la modificació de NNSS i els treballs de topografia s'han hagut de fer en qualsevol cas. Descomptant aquests conceptes es valora la reducció de càrregues en el 50% del valor considerat i que correspondria a la quantitat de 10.877,88 €.

D'aquesta forma, la reducció total de càrregues es produeix per un valor total de 178.229,88 € que d'acord al valor de repercussió obtingut de 693,19 €/m² de sostre seria equivalent a un sostre de 257,115 m² de sostre.

D'acord amb tot allò comentat correspondria considerar per al PAU-02 un índex net d'edificabilitat net de 0,31548 m² sostre/m² sòl (en comptes del 0,4 m² sostre/m² sòl previst actualment per a la clau 3d).

4.2.3 AJUST INICIAL PER SUPERFÍCIE PAU-3

Per al PAU-03 proposat, amb la supressió de part de la previsió de sòl de sistemes de xarxa viària, la present Modificació incrementa la superfície d'aprofitament privat (passa de 1.314,04 m² a 1.960,56 m²)

i per tant per mantenir el mateix sostre de 525,616 m² correspondria plantejar un IEN de 0,26809 m² sostre/m² sòl suposant per tant una reducció respecte el valor actual de 0,4 m² sostre/m² sòl.

4.2.4 AJUST DEFINITIU PER REDUCCIÓ DE CÀRREGUES PAU-3

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

D'acord als càlculs de l'apartat 4.1 anterior, hi hauria en primer lloc una reducció de càrregues directes per valor de 122.838,80 € corresponent a la no urbanització de la xarxa viària que aquesta Modificació suprimeix (646,52 m²) per a PAU-03.

En relació a les despeses de gestió i projectes (capítol 4.1.1) i a efectes de valorar les càrregues que se suprimeixen, només seria una part de les despeses comentades, ja que la modificació de NNSS i els treballs de topografia s'han hagut de fer en qualsevol cas. Descomptant aquests conceptes es valora la reducció de càrregues en el 50% del valor considerat i que correspondria a la quantitat de 7.984,52 €.

D'aquesta forma, la reducció total de càrregues es produeix per un valor total de 130.823,32 € que d'acord al valor de repercussió obtingut de 693,19 €/m² de sostre seria equivalent a un sostre de 188,726 m² de sostre.

D'acord amb tot allò comentat correspondria considerar per al PAU-03 un índex net d'edificabilitat net de 0,17183 m² sostre/m² sòl (en comptes del 0,4 m² sostre/m² sòl previst actualment per a la clau 3d).

4.2.5 AJUST INICIAL PER SUPERFÍCIE PAU-4

Per al PAU-04 proposat, amb la supressió de part de la previsió de sòl de sistemes de xarxa viària, la present Modificació incrementa la superfície d'aprofitament privat (passa de 1.592,76 m² a 1.899,07 m²) i per tant per mantenir el mateix sostre de 637,104 m² correspondria plantejar un IEN de 0,33548 m² sostre/m² sòl suposant per tant una reducció respecte el valor actual de 0,4 m² sostre/m² sòl.

4.2.6 AJUST DEFINITIU PER REDUCCIÓ DE CÀRREGUES PAU-4

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

D'acord als càlculs de l'apartat 4.1 anterior, hi hauria en primer lloc una reducció de càrregues directes per valor de 56.298,90 € corresponent a la no urbanització de la xarxa viària que aquesta Modificació suprimeix (296,31 m²) per al PAU-04.

En relació a les despeses de gestió i projectes (capítol 4.1.1) i a efectes de valorar les càrregues que se supprimeixen, només seria una part de les despeses comentades, ja que la modificació de NNSS i els treballs de topografia s'han hagut de fer en qualsevol cas. Descomptant aquests conceptes es valora la reducció de càrregues en el 50% del valor considerat i que correspondria a la quantitat de 3.659,43 €.

D'aquesta forma, la reducció total de càrregues es produeix per un valor total de 59.958,33 € que d'acord al valor de repercussió obtingut de 693,19 €/m² de sostre seria equivalent a un sostre de 86,496 m² de sostre.

D'acord amb tot allò comentat correspondria considerar per al PAU-04 un índex net d'edificabilitat net de 0,29147 m² sostre/m² sòl (en comptes del 0,4 m² sostre/m² sòl previst actualment per a la clau 3d).

4.2.7 COMPARATIVA ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

S'inclou a continuació una taula resum en la que es mostren a la columna corresponent els valors d'acord al planejament vigent. S'indica el sostre actual així com la valoració i les despeses que caldria realitzar per tal d'obtenir la valoració dels terrenys. A les columnes de la dreta tindríem el sostre proposat en aquesta Modificació, en primer lloc el conjunt de l'àmbit i a continuació per cada un dels dos polígons proposats i la corresponent valoració aplicant la mateixa repercussió.

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

		PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA
REPERCUSSIÓ	3d	693,19 €/m²st	
	3d.Ge1-Ge2-Ge3		
VALORACIÓ		100,00% 2.561.007,092 €	100,00% 2.191.995,561 €
Eixample 3d NNSS taxació finca		100,00% 2.561.007,092 €	
Eixample 3d NNSS despeses suprimides		-369.011,531 €	
Eixample 3d NNSS valor terrenys		2.191.995,561 €	
Eixample 3d.Ge1 nova creació valor terrenys			71,93% 1.576.791,335 €
Eixample 3d.Ge2 nova creació valor terrenys			10,65% 233.528,433 €
Eixample 3d.Ge3 nova creació valor terrenys			17,41% 381.675,793 €

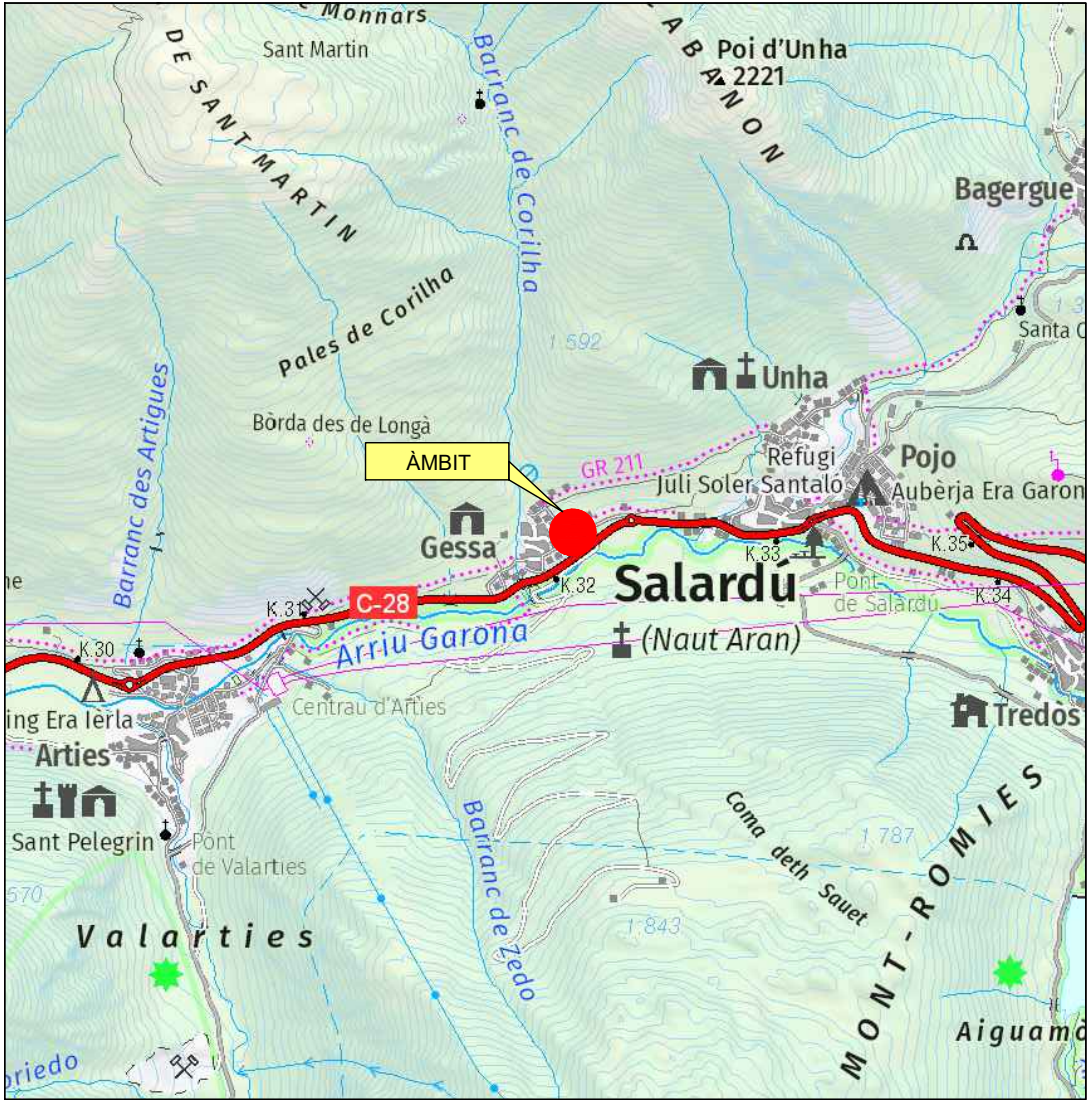
PROPOSTA	PAU-2 PROPOSAT	PAU-3 PROPOSAT	PAU-4 PROPOSAT
	693,19 €/m²st	693,19 €/m²st	693,19 €/m²st
100,00% 2.191.995,561 €	100,00% 1.576.791,335 €	100,00% 233.528,433 €	100,00% 381.675,793 €
	1.755.021,215 €	364.351,755 €	441.634,122 €
	-178.229,880 €	-130.823,322 €	-59.958,329 €
	1.576.791,335 €	233.528,433 €	381.675,793 €
71,93% 1.576.791,335 €	100,00% 1.576.791,335 €		
10,65% 233.528,433 €		100,00% 233.528,433 €	
17,41% 381.675,793 €			100,00% 381.675,793 €

