



**PLA DE MILLORA URBANA PMU1 · ARTIES (NAUT
ARAN)**

SETEMBRE 2019



Ajuntament de Naut Aran
Val d'Aran (Lleida)

REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ · ORIOL MONFORT

ÍNDEX

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	3
1 MEMÒRIA	5
1.1 INTRODUCCIÓ	5
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA	7
1.2.1 Situació i àmbit	7
1.2.2 Antecedents, topografia, estat actual i infraestructures	8
1.2.3 Iniciativa	11
1.2.4 Estructura de la propietat	12
1.2.5 Planejament vigent	12
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	21
1.3.1 Objectius	21
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat	22
1.3.3 L'ordenació urbanística proposada	22
1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres	25
1.3.5 Memòria social	27
1.3.6 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà	28
1.3.7 Fonament legal	29
1.3.8 Justificació risc d'allaus	30
1.3.9 Justificació altres riscos	34
1.3.10 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis	37
1.3.11 Justificació de mobilitat sostenible	38
1.3.12 Justificació ambiental	38
1.3.13 Document comprensiu	40
1.3.14 Informe de sostenibilitat econòmica	40
1.3.15 Alineacions, rasants i definició geomètrica	44
1.3.16 Urbanització i xarxes serveis	45
2 NORMATIVA URBANÍSTICA	53
3 PLA D'ETAPES	63
4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	67
4.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	67
4.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ	69
4.3 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA	70
5 JUSTIFICACIÓ DE CÀLCULS URBANITZACIÓ	75
6 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	78

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRESIU

ANNEX 2 ESTUDI AFECTACIÓ PROCESSOS TORRENCIALS

ANNEX 3 ESTUDI IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

ANNEX 4 ESTUDI AFECTACIÓ ALLAUS

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ GENERAL

I.01	Situació i emplaçament	1/40.000-1/3.000
I.02	Ortofotomapa	1/1.000
I.03	Planejament Vigent. Refós modificació NNSS AD 12/01/2009	1/1.000
I.04	Topogràfic	1/500
I.05	Parcel·lari actual	1/500
I.06	Reportatge fotogràfic	1/500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O.01	Qualificació dels sòl	1/400
O.02	Ordenació i parametres reguladors.	1/400
O.03	Ordenació indicativa	1/400
O.04	Seccions i alçats indicatius	1/1.000-1/300
O.05	Alineacions i rasants	1/500
O.06	Condicions seguretat en cas d'incendi	1/500 - 1/200
O.07	Risc d'allaus	1/500
O.08	Xarxa distribució elèctrica	1/500
O.09	Xarxa de telecomunicacions	1/500
O.10	Xarxa enllumenat públic	1/500
O.11	Xarxa sanejament residuals	1/500
O.12	Xarxa abastament aigua	1/500

Introducció

PLA DE MILLORA URBANA PMU1 · ARTIES (NAUT
ARAN)

1 MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

El present planejament derivat suposa el desenvolupament del sector PMU1, d'acord a les previsions que estableix la revisió de les Normes Subsidiàries (NNSS) de Naut Aran vigents, per tal de poder portar a terme la construcció de 18 habitatges plurifamiliars.

A l'escala del municipi es tracta d'un àmbit de sòl urbà no consolidat a l'entrada del nucli. El conformen un dels pocs sòls lliures que queden per desenvolupar en el sí d'un entorn amb una trama consolidada.

Sobre una superfície de 2.888,93 m² el planejament admet 2.494,13 m² de sostre. Ens trobem amb una subzona de la clau 2, qualificació *Clau 2.a Ampliació de casc antic*, corresponent a ordenació segons alineació a vial. Es planteja una proposta amb previsió de 3 edificacions alineades a la traça del Camin Reiau que s'adaptin a la condició topogràfica del terreny i al mateix temps garanteixen les visuals. Les cessions de sistemes es concreten la banda de la carretera C-28 i corresponen a sistema viari i verd. Al mateix temps s'articula la cessió dels sòls de domini públic de carreteres dins l'àmbit i que no participen del repartiment de beneficis i càrregues.

Memòria Descriptiva

PLA DE MILLORA URBANA PMU1 · ARTIES (NAUT
ARAN)

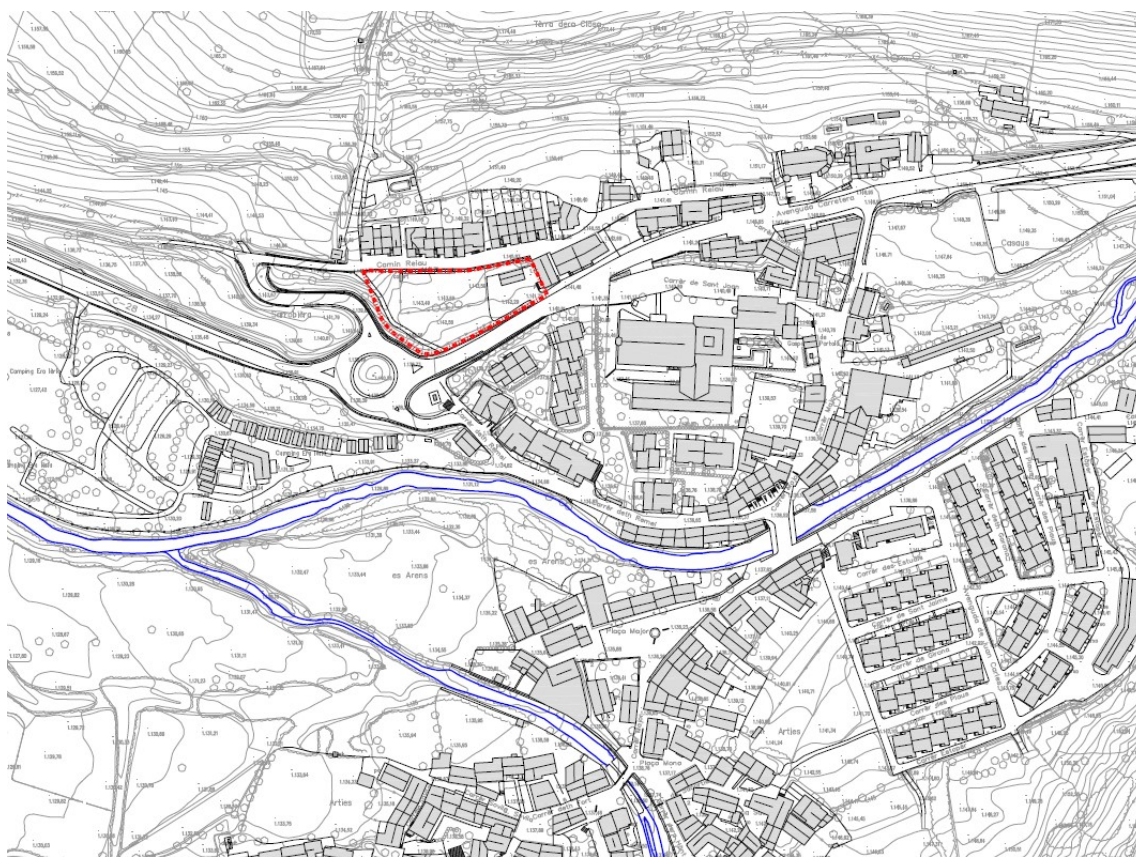
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.2.1 Situació i àmbit

L'àmbit que ens ocupa se situa al nucli d'Arties, municipi de Naut Aran, a tocar de la carretera C-28 de Vielha a Esterri d'Àneu, entre la rotonda d'accés al nucli, l'esmentada carretera, l'actual límit del sol urbà i el carrer del Camin Reiau.

El sector inclou la totalitat de la parcel·la amb referència cadastral 25233A006002600000IH corresponent al Polígon 6 Parcel·la 260 de Sarrobiera. Naut Aran (Lleida). Limita a l'est amb la finca del carrer Reiau, 11; al nord amb el mateix Camin Reiau; al sud amb la carretera C-28 de Vielha a Esterri d'Àneu i; a l'oest amb la rotonda d'accés al municipi i en part amb sòl no urbanitzable qualificat com a rústic ordinari, clau 7.

Els terrenys objecte d'aquest expedient engloben un àmbit de sòl de 2.888,93 m² d'acord a l'aixecament topogràfic elaborat el 2018 pels enginyers Enric Vidal i Eisharc Jaquet.



Planta general del municipi d'Arties on s'ubica el sector PMU1. Font: pròpia

En relació a la superfície del sector, es produeix un petit ajust de límits amb una reducció de 107,07 m² en base a la realitat topogràfica. L'article 153 del planejament vigent estableix per al PMU1 una superfície total de 2.996 m² i en canvi el present planejament considera un àmbit 2.888,93 m².

Això es pot apreciar amb major detall als plànols de la documentació gràfica *1.01 – Situació i emplaçament, 1.03 - Planejament vigent i a 1.04 – Topogràfic i serveis existents*.

1.2.2 Antecedents, topografia, estat actual i infraestructures

ANTECEDENTS

Amb caràcter posterior a l'entrada en vigor de les NNSS vigents (publicació DOGC número 3.680 de 18 de juliol 2002), l'any 2003 es redacta i s'executa des de GISA la rotonda d'accés a Arties actualment existent sobre la C-28 (antiga C-142) per encàrrec a l'empresa GEOVIAL SL.

Posteriorment es tramita una modificació de les NNSS en compliment de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC), de la Sala del Contenciós Administratiu, Secció tercera, en relació al recurs ordinari número 1006/03, de REMILLUGUES S.L contra el Departament de Política Territorial i Obres Públiques aprovada definitivament en data 12 de gener de 2009. Aquesta modificació és la que estableix i regula de forma específica el sector que ens ocupa.

TOPOGRAFIA

Arties se situa a la confluència entre el riu Garona, el seu afluent pel marge esquerre, el Valarties i el torrent de l'Artiga al marge dret. La població es situa a uns 1.144 metres d'altitud.

La parcel·la té una pendent suau descendent en sentit nord sud, amb accés a nivell des de la carretera C-28 a la banda est on trobem una plataforma asfaltada. La major part de la finca se situa entre les cotes 1.141 i 1.143 metres. Al seu contacte amb el Camin Reiau, al nord, trobem un muret de contenció de pedra vista amb un salt topogràfic al voltant dels 3 metres en la seva part més alta al centre de la parcel·la. De fet el salt es redueix als 2 metres a la cantonada est i es produeix un contacte a nivell amb el Camin Reiau a la cantonada oest.

D'altra banda a la banda sud-oest trobem una part de l'atalussament generat per la construcció de la rotonda.



Imatge de l'aixecament topogràfic elaborat el 2018 (segons plànol I.04). Font: pròpia

Així doncs els nivells van des d'aproximadament la cota 1.147,80 metres com a major a l'extrem nord oest de l'àmbit fins a 1.139,20 metres com a cota menor al costat sud, donant per tant un diferencial màxim de 8,60 metres. Deixant de banda l'acord esmentat que es produeix a la cantonada nord-oest, el pendent mig aproximat resulta de 8,5%, descendent en sentit nord-sud (cotes 1.144 a 1.140). Com es pot veure en l'ordenació proposada hi ha un pis de diferencia entre la cota d'accés des del Camin Reiau i la cota d'accés des de la C-28.

Les alineacions i rasants ja es troben definides atès que les obres d'urbanització de les voravies i calçades ja han estat materialitzades.

ESTAT ACTUAL

El plànol *I.04 – Topogràfic i serveis existents* de la documentació gràfica permet observar que actualment existeix una edificació de poca entitat en planta baixa i amb una superfície de 66 m², més enllà d'atalussaments i quatre arbres joves de port petit.

Al límit oest trobem dins del sector un camí existent des de la traça del Camin Reiau fins a la carretera que es considera com una servitud de pas que es respecta.

L'edifici existent sembla estar destinat temporalment a la gestió immobiliària de lloguer de cases i apartaments. D'altra banda a la resta de la finca hi trobem petits horts i espais destinats a l'emmagatzematge de llenya.

Pel que fa a les edificacions de l'entorn que conformen el perímetre de l'àmbit, es tracta de conjunts d'habitatges plurifamiliars a la façana del Camin Reiau i d'edificacions d'usos terciaris (oficines) i de residència col·lectiva (hoteler) a la banda sud i est. El cantó oest es troba obert envers el sòl no urbanitzable.



Imatge panoràmica de l'àmbit objecte del present Pla de Millora Urbana. Font: EUROCONSULT.

INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

Tant el Camin Reiau com els marges de la C-28 estan urbanitzats i contenen diferents xarxes de subministrament i serveis d'acord al que es detalla al plànol I.04 referenciat anteriorment.



Fotografia de l'àmbit des de la C-28 estreta del plànol 1.06 - Reportatge fotogràfic. Font: Pròpia.

En relació a les xarxes de subministrament, la finca disposa actualment de serveis d'aigua i sanejament amb manteniment des del propi Ajuntament de Naut Aran. La canonada d'aigua discorre pel Camin Reiau que finalitza amb un hidrant. La xarxa de clavegueram enllaça amb un pou de ressalt al Camin Reiau, passa paral·lela al límit est de la finca fins un altre pou i aleshores segueix de forma paral·lela a la C-28 fins a un pou abans de creuar a l'altre banda de la carretera. L'entorn més immediat i l'àmbit no disposen de xarxa de subministrament de gas.

Trobem columnes i bàculs d'enllumenat públic cada 18 o 20 metres a Camin Reiau i la C-28 respectivament. En relació a la xarxa elèctrica, al nord-oest i fora de l'àmbit trobem una estació transformadora (ET) d'Endesa on es fa la conversió d'aeri a soterrat. Des d'aquesta ja es disposa de cablejat, tubulars i arquetes a la banda oest dins l'àmbit.

Pel que fa a les telecomunicacions també trobem la xarxa existent soterrada al costat oest dins l'àmbit amb arquetes (6c Ø110 mm PE).

1.2.3 Iniciativa

La iniciativa del PMU és privada de la societat:

- REMILLUGUES SL amb CIF B59347799 domiciliada al carrer Calàbria, número 274, 08029 de Barcelona.

Atès que ens trobem davant d'un supòsit d'iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics, la tramitació del present instrument de gestió urbanística s'empara en l'apartat 1 de l'article 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, així com al reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

Com a domicili de notificacions es determina el de l'equip redactor Arqcoas Arquitectura i Urbanisme SLP a l'Avinguda Doctor Fleming 35, altell. 25006 de Lleida.

1.2.4 Estructura de la propietat

Es presenta a continuació d'acord amb la informació disponible l'estructura de la propietat. Es tracta d'un àmbit conformat amb parcel·la única amb referència cadastral 25233A006002600000IH. L'estructura de la propietat queda representada gràficament al plànol *1.05 – Parcel·lari actual* dels plànols d'informació urbanística.

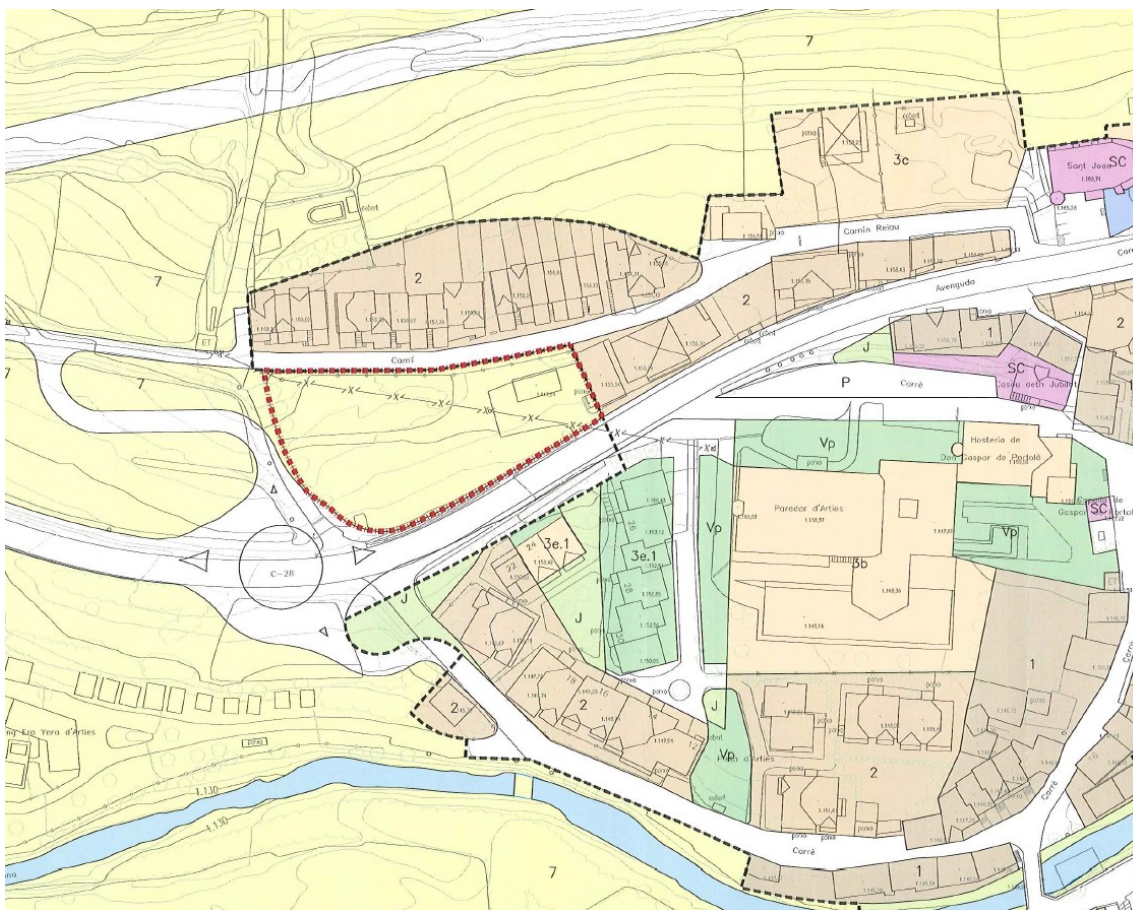
Es tracta d'un àmbit de propietari únic i la titularitat de la parcel·la que compon el present PMU és actualment de la mercantil REMILLUGUES SL.

1.2.5 Planejament vigent

NORMES SUBSIDIÀRIES

El planejament vigent al terme municipal de Naut Aran és la Revisió de les Normes Subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (NNSS). Van ser aprovades definitivament per acord Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de juny 2002, havent-se publicat en el DOGC número 3.680 de 18 de juliol 2002.

Les NNSS comentades classifiquen l'àmbit com a sòl no urbanitzable amb la qualificació de rústic ordinari, clau 7.



Imatge del plànol I.3 de "Planejament vigent" de la modificació de les NNSS 2009 en la que s'observa la qualificació anterior de l'àmbit com a sòl no urbanitzable. Font: RPUC

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Posteriorment es tramita una modificació de les NNSS en compliment de la Sentència del TSJC, de la Sala del Contenciós Administratiu, Secció tercera, en relació al recurs ordinari número 1006/03, de REMILLUGUES S.L contra el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, per la qual la parcel·la cadastral numero 25233A00600260, situada al nucli d'Arties, del municipi de Naut Aran es considera sòl urbà, i es classifica com a tal. Alhora, i en coherència amb el contingut de l'esmentada sentència, la modificació determina les condicions d'edificació i aprofitament del nou sòl urbà, redefinint a més els límits del sòl urbà del nucli d'Arties.

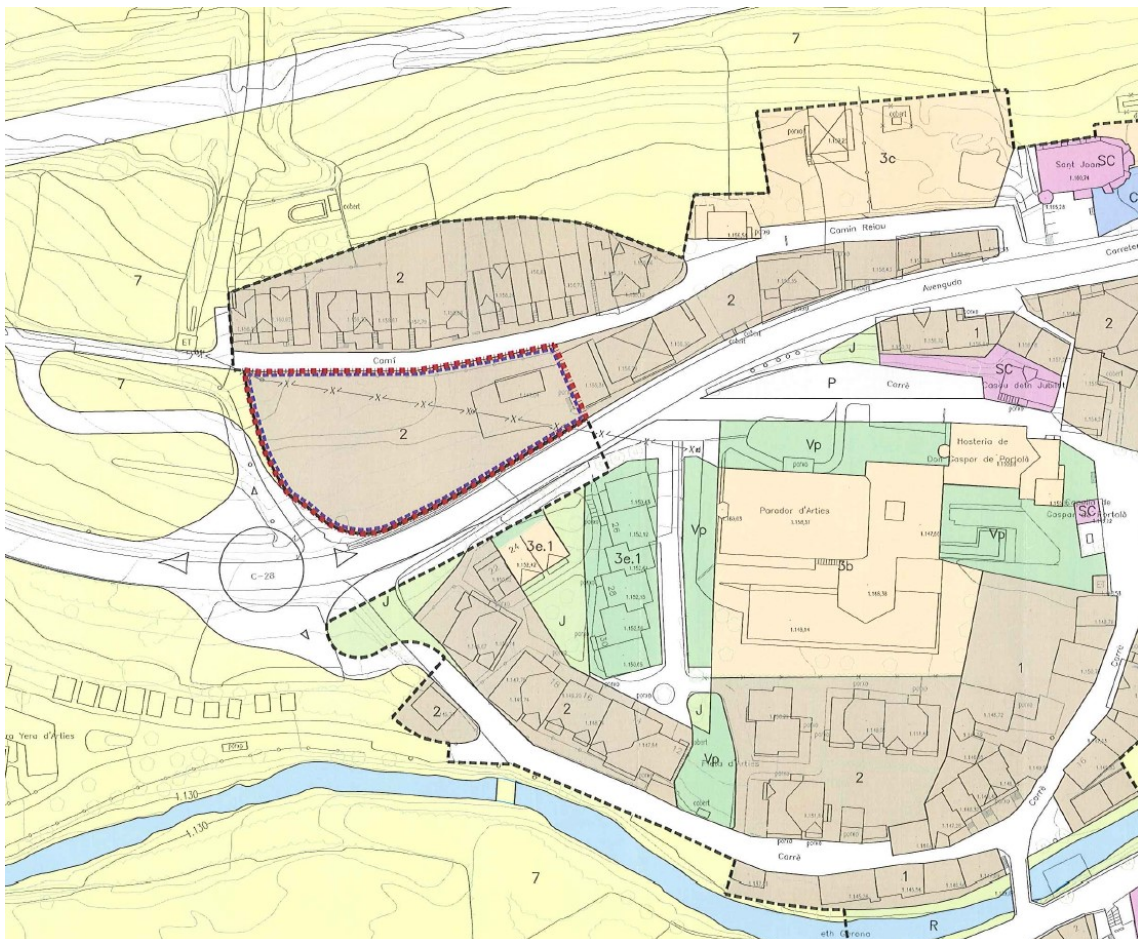
La modificació puntual va ser aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 12 de gener 2009.

Atès que inicialment es trobava envoltada de sòl urbà qualificat com a zona d'ampliació de casc, clau 2, la modificació determina que les condicions urbanístiques més adients per al nou sol urbà siguin les que el planejament vigent determina per a l'esmentada clau 2 o anàlogues. S'estableix al mateix

temps mantenir l'equilibri entre els sols públics i privats d'acord amb les condicions contemplades per a operacions de millora urbana a les NNSS.

En virtut de les determinacions de l'article 84. Estàndards de cessió mínims i aprofitaments màxims per a operacions de Reforma Interior, de les NNSS, que regula les condicions de desenvolupament dels Plans de millora urbana per a la clau 2, s'estableix la qualificació com a Zona d'ampliació de casc antic, clau 2 o una clau anàloga, i la delimitació d'un àmbit de planejament derivat, PMU1 Arties, coincident amb la parcel·la, amb els següents estàndards de cessió mínims i aprofitaments màxims:

- Índex de densitat bruta: 65 habitatge/hectàrea.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,9 m²st/m²s.
- Vials i aparcaments: 20%.
- Espais verds i dotacions: 12%.



Imatge del plànol O.1 de "Zonificació" de la modificació de les NNSS 2009 en la que s'observa la qualificació com a clau 2 de l'àmbit i la delimitació de l'àmbit del PMU1. Font: RPUC

L'esmentada modificació de les NNSS, puntualitza que, atenent a que la vigent Revisió de les NNSS de la Val d'Aran, en el municipi de Naut Aran, va ser aprovada definitivament en data 20 de juny de 2002 pel Conseller de Política Territorial i Obres, al nou sol urbà, conseqüència del compliment de la sentència d'un recurs contenciós-administratiu sobre l'esmentada aprovació, li resultin d'aplicació les condicions de desenvolupament de la legislació aplicable en el moment de l'aprovació definitiva de les NNSS.

La modificació incorpora canvis en la normativa de les NNSS, traduïts concretament amb la inclusió, dins el Títol sisè, Regulació detallada per nuclis de població, d'un nou apartat 4.bis a l'article 153, d'acord amb el que es detalla més avall.

Article 153

4.bis. Pla de Millora Urbana PMU-1

4bis.1. Objectius

L'objectiu d'aquest pla es ampliar la trama urbana del nucli en coherència amb la tipologia pròpia de l'entorn, estructurant uns espais públics i aparcaments.

4bis.2. Àmbit

Àmbit del PMU-1 2.996 m²

4bis.3. Cessions

La posició de les cessions de sistemes de vialitat i zones verdes es concretaran en el document de pla de millora.

Les superfícies mínimes de cessió són:

Zona verda i dotacions: 12% de l'àmbit.

Viarí i aparcaments 20% de l'àmbit.

4bis.4. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

IEB (Índex d'edificabilitat bruta): 0,9m²st/m²s.

Densitat bruta: 65 hab/ha

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística anàloga a la clau 2.

El creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitja o gran establiment comercial estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-2009.

La dotació d'aparcament, si s'escau, prevista per als grans establiments comercials, sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, s'ajustarà al que disposa l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places d'aparcament per cada 100m² edificats.

4bis.5 Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

4.bis.5 Altres condicions.

La línia d'edificació se situarà a més de 15m de l'aresta exterior de la calçada anular de la rotonda, i en la resta del front de la carretera a 8 metres de l'aresta exterior de l'esplanació.

No es pot configurar cap accés des de la rotonda

El Pla de millora ha de determinar la cessió de la zona de domini públic de la carretera.

El PMU inclourà un estudi de riscos que avaluï els riscos d'allaus, sísmics, inundabilitat i altres riscos (moviments de massa, torrentades, etc.).

El pla inclourà la descripció gràfica i escrita de la xarxa d'abastament d'aigua, i una valoració de les necessitats d'aigua (tenint en compte les dotacions del Pla Hidrològic de la conca de l'Ebre), juntament amb un informe de l'ajuntament de Naut Aran que

justifiqui la suficiència per abastar el nou creixement.

Així mateix, inclourà plànols que indiquin la xarxa separativa (pluvials / residuals) indicant punts de vessament/conexió, respectivament.

Respecte les pluvials, recorregut del col·lector general, punt d'abocament de les aigües pluvials (llera pública) i justificació de no afecció, i s'instal·larà un separador d'hidrocarburs.

Respecte les residuals, els promotors del pla hauran d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament. L'operació es podria concretar via Conveni entre les parts (d'acord amb el model de Conveni que figura a l'annex 7 del PSARU 2005) o altres instruments que responguin al mateix criteri, d'acord amb l'establert al PSARU 2005. Els tràmits del Conveni s'iniciaran davant l'ACA, essent requisit per a l'emissió del corresponent informe urbanístic.

4.bis. 6

El pla de millora urbana haurà de sol·licitar informe als organismes següents, sens perjudici d'altres competents segons legislació sectorial:

Direcció General de Carreteres
Agència Catalana de l'Aigua
Secretaria d'Habitatge
Institut Geològic de Catalunya
Departament d'innovació, Universitats i Empresa

D'acord al que estableix l'apartat 4bis.4. *Condicions d'ordenació, edificació i ús* de l'article 153 referenciat, es recull a continuació un extret dels articles concordants que estableixen aspectes concrets del desenvolupament:

ZONA D' AMPLIACIÓ DE CASC (Clau 2)

Art. 81. Definició i objectius.

Aquesta zona compren l'extensió immediata dels antics nuclis de la població, recolzada en la disponibilitat infraestructural i la idoneïtat manifesta del territori.

L'ordenació d'aquesta zona, continguda en aquestes Normes i la que pugui desenvolupar-se mitjançant Estudis de Detall i Plans Especials, respon a la conservació de la imatge global del nucli i del caràcter de l'edificació tradicional, amb la consecució d'una estructura urbana d'armònica integració amb la immediata preexistent, mitjançant un tractament adequat de l'escala, ritme i textura de les edificacions i dels espais lliures.

Art. 82. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació per alineació de vial.

Art. 83. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents :

- a) Edificabilitat
- b) Densitat d'habitatges
- c) Nombre màxim de plantes

a) i b) L'edificabilitat i la densitat són les establertes per a la zona de Casc Antic.

c) El nombre màxim de plantes serà 2, corresponents a planta baixa i una planta pis, amb les excepcions que s'indiquen a la normativa particular de cada nucli de població.

Aquest nombre de plantes podrà sobrepujar-se, ultra el supòsit ja esmentat - art. 71.6 - del pendent del terreny que ho permeti, quan el sobrepuig vingui determinat únicament per l'ampliació de l'habitatge o negoci dels ocupants de l'edificació, i que aquesta ampliació no sigui possible efectuar-la per extensió en planta, mitjançant cos annex o semblant. En aquest cas l'augment de l'altura de l'edificació no malmetrà cap perspectiva urbana ni desdirà les proporcions habituals de les construccions tradicionals de l'entorn.

(...)

Art. 85. Condicions d'ús.

S'apliquen les previstes a l'article 80 per a la zona de Casc Antic, excepte en l'ús industrial on s'admeten així mateix els petits tallers de reparació mecànica de vehicles.

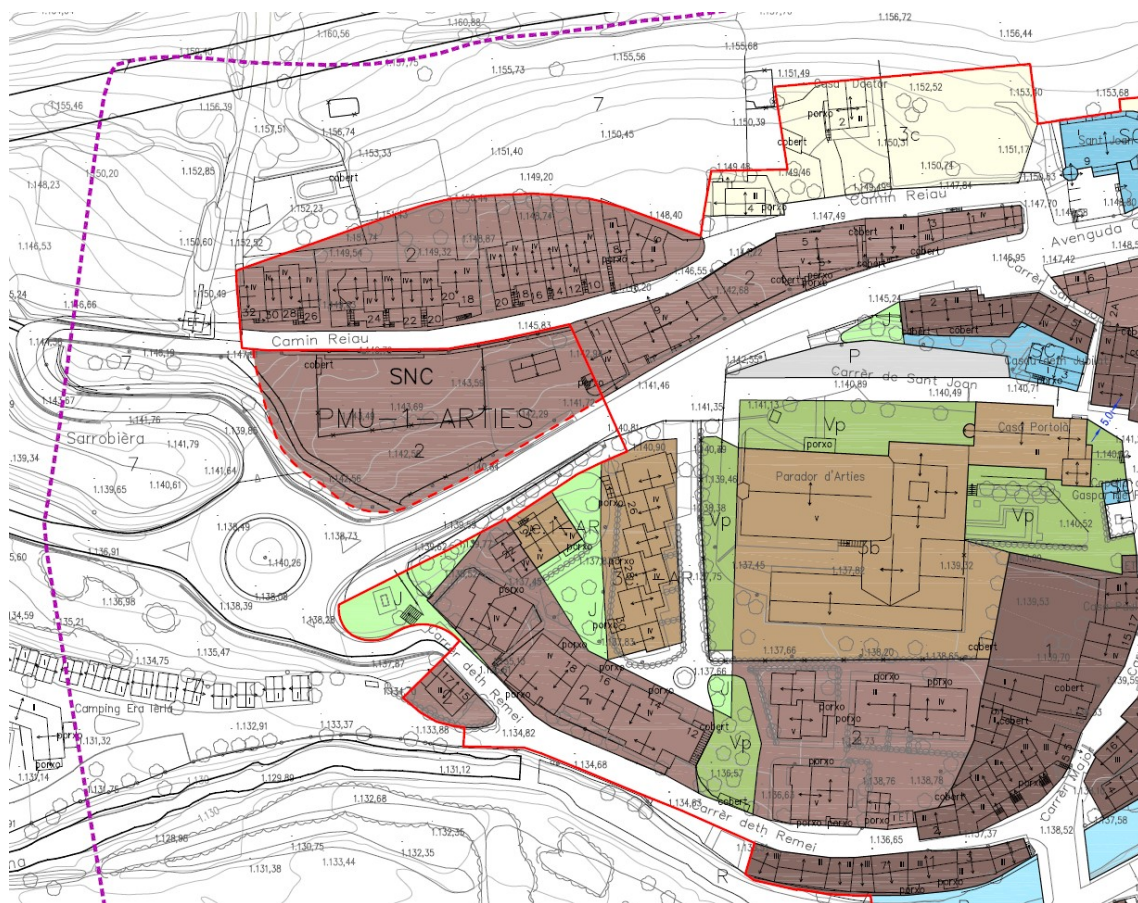
Art. 80. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- a) Residencial
- b) Hotel·er
- c) Comercial
- d) Oficines
- e) Sanitari-assistencial
- f) Educatiu
- g) Socio-cultural i religi3s
- h) Recreatiu
- i) Esportiu
- j) Administratiu
- k) Abastament
- l) Industrial, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l'article 109 i, en tot cas, excloent les qualificades com a 4a i 5a categoria a l'article 31 d'aquestes Normes.
- m) Agrícola i ramader en règim d'explotació familiar .

AVANÇ DE POUM (no vinculant)

L'Ajuntament de Naut Aran va iniciar els treballs de redacci3 de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) amb l'aprovació del seu Avanç al Ple del 24 d'abril de 2017. Aquest document recull tot all3 previst al planejament vigent en relació a l'àmbit que ens ocupa del PMU1 (veure fitxa sector SNC-A1 Camin Reia - plànol f.A1). En qualsevol cas no es tracta d'un document vinculant sobre l'àmbit o que impliqui la suspensió de la present tramitació.



Ex tret del plànol de qualificació de l'avanç del POUM de Naut Aran en el es mantenen els actuals paràmetres per al desenvolupament del sector PMU1. Font: Web Ajuntament Naut-Aran

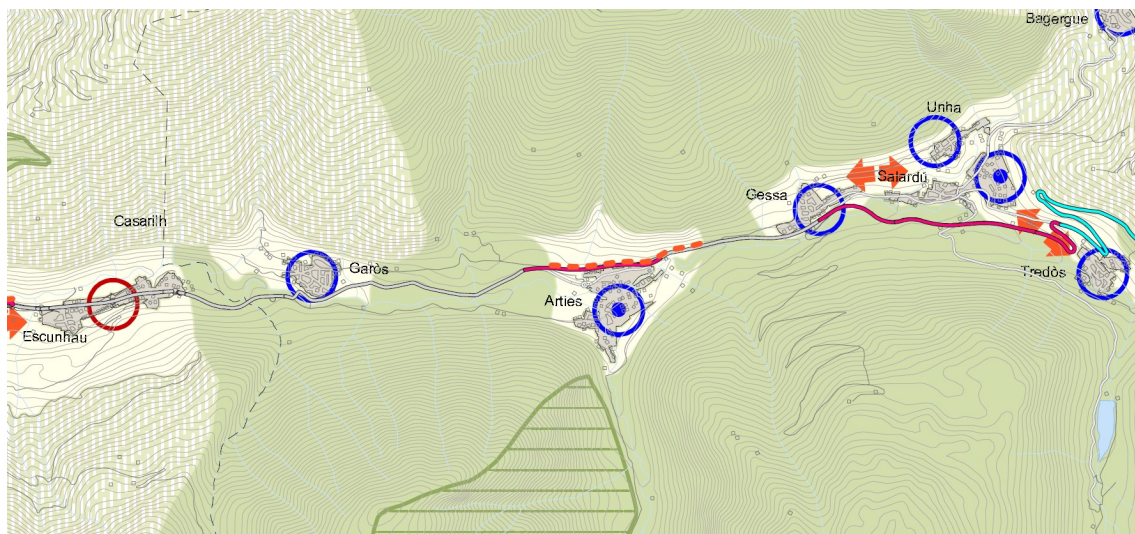
PLANEJAMENT TERRITORIAL

El Pla territorial parcial (PTP) de l'Alt Pirineu i Aran va ser aprovat definitivament en data 25 de juliol de 2006 (DOGC núm. 7864, de 7 de setembre de 2006). Aquest preveu per a l'àmbit la consideració de sòl de protecció preventiva tot i que aquest que ja ha estat qualificat pel planejament urbanístic com a sòl urbà no consolidat, passant a formar part del sector de planejament PMU1 que desenvolupa aquest document.

Per tant i d'acord al propi articulat del PTP (especialment article 2.10.2 que es referencia a continuació) no resultaria d'aplicació el règim general de sòl no urbanitzable atès que el planejament general urbanístic vigent (NNSS) va incorporar l'àmbit com a sector de sòl urbà no consolidat posteriorment a l'entrada en vigor del PTP.

Article 2.10 Sòl de protecció preventiva: regulació

2. Els plans d'ordenació urbanística municipal podran, si s'escau, classificar com a urbanitzable aquelles peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla.

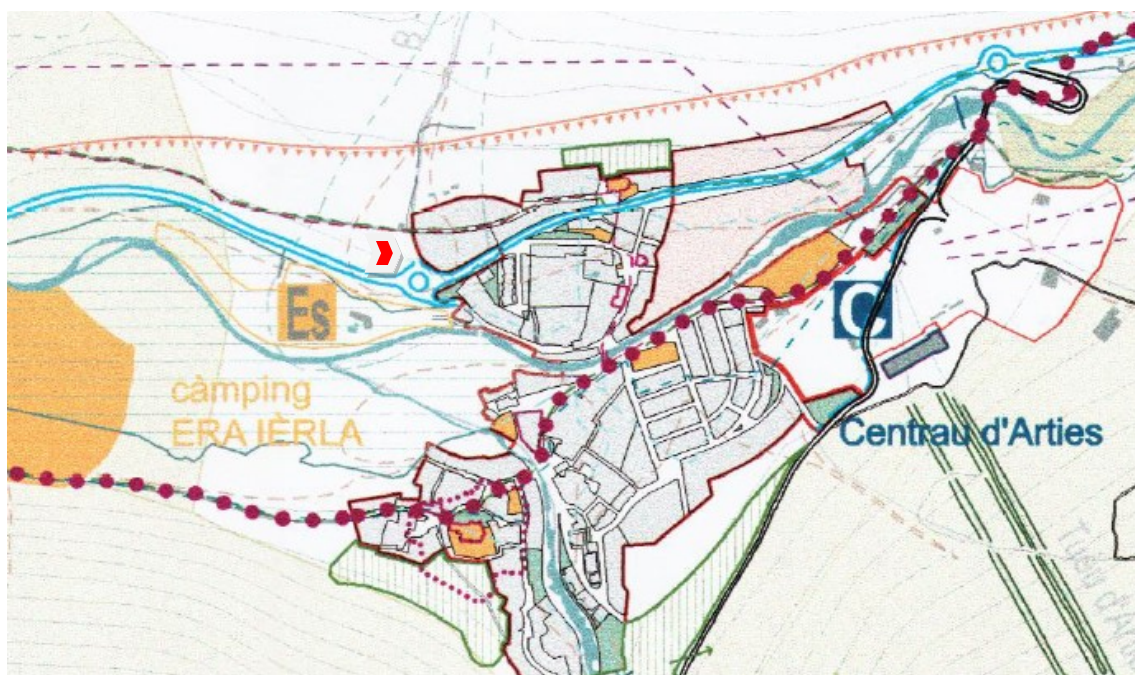


Extret del plànol d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures del PTP de la Vall d'Aran. Font: Web Gencat.

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LA VAL D'ARAN

El Pla director urbanístic (PDU) de la Val d'Aran va ser aprovat definitivament en data 28 de juny de 2010 (DOGC núm. 5674, de 20 de juliol de 2010). Aquest delimita l'àmbit d'aquest PMU com a sòl urbà (sistemes d'assentaments) i queda inclòs, juntament amb un major àmbit territorial, dins un entorn de risc d'allaus i parcialment en zona de risc geomorfològic.

En relació al seu article 28.1, aquest document incorpora els corresponents annexos de valoració i justificació dels riscos esmentats a efectes dels article 9.2 i 87.3 del TRLUC.



Extret del plànol 09. Naut Aran del Pla Director Urbanístic de la Val d'Aran (2010). La fletxa vermella indica la situació del sector PMU1. Font: RPUC

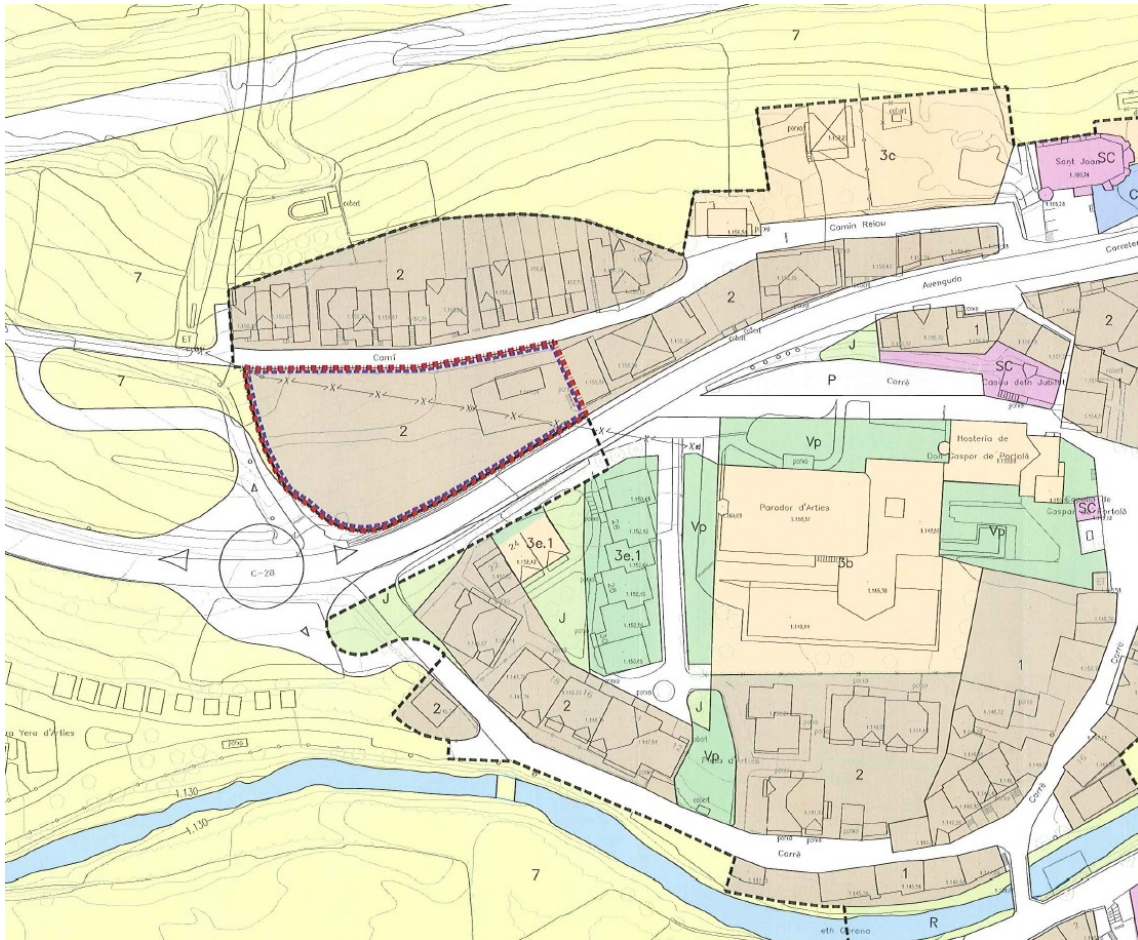
Memòria Justificativa

PLA DE MILLORA URBANA PMU1 · ARTIES (NAUT
ARAN)

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objectius

El desenvolupament del present sector suposa completar el teixit urbà a l'entrada del nucli i en un sector residencial i de serveis de mitjana densitat. Es tracta d'una operació que desenvolupa les previsions del planejament general vigent que estableix el sector 1 a desenvolupar mitjançant un Pla de Millora Urbana (PMU).



Imatge del plànol O.1 de "Zonificació" de la modificació de les NNSS 2009 en la que s'observa la qualificació com a clau 2 de l'àmbit i la delimitació de l'àmbit del PMU1. Font: RPUC

Els objectius concrets que preveu assolir el PMU en base al planejament general són:

- Ampliar la trama urbana del nucli en coherència amb la tipologia pròpia de l'entorn, estructurant uns espais públics i aparcaments
- Gestionar i garantir la delimitació i cessió del domini públic de la carretera C-28
- Portar a terme les obres d'urbanització i resoldre la continuïtat de les xarxes de subministrament en l'entorn.

- d) Permetre completar i tancar la trama urbana en aquest punt del nucli procurant la seva incorporació en l'estructura general d'aquest i respectant les edificacions i usos existents i previstos en el seu entorn, especialment considerant que es troba envoltada de sòl urbà en tres bandes. Concretar l'ordenació volumètrica d'acord al que recull la normativa en relació al PMU1.
- e) Garantir la viabilitat econòmica de la proposta.

1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

El present Pla de Millora Urbana (PMU) 1 es justifica com a desenvolupament de les previsions contingudes en la revisió de les Normes Subsidiària vigents.

D'altra banda, com es pot observar a la documentació gràfica on es representa l'escala de l'entorn, l'àmbit d'aquest planejament permet completar el teixit urbà i les xarxes de serveis en un sector residencial consolidat. Un entorn que té una façana urbana definida en tres dels seus límits.

1.3.3 L'ordenació urbanística proposada

CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

Atès que ens trobem en un cas d'ampliació del casc antic amb una tipologia d'alineació a vial, es resol la volumetria de l'edificació establint la seva alineació obligatòria a Camin Reiau com a carrer tradicional estructurant municipi. A més a més a la banda sud trobem la Carretera C-28 amb les corresponents servituds sectorials i un major densitat de trànsit.

Els criteris bàsics de l'ordenació urbanística proposada incorporen i combinen la condició topogràfica del terreny i les visuals cap al sud. D'aquesta forma els blocs proposats s'estructuren en dos nivells amb previsió d'accés a la cota de Camin Reiau (amb alçada reguladora màxima de 6 metres en PB+1P+SC) preveient una planta addicional per sota a la façana posterior fruit del desnivell topogràfic natural. Es produeix per tant entre la façana frontal nord i la façana posterior sud un desnivell equivalent a una planta. Així mateix la geometria i orientació de les peces permet aprofitar les visuals i obrir els habitatges cap al sud.

D'altra banda l'ordenació d'aquest pla permetrà una lògica de disposició de les peces de forma permeable aconseguint una mida del gra edificat en consonància amb la que actualment conforma la trama del municipi. Concentrant l'edificació a nord, s'aconsegueix a la vegada alliberar espais oberts de caràcter comunitari i zones d'aparcament, que ajuden a organitzar els conjunts edificats.

La proposta d'ordenació preveu així mateix la cessió de l'espai dins del sector de domini públic de carreteres en aplicació de la legislació sectorial. Es tracta dels sòls inclosos en una franja de 3 metres des de l'aresta exterior d'explanació de la C.28.

SISTEMES XARXA VIÀRIA I ESPAIS LLIURES

Pel que fa als sòls de sistemes es manté la continuïtat del camí de vianants existent a la banda oest del sector i que enllaça al nord amb un camí rural vessant amunt i al sud amb la trama d'espais públics i carrers del municipi fins al riu. Aquest es troba ja urbanitzat i la present proposta l'inclou dins els sistemes de Parcs i Jardins Urbans (clau J) que resulta totalment compatible amb el seu manteniment d'acord amb la seva condició actual.

De fet l'ordenació preveu enllaçar aquest camí existent de forma paral·lela a la traça de la carretera de forma que s'estableixi la seva continuïtat cap a la vorera existent poble amunt. El projecte d'urbanització vinculat a aquest planejament derivat, preveurà per tant la nova urbanització necessària per garantir aquest nova connexió.

La proposta del present PMU garanteix el còmput global de les superfícies dels sistemes previstes a la normativa de les NNSS d'acord al que s'ha comentat al capítol de planejament vigent.

La qualificació prevista permet garantir la connexió vertical per vianants entre el carrer Camin Reiau i la vorera existent a la carretera C-28 a la vegada que es dona una separació amb l'edificació existent fora de l'àmbit. Es preveu a tal efecte una superfície de sistemes de viari exclusivament per vianants.

A la banda de la carretera es reserva un espai d'aparcament públic amb l'accés des d'aquesta i de forma que resulti el més allunyat possible de la rotonda. Es considera a tal efecte el corresponent sistema d'Àrees d'aparcament (clau P) previst a les NNSS.

Es preveu que totes aquelles infraestructures de serveis tècnics que resultin necessàries pel desenvolupament del nou sostre a implantar (gas, estació transformadora elèctrica, etc.) quedin incloses dins l'àmbit de sòl qualificat com a sòl d'aprofitament privat (clau 2.a).

ZONES

L'ordenació del pla de millora urbana proposa una sola qualificació per a les zones susceptibles d'aprofitament privat que han de permetre dotar el sector de viabilitat econòmica. Tota la superfície de zones del pla es qualifica amb la *clau 2.a. Ampliació casc antic* que es configura com una subzona de la *clau 2 Ampliació casc antic* prevista a la normativa vigent del municipi.

La regulació detallada més enllà del que es concreta al present pla de millora, es fa d'acord al que preveuen les NNSS vigent per aquesta clau. Aquest pla de millora preveu un sostre total màxim de 2.494,13 m² amb una densitat residencial màxima de 18 habitatges.

EDIFICACIONS

L'edificació es preveu homogènia pel que fa a les alçades màximes de PB+1P+SC per cada un dels 3 blocs de sis habitatges plurifamiliars i amb solució de coberta inclinada d'acord a la regulació general. Existeix un desnivell d'una planta entre l'accés a Camin Reiau amb una alçada reguladora màxima de 6 metres, respecte la façana sud amb alçada resultant de 9 metres.

El pla de millora urbana preveu la posició d'aquests conjunts des de l'alineació obligatòria i fins a la línia que estableix la profunditat edificable en 15 metres d'acord al plànol *O.02 Ordenació i Paràmetres Reguladors*. Es respecta així mateix la línia d'edificació de la carretera C-28 regulada d'acord a la legislació sectorial així com una separació de vistes de 3 metres al veí colindant a la banda est. Es tracta per tant d'una ordenació segons alineació a vial a partir dels paràmetres definits en les normes. En tots els casos es preveu concentrar els cossos sortints a la façana sud.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Aquest pla de millora urbana concreta per tant l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones:

Sistemes:

Sistema de Parcs i Jardins Urbans (clau J)

Sistema d'Àrees d'Aparcament (clau P)

Sistema de viari exclusivament per vianants

Zones d'aprofitament privat:

Zona d'Ampliació Casc Antic (clau 2.a)

DETERMINACIONS

El Pla de Millora Urbana concreta l'ordenació detallada de l'àmbit que abasta, mitjançant:

- la divisió del sòl en sistemes i zones
- la definició de les condicions i paràmetres pel desenvolupament de les edificacions i el tractament dels espais exteriors en les diferents zones i sistemes

- l'establiment de les condicions de gestió i el pla d'etapes del sector

1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres

Es relacionen a continuació els paràmetres del sector PMU1 d'acord amb tot allò comentat, el planejament general vigent, la legislació d'aplicació i el que consta en la documentació gràfica i escrita d'aquest pla.

El quadre a continuació recull les cessions mínimes previstes a la normativa (20% per a viari/aparcament i 12% per espais lliures) així com els paràmetres d'ordenació vigents específics per a l'àmbit indicant-ne el precepte de les normes que el regulen. Es fa constar així mateix el sòl de cessió de domini públic de carreteres (117,67 m²) que no participa del repartiment de beneficis i càrregues i per tant no genera aprofitament ni cessions. Un cop descomptada del conjunt, resulta un àmbit de 2.771,26 m² i en resulta un sostre total màxim de 2.494,13 m² amb una densitat residencial màxima de 18 habitatges.

QUADRE NUM. 1: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS VIGENTS

		PLANEJAMENT VIGENT	
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT		100,00%	2.888,93 m²
SÒL DOMINI PÚBLIC CARRETERES		4,07%	117,67 m²
SISTEMES		30,70%	886,80 m²
	Viari exclusivament per vianants	20% mín (*)	554,25 m ²
Clau P	Àrees d'aparcament	viari/aparcament	
Clau J	Parcs i jardins urbans	12% mín. (*)	332,55 m ²
ZONES		65,23%	1.884,46 m²
Clau 2.a	Ampliació casc antic	65,23%	1.884,46 m ²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE art. 153.4.bis/art.84			2.494,13 m²st
Sòl cessió domini públic carreteres que no genera aprofitament			117,67 m ²
Nº MÀXIM HABITATGES art. 153.4.bis/art.84			18,01 hab.
USOS art. 85			Residencial
ALÇADA art. 83			PB+1 (6) m.
	art. 70.2.d		sotacoberta m ²
PROFUNDITAT EDIFICABLE art. 71			15,00 m
FRONT DE FAÇANA art. 71			6,00 m.

* % de l'àmbit inclòs al repartiment de beneficis i càrregues

El quadre número 2 recull les superfícies de les cessions previstes de sistemes i els valors derivats de la proposta per als diferents paràmetres. La columna de la dreta valida els valors indicats o incorpora precisions i justificacions en relació a les diferencials que es constaten respecte la taula anterior.

S'observa que, en base a l'aixecament topogràfic encarregat per la tramitació d'aquest sector, es produeix un ajust de límits respecte la superfície que consta al planejament general de 2.996 m², reduint-se aquesta en 107,07 m².

QUADRE NUM. 2: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS PROPOSATS

	PROPOSTA PMU		DIFERENCIAL
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	100,00%	2.888,93 m²	Ajust topogràfic -107,07 m²
SÒL DOMINI PÚBLIC CARRETERES	4,07%	117,67 m²	
SISTEMES	38,64%	1.116,42 m²	229,62 m²
Clau P Viari exclusivament per vianants	3,31%	95,68 m ²	17,70 m ²
Clau J Àrees d'aparcament	16,49%	476,27 m ²	
Clau J Parcs i jardins urbans	18,85%	544,47 m ²	211,92 m ²
ZONES	57,28%	1.654,84 m²	-229,62 m²
Clau 2.a Ampliació casc antic	57,28%	1.654,84 m ²	-229,62 m ²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE art. 153.4.bis/art.84		2.494,13 m²st	0,00 m²st
Sòl cessió domini públic carreteres que no genera aprofitament		117,67 m ²	
Nº MÀXIM HABITATGES art. 153.4.bis/art.84		18,01 hab.	√ hab.
USOS art. 85		Residencial Plurifamiliar	√
ALÇADA art. 83		PB+1 (6) m.	√ m.
art. 70.2.d		sotacoberta m ²	√ m ²
PROFUNDITAT EDIFICABLE art. 71		15,00 m	√
FRONT DE FAÇANA art. 71		6,00 m	√

Com s'ha comentat, a l'hora d'establir el sostre i la densitat d'aquest pla no es comptabilitzen el sòls de domini públic de carreteres que correspon cedir a la Diputació de Lleida d'acord a allò previst als articles 134.2.b i 135 del RLUC i 126.4 del TRLUC. D'acord amb això tan sols participen del repartiment de beneficis i càrregues 2.771, 26 m² de superfície.

El present PMU determina la posició de les cessions de sistemes de vialitat i zones verdes. Es justifica així mateix el compliment en relació a les superfícies mínimes de cessió (art. 153 NNSS) establertes en el 12% de l'àmbit per a zona verda i dotacions i el 20% de l'àmbit per a viari i aparcaments.

La zonificació proposada pel que fa a vialitat (viari exclusivament per a vianants i àrees d'aparcament) preveu una reserva del 20,64 % de l'àmbit del sector, corresponent a 571,95 m² de superfície, 17,70 m² superiors a la previsió del planejament general de 554,25 m².

La zonificació proposada pel que fa al sistema de parcs i jardins urbans (clau J) preveu una reserva del 19,65 % de l'àmbit del sector, corresponent a 544,47 m² de superfície, 211,92 m² superiors a la previsió del planejament general de 332,55 m².

Així doncs per a l'àmbit del PMU1 es mantenen les cessions previstes pel planejament general i es garanteix el compliment del marc legal vigent, considerant la seva adaptació als paràmetres determinats per la legislació que resulta d'aplicació.

La línia d'edificació se situa a més de 15 metres de l'aresta exterior de la calçada anular de la rotonda, i en la resta del front de la carretera a 8 metres de l'aresta exterior de l'esplanació. L'edificació prevista per aquest PMU dona compliment al que s'acaba de comentar tal i com queda reflectit als plànol d'ordenació.

La taula recull així mateix la justificació del compliment de la resta de paràmetres urbanístics: sostre edificable, número màxim d'habitatges, alçada, profunditat edificable i front de façana. Es dona per tant compliment a l'IEB (índex d'edificabilitat bruta) establert de 0,90 m²st/m²s i a la densitat bruta de 65 habitatges/hectàrea.

L'ús principal o característic de la zona d'aprofitament privat d'aquest sector és el residencial i aquesta s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar lliure. La regulació dels usos es farà d'acord amb allò establert en les normes de les NNSS en relació amb allò previst per la clau 2 (articles 85 i 80 específicament).

1.3.5 Memòria social

En el cas de Naut Aran ens trobem amb un municipi de menys de deu mil habitants, que no és capital de comarca i amb un planejament general anterior a l'entrada en vigor de la *Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local* i per tant no resultarien d'aplicació les reserves d'habitatge de protecció pública de la disposició transitòria tercera del TRLUC. No es tracta així mateix d'un instrument de planejament urbanístic en tràmit en el moment d'aprovació del TRLUC.

El present document no implica un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials.

Així mateix l'article 153.4.bis de les NNSS que estableix els paràmetres urbanístics per al desenvolupament de l'àmbit, no preveu l'obligatorietat d'efectuar reserves d'habitatge de protecció. El present planejament derivat no preveu reserves de sòl per a habitatges de protecció pública.

1.3.6 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà

Es delimita un únic polígon d'actuació.

D'acord amb el que estableix l'article 153 de les NNSS i l'article 121 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) s'estableix per a l'execució i gestió del PMU1 el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130, següents i concordants del TRLUC.

La gestió del planejament garantirà la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà a l'Ajuntament de Naut Aran, d'acord al que estableix l'article 43, en virtut de la disposició transitòria segona del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la concreció del qual es fixarà en el projecte de reparcel·lació.

Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents

(...)

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Si, d'acord al que estableix la modificació de les NNSS de 2009 que delimita el sector, li resultessin d'aplicació les condicions de desenvolupament de la legislació aplicable en el moment de l'aprovació definitiva de les NNSS (20 de juny de 2002), correspondria considerar l'article 43 de la *Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme* que igualment estableix la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Naut Aran, així com a l'execució de totes les obres d'urbanització, així com als compromisos que es relacionen a continuació:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades del planejament urbanístic
- Cedir a l'administració actuant, gratuïtament el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals inclosos en el sector.
- Determinar la cessió de la zona de domini públic de la carretera C-28 d'acord al que estableix la legislació sectorial.
- Efectuar i costejar, en la seva totalitat, les obres d'urbanització de l'àmbit, tal com l'estableix l'art. 44 del TRLUC
- Efectuar i costejar, a més, les obres complementàries d'urbanització per a garantir el correcte funcionament del sector i la seva connexió amb els serveis existents, en les condicions definides per l'art. 44 del TRLUC
- Per l'edificació condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització, s'estarà al que es disposa a l'art. 41 del TRLUC.
- D'acord amb allò que disposa l'art. 107 del TRLUC i si la iniciativa fos privada, la constitució de la garantia ha de fer-se abans de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del pla de millora urbana. Aquesta garantia correspon al 12% del import de les obres d'urbanització.

1.3.7 Fonament legal

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat essencialment pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

L'objecte del Pla de millora urbana s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 70 del TRLUC en sòl urbà no consolidat, d'acord amb el punt a) de l'apartat 1 d'aquest article, en el sentit que els plans de millora urbana tenen per de *completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.*

En relació a la documentació, el Pla de millora urbana conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents (*article 70.6 del TRLUC*).

El Pla de millora urbana conté la documentació que requereix l'article 66 en relació al 70.7 del TRLUC: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació; normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; avaluació econòmica de la promoció. Fa també referència a la mobilitat generada, a la informació mediambiental i a la sostenibilitat de la promoció.

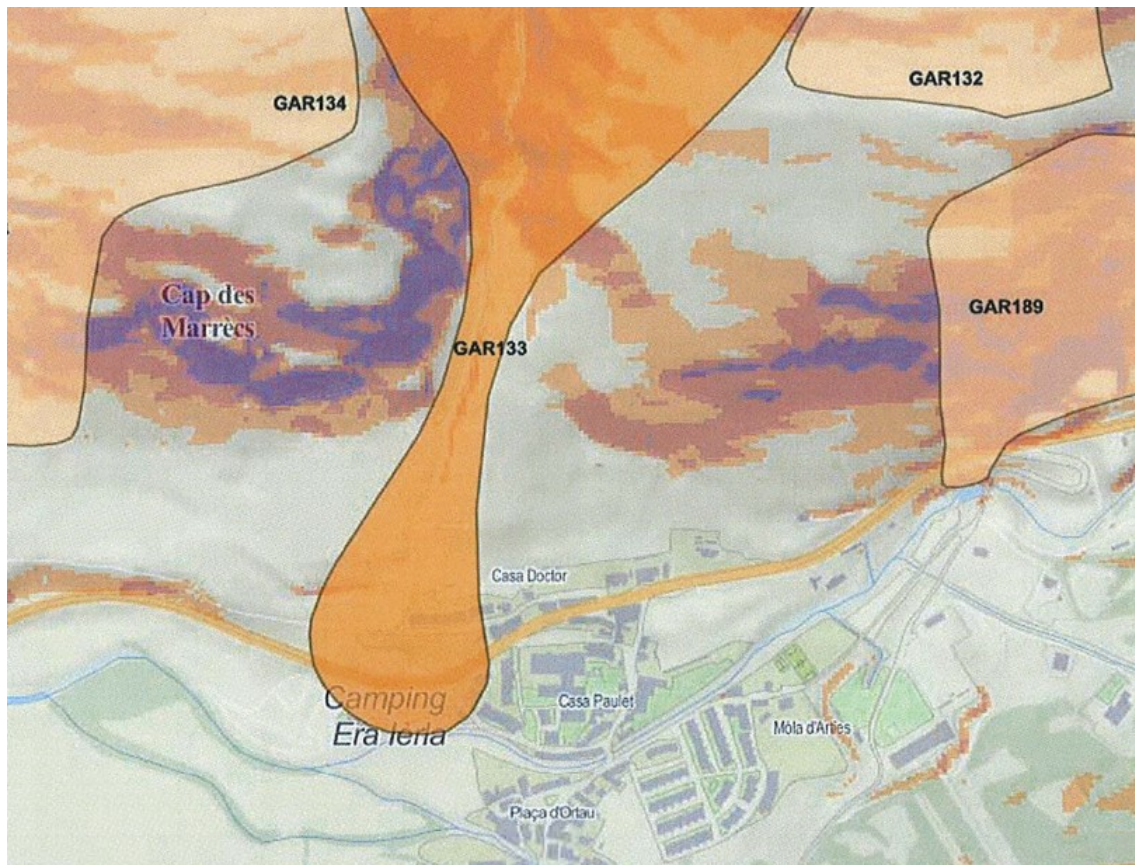
La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert als articles 88 i 89 del TRLUC, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

1.3.8 Justificació risc d'allaus

El present document incorpora l'Annex 4 en relació a l'afectació i la valoració del risc d'allaus. Es tracta d'un "*Estudi tècnic específic sobre l'afectació d'allaus de la zona GAR 133 a una parcel·la urbanitzable al peu del vessant d'Artiga, a Arties*" elaborat per l'empresa NIVORISK.

Entre les potencials amenaces naturals que poden afectar l'àmbit, el perill d'allaus està referenciat documentalment i cartogràficament (document emès per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) en data 31 de gener de 2018). La informació cartogràfica que identifica el perill d'allaus i la datació d'episodis de caiguda d'allaus està continguda així mateix al "*Mapa de Zones d'Allaus de Catalunya a escala 1:25000*" de l'ICGC i a la Base de Dades d'Allaus de Catalunya de l'ICGC.

En l'esmentat mapa de zones d'allaus hi ha cartografiada una zona d'allau (GAR133), la zona d'arribada de la qual s'interseca amb el terreny objecte d'estudi i la C-28. A la cartografia hi consten diversos registres d'episodis d'allaus que han penetrat en el perímetre terreny. S'identifica un episodi observat i registrat durant la tasca de seguiment hivernal sistemàtic d'activitat d'allaus pels tècnics del Conselh Generau d'Aran l'any 2005.



Imatge Zona d'arribada de la zona d'allaus GAR 133 (Mapa de Zones d'Allaus de Catalunya, ICGC). Font: Estudi NIVORISK

L'estudi tècnic que es comenta té per objectiu analitzar les característiques i el comportament de les allaus (potencials, catalogades i inventariades) provinents dels vessants d'Artiga, amb influència gravitatòria sobre l'àmbit. L'objectiu de l'estudi es verificar la funcionalitat de les proteccions existents i la necessitat de mesures estructurals addicionals en futures edificacions, amb la finalitat de fer compatible l'ús urbà del terreny amb un risc residual assumible.

En el cas del fenomen de l'allau associada a un polígon de $T=100$ anys amb els condicionants (dies de frenada etc.) contemplats al llarg de l'estudi, es donen afectacions per neu densa en la parcel·la objecte d'estudi, concretament l'extrem nord i nord-oest de la parcel·la, per tant es fa obvi que dita allau hauria de travessar la línia de cases que queden per sobre. El front d'allau es quedaria aturat al límit perimetral del càmping Era Yerla, passant la carretera C-28, per sota de la parcel·la objecte d'estudi. L'estudi inclou un tall longitudinal a l'extrem nord de la parcel·la i s'obtenen pressions de fins a 25 KPa i alçades de neu d'entre 4 i 6 metres als primers 40 metres des de l'extrem oest.

A mode de recomanacions de l'esmentat estudi, es relaciona a continuació la proposta de criteris constructius en referència a la resistència estructural de les futures edificacions.

Segons les pressions d'impacte obtingudes en la part nord, nord - oest de la parcel·la, es citen les següents recomanacions estructurals per les futures edificacions.

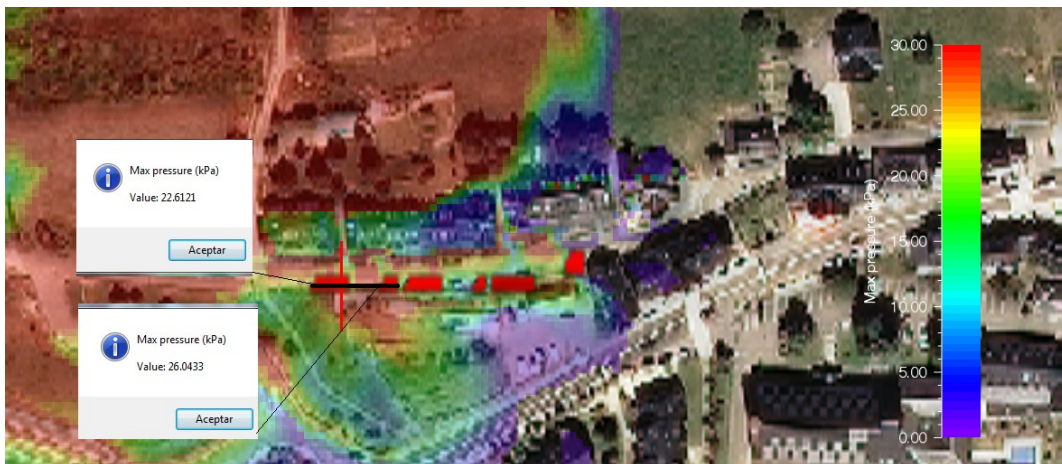
- 1) Les parets o paraments verticals situats a la part nord de la parcel·la i orientades directament al front màxim de l'allau, han de poder resistir pressions d'impacte dinàmic de l'entorn de 25 KPa.
- 2) No es recomana que s'hi facin voladissos ni balcons (a la part posterior cara nord).
- 3) Les obertures i accessos es recomana que estiguin protegits amb sistemes de porticons i/o tancaments que es puguin tancar en cas de risc elevat, tenint aquestes la resistència suficient per aguantar pressions de l'entorn als 25 KPa.

Es considera a continuació el model de distribució de les pressions d'impacte amb major detall segons els tres blocs d'edificació previstos.



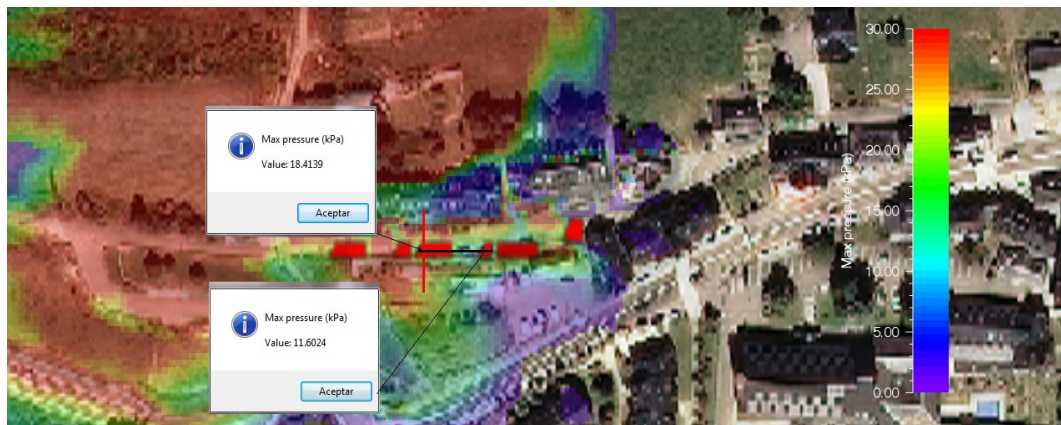
Localització dels 3 blocs d'edificació previstos. Font: Estudi NIVORISK

Per al Bloc 1 s'obtenen pressions entre 22 i 26 kPa. Aquest bloc quedaria sota d'una obertura entre els edificis que es situen per sobre, per tant una línia directa de flux pràcticament en la seva part central. Per tant en aquest edifici es mantenen el requisits estructurals recomanats a dalt.



Paràmetres de pressions dinàmiques T=100 ANYS pel Bloc 1. Font: Estudi NIVORISK

Per al Bloc 2 s'obtenen pressions entre 18 i 11 kPa. Aquest bloc quedaria a resguard dels edificis que es situen per sobre, per tant sense estar afectat per una línia directa de flux. Tindríem pressions lleugerament inferiors a les establertes en l'estudi general



Paràmetres de pressions dinàmiques T=100 ANYS pel Bloc 2. Font: Estudi NIVORISK

Per al Bloc 3 s'obtenen pressions entre 21 i 7 kPa al sector més extrem (est), sector més allunyat de la línia principal de flux de l'allau. Aquest bloc quedaria parcialment resguard dels edificis que es situen per sobre, però afectat per una línia directa de flux en el seu extrem més oest (pressions de fins a 21 kPa). En general tindríem pressions lleugerament inferiors als 25 Kpa establerts en l'estudi general. En l'extrem de l'edificació més a l'est aquestes pressions serien considerablement més baixes, tot i que cal indicar que no estarien generalitzades en tota la façana de la nova edificació exposada al vessant de l'Artiga.



Paràmetres de pressions dinàmiques T=100 ANYS pel Bloc 3. Font: Estudi NIVORISK

D'acord amb tot allò comentat es matisen a continuació les recomanacions estructurals 1 i 3 indicades a dalt per les futures edificacions:

- 1) *Les parets o paraments verticals situats a la part nord de la parcel·la i orientades directament al front màxim de l'allau, han de poder resistir pressions d'impacte dinàmic de l'entorn de 25 KPa per al Bloc 1, de 18KPa per al Bloc 2 i de 22 KPa per al Bloc 3, excepte l'extrem est d'aquest darrer bloc en el que es podran adoptar valors entorn els 8 kPa.*
- 3) *Les obertures i accessos es recomana que estiguin protegits amb sistemes de porticons i/o tancaments que es puguin tancar en cas de risc elevat, tenint aquestes la resistència suficient per aguantar pressions de l'entorn als 25 KPa per al Bloc 1, de 18KPa per al Bloc 2 i de 22 KPa per al Bloc 3, excepte l'extrem est d'aquest darrer bloc en el que es podran adoptar valors entorn els 8 kPa.*

1.3.9 Justificació altres riscos

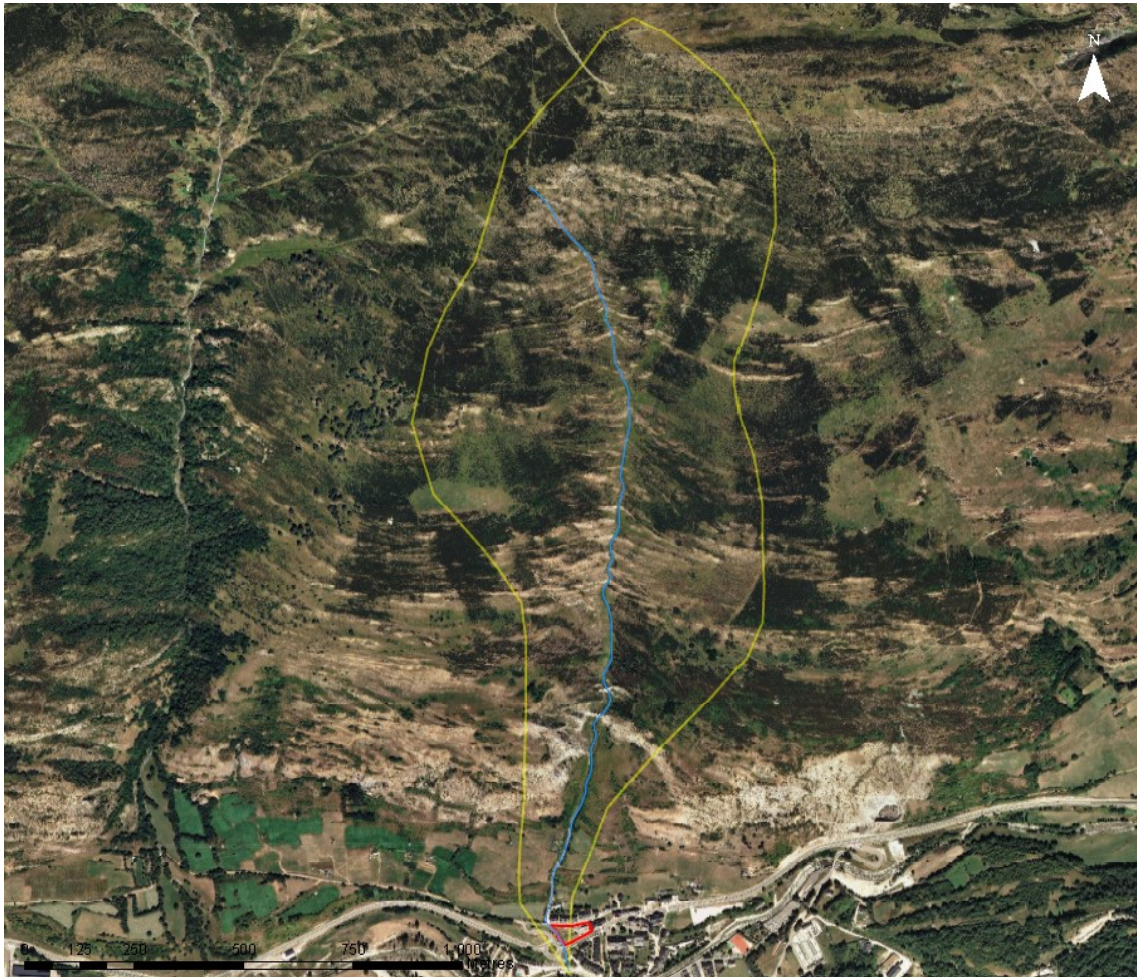
S'inclou el present apartat amb la finalitat d'exposar les corresponents justificacions en relació a alguns dels aspectes no tractats i d'acord al que estableix l'article 87.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

ESTUDI AFECTACIÓ PROCESSOS TORRENCIALS

El present document incorpora l'Annex 2 en relació a l'afectació dels processos torrencials. Es tracta d'un "*Estudi tècnic específic sobre l'afectació per processos torrencials del barranc des Artigues, sobre una parcel·la entre la C-28 i el Camin Reiau, Arties. Naut Aran*", elaborat per l'empresa EUROCONSULT.

La mateixa empresa ha redactat també l'estudi: "*Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG), sobre una parcel·la entre la C-28 i el Camin Reiau, Arties*" que es comenta al següent apartat i que ha permès identificar les possibles situacions de perillositat geològica. D'acord a l'EIRG esmentat, s'ha considerat necessari, vista la ubicació de l'àmbit molt propera al barranc de les Artigues, realitzar un estudi de detall en relació al risc associat als fluxos torrencials (torrentades) i que ara es comenta.

El document té com a propòsit l'estudi específic sobre la possible problemàtica torrencial del barranc de les Artigues sobre la parcel·la d'estudi i es basa en la identificació, anàlisi i avaluació del risc torrencial (corrents d'arrossegalls), provinents del citat barranc que podria afectar a la parcel·la proposant si fos convenient l'execució de proteccions per aquests fenòmens.



Plànol de situació i limitació de la conca del torrent de les Artigues (àmbit marcat en vermell). Font. Estudi EUROCONSULT

En base a la foto interpretació històrica i les simulacions realitzades amb sortides de fons de canal en els punts amb material disponible i amb pendent favorable als lliscaments, denoten activitat torrencial del barranc de les Artigues, amb períodes de retorns importants (amb l'estat actual del terreny). L'abast de les mateixes són l'antic con al·luvial, els conreus i alguns dels xalets situats al Camin Reiau d'Arties.

En cap dels escenaris contemplats ni en la documentació històrica consultada no s'ha identificat cap procés torrencial provinent exclusivament del barranc de les Artigues, que assoleixi amb la topografia actual de forma significativa (ni en el cas dels escenaris excepcionals), els terrenys ocupats per la parcel·la d'estudi. En aquest sentit, el risc associat pel que fa a la parcel·la i a la seva urbanització es considera assumible.

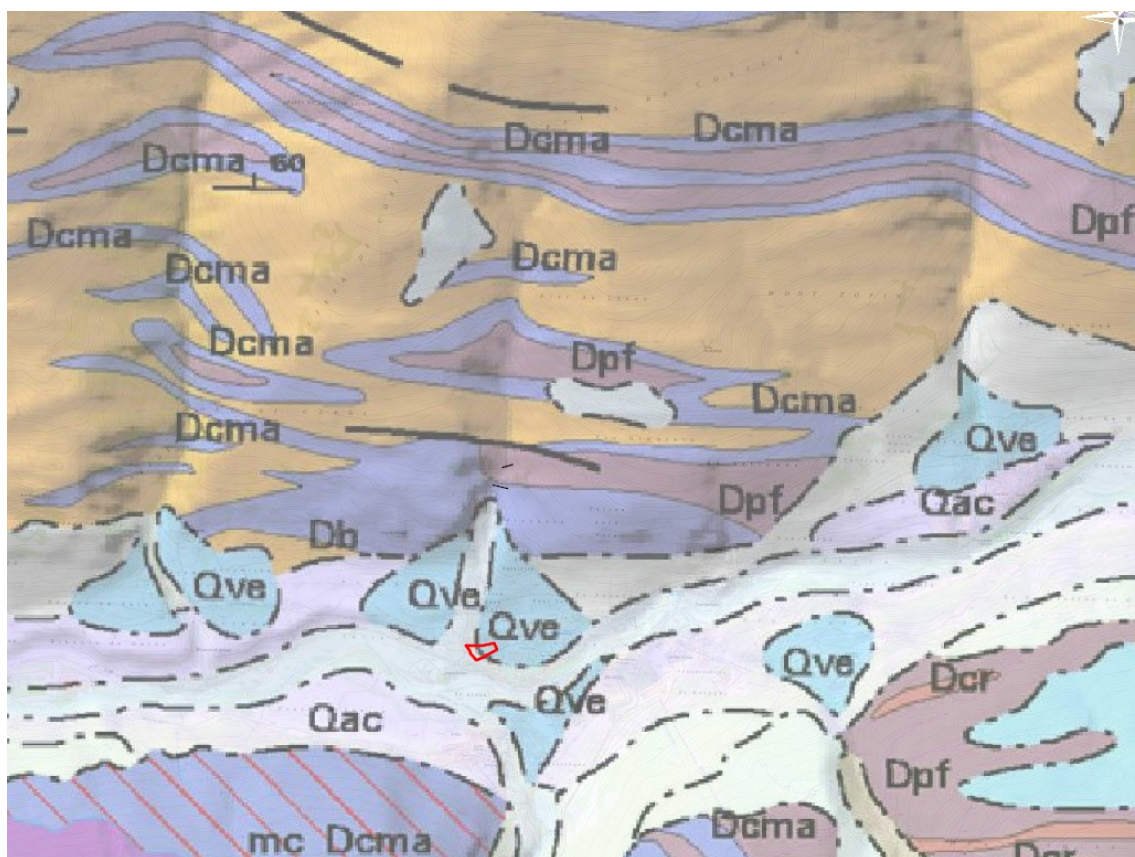
ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

El present document incorpora l'Annex 3 en relació als riscos geològics. Es tracta d'un "Estudi d'identificació de riscos geològics (EIRG), sobre una parcel·la entre la C-28 i el Camin Reiau, Arties. Naut Aran", elaborat per l'empresa EUROCONSULT.

L'EIRG té com a objectiu identificar les possibles situacions de perillositat geològica natural que puguin donar lloc a situacions de risc que convingui evitar o considerar.

Els riscos específics a estudiar corresponen a qualsevol fenomen de tipus geològic que pugui comportar un risc per les persones, les edificacions i les infraestructures. Els fenòmens a considerar són els desprendiments (caigudes de rocs, bolcades, allaus de roques), les esllavissades (lliscaments rotacionals i translacionals, en sòls o roques, reptacions), els esfondraments (subsidiències, col·lapses) i els terratrèmols. En relació als fluxos torrencials (corrents d'arrossegalls) i allaus aquests han quedat ja justificats amb anterioritat d'acord als estudis específics que s'aporten.

Geològicament, el poble d'Arties es troba al Pirineu Axial, en un sector on el substrat rocós són materials del devonià, compost per arenisques, grauvaques, calcàries massives i pissarres fosques. Les unitats geològiques que afloren a la parcel·la, segons el Mapa Geològic de Catalunya a escala 1:250.000 de l'Institut Geològic de Catalunya, són Holocè: Qt0-1: Llit actual, plana d'inundació ordinària i terrassa mes baixa 0-2 metres i Holocè recent: Qve: Ventalls al·luvials antics. Plistocè.



Cartografia Geològica, font ICGC, 1:250.000. La fletxa s'indica la parcel·la d'estudi, polígon vermell parcel·la d'estudi.

En relació als possibles desprendiments, el peu del vessant del Cap des Marrècs es situa al Nord- Oest de la parcel·la, a uns 250 metres i no té cap influència gravitatòria sobre la parcel·la d'estudi. Mentre que l'extrem Oest de la Roca de santa Cristina, és situa a uns 280 metres de la parcel·la al Nord-Est, trobant-se també en una situació i a una distància sense cap influència gravitatòria, sobre la parcel·la d'estudi.

En relació a la perillositat per esllavissades, aquests resulta baixa o molt baixa. En relació a possibles moviments de vessant, cal indicar que amb pendents baixos a moderats com els que es presenten a la zona, els dipòsits al·luvials i de terrassa fluvial són poc susceptibles a la inestabilitat.

En quant a la possibilitat d'esfondraments, sota els dipòsits al·luvials que afloren a la parcel·la hi ha les pissarres amb intercalacions de carbonats, i altres litologies poc solubles del Devonià. No s'ha detectat carstificacions en zones properes a la parcel·la. No s'han identificat prop de la zona d'estudi litologies solubles, com guixos o sals. Es considera per tant, que la perillositat natural pel que fa a esfondraments serà molt baixa, o nul·la.

En relació als terratrèmols, segons les dades obtingudes, la zona del Naut Aran, està exposada a un risc sísmic d'intensitat VIII segons l'escala SMK (Mapa 8).

Les característiques tant geomorfològiques com litològiques del sector en estudi, indiquen que ens trobem en una zona amb perillositat baixa a negligible pels fenòmens de desprendiments, esllavissades, esfondraments i terratrèmols.

No estem per tant en una zona inestable o que presenti riscos geològics, i no afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

1.3.10 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis

El present PMU justifica i aporta un plànol de distàncies a carrer d'accés (plànol O.06). En construccions d'alçada <9m el vehicle de bombers ha de estacionar en via pública i la distància fins l'accés al immoble ha de ser <50m. En alçades >9m la distància fins la façana d'accés al immoble ha de ser de 30m en línia recta.

En el cas que ens ocupen les distàncies resulten inferiors als 50 m per unes alçades d'evacuació de 6,10 m.

1.3.11 Justificació de mobilitat sostenible

D'acord amb allò previst a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, el present pla de millora urbana no requereix un estudi de mobilitat generada atès que no es troba dins l'àmbit d'aplicació.

No es preveu la implantació de nous usos i en relació a l'apartat 2 de l'esmentat article 3, ens trobem amb un municipi de població inferior a 5.000 habitants (1.790 segons el padró d'habitants del 2018 que consta la base de l'IDESCAT) i no s'inclou en cap dels supòsits relacionats en aquest.

El present Pla de Millora Urbana no contempla una estructura viària interna atesa la petita dimensió i densitat de la proposta. Com a sistema de viari es preveu la cessió d'un espai d'aparcament per completar les dotacions de la zona així com un espai exclusivament per a vianants que permetrà connectar la Carretera C-28 amb el Camin Reiau.

1.3.12 Justificació ambiental

El desenvolupament urbanístic que projecta el present pla de millora urbana no modifica les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament general vigent. És un sòl urbà i es situa en una zona completament urbanitzada i amb les xarxes de servei en funcionament.

El present planejament no modifica cap paràmetre del planejament general vigent i es desenvolupa sobre sòls no productius. No es considera que les intervencions proposades alterin l'actual equilibri medi ambiental, ni per l'edificació proposada ni per l'actuació d'ordenació dels espais exteriors.

En la direcció exposada i d'acord a allò previst a l'article 91.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i ateses les finalitat i naturalesa del pla de millora urbana de desenvolupament del planejament general no es considera necessari incorporar informe ambiental en ocasió de la tramitació del planejament derivat de desenvolupament.

El desenvolupament urbanístic que projecta el present pla de millora urbana segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 del TRLUC.

Correspon considerar així mateix la legislació sobre avaluació d'impacte ambiental de projectes d'acord a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Mitjançant l'esmentada llei s'han unificat en una sola norma la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats

plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós.

Article 5. Definicions.

1r «Avaluació ambiental estratègica» que és procedent respecte als plans i programes, i que conclou:

- i) Mitjançant la «declaració ambiental estratègica», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica ordinària, de conformitat amb el que disposa la secció 1a del capítol I del títol II.*
- ii) Mitjançant l'«informe ambiental estratègic», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica simplificada, de conformitat amb el que disposa la secció 2a del capítol I del títol II.*

Article 6. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.

(...)

2. Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada:

(...)

c) Els plans i programes que, establint un marc per a l'autorització en el futur de projectes, no compleixin els altres requisits esmentats a l'apartat anterior.

Secció 2a Procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada per a l'emissió de l'informe ambiental estratègic

Article 29. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

1. Dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa, el promotor ha de presentar davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document ambiental estratègic que ha de contenir, com a mínim, la informació següent:

- a) Els objectius de la planificació.*
- b) L'abast i el contingut del pla proposat i de les seves alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.*
- c) El desenvolupament previsible del pla o programa.*
- d) Una caracterització de la situació del medi ambient abans del desenvolupament del pla o programa en l'àmbit territorial afectat.*
- e) Els efectes ambientals previsibles i, si és procedent, la seva quantificació.*
- f) Els efectes previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.*
- g) La motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.*
- h) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.*
- i) Les mesures previstes per prevenir, reduir i, en la mesura que sigui possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, tenint en compte el canvi climàtic.*
- j) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.*

Així mateix i d'acord a l'article 66 del TRLUC (per al·lusió al 70.7) correspon incloure:

i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

D'altra banda i d'acord al que preveu el marc normatiu vigent en matèria ambiental i en particular la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

(...)

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

(...)

Entenem que el cas del PMU1 que ens ocupa al municipi de Naut Aran no seria objecte d'avaluació ambiental estratègica atès que es refereix només a sòl urbà i no queda inclòs en l'apartat tercer de la lletra a d'acord al punt 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015. També atesa la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

D'acord amb tot allò comentat es presenta la documentació a l'òrgan ambiental a efectes de definir l'avaluació ambiental i sol·licitant l'emissió de resolució expressa de no subjecció a avaluació ambiental.

1.3.13 Document comprensiu

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document comprensiu, aquest s'incorpora i forma part d'aquesta modificació en document independent (annex 1).

1.3.14 Informe de sostenibilitat econòmica

INTRODUCCIO

D'acord a l'article 66.1.d del TRLUC, es regula que en la memòria dels plans de millora urbana (article 70.7 del TRLUC) cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En aquest cas, tot i que aquest planejament derivat no comporta la variació de paràmetres establerts pel planejament general que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la hisenda pública, sí determina l'establiment de la ordenació concreta del sòl urbà, fixant els seus paràmetres generals de regulació concretats amb les obres d'urbanització complementàries.

FONAMENT DE DRET

Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl

Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 66. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

“d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.”

ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

- 1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*
- 2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.*
- 3. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.*
- 4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.*

INFORME DE SOSTENIBILITAT

1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament del pla de millora urbana en la proporció d'usos que s'estableix, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, perquè la proposta comporta una intensitat d'edificació mitjana, i que se situa dins dels paràmetres habituals per completar la trama urbana en un entorn de característiques similars, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat d'acord a l'ordenació que es concreta per l'àmbit.

El sòl és adequat perquè estant situat en una posició de consolidació de la trama urbana, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries

- A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Naut Aran.
- B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que les infraestructures es projectaran seguint les directrius dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Naut Aran i de les empreses dels serveis afectats, per tant es considera que les condicions d'implantació i de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

D'acord a allò establert en la qualificació del sòl d'aquest pla de millora urbana (*plànol 0.01*) i els quadres de dades d'aquesta memòria, es considera una reserva per a la xarxa viària urbana de 606,76 m² de superfície del sector (àrees d'aparcament i viari exclusivament per vianants incloent el sòl dins el domini públic de carreteres).

Els materials que s'utilitzaran pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals, exigits per l'Ajuntament de Naut Aran. No té despeses d'implantació doncs l'execució correspon al promotor del sector. El manteniment de la xarxa viària té una ràtio anual mitjana de 7,75 €/m², el que suposa:

$$606,76 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 4.702,39 \text{ € /any}$$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes. La implantació correspon al promotor en el marc del projecte d'urbanització.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, es considera que tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació. No tenen per tant despeses directes d'implantació ni de manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

Es considera que la xarxa es projecta seguint les indicacions de l'Ajuntament de Naut Aran. No tenen despeses directes d'implantació (a càrrec del promotor) ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

B.2.6 Xarxa de sanejament.

Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals. No tenen despeses d'implantació (a càrrec del promotor). El seu manteniment depèn de l'empresa concessionària i es consideren unes despeses de relació entre aquesta i l'usuari.

B.2.7 Xarxa de subministrament de gas.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament. No es disposa de xarxa de gas a l'entorn.

B.2.8 Sistema d'espais lliures de zones verdes

Es considera que els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, exigits per l'Ajuntament de Naut Aran. No tenen despeses d'implantació, doncs l'execució correspon als propietaris del sector. S'inclouen també els sòls corresponents dins el domini públic de carreteres.

El manteniment general dels espais lliures estarà condicionat per la seva formació, en part, sobre les diferents superfícies dures que componen els espais públics estructurants i les diferents extensions de zones verdes, per aquesta raó, s'estima una ràtio anual mitjana de 6,25 €/m², el que suposa:

$$627,11 \text{ m}^2 \times 6,25 \text{ €/m}^2 = 3.919,44 \text{ € /any}$$

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la xarxa viària	4.702,39 € /any
Total cost manteniment de les zones verdes	3.919,44 € / any
TOTAL COST MANTENIMENT	8.621,83 € / any

3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures que aporten els serveis ja considerats.

4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada

La localització dels 18 habitatges que possibilita el pla de millora urbana, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada :

Aquests ingressos seran de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,77% del pressupost d'execució material.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 5 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 900 €/m².

$$2.494,13 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 5 \text{ anys} = 16.925,17 \text{ € / any}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m² de sostre en una zona urbana consolidada de referència d'intensitat d'edificació alta de major densitat a la que ens ocupa, presenta un valor mig de 15,88 €/m² de sostre, amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona i que en sectors de menor densitat i intensitat d'edificació que la d'aquest document s'arriba a valors mínims de 4 €/m², s'estima que la recaptació al pla de millora pot presentar valor a l'entorn dels 6 €/m².

Quota total anual estimada:

$$2.494,13 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 6 \text{ €/m}^2 = 14.964,78 \text{ €/any}$$

TOTAL INGRESSOS	31.889,95 €/any
-----------------	------------------------

CONCLUSIÓ

Despeses derivades de l'actuació	8.621,83 €/any
Ingressos derivats de l'actuació	31.889,95 €/any
Saldo resultant	+ 23.268,12 € / any

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, té un balanç positiu.

1.3.15 Alineacions, rasants i definició geomètrica

Les alineacions dels vials són les existents definides a la documentació gràfica del pla especial de millora urbana i en especial al *plànol O.5 – Alineacions i rasants / Proposta*. Aquest planejament com a criteri general desenvolupa les alineacions previstes de forma indicativa a les NNSS.

Les alineacions i rasants ja es troben actualment definides atès que els carrers que envolten l'àmbit ja es troben urbanitzats amb asfaltat i cuneta en el cas de la C-28. S'indiquen al plànol O.5 esmentat, cotes i pendents d'aquests vials, alineacions així com les cotes de referència de les plantes baixes dels conjunts edificats. Les façanes de l'edificació amb front al Camin Reiau hauran de quedar alienades a vial respecte l'alineació obligatòria que s'indica.

L'amplada total de la calçada del Camin Reiau és de 6,7 metres, la de la carretera de 7,5 metres. En tots els casos la zona de calçada ha estat acabada amb paviment asfàltic i més enllà d'aquesta s'ha completat la vorada i la voravia. Els amplex de voreres i cunetes als dos vials són canviants i per tant les seccions totals varien dels 8 a 9 metres per Camin Reiau i entorn als 11 metres per la C-28.

Com s'ha comentat la rasant dels carrers ja es troba definida atès que aquest ja han estat urbanitzats. Les rasants actuals han tingut en compte diferents condicionants com són les rasants dels vials de connexió i una correcta evacuació de les aigües superficials i instal·lació de serveis de funcionament per gravetat.

1.3.16 Urbanització i xarxes serveis

URBANITZACIÓ

Es preveu l'adequació de noves superfícies de parcs i jardins urbans així com d'àrees d'aparcament i vials exclusivament per a vianants, així com el desenvolupament de les diferents xarxes de subministrament necessàries.

Les obres a les xarxes es refereixen principalment a operacions puntuals d'estesa de canonades o cablejat per connectar a les xarxes existents a l'entorn d'acord criteris d'execució, materials i costos definits al corresponent projecte d'urbanització i els dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Naut Aran.

XARXES DE SERVEIS

Als plànols del O.08 fins a O.13 d'infraestructures i serveis del present pla de millora urbana es defineixen els esquemes bàsics de les xarxes a implantar.

A la memòria descriptiva del present document s'han descrit les xarxes de subministrament existents. També es descriu a la documentació gràfica que s'acompanya el funcionament dels esquemes bàsics amb més de detall.

Les connexions de les xarxes d'infraestructures i serveis respecte a la xarxa municipal, així com les possibles afectacions en elements de contorn externs que pugui comportar, estaran incloses en les obres complementaris d'urbanització a càrrec del/s promotor/s del sector.

XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE

La xarxa d'abastament d'aigua que donarà servei al sector serà l'existent en la zona. Per la intervenció tan sols es contempla la realització de l'escomesa de les noves parcel·les proposades a la xarxa existent.

El carrer ja disposa d'hidrants i per les dimensions de l'àmbit d'actuació no se'n requereixen de nous.

No s'ha considerat dotació de reg per les zones verdes.

Les escomeses seran amb conductes de polietilè PE100 PN10 situades dins de rasa. Les escomeses es faran mitjançant armaris situats en sòl privat a línia de façana, prefabricats monobloc més sòcol, amb porta metàl·lica.

Amb el traçat i dimensionat de les canalitzacions previstes s'aconseguirà un equilibri de pressions i un millor repartiment dels cabals actuals. Totes les canonades que arribin o parteixin d'un nus, podran ésser seccionades mitjançant vàlvules de comporta de diàmetre adequat a la canonada que connecten.

La pressió en els punts d'escomesa estarà entre 1 i 3 bar.

(Veure plànol O.12 – abastament d'aigua)

XARXA DE SANEJAMENT

La xarxa de clavegueram que donarà servei al sector serà l'existent en la zona. Aquesta és unitària, estant destinada a aigües residuals.

Per la intervenció tan sols es contempla la realització de l'escomesa de les noves parcel·les proposades a la xarxa existent, realitzada mitjançant conducte de PEAD des de la parcel·la fins a la xarxa, i en el punt de connexió amb aquesta s'executa un pou de registre. Les escomeses seran PEAD SN8 amb DN 250, el pendent mínim serà del 1%.

El traçat de les connexions es realitza el més perpendicular possible a la xarxa existent i els pous de registre es situen en punts de la xarxa que quedin fora de zones pavimentades o en els extrems, de

forma que la ubicació de les tapes dels pous no interfereixi amb la traça del pas de les rodes dels vehicles.

Les barres es presentaran amb maneguet presoldat en un extrem del tub i una junta estanca, fabricada en EPDM conforme la norma europea 681-1, per posar-la en la primera corrugació del tub on s'introduirà el maneguet, per tal de garantir una millor estanqueïtat hidràulica.

Els pous es situen en els punts de connexió. En tots els casos seran de formigó armat i diàmetre 1,00 metre.

Les tapes seran de fosa dúctil C250 model a definir per l'Ajuntament, amb el nom d'aquest i del servei serigrafiat. L'accés es realitzarà mitjançant pates de polipropilè.

(Veure plànol O.11 – sanejament residuals)

XARXA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA

Actualment hi ha un centre de transformació situat al Camin Reiau, situat a la vorera oposada del sector sobre el que s'actua, també existeix una xarxa de subministrament de baixa tensió que transcorre per l'interior de l'àmbit del sector. Tot això ajuda a teixir una xarxa sòlida.

Tot i que s'ha de realitzar la sol·licitud a la companyia de subministrament es realitzen les següents consideracions:

- La xarxa elèctrica soterrada que transcorre per el sector es desplaçarà. Aquesta operació es un moviment equidistant de la xarxa d'uns 2 metres, el nou traçat s'haurà de dotar d'arquetes de registre de la xarxa, situats en el camí existent al oest de l'àmbit d'actuació
- Es preveu la ubicació de un centre de transformació dins de l'àmbit d'actuació. Aquest es connectarà a la xarxa de baixa tensió existent
- Es realitzarà un nou traçat de xarxa soterrada de baixa tensió al llarg de la vorera sud del Camin Reiau, des de la qual es disposaran 3 escomeses, una per cada gàlib d'edificació proposat

Els criteris de disseny de les xarxes són:

- Totes les conduccions aniran soterrades a les voreres, degudament protegides i senyalitzades amb cinta

- Totes les conduccions que no vagin entubades aniran protegides amb plaques homologades per la companyia i cinta senyalitzadora
- Les conduccions entubades aniran protegides amb formigó en massa i cinta senyalitzadora
- Quan en una rasa hi hagin vèries línies, es situaran una al costat de l'altre sense sobreposarse
- Quan una rasa s'hagi de col·locar més de 4 línies, s'entubaran amb conduccions de polietilè i es podran sobreposar. En aquest cas es disposaran pericons de registre cecs cada 25m
- Els passos de calçada estaran degudament protegits, entubats i formigonats, amb pericons de registre a cada costat del carrer
- Les escomeses es faran mitjançant armaris situats en sòl privat, prefabricats monobloc més sòcol, amb porta metàl·lica. Per la caixa de seccionament i caixa general de protecció de distribució per urbanitzacions segons Guia Vademècum

El cable neutre anirà connectat a terra cada 200m

MITJA TENSIÓ

L'actuació preveu la realització d'un tram de mitja tensió entre el transformador existent i el nou transformador a situar dins l'àmbit d'actuació. Aquesta nova línia de mitja tensió es realitzarà mitjançant conductors d'alumini.

El traçat transcorre paral·lel a les línies de baixa tensió. Durant la instal·lació es guardaran les distàncies mínimes de seguretat que fixa la ITC-BT-07 i com a mínim 25cm.

Per el càlcul de la necessitat del centre de transformació s'ha tingut en compte les recomanacions del Reglament de Baixa Tensió, segons el qual, se situa el llindar de subministrament en MT en una illa en 100kW.

El centre de transformació estarà completament equipat i homologat per la companyia.

BAIXA TENSIÓ

Per el subministrament de baixa tensió es preveu un traçat que parteix del quadre de protecció i maniobra ubicat al centre de transformació, i canalitzat per sota vorera fins a cada armari d'escomesa.

Les unions i connexions dels conductors s'efectuarà seguint mètodes o sistemes que garanteixin una perfecta continuïtat del conductor i els eu aïllament. Tanmateix, haurà de quedar perfectament garantida la seva estanqueïtat i resistència contra la corrosió que pugui originar el terreny.

Els cables s'allotjaran en rases de 0,70m de profunditat mínima i una amplada que permeti operacions d'obertura i estesa, amb un valor mínim de 0,35m.

Els armaris d'escomesa seran prefabricats i homologats per la companyia subministradora.

(Veure plànol O.08 – distribució elèctrica)

INSTAL·LACIÓ PER A L'ENLLUMENAT PÚBLIC

L'enllumenat previst es situa en les zones interiors, una destinada a viari exclusiu per vianants i l'altre per l'àrea d'aparcament.

Els fanals seran similars als de la resta de carrers del casc antic del municipi. Amb columnes de 4,5m col·locades en filera a una sola banda. Equipades amb reflectors superiors, cal evitar la contaminació lumínica.

Es connectaran i formaran part de la xarxa d'enllumenat existent, sense crear cap nova línia d'enllumenat. Aquest punt s'estudiarà amb l'ajuntament.

Per el disseny de la nova xarxa d'enllumenat s'ha tingut en compte:

- Cal mantenir, al màxim possible, les condicions naturals de la nit en benefici de les persones, de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general
- S'ha de promoure l'eficiència energètica de la il·luminació exterior. Caldrà instal·lar reguladors de flux en capçalera en els punts de llum a fi de reduir la intensitat lumínica i el consum. Igualment, caldrà adaptar el disseny de l'enllumenat exterior a les necessitats pròpies de cada zona, de manera que s'eviti tenir espais excessivament il·luminats
- Cal evitar la intrusió de llum artificial de la il·luminació exterior en les edificacions amb façana en el límit de zona pública. S'haurà de fer un estudi en deteniment de l'orientació dels punts de llum, comprovant la intrusió del feix de llum en les façanes existents i, en cas de que sigui necessari, controlant-lo mitjançant elements especials, com poden ser les lames de control
- S'haurà de garantir la durabilitat dels punts de llum. El disseny dels punts de llum haurà de regir-se pels següents criteris: durabilitat, manteniment, eficiència energètica i estètica. En aquest sentit, s'evitarà la utilització de balises en les zones verdes, elements sensibles al vandalisme, així com la col·locació de punts de llum que requereixin d'un manteniment periòdic en quant a pintat, neteja del reflector, etc, que faci augmentar a la llarga el cost de la lluminària. Caldrà tenir en compte l'estanqueïtat de les carcasses i l'autoneteja de les mateixes, dos factors que minimitzaran el manteniment dels punts de llum
- Caldrà adaptar la tipologia dels punts de llum a la zona a tractar. El disseny de l'enllumenat s'haurà d'adaptar a la naturalesa de les zones a il·luminar. Així, caldrà diferenciar entre enllumenat de vial i enllumenat de zones verdes i/o espais tipus plaça, adaptant els nivells lumínics als requeriments propis de cada un dels àmbits d'estudi

(Veure plànol O.10 – enllumenat públic)

XARXA DE SUBMINISTRAMENT DE GAS

L'àmbit i l'entorn no disposen de xarxa de gas.

XARXA DE TELECOMUNICACIONS

La Llei General de Telecomunicacions regula l'obligatorietat que s'imposa als prestadors d'aquest servei públic, garanteix la protecció d'interès general en un mercat liberalitzat, estableix la utilització compartida de les infraestructures, regula el servei universal de les telecomunicacions, el secret i la protecció de les dades personals.

Les infraestructures per al servei de telecomunicacions han d'estar obertes a tots els operadors habilitats, els quals i en base a l'informe que emeti el Ministeri de Foment, tindran dret a l'ocupació del domini públic, al dret de l'aplicació del règim d'expropiació forçosa i a l'establiment de servituds i limitacions. En qualsevol cas la condicions imposades hauran de sotmetre's als principis d'igualtat de tracte i de no discriminació entre els diferents operadors de les xarxes.

Es disposa de una xarxa de telecomunicacions recorrent el costat est de l'àmbit del sector. Aquesta xarxa disposa de dos cambres GR que no es veuen afectades per els gàlibs previstos per les edificacions.

El que si es veu afectat es la línia que uneix aquestes dos cambres, i per tal d'evitar que quedi dins dels gàlibs previstos s'haurà de realitzar un desplaçament, deixant-la equidistant uns 2 metres del seu recorregut actual, fent-la passar per el camí existent a l'extrem oest.

Es realitzarà un nou traçat de xarxa de telecomunicacions des de el punt de la xarxa més proper en el costat est, fent passar la nova línia per sota de la vorera del Camin Reiau que limita amb el sector.

La xarxa de telecomunicacions seguirà els criteris de disseny que facilitin l'accés als diferents operadors de serveis per tal de fomentar la competitivitat del mercat i millorar els serveis i continguts a oferir als usuaris finals.

El punt de connexió es realitza des de l'interior de la cambra de registre GR d'on parteix el prisma format per 4 conductes de PE de diàmetre 125mm de PE de doble paret, corrugat exterior llis interior.

S'ha previst almenys una connexió per edifici a través d'una arqueta ICT de dimensions de 40x40x60 cm, a partir de la qual partirà l'escomesa que li subministrarà la línia.

(Veure plànol O.9 – telecomunicacions)

Lleida, 16 de setembre de 2019

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

Normativa Urbanística

PLA DE MILLORA URBANA PMU1 · ARTIES (NAUT
ARAN)

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i marc legal

1. Les presents normes són part integrant del Pla de Millora Urbana 1 (PMU1) i són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla segons queda delimitat a tots el plànols que l'integren.
2. El Pla de Millora Urbana (PMU) té per objecte definir la regulació detallada de l'ordenació del sector.
3. Aquest PMU s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: la Revisió de les Normes Subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (NNSS), el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) i altres disposicions d'aplicació.
4. En tot allò que no estigui previst en aquest PMU seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques de les NNSS i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, comerç, medi ambient, etc.

Article 2. Contingut

El contingut d'aquest PMU dona compliment a allò previst en l'article 70 i concordants del TRLUC, així com a l'article 90 i següents del RLUC i les normes urbanístiques de les NNSS i està format pels documents següents:

- A. Memòria Descriptiva, Justificativa i Document comprensiu
- B. Normativa urbanística
- C. Condicions de gestió
- D. Avaluació econòmica i financera i Informe de sostenibilitat econòmica
- E. Pla d'Etapes
- F. Justificació ambiental
- G. Justificació mobilitat
- H. Documentació gràfica

Article 3. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest PMU obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques a privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix

Article 4. Interpretació

1. Aquests normes s'interpreten atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.
2. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

Article 5. Modificació

1. Les previsions d'aquest PMU podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons preveu la legislació vigent.
2. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny, que no suposin modificacions en la superfície dels gàlils d'edificació superiors al 5%.

TITOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 6. Definició i delimitació del polígons d'actuació

L'àmbit d'aquest PMU es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada d'acord amb els conceptes establerts en els articles 117 i 118 del TRLUC

Article 7. Sistema d'actuació i pla d'etapes

1. El sistema d'actuació previst per a la gestió del polígon d'actuació urbanística delimitat, d'acord amb el que estableix l'article 121 del TRLUC, és el de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130 i següents del TRLUC.
2. El desenvolupament del polígon d'actuació urbanística es determina en una única etapa en relació a la reparcel·lació i les obres d'urbanització complementàries. Per

l'edificació s'estableixen tres fases d'acord amb allò establert al Pla d'Etapes d'aquest PMU.

Article 8. Obres d'urbanització

1. Les obres d'urbanització complementàries consideraran i inclouran aquelles obres i treballs de contorn exteriors a l'àmbit d'actuació necessaris per resoldre la connexió i el correcte funcionament de les diferents xarxes de subministrament requerides, conjuntament amb les xarxes existents a mantenir i enllaçar.
2. Aquelles infraestructures específiques que resultin necessàries pel desenvolupament proposat (centres de transformació, regulació de gas, etc.) s'ubicaran en sòls d'aprofitament privat.
3. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit o polígon de gestió. Aquest no podrà modificar les previsions d'aquest PMU, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes. No es pot configurar cap accés des de la rotonda.
4. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el planejament general.
5. Les característiques de l'enllumenat s'hauran d'ajustar a allò establert a la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
6. Caldrà donar compliment als valors límit d'immissió acústica dB(A) atenent als usos del sòl i a les franges horàries d'acord al Decret 176/2009.
7. Les obres d'urbanització complementàries vinculades a la tramitació del PMU hauran d'incloure i dur a terme totes les obres necessàries internes i externes a l'àmbit per garantir el subministrament d'aigua i el tractament de les aigües residuals de comú acord amb l'Ajuntament de Naut Aran i l'ACA.
8. El Projecte d'Urbanització relacionat amb l'àmbit del sector que afecti a les infraestructures d'aigua i sanejament haurà de ser informat prèviament per l'Agència Catalana de l'Aigua. Sense l'esmentat informe, no es podrà iniciar cap tipus d'obra al sector.

Per l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització caldrà justificar prèviament el pagament a l'Agència Catalana de l'Aigua de la corresponent taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta (sempre i quan aquesta connexió sigui viable). En cas d'inviabilitat de connexió a l'EDAR municipal (estat de saturació, etc.), s'haurà de preveure una EDAR pròpia, i disposar de la corresponent autorització d'abocament.

9. En cas d'iniciativa privada, serà preceptiva, prèviament a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PMU, la constitució de les garanties establertes als articles 106 i 107 i concordants del TRLUC.

Article 9. Normes generals de les construccions

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regulen segons el que disposen les NNSS vigents i, en el seu defecte, per les determinacions del TRLUC i les disposicions sectorials vigents en cada moment.
2. Per a l'edificació caldrà que el projecte d'edificació sigui unitari per a les diferents agrupacions de les que es pugui compondre aquest PMU.
3. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el planejament general.
4. Els projectes d'edificació hauran de justificar, si s'escau, el compliment del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
5. Qualsevol edificació s'haurà de situar a una distància igual o superior a 15 metres de l'aresta exterior de la calçada anular de la rotonda, i en la resta del front de la carretera a 8 metres de l'aresta exterior de l'esplanació.
6. Caldrà deixar lliure d'edificació la franja de 3 metres d'ample des del límit oest de la parcel·la.
7. Les edificacions hauran d'incorporar els criteris constructius relatius a l'afectació del risc allaus d'acord al que s'indica al plànol O.07 i a l'annex 4 del PMU
8. Sense detriment del que preveu l'apartat 5 de l'article 71 de les NNSS, no s'admetrà la previsió de tot l'aprofitament de l'àmbit en una sola edificació. Caldrà preveure diferents edificis de forma que no resulti un edifici de longitud total major a 50 metres. En el cas d'edificacions de més de 25 metres caldrà preveure reculades, canvis d'alçada, talls o altres mecanismes per adaptar l'edifici a la trama i la textura existent. En tots els casos cap de les cares podrà tenir una longitud superior als 30 metres. En el supòsit de superar-se aquesta longitud caldrà articular els volums com si fossin independents.

Article 10. Deure de cessió del sòl amb aprofitament

En l'àmbit del polígon d'actuació urbanística del sector PMU1 i al projecte de reparcel·lació, caldrà preveure la cessió a l'Ajuntament de Naut Aran del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que disposa l'article 43 del TRLUC.

Article 11. Servituds carreteres C-28

1. S'estarà a tot allò previst per la legislació sectorial d'aplicació i especialment per la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de Carreteres, el Reial Decret 1812/1994, de 2 de setembre pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres de Catalunya i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres de Catalunya.
2. S'estarà a les limitacions de propietat i tot allò establert en la legislació sectorial en relació als terrenys inclosos en la zona de domini públic, de servitud, d'afectació i de la línia d'edificació.
3. Las actuacions a realitzar en les zones de protecció de la carretera C-28 restaran subjectes a les limitacions derivades de l'aplicació de la vigent legislació de carreteres, en tot allò que respecta als usos no permesos en les zones de domini públic, servitud i afectació; les obres de construcció s'hauran de situar per darrera de la línia límit d'edificació.
4. Es prohibeix qualsevol tipus de construcció, reconstrucció o ampliació (incloent instal·lacions aèries o subterrànies), a excepció de les que resultin imprescindibles per la conservació i manteniment de les construccions existents, des de la línia límit d'edificació fins la carretera.

Article 12. Deure de cessió del sòl de domini públic de carreteres

En l'àmbit del polígon d'actuació urbanística del sector PMU1 i al projecte de reparcel·lació, caldrà preveure la cessió dels sòl inclosos al sector i que conformin el domini públic de carreteres d'acord a la legislació sectorial referenciada d'aplicació.

D'acord a allò previst als articles 134.2.b i 135 del RLUC i 126.4 del TRLUC els esmentats sòls que conforme el domini públic no participen del repartiment de beneficis i càrregues.

TITOL III. NORMES REGULADORES

CAPITOL 1. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT. RÈGIM DEL SÒL

Article 13. Qualificació del sòl

Aquest PMU, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la Memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones, tal i com segueix:

Sistemes:

- Parcs i Jardins Urbans (clau J)
- Àrees d'aparcament (clau P)
- Viari exclusivament per a vianants

Zones d'aprofitament privat:

- Ampliació casc antic (clau 2.a)

S'adjunta a continuació la taula de dades del sector amb caràcter normatiu on es regulen les superfícies de divisió entre sistemes i zones així com d'altres paràmetres d'ordenació.

		PROPOSTA PMU	
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT		100,00%	2.888,93 m²
SÒL DOMINI PÚBLIC CARRETERES		4,07%	117,67 m²
SISTEMES		38,64%	1.116,42 m²
	Viari exclusivament per vianants	3,31%	95,68 m ²
Clau P	Àrees d'aparcament	16,49%	476,27 m ²
Clau J	Parcs i jardins urbans	18,85%	544,47 m ²
ZONES		57,28%	1.654,84 m²
Clau 2.a	Ampliació casc antic	57,28%	1.654,84 m ²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE art. 153.4.bis/art.84			2.494,13 m²st
Sòl cessió domini públic carreteres que no genera aprofitament			117,67 m ²
Nº MÀXIM HABITATGES art. 153.4.bis/art.84			18,01 hab.
USOS art. 85			Residencial Plurifamiliar
ALÇADA art. 83			PB+1 (6) m.
			sotacoberta m ²
PROFUNDITAT EDIFICABLE art. 71			15,00 m
FRONT DE FAÇANA art. 71			6,00 m

L'índex d'edificabilitat bruta de 0,9 m²sostre/m²sòl i la ràtio de densitat bruta 65 habitatges/hectàrea es considera una determinació fonamental d'aquest PMU i en cap cas pot sobrepassar-se. S'estarà a allò previst al plànol O.02 – Ordenació i Paràmetres reguladors

CAPITOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 14. Normes generals dels sistemes

1. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en aquest PMU tenen caràcter i titularitat pública.
2. En relació a la regulació dels sistemes s'estarà a allò previst en les disposicions fixades amb caràcter general per a tot el municipi a les NNSS. En el seu defecte en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment.
3. Es respectarà en tot moment el pas, la configuració i les característiques actuals del camí existent a l'oest de l'àmbit qualificat dins el sistema de Parcs i Jardins urbans

CAPITOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 15. Definició i règim urbanístic del sòl

1. El sòl net edificable es qualifica segons la clau 2.a "Ampliació del casc antic" que es configura com una nova subzona de la clau 2 "Ampliació del casc antic" regulada a la normativa de les NNSS. Sense detriment dels preceptes establerts en aquest PMU, la regulació es farà d'acord a tot allò establert a les NNSS per a la clau 2 i articles concordants.

Article 16. Intensitat i paràmetres d'ordenació

1. El sostre màxim s'estableix en 2.494,13 m² a implantar d'acord a l'ordenació volumètrica que resulti d'aplicar els paràmetres establerts als plànols de qualificació i de paràmetres reguladors d'aquest PMU.
2. L'alçada reguladora de les edificacions és de 6 metres des de cota de planta baixa fins al darrer forjat i de 12 metres fins al punt més alt del carener. S'estableix un nombre màxim de plantes de planta baixa, pis i aprofitament del sota coberta (PB+1P+SC). Els espais sota coberta podran ser habitables i aquests computaran a efectes de sostre en la part que tinguin una altura lliure de més de 1,5 metres.
3. El nombre de plantes màxim podrà sobrepassar-se en una planta en el supòsit que, degut al pendent transversal natural del terreny, el desnivell ho permeti. En aquest cas, una de les façanes tindrà com a màxim el nombre de plantes establert per a la zona corresponent i l'increment en una planta sols podrà establir-se en la façana oposada

Article 17. Densitat d'habitatges i terminis de construcció

1. El nombre màxim d'habitatges serà de 18 unitats. Es considera una determinació fonamental d'aquest PMU i en cap cas pot sobrepassar-se.
2. S'estableix un termini màxim d'un any per a la sol·licitud del corresponent permís d'obres com a mínim d'una de les fases previstes, a comptar des de la recepció de les obres d'urbanització i de 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'inici d'obres.

Article 18. Regulació dels usos

1. S'admeten els usos següents:
 - a) Residencial
 - b) Hotel·ler
 - c) Comercial
 - d) Oficines
 - e) Sanitari-assistencial
 - f) Educatiu
 - g) Socio-cultural i religiós
 - h) Recreatiu
 - i) Esportiu
 - j) Administratiu
 - k) Abastament
 - l) Industrial, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l'article 109 de les NNSS i, en tot cas, excloent les qualificades com a 4a i 5a categoria a l'article 31 de les normes de les NNSS. S'admeten petits tallers de reparació mecànica de vehicles
 - m) Agrícola i ramader en règim d'explotació familiar .
2. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst a les NNSS i en particular d'acord al seu article 108. Sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

Article 19. Condicions de front de façana i parcel·lació

1. Per aquesta subzona 2.a Ampliació Casc Antic s'estableix l'obligació de preveure una parcel·la única a fi d'articular un aprofitament conjunt de l'espai d'aparcament i de no fragmentar l'espai lliure públic amb diferents accessos de vehicles.
2. Els fronts de façana de més de 30 m de longitud articularan el seu volum amb simples canvis d'orientació o reculades.
3. Els fronts de façana unitaris de més de 50 m. de longitud establiran obligatòriament una discontinuïtat total de 3 m d'amplària mínima que comuniqui el carrer amb l'àmbit lliure interior de l'illa

Article 20. Condicions d'edificació: ocupació, perímetre regulador o gàlib edificació

1. L'ocupació màxima i els elements reguladors s'estableixen en el plànol "O.02 – Ordenació i Paràmetres reguladors." en base a la definició dels paràmetres següents:
 - Alineació obligatòria a Camin Reiau (traçat continu)
 - Profunditat edificable màxima (traçat discontinu)
 - Línia d'edificació d'acord a la legislació sectorial de carreteres
 - Línia servitud de vistes a 3m del límit oest
2. Més enllà dels paràmetres reguladors indicats, s'admetran els cossos sortints i els elements sortints d'acord a les consideracions contingudes a les NNSS i tot allò establert en aquest PMU. No es permet la construcció d'elements ni cossos volats si no estan protegits pel ràfec de coberta
3. L'espai no ocupat per l'edificació només podrà destinar-se a horta, jardí o aparcament de vehicles a l'aire lliure i es regirà per l'article 71 de les NNSS.

Article 21. Tanques

En relació a la regulació de les tanques s'estarà a allò previst en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment i en especial a l'article 71 de les NNSS.

Lleida, 16 de setembre de 2019

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

Pla d'Etapes

PLA DE MILLORA URBANA PMU1 · ARTIES (NAUT
ARAN)

3 PLA D'ETAPES

Les determinacions d'etapes i terminis de desenvolupament d'aquest PMU, llevat d'excepció de pròrroga, es plantegen tal i com es descriu en aquest capítol.

Atès que aquest PMU admet la construcció de 18 habitatges sobre 2.494,13 m² de sostre en una parcel·la única i que la gestió preveu un sol polígon d'actuació, s'estableix una única etapa en relació a la redacció dels projectes de reparcel·lació i urbanització. Considerant que els vials de l'entorn ja estan urbanitzats es determina una sola etapa per portar a terme les obres complementàries d'urbanització d'acord al que preveu aquest Pla i amb caràcter previ a les de d'edificació. Per al desenvolupament de l'edificació es preveuen tres fases d'acord amb el que es comenta.

SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica tal i com es descriu al capítol de la memòria justificativa d'aquest pla regulat per l'article 130, següents i concordants del TRLUC (CAPÍTOL III: Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació – SECCIÓ SEGONA: Modalitat de compensació bàsica).

Atès que resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir, es preveu substituir la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament per l'equivalent del seu valor econòmic d'acord a allò previst a l'apartat 3 de l'article 43 del TRLUC i d'acord al que s'ha comentat al capítol 1.3.6. d'aquesta memòria.

DIVISIÓ POLIGONAL

El sector objecte del present PMU s'executarà en un únic polígon d'actuació urbanística.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Termini de tramitació: el projecte de reparcel·lació s'haurà d'aprovar inicialment o si més no haver-ne efectuat la seva entrada i iniciat la tramitació davant l'Ajuntament de Naut Aran abans de 12 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest PMU.

OBRES COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ

El projecte d'urbanització s'haurà de finalitzar en un termini màxim de 12 mesos a comptar des de la data de notificació de l'aprovació definitiva del present PMU per a ser tramitat davant l'Ajuntament de

Naut Aran, i a fi de poder constituir la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització amb caràcter previ a la seva executivitat.

El projecte d'urbanització definirà una sola etapa per la urbanització, que s'haurà d'iniciar als sis mesos de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació. En tot moment quedarà garantida la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

En un màxim de tres anys s'hauran de realitzar les obres d'urbanització del pla especial de millora urbana i presentar el corresponent certificat de final d'obres, comptant des de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

PROJECTE I OBRES D'EDIFICACIÓ

Al plànol "0.02 Paràmetres reguladors. Proposta" es representen els gàlibs corresponents als tres conjunts d'edificació previstos amb 6 habitatges cadascun.

En relació als terminis per iniciar i cloure l'edificació es consideren tres fases dins l'àmbit del sector. S'estableix un termini màxim d'un any per a la sol·licitud de les llicències d'edificació com a mínim d'una de les fases previstes des de la recepció de les obres d'urbanització. S'estima una durada de tres anys per acabar l'edificació per a cadascuna de les fases des de l'inici d'obres, podent-se executar de forma seqüencial sigui de manera consecutiva o distribuïdes en els temps segons les necessitats, o bé de forma simultània.

D'acord amb el que s'ha comentat i les necessitats del mercat i la població, es podran iniciar les fases indistintament sense que obligatòriament s'hagi iniciat la fase amb previsió anterior en la seqüència de fases.

CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

L'Ajuntament de Naut Aran es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres i en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent. Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments

diferents dels previstos per les obres d'urbanització complementàries. S'estarà a allò previst a l'article 169 i concordants del RLUC.

La propietat s'obliga a la cessió de les obres d'urbanització en el moment en què l'Ajuntament de Naut Aran signi l'acta de cessió a la qual s'ha fet referència.

Avaluació econòmica i financera

PLA DE MILLORA URBANA PMU1 · ARTIES (NAUT
ARAN)

4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

Amb aquest estudi econòmic, s'intentarà concloure que el preu de repercussió resultant del desenvolupament es troba dins dels valors actuals de mercat per la zona en qüestió. Aquest preu serà orientatiu, ja que el càlcul es basa en les dades generals que es deriven dels paràmetres i les determinacions establertes per aquest pla de millora urbana, per la qual cosa és una valoració de aproximada que pretén arribar a unes dades de repercussió €/m².

D'acord amb l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del sector del PMU1 comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització
- Costos d'enderrocs d'edificacions existents
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors
- Cost de redacció del pla de millora urbana, definició de les obres complementàries d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística

OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització en el sector PMU1 es refereix:

- Conjunt d'àrees d'aparcament i vials per a vianants, bàsicament de nova creació
- A la urbanització dels nous espais lliures previstos en l'ordenació

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons l'estimació de la superfície de vials i espais lliures, mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de servei i el moviment de terres. A aquest cost s'ha d'afegir el de les obres no repercutides als mòduls aplicables.

A fi de realitzar una aproximació correcta als costos derivats d'unes i altres actuacions s'han aplicat els següents mòduls unitaris de cost que inclouen les despeses generals i el benefici industrial:

Vialitat: àrees d'aparcament i vials per a vianants de nova creació: 120 €/m²

Espais lliures: parcs i jardins urbans: 80 €/m²

L'aplicació d'aquests mòduls de cost sobre els diferents elements que integren el total de 1.233,87 m² (inclosos vialitat i espais lliures) dona una estimació de cost total d'obra d'urbanització en l'entorn de 122.980,00 €.

COSTOS D'ENDERROCS

Enderroc de la construcció de fusta existent, de poca entitat constructiva i sense ús actualment amb un cost d'enderroc estimat d'uns 5.000 €. No es consideren excavacions, terraplenats i moviment de terres que ja queden inclosos en la urbanització.

CONNEXIONS EXTERNES SERVEIS

En relació als costos derivats de les connexions externes de serveis de xarxes de subministrament, aquestes es podrien incloure als valors d'urbanització considerats anteriorment atès que es tracta en tots els casos d'enllaçar amb una xarxa ja existent als carrers perimetrals de l'actuació d'aquest pla de millora. En qualsevol cas s'efectua una reserva genèrica per la previsió d'elements singulars de connexió per valor de 12.000 € a la que s'afegeix l'import d'un nou centre de transformació en relació a l'electrificació per valor de 48.000 €.

En resum, el conjunt de costos analitzats fins al moment és de 187.980,00 €.

COST DE GESTIÓ I PROJECTES

Redacció dels projectes necessaris per a la consecució del desenvolupament: el pla de millora urbana, treballs de topografia, estudis de riscos, projectes d'urbanització i de reparcel·lació, incloses les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

Els costos de gestió, a falta de tenir el valor de tots els projectes esmentats, es poden calcular aproximadament en base als criteris establerts al "*Manual para la ejecución del planeamiento en la compensación y en la cooperación*" de Lluís Hosta Privat, tots aquests es poden quantificar entre un 10% i un 15% de l'import de les obres d'urbanització. En el nostre cas aplicat un 15% sobre 187.980,00 € resultaria un valor de 28.197,00 €.

Cal afegir a més els costos derivats del conveni de sanejament a signar amb l'Agència Catalana de l'Aigua que s'estimen en una quantitat de 30.000 €, a l'espera de l'emissió de l'informe per l'entitat.

Així les despeses totals d'urbanització (PEC – incloent despeses generals i benefici industrial - sense IVA), d'acord amb allò establert a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 es situen a l'entorn de 246.177,00 €.

4.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

L'edificabilitat total a desenvolupar al polígon d'actuació està fixada en 2.494,13 m² de sostre.

Considerant una mitjana, el valor de repercussió dels costos d'urbanització i altres despeses s'estableix en conseqüència, en l'entorn de 98,26 €/m² de sostre edificable de nova construcció resultant del procés de remodelació proposat:

$$246.177,00 \text{ €} / 2.494,13 \text{ m}^2 \text{ st.} = 98,70 \text{ €} / \text{m}^2 \text{st}$$

La justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació es constata per les repercussions que suposaran les despeses a càrrec de la propietat per l'execució del planejament en relació a l'aprofitament que aquest atorga. Els valors i percentatges que resulten es relacionen en el quadre següent:

QUADRE NUM. 4: REPERCUSSIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

CÀRREGUES (*)	m² / ud	€/m² o ud.	246.177,00 €
Obres d'urbanització			246.177,00 €
Urbanització			122.980,00 €
Aparcaments i vial restringit	606,76	120,00	72.811,20 €
Espais lliures	627,11	80,00	50.168,80 €
Enderrocs	1,00	5.000,00	5.000,00 €
Connexions externes serveis			60.000,00 €
Elements singulars	1,00	12.000,00	12.000,00 €
Estació transformadora	1,00	48.000,00	48.000,00 €
Gestió i projectes de les obres			28.197,00 €
Repercussió ACA			30.000,00 €
REPERCUSSIONS			
Superfície de sòl brut (m ² s)			2.888,93
Superfície de sostre edificable (m ² st)			2.494,13
Repercussió sobre sòl brut (€/m ² s)			85,21
Repercussió sobre sostre edificable (€/m ² st)			98,70

(*) valors PEC excepte gestió i projectes

4.3 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

D'acord al art. 126.1 b) de la TRLUC, el conjunt de criteris que serveixen de base per a determinar el valor del sòl adjudicat es fonamenta en l'aplicació del mètode del valor residual a partir de la consideració del valor en venda del sòl degudament urbanitzat, en mèrits a la remissió efectuada pel precepte esmentat al Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl i les pròpies eines de valoració.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC d'acord a allò previst pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl.

$$\text{VRS} = (\text{Vv} / \text{K}) - \text{Vc}$$

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.

Vv = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50). K= 1,4

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

ESTIMACIÓ DELS VALORS DE VENDA (ESTUDI DE MERCAT)

A partir de l'elaboració d'un estudi de mercat dels preus de venda aproximats per a les mateixes tipologies d'edificació que es proposen pel sector en qüestió, s'obtenen els valors que es mostren a continuació.

Habitatge de renda lliure plurifamiliar

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de 2.599,30 €/m² de superfície construïda a l'habitatge plurifamiliar per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament.

S'aporten algunes dades on es relacionen les diferents mostres de mercat i la homogeneïtzació entre elles, tot considerant un immoble patró de la zona per habitatge lliure, un habitatge nou de qualitat mitjana.

2.1. Valor en venda de mercat, Vv

HLL

Mostra	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font
1	355.000,00 €	144,00 m ²	1,00	2004	Particular	habitaclia.es
2	390.000,00 €	170,00 m ²	1,00	1993	Particular	habitaclia.es
3	429.000,00 €	180,00 m ²	1,00	1993	Particular	idealista.com
4	377.800,00 €	172,00 m ²	1,00	1991	API	idealista.com
5	350.000,00 €	130,00 m ²	1,00	1980	API	idealista.com
6	469.000,00 €	206,00 m ²	1,00	1974	Particular	habitaclia.es

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	2.465,28 €/m ²	0,90	1,00	1,00	1,00	1,0389	2.305,07 €/m ² st
2	2.294,12 €/m ²	0,90	1,00	1,00	1,00	1,0945	2.259,87 €/m ² st
3	2.383,33 €/m ²	0,90	1,00	1,20	1,00	1,0945	2.817,30 €/m ² st
4	2.196,51 €/m ²	0,80	1,00	1,15	1,00	1,1063	2.235,69 €/m ² st
5	2.692,31 €/m ²	0,80	1,05	1,10	1,00	1,1829	2.942,61 €/m ² st
6	2.276,70 €/m ²	0,90	1,00	1,00	1,20	1,2344	3.035,24 €/m ² st
Valor en venda resultant							2.599,296 €/m²st

Coefficients:

- Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
- Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Qualitat de l'edificació

Categories 1 i 2	1,20
Categories 3, 4, 5 i 6	1,00
Categories 7, 8 i 9	0,80
- Antiguitat i estat de conservació.

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
Coef 5 = (1-β_ixF)/(1-β_ixC)	1,0389	1,0945	1,0945	1,1063	1,1829	1,2344

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

$$\beta = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

a Antiguitat	1%
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i	2014
Fc Data de construcció o implantació	2014
Fr Data de reforma o rehabilitació	2014
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1
Any valoració	2016
Vida útil màxima	100 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació	1,00
Estat de conservació	Normal
Normal	
Regular	
Deficient	
Ruïnós	

β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
β_i = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C	0,0611	0,1342	0,1342	0,1488	0,2363	0,2891

a Antiguitat	11%	22%	22%	24%	35%	41%
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i	2004	1993	1993	1991	1980	1974
Fc Data de construcció o implantació	2004	1993	1993	1991	1980	1974
Fr Data de reforma o rehabilitació	2004	1993	1993	1991	1980	1974
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1	1	1	1	1	1
Any valoració	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Vida útil màxima	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Estat de conservació	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

A partir de revistes especialitzades es pot realitzar una estimació dels costos unitaris de construcció de les edificacions proposades en els que ja s'incorpora el benefici industrial i les despeses generals.

Habitatge de renda lliure plurifamiliar

2.2 Valor de la construcció, Vc

HLL			
Revista "Boletín Económico de la Construcción"			
	Preu		1.186,03 €/m ²
	Coef corrector Vall d'Aran	15,00%	177,90 €/m ²
			1.363,93 €/m ²
Revista "Construc"			
	Preu		955,74 €/m ²
	Despeses generals	20,00%	191,15 €/m ²
	Seguretat i salut	2,00%	19,11 €/m ²
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	90,80 €/m ²
			1.256,80 €/m ²
Revista "Emedos"			
	Preu		992,77 €/m ²
	Seguretat i salut	2,00%	19,86 €/m ²
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	94,31 €/m ²
	Coef corrector Val d'Aran	15,00%	166,04 €/m ²
			1.272,98 €/m ²
Mitjana			1.297,90 €/m²st

2.3 Valor de repercussió

VRS = (Vv / K) - Vc =	558,74 €/m²st
--------------------------------	---------------------------------

S'aporta a continuació el resum dels valors de repercussió del sòl obtinguts per a cada tipologia a partir de l'aplicació del mètode residual estàtic.

VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL (€/ m2 sostre construït)		
Zona	VRS (€/m2st)	VRS (total)
Habitatge de renda lliure	558,74	1.393.570,20

SOSTRE EN FUNCIÓ A LES DIFERENTS TIPOLOGIES

Sostre total de l'àmbit = 2.494,13 m²st

Superfície total de l'àmbit = 2.888,93 m²sòl.

Per al càlcul i únicament amb efectes justificatius, s'utilitza el 100% del sostre atès que el 10% de l'aprofitament de cessió a l'administració actuant es preveu substituir pel seu equivalent econòmic en tractar-se d'una parcel·la única i indivisible.

Sostre d'habitatge plurifamiliar 2.494,13 m²st

DEURES I CÀRREGUES

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització d'acord al que s'ha justificat al capítol 4.1. S'obté un total de 246.177,00 €.

VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	1.393.570,20 €
Despeses:	246.177,00 €
Compensació 10% aprofitament:	139.357,02 €
Valor dels terrenys:	1.009.140,18 €

El valor, de taxació dels terrenys és de **1.008.035,98 €**, resultant una repercussió global de **404,16 €/m²st.**

VALORS DE REPERCUSSIÓ	
COST D'URBANITZACIÓ per sostre	98,70 €/m ² st
VALOR DE CONSTRUCCIÓ	1.297,90 €/m ² st
VALOR DE VENDA	2.599,30 €/m ² st
VALOR DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT	558,74 €/m²st
REPERCUSSIÓ GLOBAL SENSE URBANITZAR	404,16 €/m²st
VALORS TOTALS	
COST D'URBANITZACIÓ PENDENT	246.177,00 €
VALOR DEL SÒL URBANITZAT	1.393.570,20 €
VALOR DEL SÒL SENSE URBANITZAR	1.008.035,98 €

Observació: aquests valors són indicatius atès que els costos de construcció, les despeses d'urbanització i els valors de mercat considerats per estimar els valors de venda són orientatius.

CONCLUSIONS

A partir de la relació de dades numèriques anteriors, es conclou que la promoció derivada de la proposta d'ordenació que es formula pel sector PMU1, resulta viable.

Justificació càlculs urbanització

PLA DE MILLORA URBANA PMU1 · ARTIES (NAUT
ARAN)

5 JUSTIFICACIÓ DE CÀLCULS URBANITZACIÓ

XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA

A partir dels gàlibs i del nombre d'habitatges previstos per a ús residencial, s'han calculat les dotacions d'abastament d'aigua del sector.

La dotació diària per habitant és la mitja dels consums registrats durant un any, però la distribució d'aquests consums no és regular, variant d'uns mesos a uns altres, així com els dies de la setmana i segons les hores del dia. A fi efecte de garantir el subministrament de la demanda màxima, s'aplica el coeficient punta que varia en funció del número habitants, s'estableix en funció del número d'habitatges abastat d'acord amb els següent criteri:

Nº Habitatges	Coefficient punta (Kp)
<50	10
de 50 a 250	5
de 250 a 500	3,5
de 500 a 1.500	2,5
>1.500	2

Consum habitatges

DOTACIÓ (L/persona · dia)	250
CABAL PUNTA (Hores/dia)	18
PERSONES / HABITATGE	4
COEFICIENT PUNTA	10

El cabal punta previst per tot el sector es de **2,778 L/s**.

L'abocament d'aigües residuals previst es de **18,00 m³ / dia**.

Cabals per gàlib

GÀLIB	nº HABITATGES	PERSONES	CABAL (L/dia)	CABAL PUNTA (L/s)
Gàlib 1	6	24	6.000	0,93
Gàlib 2	6	24	6.000	0,93
Gàlib 3	6	24	6.000	0,93
TOTAL	18	72	18.000	2,778

XARXA SANEJAMENT RESIDUALS

A partir de la situació dels futurs gàlibs d'edificabilitat i del nombre d'habitatges previstos per a ús residencial, s'han calculat les dotacions d'abastament d'aigua del sector i s'ha considerant un retorn cap a la xarxa de residuals del 80% d'aquest cabal.

Consum habitatges

DOTACIÓ (L/persona · dia)	250
CABAL PUNTA (Hores/dia)	18
PERSONES / HABITATGE	4
COEFICIENT DE RETORN	80%

El cabal punta previst per tot el sector es de **0,22 L/s**.

L'abocament d'aigües residuals previst es de **14,40 m³ / dia**.

Cabals per gàlib

PARCEL·LA	nº HABITATGES	PERSONES	CABAL (L/dia)	CABAL PUNTA (L/s)
Gàlib 1	6	24	4.800	0,074
Gàlib 2	6	24	4.800	0,074
Gàlib 3	6	24	4.800	0,074
TOTAL	18	72	14.400	0,222

XARXA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA

El dimensionat es realitza d'acord amb el Reglament Electrotècnic per Baixa Tensió (R.D 842/2002) i instruccions complementaries ITC-BT.

HABITATGES

Es parteix del nombre d'habitatges previst, als quals se'ls aplica un grau d'electrificació elevada amb una potencia de 9,20 kW per habitatge.

Al nombre d'habitatges previst per a cada habitatge se li aplica un coeficient de simultaneïtat, tal com marca el reglament.

SERVEIS GENERALS

Entenent per aquests els serveis comuns de l'interior dels edificis d'habitatges.

Aquests serveis compondran la potencia prevista per un ascensor de 18,50 kW, i la potencia considerada per l'enllumenat de l'escala i zones comuns de 0,01 kW/m², essent la superfície estimada, a falta de més dades, el 10% de la superfície de sostre residencial de cada gàlib contemplat.

El coeficient de simultaneïtat es 1.

ENLLUMENAT PÚBLIC

Corresponent a la xarxa d'enllumenat públic.

L'enllumenat públic proposat es limita a 3 fanals de carrer, els quals es connectaran a la xarxa d'enllumenat actual. La potencia requerida es tan baixa que no resulta significativa.

Al aplicar totes les consideracions exposades s'obté una previsió de carrega de **229,57 kW**.

El centre de transformació haurà d'estar equipat amb 1 transformador de 400kVA.

Habitatges					Zones comuns				
kW x HABITATGE					9,2	kW		kW x m²	0,1
								% superf edific.	10%
								kW ascensors	18,5

GÀLIB	SOSTRE (m2)	nº HABITATGES	SIMULT. HABITATGES	POTENCIA (kW)	SOSTRE (m2)	POTENCIA (kW)	POTENCIA (kW) per cada bloc
Gàlib 1	834,26	6	5,40	49,68	83,43	26,84	76,52
Gàlib 2	834,26	6	5,40	49,68	83,43	26,84	76,52
Gàlib 3	834,26	6	5,40	49,68	83,43	26,84	76,52
TOTAL		18,00	16,20	149,04	250,28	80,53	229,57

XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC

Les zones de circulació dins l'àmbit són principalment peatonals, inclosa la zona d'aparcament ja que es dona preferència als vianants. En base això, podem determinar que els hi correspon una situació de projecte tipus **E3** i una classe d'enllumenat **S3**.

Segons el Reglament d'enllumenat, la classificació de vies serà la següent:

Clasificación	Tipo de vía	Velocidad del tráfico rodado (km/h)
A	de alta velocidad	$v > 60$
B	de moderada velocidad	$30 < v \leq 60$
C	carriles bici	--
D	de baja velocidad	$5 < v \leq 30$
E	vías peatonales	$v \leq 5$

En base a aquesta classificació s'estableixen la classe d'enllumenat:

Tabla 5 – Clases de alumbrado para vías tipo E

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado ^(*)
E1	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.</i> • <i>Paradas de autobús con zonas de espera</i> • <i>Áreas comerciales peatonales.</i> Flujo de tráfico de peatones Alto Normal.....	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4
E2	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Zonas comerciales con acceso restringido y uso prioritario de peatones.</i> Flujo de tráfico de peatones Alto Normal.....	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4

(*) Para todas las situaciones de alumbrado E1 y E2, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.

Clase de Alumbrado ⁽¹⁾	Iluminancia horizontal en el área de la calzada	
	Iluminancia Media E_m (lux) ⁽¹⁾	Iluminancia mínima E_{min} (lux) ⁽¹⁾
S1	15	5
S2	10	3
S3	7,5	1,5
S4	5	1

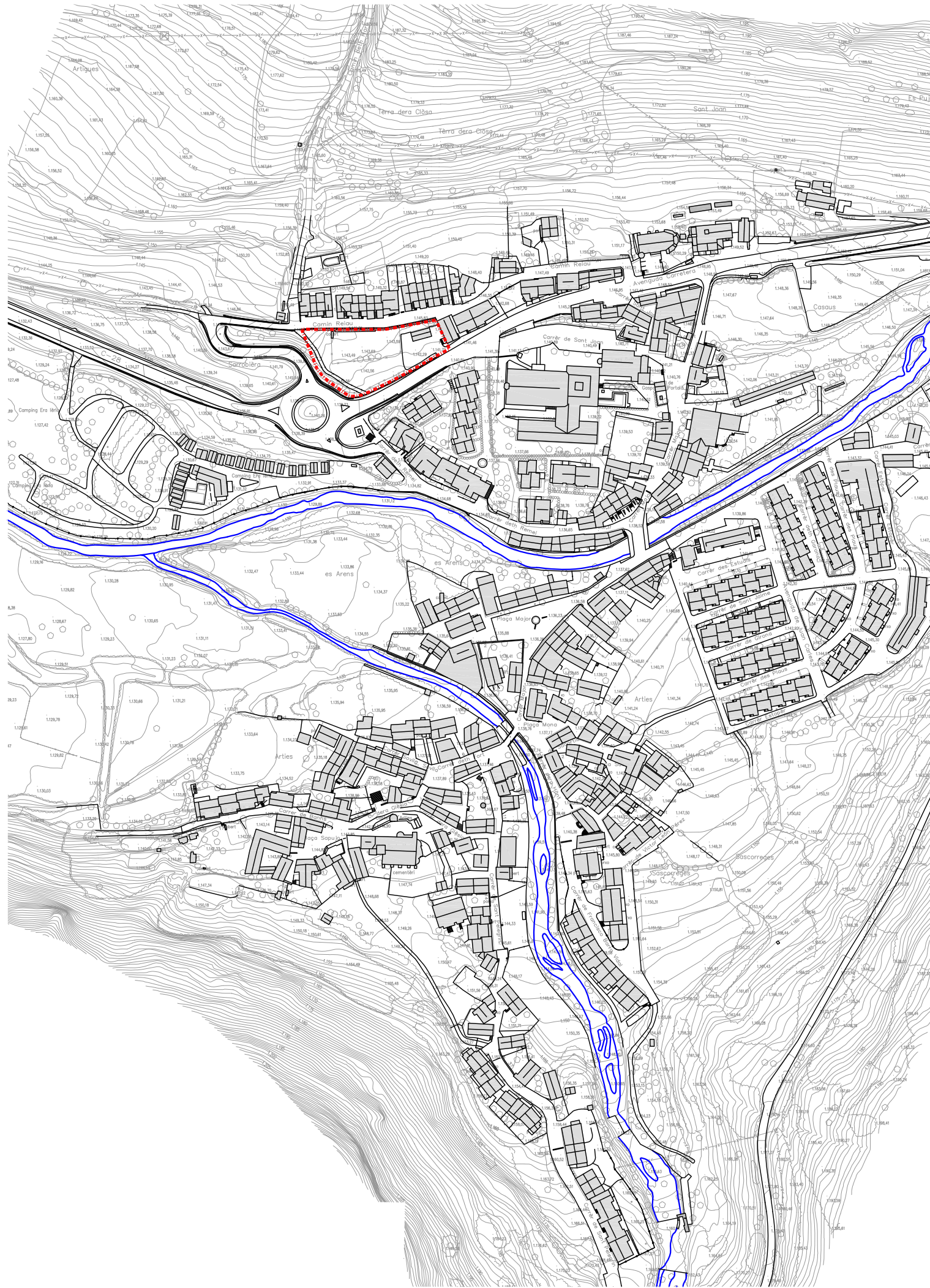
6 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'Informació Urbanística

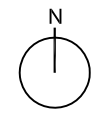
PLA DE MILLORA URBANA PMU1 · ARTIES (NAUT
ARAN)



esc:1/40.000



esc:1/3.000



■ ■ ■ ■ ■ Àmbit PMU 2.888,93 m²

EXP.: 1447

PROMOTOR:

REMILLUGUES, SL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1. ARTIES
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:

Camí Relau
PMU-1
ARTIES (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL:

SITUACIÓ I EMLAÇAMENT

ESCALA: 1/40.000 - 1/3.000

DATA: JUNY 2019

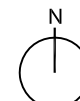
NÚM PLÀNOL:

1.01

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



■■■■■ Àmbit PMU 2.888,93 m2

EXP.: 1447
PROMOTOR:

REMILLUGUES, SL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1. ARTIES
NAUT ARAN


EMPLAÇAMENT: Camí Rellu
PMU-1
ARTIES (NAUT ARAN)

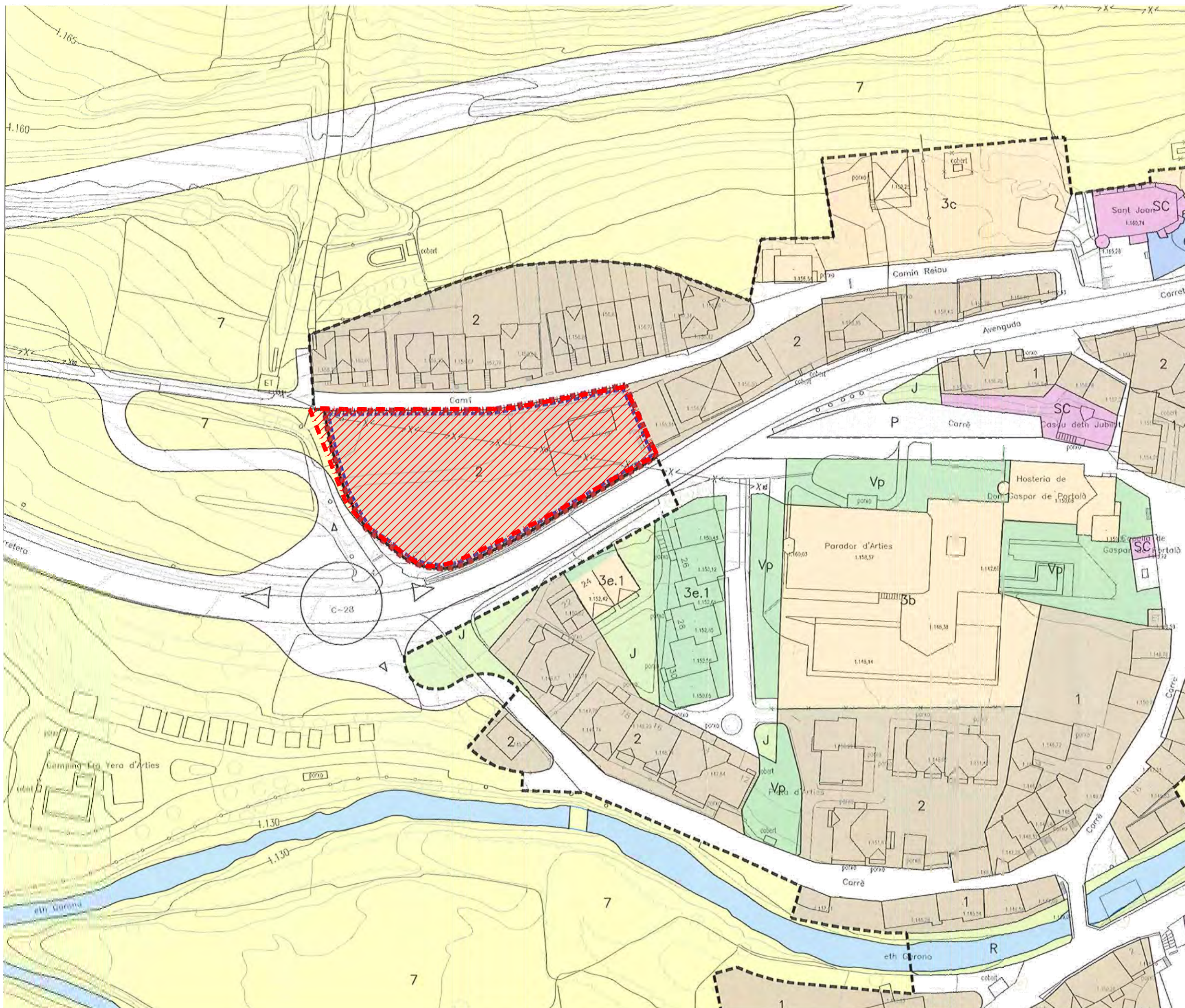
TÍTOL PLÀNOL: ORTOFOTOMAPA

ESCALA: 1/1.000
DATA: JUNY 2019

NÚM PLÀNOL: 1.02

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:


Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



- Àmbit Modificació NNSS
- Límit SU
- Sector de Millora Urbana

ZONES SU

- 1 Casc antic
- 2 Ampliació casc antic
- 3b Eixample 3b
- 3c Eixample 3c
- 3e Ordenació específica

- Vp Verd privat

SISTEMES

- J Parcs i jardins urbans
- SC Equipament comunitari (Sococultural i religiós)
- P Àrees d'aparcament

Àmbit PMU 2.888,93 m2

EXP.: 1447

PROMOTOR:
REMILLUGUES, SL

PROJECTE:
PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1. ARTIES
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:
Camí Reiou
PMU-1
ARTIES (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL:
PLANEJAMENT VIGENT
Refés Modificació NNSS AD 12/01/2009

ESCALA: 1/1.000
DATA: JUNY 2019

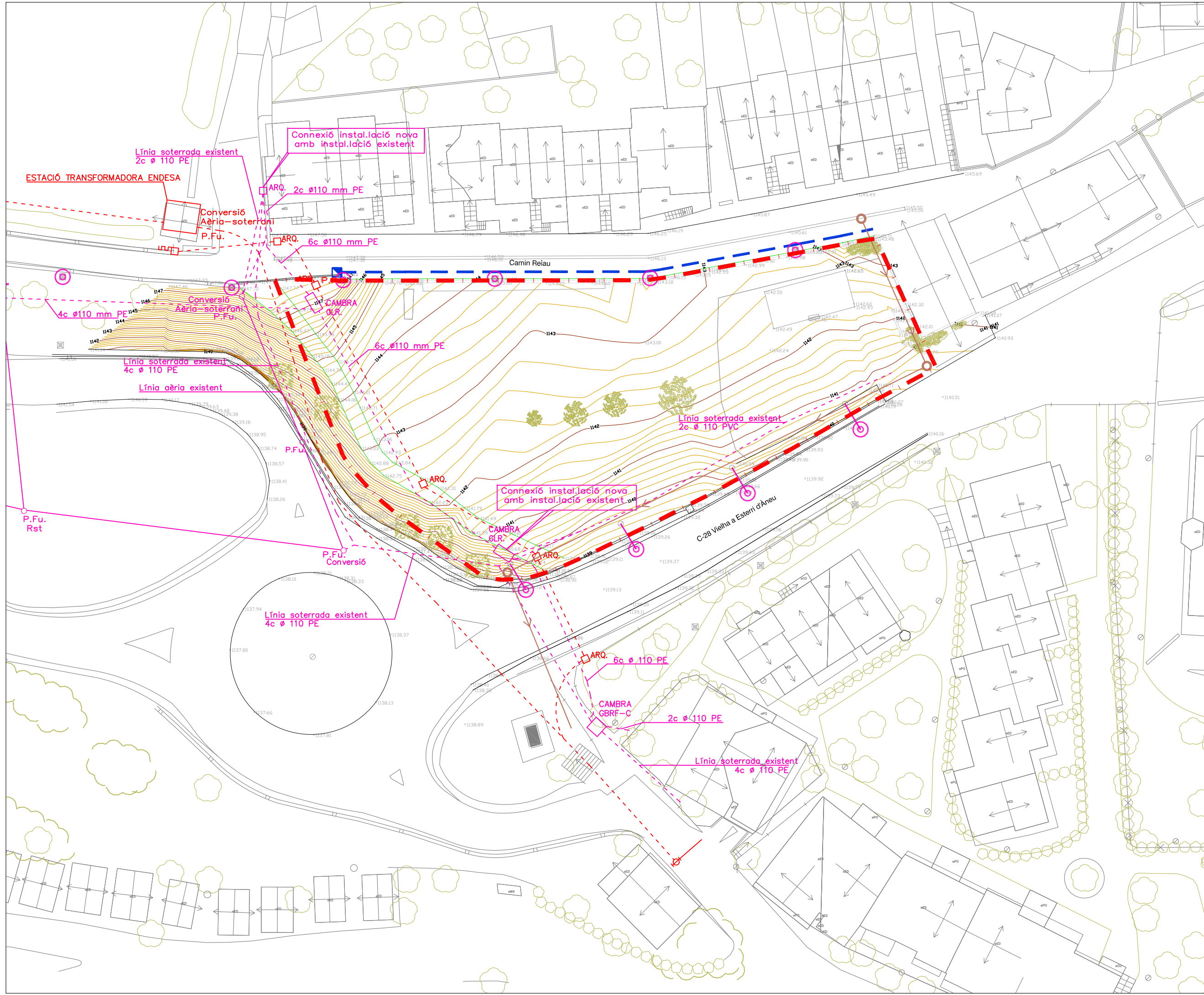
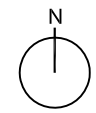
NÚM PLÀNOL: 1.03

arquicoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:



Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



XARXES EXISTENTS

- CLAVEGUERAM
- POU DE REGISTRE
- CANONADA AIGUA
- HIDRANT
- LÍNIA ELÈCTRICA
- FANAL
- BÀCUL
- LÍNIA TELECOMUNICACIONS

Àmbit PMU 2.888,93 m2

EXP.: 1447

PROMOTOR:
REMILLUGUES, SL

PROJECTE:
**PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1. ARTIES
NAUT ARAN**

EMPLAÇAMENT:
Camin Reiau
PMU-1
ARTIES (NAUT ARAN)

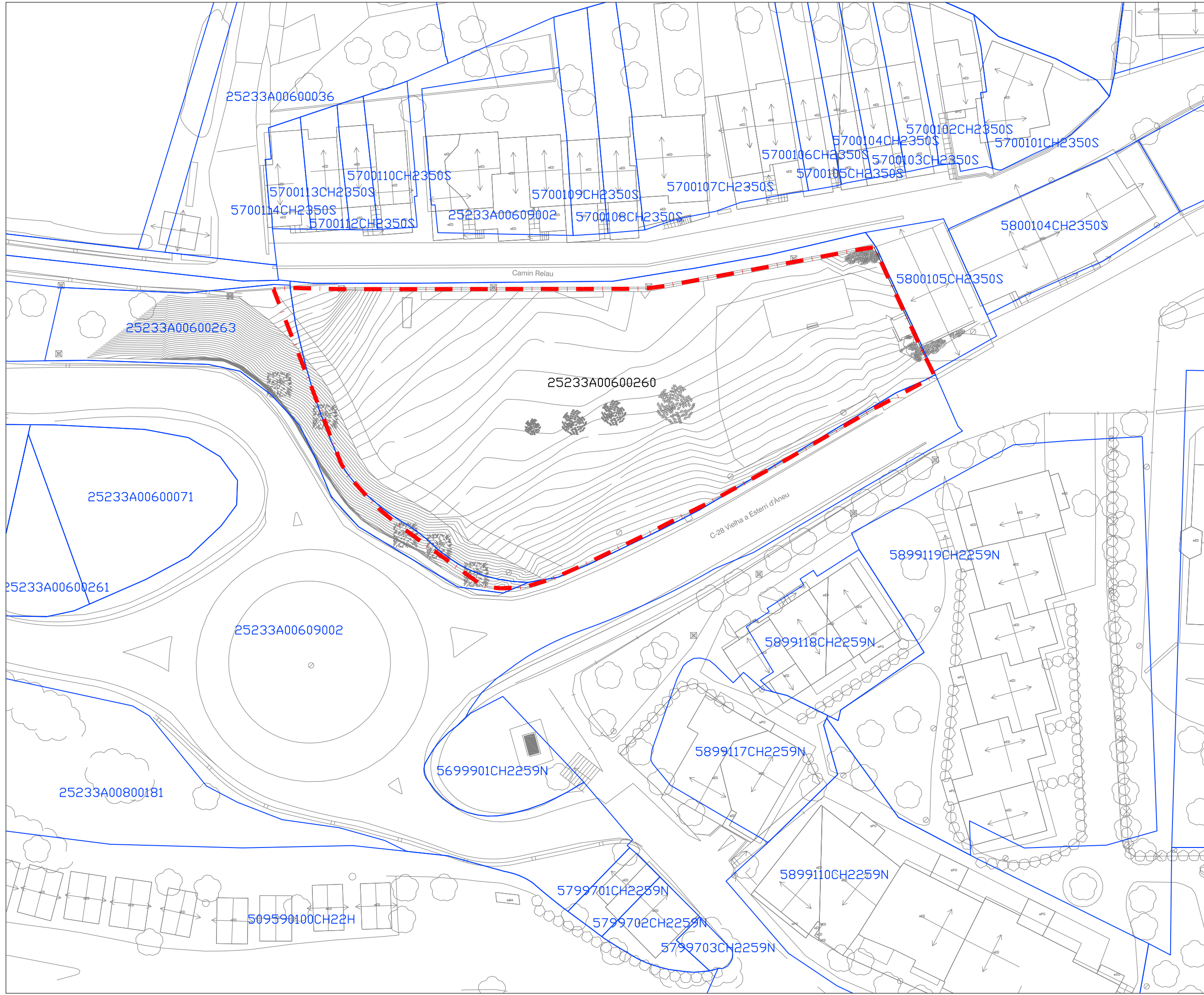
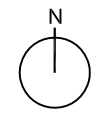
TITOL PLÀNOL:
TOPOGRÀFIC I SERVEIS EXISTENTS

ESCALA: 1/500
DATA: JUNY 2019
NÚM PLÀNOL:

1.04

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Sirnó Bayona
Oriol Monfort Casas



■■■■■ Àmbit PMU 2.888,93 m2

EXP.: 1447
PROMOTOR:

REMILLUGUES, SL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1. ARTIES
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Camin Reiau
PMU-1
ARTIES (NAUT ARAN)

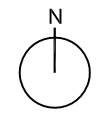
TITOL PLÀNOL: PARCEL·LARI ACTUAL

ESCALA: 1/500
DATA: JUNY 2019
NÚM PLÀNOL:

1.05

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



■■■■■ Àmbit PMU 2.888,93 m2

EXP.: 1447
 PROMOTOR:

REMILLUGUES, SL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA
 PMU-1. ARTIES
 NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Camin Relau
 PMU-1
 ARTIES (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:
 REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ESCALA: 1/500
 DATA: JUNY 2019
 NÚM PLÀNOL:

I.06

arqcoas
 ARQUITECTURA I URBANISME
 ARQUITECTES:

Albert Sirnó Bayona
 Oriol Monfort Casas



1.- Vista Rotonda



2.- Vista C28 a Poble



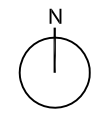
3.- Vista Límit vei



4.- Vista Poble a C28

Plànols d'Ordenació Urbanística

PLA DE MILLORA URBANA PMU1 · ARTIES (NAUT
ARAN)



- ZONES**
- Ampliació Casc Antic CLAU 2.a
- SISTEMES**
- Parcs i Jardins Urbans CLAU J
 - Xarxa viària local
 - Àrees d'aparcament CLAU P
 - Viari exclusivament per vianants
 - Servitud camí existent i continuació fins nucli (225,65m2 inclosos a la clau J)
- AFECTACIONS**
- Sòl de cessió Domini Públic Carreteres
 - Zona d'Afecció (Carreteres)
 - Límit d'Edificació (Carreteres)
 - Zona de Servitud (Carreteres)
 - Zona Domini Públic (Carreteres)
 - Zona d'Afecció vistes veï
- Àmbit PMU 2.888,93 m2

EXP.: 1447

PROMOTOR: REMILLUGUES, SL


PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA PMU-1. ARTIES NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Camín Reiau PMU-1 ARTIES (NAUT ARAN)

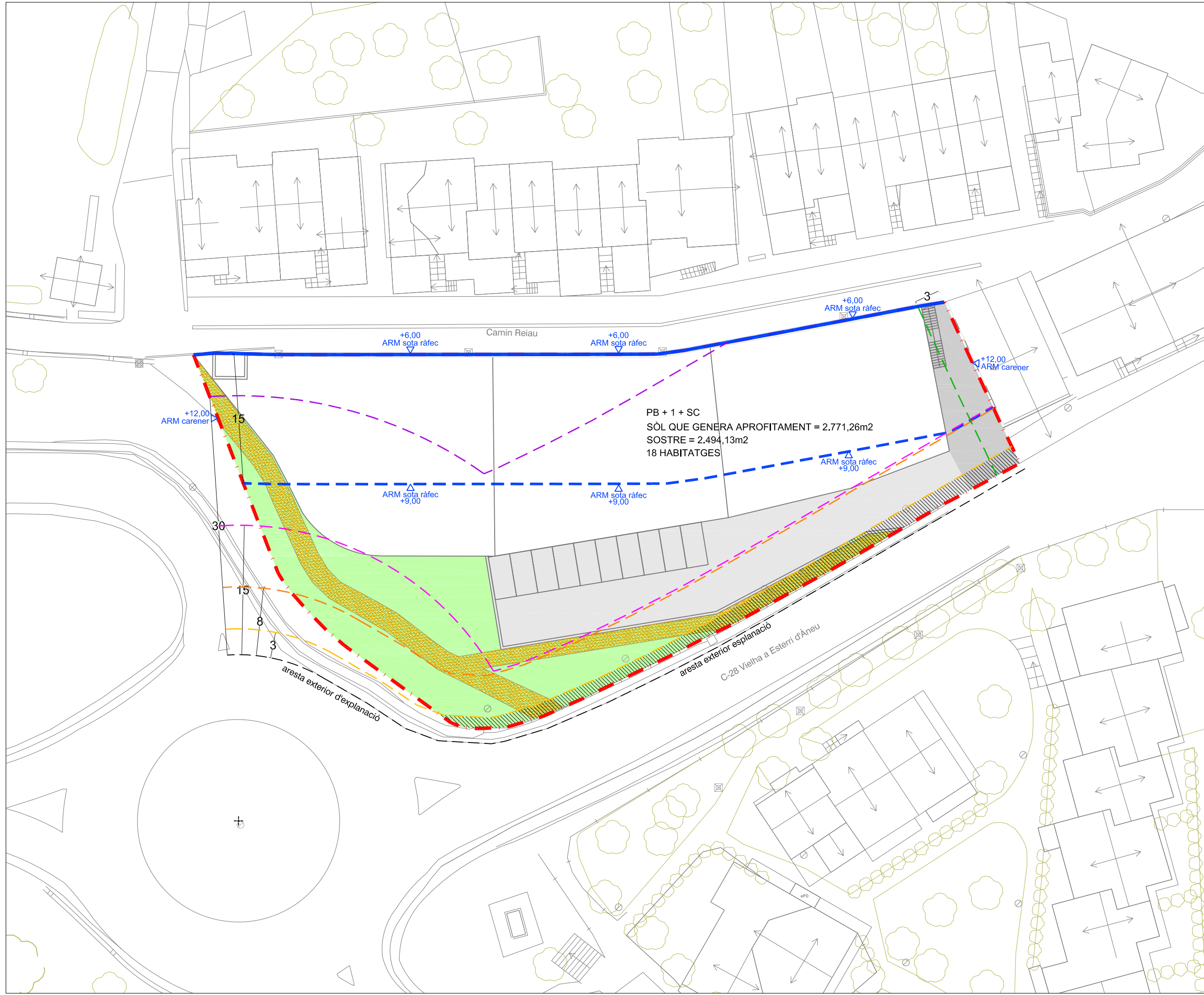
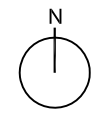
TÍTOL PLÀNOL: QUALIFICACIÓ DEL SÒL

ESCALA: 1/400
 DATA: SETEMBRE 2019
 NÚM PLÀNOL: 0.01

arqcoas
 ARQUITECTURA I URBANISME
 ARQUITECTES:



Albert Simó Bayona
 Oriol Monfort Casas



PB + 1 + SC
 SÒL QUE GENERA APROFITAMENT = 2.771,26m2
 SOSTRE = 2.494,13m2
 18 HABITATGES

- Alineació obligatoria
- Profunditat edificable màxima
- Servidut camí existent i continuació fins nucli (225,65m2 inclosos a la clau J)

- AFFECTACIONS**
- Sòl de cessió Domini Públic Carreteres
 - Zona d'Afecció (Carreteres)
 - Límit d'Edificació (Carreteres)
 - Zona de Servidut (Carreteres)
 - Zona Domini Públic (Carreteres)
 - Zona d'Afecció vistes veï

■ ■ ■ ■ ■ Àmbit PMU 2.888,93 m2

EXP.: 1447

PROMOTOR:
 REMILLUGUES, SL

PROJECTE:
 PLA DE MILLORA URBANA
 PMU-1. ARTIES
 NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:
 Camín Reiiau
 PMU-1
 ARTIES (NAUT ARAN)

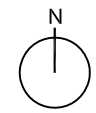
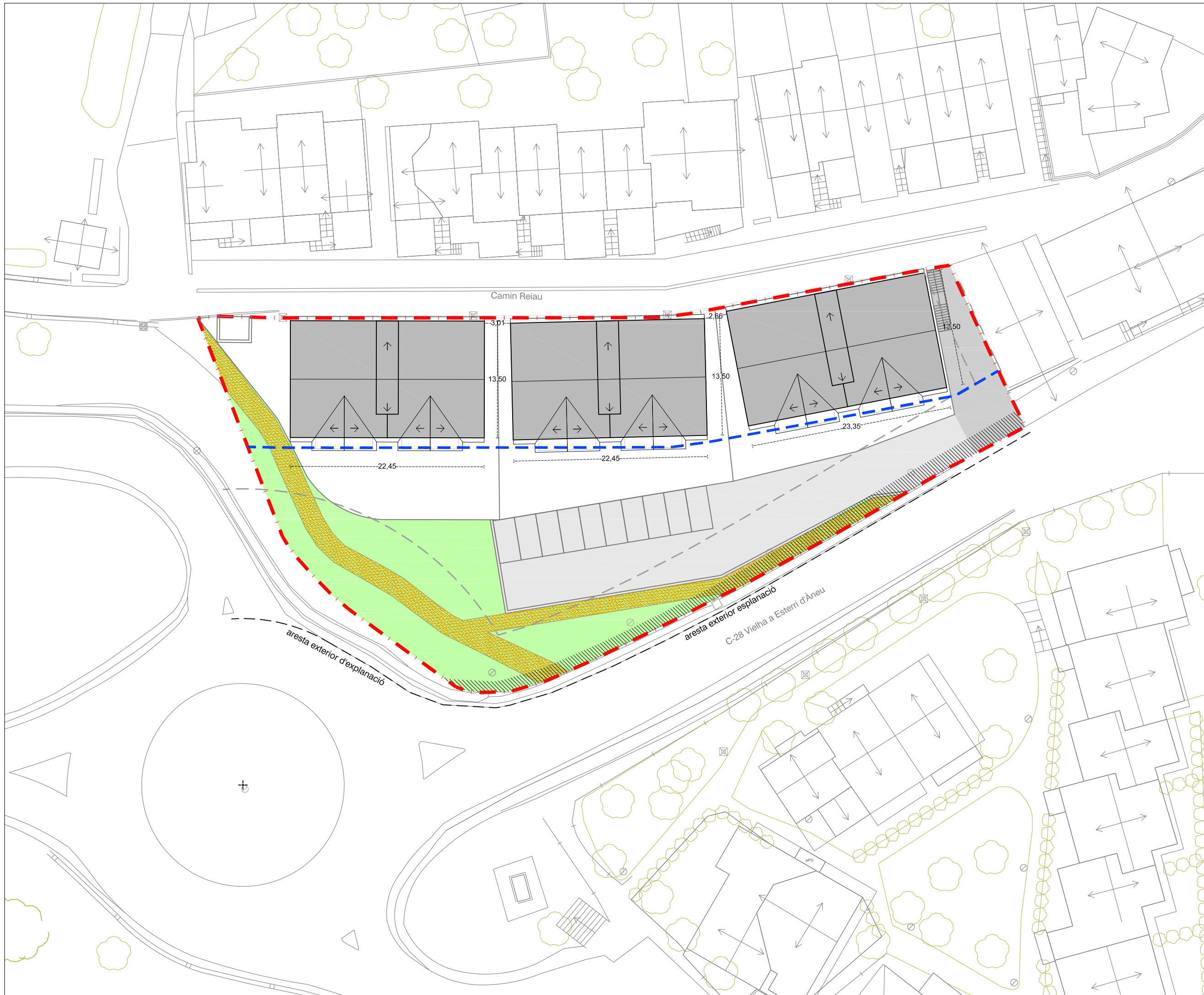
TÍTOL PLÀNOL:
 ORDENACIÓ I PARAMETRES REGULADORS

ESCALA: 1/400
 DATA: SETEMBRE 2019

NÚM PLÀNOL: 0.02

arqcoas
 ARQUITECTURA I URBANISME
 ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
 Oriol Monfort Casas



- — — — — Profunditat edificable màxima
 - Servitud camí existent i continuació fins nucli (225,65m2 inclosos a la clau J)
 - — — — — Límit d'Edificació
- AFFECTACIONS**
- Sòl de cessió Domini Públic Carreteres
- ■ ■ ■ ■ Àmbit PMU 2.888,93 m²

EXP.: 1447

PROMOTOR: REMILLUGUES, SL

PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA PMU-1. ARTIES NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Camín Reiau PMU-1 ARTIES (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL: ORDENACIÓ INDICATIVA

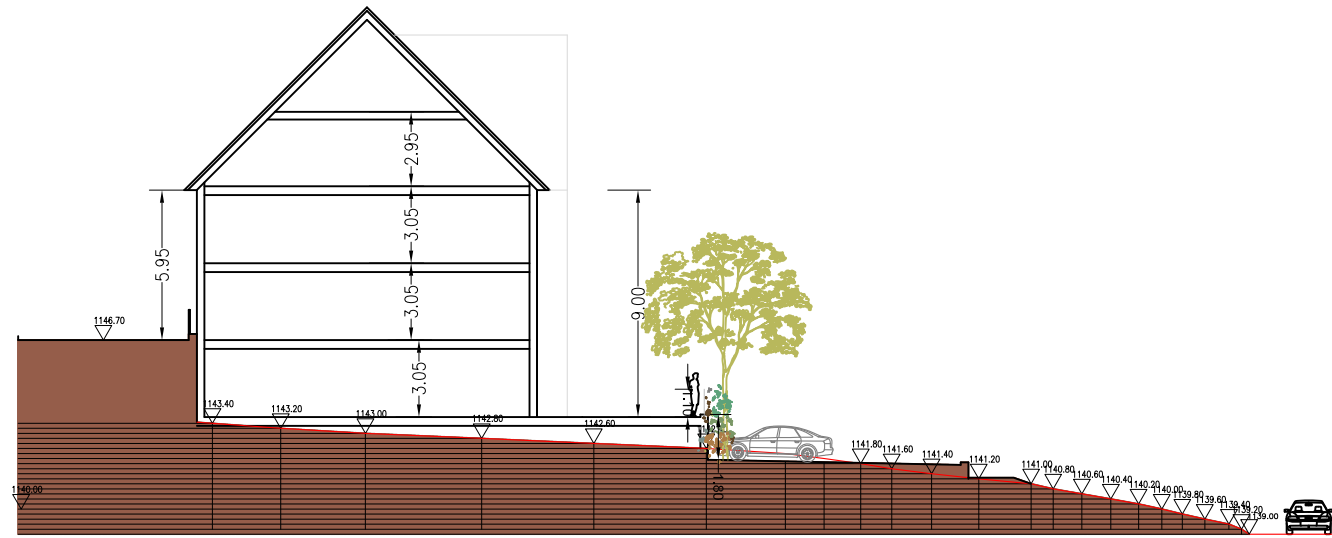
ESCALA: 1/400
 DATA: SETEMBRE 2019

NÚM PLÀNOL: 0.03

arqcoas
 ARQUITECTURA I URBANISME
 ARQUITECTES:



Albert Simó Bayona
 Oriol Monfort Casas

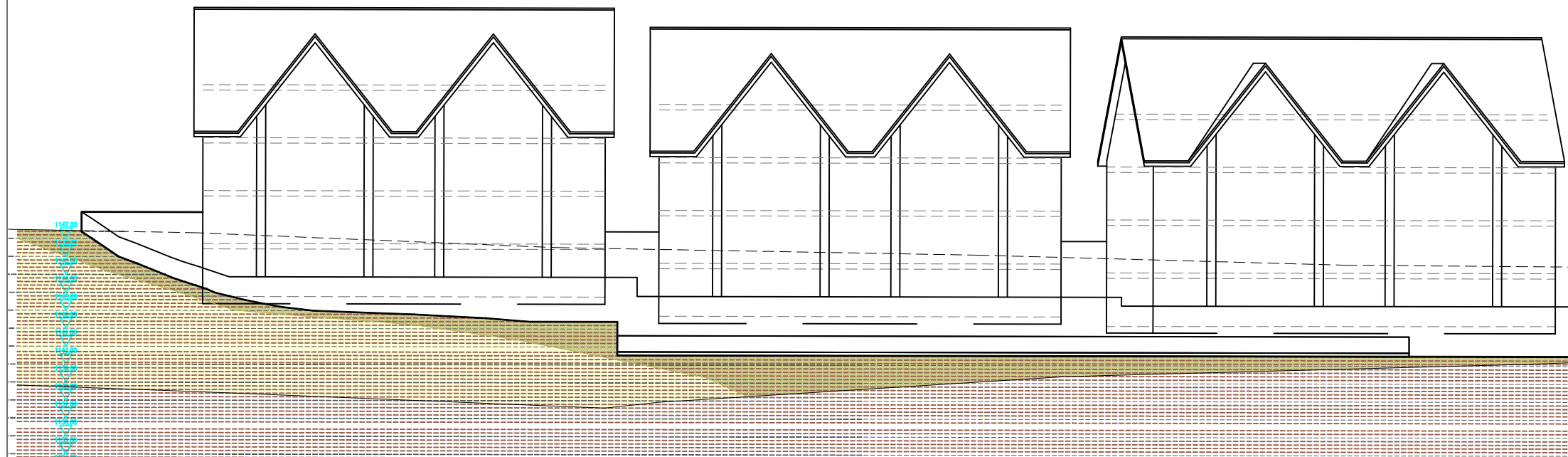


S-1
Secció transversal

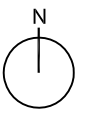


S-2
Alçat Camin Reiau

■ ■ ■ ■ ■ Àmbit PMU 2.888,93 m2



S-3
Alçat C-28



EXP.: 1447

PROMOTOR:

REMILLUGUES, SL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1. ARTIES
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:

Camin Reiau
PMU-1
ARTIES (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL:

SECCIONS I ALÇATS INDICATIUS

ESCALA: 1/1.000 - 1/300

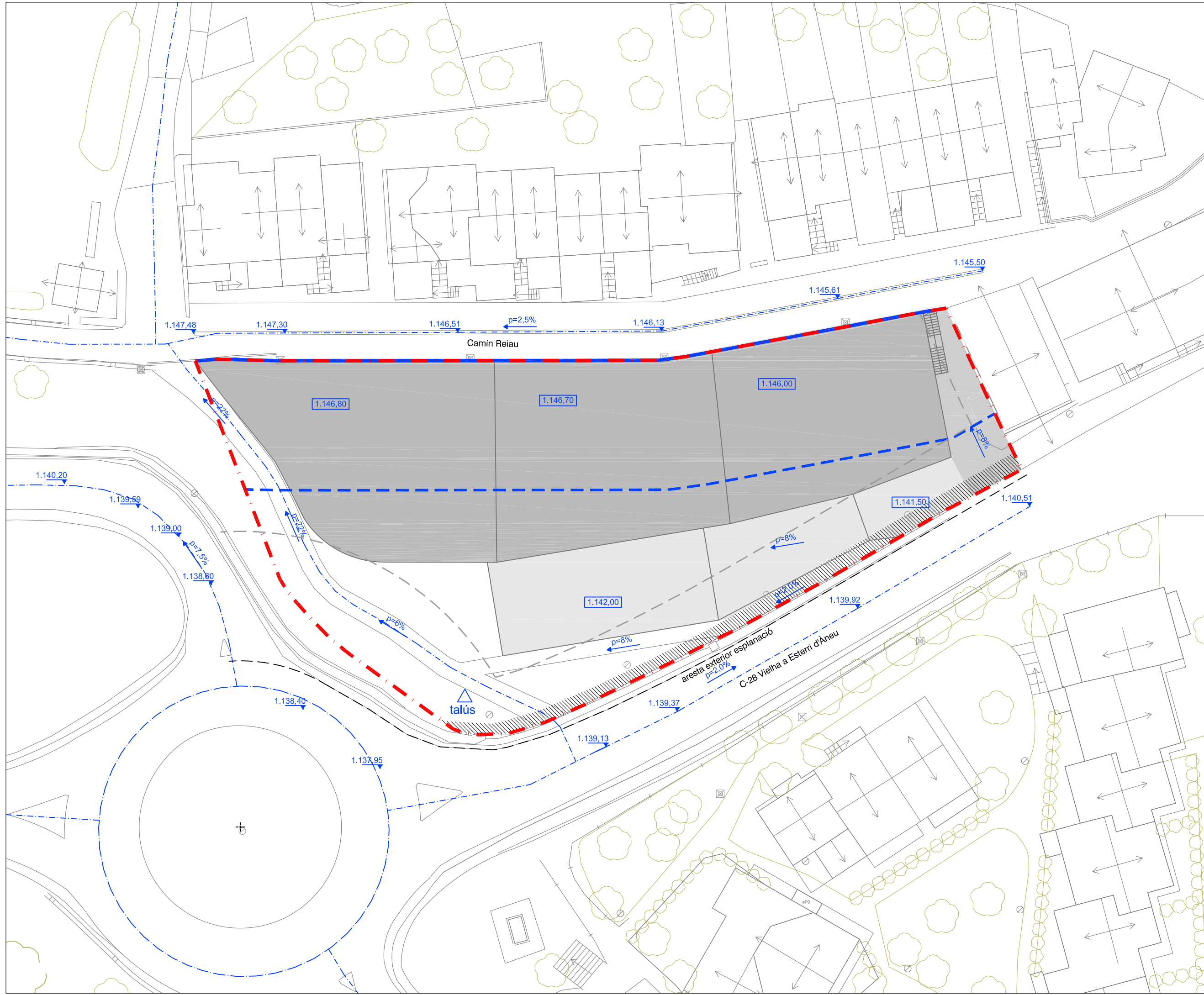
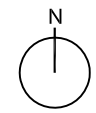
DATA: SETEMBRE 2019

NÚM PLÀNOL:

0.04

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



- 0.00 Cota plataforma
- 0.00 Cota vial
- p=0,0% Pendent vial
- - - - Eix vial
- Alineació obligatòria
- Profunditat edificable

AFFECTACIONS

- Sòl de cessió Domini Públic Carreteres
- Limit d'Edificació

Àmbit PMU 2.888,93 m2

EXP.: 1447

PROMOTOR: REMILLUGUES, SL

PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1. ARTIES
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Camin Reiau
PMU-1
ARTIES (NAUT ARAN)

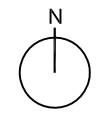
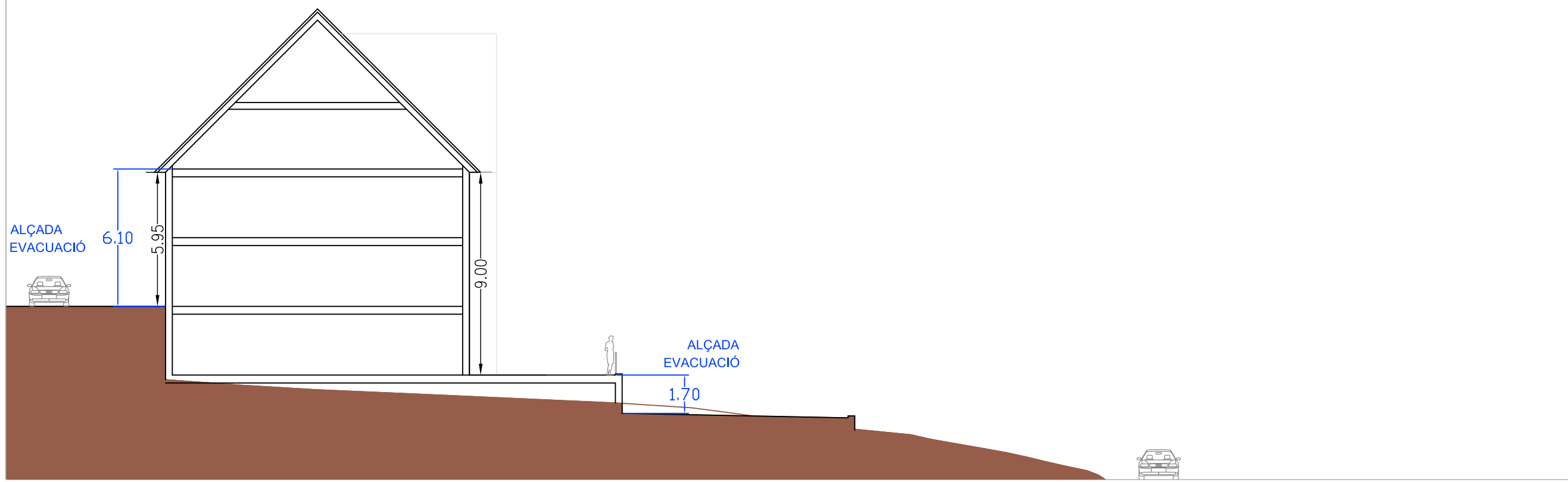
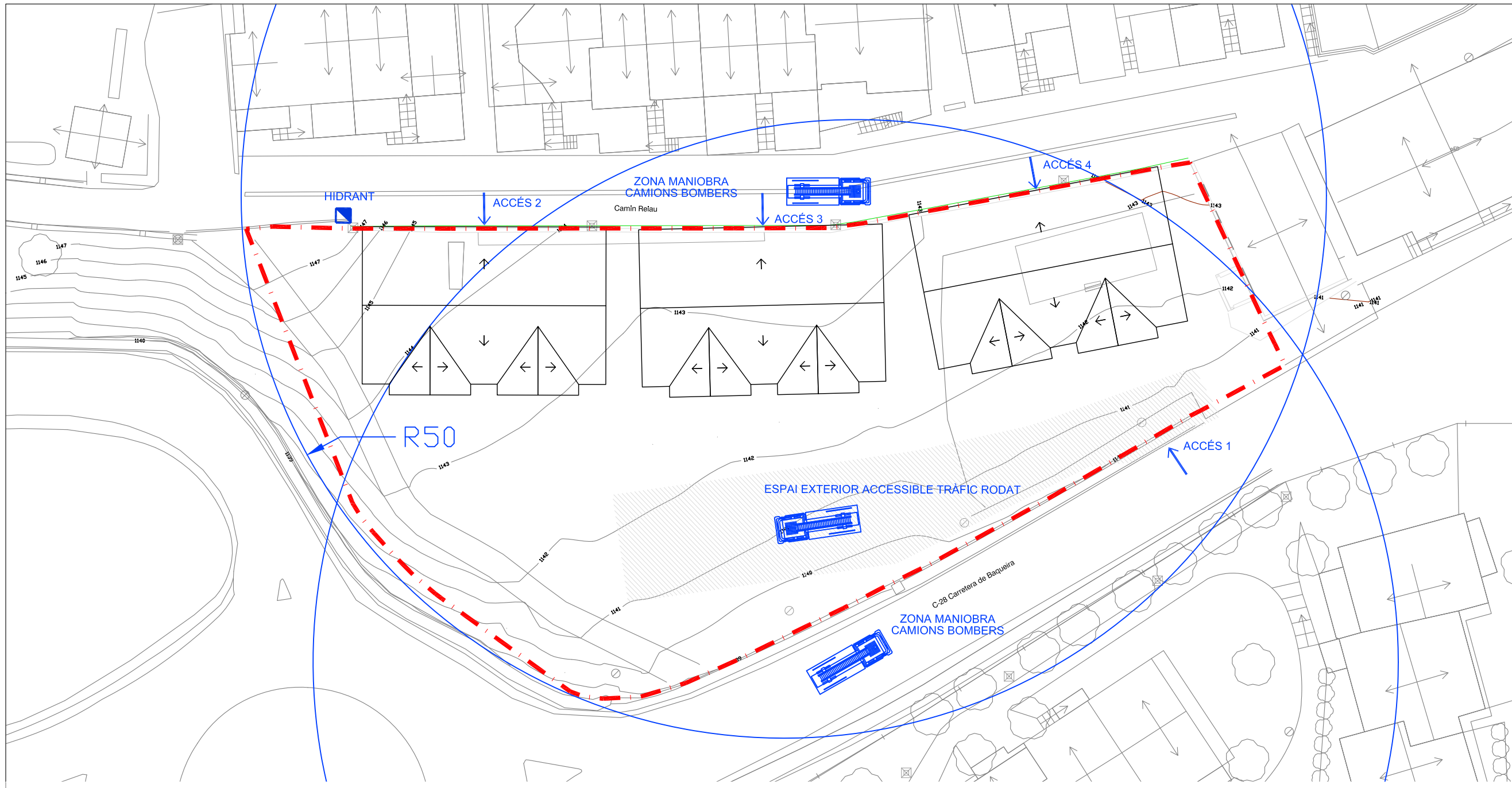
TÍTOL PLÀNOL: ALINEACIONS I RASANTS

ESCALA: 1/400
DATA: SETEMBRE 2019

NÚM PLÀNOL: 0.05

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



■ ■ ■ ■ ■ Àmbit PMU 2.888,93 m²

EXP.: 1447
 PROMOTOR:

REMILLUGUES, SL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA
 PMU-1. ARTIES
 NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Camín Relau
 PMU-1
 ARTIES (NAUT ARAN)

TÍTOL PLÀNOL:

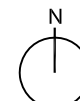
CONDICIONS DE SEGURETAT
 EN CAS D'INCENDI

ESCALA: 1/400 - 1/200
 DATA: JUNY 2019

NÚM PLÀNOL: 0.06

arqcoas
 ARQUITECTURA I URBANISME
 ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
 Oriol Monfort Casas



Afectació per front d'allau

CRITERIS CONSTRUCTIUS

- 1) Les parets o paraments verticals situats a la part nord de la parcel·la i orientades directament al front màxim de l'allau, han de poder resistir pressions d'impacte dinàmic de l'entorn de 25 kPa per al Bloc 1, de 18kPa per al Bloc 2 i de 22 kPa per al Bloc 3, excepte l'extrem est d'aquest darrer bloc en el que es podran adoptar valors entorn els 8 kPa.
- 2) Cal evitar els voladissos i balcons a la façana nord de la parcel·la.
- 3) Les obertures i accessos es recomana que estiguin protegits amb sistemes de porticons i/o tancaments que es puguin tancar en cas de risc elevat, tenint aquestes la resistència suficient per aguantar pressions de l'entorn als 25 kPa per al Bloc 1, de 18kPa per al Bloc 2 i de 22 kPa per al Bloc 3, excepte l'extrem est d'aquest darrer bloc en el que es podran adoptar valors entorn els 8 kPa.

■ ■ ■ ■ ■ Àmbit PMU 2.888,93 m2

EXP.: 1447

PROMOTOR:

REMILLUGUES, SL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1. ARTIES
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT:

Camin Reiau
PMU-1
ARTIES (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:

RISC D'ALLAUS

ESCALA: 1/400

DATA: JUNY 2019

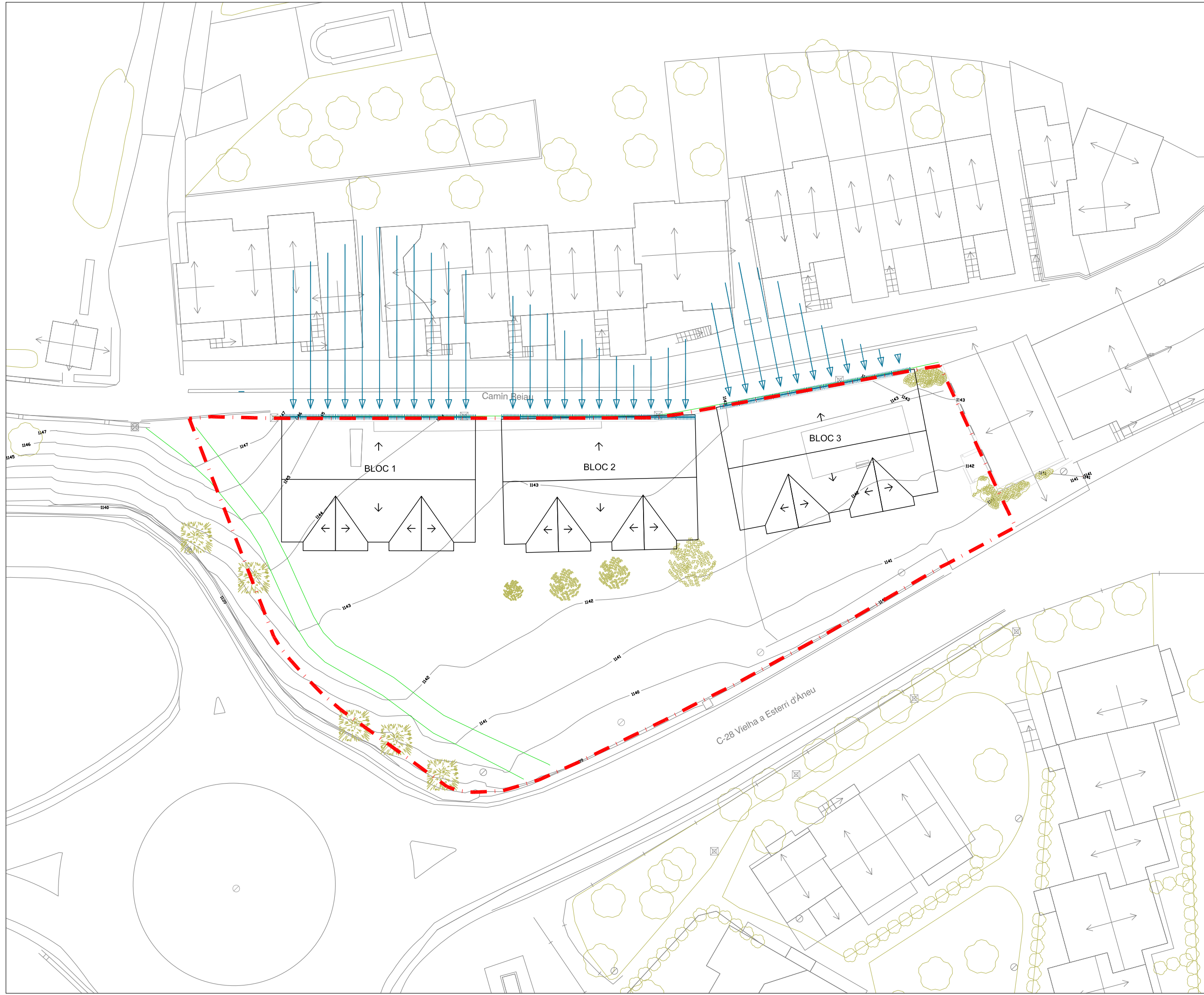
NÚM PLÀNOL:

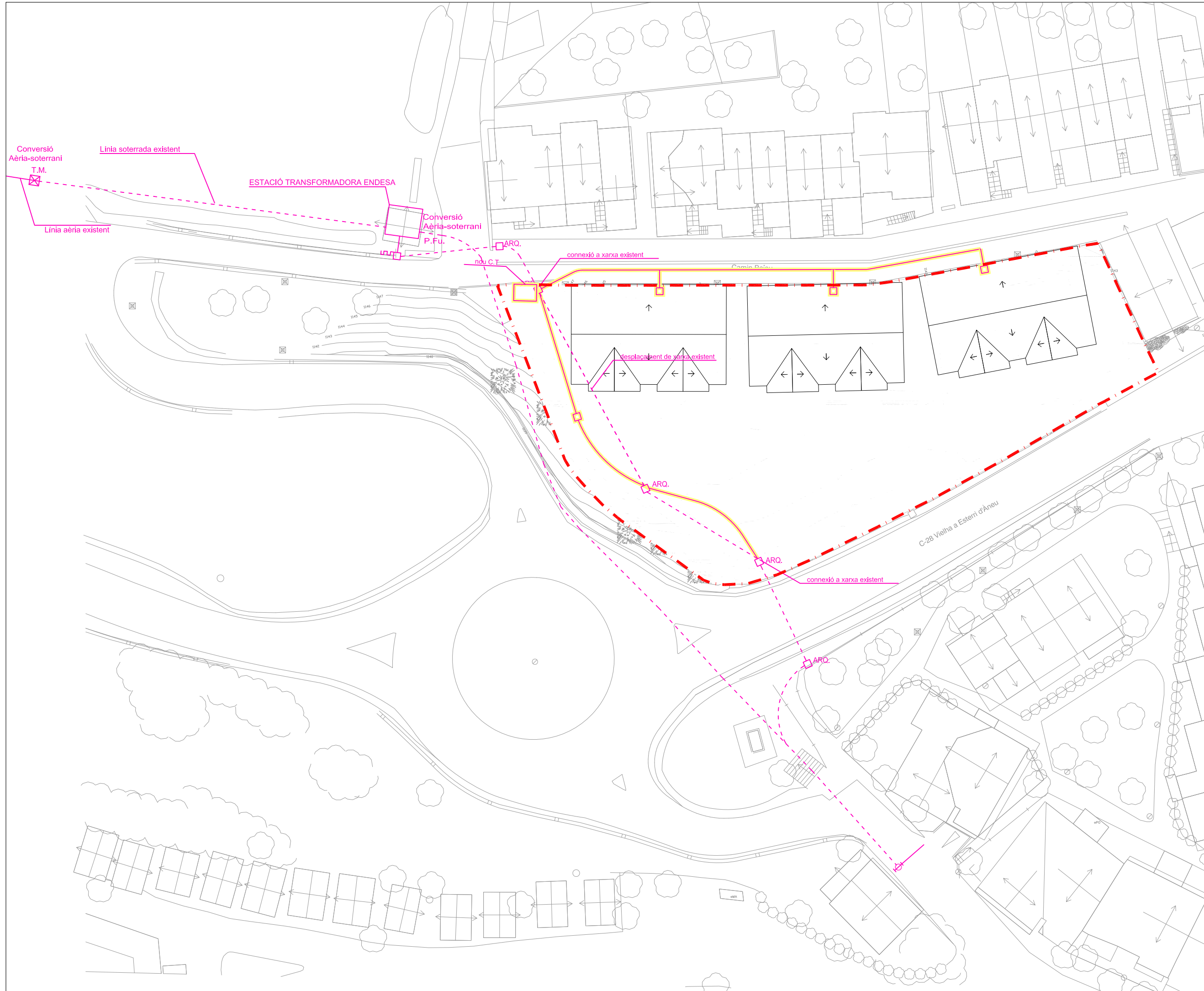
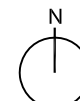
0.07

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME





ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





LLEGENDA

-  nou registre
-  registre existent
-  nova línia
-  línia existent

 Àmbit PMU 2.888,93 m2

EXP.: 1447

PROMOTOR:
REMILLUGUES, SL

PROJECTE:
**PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1. ARTIES
NAUT ARAN**

EMPLAÇAMENT:
Camí Rellau
PMU-1
ARTIES (NAUT ARAN)

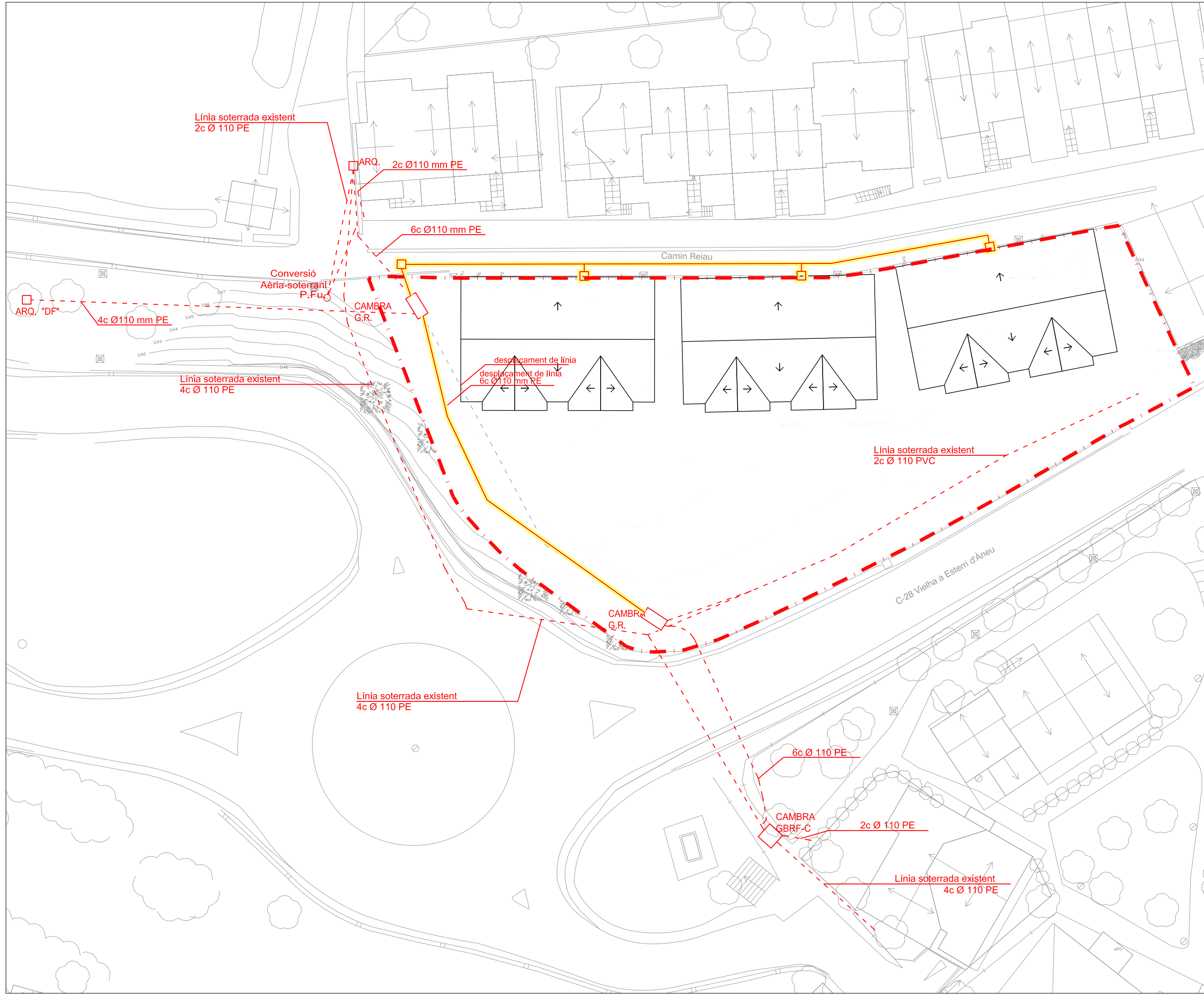
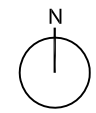
TÍTOL PLÀNOL:
**XARXES
ELECTRICITAT**

ESCALA: 1/500
DATA: SETEMBRE 2019

NÚM PLÀNOL: **0.08**

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:


Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casàs



LLEGENDA

- nou registre
- registre existent
- nova línia
- línia existent

Àmbit PMU 2.888,93 m2

EXP.: 1447
 PROMOTOR:

REMILLUGUES, SL

PROJECTE :

PLA DE MILLORA URBANA
 PMU-1. ARTIES
 NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Camín Reiau PMU-1 ARTIES (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL:

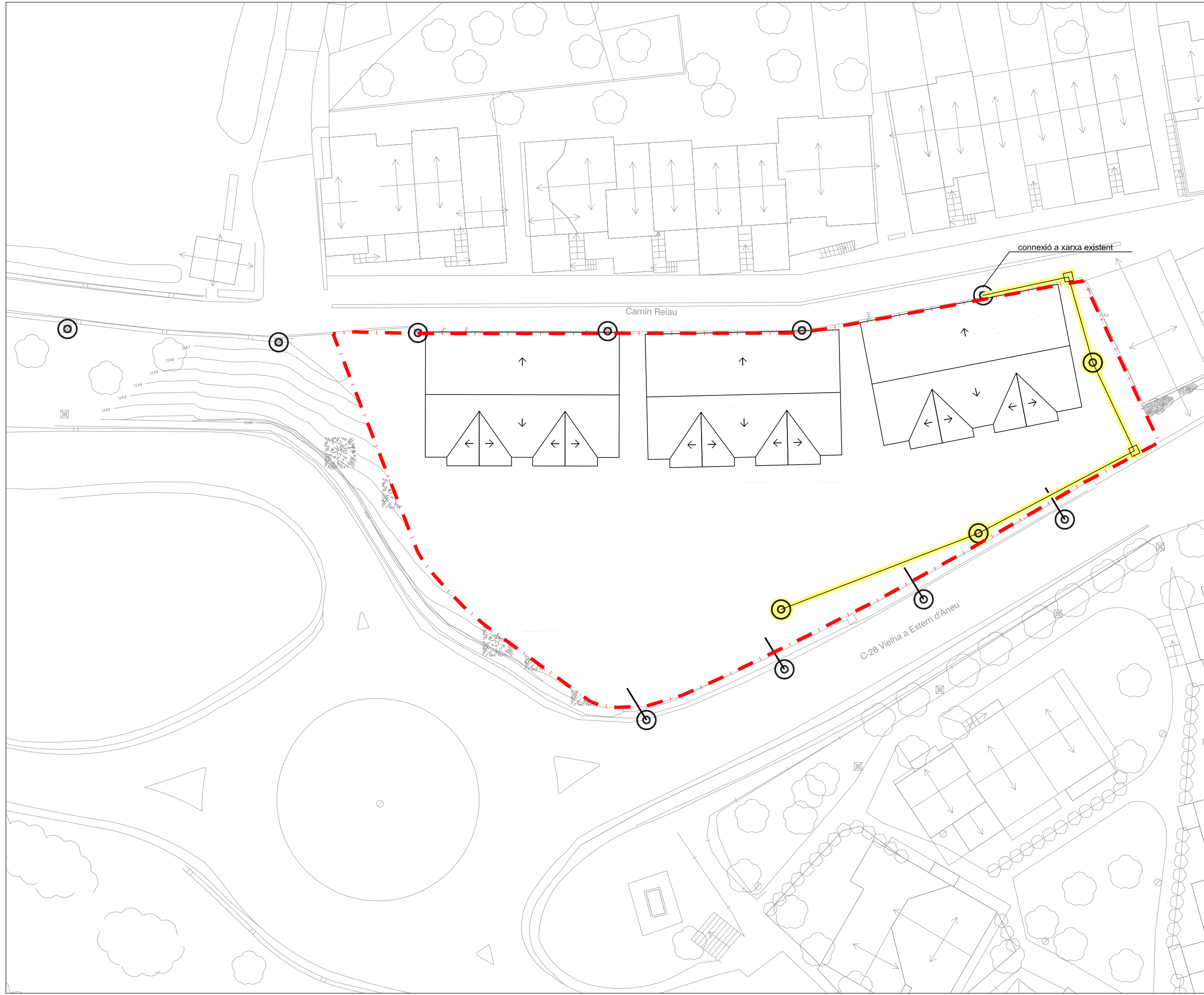
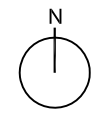
XARXES
 TELECOMUNICACIONS

ESCALA: 1/400
 DATA: JUNY 2019

NÚM PLÀNOL: **0.09**

arqcoas
 ARQUITECTURA I URBANISME
 ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
 Oriol Monfort Casas



LLEGGENDA

- nou registre
- registre existent
- nova línia
- línia existent
- fanal existent
- nou fanal
- bàcul

Àmbit PMU 2.888,93 m²

EXP.: 1447

PROMOTOR: REMILLUGUES, SL

PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1. ARTIES
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Camín Reiiau
PMU-1
ARTIES (NAUT ARAN)

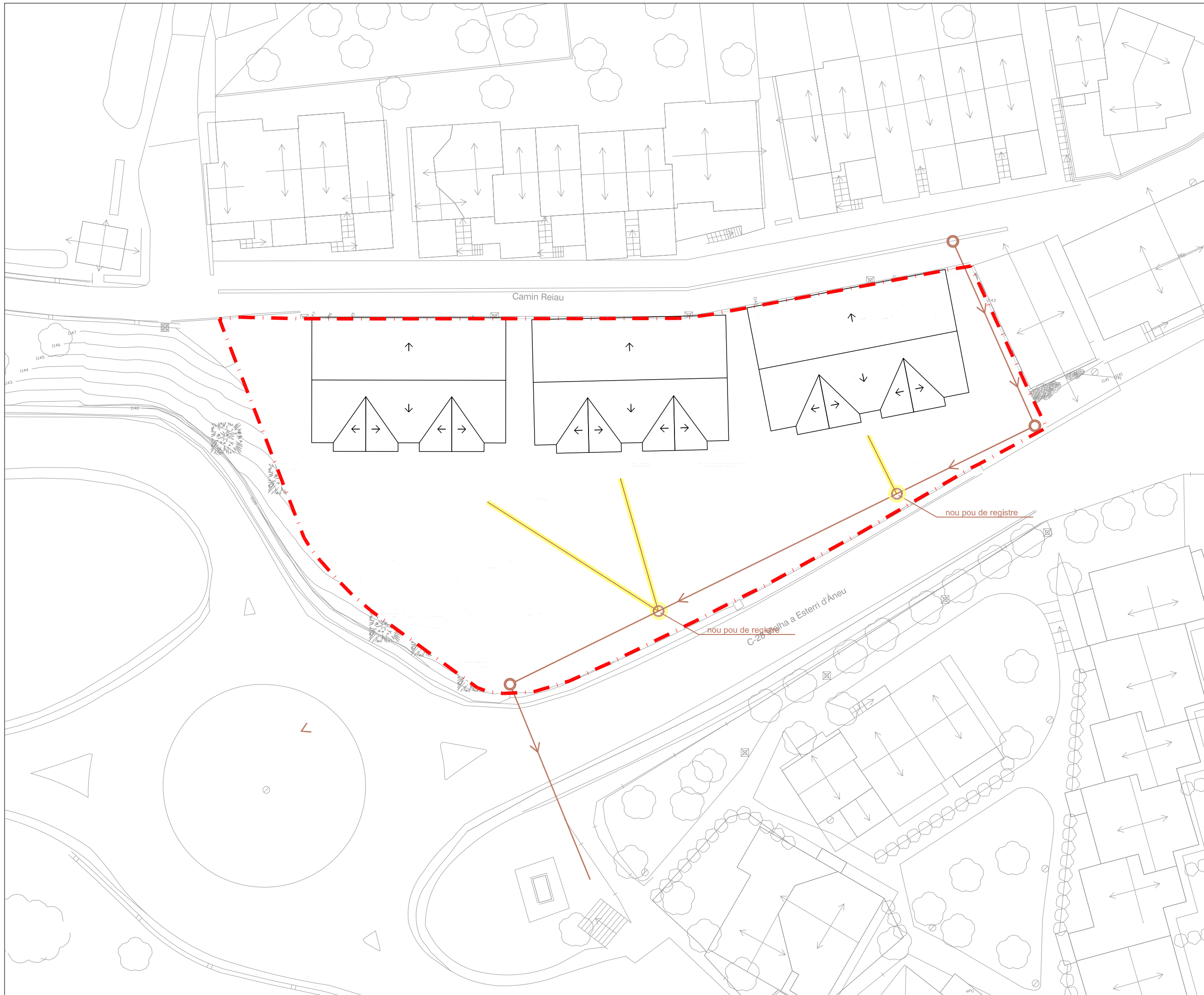
TÍTOL PLÀNOL: XARXES
ENLLUMENAT

ESCALA: 1/400
DATA: JUNY 2019

NÚM PLÀNOL: 0.10

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



LLEGENDA

- nou registre
- registre existent
- nova línia
- línia existent

Àmbit PMU 2.888,93 m²

EXP.: 1447

PROMOTOR: REMILLUGUES, SL

PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA
PMU-1. ARTIES
NAUT ARAN

EMPLAÇAMENT: Camí Reiau
PMU-1
ARTIES (NAUT ARAN)

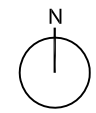
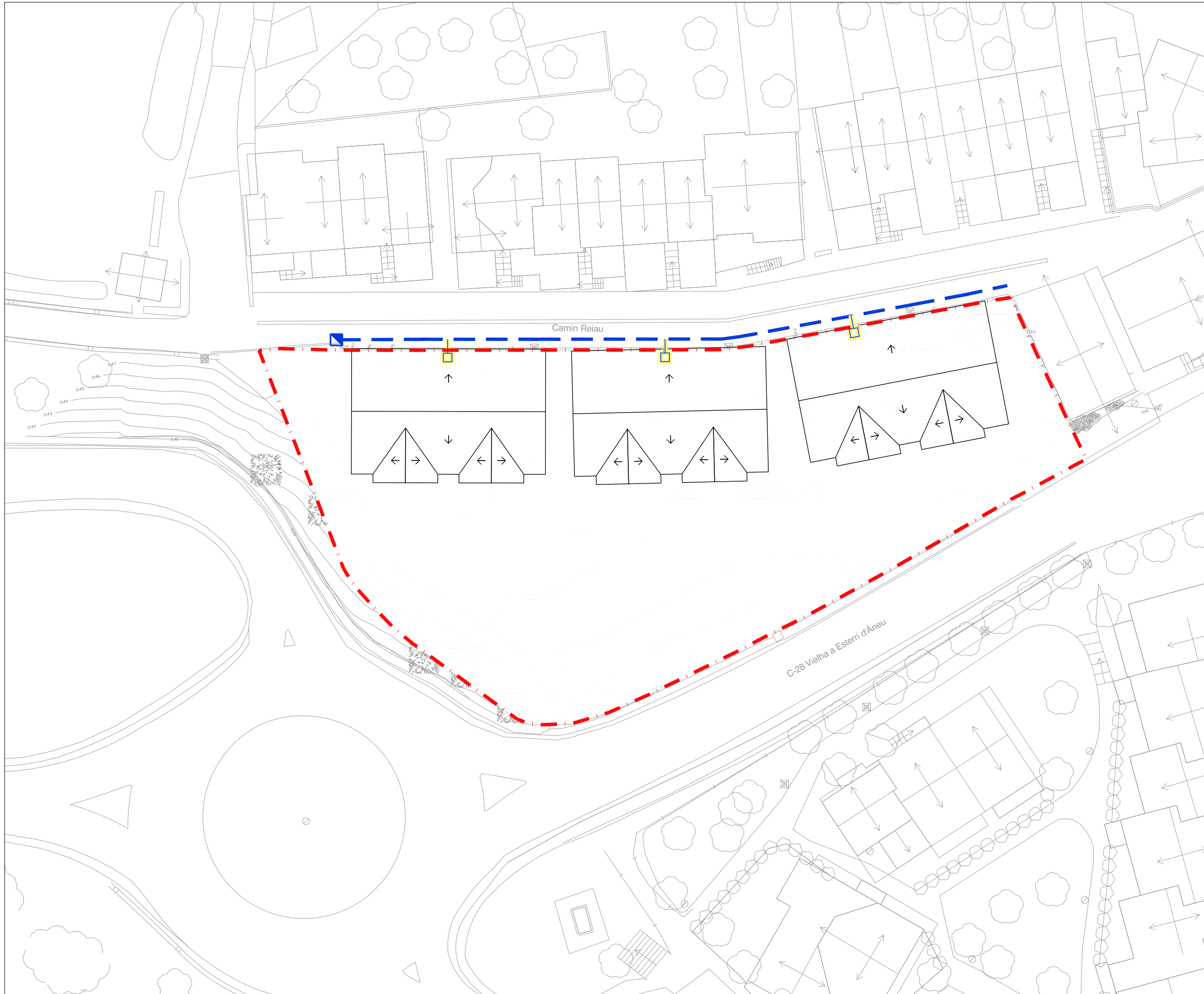
TÍTOL PLÀNOL: XARXES
CLAVEGUERAM

ESCALA: 1/400
DATA: JUNY 2019

NÚM PLÀNOL: 0.11

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



LLEGENDA

- nou registre
- registre existent
- nova línia
- línia existent
- hidrant

Àmbit PMU 2.888,93 m²

EXP.: 1447
 PROMOTOR:

REMILLUGUES, SL

PROJECTE :

**PLA DE MILLORA URBANA
 PMU-1. ARTIES
 NAUT ARAN**

EMPLAÇAMENT: Camin Reiau
 PMU-1
 ARTIES (NAUT ARAN)

TITOL PLÀNOL: **XARXES
 AIGUA**

ESCALA: 1/400
 DATA: JUNY 2019
 NÚM PLÀNOL:

0.12

arqcoas
 ARQUITECTURA I URBANISME
 ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
 Oriol Monfort Casas