

INFORME INCORPORACIÓ PRESCRIPCIONS CUA I INFORME MOBILITAT

ANTECEDENTS:

L'objectiu d'aquest document en relació a la "MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS UA2 i UA3 · GESSA (NAUT ARAN)" és justificar el compliment de les prescripcions derivades de l'acta de la CUA de 15 d'abril de 2024 així com els requeriments de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat rebut posteriorment a la resolució de la CUA.

ACTA COMISSIÓ D'URBANISME D'ARAN DE 15 D'ABRIL 2024:

1.- Pel que fa l'ordenació proposada, cal que la modificació garanteixi:

1.1.- La seguretat i accessibilitat en la confluència de l'Avinguda de Jaime Amiell Baró amb el sender paisatgístic, la rotonda de la C28 i l'accés a la finca immediata, o bé, es redueixi l'àmbit excloent aquesta darrera finca.

Es determina eliminar l'accés de la darrera finca. Més concretament s'exclou com a zona edificable aquesta darrera finca i s'adopta l'alineació que actualment preveuen les NNSS entre sòl privat i sistema viari que allunya el sòl edificable de la confluència indicada. A través d'una ordenació vinculant i d'acord a la nova regulació no s'admetrà una nova edificació a la finca que queda a l'extrem est de l'àmbit (parcel·la 9) de forma que no s'implanti un nou accés a l'entorn de la rotonda.

1.2.- L'adequada conservació de la capella-nínxol atesa la delimitació contigua de l'àmbit assenyalat com "mur contenciós i accés separats alineació carrer per no interferir circulació calçada".

Com s'ha comentat, s'ajusta lleugerament l'ordenació que passa a adoptar l'alineació entre sòl privat i sistema viari que preveuen actualment les NNSS de forma allunya el sòl edificable de l'espai ocupat per la capella-nínxol que ara ja no queda inclosa a la delimitació de l'àmbit assenyalat com "àrea de situació d'accessos i murs de contenciós", garantint-ne per tant l'adequada conservació. Es preveu el seu manteniment a la regulació del PAU-4.

1.3.- La millora de les condicions de l'Avinguda Jaime Amiell Baró per tal de facilitar la coexistència segura de la circulació de vehicles, vianants i ciclistes atesa la connexió amb el sender paisatgístic que es perllonga vers Salardú, Unha i més enllà

La MPNNSS preveu a tal efecte un àmbit o franja de 6 metres d'ample designat com a "àrea de situació d'accessos i murs de contenciós" que discorre paral·lel a la traça de l'Avinguda Jaime Amiell 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.

1.4.- La permeabilitat visual en relació al sòl no urbanitzable des de l'Avinguda, amb la concreció d'espais lliures d'edificació que garanteixin una discontinuïtat significativa en la successió homogènia d'edificacions

En la mateixa direcció que el planejament vigent que es modifica s'introdueix entre les unitats d'actuació previstes (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. Les edificacions com a mínim han de respectar 3 metres a l'indes 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.

1.5.- La incorporació en els plànols normatius de 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.

S'afegeix al plànol O.01 la base cartogràfica de la rotonda i es marca l'espai corresponent com a sistema viari. S'incorporen així mateix les servituds de carreteres

2.- Cal delimitar un àmbit de gestió que incorpori la totalitat dels terrenys, i concretar una nova ordenació que possibiliti l'increment de la secció del sistema viari, per tal de millorar la circulació i accessibilitat al nucli i les noves parcel·les, des de l'Avinguda Jaime Amiel Baró, així com la cessió de l'aprofitament mitjà

S'ajusta la proposta de forma que es delimiten tres àmbits de gestió, PAU-2, PAU-03 i PAU-04, un per cada polígon. Aquesta permetran portar a terme la gestió del 10% d'aprofitament així com la cessió de sòl de sistema viari allà on correspongui. En relació a la secció del sistema viari s'ajusta la proposta de forma que s'adopten les previsions de les NNSS vigents, fet que implica en algun punt l'increment de la secció del sistema viari.

3.- Cal concretar les seccions transversals i longitudinals la nova proposta, per tal de valorar-ne la correcta integració paisatgista en aquest punt tant sensible del nucli, tant per la seva configuració topogràfica amb un fort desnivell com per la seva condició d'accés principal al nucli de Gessa

S'aporten les seccions tant longitudinals com transversal en les que es pot valorar la integració paisatgística. Hi ha un salt topogràfic força accentuant entre l'Avinguda i la cota de les construccions amb el que aquestes no seran en la majoria dels casos visibles des del punt d'accés principal al nucli de Gessa.

4.- Pel que fa la normativa del règim de disconformitat, cal que la modificació es remeti a la legislació urbanística vigent o bé reguli les actuacions admissibles en funció de la disconformitat

S'esmena el redactat de la regulació del règim de disconformitat per fer referència a la legislació urbanística vigent.

5.- Cal esmenar la incoherència normativa entre els articles 107 i 105, respecte la modalitat d'habitatge, unifamiliar o bifamiliar

D'acord amb la valoració emesa i per tal d'esmenar la incoherència normativa entre els articles 107 i 105, respecte la modalitat d'habitatge, unifamiliar o bifamiliar es trasllada el punt comentat de l'article 105 a l'article 107

6.- Cal eliminar el paràmetre de densitat neta global de 11Hab/Ha, en tant que no és un paràmetre aplicable fora de sectors de planejament derivat

S'elimina el paràmetre de densitat neta global de 11Hab/Ha i s'especifica la densitat concreta considerant que s'estableix una ordenació vinculant.

7.- Manca concretar el nombre màxim d'habitatges, considerant l'estructura parcel·lària existent i els paràmetres normatius de la qualificació proposats, de forma unívoca.

D'acord al requeriments s'estableix una densitat i paràmetre normatius d'acord a una ordenació de forma unívoca.

8.- Cal donar compliment a les consideracions de la Direcció General d'Infraestructures de la Mobilitat de 15.4.2024

Es comenta a continuació el tractament de les consideracions i requeriment de la Direcció General d'Infraestructures de la Mobilitat de 15.4.2024

INFORME DIRECCIÓ GENERAL D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT:

1.- Suprimir l'accés rodat de la parcel·la adjacent a la rotonda existent a la carretera C-28 de connexió amb l'avinguda de Jaime Amiel Baró al nucli de Gessa de la proposta d'ordenació

D'acord amb el requeriment s'elimina l'accés a la parcel·la esmentada. La proposta d'ordenació adopta l'alineació prevista actualment pel planejament el que implica la cessió com a xarxa viària de l'espai proper a la rotonda.

2.- Corregir el límit exterior de la zona d'afectació que figura a 30 m de la dita aresta per situar-lo a 50 metres de la mateixa, atès que la carretera C-28 forma part de la xarxa bàsica. Pel que fa a la línia d'edificació, que figura en els plànols d'ordenació a 15 m de l'aresta exterior de la calçada, caldrà corregir-la també per situar-la a 25 de la dita aresta

S'esmena la posició del límit exterior de la zona d'afectació i de la línia d'edificació d'acord al requeriment de Carreteres.

En relació al Document Compensiu s'inclouen així mateix tots el canvis derivats de tot allò que es comenta al present informe.

Lleida, 8 de maig de 2025