



AJUNTAMENT  
DE  
NAUT ARAN  
Val d'Aran (Lleida)

Naut Aran, 3 de juny de 2015

Exp.:

**Informe tècnic, per a l'Aprovació Inicial del projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació UA-3a de Tredòs.**

Objecte:

Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'actuació UA-3a de Tredòs, Naut Aran. Març de 2015. Informe per a l'Aprovació Inicial.

Antecedents:

En data 18 de maig 2009 la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran va adoptar l'acord de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries a Tredòs, àmbit de la UA-3 del terme municipal de Naut Aran.

La modificació de les normes en qüestió es va a tramitar per tal de facilitar la gestió del polígon d'actuació UA-3 de Tredòs. Mitjançant la divisió poligonal es facilita l'arranjament i la finalització del camí vell de Salardú i la connexió amb el carrer d'accés a Tredòs. Els dos nous polígons en què es divideix el polígon d'actuació urbanística UA-3 són el UA-3a i UA-3b. La proposta aprovada definitivament estableix que es mantenen els estàndard urbanístics originals i l'equilibri dels aprofitaments i les carregues urbanístiques que corresponen a cada un dels polígons. El sistema d'actuació del polígon UA-3b serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Les dades del polígon UA-3a son:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	m2s	%
Superfície total àmbit	4.237,75 m2s	100%
Us:	Segons NNSS Clau 2	
APROFITAMENT PRIVAT		
Superfície màxima de sòl	3.093,21 m2s	72,99%
Sostre màxim	5.495,40 m2s	
Edificabilitat màxima neta	1,78	
Edificabilitat màxima bruta	1,30	
DISTRIBUCIÓ DE SÒL PÚBLIC		
Superfície mínima de sòl de cessió	1.144,54 m2s	27,01%
Sistema viari	1.144,54 m2s	27,01%
Sistema espai lliure	0 m2s	0%

No obstant això, de la transcripció del planejament vigent sobre l'aixecament topogràfic de l'estat actual es desprèn el quadre que segueix.

	Mod. Puntual	Transcripció	Diferència
--	--------------	--------------	------------



AJUNTAMENT  
DE  
NAUT ARAN  
Val d'Aran (Lleida)

sistemes				
	Viari	640,47	537,70	-102,77
Zones				
2	Ampliació del casc	3.093,21	3.201,02	107,81
Total		3.733,68	3.738,72	5,04
sostre		5.495,40	5.495,40	0,00

Consideracions Tècniques:

L'objecte d'aquesta sol·licitud es la tramitació de la reparcel·lació de la UA-3a, obtinguda de la divisió de la UA-3 que recull la *Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries a Tredòs, municipi de Naut Aran en l'àmbit de la Ua-3*.

La Modificació Puntual de les NNSS de la Val d'Aran, al municipi de Naut Aran, determina les condicions de desenvolupament de la UA-3a, i el sistema gestió serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Promotor:

L'Ajuntament de Naut Aran és l'administració actuant que porta la iniciativa d'aquesta operació, donat que el planejament vigent preveu l'execució mitjançant el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

A tals efectes, el promotor del present Projecte de Reparcel·lació, és l'Ajuntament de Naut Aran, amb seu al carrer Balmes 2, 25598 Salardú.

Propietats:

Els propietaris implicats en el repartiment de beneficis i càrregues són tots els inclosos en el polígon de reparcel·lació i que es relacionen a continuació:

- SOLSIBU S.A., finca cadastral 9302604CH2390S0001EQ
- Parador de Tredos S.A., finca cadastral 9302501CH2390S0001KQ

Dins del polígon també resten inclosos sòls de domini públic amb una superfície de 642,61m<sup>2</sup>, resultat de la suma de la porció del camí Vell de Salardú de propietat municipal i els sòls ja cedits a l'Ajuntament i registrats de la finca B Parador de Tredòs, SA.

Finques inicials:

**Finca A**

Identificació de la finca: finca registral 4086, Cr. Accés a Tredós 1, ref. cadastral 9302604CH2390S0001EQ

Propietat: SOLSIBU S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL, CIF: A58005117

Descripció registral:





AJUNTAMENT  
DE  
NAUT ARAN  
Val d'Aran (Lleida)

Un HOTEL sito en Tredòs junto a la Carretera de acceso a la población, construido de mampostería de piedra y ladrillo con cubierta de pizarra, con un pequeño anexo en su planta baja, sobre un solar de unos dos mil quinientos metros cuadrados, en el que ocupa la huella del edificio unos quinientos veintiún metros quince decímetros cuadrados y consta de planta baja, primera, segunda, ático y sobreático. En la planta baja, se encuentran los accesos al edificio, el principal por la fachada Oeste y otro de servicios, por la fachada Este. Consta de recepción, salón-bar, comedor, cocina, dos cuerpos de escaleras a las plantas superiores y el almacén y la sala de calderas que se ubican en un pequeño anexo adosado a la fachada Este del edificio. La superficie total útil de la planta es de trescientos setenta y dos metros diez decímetros cuadrados. La planta primera de doscientos ochenta y cinco metros noventa decímetros cuadrados de Superficie útil, consta de diez habitaciones con baño; dos habitaciones individuales, aseos y una estancia destinada a lavandería. La planta segunda de la misma extensión superficial anterior, consta de doce habitaciones con baño, office de planta. La planta de ático de la misma extensión superficial que la anterior, consta de once habitaciones con baño y un office de planta. La planta sobreático de unos ciento ochenta y dos metros sesenta decímetros cuadrados de superficie útil, se encuentra sin distribuir.

Todas las plantas se encuentran comunicadas entre sí, mediante dos cuerpos de escaleras, siendo la superficie útil total del edificio de mil cuatrocientos doce metros cuarenta decímetros cuadrados. LINDA: al Norte mediante resto de solar, camino vecinal; al Este, camino vecinal y herederos de José Abadía; al Sur, con carretera de acceso a Tredòs y al Oeste con Carretera y herederos de Tomás Barado, todos los lindes a través de resto de solar sin edificar.

Inscripció: en el Registre de la Propietat de Vielha, tom 664, llibre 84 de Tredòs, Foli 29, finca 4086.

### **Finca B**

Identificació de la finca: finca registral 5541, Camí Vell a Salardú, 2, ref. cadastral 9302501CH2390S0001KQ

Propietat: PARADOR DE TREDOS S.A., CIF: A25207812

Descripció registral:

EDIFICIO totalmente construido, destinado a HOTEL en Tredòs, término de Alto Arán. Se compone de planta sótano destinado a aparcamiento de vehículos, con una capacidad máxima de dieciocho vehículos; de planta semisótano ,destinado a aparcamiento , calderas, guarda esquí, aseos generales, vestuarios- aseos del personal, bodegas, cocina, cámara de frio, comedor del personal y comedor de clientes; planta baja, destinada a recepción, cafetería, salón , aseos, zona de comunicación y siete habitaciones; primer piso, funeral -hoy planta segunda, destinadas a habitaciones a razón de quince habitaciones por planta de ellas tres habitaciones con capacidad para cuatro personas y planta alta altillo destinadas a seis habitaciones dobles con cuarto de baño incorporado, una habitación- suite con baño de doble uso , oficio de planta altillo, con una total superficie construida de tres mil doscientos ochenta metros ochenta y nueve decímetros cuadrados, edificado sobre parte de un terreno llamado "BARRERA" , de extensión superficial dos mil doscientos noventa y tres metros ochenta decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, con finca de .la propiedad entidad "Parador de Tredòs, S. A. ; al Este





AJUNTAMENT  
DE  
NAUT ARAN  
Val d'Aran (Lleida)

y Oeste con camino público y al Sur con porción que se segregó , destinada a viales y cedida al Ayuntamiento de Alto Arán y con camino público.

Inscripció: en el Registre de la Propietat de Vielha, tom 589, llibre 75 de TREDOS, foli 216, finca 5541.

Finques resultants:

**Finca A'**

Emplaçament: carrer d'Accés a Tredòs 1, Naut Aran

Descripció:

URBANA – porció de terreny situada en el terme municipal de Naut Aran, de superfície 1.452,74 metres quadrats i una edificabilitat amb clau 2-ampliació del casc. Dins de la parcel·la hi ha un hotel, compost de planta baixa, primera, segona, àtic i sobreàtic de 521,15 metres quadrats de superfície. La part del solar no edificada està destinada a pati i espais exteriors. Llinda: al Nord-Est amb el camí de vianants en línia recta de 35,99 metres, una corba que resulta d'un radi de 11,81 metres i una corda de 13,24 metres; al Sud-Est amb el camí de vianants i la finca resultant B' en línia recta de 5,17 metres, una corba que resulta d'un radi de 9,12 metres i una corda de 3,32 metres; al Sud-Oest, amb la parcel·la resultant pública i el carrer d'Accés a Tredòs en una corba que resulta d'un radi de 2,97 metres i una corda de 4,35 metres, una línia recta de 8,69 metres, una corba que resulta d'un radi de 56,45 metres i una corda de 13,14 metres, una línia recta de 6,48 metres, una corba que resulta d'un radi de 22,11 metres i una corda de 13,76 metres i una línia recta de 4,08 metres; al Nord-Oest, amb el carrer d'Accés a Tredòs i el límit de l'àmbit en línia recta de 27,51 metres.

Adjudicatari: SOLSIBU S.A.

Càrregues urbanístiques: 6.969,83€+IVA

Participació en càrregues: 40,27%

**Finca B'**

Emplaçament: camí Vell a Salardú 2, Naut Aran

Descripció:

URBANA – porció de terreny situada en el terme municipal de Naut Aran, de superfície 2.155,43 metres quadrats i una edificabilitat destinada a ús hoteler amb clau 2-ampliació del casc. Dins de la parcel·la hi ha un hotel, compost de planta soterrani, semisoterrani, baixa, primera, segona i altell de 3.280,89 metres quadrats de sostre. La part del solar no edificada està destinada a pati i espais exteriors. Llinda: al Nord-Est amb el límit de l'àmbit en línia trencada de 34,87 metres i 74,94 metres; a l'Est, amb el Camí Vell a Salardú en línia recta de 6,84 metres; al Sud, amb el Camí Vell a Salardú en línia trencada de 1,28 metres, 4,20 metres i 6,32 metres, una corba que resulta d'un radi de 17,13 metres i una corda de 7,91 metres, una línia trencada de 7,92 metres i 5,98 metres, i una corba que resulta d'un radi de 5,85 metres i una corda de 5,47 metres; al Sud-Oest, amb el Camí Vell a Salardú en línia trencada de 4,35 metres i 34,89 metres, i una corba que resulta d'un radi de 126,23 metres i una corda de 19,84 metres; a l'Oest, amb el camí de vianants i la finca resultant A' en una corba que resulta d'un radi de 2,09 metres i una corda de 2,77 metres, una línia recta de 9,16 metres, una corba que resulta d'un radi de 16,41 metres i una corda de 19,44 metres, i una línia recta de 9,06 metres.



AJUNTAMENT  
DE  
NAUT ARAN  
Val d'Aran (Lleida)

Adjudicatari: Parador de Tredòs SA  
Càrregues urbanístiques: 10.337,03€+IVA  
Participació en càrregues: 59,73%

**Finca C'**

Emplaçament: carrer d'Accés a Tredòs 1, Naut Aran

Descripció:

URBANA – porció de terreny situada en el terme municipal de Naut Aran, amb forma i secció irregular de superfície 439,00 metres i destinada a sistema viari. Llinda: al Sud-oest, Nord-est i Nord-oest en part amb la parcel·la resultant A' i la resta amb el límit de l'àmbit; i al Sud-est, amb la parcel·la resultant B'.

Zonificació: sistema viari  
Adjudicatari: Ajuntament de Naut Aran  
Càrregues urbanístiques: lliure de càrregues

Despeses d'urbanització:

El document incorpora una valoració provisional de despeses d'urbanització que son objecte de repartiment ascendent a la xifra de 17.306,86 €.

Conclusions:

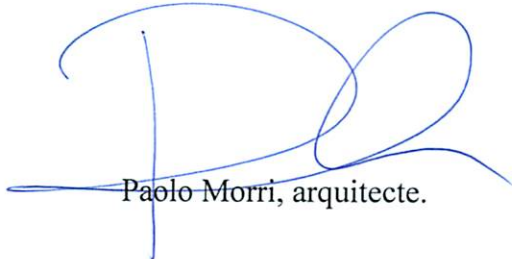
La documentació presentada té el grau suficient de desenvolupaments per tal de procedir a la seva APROVACIÓ INICIAL.

Per tot l'exposat s'informa **FAVORABLEMENT** el Projecte de reparcel·lació presentat i es proposa:

- Aprovar inicialment el Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació UA-3a de Tredòs.
- Sotmetre l'expedient a exposició pública pel període d'un més.

Així mateix caldrà elaborar per a l'aprovació provisional un document refós que haurà d'incorporar, si és el cas, les prescripcions derivades del període d'informació pública, les quals poden considerar-se no substancials.

Això s'informa a Salardú, 3 de juny de 2015



Paolo Morri, arquitecte.



VIST I PLAU  
J.A. Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte.