



INFORME URBANISTIC I DE SUPERVISIÓ TÈCNICA DEL PROJECTE EXECUTIU

Núm. Exp.: 2020/252 (2246)
Tràmit: PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU DEL NOU EDIFICI PLURIFAMILIAR PROTEGIT DE LLOGUER AMB ESPAI D'APARCAMENT A LA PLAÇA DERA PICA A SALARDÚ.
Interessat: AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
Emplaçament: PLAÇA DERA PICA DE SALARDÚ
Referència cadastral: 8307521CH2380N0001KS
Pressupost: 585.804,82 €

Salardú, 10 de febrer de 2025

DOCUMENTACIÓ PRESENTADA

En data 9 de setembre de 2024 ha tingut entrada a l'Ajuntament de Naut Aran el PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU DEL NOU EDIFICI PLURIFAMILIAR PROTEGIT DE LLOGUER AMB ESPAI D'APARCAMENT A LA PLAÇA DERA PICA A SALARDÚ.

La documentació presentada consta de:

- Projecte bàsic i executiu redactat i signat pels arquitectes Manciniéras/Pares arquitectes associats SLP.
- Projecte de les instal·lacions de l'edifici redactat i signat per l'enginyer industrial Francisco Rodriguez Berart i visat pel Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya
- Estudi Geotècnic redactat i signat per la geòloga Eva Vazquez de l'empresa G3 desenvolupament territorial.
- Projecte de les infraestructures comunes de telecomunicacions, redactat i signat per l'enginyer tècnic de telecomunicacions, Juan Antonio Castillo Lacalle i visat pel Col·legi Oficial de enginyers tècnics de Telecomunicacions

ANTECEDENTS

En data 28 de gener de 2022 es va donar trasllat del preprojecte bàsic a la Comission d'Auviatge del Conselh Generau d'Aran.

En data 11 de maig de 2022 va tindre entra en aquest ajuntament l'informe favorable per part de la Comission d'Auviatge amb les següents consideracions:

- Eliminacion dethretranquèg deth volum gran, e arténher dus volums rectangulars.
- Milhora deth tractament des materiaus enes façades. Eliminacion des franges verticaus en acabat de pèira, non pròpies dera tipologia tradicionau.
- Se recomane un sòcle mès baish, mès acòrd tamb era tipologia tradicionau. Se valòre plan positiuaments es façades pervocades.
- Mantièr eth quiboish damb ua arrencada a nau metres ena façada posteriora (façada nòrd), en tot igualar eth tractament dera façada sud.





DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

L'edifici, destinat a aparcament a la planta baixa i a ús residencial a les plantes superiors, té una configuració de quatre vents i unes dimensions de 18,70 m de llarg per 16,10 m d'ample a la planta baixa, i 18,70 m de llarg per 10,00 m d'ample a les plantes superiors. L'accés de vianants es fa des de la Plaça dera Pica, i l'ús principal és el d'habitatge plurifamiliar protegit de lloguer, sense altres funcions.

La volumetria de l'edifici es basa en dos volums desplaçats, que permeten una millor orientació i aprofitament de la llum solar. Entre aquests dos volums es troba el nucli de comunicació vertical, format per escala i ascensor. A la planta baixa, hi ha 9 places d'aparcament i espais per a instal·lacions i emmagatzematge. Cada planta tipus compta amb 2 habitatges: un de 2 habitacions orientat al sud i un de 3 habitacions orientat al nord amb vistes cap a la vall i Unha.

Els habitatges de la primera planta tenen terrassa exterior a l'oest, on també es col·loquen les unitats d'aerotèrmia. Per sobre d'aquesta planta, es disposa una planta funeral, situada sota la coberta, que té diferent alçada en funció de la profunditat dels volums, creant un efecte de gradació des de la plaça.

L'edifici busca la senzillesa i integració amb l'entorn, amb una façana que combina arrebossat i sòcol de pedra natural, mentre que els porticons i el frontal del balcó sota coberta són de fusta. La coberta de pissarra sobresurt 0,60 m en general i 1,20 m al nord, on hi ha un balcó corregut i diverses llucanes. A la coberta només sobresurten dues xemeneies metàl·liques.

L'edificació no implica urbanització exterior més enllà del porxo d'accés. L'accés i la seguretat estan garantits pel vial principal de 15 m d'amplada. Cada habitatge disposarà d'una plaça d'aparcament, ja sigui en planta baixa o en concessió al futur aparcament municipal de Salardú.