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

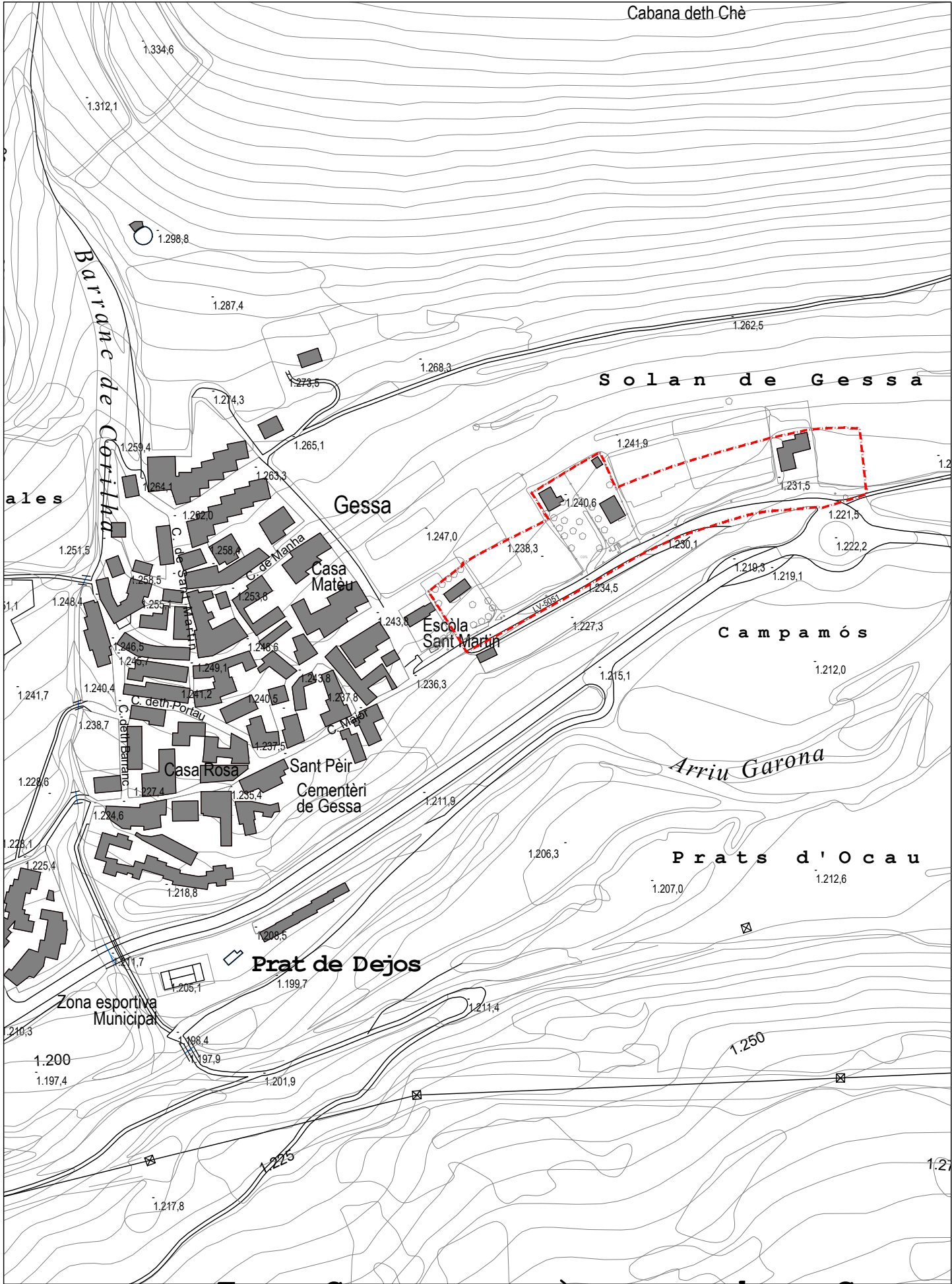
5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'Informació Urbanística

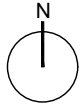
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 · GESSA
(NAUT ARAN)



esc:1/30.000



esc:1/3.000



ÀMBIT 12.959,82m²

EXP.: 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:

Avinguda Jaume Ansell Baró
UA2 I UA3
GESSA (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL:

SITUACIÓ I EMLAÇAMENT

ESCALA: 1/30.000 - 1/3.000

DATA: NOVEMBRE 2024

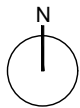
NÚM PLÀNOL:

I.01

ARQCOORS

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



--- ÀMBIT 12.959,82m²

EXP.: 1463
PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

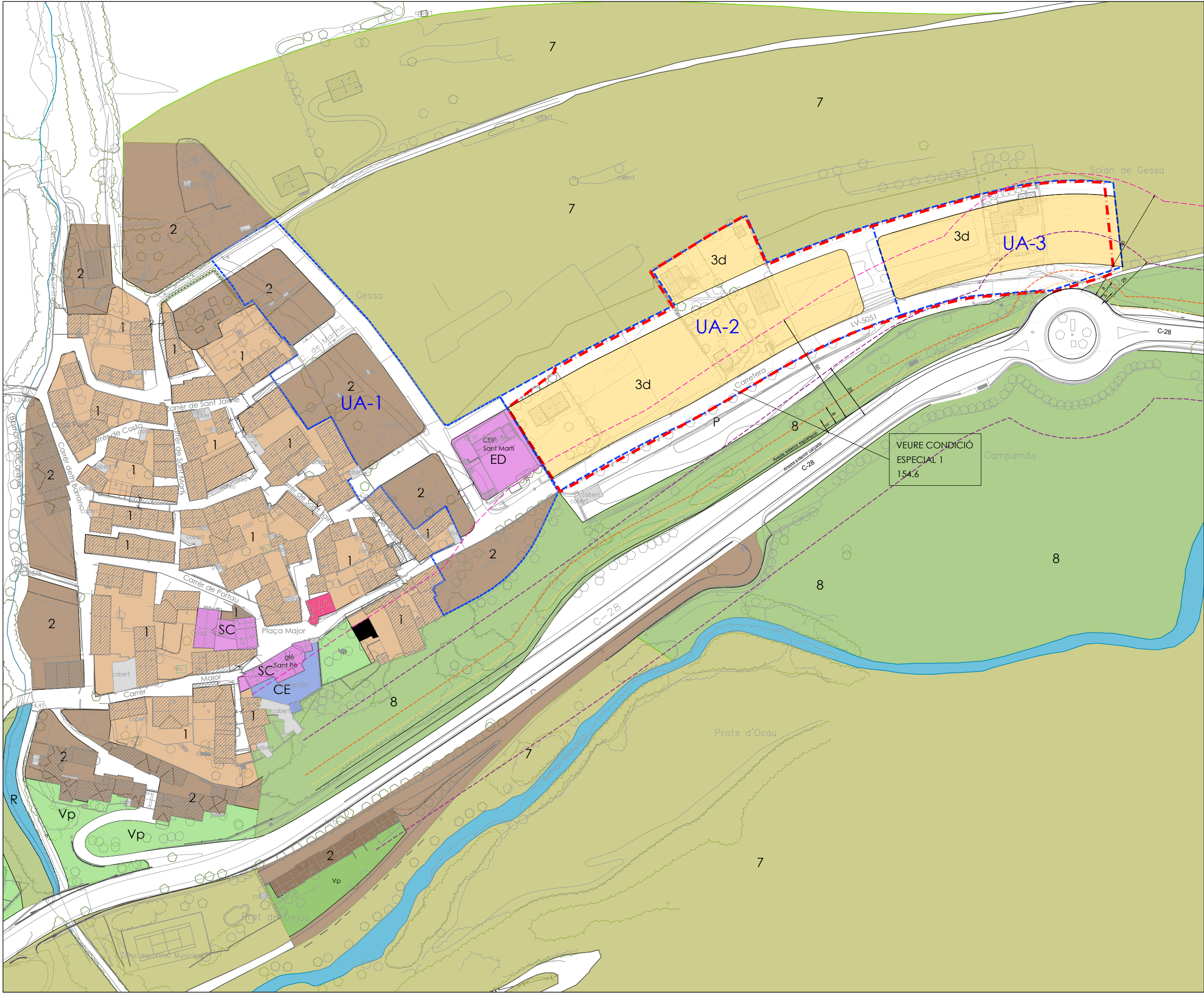
EMPLAÇAMENT:
Avinguda Jaime Arriell Baró
UA2 I UA3
GESSA (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL:
ORTOFOTOMAPA

ESCALA: 1/1.500
DATA: NOVEMBRE 2024
NÚM PLÀNOL: 1.02

AROCORS
ARQUITECTES

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



- DELIMITACIONS**
- Sòl urbà
 - Àmbit modificació NNSS
- 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 Àrees aparcament
 - J Parcs i jardins urbans
 - ED Equipament comunitari educatiu
 - Sistema viari
- SERVITUDS CARRETERES**
- Zona de domini públic
 - Zona de servitud
 - Zona d'afectació
 - Línia d'edificació

ÀMBIT UA2+UA3 (segons planejament) 13.230,81m²

ÀMBIT MODIFICAT 12.959,82m²

EXP.: 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS UA2 I UA3 GESSA NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:

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

TÍTOL PLÀNOL:

PLANEJAMENT VIGENT NNSS 2002

ESCALA: 1/1.500

DATA: NOVEMBRE 2024

NÚM PLÀNOL:

