

**DOCUMENTO COMPRENSIVO**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL  
“AUVIATGE BORDA DE SIERRA”  
REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN  
CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

**DOCUMENTO COMPRENSIVO**

**DEL**

**TEXTO REFUNDIDO**

**PLAN ESPECIAL DE CATALOGO**

**DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”**

**REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION, ADECUACION Y  
CAMBIO DE USOS**

**UTM X: 4732150 , Y 329300  
POLIGONO 2 PARCELA 227, partida de Sierra  
Camí dera Ribera s/n  
Bagergue, Naut Arán, Lleida**

**agosto de 2017**

**Promotores y propietarios: Mónica y Nino Moga Boya  
Arquitecto : Luis Garcia-Oteyza Ballester**

## **DOCUMENTO COMPRENSIVO**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL  
"AUVIATGE BORDA DE SIERRA"  
REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN  
CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

### **GUION DEL DOCUMENTO**

#### **1.- DATOS Y REFERENCIAS**

#### **2.- DESCRIPCION DEL CONJUNTO Y EMPLAZAMIENTO**

#### **3.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN, NORMATIVAS DE APLICACIÓN**

#### **4.- ANALISIS DE LA PROPUESTA**

#### **5.- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS Y AFECTACIONES**

#### **6.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y COMPROMISOS QUE SE ADQUIEREN**

#### **7.- PLANOS**

Planos

- A-00.- Situación, emplazamiento, normativo
- A-01.- Topográfico actual con la edificación y su entorno
- A-02.- Actuaciones complementarias previstas
- A-03.- Topografía resultante final propuesta
- A-04.- Estado actual, usos fotos
- A-05.- Estado actual edificios, alzados, plantas
- A-06.- Estado actual edificios, alzados
- A-07.- Actuación propuesta, planta baja general definiciones y usos
- A-08.- Actuación propuesta, planta primera general definiciones y usos
- A-09.- Actuación propuesta, planta bajocubierta y cubierta definiciones y usos
- A-10.- Actuación propuesta, alzados reformados definición
- A-11.- Actuación propuesta, alzados reformados acotados
- A-12.- Plantas reformadas con identificación de la actuación
- A-13.- Sección B comparativa por la "borda"
- A-14.- Sección A comparativa por la casa
- A-15.- Definición edificio auxiliar

## DOCUMENTO COMPRENSIVO

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA” REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

## MEMORIA

### ANTECEDENTES

Este expediente se inicia, por sus promotores y propietarios, en octubre de 2010 como consecuencia que querer emprender una actividad distinta de la actual en las edificaciones objeto del Plan Especial, se determina por el ayuntamiento de Naut Arán la apertura de un expediente con número 4132/10 para incluir los inmuebles actuales en *Catálogo específico de masías y casa rurales susceptibles de reconstrucción y rehabilitación* del Naut Arán, informándose esto favorablemente en 19 de enero de 2011, se solicitan los informes preceptivos de los que se acompañan su recopilación en este documento por si fuera preciso o necesario su ratificación, en esta continuidad del trámite. En marzo de 2011 se registra en el Departament de Territori i Sostenibilitat el Pla Especial en su momento redactado, quedando pendiente de tramitación por aportación de documentación solicitada

De la lectura e interpretación de los informes sectoriales se determinan aspectos de la propuesta de actuación, equipamiento, sistemas o medios dispuestos en la edificación para su nuevo uso como establecimiento abierto al público

Del trámite medioambiental llevado a cabo se han derivado los últimos informes sectoriales que se acompañan en este Texto Refundido y en este se han incorporado también los cambios motivados por las diversas valoraciones o consideraciones sobre la propuesta inicial.

De este documento de Texto Refundido se solicitará aprobación por el procedimiento legalmente establecido encaminado a su autorización final de la que se derivará la posibilidad de solicitud de licencia urbanística y de obras ante la administración actuante y su obtención si procede, además se gestionará paralelamente la preceptiva licencia de actividad.

### 1.- DATOS Y REFERENCIAS

La edificación objeto de catálogo, consiste en varias construcciones de reconocida antigüedad, datadas entre 1765 y 1780 descritas como cobertizos, casa y cuadra, componiendo junto con sus terrenos circundantes una unidad funcional o “Auviatge” conjunto tradicional de la cultura aranese determinado por un método de vida, que son más habituales encontrarlos en los núcleos urbanos, aunque este tampoco está excesivamente distante del núcleo de población, unos 150 metros

Se emplaza en el término de la localidad de Bagergue, entidad menor descentralizada del municipio del Naut Arán, accediendo desde la población por dos viales públicos, el conocido como camí dera Ribera y el camí de Pessola, ambos se encuentran un poco más adelante de donde se encuentra el edificio. De ese mismo cruce arrancan dos caminos de carácter rústico que conducen a la zona conocida como dera Lana y a la ermita de santa Margalida

## DOCUMENTO COMPRENSIVO

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA” REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

La finca donde se ubica el edificio se identifica en las fichas de la Dirección General de Catastro como parcela 227 del polígono 2 del Naut Arán, partida de Sierra, su referencia catastral es la 25233A002002270000IB, con una gran extensión de 43.710 metros cuadrados en su mayor parte prados o praderas destinados a forraje. La construcción original con referencia catastral 902090100CH23B0001EH se describe en ficha de catastro como vivienda aunque en realidad en su zona de “borda” se destinaba fundamentalmente a un uso agropecuario de estabulación de animales, cuadra y pajar con vivienda anexa, con zonas limítrofes trabajadas como huertos familiares

Se ha procedido a un levantamiento topográfico detallado y documentado el estado actual de los edificios con el fin de una mejor precisión en las propuestas y tener los datos del entorno cercano, en el levantamiento se fijan las coordenadas UTM , Huso 31 ETRS89 resultando el cruce más cercano a las edificaciones el Y 329300, X 4732150.

Se acompaña en el presente documento copia de la última escritura de las fincas, con título por aceptación de herencia en 23 de diciembre de 1.999

Aparte de la parcela donde se encuentra la edificación antes identificadas, por el transcurso de la concepción y definición de la intervención que más adelante se ampliará, se afectará parcialmente otras parcelas colindantes, todas ellas de los mismos propietarios que encargan el presente, y que se identifican como parcelas 45, 1045, y 46, todas del mismo polígono 2. En los planos del documento se identificarán gráficamente estas afectaciones. Se acompañan en el documento las fichas identificativas

## 2.- DESCRIPCION DEL CONJUNTO Y EMPLAZAMIENTO

La construcción es del tipo tradicional de la zona realizada con muy pocos materiales, piedra, argamasas de tierras y cal, madera en sus elementos de cubierta, forjados y carpinterías y losa de pizarra como material de cubrición, sus muros de cerramiento son de carga, construidos con mampostería irregular de piedra de la zona con unos espesores entre 80 y 60 cm.

Se trata de un volumen de planta rectangular de unos 8 metros de ancho por 24 metros de longitud, unos 14 de la cuadra y el resto de la vivienda, con cubierta de fuerte pendiente a dos aguas simétricas en sentido longitudinal, y con su eje mayor en sentido norte-sur estando en continuidad la casa y la cuadra con un ligero escalonamiento entre ambas. Al edificio se llega por el camino “dera Ribera” que sale desde el borde oeste de la población de Bagergue, de esta vía a través de un portal y un patio de faenas se accede a la casa y a lo que en su momento era cuadra, a lo que era el pajar se accedía directamente por una cota más elevada desde el mismo camino.

Como era habitual en esta tipología constructiva, el pajar ubicado en la planta superior disponía de un gran volumen de almacenamiento aprovechando toda la altura hasta los planos de cubierta y se comunicaba con la cuadra ubicada debajo a través de las aberturas en el suelo sobre los pesebres y en ocasiones una escalera. Seguramente por ese motivo la cubierta de la “borda” tiene las pendientes de la cubierta con una inclinación mayor que la de la casa

## DOCUMENTO COMPRENSIVO

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA” REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

Completa el conjunto edificado unos anexos de factura claramente posterior adosados a lo que sería la fachada sur de la casa que eran usados como gallineros y cobertizos para el uso hortícola. Los huertos que envuelven la edificación por su lindero sur y oeste son sensiblemente planos, y donde finalizan comienza el terreno a desplomarse en una fuerte pendiente hasta el río Unhola, situado unos 45 metros más abajo. Completa el conjunto y su organización una serie de muros de delimitación contruidos con mampostería, el arbolado de este entorno son fundamentalmente fresnos en las delimitaciones de lindes y distintos espacios y repartidos por el huerto árboles frutales fundamentalmente manzanos que en esta altitud aún dan fruto.

La altitud topográfica se sitúa sobre los 1430 metros y la posición de la “Borda de Sierra”, es privilegiada, alineada con el valle del Unhola con un excelente soleamiento y orientación, quedando perfectamente integrada en el paisaje que la rodea y muy adaptada a la topografía circundante.

Su conservación es la adecuada para este tipo de edificaciones, aún siendo usada hoy como almacén general y de maquinaria agrícola, trabajándose los huertos para abastecimiento familiar y alojamiento de pequeños animales domésticos, esto ha permitido su conservación y frenar su deterioro, quedando eso sí evidente que su reutilización comportará importantes intervenciones de todo tipo, buscando siempre el equilibrio entre el cumplimiento de los requerimientos exigibles y los criterios estéticos de paisaje y conservación del medio ambiente. Interiormente la edificación prácticamente no tiene elementos de interés y las alturas entre plantas son poco adecuadas por lo que la actuación contemplará la conservación fundamentalmente de los muros, ya que las cubiertas se deben de sustituir por su falta de prestaciones y su deteriorado estado.

### 3.- NORMATIVAS DE APLICACIÓN, JUSTIFICACION DE LA ACTUACION

La propuesta del informe municipal de noviembre de 2010 ratificada por el posterior de enero de 2011 es favorable a la aprobación inicial del *Pla Especial Urbanístico de Catàleg específic de les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció i rehabilitació*, con la incorporación de la segunda ficha correspondiente al conjunto de la edificación existente de Prat de Sierra en Bagergue, sometido el expediente a exposición e informado favorablemente

Tramitado este Pla Especial a la CTUVA queda en suspenso a la espera de del único punto sobre la certificación del cumplimiento del trámite del artículo 102 del Decret Legislatiu 1 / 2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. En el presente documento se recopila toda la documentación anterior del Plá Especial como texto refundido y al tiempo se expone la propuesta de intervención arquitectónica que sustenta la iniciativa de los titulares para revitalizar su patrimonio arquitectónico, con el fin de que en un solo procedimiento se complete el trámite de Catálogo y sea informada la actuación pretendida.

En el procedimiento en curso se ha emitido por la Comisión d'Urbanisme d'Arán informe sobre la consulta de evaluación ambiental, en la que se concluye por la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida en el sentido de que el PEU “Auviatge Borda de Sierra” no se ha de someter a evaluación ambiental estratégica, por lo que es posible su tramitación como Plan Especial Urbanístico Específico.

## DOCUMENTO COMPRENSIVO

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA” REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

En el trámite urbanístico llevado a cabo se han emitidos todos los informes sectoriales que se acompañan a este documento en un apartado específico donde se da cuenta además de los cambios, ajustes y últimas decisiones

En cuanto al trámite y competencias la normativa de aplicación será:  
Decret Legislatiu 1 /2010 de 3 de agosto Text Refós de la Llei d'Urbanisme  
Decret Legislatiu 305/2006 de 18 de julio por el que se aprueba el Reglamento de la Llei  
Decret 64/2014 de 13 de Mayo, Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística  
Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran ( PTPAPiA)  
Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran (modificat) (PDUVA)  
Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Val d'Aran, revisión del 2006 (NSPVA)

En lo que se refiere al planeamiento general, la actuación y la tramitación se regula dentro de lo contemplado por el art. 47.3, dando respuesta a lo exigido por el art. 50.2 y lo indicado en el art.85 (DL 1/2010)

En lo que se refiere a la regulación de usos y condiciones en suelo no urbanizable en las NSPVA se darán cumplimiento a los artículos del 114 al 125

En relación con el planeamiento vigente, de la documentación gráfica disponible, se comprueba que la actuación se desarrollará sobre suelo calificado de Suelo No Urbanizable (SNU) con categoría de ordinario, clave 7 en planos de normas, la división con el suelo no urbanizable (SNU) con categoría de protección especial, clave 8 en los planos de normas se encuentra justo por el frente de la edificación, dejando en exclusión la construcción adosada de cobertizos y almacenes.

En la documentación del PDUVA la edificación objeto de esta actuación aparece dentro de los Elementos del Sistema de Asentamientos, con el topónimo de “Borda de Sierra”, plano 09, planos de Ordenación

En la documentación del PTPAPiA se califica la finca en el Sistema de Espacios Abiertos, con la categoría de Suelo de Protección Territorial, su regulación queda definida en el artículo 2.8 del PTPAPiA

Por lo anterior se concluye que la edificación, conjunto o “Auviatge” está suficientemente reconocida en todos los documentos de planeamiento disponibles y que su tipología y características responden a la construcción tradicional aranesa, la propuesta arquitectónica deberá de conjugar la conservación del carácter tradicional de la construcción con los requerimientos del nuevo uso proyectado.

Habiendo quedado extinto el uso original agropecuario la propuesta de conservación del patrimonio pasa por otorgarle un nuevo uso a la construcción, del modo que además la intervención sea compatible con los usos del suelo rústico, rentabilice para sus propietarios la inversión que se pretende llevar a cabo y consolide las características propias actuales. Como ya se ha expuesto el valor del conjunto patrimonial y su imagen recogida en el paisaje son las cuestiones a abordar.

## DOCUMENTO COMPRENSIVO

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA” REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

Del levantamiento del estado actual de las construcciones se comprueba que la cuadra ocupa una superficie de 111,16 m<sup>2</sup> la casa de 80,30 m<sup>2</sup> y los anexos gallinero y almacén de 32,39 m<sup>2</sup>, arroja un total de superficie ocupada de 224,39 m<sup>2</sup>, estas serían superficies en planta baja, en planta primera no se contabilizarían los anexos, con lo que el total de superficie sería de 191,46 m<sup>2</sup>, entre ambas plantas, ya que la planta bajocubierta no se configura como habitable sería un total de metros construidos de 415,85 m<sup>2</sup>. Son muy similares las superficies que el Catastro recoge como propias, detalladas en 199 metros cuadrados

Del conjunto edificado se detecta en un primer análisis que los anexos existentes por su fachada sur, están sobrepuestos a la construcción original y que en beneficio de la actuación deben de ser eliminados, esto liberará la fachada sur de lo que ya era casa originalmente, de su mejor fachada, recuperando su disponibilidad para lo rehabilitado. Este planteamiento también mejora la gestión urbanística, ya que de este modo toda la actuación de rehabilitación se desarrolla sobre suelo calificado como SNU de categoría rústico, clave 7, eliminando de la planta estos 32,39 m<sup>2</sup>, y evitando intervenciones sobre el suelo calificado de clave 8 SNU de protección

Por otra parte, por el uso como establecimiento abierto al público previsto, se contempla como necesario añadir un pequeño volumen de 12,85 m<sup>2</sup> con un nivel subterráneo que albergaría un depósito de agua con grupo de presión con el fin de que sirva de equipo de extinción de incendios, en planta de rasante misma superficie se destinará a porche de acceso al restaurante necesario por la orientación norte de esta fachada

La actuación contempla también rehabilitar el uso de vivienda permanente para uso propio de los promotores de la iniciativa, manteniendo y adecuando el volumen actual.

#### 4.- ANALISIS DE LA PROPUESTA

El cambio del sistema económico en el territorio del valle de Arán ha ido evolucionando en los últimos 50 años siendo ahora fundamentalmente el sector turístico en sus distintos aspectos la economía motora de la sociedad aranesa y principalmente lo vinculado a las actividades de deportes de invierno.

Las consecuencias se traducen en el reciclaje de actividades con un abandono casi completo de lo relacionado con actividades relacionadas con la agricultura y ganadería, apareciendo establecimientos de restauración, hostelería, alojamientos turísticos, con ocupaciones fundamentalmente de temporada y que permiten reciclar las dedicaciones de la sociedad y paralelamente revitalizar edificaciones y lugares que sin duda en otras circunstancias habrían caído en abandono.

La localización única del conjunto de “Borda de Sierra” y la significación que para la familia Moga representa esta propiedad impulsan esta iniciativa, que supondrá una importante inversión económica en la que indudablemente debe de buscarse una rentabilidad aunque esta pueda ser a largo

## DOCUMENTO COMPRENSIVO

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA” REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

plazo, y en la que indudablemente tiene su importancia la conservación y revitalización del patrimonio inmobiliario de la familia desde hace más de 200 años

A la vista del programa de necesidades y del planteamiento, la reutilización de los edificios, fundamentalmente se materializará en la conservación de sus fachadas sin que estas realicen ninguna otra función que la de cerramiento, su estado no permiten otorgarles una función portante adicional, el uso previsto como restaurante condiciona una serie de parámetros edificatorios, dimensionales y funcionales que deben de ser resueltos de un modo independiente a lo edificado actualmente. Se realizará una estructura interna portante dimensionada por el cálculo para las cargas estructurales requeridas en función del uso quedando las fachadas actuales con una misión de simple recubrimiento. Las cubiertas de nueva ejecución también apoyan sobre esta estructura interior liberando así los muros actuales de los esfuerzos y empujes estructurales de todo tipo.

Lo que anteriormente era la “Borda”, se destinará toda ella a restaurante, ubicando el comedor en lo que originalmente era el pajar, reproduciendo el volumen actual en doble altura, en parte de la planta se dispone la cocina en un recinto independiente, en la planta inferior lo que antiguamente se usaba como cuadra se ubican una zona de bar con servicio a los espacios exteriores, locales de servicio e instalaciones, aseos, etc.. . El local de restauración se concibe con dos accesos manteniendo las entradas respectivas del pajar en el nivel superior y de la cuadra en el inferior a través del patio.

Los espacios exteriores por su fachada oeste y este se acondicionan y urbanizan, manteniendo prácticamente en la orientación este, el patio con los niveles actuales con la formación de los caminos y espacios de acceso a la casa y al restaurante, conservando los muros de mampostería en su mayor parte, rehaciendo el portal. En este patio de ubicarán el sistema de depuración y el de energía. En la fachada oeste se forman dos plataformas horizontales con su configuración actual, rebajando el terreno en unos 70-80 cm ya que así los muros antiguos reciben menos carga de contención y estos espacios se conforman de acuerdo con los niveles interiores previstos en la reforma.

Con el objetivo de alterar en la medida de lo posible el volumen existente, sobre los muros actuales solo se realizará una labor de consolidación y estabilización construyendo un anillo de hormigón forrado con piedra por su exterior, que posteriormente se liga con la estructura interna, las cubiertas se realizan con una pendiente similar, la mínima del 100% fijada por la normativa de edificación y con todos los requerimientos de obligada aplicación. Los sistemas constructivos de armaduras de madera, cantería etc.. siguen siendo habituales en la construcción de la zona, permitiendo, la simplicidad de lo construido actualmente, ser fielmente reconstruido de un modo prácticamente igual al original a reproducir.

En el desmontaje de los elementos actuales se seleccionarán los elementos que por su estado y características permitan ser reutilizados como elementos decorativos o funcionales, se mantiene en la reconstrucción la relación de distintos niveles y volúmenes de los edificios actuales y componiendo de modo distinto el aspecto de la vivienda y de la “borda”.

A la vivienda se accede desde el mismo patio que al restaurante y constará en la planta baja únicamente el acceso, una planta primera con las zonas de día y en la planta bajocubierta los espacios de noche. Sus fachadas se componen con un criterio de simetría propio de la edificación tradicional

## DOCUMENTO COMPRENSIVO

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA" REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

aranesa, especialmente en la cara sur, liberada ya de los cuerpos añadidos, en la cubierta se incorporan las tradicionales "Ilucanas" como elementos de iluminación y ventilación de los espacios abuhardillados.

En el restaurante se evita el ubicar elementos sobre la cubierta que no sean los imprescindibles como las chimeneas, quedando los planos de cubierta despejados como es lo habitual en el concepto de uso como pajar, la iluminación del local del comedor se solventa por ventanas de medidas contenidas y la iluminación tamizada a través de su testero al norte cerrado con acristalamiento protegido por celosía de madera. El acceso al restaurante se produce o a través del patio o desde el vial por un nivel superior, manteniendo los accesos originales a cuadra y pajar, la planta inferior se comunica con las terrazas ajardinadas del lado oeste para un uso fundamentalmente en verano

Se enterrará en el patio de acceso una fosa-filtro con decantador, con digestor y filtro biológico, con la capacidad de tratamiento suficiente para los usuarios previstos, con sistema de filtración a los terrenos propios situados en nivel inferior, del vertido depurado. La fuente energética para producción y climatización será por un tanque subterráneo de almacenamiento de GLP, propano también ubicado en el patio con una capacidad adecuada al consumo estimado. Tanto una instalación como la otra conllevarán la contratación de empresa de mantenimiento y conservación

La utilización de materiales sigue los criterios tradicionales, al menos por el exterior, las carpinterías se realizan con madera cerrados los huecos con contravientos exteriores, se mantienen los paramentos de piedra, que se rejuntará con mortero de cal y arena, rehaciendo las zonas más afectadas, las cubiertas se realizan con armaduras de madera y cobertura de pizarra, el alero de volada reducida con losa de pizarra cortafuegos, evitando en la medida de lo posible el uso de materiales no tradicionales

Las superficies sobre las que se actúa son las que actualmente se ocupan por los edificios con una planta de 191,40 metros cuadrados a los que se debería añadir la ocupación de 12,85 metros cuadrados que se plantea con un sótano técnico anexo al restaurante, previamente se habrían eliminado los 33,14 metros cuadrados correspondientes con los anexos y cobertizos de su fachada sur.

Las superficies construidas que se rehabilitan serán:

|  |                      |             |                       |                                       |
|--|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Planta baja  |                      |             |                       |                                       |
| Vivienda   | 17,58 m <sup>2</sup> | Restaurante | 173,82 m <sup>2</sup> | Deposito y bomba 12,85 m <sup>2</sup> |
| Planta primera   |                      |             |                       |                                       |
| Vivienda   | 68,90 m <sup>2</sup> | Restaurante | 122,50 m <sup>2</sup> | -----                                 |
| Planta bajocubierta                                    |                      |             |                       |                                       |
| Vivienda   | 53,37 m <sup>2</sup> | -----       |                       | -----                                 |
| Total vivienda de 139,85 m <sup>2</sup>                |                      |             |                       |                                       |
| Total restaurante y anexos de 309,17 m <sup>2</sup>    |                      |             |                       |                                       |
| <u>Total general de actuación 449,02 m<sup>2</sup></u> |                      |             |                       |                                       |

## DOCUMENTO COMPRENSIVO

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA” REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

#### 5.- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS Y AFECTACIONES

La oportunidad de disponer de la titularidad de las parcelas colindantes a las edificaciones donde se concentrará la actuación y con el acuerdo de la representación de la pedanía para mejorar los resultados de la intervención propuesta se emprenderán una serie de acciones, costeadas por los mismos promotores de la actuación y con la cesión necesaria de los terrenos necesarios para el propósito determinado.

La afluencia de usuarios en esta localización necesitará forzosamente un espacio de aparcamiento inmediato, que deberá ser en superficie, y que como se proyecta se ubicarán ensanchando el vial lo necesario para ubicar una batería de plazas de estacionamiento que serían por supuesto de uso público, siendo a cargo de los promotores la realización, y cedidos los terrenos necesarios a los sistemas públicos. Se pavimentará de adoquín de hormigón vibropresado delimitado por bordillo con chapa de acero Corten

Dada la localización del establecimiento se requiere una cierta autonomía propia en cuanto a una serie de necesidades, a saber. El edificio en la actualidad dispone de electricidad por acometida propia desde la población que deberá ser mejorada, también el suministro de agua es de la red potabilizada pública, no se considera imprescindible disponer de canalización telefónica y el alcantarillado se resuelve por fosa gestora propia. El suministro energético será por tanque de abastecimiento propio.

Sin embargo se contempla la necesidad de disponer un pequeño espacio que albergue varias funciones y equipos que en el propio establecimiento es difícil encontrarle cabida. Se contempla la necesidad de disponer de un grupo electrógeno que pueda servir de equipo de emergencia para el desalojo del local y funcionamiento del equipo de extinción de incendios, también de maquinaria para limpieza de nieve que en esta altitud topográfica puede caer con frecuencia y abundancia, se proyecta para estas funciones, además de poder servir de garaje y almacén como recinto que quedará bajo cota de rasante al final del espacio de aparcamiento, de modo que quede perfectamente integrado entre los muros de contención de tierras y de delimitación del camino con cobertura vegetal disponiendo su acceso de modo lateral para evitar una excesiva altura en el muro frente al vial.

Como ya se comentó anteriormente a esta localización conducen dos viales que salen desde el pueblo y confluyen en un cruce situado algo más al norte de la “Borda de Sierra” y de este siguen dos caminos rurales al valle y a la montaña. En este cruce de caminos existe un problema de funcionalidad a resolver y que consiste en la continuidad de circulación entre el vial superior, camí de Pessola y el inferior camí dera Ribera, por diferencia de cota y falta de diámetro de giro. Existiendo la posibilidad para ello y de acuerdo con la administración local que lo considera positivo se plantea una mejora de vialidad cediendo los terrenos precisos para ello y corriendo con los gastos de urbanización necesarios, movimiento de tierras, muros y pavimentaciones.