Tot això amb la relació de superfícies construïdes següents:

PLANTA BAIXA

SUPERFÍCIE ÚTIL

APARCAMENT

Zona	Sup.
PK Aparcament	231,04 m ²
TOTAL	231,04 m²

ZONES COMUNS

VE Vestíbul	10,84 m ²
ES Escala	5,64 m ²
MG Magatzem de neteja	1,33 m ²
TOTAL	17,81 m²

TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL	248,85 m²
------------------------------	-----------------------------

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

PLANTA BAIXA	Sup.
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	264,57 m²

d

ESPAIS EXTERIORS

SUPERFÍCIE EXTERIOR

Accés	5,60 m ²
Instal·lacions	1,93 m ²
TOTAL	7,53 m²

TOTAL SUPERFÍCIE EXTERIOR	7,53 m²
----------------------------------	---------------------------





PLANTA PRIMERA

SUPERFÍCIE ÚTIL

HABITATGE A

Zona	Sup.
EMC Estar-Menjador-Cuina	27,26 m²
B Bany	4,53 m²
H1 Habitació 1	10,48 m²
H2 Habitació 2	10,91 m²
D Distribuidor	4,21 m²
TOTAL	57,39 m²

HABITATGE B

Zona	Sup.
EMC Estar-Menjador-Cuina	26,75 m²
H1 Habitació 1	12,40 m²
H2 Habitació 2	10,05 m²
H3 Habitació 3	7,15 m²
D Distribuidor	10,80 m²
B1 Bany 1	4,10 m²
B2 Bany 2	3,25 m²
TOTAL	76,50 m²

ZONES COMUNS

VE Vestíbul	6,71 m²
ES Escala	9,27 m²
TOTAL	15,98 m²

TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL	149,87 m²
------------------------------	------------------

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

PLANTA PRIMERA	Sup.
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	184,97 m²

ESPAIS EXTERIORS

SUPERFÍCIE EXTERIOR

Terrasses	
TA Terrassa HAB A	31,03 m²
TB Terrassa HAB B	38,31 m²
INST Instal·lacions	2,64 m²
TOTAL	71,98 m²

TOTAL SUPERFÍCIE EXTERIOR	71,98 m²
----------------------------------	-----------------

PLANTA FUMERAL

SUPERFÍCIE ÚTIL

HABITATGE A

Zona	Sup.
EMC Estar-Menjador-Cuina	25,52 m²
B Bany	3,29 m²
H1 Habitació 1	11,18 m²
H2 Habitació 2	8,15 m²
D Distribuidor	4,21 m²
TOTAL	52,35 m²

HABITATGE B

Zona	Sup.
EMC Estar-Menjador-Cuina	26,78 m²
H1 Habitació 1	11,16 m²
H2 Habitació 2	9,12 m²
H3 Habitació 3	7,15 m²
D Distribuidor	10,80 m²
B1 Bany 1	4,10 m²
B2 Bany 2	3,25 m²
TOTAL	72,36 m²

ZONES COMUNS

VE Vestíbul	6,71 m²
TOTAL	6,71 m²

TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL	131,42 m²
------------------------------	------------------

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

PLANTA FUMERAL	Sup.
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	177,03 m²

ESPAIS EXTERIORS

HABITATGE B

BA Balcó	9,76 m²
TOTAL SUPERFÍCIE EXTERIOR	9,76 m²

TOTAL EDIFICI

TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL	530,14 m²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	626,57 m²
TOTAL SUPERFÍCIE EXTERIOR	89,27 m²





