

**PLAN DE ORDENACION DE VOLUMENES (REFUNDIDO)
EN CASCO URBANO (CASCO ANTIGUO) PARCELA CATASTRAL
8307530CH2380N0001ES CARRER SAN ANDREU . SALARDU . NAUT ARAN.
LLEIDA**

**Promotores: Monica y Gabriel Garrido Estrada
Arquitecto: Luis Garcia-Oteyza Ballester**

DOCUMENTO COMPRENSIVO

DOCUMENTO COMPRENSIVO

MEMORIA DEL DOCUMENTO COMPRENSIVO

ALCANCE Y RESUMEN DEL PLAN ESPECIAL

Este Plan especial se redacta con el objetivo de regular los volúmenes de nueva construcción en una parcela urbana del casco antiguo de la población de Salardú. Surge su necesidad como consecuencia, de que su singular enclavamiento en el núcleo, justo en el borde de lo actualmente edificado que a la vez es el límite del suelo urbano, aconseja seguir unos criterios de ordenación y regulación propios y que es necesario definir y justificar previamente a la redacción de un proyecto edificatorio

Este Plan Especial determinará una ordenación de volúmenes según lo reglamentado por la normativa vigente, pero con el objetivo de una mejor adaptación topográfica, y el menor impacto posible sobre el entorno del casco antiguo donde se ubica. La construcción actual y la parcela se encuentran en el campo de visión directa de la Iglesia de san Andreu de Salardu por la fachada de su ábside en la orientación este, aunque claramente subordinada en escala, especialmente por su imponente torre-campanario de más de 35 metros de altura.

La construcción actual, no es posible reformarla por su mal estado y poca adecuación al uso previsto, es una antigua “borda” de considerable tamaño (unos 140 metros cuadrados de planta) actualmente reutilizada como almacén. La parcela donde se asienta en su totalidad tiene unos 336 metros cuadrados en total y está formada por dos plataformas a distintos niveles utilizadas como patio y huerto.

De común acuerdo con los servicios técnicos del consistorio, se adaptará para esta parcela una regulación propia, compatible con la actuación prevista y con el entorno, de modo que quede estructurada también para un futuro y no en cuanto a las condiciones específicas de una licencia.

A salvo de lo que el ayuntamiento pudiera disponer en sus documentos urbanísticos complementarios actuales o futuros, el ámbito proyectado para este documento afecta únicamente a esta parcela, sin que sea necesaria una modificación de las Normas Subsidiarias. Se actúa puntualmente, donde es posible y con la oportunidad de poder ser aceptado voluntariamente por sus propietarios.

Básicamente la actuación se define como una sustitución de edificación por falta de adecuación para la modificación de su uso de la existente, de edificio de uso agropecuario a su uso residencial como vivienda unifamiliar, en número de dos y agrupadas en un único volumen.

Al encontrarse el emplazamiento de la parcela en el extremo este de la población de Salardu y muy próximo a la Iglesia de san Andreu, de alguna manera la edificación actual forma parte de una imagen habitual y asimilada en esta vista. Se trata por consiguiente de proceder a una sustitución de volumen provocando una afectación visual reducida y fácilmente asimilable, equilibrando las

DOCUMENTO COMPRENSIVO

necesidades y requerimientos de una edificación actual con el criterio de conservación y mantenimiento de los cascos antiguos.

La topografía juega a favor de la actuación ya que la base de rasante de la parcela es sensiblemente inferior al plano de apoyo de la Iglesia y la escala de esta, especialmente del campanario domina sobre las construcciones de su entorno.

Consecuentemente con esos condicionantes se plantea sustituir el volumen existente por otro muy similar y complementar el volumen necesario en un segundo plano y que en parte queda oculto por el principal, así se compone un volumen maclado en “ele” en dos niveles y con una composición lógica e integrada en el casco urbano donde se encuentra.

Este Plan Especial se redacta con el objetivo de estudiar y definir una edificación en una parcela y emplazamiento concreto sin tener sus determinaciones un alcance exterior a estos términos definidos, no altera la ordenación urbana general, se adapta a la normativa vigente con la única salvedad de establecer, como condición particular propia, un fondo de edificación ligeramente distinto que favorece una mayor ocupación que evita elevar la altura del volumen resultante tanto en volumen recto como inclinado.

Este Plan Especial no propone la modificación de los parámetros que a la parcela le son propios por la simple aplicación de la normativa vigente, tan solo y de modo localizado, la profundidad edificable, su resultado es una mejora urbanística sustancial, ya que los parámetros resultantes son menos de la mitad de los máximos permisibles, como a continuación se resume en un cuadro de parámetros de aprovechamiento urbanístico

APROVECHAMIENTOS	PARCELA (NNSS)	PEMU (PROPUESTA)
SUPERFICIE SUELO	336,39 m ²	333,66m ²
EDIFICABILIDAD	529,09 m ² TECHO EDIFICABLE	250 m ² TECHO EDIFICABLE
DENSIDAD DE VIVIENDA	4 unidades	2 unidades
OCUPACION	236,65 m ² (71,5%)	151 m ² (45,62%)

CONDICIONANTES O DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PLAN ESPECIAL

La justificación de la propuesta se fundamenta en que los volúmenes resultantes de la edificación proyectada queden definidos y ordenados de forma que modifiquen lo menos posible el perfil urbano actual, especialmente en el aspecto más sensible que es la visión de la Iglesia de san Andreu. Siempre contemplando que existen unos derechos edificatorios a los que en parte se renuncia.

El PEMU no contempla ninguna ordenanza urbanística específica, remitiéndose a la regulación común y específica de la zona urbana de casco antiguo Clave 1 de las vigentes NNSS, con la excepción acotada de la profundidad edificable. Esta puntualización no deriva en ninguna otra excepcionalidad resultando aún una ocupación de parcela muy por debajo de lo permisible, además de no agotar tampoco otros parámetros. La línea de edificación y fachada en el callejón trasero de lo edificado se completa hasta el edificio vecino modificando el “tresvent” existente y levantando pared medianera.

DOCUMENTO COMPRENSIVO

A salvo de esta pequeña modificación en el edificio colindante, con acuerdo de sus propietarios, el PEMU no conlleva cambio alguno condicionante o determinación alguna respecto de las parcelas colindantes o al sector o manzana urbana donde se ubica la parcela.

Su tramitación no deriva o conlleva ámbitos externos a la propia parcela catastral donde deban de ser decretadas por la administración suspensión de licencias o de tramitación de procedimientos administrativos, licencias de actividades, cambios de uso o similares. Tampoco revisa o modifica instrumentos vigentes de planeamiento por lo que no supone alteración de los mismos.

En su redacción y trámite sigue lo dispuesto las condiciones de la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 del 3 de agost

EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCION DEL SOLAR

La población de Salardu se encuentra a una altitud cercana a los 1.300 metros sobre el nivel del mar y su situación en el valle de Arán como zona de alta montaña y de vertiente norte supone una climatología rigurosa con intensas nevadas en invierno y otoño y primavera lluviosos, este clima permitía unos usos del suelo escasos y actividades ganaderas y agrícolas muy limitadas. El abandono paulatino de este tipo de actividad económica potenciado por otras alternativas más rentables, provoca que la edificaciones existentes en los núcleos, destinadas a la estabulación del ganado en invierno vayan siendo sustituidas o renovadas para otros usos

El solar se segregó del conjunto del "coto", que formaba parte originalmente en el que se incluía la casa principal. Tiene una forma irregular y consta de tres partes diferenciadas, la zona más baja corresponde con un pequeño huerto configurado como un bancal sujeto con muros de piedra apoyados sobre la ladera rocosa que forma el margen del río Unhola, a un nivel superior se encuentra un patio delimitado por la "borda" y el portal, por último el nivel determinado por el callejón situado por su fachada trasera. El edificio de unos 18 metros de longitud por 8 de ancho tiene su cubierta a tres aguas con hastial recto por su calle trasera. Se ha procedido a levantar plano topográfico detallado del terreno y su entorno cercano, y aunque no esté prevista su reutilización, también se ha documentado el estado actual de la construcción.

La parcela limita por el Norte con herederos de Andrés Bruna Vidal, teniendo el edificio servidumbre de "callis" o vertiente de agua sobre esta parcela, al este con terreno comunal, Jordi y Jose Manuel Jaquet Barba, al sur con Jose Manuel Barba, vial público y Jose Estrada Mateo y al oeste con vial público. La propiedad actual, con parentesco en primer grado con el sr. Estrada ha acordado adecuar el encuentro de ambos edificios prolongando la cubierta para eliminar el "callis" actual continuando la pared actual y doblándola con una nueva medianera.

La zona del casco donde se actúa es la más antigua del núcleo, dentro de un primer anillo que envuelve la Iglesia, y que presenta algún resto de fortificación en un nivel inferior a esta, la construcción de la iglesia es de planta basilical en tres naves acabadas en ábsides, datada entre los siglos XII y XIII, con un monumental campanario, posiblemente del siglo XV, de más de 35 metros de

DOCUMENTO COMPRENSIVO

altura y con un origen posiblemente defensivo. La situación dominante de este monumento y la existencia de un amplio perímetro propio de protección garantizan su predominancia visual en el perfil de la población.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CARGAS URBANISTICAS

La propiedad del suelo donde se propone el plan es única de dos hermanos, que además serán los promotores de esta actuación encaminada a realizar una construcción con un edificio residencial con dos entidades independientes para uso propio como vivienda permanente.

No existen cesiones obligadas a sistemas públicos, se realiza una pequeña regulación voluntaria por el callejón trasero, y por el tipo de actuación que se proyecta la parcela permanecerá siendo una con sus superficies libres en uso compartido. Por el hecho de ser únicamente dos viviendas no será necesario la formación de comunidad de propietarios, se constituirán los coeficientes de propiedad a fin y efecto de la definición de las entidades catastrales en la declaración de obra nueva.

DOCUMENTO COMPRENSIVO

DEFINICION GRAFICA DE LA ACTUACIÓN



PERIMETRO DELIMITADO
PARA LA ACTUACION

PLAN DE ORDENACION DE VOLUMENES (REFUNDIDO)
 EN CARRER SAN ANDREU 8a EN SAL ARDU (NAUT ARAN) . LLEIDA
 PROMOTORES: MONICA Y GABRIEL GARRIDO ESTRADA. ARQUITECTO: LUIS GARCIA OTEIZA BALLESTER

PLANO DEL NUCLEO HISTORICO
 EDIFICACIONES Y CUBIERTAS
 NUMERO (A-000) SERIE / INFORMATIVA

MODIFICADO, POR, EN
 P.D.: Luis Garcia Oteiza Ballester
 ESCALA 5 : 1 / 400
 Vella, Septiembre de 2015

PLANO DE ORDENACION DE VOLUMENES DEL NUCLEO HISTORICO DE SALARDU Y LOCALIZACION

1.236.59

1.268.20

Plaza dea Riza

1.267.63

1.260.89

Carrer dea Creixa

1.269.78

Cementiri

Església de Sant Andreu

1.269.30

1.263.29

Carrer de Sant Andreu

1.263.51

1.269.86

1.264.42

Ayuntamiento

Carrer Balma

Carrer Sant Andreu

1.262.91

1.264.16

1.261.75

1.260.32

1.259.45

Carrer des Estudis

CEIP Ruda

1.261.66

1.261.02

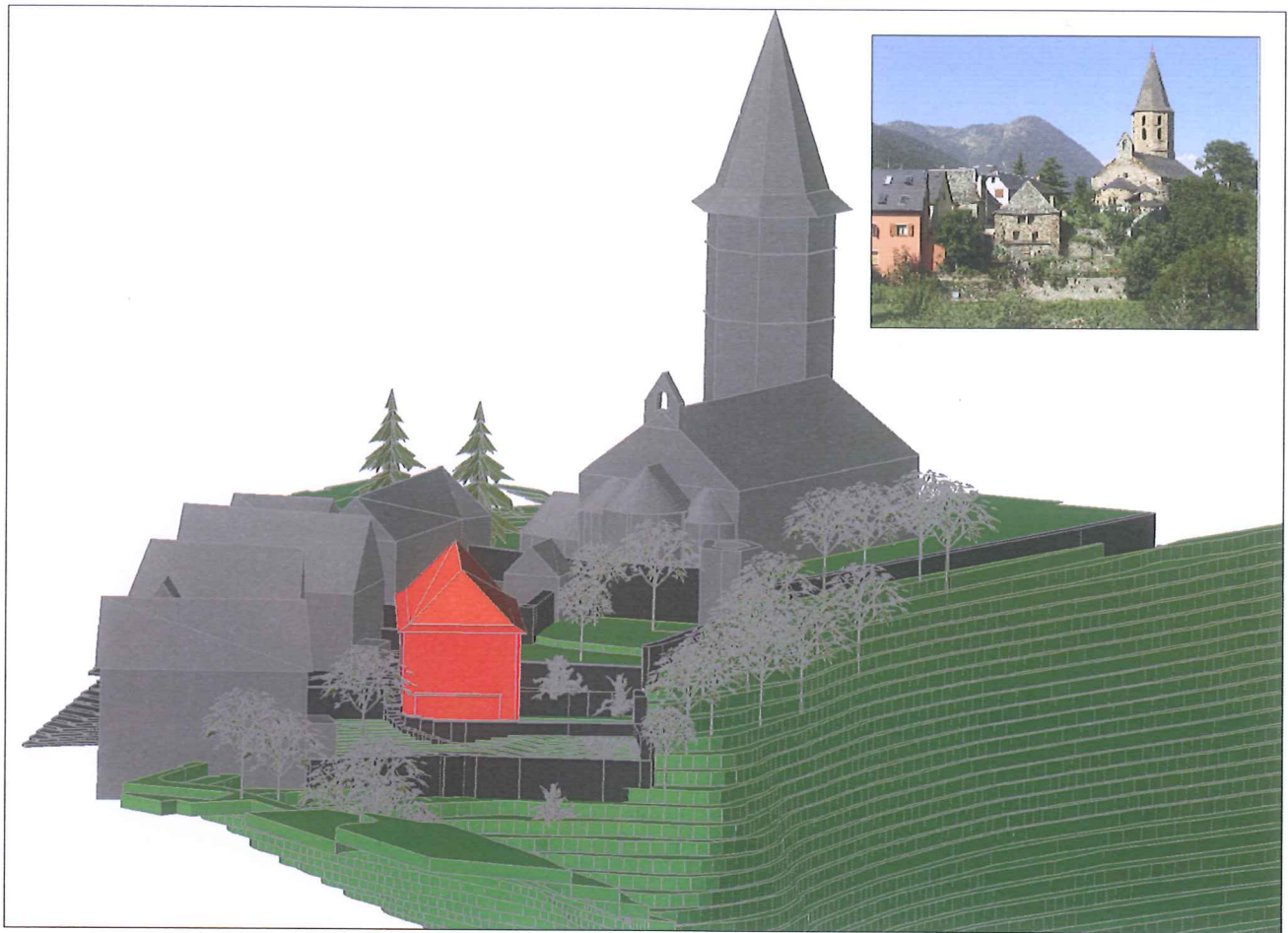
1.240

1.245

1.250

1.250

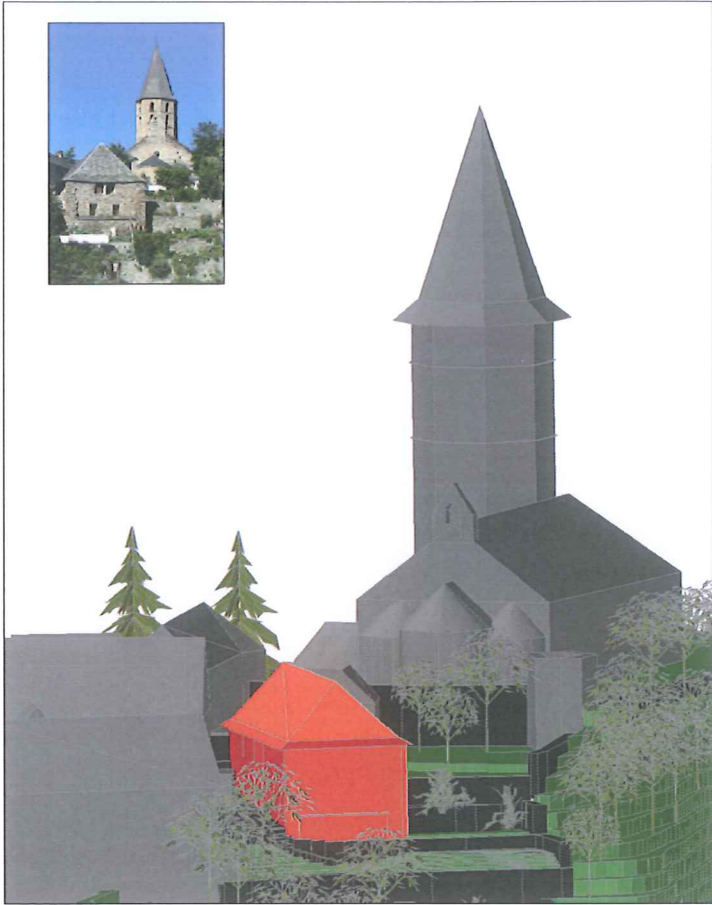




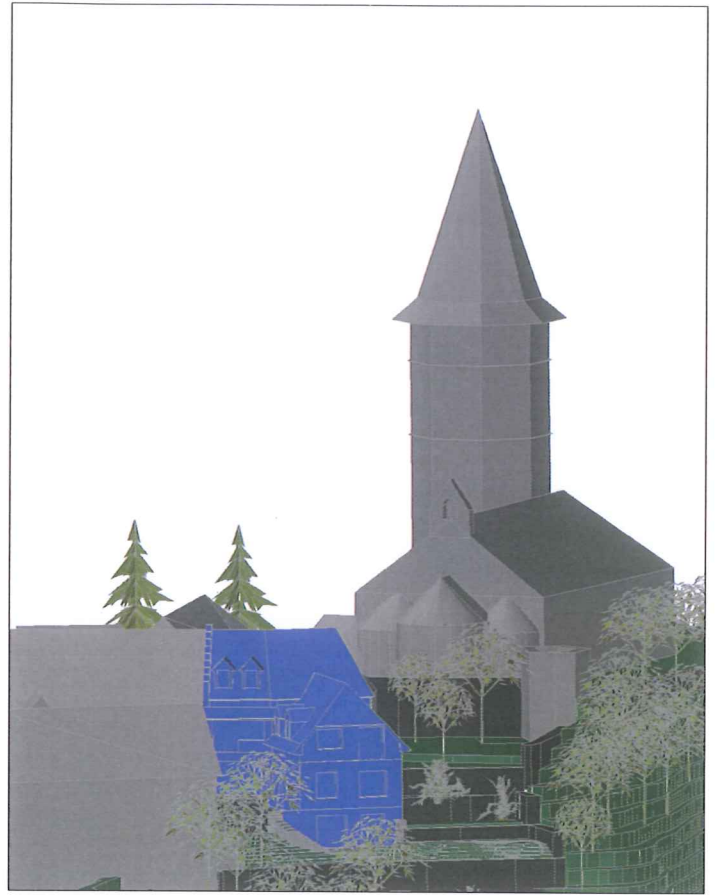
ESTADO ACTUAL. VISTA A-A



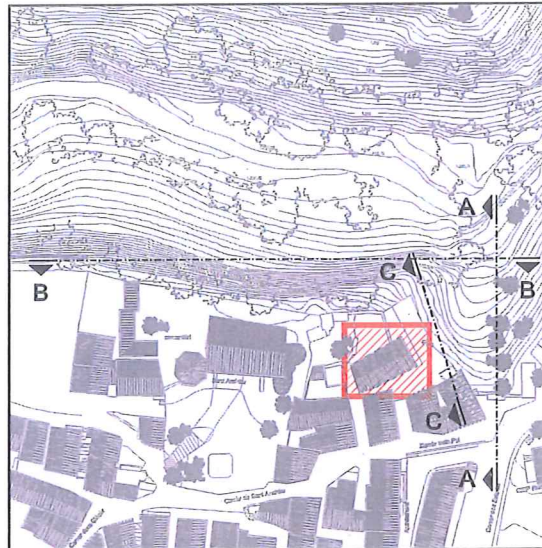
ESTADO REFORMADO. VISTA A-A



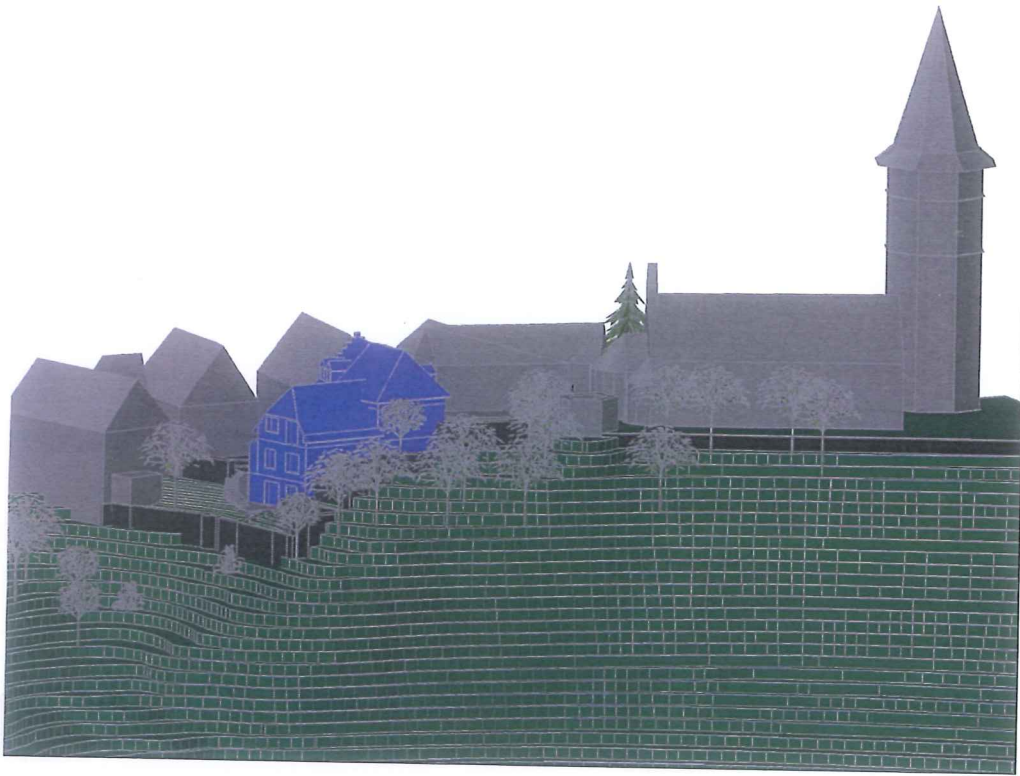
ESTADO ACTUAL. VISTA C-C



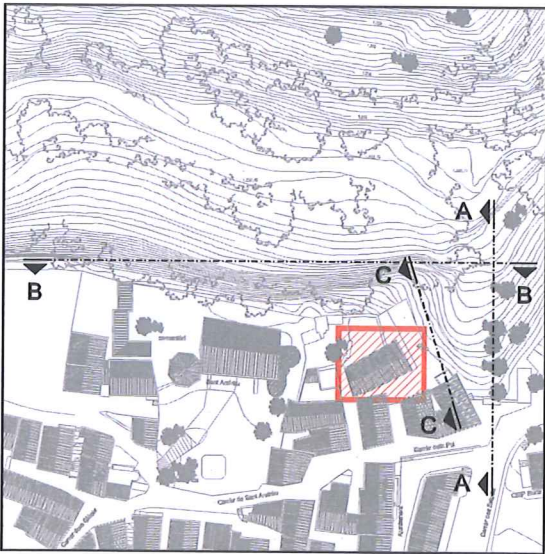
ESTADO REFORMADO. VISTA C-C



EMPLAZAMIENTO



ESTADO REFORMADO. VISTA B-B



EMPLAZAMIENTO



ESTADO ACTUAL. VISTA B-B