



2ON INFORME SUPERVISIÓ TÈCNICA

Núm. Exp.: 2020/252 (2246)
Tràmit: PROJECTE DE NOU EDIFICI PLURIFAMILIAR DE LLOGUER ASSEQUIBLE A LA PLAÇA DERA PICA, A SALARDÚ
Interessat: AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
Emplaçament: PLAÇA DERA PICA NÚMERO 8 DE SALARDÚ
Referència cadastral: 8307521CH2380N0001KS

Salardú, 16 d'octubre de 2025

DESCRIPCIÓ

En data 14 de octubre de 2024 ha tingut entrada a l'Ajuntament de Naut Aran la sol·licitud de PROJECTE DE NOU EDIFICI PLURIFAMILIAR DE LLOGUER ASSEQUIBLE A LA PLAÇA DERA PICA, A SALARDÚ, AMB REVISIÓ DE PREUS.

Aquest informe es formula com a supervisió tècnica de conformitat amb la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, article 235, i amb el Decret 179/1995, ROAS, article 36. L'objecte és revisar la modificació de 2025 del Projecte Bàsic i Executiu del nou edifici plurifamiliar protegit de lloguer amb aparcament a la Plaça dera Pica de Salardú, comparant-la amb el projecte de 2024 i amb l'informe de supervisió inicial, a efectes de reactivar la licitació després que la primera quedés deserta.

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

L'edifici manté la configuració de dues peces a quatre vents sobre planta baixa d'aparcament i dues plantes d'habitatge (planta primera i fumeral), amb nou places d'aparcament a planta baixa i quatre habitatges protegits en règim de lloguer a les plantes superiors. L'accés és des de la Plaça dera Pica i es manté el nucli vertical amb escala i ascensor. Els criteris compositius, materials i solucions de façana, coberta de pissarra i porticons de fusta es conserven, sense alteracions de volumetria, programa ni superfícies significatives.

CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

La parcel·la es troba en sòl urbà consolidat, casc antic, Clau 1, amb ordenació d'alineació a vial. La proposta s'adequa als paràmetres d'ocupació, fondària, alçada, nombre de plantes i coberta inclinada, i a la regulació de fumeral. En matèria d'edificació es justifica el compliment dels Documents Bàsics del Codi Tècnic de l'Edificació (seguretat estructural, SI, SUA, HS, HR i HE), així com les condicions d'habitabilitat establertes a Catalunya. No es necessari ratificar l'informe de la Comissió d'Auviatge del Conselh Generau d'Aran per tractar-se de canvis merament econòmics.

Es constata una actualització de preus per alinear el pressupost amb la realitat de mercat i incentivar la concurrència. A continuació es recull el resum principal.





	Versió 2024	Versió 2025
PEM total (arquitectura + estructures + instal·lacions + ICT)	636.627,26 €	826.518,04 €
PEC sense IVA (PEM + 13% DG + 6% BI)	757.586,44 €	983.556,47 €
Pressupost amb IVA (21%)	916.679,59 €	1.190.103,33 €
Variació percentual PEC	---	+29,83 %

Les diferències principals es concentren en cobertes, fusteries, revestiments, paviments i equipament, amb increments de mercat i reajust de partides. Es presenta un resum de variacions entre 2024 i 2025.

No s'observen canvis geomètrics ni de programa respecte la versió de 2024. Les diferències econòmiques deriven de la revaloració de partides singulars, especialment en la coberta inclinada tradicional de pissarra, en la carpinteria exterior de fusta amb porticons, en revestiments i en capítols auxiliars. Els amidaments estructurals i les solucions de fonamentació, estructures de formigó i fusta, així com la dotació d'instal·lacions, es mantenen dins dels estàndards previstos per al tipus d'edifici i l'emplaçament.

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 Comissió d'Auïatge del Conselh Generau d'Aran, del seu informe de data 11 de maig de 2022.





CONCLUSIONS

La modificació de 2025 actualitza els preus i reforça la viabilitat de la licitació sense alterar l'adequació urbanística ni el compliment dels requisits tècnics i prestacionals.

Per tot l'exposat s'informa **FAVORABLEMENT** el Projecte Bàsic i Executiu modificat de setembre de 2025 a efectes de licitació, tot això 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