Ajuntament Naut Aran

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

Ajuntament de Naut Aran

	NNSS	Projecte
RÉGIM DEL SÒL	Sòl urbà consolidat	Sòl urbà consolidat
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ		
Qualificació urbanística	Zona de Casc Antic. Clau 1	Zona de casc Antic. Clau 1
Tipus d'ordenació	Edificació alineació a vial	Edificació alineació a vial
Sostre edificable màxim	La que correspongui a la d'una edificació amb el nombre màxim de plantes admès i 8 m. de profunditat, amb l'afegit d'una altra edificació d'una planta que ocupi la meitat de la resta del solar.	626,56 m²
Nombre màxim d'habitatges	El resultat de dividir per 130 el sostre màxim edificable	4 habitatges
Front de façana mínim	6 m.	30,42 m.
Ocupació planta baixa	La corresponent a la fondària màxima	La corresponent a la fondària màxima
Fondària màxima edificable	15 m	15 m
Alçada màxima edificable	6 m	6 m
Nombre màxim de plantes	2 P	2 P
Fumeral-Fumeralet	Admès	Planta fumeral
Coberta.	Inclinada. Pendent 45°-55° en la versant de façana. Fins a 70° en la versant de la testera	Inclinada. Pendent 45°
Alçada màxima carener de coberta	7,50 m. A partir de 6 m el pendent de les vessants es constrènyirà a 45°	4,64 m / 6,33m
Volada màxim de coberta	0,60 m	0,60 m.
Volada màxim de coberta en tester	1,20 m sobre espais lliures ≥ a 6m	1,20 m.
Cossos volats		
Plànol límit volada	El corresponent a la volada màxima de coberta	NO
Superfície cossos volats màxima	1/3 superfície de façana, tret d'aquells a les testeres	En testera
Alçada mínima entre cossos volats i rasant del carrer	3 m i només admissibles amb façanes front a àmbits lliures de 6 m. d'amplitud	NO
RESERVA D'APARCAMENTS		
Reserva mínima	En els edificis de més de tres habitatges, una plaça d'aparcament per habitatge	9 places d'aparcament
CONDICIONS D'ÚS		
Usos admesos	Residencial/Hoteler/Comercial/Oficines/Sanitari-assistencial/Educatiu/Socio-cultural i religiós/Recreatiu/Esportiu/Administratiu/Abastament/Indústria (limitat)/Agrícola i ramader en règim d'explotació familiar	Residencial (Habitatge plurifamiliar)

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

Codi Segur de Validació: f536edd7aa4c4bc991520afd92205d73001
 Url de validació: <http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp>
 Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

En compliment a l'article 235 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de contractes del sector públic, en el que fa referència al concepte de supervisió de projectes i fen esment a l'article 36 del decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals, en aplicació d'ambdós se'n desprèn el següent:

Del projecte se'n desprèn la justificació de la documentació tècnica i el compliment de la mateixa, segons els articles 233 i 234 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de contractes del sector públic i dels articles 24 fins al 33 de del Decret 179/1995, de 13 de juny.

Revisada la documentació aportada i sent aquesta la necessària, estan complerta i amb justificació suficient, es considera sota el criteri tècnic que sota signa que el projecte dona compliment als articles esmenats en els punts anteriors.

A l'edificació proposada li són d'aplicació les condicions d'edificació i els usos d'acord amb la Zona Casc Antic (Clau 1), de la vigent Revisió de NNSS de la Val d'Aran, al municipi de Naut Aran.

Les obres proposades no superen ni el sostre màxim admès ni la densitat prevista per les vigents NNSS de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.

El nou projecte presentat dona compliment a les consideracions efectuades per part de la Comission d'Auviatge del Conselh Generau d'Aran, del seu informe de data 11 de maig de 2022.

CONCLUSIONS

Per tot l'exposat s'informa **FAVORABLEMENT** el projecte presentat pel que fa a les condicions urbanístiques de la proposta i el compliment a les determinacions de les NNSS de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, així com a les determinacions dels articles 233, 234 i 235 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de contractes del sector públic i dels articles 24 fins al 33 de del Decret 179/1995, de 13 de juny.

Es recorda que previ a l'inici de les obres s'haurà de completar l'expedient amb la presentació de la documentació següent:

- Assumeix de direcció facultativa d'obra.
- Assumeix de direcció d'execució d'obra.
- Designació de coordinador de Seguretat i Salut.
- Control de qualitat.

Condicions generals i particulars d'execució d'obra:

En conformitat amb l'establert al RD 210/2018, un cop finalitzades les obres s'haurà de presentar copia del certificat acreditatiu de la gestió dels residus referent a la quantitat i tipus de residus lliurats. En cas que al pla de gestió de residus s'hagi previst la reutilització de terres i pedres no





contaminades en una obra diferent o en una activitat de restauració, condicionament o rebliment, cal que la llicència d'obres reculli aquesta proposta i determini la forma d'acreditació d'aquesta gestió.

Es recorda que segons el Codi Tècnic de l'Edificació seran responsables de la aplicació del CTE els agents que participen en el procés de l'edificació, d'acord amb allò establert en el Capítol III de la LOE.

José M^a Ané Verde, Arquitecte Municipal.

Document signat digitalment

Ajuntament de Naut Aran