Se completará la red de alumbrado público con farolas similares a las actuales de tipo Villa de poste y fanal de baja contaminación lumínica hasta el cruce de caminos a mejorar montadas sobre bancadas de mampostería

## DOCUMENTO COMPRENSIVO

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA" REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

Estas actuaciones derivadas previstas no suponen sino una mejora sobre las condiciones actuales en la vialidad ya que permitirá un sentido de circulación única en el tramo urbano del Camí dera Ribera que sale desde la plaza de la población, de medida que solo permite circulación en un sentido, también permitirá a vehículos pesados, de residuos urbanos o de intervención acceder a este costado del núcleo, la posible afluencia de visitantes por la actividad prevista se compensa por la disponibilidad de las plazas de aparcamiento que serán de uso público.

No será necesario en consecuencia reforzar o reformar redes o infraestructuras públicas, la localización del establecimiento permitirá garantizar la ausencia de molestias por ruido o afluencias de público, el establecimiento tendrá una capacidad inferior a 30 plazas

Las actuaciones descritas anteriormente determinarán unas afectaciones sobre suelo privado que se cuantifican a continuación y que los promotores se comprometen a su cesión urbanizada

Sobre parcela 227 del polígono 2, partida de Sierra, afección de 30,40 m<sup>2</sup>  
Sobre parcela 46 del polígono 2, partida de Pessola, afección de 10,87 m<sup>2</sup>  
Sobre parcela 1045 del polígono 2, partida de Pessola, afección de 11,56 m<sup>2</sup>  
Sobre parcela 45 del polígono 2, partida de Pessola, afección de 64,40 m<sup>2</sup>

Estas cesiones quedarán debidamente cumplimentadas por la aportación en el proceso de la licencia administrativa de la documentación gráfica y escrita necesaria y suficiente y el acto notarial de cesión gratuita y voluntaria de las superficies definidas una vez urbanizadas quedando así incorporadas definitivamente a los sistemas públicos correspondientes

#### 6.- VIABILIDAD ECONOMICA Y COMPROMISOS QUE SE ADQUIEREN

La actuación se realiza en un ámbito de negocio familiar, en el que la base de desarrollo y de implantación se encuentra suficientemente amortizada, además de no tener que superar económicamente el coste de adquisición o renta del local en donde ubicar la actividad de restauración, la vivienda será de uso propio y sobre ella no se contemplan cuestiones de rentabilidad económica.

La inversión fundamental será la habilitación de los edificios con o sin financiación propia y que se estima en:

Coste de trabajos de urbanización, excavaciones, muros y pavimentaciones sobre las zonas a ceder y entregar urbanizadas al ayuntamiento, prolongación de las líneas de alumbrado público y suministro e instalación de farolas  
Superficie a urbanizar de 117,20 m<sup>2</sup> , a 195 euros el m<sup>2</sup>..... 22.854 euros

Coste de derribos y obra nueva, habilitando una superficie de 461,87 metros cuadrados, en reforma de gran alcance manteniendo los muros de fachadas, realizando estructuras interiores, nuevas cubiertas, y todo tipo de instalaciones y acabados  
Superficies de vivienda de 139,85 m<sup>2</sup> , a 1.050 euros el m<sup>2</sup>.....146.842 euros

## DOCUMENTO COMPRENSIVO

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA" REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO EN CAMI DERA RIBERA S/N BAGERGUE (NAUT ARAN)

Superficies de local de restauración de 309,17 m<sup>2</sup> a 970 euros el m<sup>2</sup>..... 299.985 euros  
Superficies de edificación auxiliar equipos y almacén 35m<sup>2</sup>, a 580 euros el m<sup>2</sup>..... 20.300 euros

Costes añadidos, honorarios, licencias y permisos de explotación, legalizaciones, cánones  
Estimación de.....56.400 euros

Total inversión a efectuar.....546.381 euros

#### Rentabilidad del establecimiento

Base de explotación sobre seis meses de actividad 4 de invierno y dos de verano, facturación mensual previsible

48.000 euros mensuales por 6 meses.....288.000 euros

Costes de explotación y mantenimiento, personal, compras, consumos y conservación en mese de no actividad

21.900 euros mensuales por 6 meses.....131.400 euros

Beneficio neto previsible anual..... 156.600 euros

Destinando un 25% del beneficio a la amortización de la inversión en un periodo inferior a 15 años puede estar cubierto el total previsible, puede establecerse en consecuencia la viabilidad de la actuación en un plazo medio.

Los promotores avalarán en el procedimiento de otorgamiento de licencia si procede la cantidad completa de 22.854 euros previstos para cubrir los costes de urbanización quedando así avalado el importe total de las cargas urbanizadoras atribuibles a este plan de actuación

El plazo de ejecución de obras de edificación y de urbanización, se estima en un total de 12 meses desde la concesión de la licencia de edificación, la licencia de actividad se tramitará según la categoría de establecimiento que le corresponde, paralelamente a la licencia de edificación, con el fin de poder iniciar la actividad al tiempo de finalización de los trabajos de construcción.

En Vielha agosto de 2017

El arquitecto  
Luis Garcia Oteyza Ballester

**DOCUMENTO COMPRESIVO DEL  
TEXTO REFUNDIDO  
RESUMEN DEL TRAMITE AMBIENTAL  
PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”  
ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO  
EN BAGERGUE (NAUT ARAN) LLEIDA**

**ANEXO A LA MEMORIA**

**DOCUMENTO RESUMEN DEL TRAMITE AMBIENTAL**

**PLAN ESPECIAL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”**

UTM X: 4732150 , Y 329300  
POLIGONO 2 PARCELA 227, partida de Sierra  
Camí dera Ribera s/n  
Bagergue, Naut Arán, Lleida

**agosto de 2017**

**Promotores y propietarios: Mónica y Nino Moga Boya  
Arquitecto : Luis Garcia-Oteyza Ballester**

**DOCUMENTO COMPRENSIVO DEL  
TEXTO REFUNDIDO  
RESUMEN DEL TRAMITE AMBIENTAL  
PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”  
ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO  
EN BAGERGUE (NAUT ARAN) LLEIDA**

**TRAMITE DEL DOCUMENTO**

Los promotores de esta actuación Mónica y Nino Moga Boya solicitan en 03/02/2017, registro de entrada 2017/337 en el ayuntamiento del Naut Arán tramitación del Refundido de Plan Especial de Catálogo- Actuación de Consolidación y Cambio de Usos del “Auviatge Borda de Sierra” de su propiedad, situado en Bagergue en camí dera Ribera s/n.

Este documento se denomina “refundido” a consecuencia de que en el año 2010-2011 ya se inició ante el ayuntamiento del Naut Arán un Pla Especial Urbanístic de Cataleg, que fue aprobado inicialmente, en el procedimiento entonces iniciado fueron emitidos informes competenciales que ahora de nuevo se solicitan, o bien su ratificación o bien su nueva emisión.

El resultado final de este procedimiento concluye en el sentido de que no se ha de someter el Pla Especial Urbanístic del Cataleg Específic del “Auviatge Borda de Sierra” a evaluación ambiental estratégica ordinaria, por lo que se tramitará por el procedimiento establecido habitual.

A consecuencia de la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental se han emitido por los organismos consultados los diversos informes valoraciones y cuestiones a justificar que se han reconsiderado y modificado en el documento de Texto Refundido presente.

**INFORMES EMITIDOS Y CONCLUSIONES**

- 1)
  - **CONSELH GENERAU D'ARAN DEPARTAMENT D'AGRICULTURA I RAMADERIA**  
A petición del DTiS en 11 de mayo de 2017 se solicita informa competencial.  
En 18 de mayo de 2017 se informa que el PEC no afecta a las competencias de ese departamento.
- 2)
  - **DEPARTAMENT DE TERRITORI Y SOSTENIBILITAT**  
A petición de 28 de abril de 2017, la oficina de Acción y Evaluación Ambiental, solicita la aportación de Documento Ambiental Estratégico.  
Se aporta en 19 de mayo de 2017 documento de evaluación ambiental desarrollado por la empresa Ecostudi
- 3)
  - **AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA**  
A petición del DTiS se emite informe de referencia UDPH2017001636 en 22 de mayo de 2017, con las siguientes conclusiones:  
Se habrá de aportar la siguiente documentación:  
Abastecimiento  
1.- Descripción gráfica y escrita de la red de abastecimiento, recorrido y punto de conexión

**DOCUMENTO COMPRESIVO DEL  
TEXTO REFUNDIDO  
RESUMEN DEL TRAMITE AMBIENTAL  
PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”  
ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO  
EN BAGERGUE (NAUT ARAN) LLEIDA**

- 2.- Estudio de demanda de agua, según determinaciones del Plan Hidrológico  
3.- Justificación municipal de conexión a la red  
Saneamiento  
1.- Justificación del vertido sistema y documentación del mismo  
2.- Autorización del vertido  
3.- Gestión de las aguas pluviales
- 4) - **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE. CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL EBRO**  
A solicitud del DTiS se inicia expediente de referencia 2017-OU-147 en fecha de 18 de mayo de 2017, comunicándolo en 26 de mayo de 2017
- 5) - **INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA**  
A solicitud del DTiS, expte. ICGC-URB-0199/2017, se emite informe por el ICGC en 29 de mayo de 2017 con las siguientes conclusiones:  
Se considera que el ámbito de la actuación no afecta a ningún yacimiento paleontológico o punto de interés geológico  
No se considera necesaria la elaboración de un estudio de riesgos complementario, ni la realización de un estudio de detalle sobre la peligrosidad frente a los aludes
- 6) - **DEPARTAMENT D'AGRICULTURA RAMADERIA , PESCA I ALIMENTACIÓ DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA**  
En 26 de abril de 2017 el DTiS solicita informe , expediente 17051DARP respecto al PEC, el DARP emitió un informe favorable sobre este documento en 31 de marzo de 2011, y en 01 de junio de 2017 se mantiene el mismo informe favorable
- 7) - **CONSELH GENERAU D'ARAN DEPARTAMENTE DE MIEI NATURAU**  
A petición de OTALL se solicita informe competencial.  
En 12 de junio de 2017 se informa favorablemente a la actuación considerando que no tiene incidencia ambiental.
- 8) - **ÀGENCIA CATALANA DE L'AIGUA**  
A petición de la OTA se emite informe con expediente UDPH2017002100 en 19 de junio de 2017, con las siguientes conclusiones:  
Se informa que el PEC no supondrá un impacto significativo en relación al vector agua, con la consideración de que considera instalar una EDAR propia para la depuración  
Se deberá dar cumplimiento a la documentación requerida en el informe de fecha 01/06/2017, expte. UDPH2017001636 en relación al abastecimiento y al saneamiento.  
Por encontrarse la construcción en el ámbito reglamentado, de deberá de solicitar Autorización de Obras en zona de policía de riberas, expediente que será instruido por el ACA con la autorización correspondiente del Organismo Hidráulico (CHE)
- 9) - **DEPARTAMENT D'INTERIOR . PROTECCIÓ CIVIL**  
A petición de la OTA se emite informe en 20 de junio de 2017, sin afectaciones.

**DOCUMENTO COMPRENSIVO DEL  
TEXTO REFUNDIDO  
RESUMEN DEL TRAMITE AMBIENTAL  
PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”  
ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO  
EN BAGERGUE (NAUT ARAN) LLEIDA**

10)

- **CONSELH GENERAU D'ARAN AIRAU DE PATRIMONI CULTURAU**

A petición del DTiS de 11 de mayo de 2017 se solicita informe competencial.

En 21 de junio de 2017 se emite informe favorable al PEC con las siguientes prescripciones:

Revisar aperturas en cubierta en la pala sur según el máximo normativo (eliminar 1 llucana)

Se recomienda utilizar losa vieja o nueva con corte manual y superficie vista irregular.