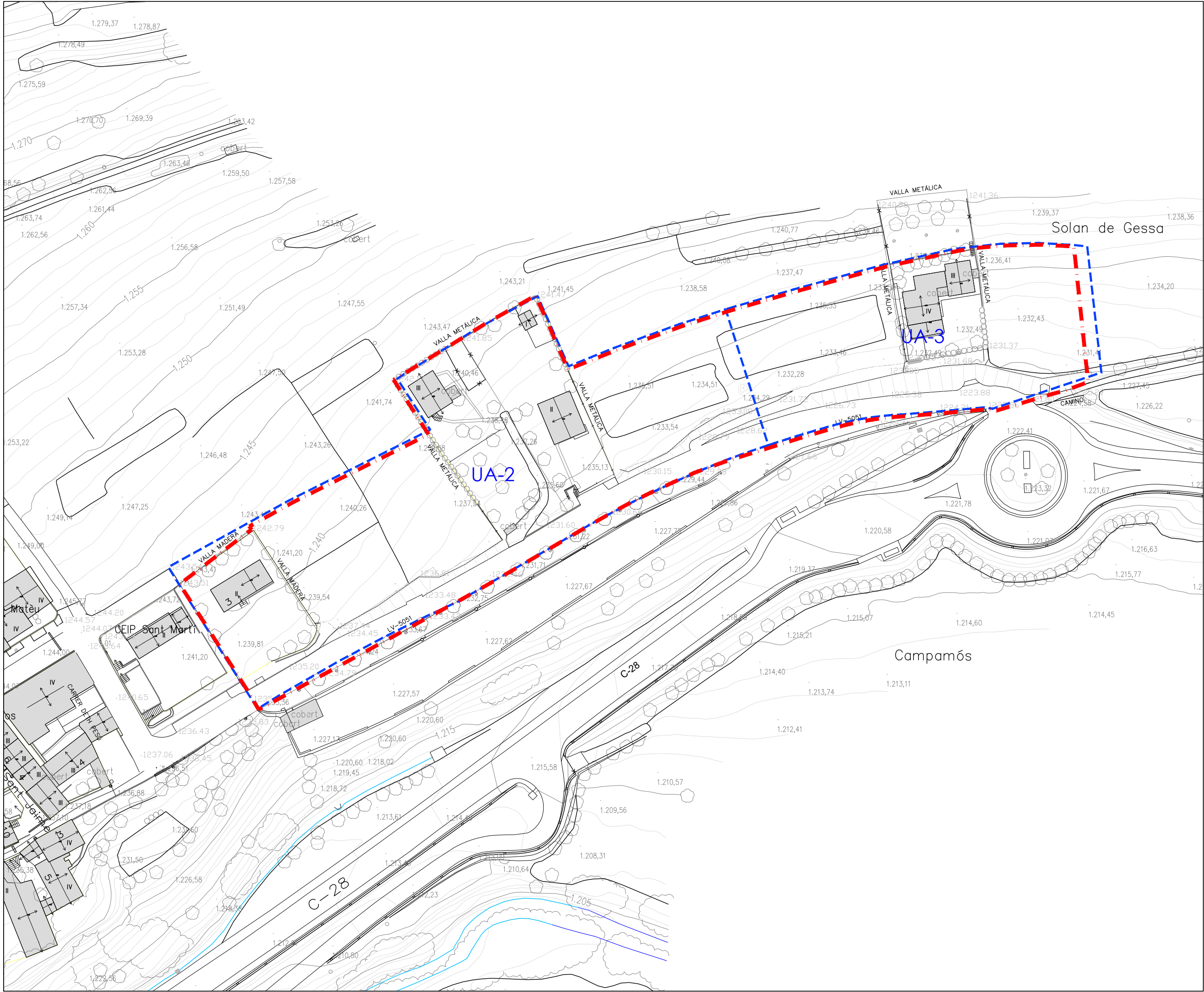
I.03

AROCORAS

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Oriol Monfort Casas



--- ÀMBIT UA2+UA3 13.230,81m²
(segons planejament)
- - - ÀMBIT MODIFICAT 12.959,82m²

EXP.: 1463
PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

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

TÍTOL PLÀNOL:

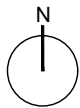
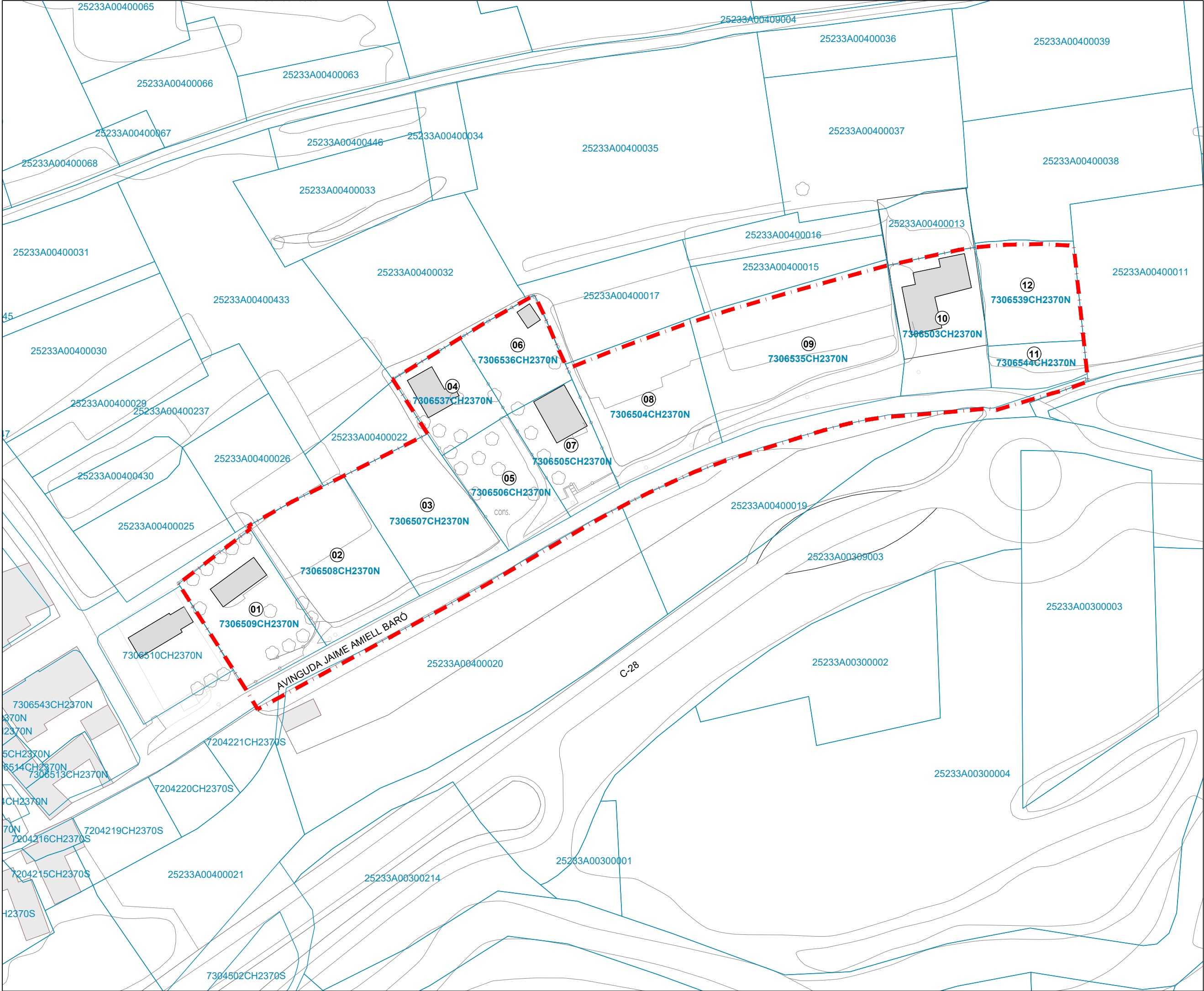
TOPOGRAFIA I AJUST DE LÍMITS
DE L'ÀMBIT

ESCALA: 1/1.000
DATA: NOVEMBRE 2024
NÚM PLÀNOL:

1.04

AROCORAS
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



--- ÀMBIT 12.959,82m²

EXP.: 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

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

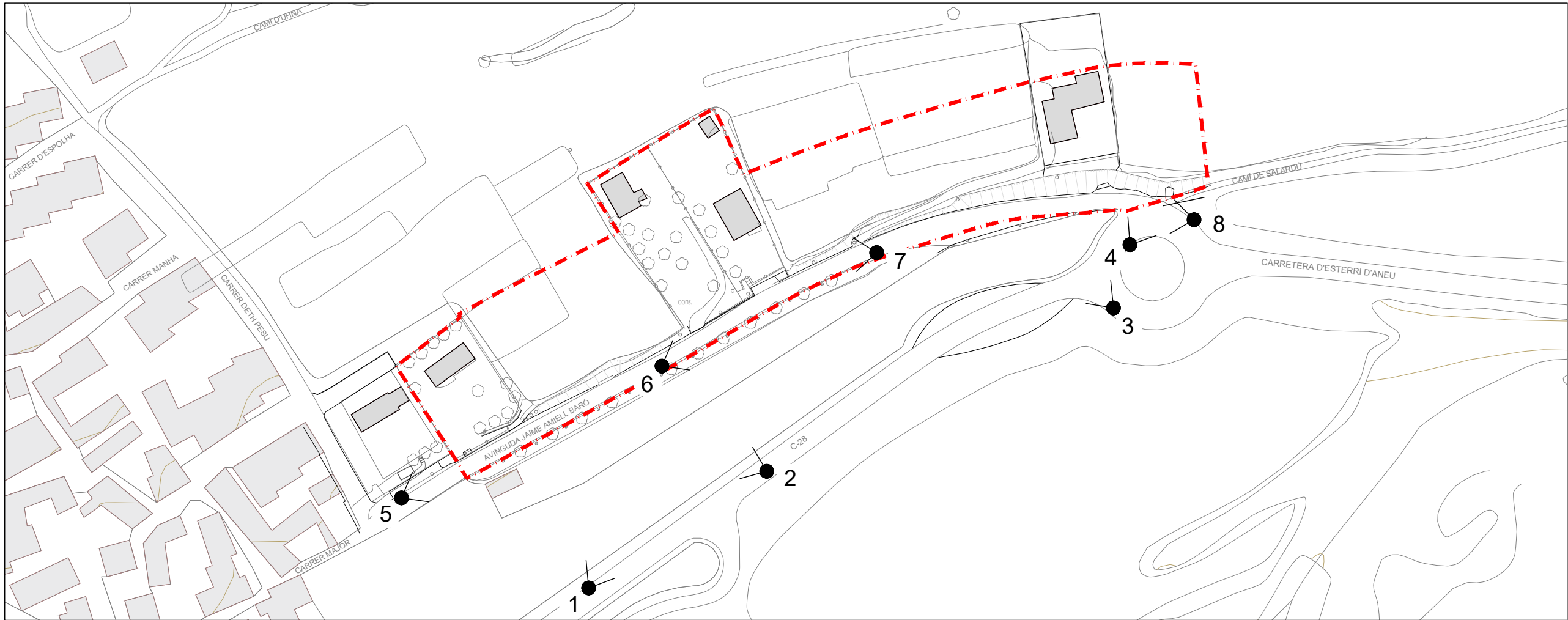
TÍTOL PLÀNOL: PARCEL·LARI ACTUAL

ESCALA: 1/1.000
DATA: NOVEMBRE 2024
NÚM PLÀNOL:

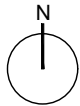
I.05

AROCORAS
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



--- ÀMBIT 12.959,82m²



EXP.: 1463
PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

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

TÍTOL PLÀNOL:

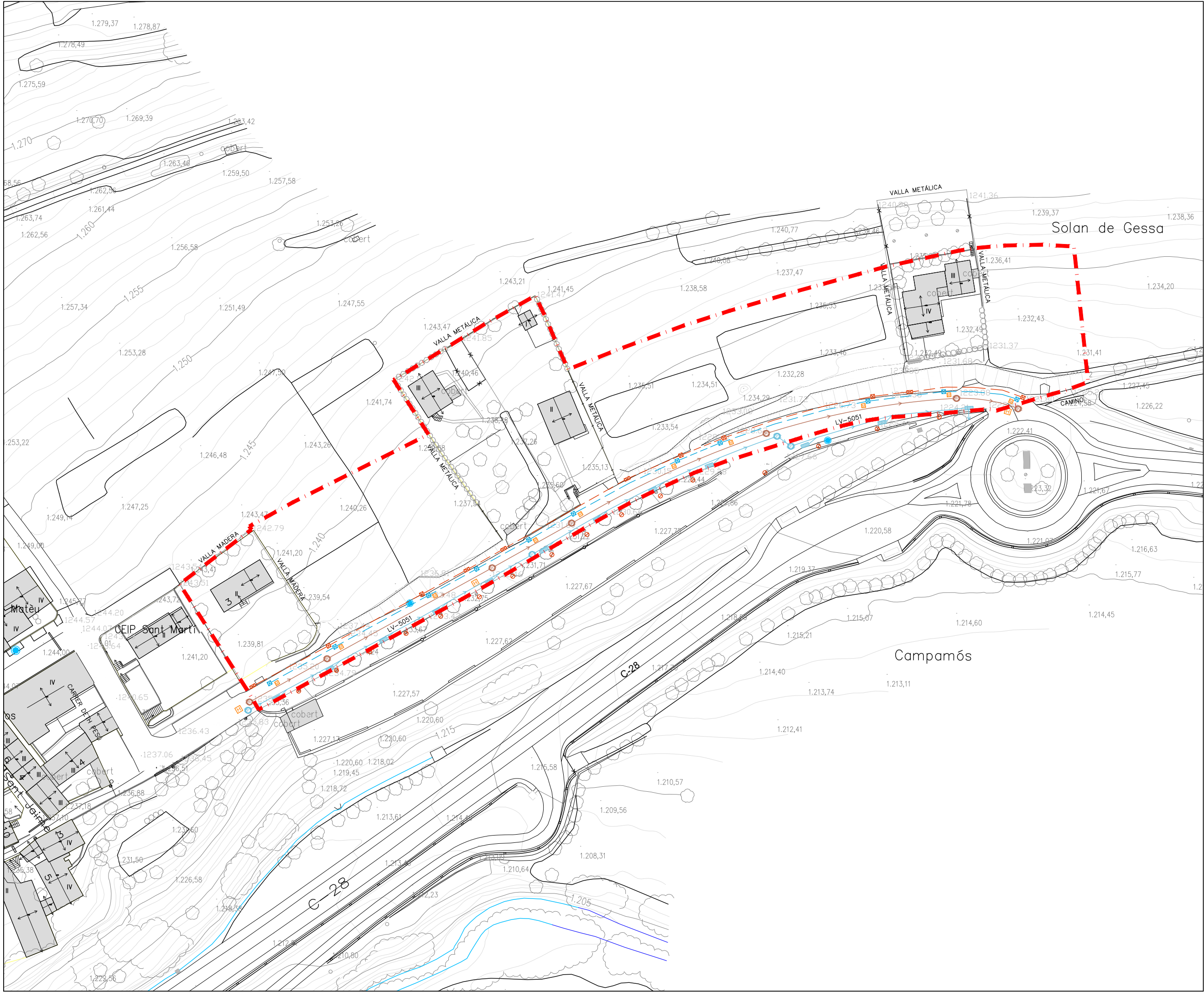
REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ESCALA: 1/1.500
DATA: NOVEMBRE 2024
NÚM PLÀNOL:

I.06

AROCORS
ARQUITECTES

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



XARXES DE SERVEIS EXISTENTS

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

ÀMBIT 12.959,82m²

EXP.: 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

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

TÍTOL PLÀNOL:

SERVEIS EXISTENTS

ESCALA: 1/1.000

DATA: NOVEMBRE 2024

NÚM PLÀNOL:

I.07

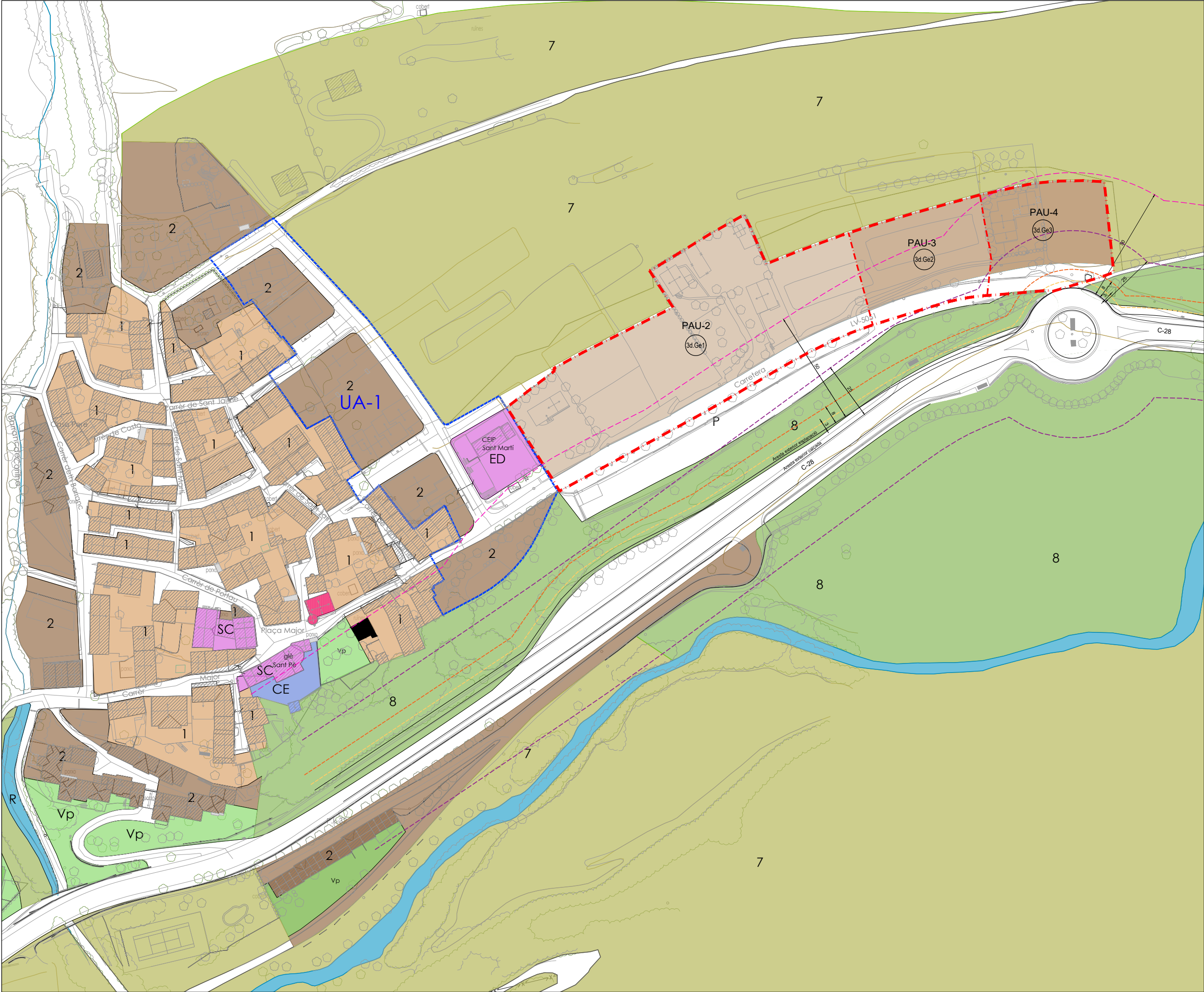
ARCOCORP

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

Plànols d'Ordenació Urbanística

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



DELIMITACIONS

Sòl urbà

Àmbit modificació NNSS

ZONES SU

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

3d.Ge1

Residencial eixample 4 - Ge1

3d.Ge2

Residencial eixample 4 - Ge2

3d.Ge3

Residencial eixample 4 - Ge3

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

Àrees aparcament

J

Parcs i jardins urbans

ED

Equipament comunitari educatiu

Sistema viari

SERVITUDS CARRETERES

Zona de domini públic

Zona de servitud

Zona d'afectació

Línia d'edificació

PAU-2

8.199,81m²

PAU-3

2.360,50m²

PAU-4

2.399,51m²

ÀMBIT

12.959,82m²

EXP. : 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE :

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT :

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

TÍTOL PLÀNOL

PLANEJAMENT PROPOSAT

ESCALA : 1/1.500

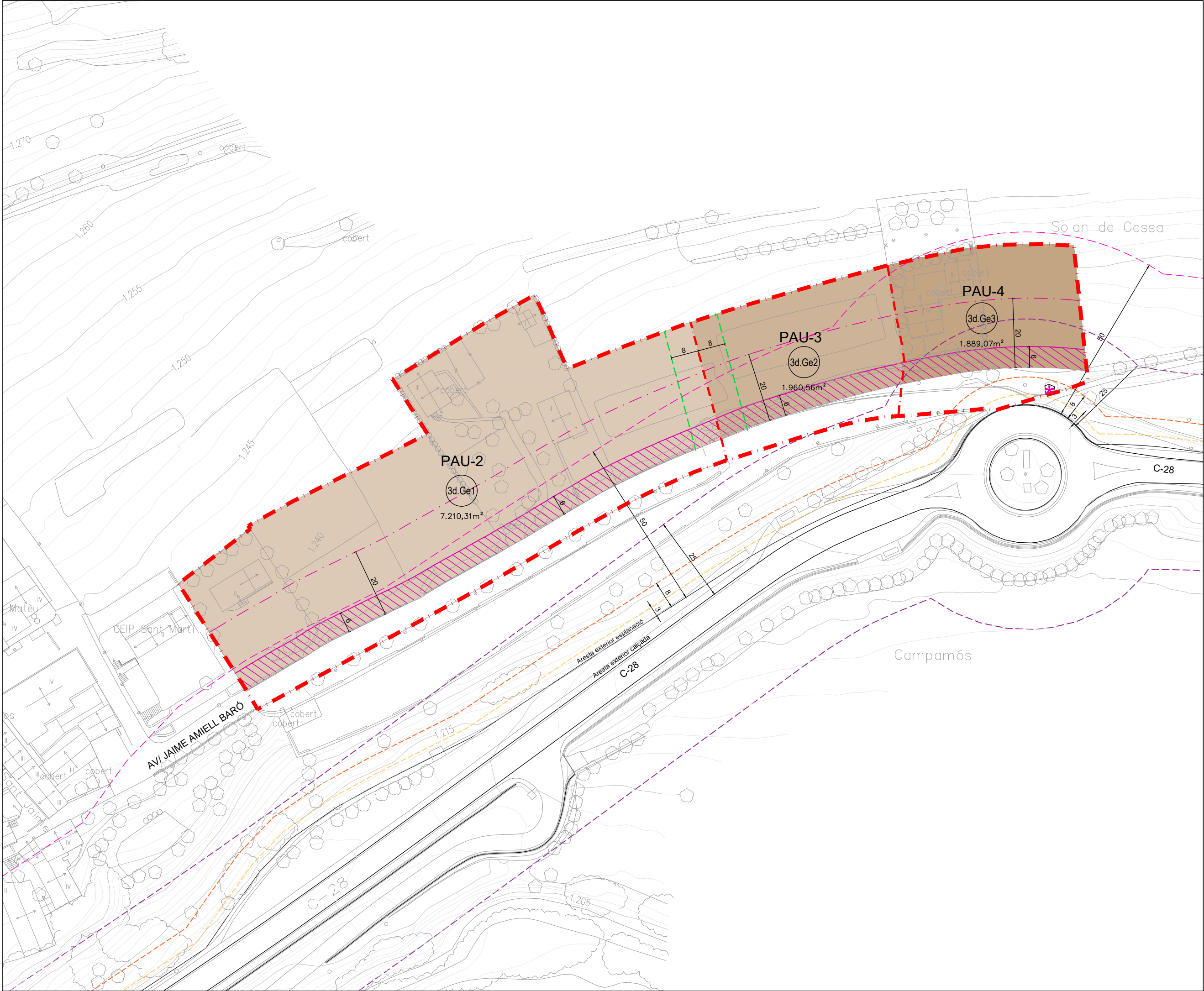
DATA : NOVEMBRE 2024

NÚM PLÀNOL : 0.01

ARCOORS

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



- ZONIFICACIÓ**
- 3d.Ge1 3d.Ge1 Eixample 3d
 - 3d.Ge2 3d.Ge2 Eixample 3d
 - 3d.Ge3 3d.Ge3 Eixample 3d

- SISTEMES**
- Xarxa viària local

- CONDICIONS D'ORDENACIÓ**
- Discontinuitat del front edificat
 - Profunditat màxima garatge en substitució de terres
 - Àrea de situació d'accessos i murs de contenció
 - Element patrimonial a mantenir

- SERVITUDS CARRETERES**
- Zona de domini públic
 - Zona de servitud
 - Zona d'afectació
 - Línia d'edificació

PAU-2	8.199,81m²
PAU-3	2.360,50m²
PAU-4	2.399,51m²
ÀMBIT	12.959,82m²

EXP.: 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS UA2 I UA3 GESSA NAUT ARAN

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

TÍTOL PLÀNOL:

QUALIFICACIÓ DEL SOL PROPOSADA

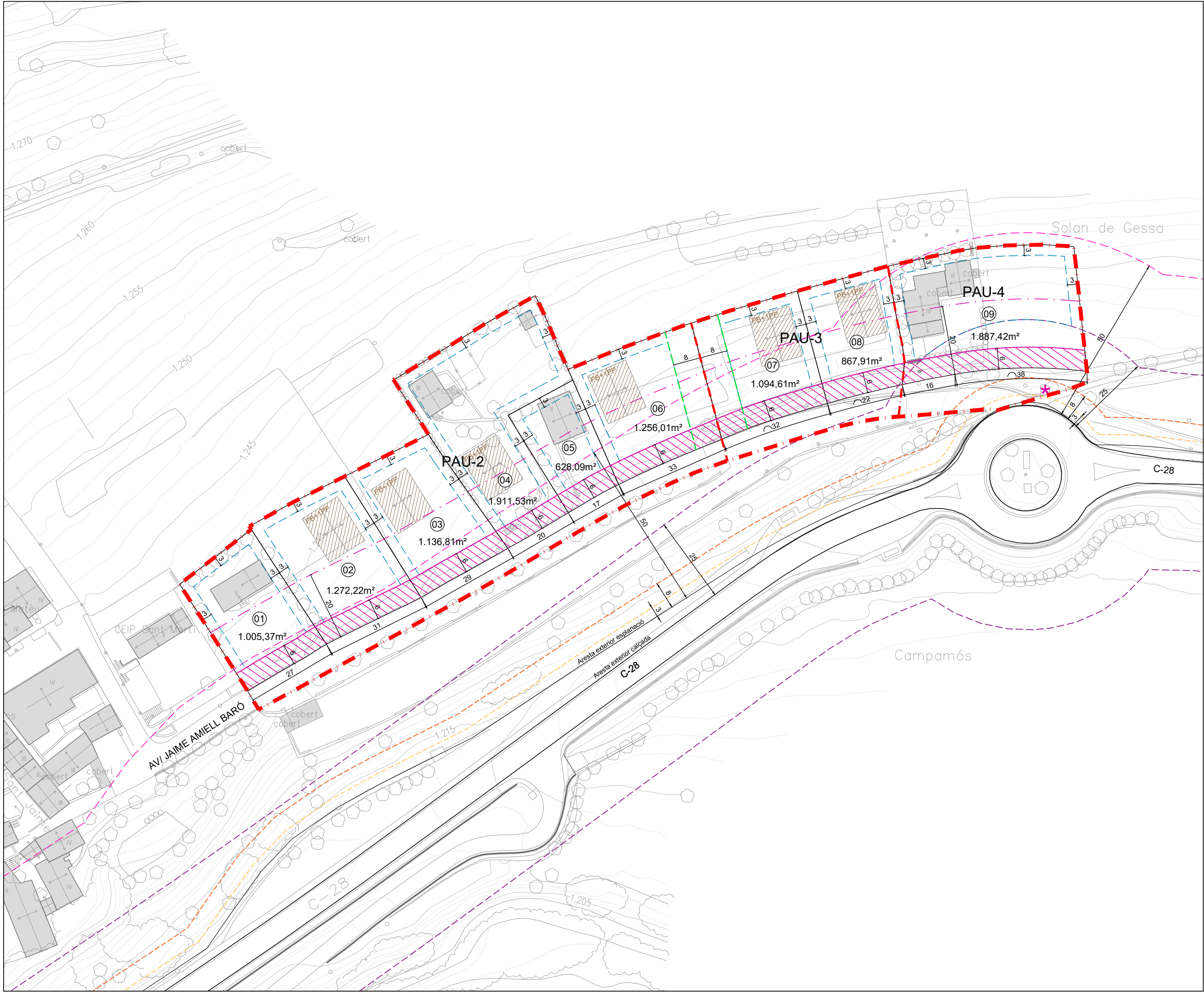
ESCALA: 1/1.000
DATA: NOVEMBRE 2024
NÚM PLÀNOL:

0.02

ARCOORS

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



- SISTEMES
- Xarxa viària local
- CONDICIONS D'ORDENACIÓ
- Discontinuitat del front edificat
- Gàlib edificatori
- Profunditat màxima garatge en substitució de terres
- Àrea de situació d'accessos i murs de contenció
- Ocupació edificació indicativa
- *

Element patrimonial a mantenir
- SERVITUDS CARRETERES
- Zona de domini públic
- Zona de servitud
- Zona d'afectació
- Línia d'edificació

PAU-2	8.199,81m²
PAU-3	2.360,50m²
PAU-4	2.399,51m²
ÀMBIT	12.959,82m²

EXP. : 1463

PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE :

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:

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

TÍTOL PLÀNOL

ORDENACIÓ VINCULANT I PARÀMETRES
REGULADORS

ESCALA : 1/1.000

DATA: NOVEMBRE 2024

NÚM. PLÀNOL:

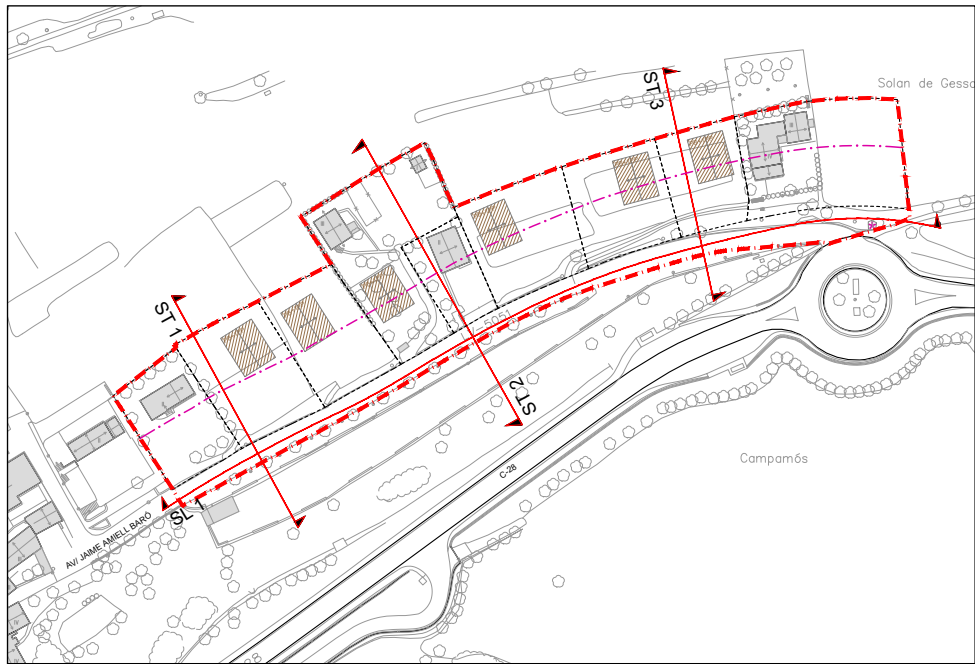
O.03

ARQCORAS

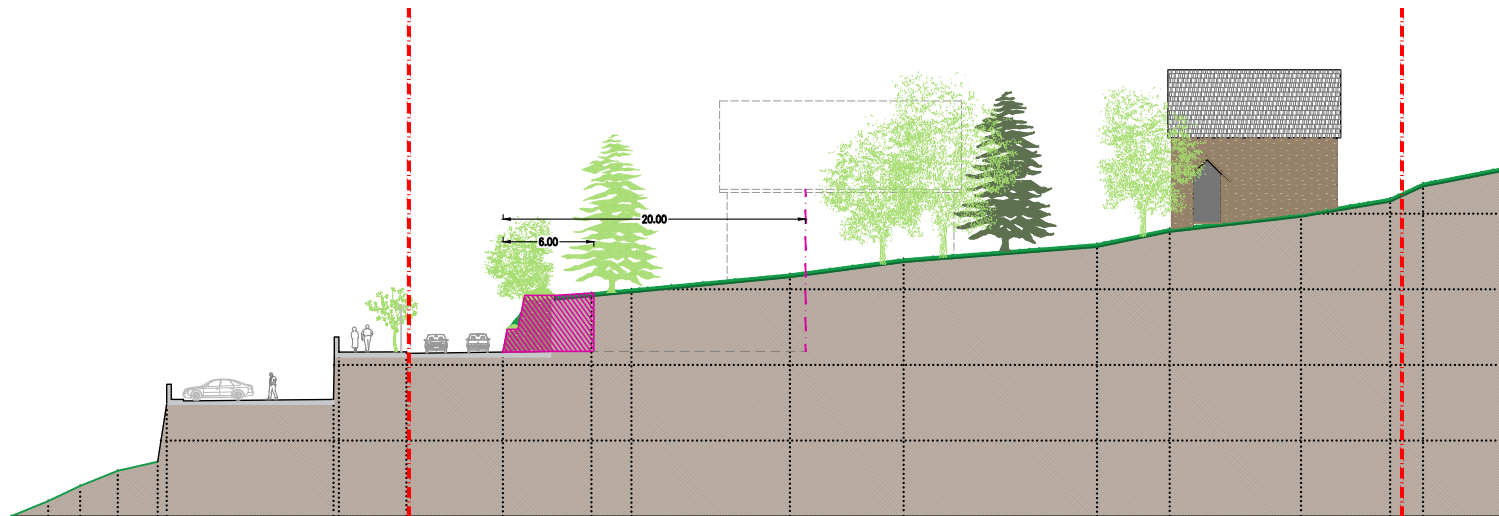
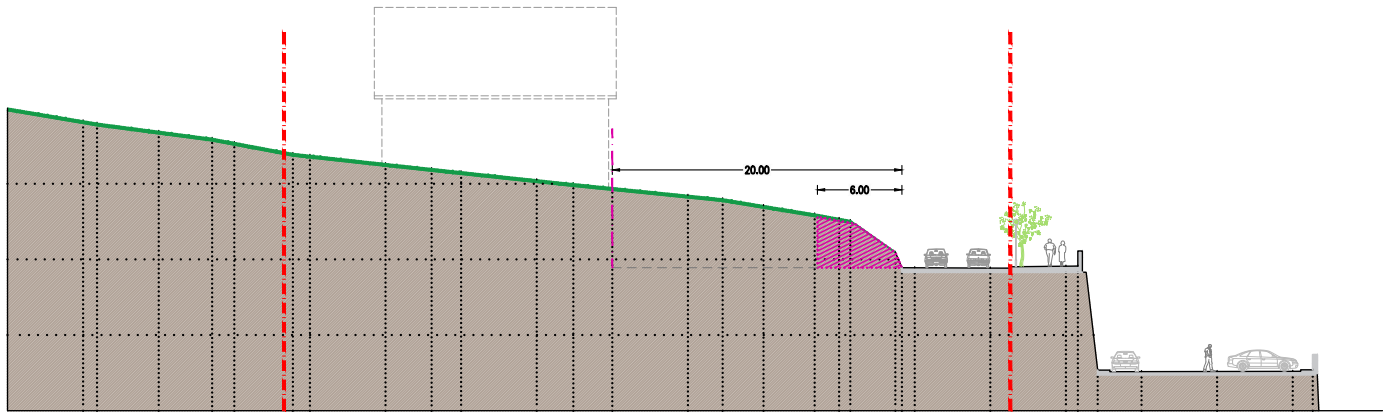
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

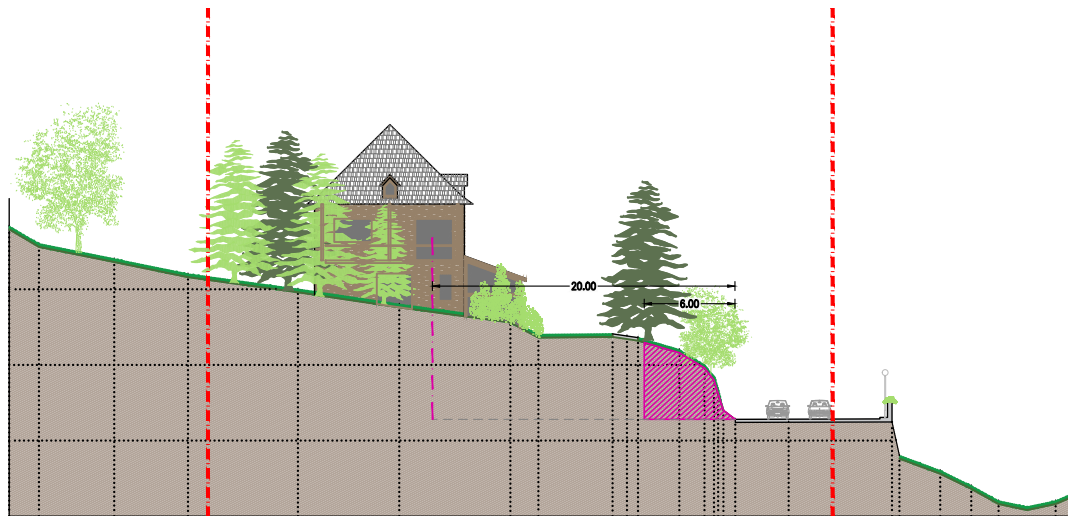
Oriol Monfort Casas



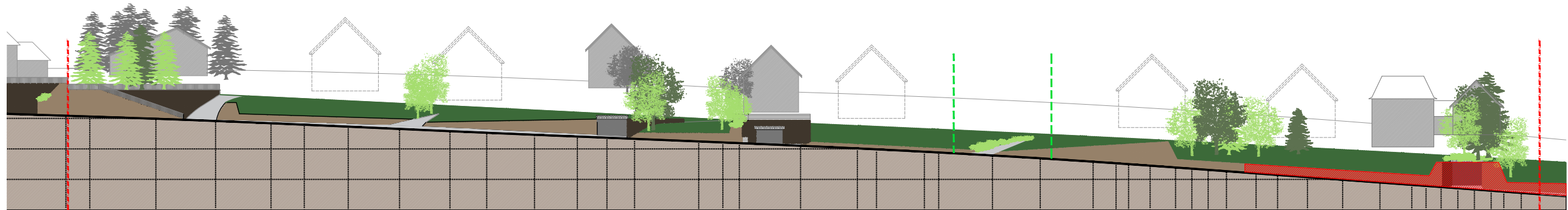
COTA REF. 1.225'00m
SECCIÓ TRANSVERSAL 1



COTA REF. 1.225'00m
SECCIÓ TRANSVERSAL 2



COTA REF. 1.220'00m
SECCIÓ TRANSVERSAL 3



COTA REF. 1.220'00m
SECCIÓ LONGITUDINAL 1

- CONDICIONS D'ORDENACIÓ
- Discontinuitat del front edificat
 - Profunditat màxima garatge en substitució de terres
 - Àrea de situació d'accessos i murs de contenció
 - Adaptació dels accessos i murs existents a l'alineació del Planejament

ÀMBIT 12.959,82m²

EXP.: 1463
PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

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

TÍTOL PLÀNOL

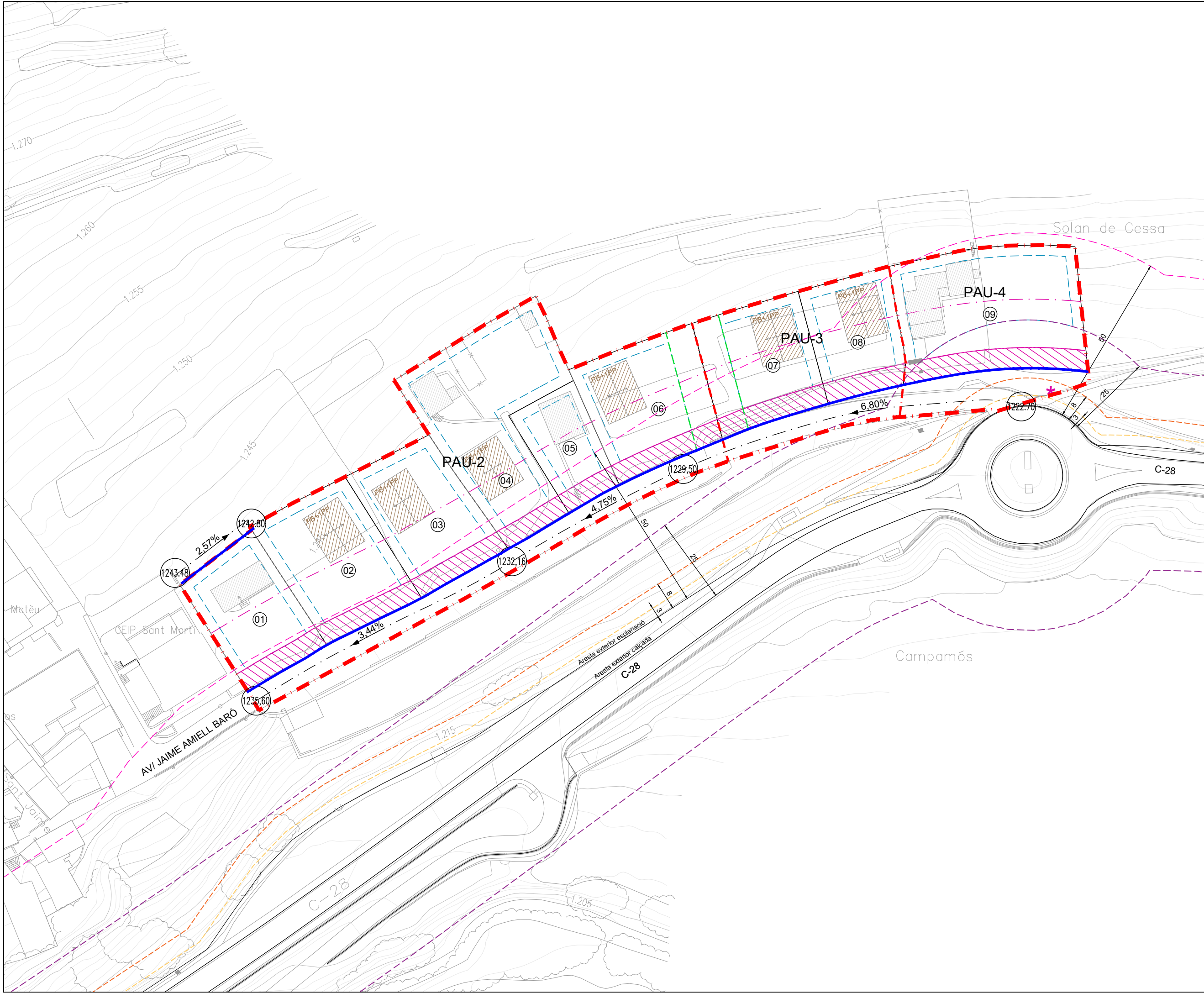
SECCIONS LONGITUDINALS I
TRANSVERSALS

ESCALA: 1/1.000
DATA: NOVEMBRE 2024
NÚM PLÀNOL:

0.04

ARQCORAS®
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



- CONDICIONS D'ORDENACIÓ**
- Alineació carrer
 - Discontinuitat del front edificat
 - Gàlib edificatori
 - Profunditat màxima garatge en substitució de terres
 - Eix vial
 - Pendent vial
 - Cota rasant vial
 - Àrea de situació d'accessos i murs de contenció
 - Ocupació edificació indicativa
 - Element patrimonial a mantenir

- SERVITUDS CARRETERES**
- Zona de domini públic
 - Zona de servitud
 - Zona d'afectació
 - Línia d'edificació

PAU-2	8.199,81m²
PAU-3	2.360,50m²
PAU-4	2.399,51m²
ÀMBIT	12.959,82m²

EXP.: 1463
PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

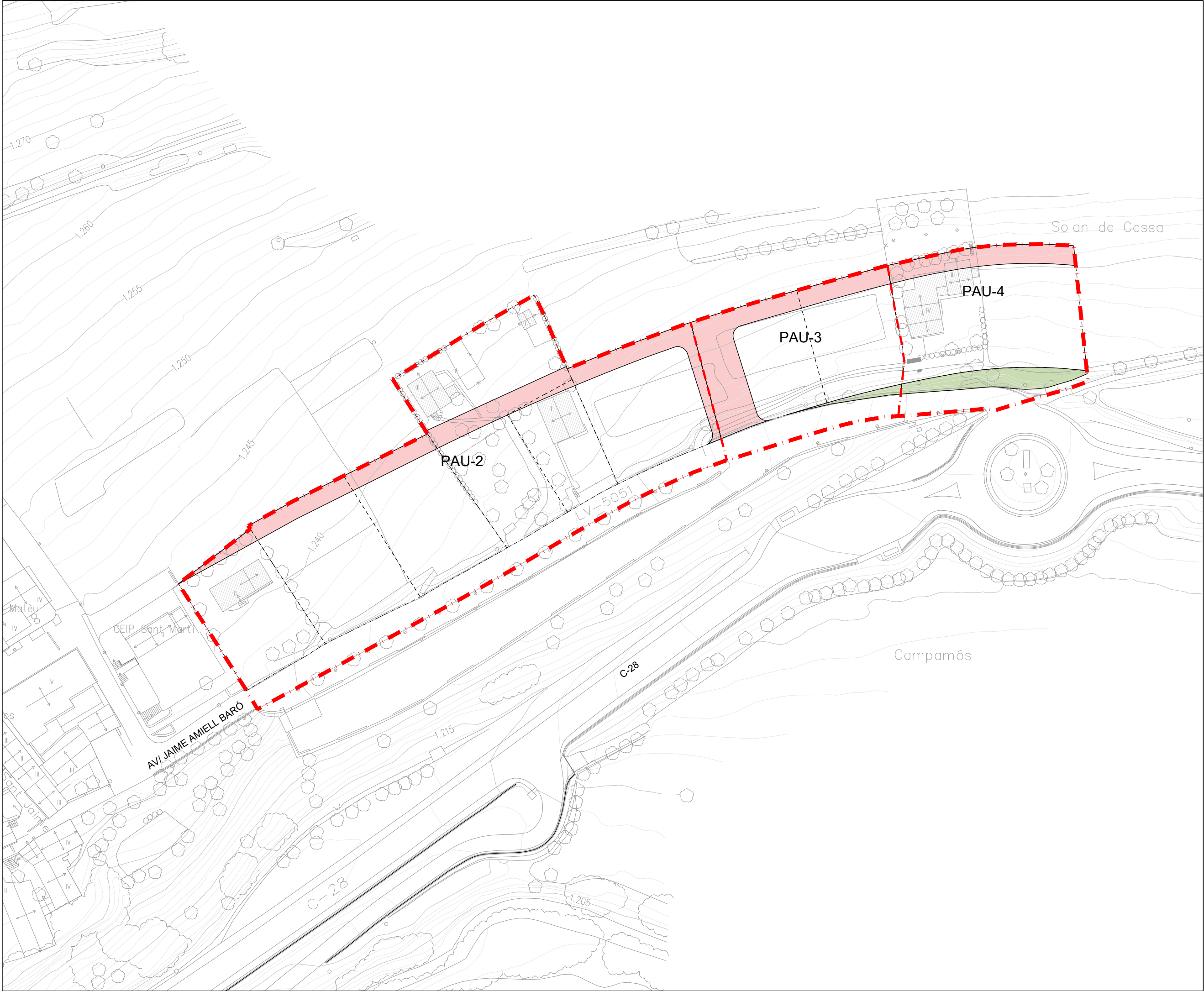
EMPLAÇAMENT: Avinguda Jaime Amiel Baró
UA2 I UA3
GESSA (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL: ALINEACIONS I RASANTS

ESCALA: 1/1.000
DATA: NOVEMBRE 2024
NÚM PLÀNOL: 0.05

ARQCOR
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



	Xarxa viària a suprimir	1.823,63m²
	PAU-2	880,80m²
	PAU-3	646,52m²
	PAU-4	296,31m²
	Cessions de vials	290,79m²
	PAU-2	0,00m²
	PAU-3	39,78m²
	PAU-4	251,01m²

	PAU-2	8.199,81m²
	PAU-3	2.360,50m²
	PAU-4	2.399,51m²
	ÀMBIT	12.959,82m²

EXP.: 1463
PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

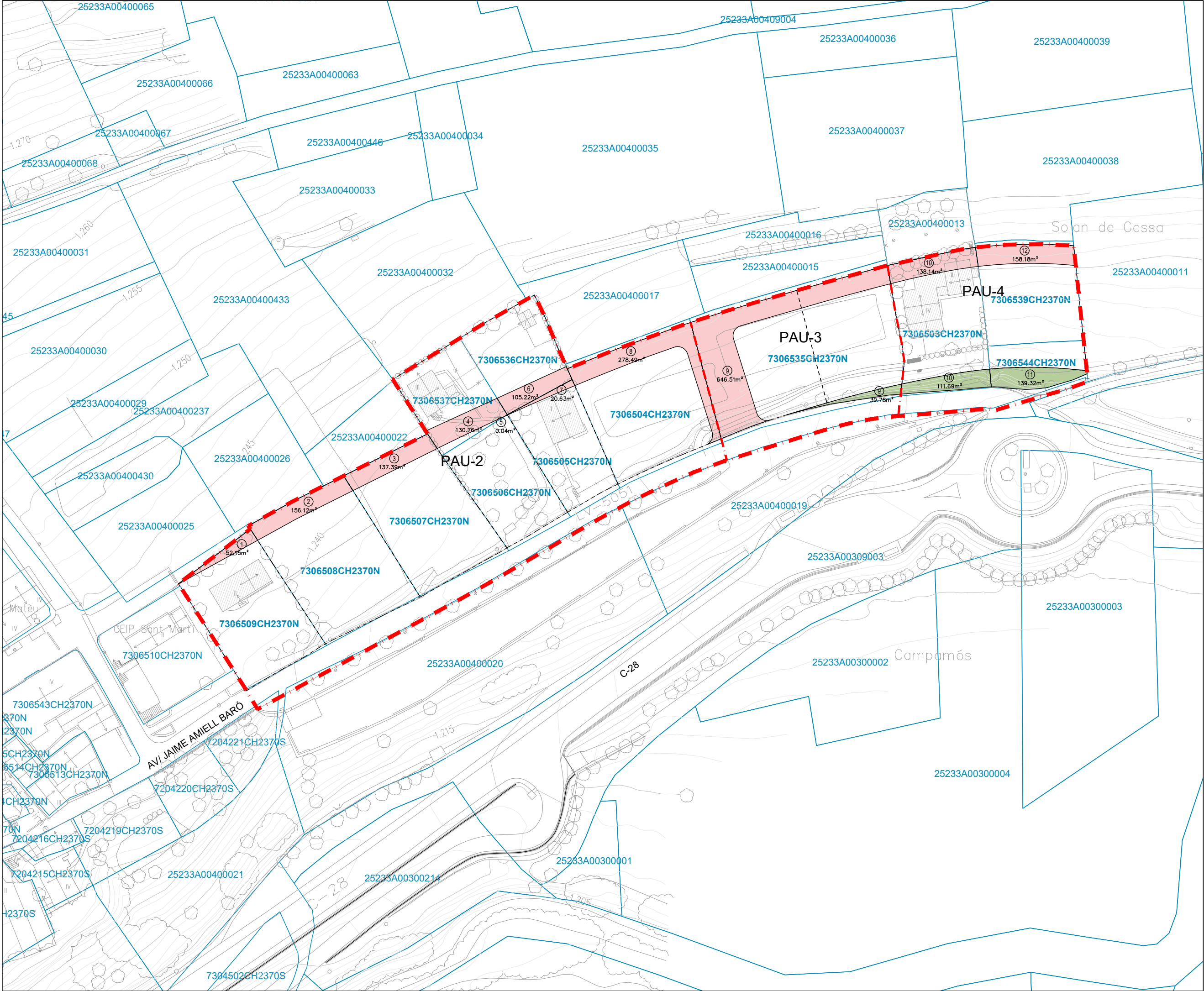
EMPLAÇAMENT: Avinguda Jaime Amiel Baró
UA2 I UA3
GESSA (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL:
XARXA VIÀRIA A SUPRIMIR

ESCALA: 1/1.000
DATA: NOVEMBRE 2024
NÚM PLÀNOL: 0.06.1

ARQCORAS
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



Xarxa viària a suprimir

Cessions de terreny per a xarxa viària

Núm.	Ref. Cadastral	Xarxa viària a suprimir	Cessió de vials
		Superfície	Superfície
1	7306508CH2370N	52,15 m ²	0,00 m ²
2	7306508CH2370N	156,12 m ²	0,00 m ²
3	7306507CH2370N	137,39 m ²	0,00 m ²
4	7306537CH2370N	130,76 m ²	0,00 m ²
5	7306506CH2370N	0,04 m ²	0,00 m ²
6	7306536CH2370N	105,22 m ²	0,00 m ²
7	7306505CH2370N	20,63 m ²	0,00 m ²
8	7306504CH2370N	278,49 m ²	0,00 m ²
9	7306535CH2370N	646,51 m ²	39,78 m ²
10	7306503CH2370N	138,14 m ²	111,69 m ²
11	7306544CH2370N	0,00 m ²	139,32 m ²
12	7306539CH2370N	158,18 m ²	0,00 m ²
		1823,63 m ²	290,79 m ²

PAU-2

8.199,81m²

PAU-3

2.360,50m²

PAU-4

2.399,51m²

ÀMBIT

12.959,82m²

EXP. :

1463

PROMOTOR:

INITIATIVES MABOR SL

PROJECTE :

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS UA2 I UA3 GESSA NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:

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

TÍTOL PLÀNOL

DISTRIBUCIÓ XARXA VIÀRIA A SUPRIMIR ENTRE PROPIETATS

ESCALA :

1/1.000

DATA:

NOVEMBRE 2024

NÚM PLÀNOL:

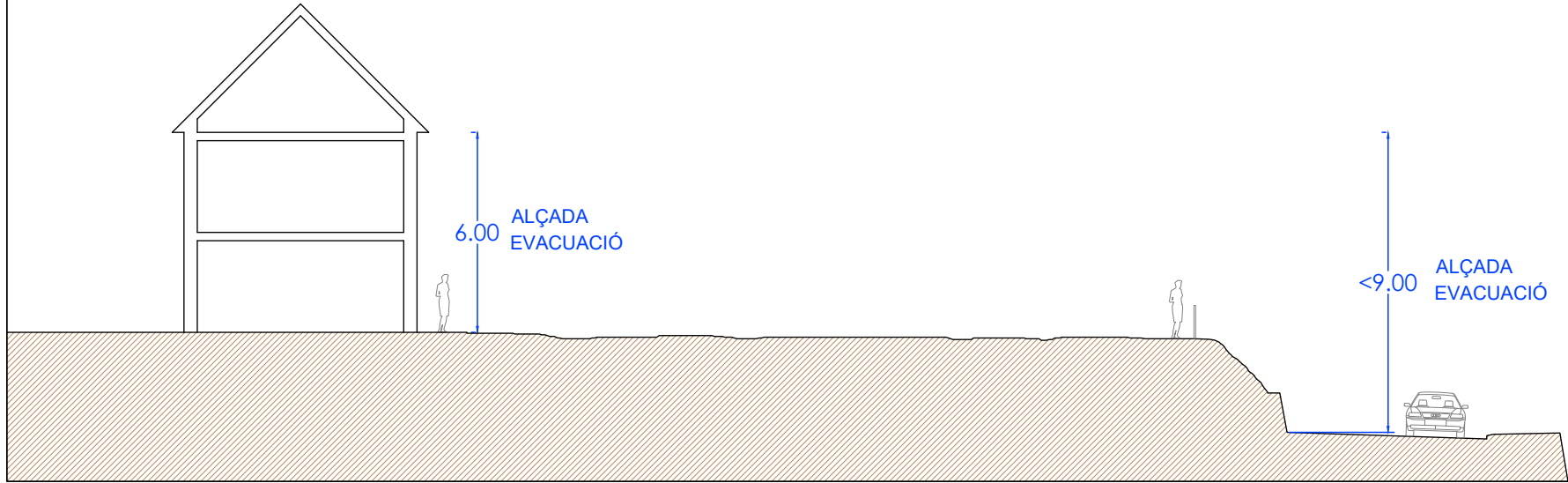
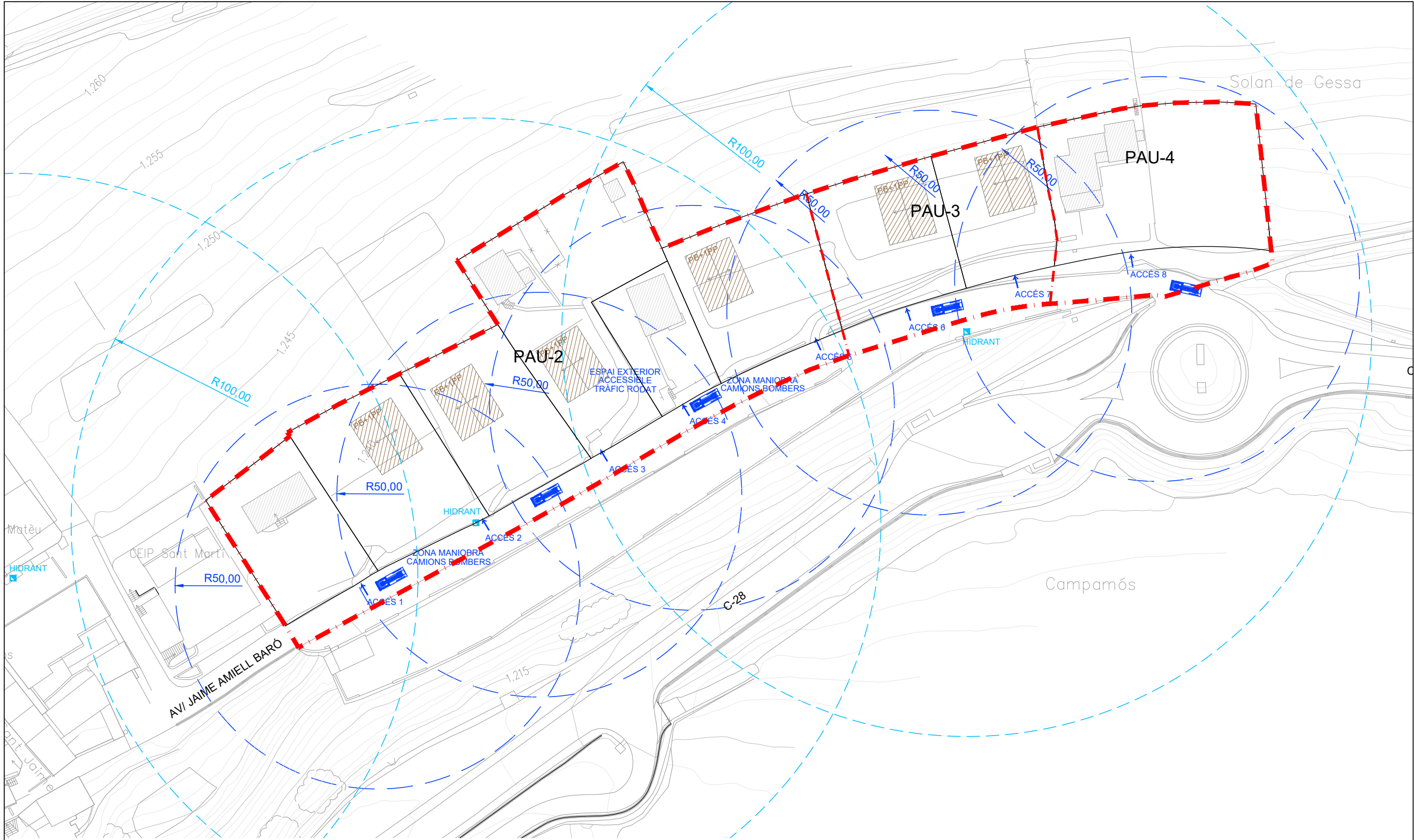
0.06.2

ARQCORAS®

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Oriol Monfort Casas



PAU-2	8.199,81m²
PAU-3	2.360,50m²
PAU-4	2.399,51m²
ÀMBIT	12.959,82m²

EXP.: 1463
PROMOTOR:

INICIATIVES MABOR SL

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE NNSS UA2 I UA3 GESSA
NAUT ARAN

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

TÍTOL PLÀNOL:

CONDICIONS DE SEGURETAT
EN CAS D'INCENDI

ESCALA: 1/1.000 - 1/200
DATA: NOVEMBRE 2024
NÚM PLÀNOL:

O.07

ARQCORAS
ARQUITECTES

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas