

**PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”
REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO**

**PLAN ESPECIAL DE CATALOGO
DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”
REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION, ADECUACION Y
CAMBIO DE USOS**

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

**enero de 2017
Promotores y propietarios: Mónica y Nino Moga Boya
Arquitecto : Luis Garcia-Oteyza Ballester**

PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”
REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO

GUION DEL DOCUMENTO

1.- DATOS Y REFERENCIAS

2.- DESCRIPCION DEL CONJUNTO Y EMPLAZAMIENTO

3.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN, NORMATIVAS DE APLICACIÓN

4.- ANALISIS DE LA PROPUESTA

5.- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS Y AFECTACIONES

6.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y COMPROMISOS QUE SE ADQUIEREN

7.- PLANOS

Planos del expediente

- A-00.- Situación, emplazamiento, normativa
- A-01.- Topográfico de estado actual
- A-02.- Actuaciones complementarias previstas
- A-03.- Topografía resultante propuesta
- A-04.- Estado actual, usos fotos
- A-05.- Estado actual edificios, alzados, plantas
- A-06.- Estado actual edificios, alzados
- A-07.- Actuación propuesta, planta baja
- A-08.- Actuación propuesta, planta primera
- A-09.- Actuación propuesta, planta cubierta y secciones
- A-10.- Actuación propuesta, alzados

PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”
REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO

MEMORIA

ANTECEDENTES

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

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

1.- DATOS Y REFERENCIAS

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

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

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

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

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

PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA" REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO

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

2.- DESCRIPCION DEL CONJUNTO Y EMPLAZAMIENTO

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

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

Como era habitual en esta tipología constructiva, el pajar ubicado en la planta superior disponía de un gran volumen de almacenamiento por disponer de toda la altura hasta los planos de cubierta y se comunicaba con la cuadra ubicada debajo a través de las aberturas en el suelo sobre los pesebres. Seguramente por ese motivo la cubierta de la "borda" tiene las pendientes de la cubierta con pendiente más acusada que la casa

Completa el conjunto edificado unos anexos de factura claramente posterior adosados a lo que sería la fachada sur de la casa que eran usados como gallineros y cobertizos para el hortícola. Los huertos que envuelven la edificación por su lindero sur y oeste son sensiblemente planos, y donde finalizan comienza el terreno a desplomarse en una fuerte pendiente hasta el río Unhola, situado unos 40 metros más abajo. Completa el conjunto y su organización una serie de muros de delimitación construidos con mampostería, el arbolado de este entorno son fundamentalmente fresnos en las delimitaciones de lindes y distintos espacios y repartidos por el huerto árboles frutales fundamentalmente manzanos que en esta altitud aún dan fruto.

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

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

PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”
REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO

3.- NORMATIVAS DE APLICACIÓN, JUSTIFICACION DE LA ACTUACION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA" REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO

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

Del levantamiento del estado actual de las construcciones se comprueba que la cuadra ocupa una superficie de 111,16 m² la casa de 80,30 m² y los anexos gallinero y almacén de 32,39 m², arroja un total de superficie ocupada de 224,39 m², estas serían superficies en planta baja, en planta primera no se contabilizarían los anexos, con lo que el total de superficie sería de 191,46 m², entre ambas plantas, ya que la planta bajocubierta no se configura como habitable sería un total de metros construidos de 415,85 m². Son muy similares las superficies que el Catastro recoge como propias, detalladas en 199 metros cuadrados

Del conjunto edificado se detecta en un primer análisis que los anexos existentes por su fachada sur, están sobrepuestos a la construcción original y que en beneficio de la actuación deben de ser eliminados, esto liberará la fachada sur de lo que ya era casa originalmente, de su mejor fachada, recuperando su disponibilidad para lo rehabilitado. Este planteamiento también mejora la gestión urbanística, ya que de este modo toda la actuación de rehabilitación se desarrolla sobre suelo calificado como SNU de categoría rústico, clave 7, eliminando de la planta estos 32,39 m², y evitando intervenciones sobre el suelo calificado de clave 8 SNU de protección

Por otra parte, por el uso como establecimiento abierto al público previsto, se contempla como necesario añadir un pequeño volumen de 12,85 m² con un nivel subterráneo que albergaría un depósito de agua con grupo de presión con el fin de que sirva de equipo de extinción de incendios, en planta de rasante misma superficie se destinará a porche de acceso al restaurante necesario por la orientación norte de esta fachada

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

4.- ANALISIS DE LA PROPUESTA

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

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

La localización única del conjunto de "Borda de Sierra" y la significación que para la familia Moga representa esta propiedad impulsan esta iniciativa, que supondrá una importante inversión

PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA" REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO

económica en la que indudablemente debe de buscarse una rentabilidad aunque esta pueda ser a largo plazo, y en la que indudablemente tiene su importancia la conservación y revitalización del patrimonio inmobiliario de la familia desde hace más de 200 años

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

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

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

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

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

A la vivienda se accede desde el mismo patio que al restaurante y constará en la planta baja de únicamente el acceso, una planta primera con las zonas de día y en la planta bajocubierta los espacios de noche. Sus fachadas se componen con un criterio de simetría propio de la edificación tradicional aranesa, especialmente en la cara sur, liberada ya de los cuerpos añadidos, en la cubierta se incorporan las tradicionales "Ilucanas" como elementos de iluminación y ventilación de los espacios abuhardillados.

PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA"
REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO

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

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

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

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

Las superficies construidas que se rehabilitan serán:

Planta baja				
Vivienda	17,58 m ²	Restaurante	173,82 m ²	Deposito y bomba 12,85 m ²
Planta primera				
Vivienda	68,90 m ²	Restaurante	122,50 m ²	Porche restaurante 12,85 m ²
Planta bajocubierta				
Vivienda	53,37 m ²	-----		-----

Total vivienda de 139,85 m²
Total restaurante y anexos de 322,02 m²
Total general de actuación 461,87 m²

5.- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS Y AFECTACIONES

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

PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA" REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO

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

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

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

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

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

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

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

PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL "AUVIATGE BORDA DE SIERRA"
REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO

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

- Sobre parcela 227 del polígono 2, partida de Sierra, afección de 30,40 m²
- Sobre parcela 46 del polígono 2, partida de Pessola, afección de 10,87 m²
- Sobre parcela 1045 del polígono 2, partida de Pessola, afección de 11,56 m²
- Sobre parcela 45 del polígono 2, partida de Pessola, afección de 64,40 m²

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

6.- VIABILIDAD ECONOMICA Y COMPROMISOS QUE SE ADQUIEREN

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

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

Coste de trabajos de urbanización, excavaciones, muros y pavimentaciones sobre las zonas a ceder y entregar urbanizadas al ayuntamiento, prolongación de las líneas de alumbrado público y suministro e instalación de farolas

Superficie a urbanizar de 117,20 m² , a 195 euros el m²..... 22.854 euros

Coste de derribos y obra nueva, habilitando una superficie de 461,87 metros cuadrados, en reforma de gran alcance manteniendo los muros de fachadas, realizando estructuras interiores, nuevas cubiertas, y todo tipo de instalaciones y acabados

Superficies de vivienda de 139,85 m² , a 1.050 euros el m².....146.842 euros

Superficies de local de restauración de 322,02 m² a 970 euros el m²..... 312.359 euros

Superficies de edificación auxiliar equipos y almacén 35m², a 580 euros el m²..... 20.300 euros

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

Total inversión a efectuar de558.755 euros

Rentabilidad del establecimiento

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

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

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

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

Beneficio neto previsible anual..... 156.600 euros

PLAN ESPECIAL DE CATALOGO DEL “AUVIATGE BORDA DE SIERRA”
REFUNDIDO- ACTUACION DE CONSOLIDACION ADECUACION Y CAMBIO DE USO

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

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

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

En Vielha a 31 de enero de 2017

El arquitecto
Luis Garcia Oteyza Ballester