11)

- **DEPARTAMENT DE TERRITORI Y SOSTENIBILITAT - OFICINA TERRITORIAL D'ACCIÓ I AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LLEIDA**

A consecuencia de la tramitación del PEC por el ayuntamiento del Naut Arán expte. ( U17/403-OTAALL20170052), los Servicios Territoriales del Departament de Territori i Sostenibilitat a Lleida, se considera un supuesto de evaluación ambiental estratégica simplificada. Se concluye en el informe emitido en 29 de junio de 2017, que:

El Pla Especial urbanistic del Auviatge Borda de Sierra, no comporta efectos ambientales significativos, por lo que no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, atendiendo que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Deberá tramitarse el vertido de aguas residuales delante del ACA y justificar la viabilidad del sistema de saneamiento previsto

Se notifica al ayuntamiento de Naut Arán y se publica al DOGC y al web del DTiS

12)

- **DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT EXPTE 2011/043675/V**

En Comisió d'Urbanisme d'Arán en sesión de 03 de Julio de 2017 se resuelve

1.- Emitir informe sobre la consulta de evaluación ambiental del Pla Especial con las consideraciones del apartado de valoración

2.-Indicar al ayuntamiento que el informe se emite sin perjuicio de la resolución que pueda adoptarse definitivamente cuando se eleve el expediente al organismo competente

3.- Notificar este acuerdo al ayuntamiento y a la Oficina Territorial de Acción y Evaluación Ambiental (OTA)

## **CUMPLIMENTACIONES**

### **1.- COMPROMISOS DE LOS PROMOTORES**

#### **CESIONES DE SUELO URBANIZADO**

Las actuaciones proyectadas en este Plan Especial, determinarán unas afectaciones sobre suelo privado que se cuantifican a continuación y que los promotores se comprometen a su cesión urbanizada

Sobre parcela 227 del polígono 2, partida de Sierra, afección de 30,40 m<sup>2</sup>

**DOCUMENTO COMPRESIVO DEL  
TEXTO REFUNDIDO  
RESUMEN DEL TRAMITE AMBIENTAL  
PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”  
ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO  
EN BAGERGUE (NAUT ARAN) LLEIDA**

Sobre parcela 46 del polígono 2, partida de Pessola, afección de 10,87 m<sup>2</sup>  
Sobre parcela 1045 del polígono 2, partida de Pessola, afección de 11,56 m<sup>2</sup>  
Sobre parcela 45 del polígono 2, partida de Pessola, afección de 64,40 m<sup>2</sup>

Estas cesiones quedarán debidamente cumplimentadas por la aportación en el proceso de la licencia administrativa de la documentación gráfica y escrita necesaria y suficiente y el acto notarial de cesión gratuita y voluntaria de las superficies definidas una vez urbanizadas quedando así incorporadas definitivamente a los sistemas públicos correspondientes de la Entidad Menor Descentralizada de Bagergue.

#### **MEJORAS DE INFRAESTRUCTURAS**

La actividad que se pretende llevar a cabo y la rehabilitación de los edificios comportará una mejora y extensión de las redes e infraestructuras públicas que serán costeadas íntegramente por los promotores, así la modificación de las acometidas de agua potable, red de baja tensión, red de alumbrado público y nuevo mobiliario urbano, farolas.

Las actuaciones que se llevarán a cabo sobre los espacios a ceder, pavimentaciones, muros y obra civil en general, se detallarán conjuntamente con las obras de infraestructura en una memoria específica de urbanización, valorada, y por ese concepto se depositará aval de garantía de cumplimiento vinculado a la licencia de obra necesaria para la ejecución de las obras si el Plan Especial es finalmente aprobado.

## **2.- CUMPLIMIENTOS**

### **PRESCRIPCIONES DEL ACA**

#### **En cuanto al Abastecimiento de agua potable**

Se solicita la justificación del caudal de consumo y certificación municipal sobre la capacidad de la red pública para el abastecimiento a la edificación

#### **Calculo del caudal**

Según el apéndice 8 “Dotaciones y necesidades hídricas” del Anexo XII del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Ebro aprobado por RD 1 /2016 de 8 de enero (BOE 16 de fecha de 19/01/2016), la dotación para consumo humano referidas al punto de captación, sería para la vivienda la de la Tabla apéndice 82 de 180lts/hab/día, en municipio de menos de 50.000 habitantes, Bagergue su censo no llega a 100 hab. Aunque en temporada turística puede multiplicar por 10 su población. En cuanto al restaurante, aunque específicamente no se señala como tal, por asimilación se toma una equivalencia como en camping, así para establecimiento de carácter estacional referido al punto de captación Tabla apéndice 83, se tomarían 120lts/plaza/día

**DOCUMENTO COMPRENSIVO DEL  
TEXTO REFUNDIDO  
RESUMEN DEL TRAMITE AMBIENTAL  
PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”  
ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO  
EN BAGERGUE (NAUT ARAN) LLEIDA**

Según el Art. 34 . Dotaciones.- Salvo justificación técnica adecuada que demuestre la necesidad de una mayor dotación serán las de los apéndices 81, 82 y 83. La dotación mínima para consumo humano se fija en 60lts/hab/día

Port lo anterior el cálculo resultante sería

Uso residencial 180lts x 6 hab= 1.080 lts /día

Uso de restauración 120lts x 33 plz = 3.960lts/día

Total resultante de caudal diario de .....5.040lts /día

Según otras fuentes consultadas también se puede utilizar un baremo de cálculo que sería de para establecimientos entre 41-100 plazas, una dotación de 40lts x metros cuadrado de local x día, que para una superficie de unos 81 metros cuadrados, resultaría un caudal de 3.240lts diarios, al ser inferior al inicialmente previsto, se mantiene el anterior.

Se toma como dato válido de proyecto un suministro garantizable por la red pública de 5.040 litros día, para ello se calcula una acometida de 1 pulgada a una presión de unos 4bar, un caudal de 2.423 lts. hora o lo que es lo mismo unos 40 litros por minuto.

#### **Otras medidas**

Para garantizar una acumulación de reserva de agua como medida de protección al fuego se realizará una acumulación de 2.500 lts. con grupo de presión en local de sótano anexo al restaurante. Existe también un hidrante de incendios en los límites del pueblo a unos 140 metros de distancia.

Los grifos de los servicios del local serán electrónicos por detector y los inodoros con cisternas de doble descarga.

#### **En cuanto al Saneamiento**

Se requiere justificar la solución adoptada de la EDAR prevista y su vertido

El sistema de evacuación se ha previsto del siguiente modo:

- 1) Para no sobrecargar la estación depuradora, no se recogen las aguas pluviales sino que se conducen por sistemas superficiales canaletas o tubos de drenaje a zonas del terreno circundante con capacidad de absorción natural o mejorada
- 2) Se realizará un sistema separativo de aguas grises y negras con el fin de dotar de una mayor eficacia al sistema de depuración, intercalando un separador de grasas entre el efluente de las aguas grises y la planta de depuración o EDAR
- 3) El sistema de EDAR será de tratamiento por oxidación total con un resultado de salida de reducción de la DBO5 del 90 % y de los SS de un 85% esto garantiza el cumplimiento de los valores límites de la tabla III del RDPH ( Reglamento Dominio Público Hidráulico), se completa la planta con la instalación final de un filtro percolador y la salida del vertido para su infiltración sobre el terreno en un sistema cerrado de subirrigación por bandejas absorbentes para fitodepuración

**DOCUMENTO COMPRENSIVO DEL  
TEXTO REFUNDIDO  
RESUMEN DEL TRAMITE AMBIENTAL  
PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”  
ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO  
EN BAGERGUE (NAUT ARAN) LLEIDA**

- 4) El planteamiento por infiltración en el terreno es posible y eficaz por la existencia de suficiente espacio para realizarlo con garantías en zonas de uso tradicional de huerto y cultivo.
- 5) El vertido hacia la ribera del cauce más próximo río Unhola no se puede plantear como mejor solución ya que la topografía es completamente contraria, el desnivel entre el cauce del río Unhola y la cota de evacuación de los edificios es de unos 48 metros en sentido vertical, y en distancia horizontal de unos 65 metros, por lo que la pendiente media a salvar sería de aproximadamente un 75% . Esto supone un sistema de saneamiento en el que debe de superarse el fuerte desnivel mediante pozos de resalto, la composición rocosa del encañonamiento del río supone una complejidad de ejecución muy importante así como unos costes muy elevados, el trazado no podría ser objeto de mantenimiento por falta de un acceso adecuado y en caso de mal funcionamiento de muy difícil reparación.
- 6) Por el contrario el tratamiento final por irrigación, dado el bajo efluente producido por la capacidad y uso de la edificación, la estacionalidad del funcionamiento comercial y la gran capacidad filtrante observada en el terreno donde se pretende, determina un más fácil control y mantenimiento del sistema y una mínima intervención medioambiental. No se considera necesario tramitar en consecuencia una Autorización de Vertido.
- 7) El funcionamiento estacional del restaurante con periodos de descanso de la actividad permitirán cómodamente realizar las obligadas tareas de mantenimiento y limpieza de lodos de la EDAR. La existencia en el valle de varias EDAR implica la contrata de servicios especializados en esa actividad, lo que permitirá un control documentado y exhaustivo de la instalación.

**En cuanto a la inundabilidad, hidrología**

Aún reconociéndose que el desnivel y la situación de las edificaciones en referencia al cauce del río Unhola y consultados los estudios de inundabilidad disponibles no parecen tener afectación alguna sobre la construcción consolidada de la actuación prevista dando testimonio de ello su antigüedad y permanencia. La realización de obras en la zona de Policía, a menos de 100 metros lineales del cauce, obliga a solicitar la Autorización de Obras en Zona de Policía de Riberas, siendo la autorización otorgada por el Organismo Hidráulico competente.

**PRESCRIPCIONES DE LA COMISION DE AUVIATGE Y VALORACIONES DEL  
DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT**

**En cuanto a la normativa urbanística**

La actuación se realiza en un ámbito de negocio familiar, sobre un conjunto de casa y borda (auviatge) equiparable a lo que en otro área geográfica se identificaría como masía o casa rural. Como conjunto y como elementos se consideran que tienen valores patrimoniales históricos y arquitectónicos que es necesario preservar.

**DOCUMENTO COMPRENSIVO DEL  
TEXTO REFUNDIDO  
RESUMEN DEL TRAMITE AMBIENTAL  
PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”  
ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO  
EN BAGERGUE (NAUT ARAN) LLEIDA**

La propuesta es una reconstrucción y recuperación de la volumetría original, eliminando en primer término las edificaciones de su fachada sur que constituían claramente un añadido a la construcción original, equilibrando las coberturas de los edificios de las que una de ellas era inferior a la mínima y la otra se iguala por no necesitar mayor volumen. De este modo aún quedando claramente diferenciadas quedan armonizadas a una pendiente de un 100%, manteniendo el cambio de pendiente en las proximidades del alero característica propia de los volúmenes tradicionales.

Aún siendo un conjunto se contempla un cumplimiento diferenciado, para la vivienda las condiciones y ordenanza de la zona 1 casco antiguo, y para la borda las determinaciones específicas del título VII del PDUVA

Los aspectos específicos revisados y reflejados en el Text Refós, han sido los siguientes:

- 1) Eliminación del porche o cancela diseñado como cortavientos por ser un volumen sobresaliente de la planta original que no da cumplimiento al art. 123 del PDUVA, se mantiene el cuerpo en nivel de sótano por su estricta funcionalidad como depósito y sistema contra incendios acabándose con cubierta vegetal como el cuerpo auxiliar
- 2) Eliminación de una llucana en la pala sur de la vivienda para no superar la longitud máxima en extensión de este tipo de hueco permisibles, se ha tenido que añadir otro elemento de llucana por la vertiente oeste de la vivienda para poder dar cumplimiento a las necesidades básicas de iluminación y ventilación de las piezas habitables de las viviendas Decret d'Habitabilitat/ 141/2012. Manteniendo así el interés de no tener que recurrir a ventanas en el planos de cubierta.
- 3) Eliminación de huecos sobre la fachada sur de la vivienda, se simplifica su composición reduciendo su número de un modo resultante simétrico con el paño y buscando el equilibrio propio de la construcción tradicional. Al ser la mejor fachada en cuanto a asoleamiento y orientación se sigue primando en cuando a su utilización
- 4) En la fachada oeste de la vivienda se reconsidera el hueco alargado dispuesto en planta baja por no responder a una proporcionalidad adecuada sustituyéndolo por otros en armonía con la fachada dispuesta. Todos los huecos se protegen con porticones de madera al modo tradicional, habiendo preparado dos planos uno de ellos con la expresión cerrada del edificio que es la que da la verdadera proporción hueco-lleño de los paños de fachadas
- 5) En cuanto a la concepción de las cubiertas, en el volumen de la borda se ha disminuido la pendiente de los planos de cubierta de la rehabilitación y en la vivienda se ha aumentado ligeramente al mínimo permisible, teniendo ambas así la misma inclinación (100%) en ambas palas simétricas, esto permite componer armónicamente el conjunto manteniendo el desnivel motivado por su implantación entre ambos, pero enfatizando su unidad.  
En ninguna de las dos cubiertas se dispone aprovechamiento en dos niveles fumeral y fumeralet, en la de la vivienda se considera habitable y se ilumina y ventila con llucanas, este espacio, sin embargo en la “borda” el tejado se mantiene sin ninguna apertura manteniendo

**DOCUMENTO COMPRENSIVO DEL  
TEXTO REFUNDIDO  
RESUMEN DEL TRAMITE AMBIENTAL  
PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”  
ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO  
EN BAGERGUE (NAUT ARAN) LLEIDA**

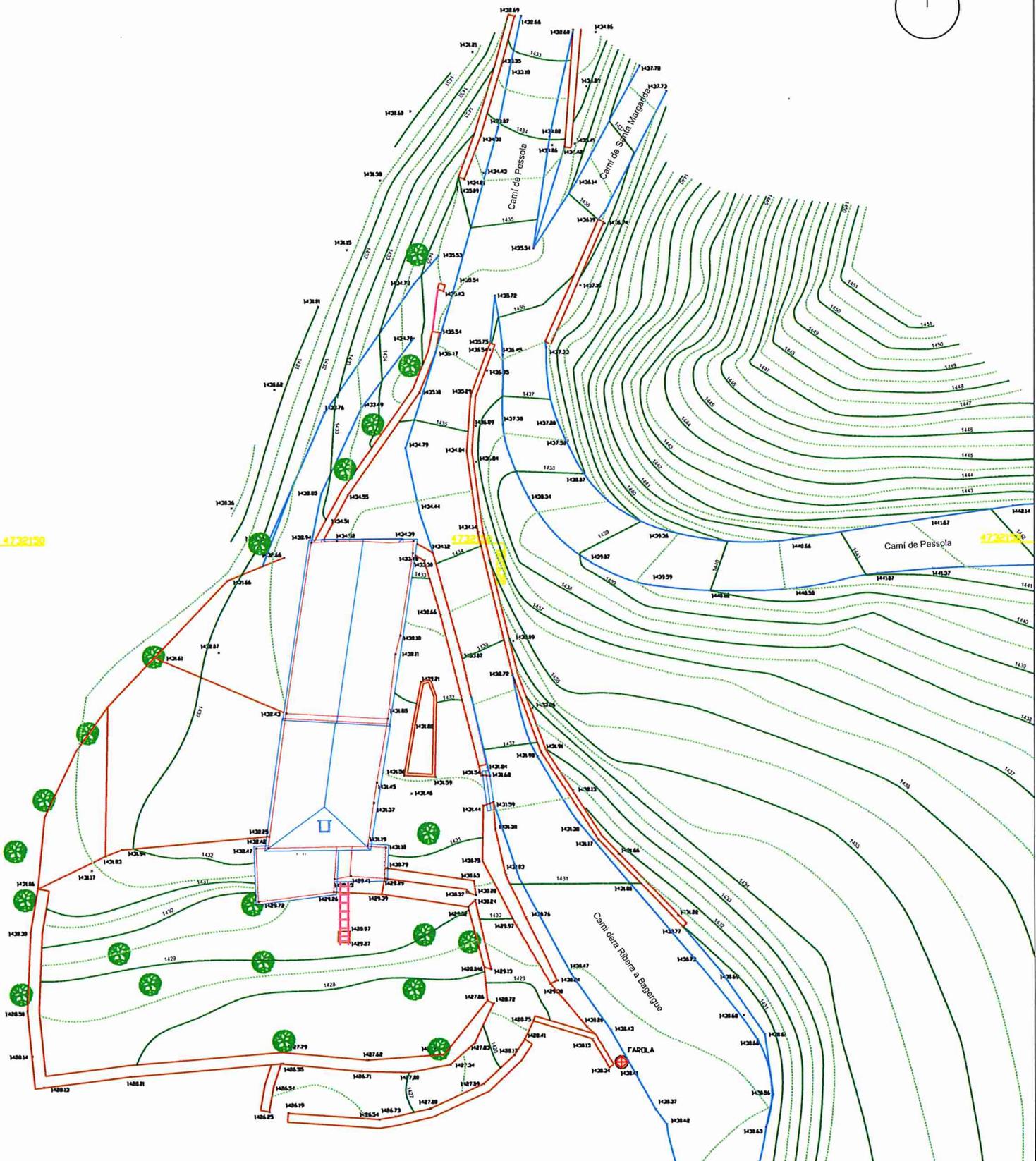
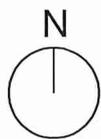
así una imagen más adecuada a su concepción original, ambas cubiertas se mantienen por debajo de los 4 metros de altura desde el alero a la cumbrera

- 6) En el cuerpo del restaurante los huecos se han minimizado a lo imprescindible teniendo presente la necesaria iluminación de la sala principal en la que no se disponen llucanas en la cubierta por no desvirtuar su lectura, por lo que toda la disposición de ventanas debe ser en el tramo de muro recto y no en el tejado, se disponen ventanas de un tamaño igual y repartidas a espacios regulares. De alguna manera esta autolimitación en el número de huecos se justifica en el cumplimiento de las disposiciones en cuanto a las “bordas” incluidas en “auviatges”, esta edificación se cataloga en el contenido de las disposiciones del título VIII del PDUVA en tipología A, “bordas y cabanes majors”, por superar la distancia entre los planos exteriores de sus dos fachadas mayores, paralelas entre sí los 3,5 metros, tiene una longitud propia que supera ligeramente los 14 metros
- 7) Se han realizados secciones y plantas identificativas de las actuaciones a llevar a cabo en cuanto al proceso de rehabilitación señalando la obra que permanece y la que se incorpora. El uso de restauración al que se destina requiere la incorporación en el edificio proyectado de instalaciones, equipamiento y prestaciones de las que ahora carece y con el fin de que la intervención sea lo mínimamente agresiva para la edificación que se mantiene, se realiza una estructura y una piel interior que es la que recoge todas estas funciones de resistencia, confort y requerimientos motivados por el inevitable cumplimiento de las normativas de aplicación sobre el uso del edificio y la seguridad de sus ocupantes, con mayor rigor por su carácter de establecimiento abierto al público.
- 8) En cuanto al espacio perimetral de la edificación se ha alterado en la menor medida posible, pavimentando únicamente los ámbitos imprescindibles, manteniendo el carácter natural en su entorno, se nivelan ligeramente las zonas de huertos situados al oeste formando dos suaves bancales aliviando algo la carga de tierras situadas contra los muros originales, estas zonas perimetrales deben sanearse descubriendo las paredes de piedra para poder impermeabilizar adecuadamente las partes que quedarán enterradas y colocando drenes de grava para facilitar la filtración al terreno natural de las aguas pluviales de las cubiertas. Se mantienen los muros actuales que delimitan las antiguas áreas de aprovechamiento agrario, consolidándolos y reparándolos, también se conservarán los huertos delanteros con sus árboles frutales que será donde se ubiquen las bandejas de infiltración del efluente del sistema de depuración

En Vielha agosto de 2017

El arquitecto  
Luis García Oteyza Ballester





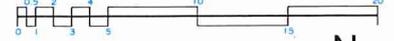
(REFERENCIAS EN COORDENADAS UTM)

|  |   |                                       |                           |                                      |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA"</b><br>REFUNDIDO - ACTUACION DE COSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USOS -<br>TOPOGRAFIA ACTUAL DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO |   |                                       |                           | ESCALA<br>1:200<br>PARA A-2<br>PLANO |
| EMPLEZANT ENIT: UTM X:4732150 Y:329300<br>Poligono 2 parcel·a 227 (l'alt Aran)<br>Cami de la Ribera s/n (Begergue)   | FIRMADO Y CONFORME:<br>El Acusado                       | FIRMADO Y CONFORME:<br>Los Promotores | Modificaci3n<br>REFUNDIDO | Fecha<br>AGOSTO 2017                 |
| PROMOTORES<br>Monica Moga Boya<br>Nino Moga Boya   | Fecha<br>Agosto de 2017<br>Llu·a Garcia-Ojeaya Balaster | Monica Moga Boya<br>Nino Moga Boya    | A<br>O1                   |                                      |

4732200

4732200

ESCALA GRAFICA



PARCELAS AFECTADAS EN LA ACTUACION

- PARCELA 227 DEL POLIGONO 2 PARTIDA DE SIERRA, AFECCION 30,40m<sup>2</sup>
- PARCELA 46 DEL POLIGONO 2 PARTIDA DE PESOLA, AFECCION DE 10,87m<sup>2</sup>
- PARCELA 1045 DEL POLIGONO 2 PARTIDA DE PESOLA, AFECCION DE 11,56 m<sup>2</sup>
- PARCELA 45 DEL POLIGONO 2 PARTIDA DE PESOLA, AFECCION DE 64,40m<sup>2</sup>

AREAS DE INTERVENCION

- PARCELA 227 DEL POLIGONO 2 PARTIDA DE SIERRA, AREA DE ACTUACION 760,50m<sup>2</sup>
- PARCELA 45 DEL POLIGONO 2 PARTIDA DE PESOLA, AREA DE ACTUACION 64,82m<sup>2</sup>

PARCELA CATASTRAL 902090100CH23B0001EH (CONSTRUCCION)

- OCUPACION QUE SE PLANTEA ELIMINAR 33,14m<sup>2</sup>
- OCUPACION QUE SE PLANTEA AÑADIR 35m<sup>2</sup>
- OCUPACION QUE SE PLANTEA REFORMAR 191,40m<sup>2</sup>
- OCUPACION RESULTANTE FINAL ( 35 + 191,40 ) = 226,40m<sup>2</sup>

POLIGONO 2  
PARCELA 227

POLIGONO 2  
PARCELA 46

POLIGONO 2  
PARCELA 1045

POLIGONO 2  
PARCELA 45

POLIGONO 2  
PARCELA 227

RIC URBANA  
802090100CH23B0001EH

SOTANO ALUJAP PARA ALBERGAR DEPÓSITO  
DE AGUA DE RESERVA Y GRUPO DE PRESIÓN

CONDUCCIÓN ENTERRADA CON LÍNEAS  
ELÉCTRICAS DE ABASTECIMIENTO DE  
EMERGENCIA Y CONTROL DE EQUIPOS

EDIFICACIÓN ALUJAP SEMIENTERRADA  
PARA ALBERGAR GRUPO ELECTROGENO  
MANTENIDA DE QUITAR NIEVE Y USO  
DE ALMACÉN, CON CUBIERTA VEGETAL  
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 35 m<sup>2</sup>

Cami de Ribera a Bagegue

Cami de Pessola

Cami de Santa Margarida

Cami de Pessola

Cami de Ribera a Bagegue

4732150

4732150

4732150

4732100

4732100

4732100

REFERENCIAS EN COORDENADAS UTM  
UTM 35N ETRS 89

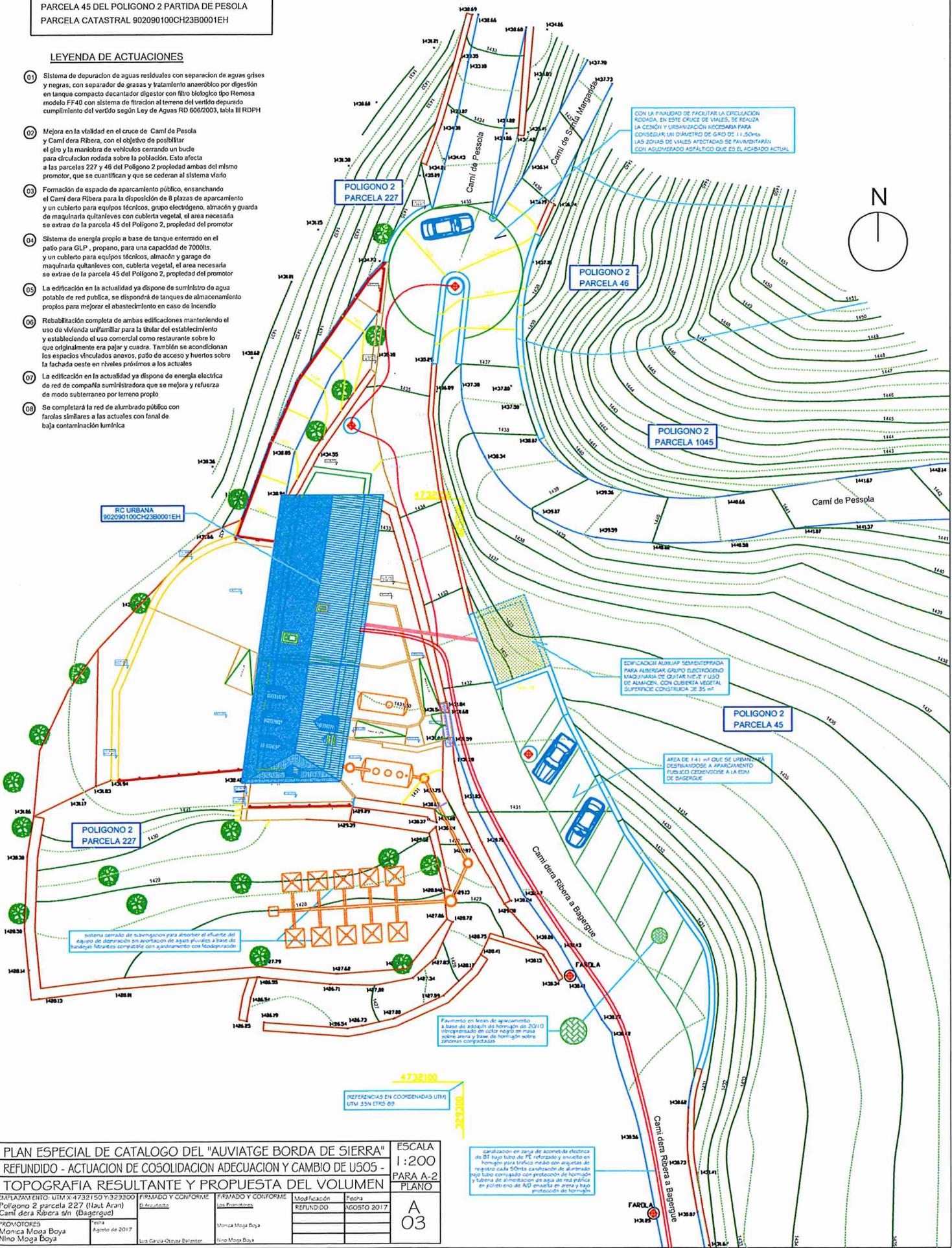
|   |                                  |                                      |                 |             |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------|
| PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA"  |                                  |                                      | ESCALA<br>1:200 |             |
| REFUNDIDO - ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USOS -  |                                  |                                      | PARA A-2        |             |
| ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS PREVISTAS   |                                  |                                      | PLANO           |             |
| EMPLAZAMIENTO: UTM X:4732150 Y:329300<br>Poligono 2 parcela 227 (Naut Aran)<br>Cami de Ribera s/n (Bagegue) | FIRMADO Y CONFORME<br>Elaborante | FIRMADO Y CONFORME<br>Los Promotores | Modificación    | Fecha       |
| PROMOTORES<br>Monica Moga Boya<br>Nino Moga Boya  | Fecha<br>agosto de 2017          | Monica Moga Boya<br>Nino Moga Boya   | REFUNDIDO       | AGOSTO 2017 |
|   | Luis Garcia-Oreya Balaster       |                                      |                 |             |

A  
02

**PARCELAS AFECTADAS EN LA ACTUACION**  
 PARCELA 227 DEL POLIGONO 2 PARTIDA DE SIERRA  
 PARCELA 46 DEL POLIGONO 2 PARTIDA DE PESOLA  
 PARCELA 1045 DEL POLIGONO 2 PARTIDA DE PESOLA  
 PARCELA 45 DEL POLIGONO 2 PARTIDA DE PESOLA  
 PARCELA CATASTRAL 902090100CH23B0001EH

**LEYENDA DE ACTUACIONES**

- 01 Sistema de depuración de aguas residuales con separación de aguas grises y negras, con separador de grasas y tratamiento anaeróbico por digestión en tanque compacto decantador digestor con filtro biológico tipo Remosa modelo FF40 con sistema de filtración al terreno del vertido depurado cumplimiento del vertido según Ley de Aguas RD 606/2003, tabla III RDPH
- 02 Mejora en la vialidad en el cruce de Camí de Pesola y Camí de la Ribera, con el objetivo de posibilitar el giro y la maniobra de vehículos cerrando un bucle para circulación rodada sobre la población. Esto afecta a las parcelas 227 y 46 del Polígono 2 propiedad ambas del mismo promotor, que se cuantifican y que se cederan al sistema viario
- 03 Formación de espacio de aparcamiento público, ensanchando el Camí de la Ribera para la disposición de 8 plazas de aparcamiento y un cubierto para equipos técnicos, grupo electrogénero, almacén y guarda de maquinaria quitanteles con cubierta vegetal, el área necesaria se extrae de la parcela 45 del Polígono 2, propiedad del promotor
- 04 Sistema de energía propio a base de tanque enterrado en el patio para GLP, propano, para una capacidad de 7000litrs. y un cubierto para equipos técnicos, almacén y garage de maquinaria quitanteles con cubierta vegetal, el área necesaria se extrae de la parcela 45 del Polígono 2, propiedad del promotor
- 05 La edificación en la actualidad ya dispone de suministro de agua potable de red pública, se dispondrá de tanques de almacenamiento propios para mejorar el abastecimiento en caso de incendio
- 06 Rehabilitación completa de ambas edificaciones manteniendo el uso de vivienda unifamiliar para la titular del establecimiento y estableciendo el uso comercial como restaurante sobre lo que originalmente era pajar y cuadra. También se acondicionan los espacios vinculados anexo, patio de acceso y huecos sobre la fachada oeste en niveles próximos a los actuales
- 07 La edificación en la actualidad ya dispone de energía eléctrica de red de compañía suministradora que se mejora y refuerza de modo subterráneo por terreno propio
- 08 Se completará la red de alumbrado público con farolas similares a las actuales con fanal de baja contaminación lumínica



|   |   |  |                            |
|---|---|--|----------------------------|
| <b>PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "ALVIATGE BORDA DE SIERRA"</b>   |   | <b>ESCALA 1:200</b>  |                            |
| <b>REFUNDIDO - ACTUACION DE COSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USOS -</b>                                      |   | <b>PARA A-2</b>  |                            |
| <b>TOPOGRAFIA RESULTANTE Y PROPUESTA DEL VOLUMEN</b>  |   | <b>PLANO A 03</b>  |                            |
| EMPLAZAM ENTO: UTM X:4732150 Y:329300<br>Polígono 2 parcela 227 (Halt Aran)<br>Camí de la Ribera s/n (Bagerque) | ELABORADO Y CONFIRMADO:<br>Elaborador:<br>Fecha: Agosto de 2017 | REFUNDIDO Y CONFIRMADO:<br>Los Promotores:<br>Fecha: AGOSTO 2017 | Modificación:<br>REFUNDIDO |
| PROMOTORES:<br>Monica Moga Boya<br>Nino Moga Boya   | LUIS GALICIA OLIVERA BALASTIER                                  | MONICA MOGA BOYA   | NINO MOGA BOYA             |

CON LA FINALIDAD DE FACILITAR LA CIRCULACION RODADA EN ESTE CRUCE DE VIALES, SE REALIZA LA CENSI Y URBANIZACION NECESARIA PARA CONSEGUIR UN DIAMETRO DE GIRO DE 11,50Mts. LAS ZONAS DE VIALES AFECTADAS SE PAVIMENTARAN CON AGLOMERADO ASFALTICO QUE ES EL ACABADO ACTUAL

EDIFICACION ALIQUAT SEMIENTERRADA PARA ALBERGAR GRUPO ELECTROGENO MAQUINARIA DE GUARAR HUECO Y USO DE ALMACEN. CON CUBIERTA VEGETAL SUPLENTE CONSTRUIDA DE 35 m<sup>2</sup>

AREA DE 141 m<sup>2</sup> QUE SE URBANIZARA DESTINANDOSE A APARCAMIENTO PUBLICO CEDIENDOSE A LA EDM DE BAGERQUE

Sistema central de tuberías para absorber el efluente del equipo de depuración en aportación de aguas pluvias a base de tanques fabricados con el procedimiento de fabricación

Pavimento en base de aglomerado a base de adición de botargas de 20/10 vibrado y en color negro en masa sobre arena y base de hormigón sobre zanohas compactadas

canalización en zona de acometida eléctrica de BT bajo tubo de PE reforzado y anillado en homaje para tráfico medio con anillado de registro cada 50mts canalizador de albrado negro tubo conigado con protección de homión y tubería de alimentación de agua de red pública en polietileno de HD anillado en arena y base protectora de homión

**LEYENDA DE USOS**

- 01 BORDA ( CUADRA Y PAJAR )
- 02 VIVIENDA Y CORRAL
- 03 GALLINERO Y ANEXOS
- 04 PATIO DE ACCESO
- 05 ZONA DE DESCARGA DEL PAJAR
- 06 HUERTOS
- 07 PASARELA DE DESCARGA DEL ESTIERCOL
- 08 PASO HACIA LOS CAMPOS
- A ENTRADA DEL PAJAR
- B ENTRADA DE LA CUADRA
- C ENTRADA DE LA VIVIENDA
- D PORTAL PRINCIPAL DE ACCESO
- E CAMINO A LOS CAMPOS

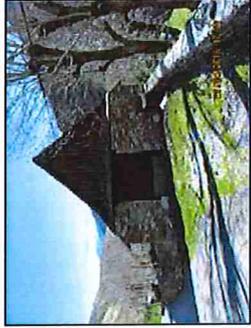
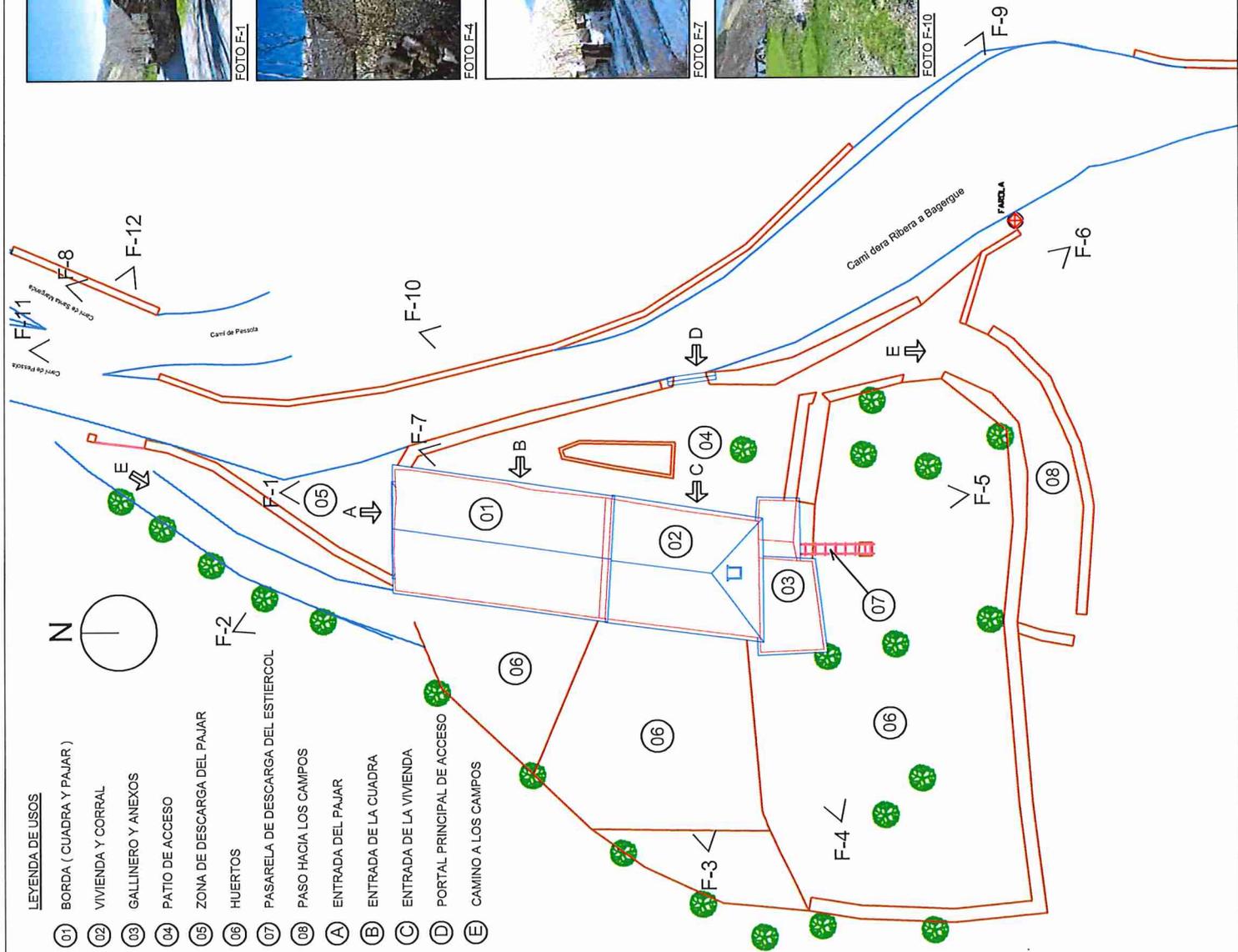


FOTO F-1



FOTO F-2



FOTO F-3



FOTO F-4



FOTO F-5



FOTO F-6

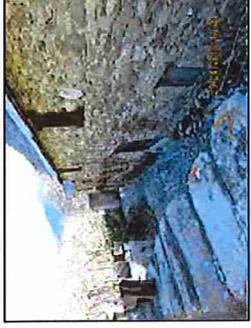


FOTO F-7



FOTO F-8



FOTO F-9



FOTO F-10



FOTO F-11



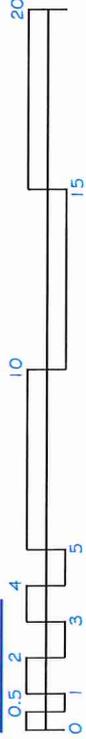
FOTO F-12

|  |  |                      |  |
|--|--|----------------------|--|
| PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA"             |  | ESCALA               |  |
| REFUNDIDO - ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USOS - |  | 1:200                |  |
| ESTADO ACTUAL EDIFICIO Y ENTORNO, USOS                               |  | PARA A-2             |  |
| PLANO  |  | A                    |  |
| EMPLOZAMIENTO: UTM X:4721730 Y:3235303                               |  | FIRMANDO Y CONFORME: |  |
| Código de Proyecto: 2017 (B-0000000)                                 |  | Fecha:               |  |
| Código de Edificio: 2017 (B-0000000)                                 |  | REFUNDIDO            |  |
| PROYECTORES:   |  | MODIFICADO           |  |
| Mónica Muga Boga   |  | AGOSTO 2017          |  |
| Néstor Muga Boga   |  | 004                  |  |
| Agosto de 2017   |  |                      |  |
| Luz Casas Ortega Estudiante  |  |                      |  |

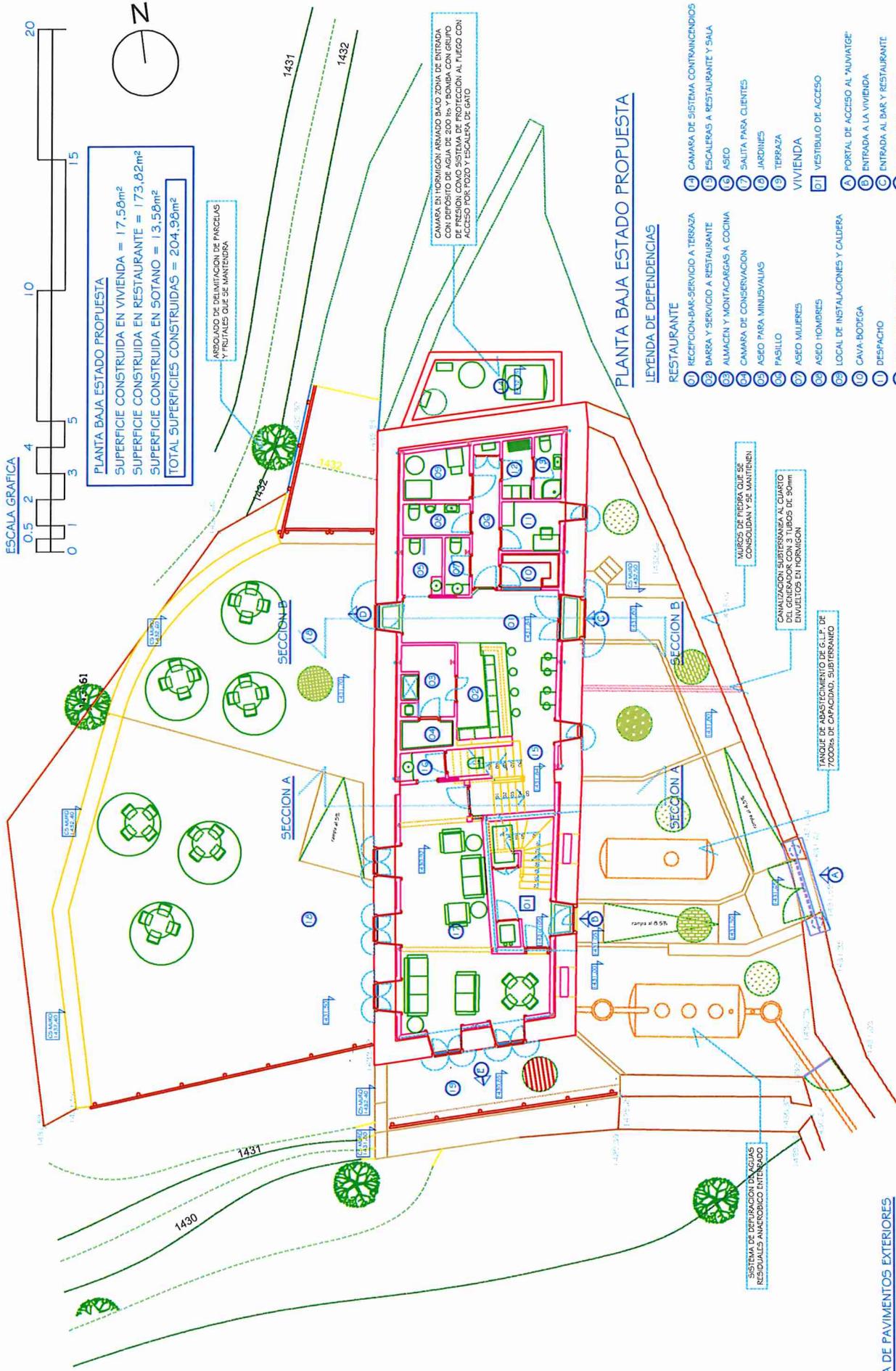




ESCALA GRAFICA



**PLANTA BAJA ESTADO PROPUESTA**  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA EN VIVIENDA = 17,58m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA EN RESTAURANTE = 173,82m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA EN SOTANO = 13,58m<sup>2</sup>  
**TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS = 204,98m<sup>2</sup>**



**PLANTA BAJA ESTADO PROPUESTA**

**LEYENDA DE DEPENDENCIAS**

- RESTAURANTE**
- 01 RECEPCION-BAR-SERVICIO A TERRAZA
  - 02 BARRA Y-SERVICIO A RESTAURANTE
  - 03 ALMACEN Y MONTACARGAS A COCINA
  - 04 CAMARA DE CONSERVACION
  - 05 ASIO PARA MINUSVALIAS
  - 06 PASILLO
  - 07 ASIO MUJERES
  - 08 ASIO HOMBRIS
  - 09 LOCAL DE INSTALACIONES Y CALDERA
  - 10 CAVA-BODEGA
  - 11 DESPACHO
  - 12 VESTUARIO DE PERSONAL
  - 13 ASIO DEL PERSONAL
- VIVIENDA**
- 21 VESTIBULO DE ACCESO
  - 22 PORTAL DE ACCESO AL "AUVIATGE"
  - 23 ENTRADA A LA VIVIENDA
  - 24 ENTRADA AL BAR Y RESTAURANTE
  - 25 SALIDA A LOS JARDINES
  - 26 SALIDA A LA TERRAZA
- OTROS**
- 31 CAMARA DE SISTEMA CONTRAINCIDIOS
  - 32 ESCALERAS A RESTAURANTE Y SALA
  - 33 ASIO
  - 34 SALITA PARA CLIENTES
  - 35 JARDINES
  - 36 TERRAZA

**LEYENDA DE PAVIMENTOS EXTERIORES**

- Pavimento en áreas de aparcamiento a base de adoquín de hormigón vibropresado en color negro en masa colocado sobre lecho de arena y base de hormigón en masa y terreno compactado
- Pavimento de baldosa de hormigón calado tipo Pavicésped sobre base compactada de terreno mejorado con Tot-U con filtro geotextil, relleno de huecos con tierra de siembra y césped
- Zona ajardinada a base de rocalla y matorral autóctono y césped de montaña, sustrato de mezcla drenante

Pasos peatonales de accesos a base de adoquín de granito aserrado de 20x10, al trespisillo sobre lecho de arena, fieltro geotextil y base compactada de Tot-U confinado por bordillo o muro

Pavimento en patio a base de canto rodado recuperado sobre base de solera de hormigón y capa apisonada de mortero en seco de cal y arena

Pavimento en terraza a base de tablón de iroko de 120x45 a junta abierta fijado con grapas a listones de alerce montados sobre solera de hormigón armado en pendiente

MUROS DE PIEDRA QUE SE CONSOLIDAN Y SE MANTIENEN

CANALIZACION SUBTERRANEA AL CUARTO DEL GENERADOR CON 3 TUBOS DE 50mm BINUELTOS EN HORMIGON

TANQUE DE ABASTECIMIENTO DE G.L.P. DE 7000lit. DE CAPACIDAD, SUBTERRANEO

SISTEMA DE DIFUSION DE AGUAS RESIDUALES ANAEROBICO ENTERRADO

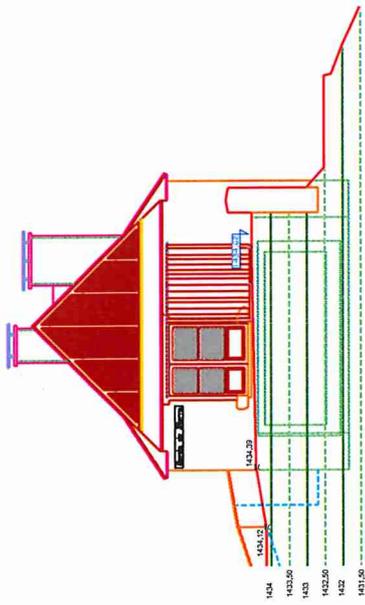
CAMARA EN HORMIGON ARMADO BAJO ZONA DE ENTRADA CON DEPÓSITO DE AGUA DE 200 lts y BOMBA CON GRUPO DE PRESION COMO SISTEMA DE PROTECCION AL FUEGO CON ACCESO POR TUBO Y ESCALERA DE GATO

ARREGLADO DE DELIMITACION DE PARCELAS Y TERRENO QUE SE MANTIENEN

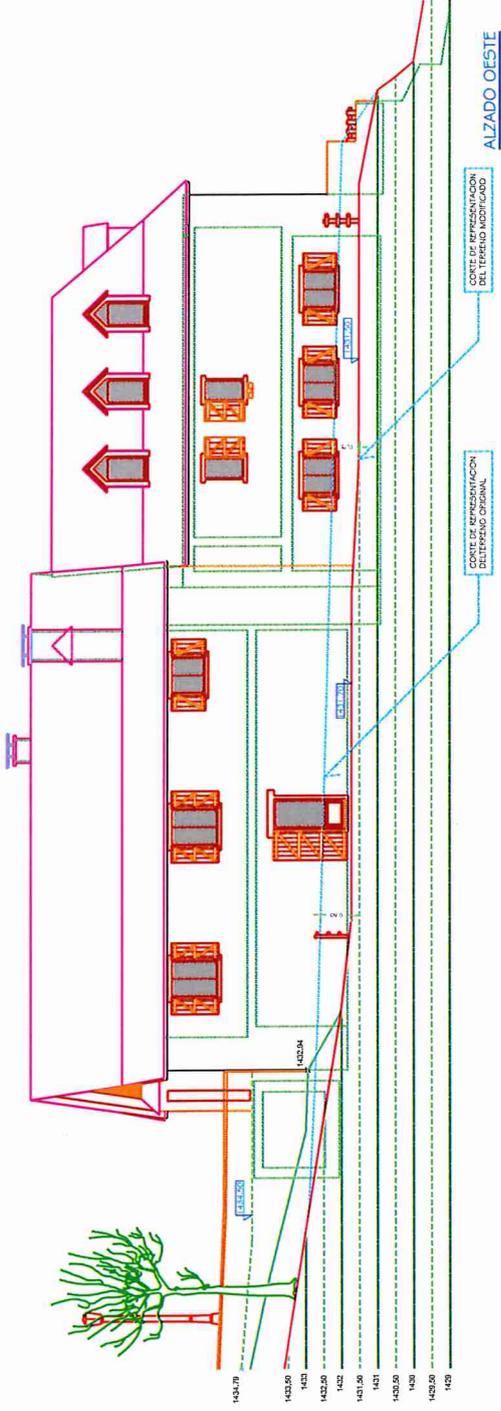
|  |                                     |                               |                               |
|--|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA"<br>REFUNDIDO - ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USOS - |                                     | ESCALA<br>1 : 1 0 0           |                               |
| ACTUACION PROPUESTA PLANTA BAJA GENERAL  |                                     | PARA A-2 PLANO                |                               |
| EMPLAZAMIENTO: URV 604 731 150 Y 1329300   | PROYECTO Y DISEÑO: Nino Mestri Boya | FECHA: Agosto 2017            | HOJA: A 07                    |
| PROYECTANTE: Nino Mestri Boya  | PROYECTANTE: Nino Mestri Boya       | PROYECTANTE: Nino Mestri Boya | PROYECTANTE: Nino Mestri Boya |
| PROYECTANTE: Nino Mestri Boya  | PROYECTANTE: Nino Mestri Boya       | PROYECTANTE: Nino Mestri Boya | PROYECTANTE: Nino Mestri Boya |





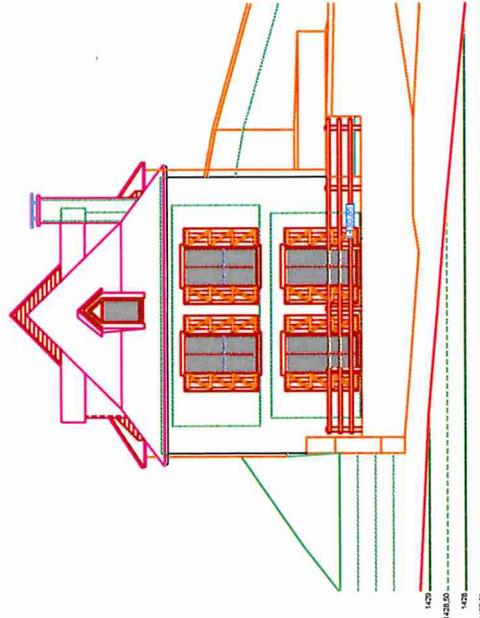


ALZADO NORTE

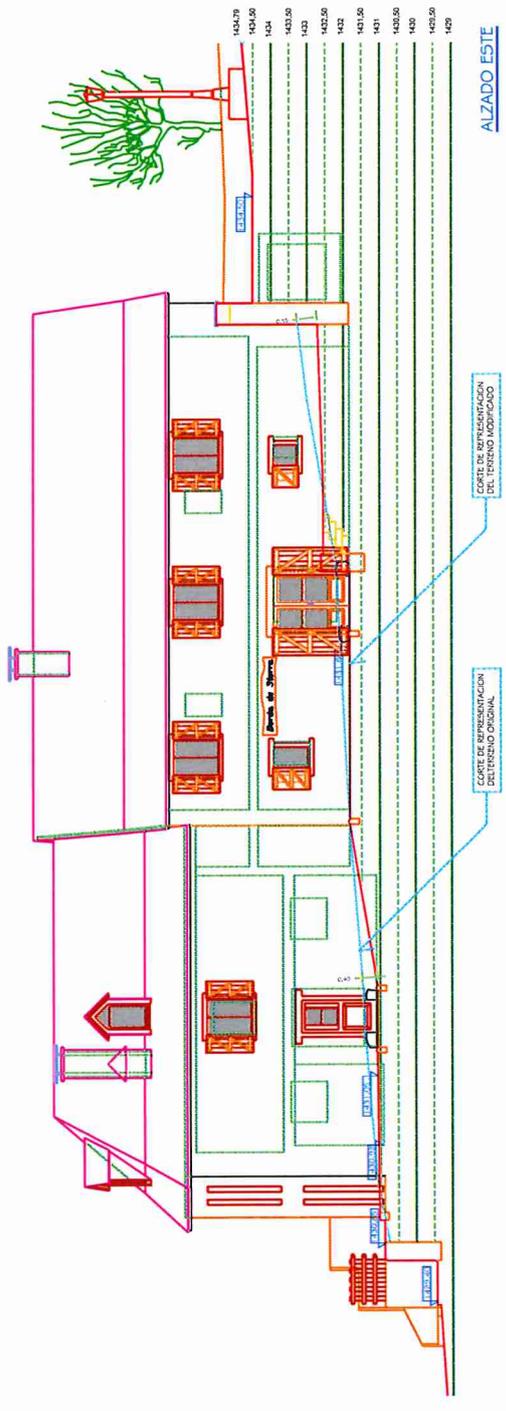


ALZADO OESTE

ESCALA GRAFICA

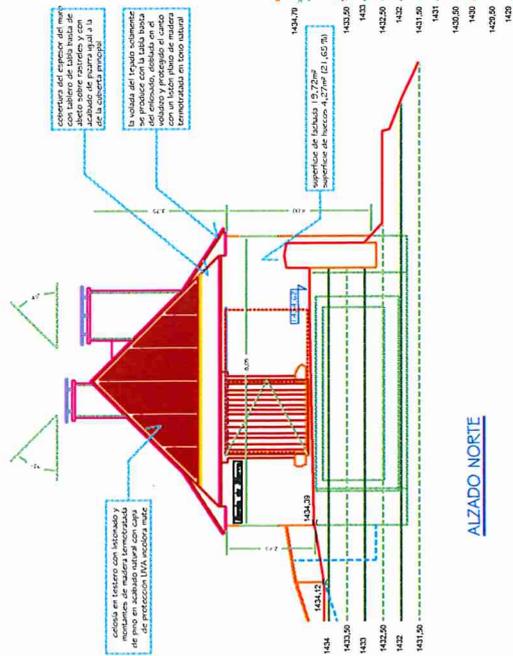


ALZADO SUR

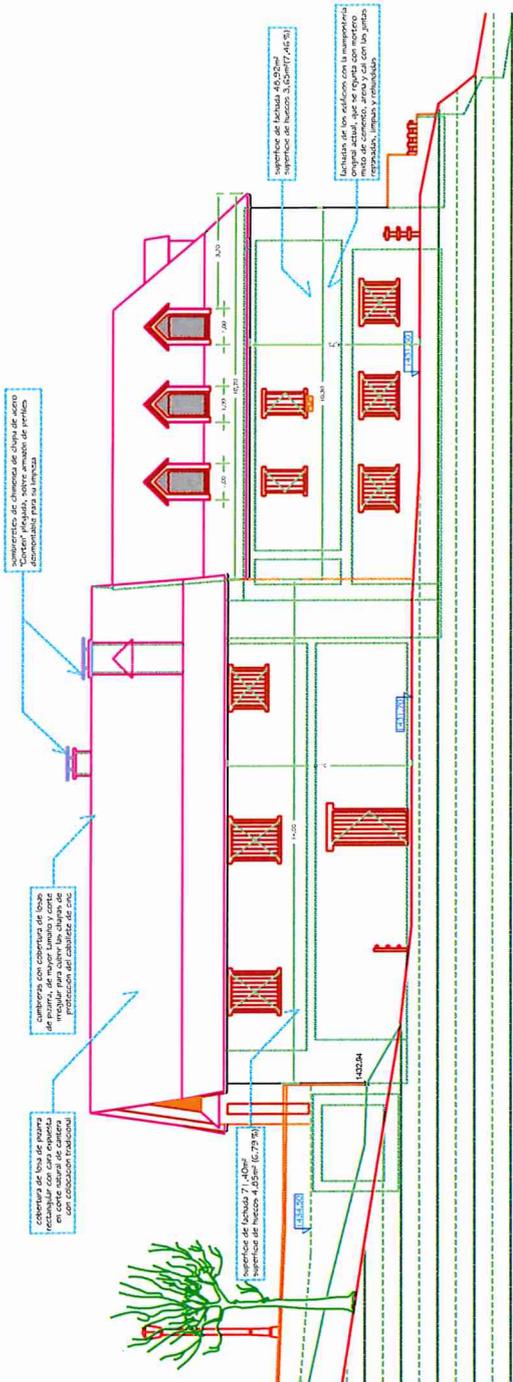


ALZADO ESTE

|  |   |                                  |                                |
|--|---|----------------------------------|--------------------------------|
| PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "ALVIATGE BORDA DE SIERRA" REFUNDIDO - ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USOS - ACTUACION PROPUESTA , ALZADOS REFORMADOS |   | ESCALA 1:100                     | PARA A-2                       |
| EMPLAZAMIENTO: UTM 844735T 1507329300<br>Callejón 2, Parcela 2, Barrio Apati<br>Cajalupén, Yucatán   | PROYECTISTAS:<br>Mónica María Boya<br>Nino Miega Boya | FECHA:<br>Aprobado de 2017       | PLANO:<br>A<br>10              |
| ELABORADO:<br>Luis García-González Bustos  | REVISADO:<br>Mónica María Boya                        | PROYECTADO:<br>Mónica María Boya | APROBADO:<br>Mónica María Boya |

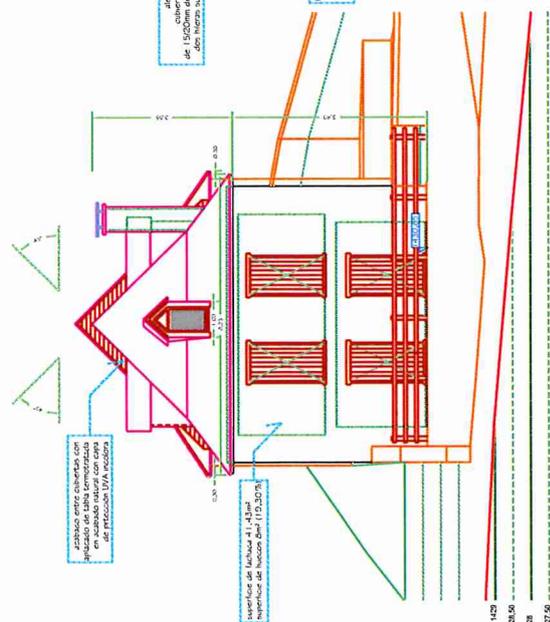
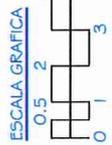


ALZADO NORTE

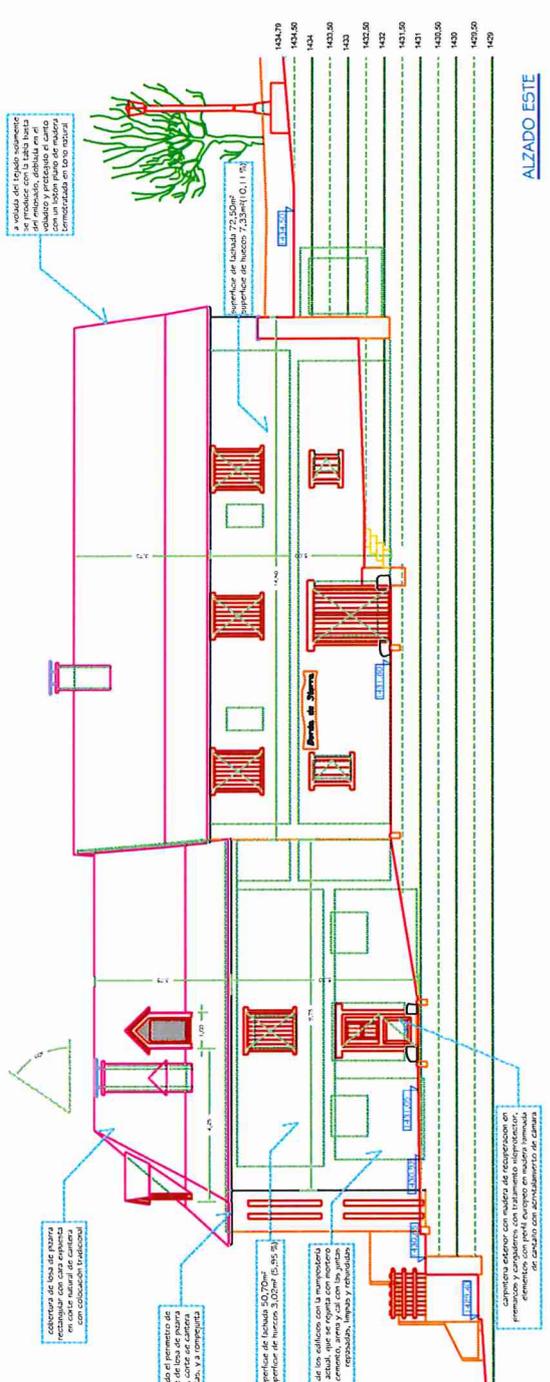


ALZADO OESTE

NOTA  
EN ESTOS ALZADOS SE HA REALIZADO LA REPRESENTACIÓN CON LOS CONTRAVIENTOS DE LOS ELEMENTOS QUE FACILITAN LA PROTECCIÓN HUECO-LLENADO EN LAS DISTINTAS FACHADAS



ALZADO SUR



ALZADO ESTE

|  |                      |                |
|--|----------------------|----------------|
| PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "ALVIATEC BORDA DE SIERRA"             |                      | ESCALA         |
| REFUNDIDO - ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USOS - |                      | 1:100          |
| ACTUACION PROPUESTA - ALZADOS CON MEDICIONES                         |                      | PARA A-2       |
| EMPROMBONADO UTM 9 273 150 9329300                                   | REFUNDIDO Y CONFORME | Modificación   |
| PROYECTO: Cami de la Sierra s/n (Balsategui)                         | PROYECTUARIA         | FECHA          |
| PROYECTISTA: Monica Muga Boya  | PROYECTISTA          | ACORDO DE 2017 |
| PROYECTISTA: Nino Muga Boya  | PROYECTISTA          |                |
| PROYECTISTA: Un Gesto/Un Boleto                                      | PROYECTISTA          |                |
| PROYECTISTA: Nino Muga Boya  | PROYECTISTA          |                |
| PROYECTISTA: Nino Muga Boya  | PROYECTISTA          |                |







