

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA SITUAT A L'ÀMBIT DEL PMU PE-1 DE BAQUÈIRA. DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL.

MEMÒRIA	1
1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....	1
1.1. Introducció.....	1
1.2. Objecte del PEU.....	2
1.3. Promotor, iniciativa i redactor	2
1.4. Àmbit de planejament.....	2
1.5. Titularitat dels terrenys	3
1.6. Conveniència i oportunitat.....	4
1.7. Planejament vigent	4
1.8. Marc legal del PEU	7
1.9. Estat actual de l'àmbit territorial del PEU.....	7
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	12
2.1. Justificació de la proposta	12
2.2. Suficiència de la reserva d'equipaments sense ús assignat, clau EQ.....	13
2.3. Titularitat pública del sòl.....	14
2.4. Informe ambiental i avaluació ambiental estratègica	14
2.5. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	14
2.6. Canvi climàtic.....	15
2.7. Urbanisme i salut	16
2.8. Urbanisme i gènere	16
3. PLA D'ETAPES. GESTIÓ.....	18
4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	19
5. RESUM COMPRESIU. ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA	20
 NORMATIVA	 21
 LLISTAT DE PLÀNOLS	 24
 ANNEX I	 25

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. Introducció

El text refós de la Llei d'urbanisme integra els allotjaments dotacionals en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, definint-los com els allotjaments que es destinen a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o d'assistència sanitària o d'assistència social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística.

En aquest sentit, des de l'Ajuntament de Naut Aran es considera que els allotjaments dotacionals han de jugar un paper fonamental en la solució de les situacions d'emergència social dels col·lectius que requereixen assistència residencial. En aquest sentit, la falta d'habitatges pels treballadors temporers dins el municipi, i molt especialment dins el nucli de Baquèira, així com les dificultats d'emancipació de la gent jove resident a Naut Aran, fa necessari dotar a aquest nucli d'una reserva d'allotjaments dotacionals que ajudi a pal·liar la falta de solucions habitacionals endèmica per a aquests treballadors lligats, bàsicament al desenvolupament de l'activitat de l'estació d'esquí de Baquèira Beret però també a les activitats complementàries arreu del municipi subsidiàries d'aquesta, i que faciliti, també, l'emancipació del nucli familiar dels joves de Naut Aran.

L'agreujament del problema dels treballadors els últims ha suposat la proliferació d'autocarabanes de temporers a tot el municipi. Aquest fet ha portat a l'Ajuntament a la prohibició, a partir de la temporada d'esquí 2023-2024, de l'estacionament d'aquest tipus de vehicles a qualsevol espai del terme municipal, incloent-hi l'aparcament de l'estació d'esquí de Baquèira Beret.

És per aquest motiu, i per tal de poder donar resposta a aquesta problemàtica, que l'Ajuntament redacta el present PEU que comportarà la concreció de l'ús d'allotjament dotacional en una parcel·la municipal situada al nucli de Baquèira i alhora concretarà les seves condicions d'edificació. Aquestes condicions garantirán una correcta integració paisatgística i un aprofitament òptim del solar, amb l'objectiu de poder obtenir el major nombre d'allotjaments dotacionals integrats correctament en el territori.

Així mateix, i tenint en compte la configuració densitat del nucli de Baquèira, es preveu incloure com a ús complementari el corresponent a seguretat i protecció civil per no tancar la possibilitat d'instal·lació d'un possible parc de bombers.

El planejament urbanístic del municipi qualifica de sistema d'equipaments comunitaris els terrenys corresponents a la parcel·la resultant núm. 16 del Projecte de reparcel·lació del PMU PE 1 de Baquèira, aprovat definitivament, i mitjançant l'adscripció d'ús d'allotjament dotacional públic a aquest equipament comunitari es podran impulsar polítiques d'habitatge públic per a satisfer els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'acolliment, en promoció pública, o bé, cercant mecanismes de col·laboració amb altres Administracions o amb la iniciativa privada.

D'acord amb la legislació urbanística es requereix d'aquest Pla especial urbanístic (d'ara endavant PEU) pel desenvolupament del sistema d'equipaments comunitaris, podent concretar l'ús de titularitat pública de l'equipament.

1.2. Objecte del PEU

L'objecte d'aquest PEU és concretar l'ús d'allotjaments dotacionals als terrenys corresponents a la parcel·la resultant núm. 16 del Projecte de reparcel·lació del PMU PE 1 de Baquèira, qualificats pel planejament urbanístic de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, i establir les seves condicions d'ordenació i d'edificació.

Aquest PEU és compatible amb el planejament urbanístic general i no requereix de la seva modificació prèvia i, en cap cas, les seves determinacions substitueixen les del planejament urbanístic general en la seva funció d'ordenació integral del territori.

1.3. Promotor, iniciativa i redactor

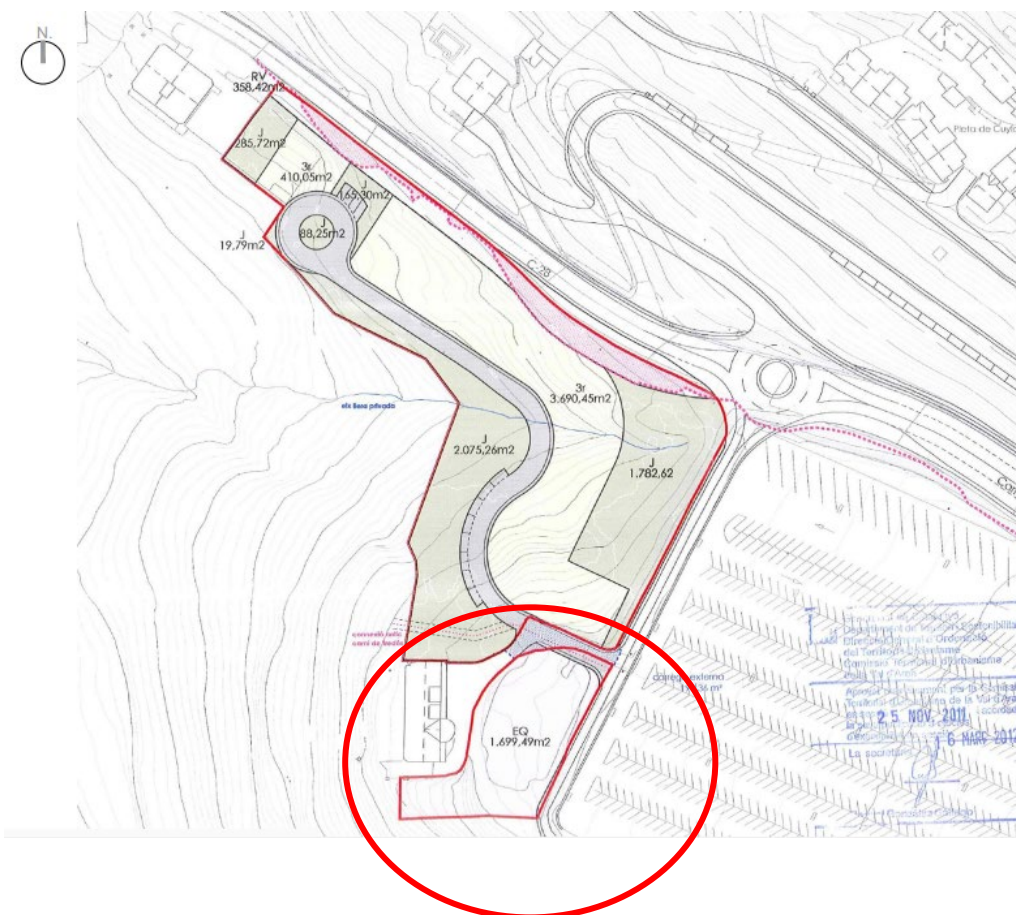
Aquest PEU està promogut per l'Ajuntament de Naut Aran que assumeix la iniciativa pública de formulació i tramitació d'aquest PEU per a concretar l'ús d'allotjaments dotacionals a un equipament comunitari.

El redactor del document és el Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte de l'empresa Manciñeiras/Parés, arquitectes associats S.L.P., amb seu al carrer Vilamarí 72-74, baixos i codi postal 08015 de Barcelona.

El present document utilitza per a la seva redacció el model d'instrument de PEU redactat per la Carolina Cabrera i la Lupe Serraima, arquitectes del Servei d'urbanisme de la GSHUA, i posat a disposició dels ajuntaments per part de la Diputació de Barcelona.

1.4. Àmbit de planejament

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU es correspon amb una única parcel·la de sòl urbà situada al nucli de Baquèira i confrontant amb el carrer Perimetrau nou. La parcel·la resultant encara no està cadastrada. Els terrenys estan qualificats de sistema d'equipaments comunitaris, sense ús assignat, (clau EQ) pel planejament urbanístic vigent i té una superfície total de 1.658,98 m² de sòl.



La superfície de la parcel·la és la resultant del Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament.

A partir de la definició topogràfica real de l'àmbit definit pel planejament vigent es van produir un ajustos en l'àmbit a la realitat física i la definició del sòls de cessió, els quals van comportar un increment global en els sòls de sistemes i el manteniment de la superfície de sòl amb aprofitament, d'acord amb la taula següent:

	PLA DE MILLORA		PROJECTE REPARCEL·LACIÓ	
	m ²	%	m ²	%
SISTEMES	8.122,44	66,45%	8.691,43	67,94%
J Zona verda	4.416,94	36,14%	4.939,81	38,62%
EQ Equipament	1.699,49	13,90%	1.658,98	12,97%
V Vialitat	1.647,59	13,48%	1.734,21	13,56%
RV Reserva Viària	358,42	2,93%	358,42	2,80%
ZONA	4.100,50	33,55%	4.100,50	32,06%
3r Residencial	4.100,50	33,55%	4.100,50	32,06%
TOTAL ÀMBIT	12.222,94	100,00%	12.791,92	100,00%
Augment de l'àmbit			4,66%	
Edificabilitat neta	0,465 m²st/m²s		0,465 m²st/m²s	
Sostre edificable	1.906,73 m²		1.906,73 m²	

Això va comportar la definició de la parcel·la d'equipaments amb els 1.658,98 m² actuals.

1.5. Titularitat dels terrenys

Els terrenys on s'implantaran les infraestructures relatives a l'equipament comunitari són de titularitat pública, i més concretament de l'Ajuntament de Naut Aran, per cessió urbanística en desenvolupament del Pla de millora urbana PE 1 de Baquèira i concretada en el Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per l'Ajuntament.

1.6. Conveniència i oportunitat

Tal i com s'ha explicat en l'apartat 1 de la present memòria, la necessitat de donar sortida a la problemàtica generada pels treballadors temporers en un municipi turístic com és Naut Aran, així com la manca d'habitatge per a la emancipació de la gent jove del municipi, ha comportat la necessitat d'obtenció de forma ràpida d'un reserva d'allotjaments dotacionals al municipi i especialment al nucli de Bàquèira.

L'objectiu de la proposta és destinar l'equipament comunitari obtingut per cessió en la reparcel·lació del sector PMU PE 1 de Baquèira a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones treballadores temporeres al municipi i d'emancipació de la gent jove de Naut Aran i per això és necessari la concreció de l'ús d'allotjaments dotacionals a l'equipament comunitari esmentat.

1.7. Planejament vigent

El marc del planejament urbanístic i territorial vigent ve establert per les figures següents:

- Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran (NNSS de Naut Aran), aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 20 de juny de 2002.
- Text refós articulat de les Normes subsidiàries de planejament, amb el vistiplau de la CTU de Lleida de 30 de març de 2005.
- Modificació puntual de les NNSSde planejament del municipi de Naut Aran a la façana nord de Salardú, a l'àmbit de l'aparcament públic,
- Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya, en data 25 de juliol de 2006 i publicat al DOGC núm. 4714, de 7 de setembre de 2006.
- Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovat pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 28 de juny de 2010 i publicat al DOGC núm. 5674 de 20 de juliol de 2010, i Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 20 de gener de 2015 i publicada al DOGC núm. 6843 d'1 d'abril de 2015.
- Pla de millora urbana del PE-1 de la Cota 1500 de Baquèira, aprovat definitivament definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran de data 14 d'abril de 2011 i donada la conformitat al text refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran en data 25 de novembre de 2011, i publicat al DOGC núm. 6123 de 8 de maig de 2012.

La incidència principal d'aquestes figures sobre la Modificació puntual que ara es planteja s'exposa a continuació:

1.7.1. Revisió de les NNSS i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran i planejament derivat aprovat

Les NNSS de Naut Aran classifiquen el sector on s'ubiquen el sòls objecte del present PEU com a sòl urbà no consolidat en tant en quant defineix un àmbit de Pla de millora urbana, l'anomenat PE 1, del nucli de Baquèira.

La parcel·la objecte de l'actuació es qualifica d'equipament comunitari sense ús assignant, clau EQ.

Posteriorment, el Pla de millora urbana del PE-1 de la Cota 1500 de Baquèira va concretar l'ordenació del sector i ca mantenir la qualificació d'equipaments atorgada ja pel planejament vigent.

1.7.2. Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran



Fragment del plànol Alt Pirineu i Aran: estratègies de desenvolupament del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran.

A l'hora de concretar l'ordenació de l'espai, el pla ho fa a través de tres ordres de determinacions gràfiques que s'assenyalen en els plànols.

Una d'elles es correspon a les Àrees, i el Pla determina els següents tipus d'àrees

- Sòl de protecció especial
- Sòl de protecció territorial
- Sòl de protecció preventiva
- Nuclis i àrees urbanes
- Àrees especialitzades
- Àrees d'infraestructures

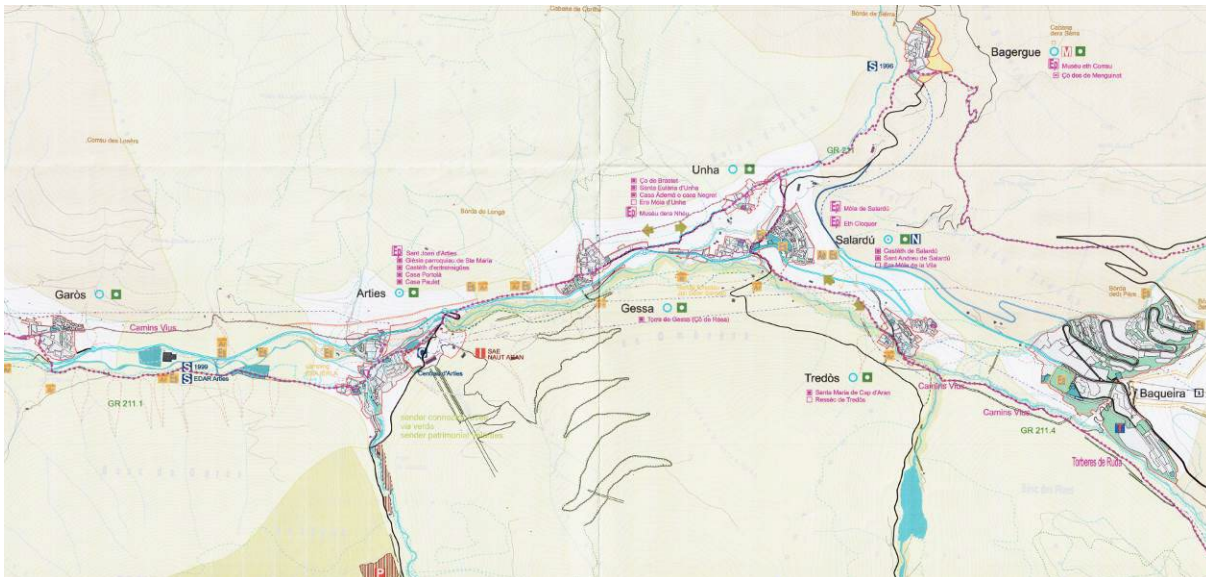
I per a les àrees especialitzades el Pla estableix, alternativament, en funció dels objectius d'ordenació territorial, les següents estratègies:

- Consolidació
- Canvi d'ús/reforma
- Extensió
- Creació

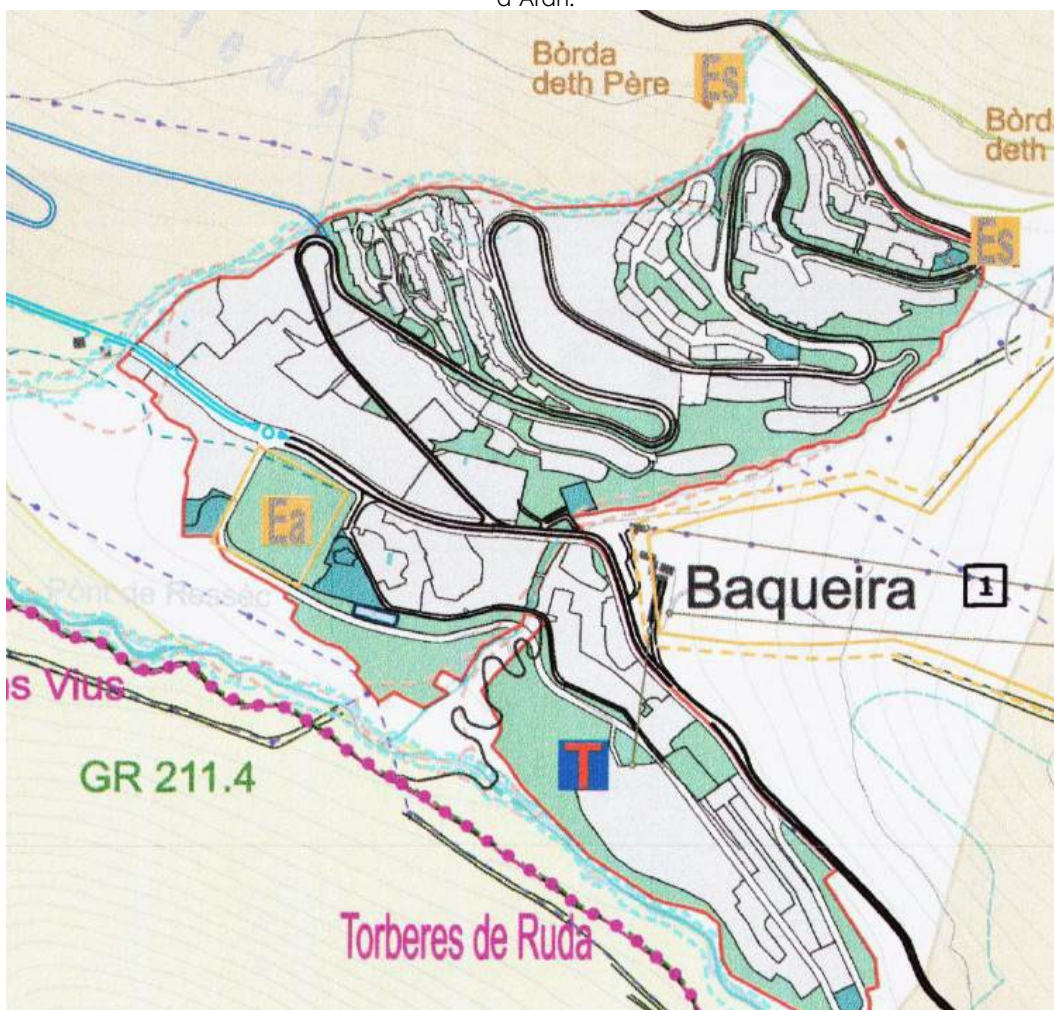
Per al cas concret del nucli de Baquèira, el Pla l'engloba dins les Àrees especialitzades amb estratègia específica de desenvolupament 1.

L'estratègia 1 o de consolidació assenjala la realitat de la implantació o la possibilitat de desenvolupament d'acord amb el planejament vigent.

1.7.3. Pla director urbanístic de la Val d'Aran



Fragment del plànol d'Ordenació territorial o.02 Naut Aran, a escala 1: 20.000 del Pla director urbanístic de la Val d'Aran.



Fragment del plànol d'Ordenació territorial o.02 Naut Aran, a escala 1: 20.000 del Pla director urbanístic de la Val d'Aran. Detall nucli de Baqueira.

El Pla Director reconeix els criteris bàsics d'actuació pel nucli de Baquèria del PTAPA, dins les Àrees especialitzades amb estratègia específica de desenvolupament 1.

Així mateix, transcriu els sòls de sistemes d'espais verds i equipaments recollits en el planejament general vigent del Naut Aran. En aquest sentit, surt grafiada la peça d'equipaments objecte del present PEU.

1.8. Marc legal del PEU

El Pla especial urbanístic es redacta d'acord amb la legislació urbanística vigent, com també amb les restants disposicions legals aplicables. El marc legal del Pla especial urbanístic és el següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, de dret a l'habitatge.
- Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.
- La legislació a que es fa menció ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.

1.9. Estat actual de l'àmbit territorial del PEU

La parcel·la té una forma irregular i està delimitada pel carrer Perimetrau Nou i el vial d'accés i l'edifici de la Guàrdia Civil i el sòl no urbanitzable, al sud.



La superfície de la parcel·la, segons l'amidament en el plànol corresponent de l'àmbit de l'actuació, és de 1.658,98 m².

La seva topografia és també molt irregular. Més plana en la seva plataforma en contacte amb el carrer Perimetrau Nou, encara que amb un lleuger pendent en gran part d'aquesta cap a l'edifici de la Guardia Civil, i amb un pendent més fort en la part de contacte amb el sòl no urbanitzable. El seu punt més alt és el nivell 1.464, en el vèrtex del carrer Perimetrau Nou amb el nou accés de la urbanització corresponent al PMU PE1. El més baix és el nivell 1.454, en el seu vèrtex Oest, més proper al sòl no urbanitzable.



El límit entre la parcel·la d'equipaments municipal i la parcel·la on s'ubica l'edifici preexistent de la Guardia Civil el conforma un mur de contenció, d'alçada variable com a conseqüència del pendent de l'accés a l'edificació preexistent.



Cal destacar l'alçada i presència de l'edificació de seguretat de la Guardia Civil, que amb una alçada des de l'àmbit visual de Baquèira -façana est- de PB i 4 PP + sotacoberta, ha estat sempre un element distorsionador del paisatge urbà del nucli.

Aquest efecte és mol més evident des de la façana oest de l'edificació, cap el sòl no urbanitzable i la carretera C-28, on per raons de pendent del solar despenja una planta més.





En l'àmbit de la parcel·la no es troba cap construcció ni element necessaris d'enderrocar.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Justificació de la proposta

Com ja s'ha exposat a la memòria descriptiva l'objecte d'aquest PEU és concretar l'ús d'allotjaments dotacionals als terrenys de la parcel·la resultant núm. 16 del Projecte de reparcel·lació del PMU PE 1 de Baquèira, qualificats pel planejament urbanístic general com a sistema d'equipaments comunitaris, i establir les condicions d'ordenació i edificació de l'equipament.

D'aquesta forma es possibilita la implantació d'unes noves instal·lacions que puguin satisfer les necessitats temporals d'habitació dels treballadors temporers del municipi de Naut Aran i les necessitats d'emancipació del nucli familiar dels joves de Naut Aran.

La idoneïtat de l'ús d'allotjaments dotacionals per aquest equipament comunitari es justifica pels motius següents:

- Per les possibilitats d'accessibilitat mitjançant la utilització de transport públic.
A l'hivern mitjançant, durant la temporada d'esquí, la línia Baqueria-Pontaut, amb parades a Baqueira, Tredòs, Salardú, Gessa, Arties, Garòs, Casarilh, Escunhau, Betren, Vielha Sapporo, Vielha iglesia, Vielha central, Vielha Mijaran, Vilac, Aubèrt, Pont d'Arr's, Es Bòrdes, Era Bordeta, Bossòst, Les i Pontaut.
- Per la seva situació estratègica de la parcel·la amb l'estació d'esquí de Baqueira Beret. Aquesta ubicació permet disminuir la mobilitat privada en tant en quan es situa allà on es produeix majoritàriament l'activitat dels treballadors temporers, principalment a l'hivern però també a l'estiu amb la desestacionalització cada cop més gran en la utilització dels sòls de l'estació d'esquí amb activitats de trekking i senderisme, circuits BTT, etc.
- Per les seves pròpies dimensions, que permet executar aquest tipus d'equipament comunitari amb les dimensions coherents i a l'escala adequada respecte al teixit urbà existent i el seu entorn.
- És la única parcel·la de titularitat municipal qualificada d'equipaments amb la mida suficient per acollir una edificació on desenvolupar el programa d'allotjaments dotacionals de les característiques requerides.
- Per la millora paisatgística que comporta l'operació en tant en quan es redueix l'impacte que les instal·lacions de seguretat de la Guàrdia Civil han suposat, com a conseqüència del seu volum i dimensions.

Així mateix, i tenint en compte la configuració densitat del nucli de Baquèira, la inclusió dins la parcel·la l'ús complementari d'equipament de seguretat i protecció civil per no tancar la possibilitat d'instal·lació d'un possible parc de bombers queda del tot justificada.

El planejament vigent no estableix cap condició d'ordenació o d'edificació comunes pels allotjaments dotacionals públics, clau EDP, que s'hagi de tenir en compte en aquest PEU, per la qual cosa cal concretar-les en el present expedient.

Així mateix, les condicions urbanístiques que es determinen en aquest PEU s'ajusten a les necessitats funcionals dels allotjaments dotacionals i s'integren amb el tipus d'ordenació de l'entorn, respectant el paisatge urbà.

Les condicions d'ordenació i d'edificació establertes de l'equipament comunitari són les següents:

- Tipus d'ordenació: S'aplicarà el tipus d'ordenació segons volumetria específica.
- Sostre màxim edificable: El sostre que es pot edificar és el de 2.700 m².
- Ocupació màxima de parcel·la: L'edificació destinada a allotjaments dotacionals s'ubicarà en els perímetres reguladors establerts en els plànols d'ordenació O2.1 i O2.2.
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en el plànol d'ordenació O2.1, a partir de les plataformes de referència.
- Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en el plànol d'ordenació O2.2. I el punt d'aplicació és la respectiva plataforma de referència.
- Número màxim d'unitats d'allotjament: 60 unitats.
- Construccions auxiliats i instal·lacions: Es permet la ubicació d'instal·lacions en planta soterrani dins tota l'àrea representada com a ocupació de les edificacions en el plànol d'ordenació O2.1.

Les condicions urbanístiques justificades en aquest apartat es regulen, mitjançant el text articulat recollit a la normativa d'aquest PEU. Per a la resta de condicions urbanístiques no regulades expressament en dita normativa seran d'aplicació les disposicions comunes de les NNSS vigents.

2.2. Suficiència de la reserva d'equipaments sense ús assignat, clau EQ

El PEU assigna a l'equipament comunitari sense ús definit, corresponent a la parcel·la resultant núm. 16 del Projecte de reparcel·lació del PMU PE 1 de Baquèira, l'ús de allotjaments dotacionals comunitaris.

El planejament general vigent va assignar la qualificació d'equipaments sense ús, dins el sector PMU PE1 de Baquèira, amb una lògica de compleció respecte a les dotacions ja consolidades corresponent a l'edifici de la Guàrdia Civil, despenjat de la trama urbana consolidada i que mitjançant la construcció del nou vial Perimetrau, en desenvolupament de la UA 2 Ruda, s'integrava de manera coherent amb l'ordenació urbana prevista.

Cal tenir en compte que en relació a necessitats d'equipaments de Naut Aran, a data d'avui, es presten tots els serveis obligatoris que estableix la legislació vigent en matèria de règim local i que no necessita disposar dels terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PEU per garantir la continuïtat de la prestació dels esmentats serveis obligatoris, ni d'ampliacions previstes. A més, el municipi de Naut Aran disposa de reserves d'equipaments comunitaris disponibles en sòls vacants o previstes com a cessions obligatòries i gratuïtes en sòl pendent de desenvolupar, en compliment de les reserves mínimes obligatori.

A més, cal considerar que el nucli de Baquèira és un nucli eminentment de serveis, lligat a la pràctica de l'esquí, on l'ús residencial és de temporada. Tant és així, que exceptuant la peça d'equipaments corresponent a les pistes de tennis que està qualificada com a equipaments esportius, la resta de la reserva de sòls de sistemes d'equipaments està qualificada amb la clau EQ, sense ús assignat.

Per tant, es conclou que es pot canviar l'assignació d'ús del sistema d'equipament comunitari a ús d'allotjament dotacional donat que s'ha acreditat que no cal destinar-lo a cap altre ús concret en funció de la població del nucli de Baquèira.

2.3. Titularitat pública del sòl

L'Ajuntament de Naut Aran és propietari de la parcel·la resultant núm. 16 del Projecte de reparcel·lació del PMU PE 1 de Baquèira, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària, de data 10 de novembre de 2022.

Mitjançant aquest PEU de desenvolupament de l'equipament comunitari es concreta l'ús de l'equipament comunitari d'allotjaments dotacionals.

2.4. Informe ambiental i avaluació ambiental estratègica

El procediment d'avaluació ambiental és un instrument, tècnic i administratiu, que té com a objecte garantir la integració dels valors i dels criteris ambientals en la preparació, l'aprovació i el seguiment d'aquells plans i programes que poden tenir efectes significatius per al medi ambient.

El marc jurídic actual a Catalunya respecte l'avaluació ambiental de plans i programes és el regulat per la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes que serà d'aplicació en tot allò que no s'oposi a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que inclou preceptes que tenen caràcter de bàsics d'acord amb les regles contingudes a la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 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.

D'acord amb les esmentades regles d'aplicació de la normativa d'avaluació ambiental de plans i programes no seran objectes 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, els instruments de planejament urbanístic derivat que no tinguin efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o del Pla d'espais d'interès natural i que es refereixin només a sòl urbà o desenvolupin planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Donat que es tracta d'un tipus de PEU d'adscripció de l'ús d'allotjament dotacional a un equipament comunitari situat en sòl urbà i que no s'estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000¹² o del Pla d'espais d'interès natural, el PEU no serà objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

Pel que fa a l'informe ambiental dels plans especial urbanístics establerts per la legislació urbanística i que té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia d'aquests instruments, aquest PEU estableix condicions d'ús i d'ordenació d'un equipament comunitari en sòl urbà i les seves determinacions no produiran requeriments ambientals significatius. Per tant, es considera que d'acord amb l'abast de les determinacions del PEU es no és necessari incloure aquest informe ambiental.

2.5. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La legislació sobre mobilitat vigent estableix pels municipis de menys de 5.000 que no és necessari l'esmentat estudi d'avaluació de la mobilitat generada figures als instruments de planejament urbanístic derivat per a actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges. Assimilant els allotjaments dotacionals a habitatges, aquest PEU no suposa una implantació superior a 250 i, per tant, no s'ha d'incloure un estudi de l'avaluació de la mobilitat generada.

Altrament l'àmbit territorial del PEU disposa d'una xarxa viària adequada a les necessitats d'accessibilitat de l'edifici i la proposta no modificarà de forma substancial el volum de trànsit de vehicles que actualment circula per la zona.

2.6. Canvi climàtic

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del Canvi Climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Al seu article 27 determina que les mesures que s'adoptin en matèria d'urbanisme i d'habitatge han d'anar encaminades a l'adaptació de la normativa urbanística i ambiental pel que tal que tant les figures de nous planejaments urbanístics incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, i també mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi. Aquesta anàlisi ha d'incloure les emissions vinculades a la mobilitat generada, als consums energètics del cicle de l'aigua i dels residus, i als consums energètics dels usos residencials i terciaris.

L'àmbit territorial d'aquest PEU és molt acotat en el territori, on sols s'adscriu l'ús d'allotjament dotacional i s'estableix els paràmetres d'ordenació. Tenint en compte la finalitat del PEU es pot considerar que les mesures per a mitigar i adaptar el canvi climàtic s'hauran de justificar en el projecte tècnic que s'elabori per a l'execució de les obres de nova edificació, de rehabilitació o d'ampliació.

Tot i que, l'afectació al canvi climàtic es concretarà en el moment de definició dels diferents projectes d'edificació possibles, a continuació s'indiquen els mecanismes que estableix el PEU, com a instrument d'ordenació urbanística, per al compliment de la Llei 16/2017 mitjançant l'establiment de mesures i criteris bioclimàtics en les construccions que són objecte del Pla. En general s'estableix que el Pla vetllarà en aquesta línia perquè les construccions siguin el màxim d'autosuficients energèticament i es dissenyin d'acord amb la jerarquia de criteris següents:

- Reduir la demanda energètica de les construccions.
- Ésser eficients en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
- Aprofitar els recursos energètics locals.
- Promoure l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental.
- Eliminació de materials nocius pel medi ambient.
- Assegurar la correcta depuració de les aigües residuals

El PEU potenciarà que les solucions constructives que s'apliquin a les edificacions noves, tant estructurals com de tancaments, siguin altament eficients energèticament.

També vigilarà i impulsarà la construcció amb criteris bioclimàtics, amb l'objectiu que la Llei marca pel 2020 on fixa que els nous edificis construïts o grans rehabilitacions siguin de consum energètic gairebé nul.

2.7. Urbanisme i salut

L'evidència científica sobre l'efecte perjudicial que té sobre la salut de les persones el fet de viure en unes condicions residencials insatisfactòries i/o inadequades ha anat en augment als darrers anys. Les condicions residencials influeixen la salut de les persones, ja sigui per les condicions de l'entorn on s'ubiquen els habitatges, per les característiques de l'edifici o per les condicions particulars del propi habitatge. Alhora, les dificultats per accedir a l'habitatge i mantenir-lo i per a què aquest habitatge respongui a les necessitats de les persones que hi resideixen, també poden derivar en problemes per a la salut de les persones.

L'adscripció a l'ús d'allotjament dotacional d'aquest sistema urbanístic a un solar situat en el nucli urbà de Baquèira pot contribuir a la millora de la salut de la població acollida. Els nous allotjaments dotacionals poden contribuir al benestar dels seus usuaris, garantint unes condicions residencials satisfactòries i adequades.

Les característiques dels edificis tenen implicacions importants en la salut de les persones que hi resideixen.

Tot i que, els criteris concrets de salut s'hauran de concretar en el moment de definició dels diferents projectes possibles, a continuació s'indiquen els mecanismes que estableix el PEU, com a instrument d'ordenació urbanística, per a garantir un potencial impacte positiu sobre la salut dels usuaris en les construccions que són objecte del Pla. En general s'estableix que el Pla vetllarà en aquesta línia perquè les construccions es dissenyin d'acord amb els criteris següents:

- Utilitzar tècniques constructives que facilitin la reutilització, ja que permeten estalviar energia i recursos, i per tant, reduir la contaminació ambiental i millorar la salut pública.
- Potenciar les circulacions de l'aire, per evitar la concentració de contaminants; preveure zones ombrívols per protegir-nos de la radiació solar (en espais privats i comunitaris).
- Utilitzar sistemes de climatització passiva (sense despesa energètica), que eviti el consum d'energia, afavoreixi el confort i eviti la contaminació ambiental
- Fer edificis d'habitatges accessibles i practicables eliminant les barreres arquitectòniques que limiten l'activitat de les persones amb diversitat funcional.
- Fomentar la utilització de materials saludables i respectuosos amb el medi ambient.

Per tant, el PEU garanteix un impacte positiu sobre el benestar i la salut de les persones.

2.8. Urbanisme i gènere

Els Ajuntaments han de tenir en compte en el disseny de la ciutat i en la seva política urbana la perspectiva de gènere. La incorporació de la perspectiva de gènere és una obligació legal que es troba recollida a la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, d'àmbit estatal, i a la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, en l'àmbit de Catalunya i que es fonamenta en el fet que, malgrat no sigui previst o desitjat, els plans i les polítiques públiques dutes a terme per les administracions públiques tenen un impacte diferent entre dones i homes.

En aquest PEU es considera la perspectiva de gènere com la presa en consideració de les diferències entre dones i homes per a l'anàlisi, la planificació, el disseny i l'execució de polítiques, tenint en compte la manera en què les diverses actuacions, situacions i necessitats afecten les dones. La perspectiva de gènere permet de visualitzar dones i homes en llur dimensió biològica, psicològica, històrica, social i cultural, i també permet de trobar línies de reflexió i d'actuació per erradicar les desigualtats. Un enfocament que permet identificar les necessitat i la realitat de tothom, tenint en compte la complexitat de cada persona.

En compliment del principi de perspectiva de gènere i per assolir la igualtat efectiva entre dones i homes, sense cap tipus de discriminació per raó de sexe o gènere, les polítiques i actuacions dels poders públics s'han de regir pels principis establerts a Llei d'igualtat efectiva entre homes i dones que poden resumeixen en:

1. Transversalitat de la perspectiva de gènere i de les polítiques d'igualtat de gènere.
2. Equilibri entre el treball de mercat i el treball domèstic i de cura de persones i coresponsabilitat en el treball.
3. Erradicació de la violència masclista.
4. Apoderament de les dones.
5. Democràcia paritària i participació paritària de dones i homes en els afers públics.
6. Perspectiva de les dones.
7. Justícia social i redistribució de la riquesa.
8. Ús no sexista ni estereotipat del llenguatge.

L'Ajuntament per a fer efectius els principis enunciats al paràgraf anterior i respecte de les polítiques d'urbanisme, ha de:

- a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.
- b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

Amb caràcter general, es justifica que aquest pla especial vetllarà en aquesta línia per la incorporació de la perspectiva de gènere en la seva elaboració i en la seva execució i per a complir les mesures referenciades respecte de les polítiques urbanístiques, garantint:

- a) La planificació basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.
- b) Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en l'actuació urbanística.
- c) L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la

descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.

- d) Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i en la mesura que sigui possible, cal habilitar zones per a l'atenció d'infants, especialment per a disposar de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.
- e) L'elaboració de programes actius i dotats de recursos suficients per a la promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectius en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals.
- f) La creació de mecanismes per a promoure que, en cas d'arrendament d'habitatges, quan sigui per a parelles o famílies, els contractes es facin a nom de tots dos membres de la parella.
- g) En la concessió d'ajuts públics per a rehabilitació o reformes d'habitatges, la inclusió com a beneficiaris de tots dos membres de la parella, sempre que així ho vulguin les persones interessades.
- h) Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

Per tant, el PEU garanteix el compliment al principi de perspectiva de gènere en el disseny de la ciutat i en la elaboració del planejament urbanístic.

3. PLA D'ETAPES. GESTIÓ

Aquest PEU es podrà desenvolupar en una única etapa que comprendrà l'execució de les obres i els treballs necessaris per a implantar l'equipament comunitari destinat a allotjaments dotacionals, les mesures d'integració paisatgística i, si s'escau, les obres de sanejament de l'interior de la parcel·la i la connexió a la resta de serveis de la finca a la xarxa municipal corresponent. Es preveu que el termini màxim pel desenvolupament en etapa única sigui de 3 anys des de l'aprovació definitiva d'aquest PEU.

No obstant, l'edificació es podrà executar en diverses fases i, en aquest supòsit, el termini màxim per a l'execució total dels allotjaments dotacionals serà de 5 anys des de l'aprovació definitiva d'aquest PEU.

L'Ajuntament de Naut Aran traurà a concurs la construcció i gestió dels allotjaments dotacionals mitjançant qualsevol dels procediments legalment establerts per aquest tipus de concessió administrativa.

4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Per tal de poder determinar el cost estimat de les obres per a la implantació dels allotjaments dotacionals, es pren com a referència els estudis previs elaborats i les superfícies construïdes resultants del programa proposat.

El quadre de superfícies és el següent:

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	ALLOTJAMENTS								EQUIPAMENT	TOTAL			
	Bloc A		Bloc B		Bloc C		Bloc D				Total		
	Sup. Const.	unitats	Sup. Const.	unitats	Sup. Const.	unitats	Sup. Const.	unitats			Sup. Const.	unitats	
Planta 1471,88			164,89 m ²	2					164,89 m ²	2			
Planta 1468,92	124,05 m ²	2	289,24 m ²	5					413,29 m ²	7			
Planta 1465,96	207,56 m ²	4	289,24 m ²	6	124,05 m ²	2	164,89 m ²	2	785,74 m ²	14			
Planta 1463,00	207,56 m ²	4	169,46 m ²	3	252,27 m ²	4	164,89 m ²	3	794,18 m ²	14	72,23 m ²		
Planta 1458,50											717,41 m ²		
Planta 1460,04					246,57 m ²	5	354,39 m ²	6	600,96 m ²	11			
Planta 1457,08					246,57 m ²	5	269,00 m ²	4	515,57 m ²	9			
Planta 1454,12					164,90 m ²	3			164,90 m ²	3			
	539,17 m ²	10	912,83 m ²	16	1.034,36 m ²	19	953,17 m ²	15	3.439,53 m ²	60	789,64 m ²		4.229,17 m ²

La previsió global de les despeses de les actuacions previstes en aquest PEU es quantifiquen en el quadre següent:

Pressupost obra

1	EXCAVACIÓ, NETEJA DEL SOLAR I GESTIÓ DE RESIDUS	167.845 €
2	FONAMENTACIÓ	215.800 €
3	SANEJAMENT	143.867 €
4	ESTRUCTURES	719.334 €
5	COBERTES, IMPERMEABILITZACIONS I AÏLLAMENTS	479.556 €
6	DIVISÒRIES	215.800 €
7	REVESTIMENTS	287.734 €
8	PAVIMENTS	263.756 €
9	PAVIMENTS EXTERIORS	71.933 €
10	FUSTERIA: FUSTERIA DE FUSTA	431.600 €
11	FUSTERIA: MANYERIA INTERIOR	95.911 €
12	FUSTERIA: VIDRIERIA	167.845 €
13	PINTURES I ESTUCATS	215.800 €
14	REVESTIMENTS EXTERIORS	287.734 €
15	INSTAL·LACIONS-CABINA ASCENSOR	215.800 €
16	INSTAL·LACIONS	455.578 €
17	EXTRACCIONS I VENTILACIONS	95.911 €
18	VARIS	167.845 €
19	SEGURETAT I SALUT i GESTIÓ RESIDUS	95.911 €
	PEM	4.795.560 €
	13+6 % Bi i DG	911.156 €
	PEC	5.706.716 €
	21% IVA	1.198.410 €
	Pressupost Total	6.905.126 €

Redacció de projectes i direcció d'obres

S'aplica un coeficient del 13% respecte del Pressupost Material d'execució de les obres més el 21% d'IVA.

Honoraris tècnics:

754.342 €

El total de costos, IVA inclòs, és de 7.659.467,90 €

Aquest import total és una estimació de les obres i dels treballs previstos per a la implantació de l'equipament comunitari d'allotjaments dotacionals i es concretarà un cop s'hagin redactat els projectes tècnics corresponents.

5. RESUM COMPRENSIU. ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

L'objecte d'aquest PEU és concretar l'ús d'allotjaments dotacionals als terrenys corresponents a la parcel·la municipal resultant núm. 16 del Projecte de reparcel·lació del PMU PE 1 de Baquèira, qualificats pel planejament urbanístic de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, i establir les seves condicions d'ordenació i d'edificació que haurà de ser el màxim autosuficient energèticament.

La concreció d'aquest ús ajudarà a pal·liar els problemes d'emancipació de la població jove així com a la població treballadora temporera lligada a l'activitat, principalment turística del municipi.

La parcel·la on s'implanta l'ús esmentat té una superfície de 1.658,98 m² i es possibilitarà la construcció de 60 allotjaments.

NORMATIVA

TÍTOL I Disposicions de caràcter general

Article 1 Objecte

L'objecte d'aquest Pla especial urbanístic (en endavant PEU) és concretar l'ús d'allotjaments dotacionals a l'equipament comunitari corresponent a la parcel·la 16 del Projecte de reparcel·lació del PMU PE 1 de Baquèira, aprovat definitivament, i establir-ne les condicions d'ordenació i d'edificació

Article 2 Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU es correspon amb la parcel·la de sòl urbà situada a la parcel·la d'equipaments comentaris del sector PMU PE 1 de Baquèira.

Té una superfície de 1658,98 m².

Article 3 Tipus d'equipament comunitari

El sistema urbanístic d'equipament comunitari objecte d'aquest PEU és concreta en l'ús d'allotjament dotacional, amb destinació a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones per raó de feina, per a treballadors temporers i d'emancipació de joves, i s'identifica amb les lletres EDP.

Article 4 Marc legal

1. El present PEU es formula a l'empara de la legislació urbanística i de conformitat amb la resta de legislació que li és d'aplicació.
2. El present PEU i les determinacions que fa s'han elaborat d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general vigent. Això no obstant, s'han introduït en l'ordenació del planejament urbanístic general modificacions específiques per acomplir llur funcions en els termes regulats per la legislació urbanística.

Article 5 Contingut documental

El present PEU, de conformitat amb el que estableix l'article 69 del TRLU, conté la documentació següent:

1. Memòria descriptiva
2. Memòria justificativa
3. Pla d'etapes
4. Avaluació econòmica i financera
5. Normativa
6. Documentació gràfica
7. Annex 1

Article 6 Interpretació

1. Les disposicions d'aquest PEU s'interpreten atenent al propi contingut i a les determinacions expressades a la memòria, de conformitat amb l'objecte definit a l'article 1 d'aquestes normes urbanístiques.
2. Per a tot allò no regulat expressament en aquesta normativa regeixen les disposicions de les normes urbanístiques del les Normes Subsidiàries vigents.

TÍTOL II Disposicions de caràcter particular

Capítol 1. Règim urbanístic del sòl

Article 7 Classificació del sòl

Els terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PEU estan classificats com a sòl urbà.

Article 8 Qualificació del sòl

Els terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PEU estan qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional públic, clau EDP

Capítol 2. Condicions d'ordenació i edificació

Article 9 Condicions d'edificació

1. Els paràmetres generals de l'edificació són els següents:
 - Tipus d'ordenació: S'aplicarà el tipus d'ordenació segons volumetria específica.
 - Sostre màxim edificable: El sostre que es pot edificar és el de 2.700 m².
 - Ocupació màxima de parcel·la: L'edificació destinada a allotjaments dotacionals s'ubicarà en els perímetres reguladors establerts en els plànols d'ordenació O2.1 i O2.2.
 - Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en el plànol d'ordenació O2.1, a partir de les plataformes de referència.
 - Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en el plànol d'ordenació O2.2. I el punt d'aplicació és la respectiva plataforma de referència.
 - Número màxim d'unitats d'allotjament: 60 unitats.
 - Construccions auxiliars i instal·lacions: Es permet la ubicació d'instal·lacions en planta soterrani dins tota l'àrea representada com a ocupació de les edificacions en el plànol d'ordenació O2.1.
2. La resta de condicions urbanístiques no regulades expressament en aquesta normativa seran d'aplicació les disposicions comunes de les NNSS vigents.

Article 10 Condicions d'ús

1. L'ús principal de l'equipament comunitari serà el d'allotjament dotacional públic amb destinació als col·lectius establerts per l'article 3 d'aquesta normativa, clau EDP.
2. Es poden admetre com a usos compatibles aquells directament vinculats amb l'ús principal dels allotjaments dotacionals, els altres usos d'equipaments comunitaris que

siguin d'interès públic o d'interès social, com a ara, l'educatiu, socio-cultural i esportiu i de seguretat i protecció civil.

3. S'admeten les activitats i els serveis públics vinculats a l'ús principal i als usos compatibles que siguin de titularitat pública o que estiguin gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

Article 11 Règim d'ús dels allotjaments

1. El règim d'ús dels allotjaments dotacionals pot compartir part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris (allotjaments dotacionals amb espais complementaris - ADEC) o ser totalment d'ús privatiu (allotjaments dotacionals complets -ADC).
2. En cas dels ADEC, els espais complementaris a compartir són altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa i complementen l'ús i gaudi dels espais privatis de tot o parts dels allotjaments dotacionals que comprendran l'edifici. Els espais complementaris han de ser degudament identificats en els plànols dels projecte tècnics de l'edifici i només es poden considerar com a tals aquells espais que compleixen els requisits tècnics establerts per la normativa d'habitabilitat.

Article 12 Divisió horitzontal

En cap cas és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts o en els allotjaments dotacionals públics de l'edifici d'equipament comunitari objecte d'aquest PEU.

Article 13 Criteris bioclimàtics en els edificis

Els edificis i les construccions han de ser el màxim autosuficients energèticament i s'hauran de dissenyar d'acord amb la jerarquia de criteris següents:

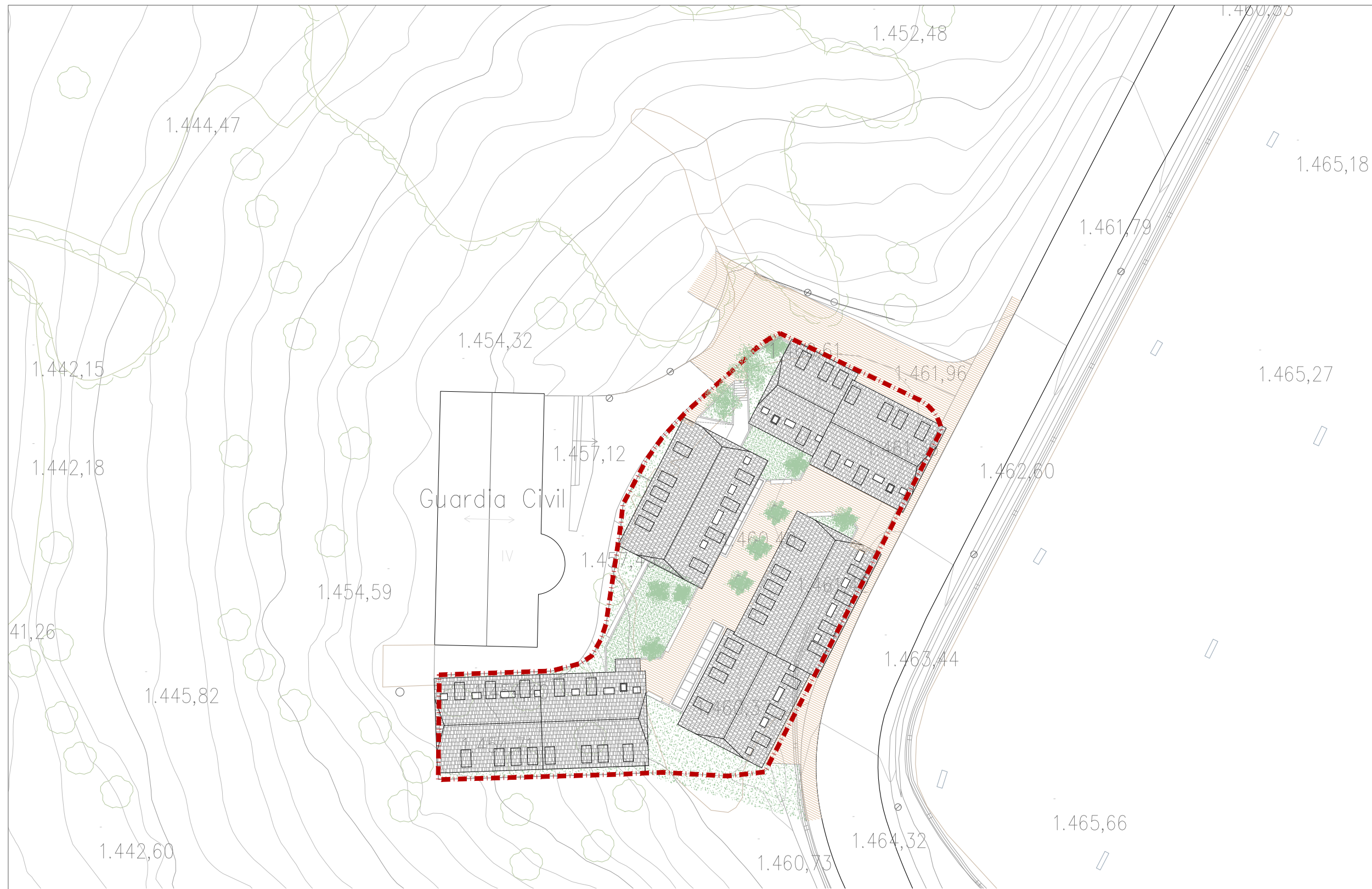
- Reduir la demanda energètica de les construccions.
- Ésser eficients en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
- Aprofitar els recursos energètics locals.
- Promoure l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental.
- Eliminació de materials nocius pel medi ambient.
- Assegurar la correcta depuració de les aigües residuals.

LLISTAT DE PLÀNOLS

Plànols d'informació		
I1	Situació	1:5.000
I2	Ortofoto	1:1.000
I3	Cartografia	1:1.000
I4	Planejament vigent. Refós amb Planejament Derivat	1:1.000
Plànols d'ordenació		
O1	Zonificació	1:1000
O2,1	Ordenació. Gàlibs planta	1:500
O2,2	Ordenació. Seccions	1:500
O3	Ordenació indicativa	1:1000

ANNEX I

ESTUDIS PREVIS D'EDIFICACIÓ



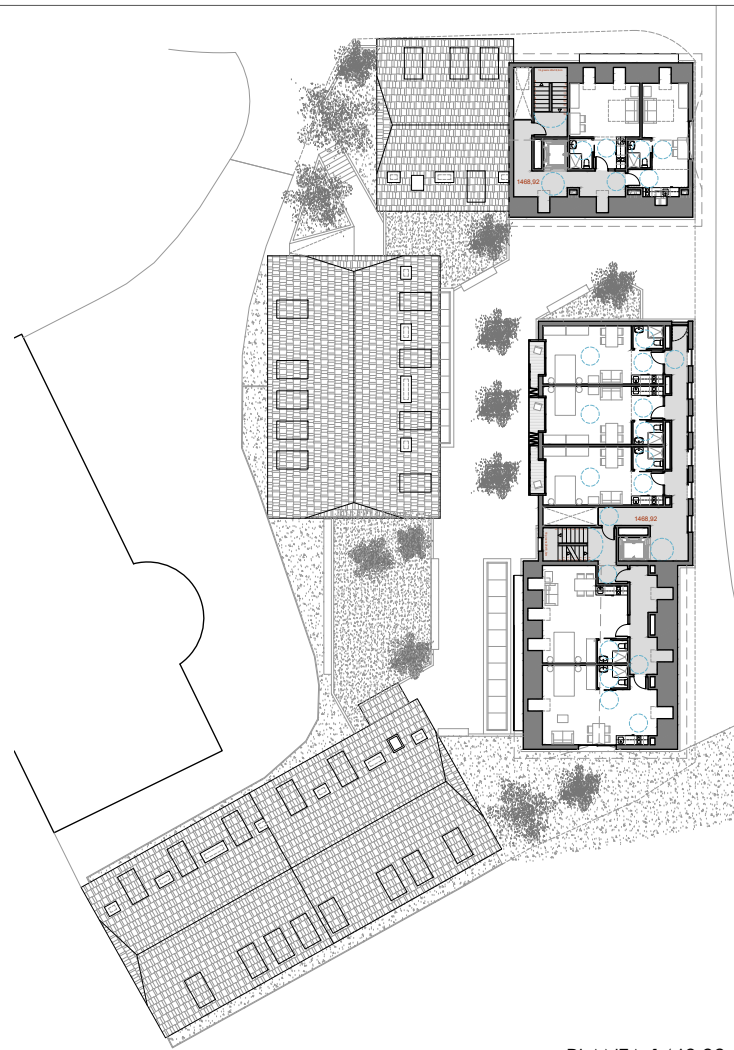
QUADRE DE SUPERFÍCIES

	ALLOTJAMENTS									
	Bloc A		Bloc B		Bloc C		Bloc D		Total	
	Sup. Const.	unitats	Sup. Const.	unitats	Sup. Const.	unitats	Sup. Const.	unitats	Sup. Const.	unitats
Planta 1471,88			164,89 m ²	2			164,89 m ²	2	164,89 m ²	2
Planta 1468,92	124,05 m ²	2	289,24 m ²	5			413,29 m ²	7	413,29 m ²	7
Planta 1465,96	207,56 m ²	4	289,24 m ²	6	124,05 m ²	2	164,89 m ²	2	785,74 m ²	14
Planta 1463,00	207,56 m ²	4	169,46 m ²	3	252,27 m ²	4	164,89 m ²	3	794,18 m ²	14
Planta 1458,50					246,57 m ²	5	354,39 m ²	6	600,96 m ²	11
Planta 1460,04					246,57 m ²	5	269,00 m ²	4	515,57 m ²	9
Planta 1457,08					164,90 m ²	3			164,90 m ²	3
Planta 1454,12										
	539,17 m ²	10	912,83 m ²	16	1.034,36 m ²	19	953,17 m ²	15	3.439,53 m ²	60

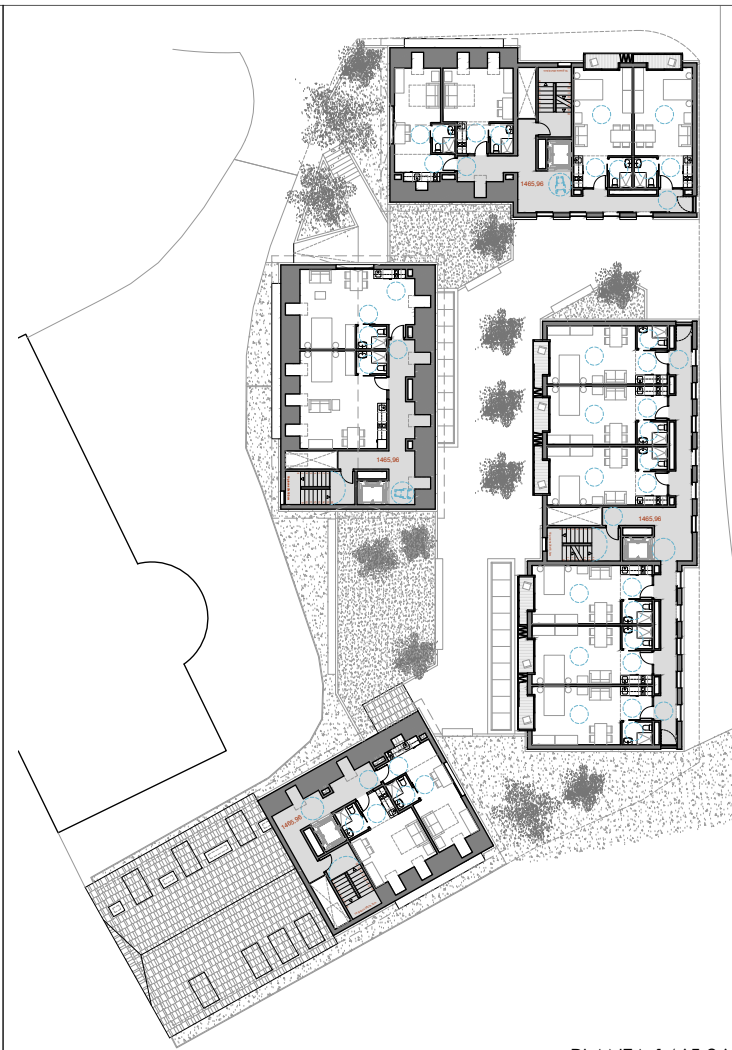
EQUIPAMENT	
Sup. Const.	
72,23 m ²	
717,41 m ²	
789,64 m²	



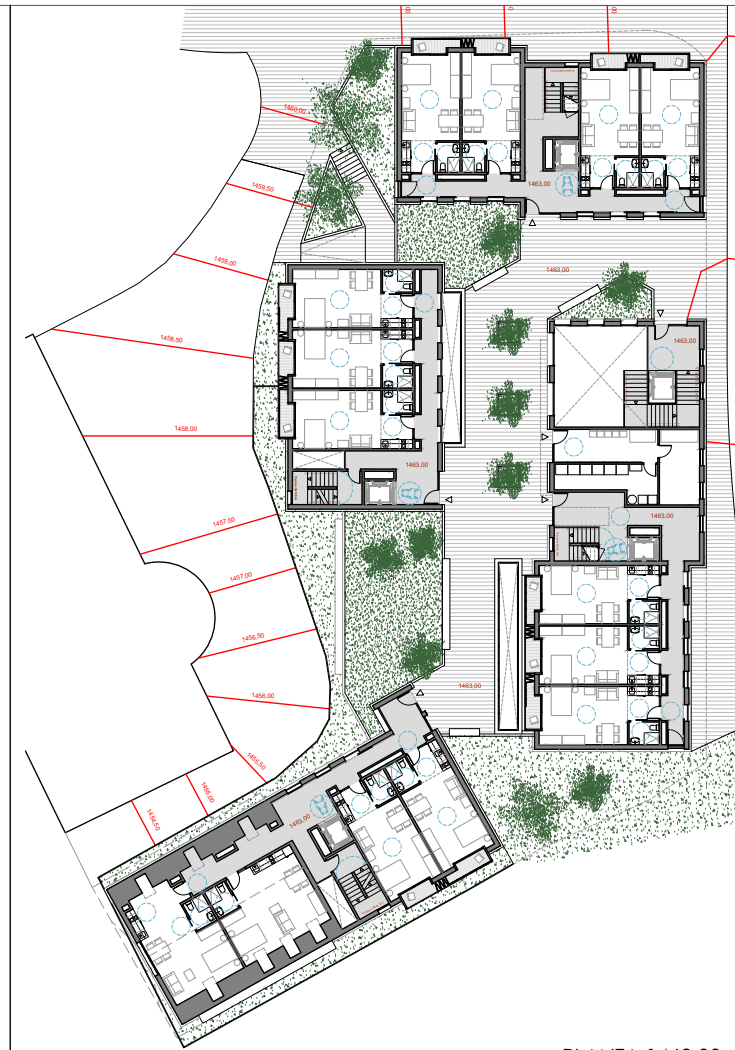
PLANTA 1471,88



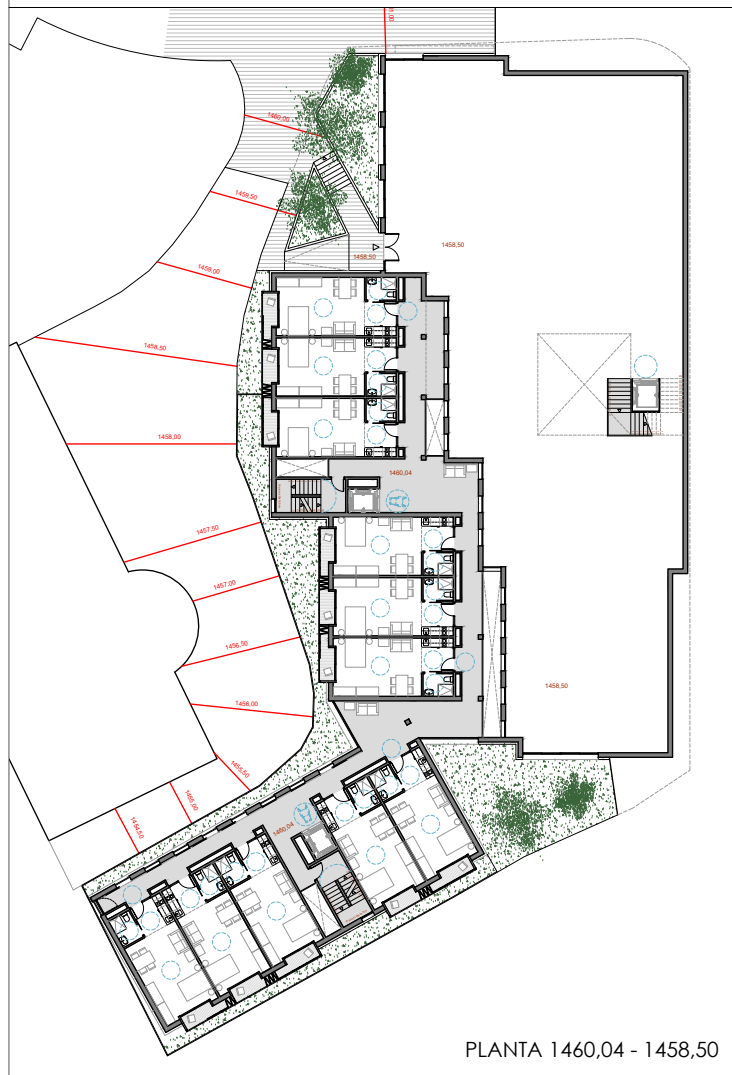
PLANTA 1468,92



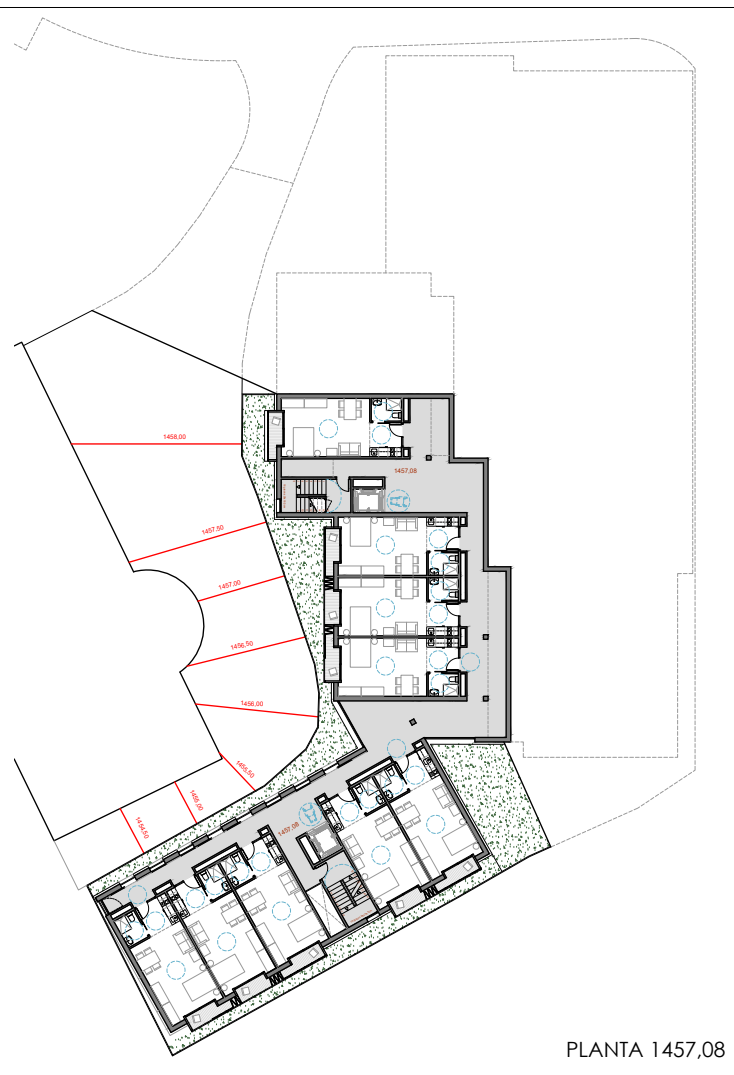
PLANTA 1465,96



PLANTA 1463,00



PLANTA 1460,04 - 1458,50

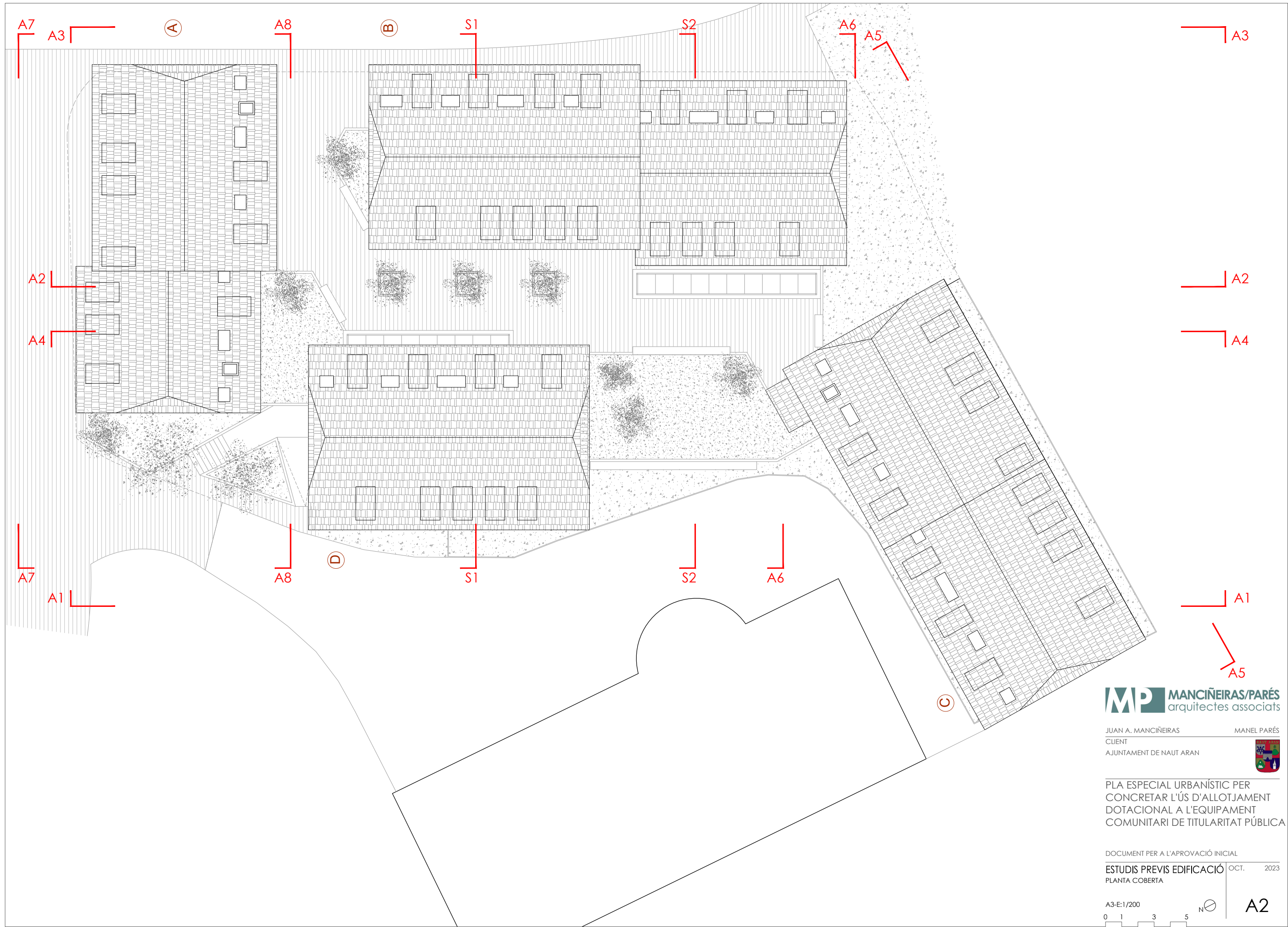


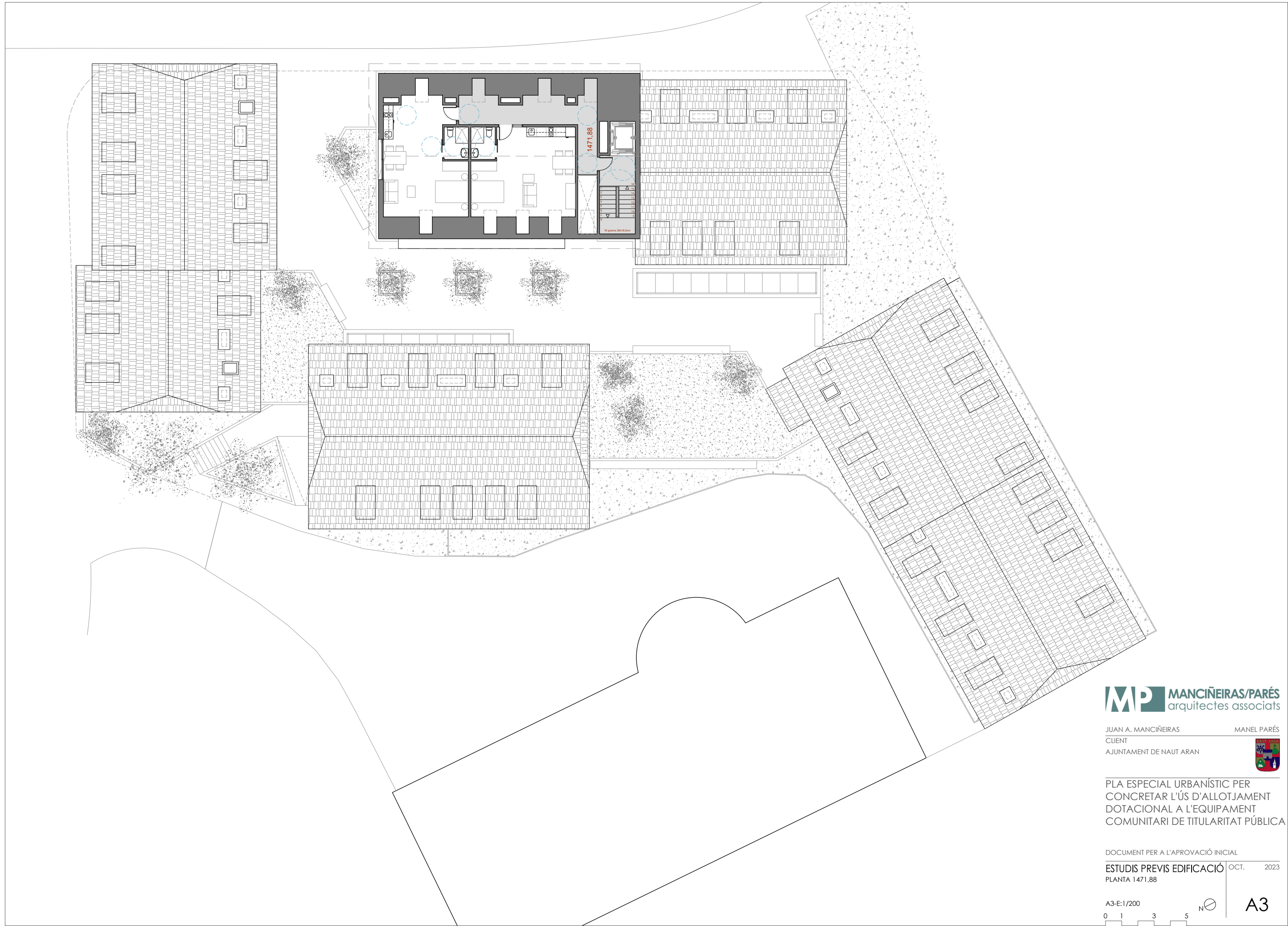
PLANTA 1457,08



PLANTA 1454,12







1471,88

16 grams 20x18,5cm

MP MANCIÑEIRAS/PARÉS
arquitectes associats

JUAN A. MANCIÑEIRAS
CLIENT
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
ESTUDIS PREVIS EDIFICACIÓ OCT. 2023
PLANTA 1471,88

A3-E:1/200
0 1 3 5
N
A3



MP MANCIÑEIRAS/PARÉS
arquitectes associats

JUAN A. MANCIÑEIRAS
CLIENT
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
ESTUDIS PREVIS EDIFICACIÓ OCT. 2023
PLANTA 1468,92

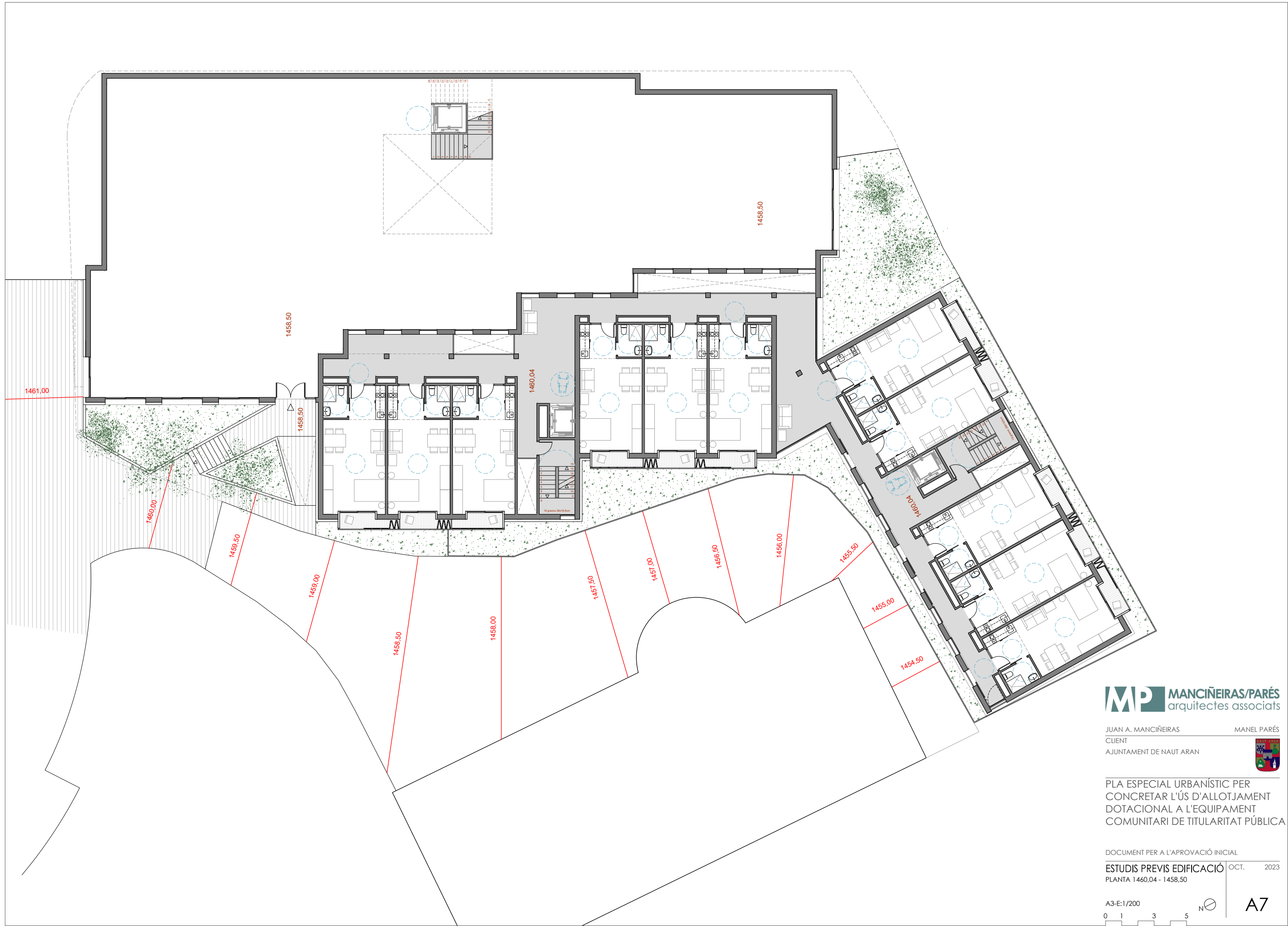
A3-E:1/200
0 1 3 5
N
A4

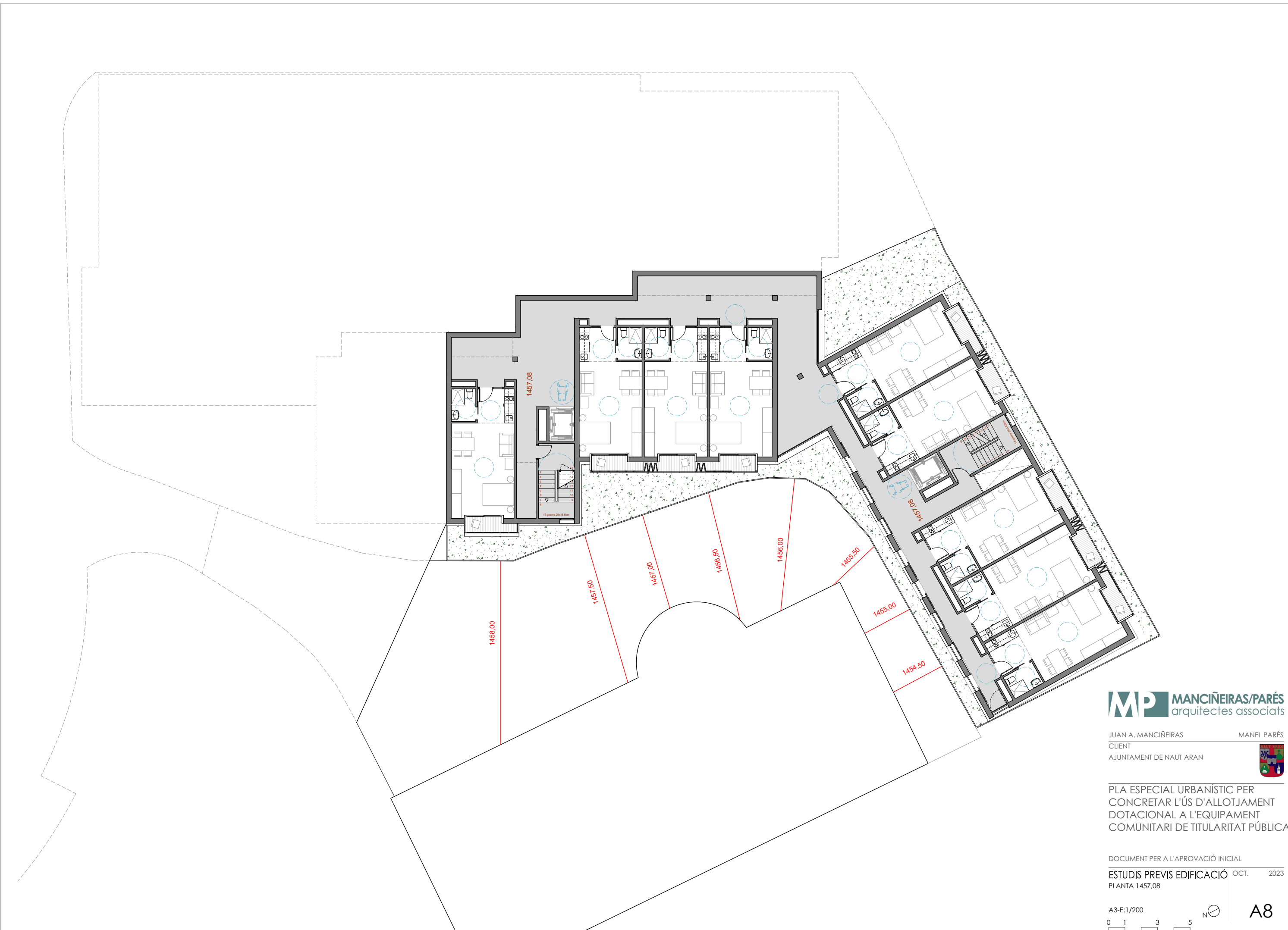


PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
ESTUDIS PREVIS EDIFICACIÓ OCT. 2023
PLANTA 1465.96







MP MANCIÑEIRAS/PARÉS
arquitectes associats

JUAN A. MANCIÑEIRAS MANEL PARÉS
CLIENT AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
ESTUDIS PREVIS EDIFICACIÓ OCT. 2023
PLANTA 1457,08

A3-E:1/200
0 1 3 5 N A8



MP MANCIÑEIRAS/PARÉS
arquitectes associats

JUAN A. MANCIÑEIRAS MANEL PARÉS
CLIENT AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
ESTUDIS PREVIS EDIFICACIÓ OCT. 2023
PLANTA 1454,12

A3-E:1/200 0 1 3 5 N **A9**



ALÇAT 1. CARRER INTERIOR



ALÇAT 2. PLAÇA

MP MANCIÑERAS/PARÉS
arquitectes associats

JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
CLIENT
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

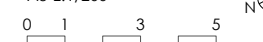
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

ESTUDIS PREVIS EDIFICACIÓ OCT. 2023

ALÇAT 1. CARRER INTERIOR
ALÇAT 2. PLAÇA

A3-E:1/200



A10



ALÇAT 3. PLAÇA INTERIOR



ALÇAT 4. ACCÉS PRINCIPAL

MP MANCIÑEIRAS/PARÉS
arquitectes associats

JUAN A. MANCIÑEIRAS MANEL PARÉS
CLIENT
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

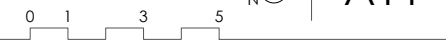
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

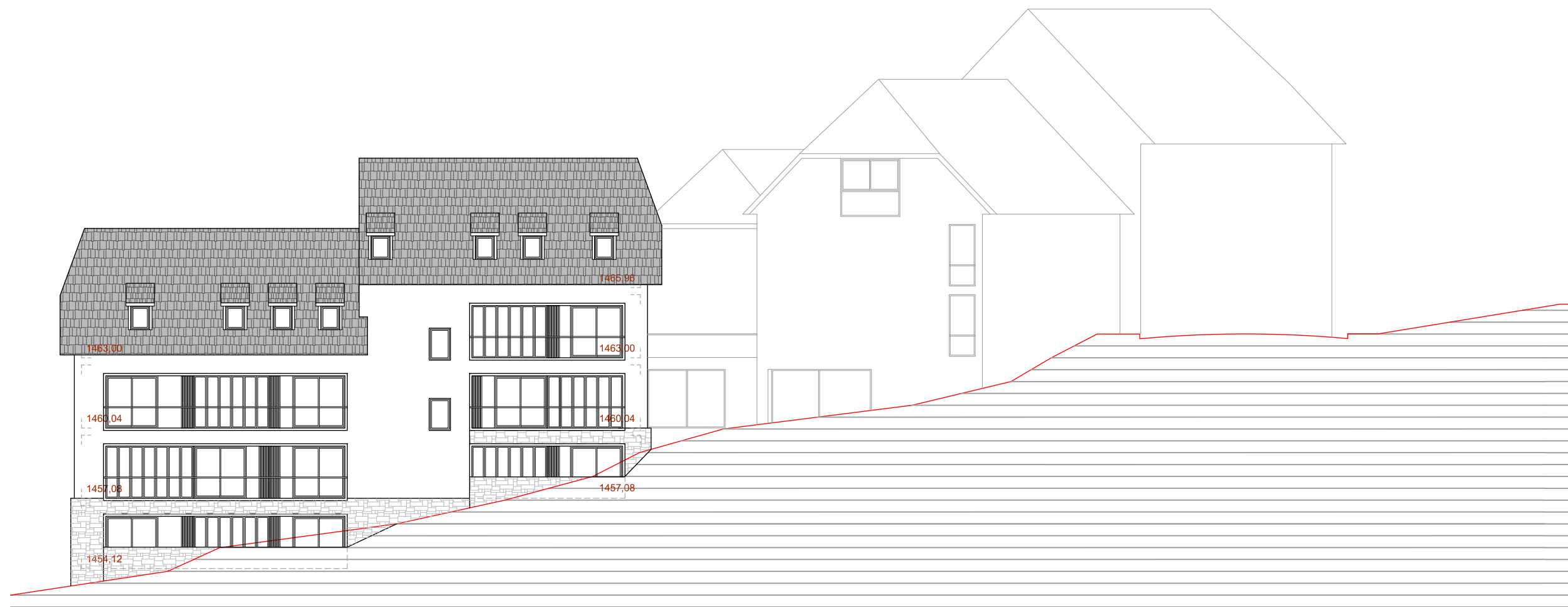
ESTUDIS PREVIS EDIFICACIÓ OCT. 2023

ALÇAT 3. PLAÇA INTERIOR
ALÇAT 4. ACCÉS PRINCIPAL

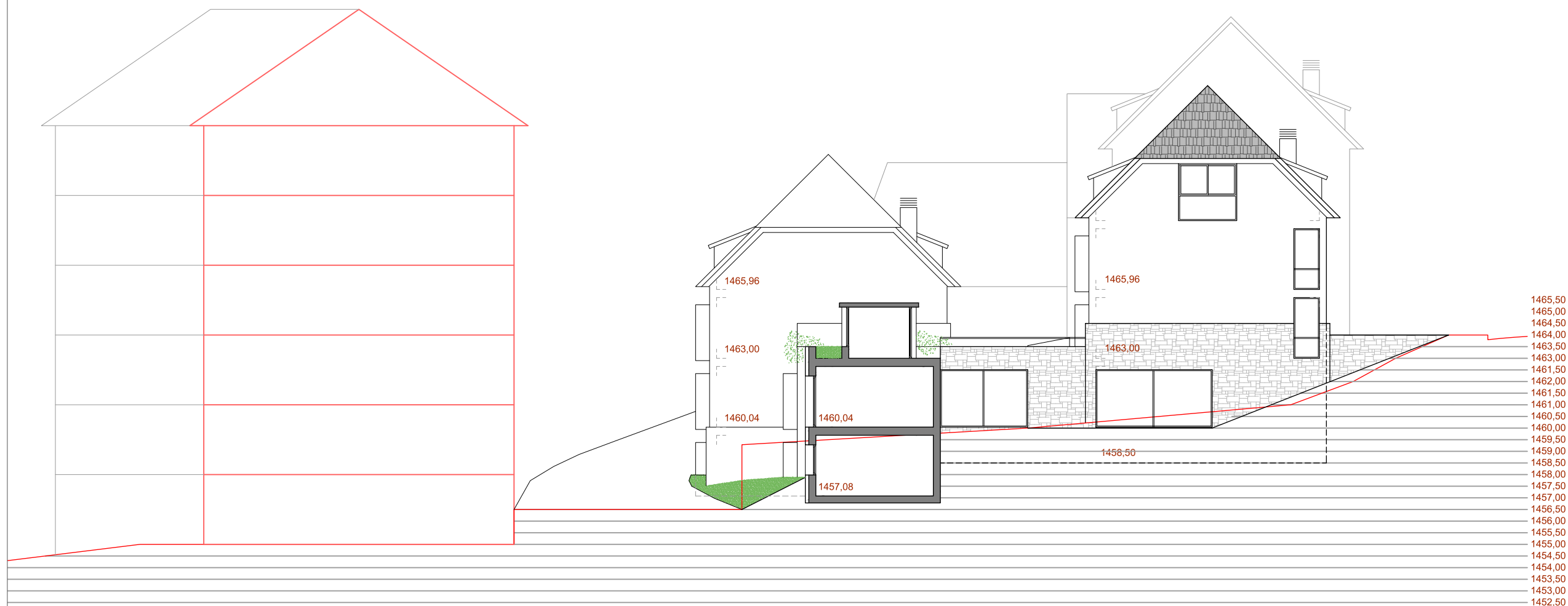
A3-E:1/200



A11



ALÇAT 5. FAÇANA LATERAL



ALÇAT 6. TESTER

MP MANCIÑEIRAS/PARÉS
arquitectes associats

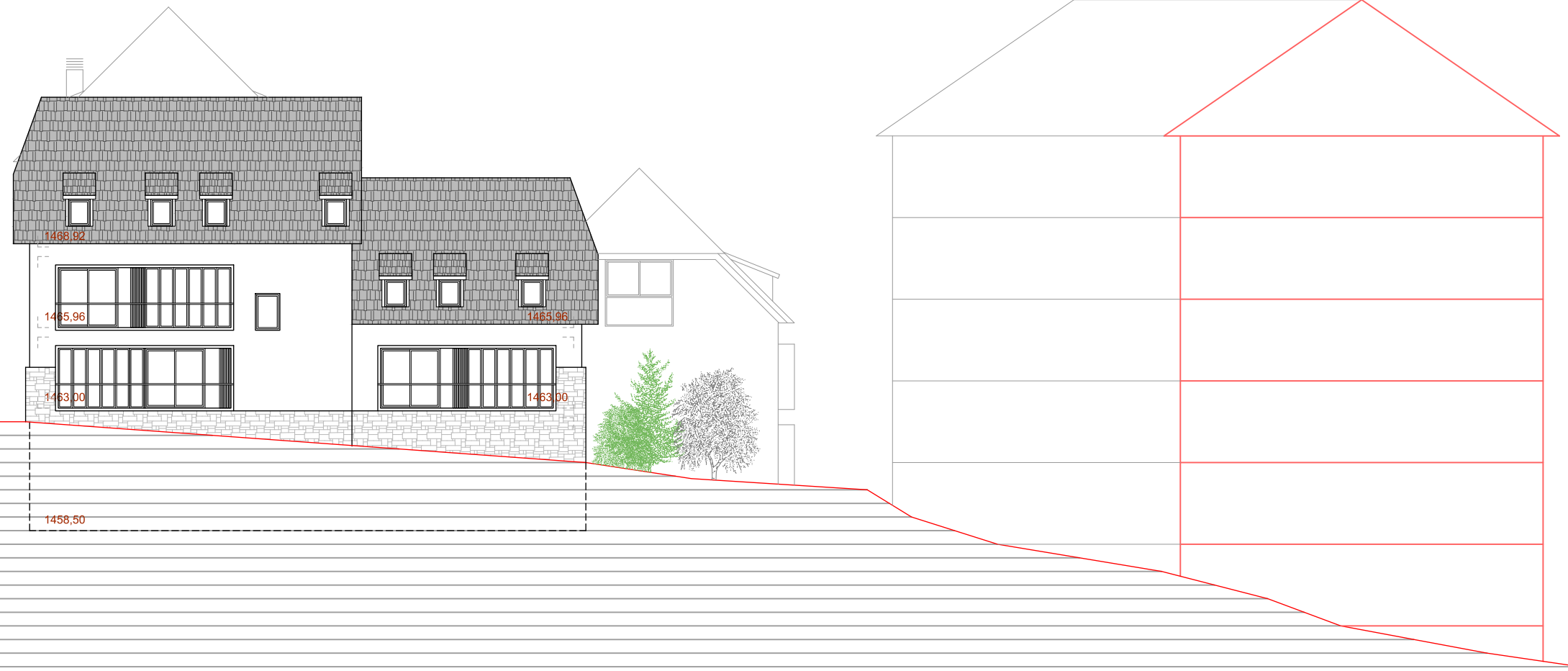
JUAN A. MANCIÑEIRAS MANEL PARÉS
CLIENT
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

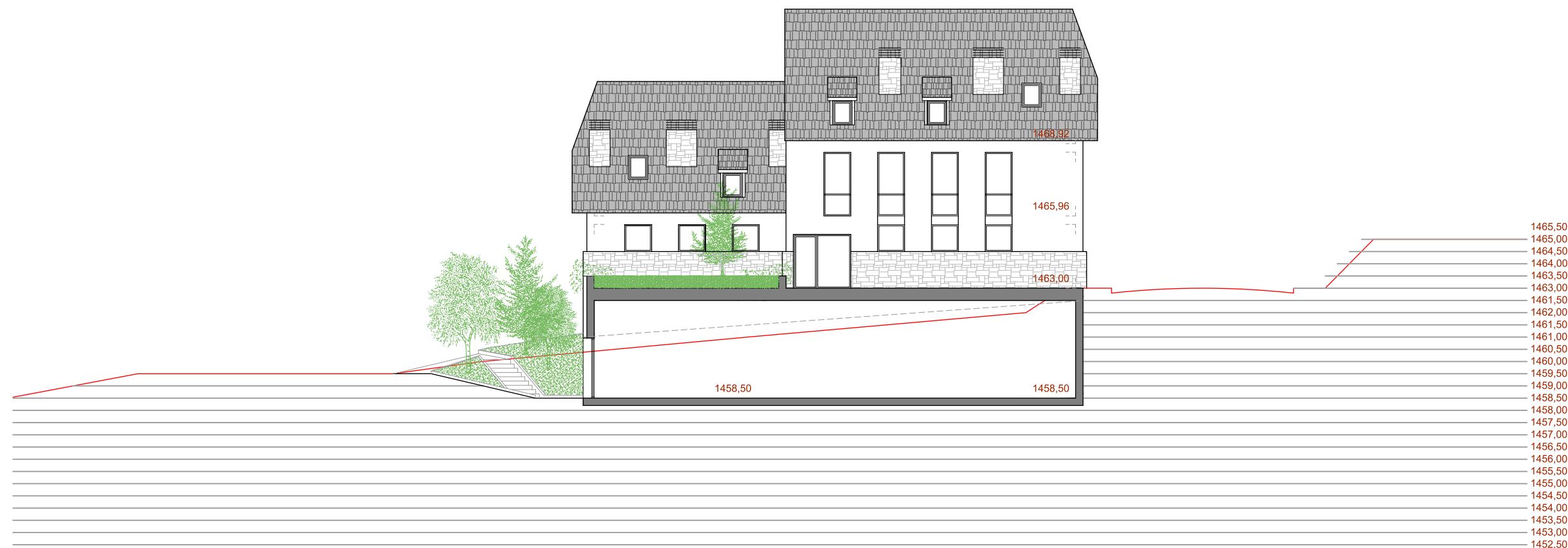
DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
ESTUDIS PREVIS EDIFICACIÓ OCT. 2023
ALÇAT 5. TESTER

A3-E:1/200
0 1 3 5 N A12

1465,50
1465,00
1464,50
1464,00
1463,50
1463,00
1461,50
1462,00
1461,50
1461,00
1460,50
1460,00
1459,50
1459,00
1458,50
1458,00
1457,50
1457,00
1456,50
1456,00
1455,50
1455,00
1454,50
1454,00
1453,50
1453,00
1452,50



ALÇAT 7. BLOC A. CARRER



1465,50
1465,00
1464,50
1464,00
1463,50
1463,00
1461,50
1462,00
1461,50
1461,00
1460,50
1460,00
1459,50
1459,00
1458,50
1458,00
1457,50
1457,00
1456,50
1456,00
1455,50
1455,00
1454,50
1454,00
1453,50
1453,00
1452,50

MP MANCIÑEIRAS/PARÉS
arquitectes associats

JUAN A. MANCIÑEIRAS MANEL PARÉS
CLIENT
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

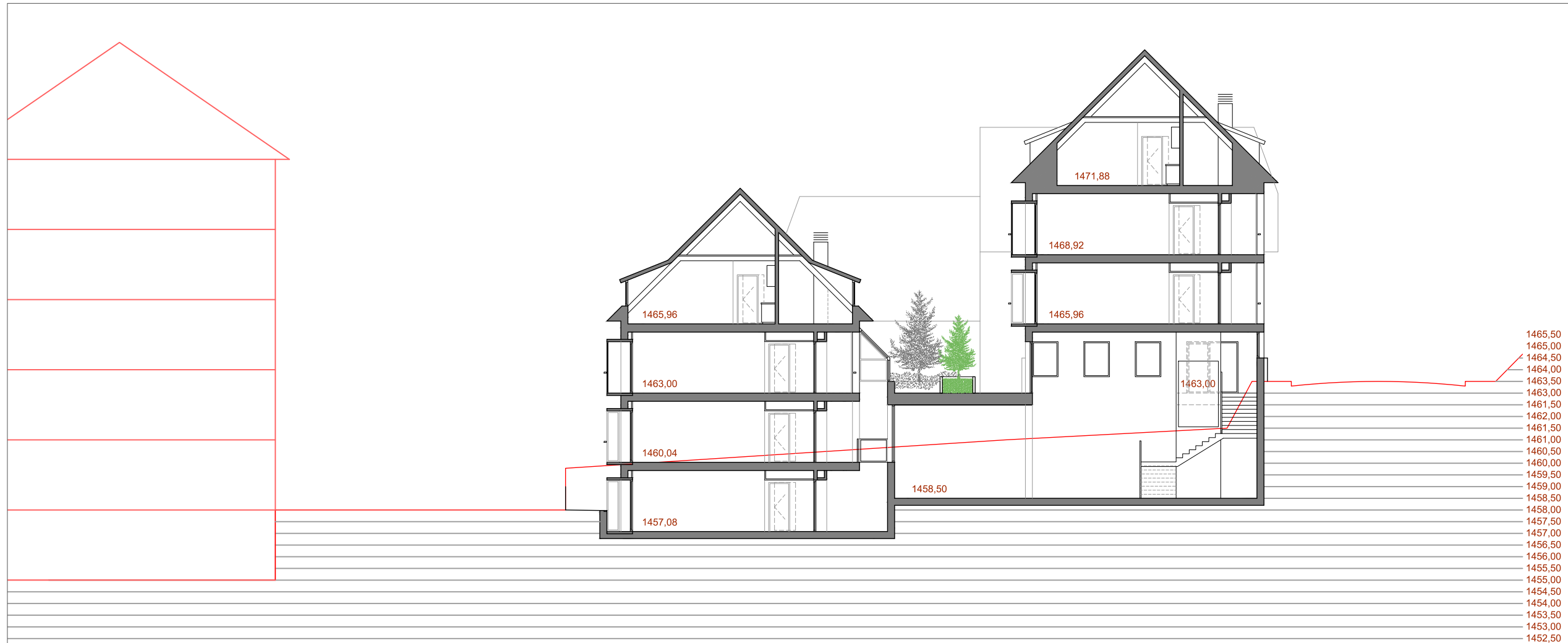


PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

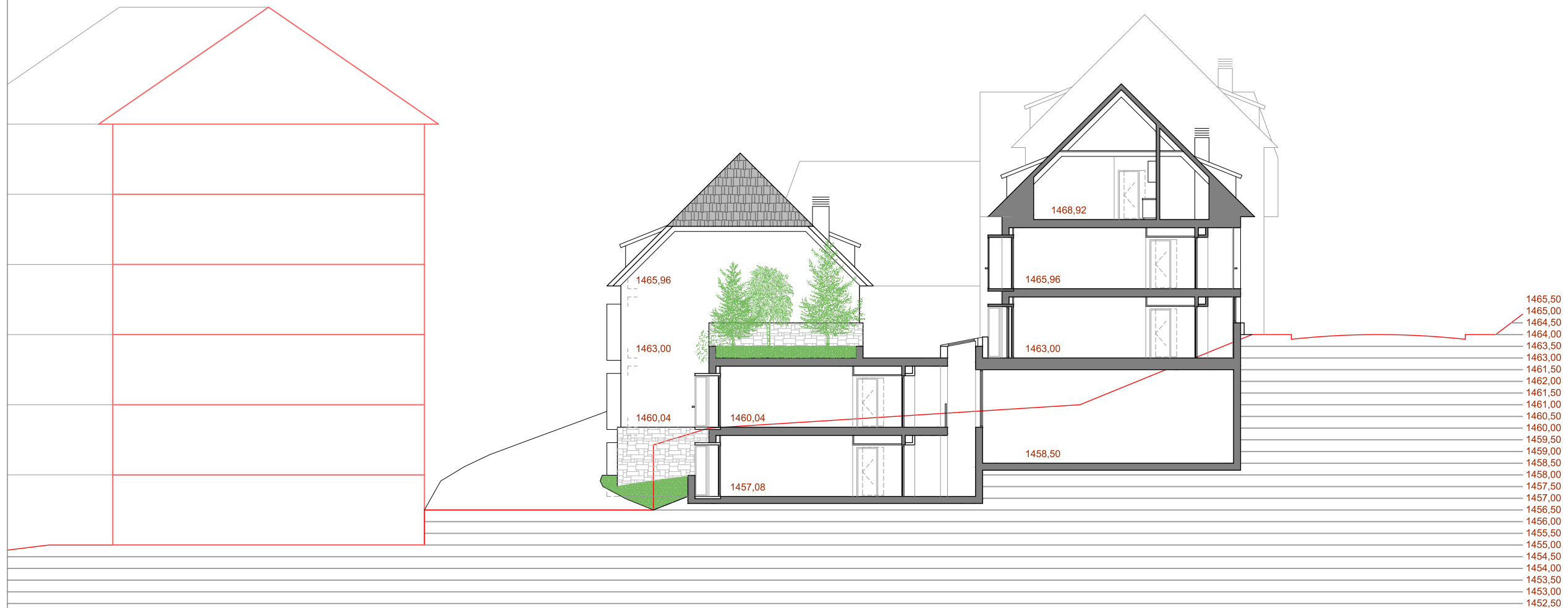
DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
ESTUDIS PREVIS EDIFICACIÓ OCT. 2023
SECCIONS

ALÇAT 8. BLOC A. PLAÇA

A3-E:1/200
0 1 3 5
A13



SECCIÓ 1



SECCIÓ 2

MP MANCIÑEIRAS/PARÉS
arquitectes associats

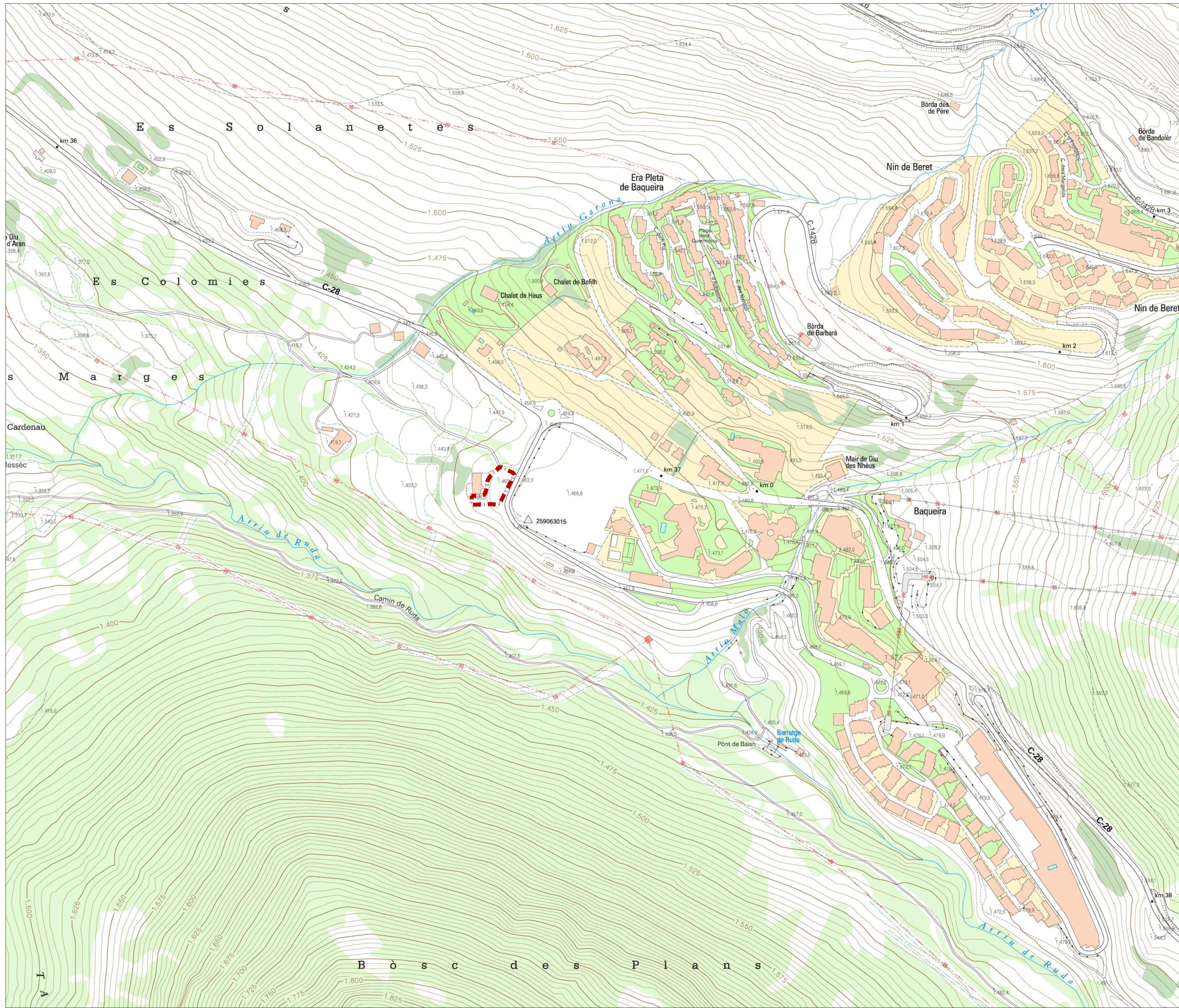
JUAN A. MANCIÑEIRAS MANEL PARÉS
CLIENT
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
ESTUDIS PREVIS EDIFICACIÓ OCT. 2023
SECCIONS

A3-E:1/200 **A14**



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

SITUACIÓ OCT. 2023



MP MANCIÑEIRAS/PARÉS
arquitectes associats

JUAN A. MANCIÑEIRAS MANEL PARÉS
CLIENT
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



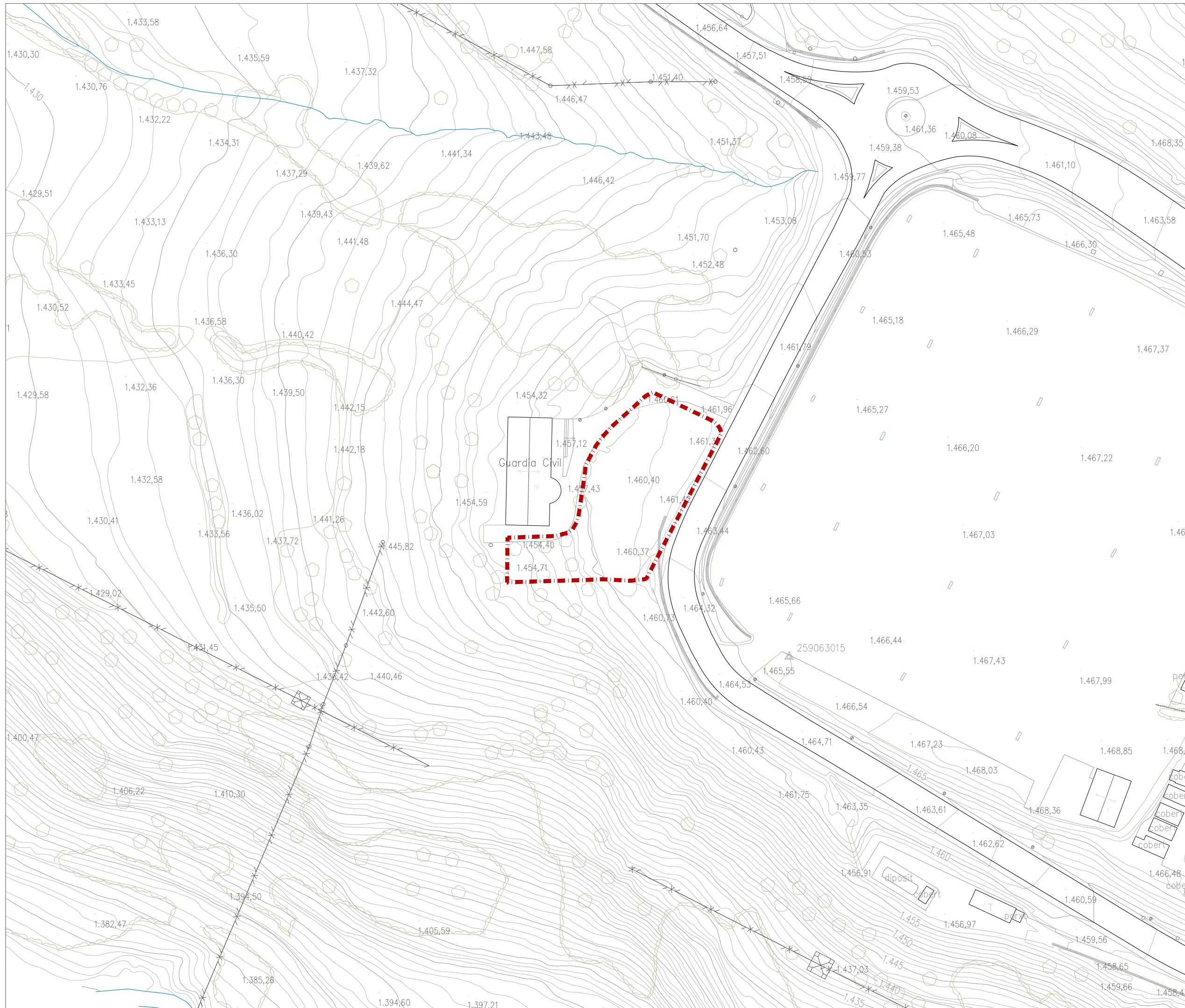
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

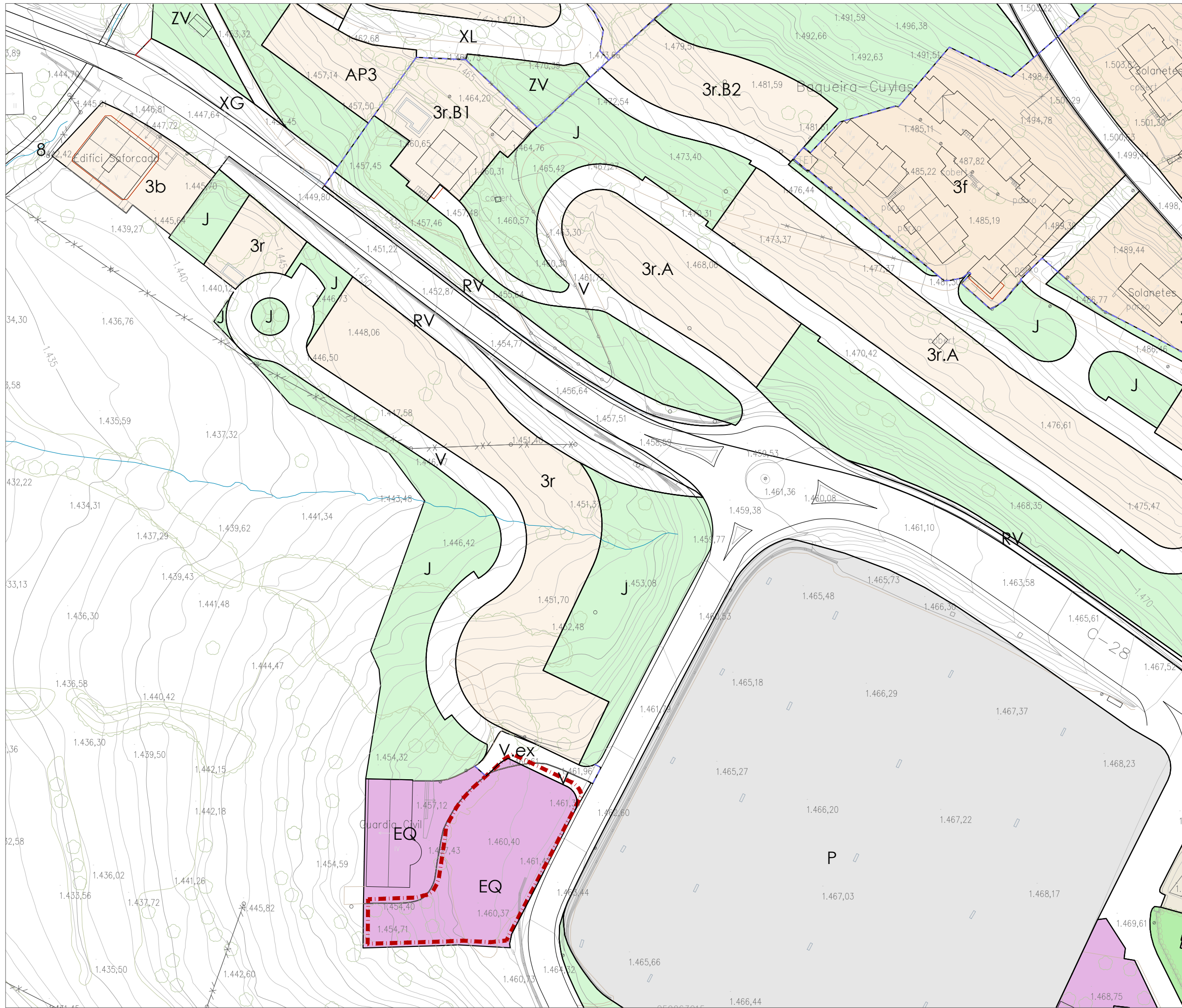
DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

ORTOFOTO OCT. 2023

A3-E:1/1.000
0 5 15 25







 Àmbit Pla Especial
 Sòl Urbà
 ZONIFICACIÓ
 SISTEMES
 EQ Equipament sense ús definit

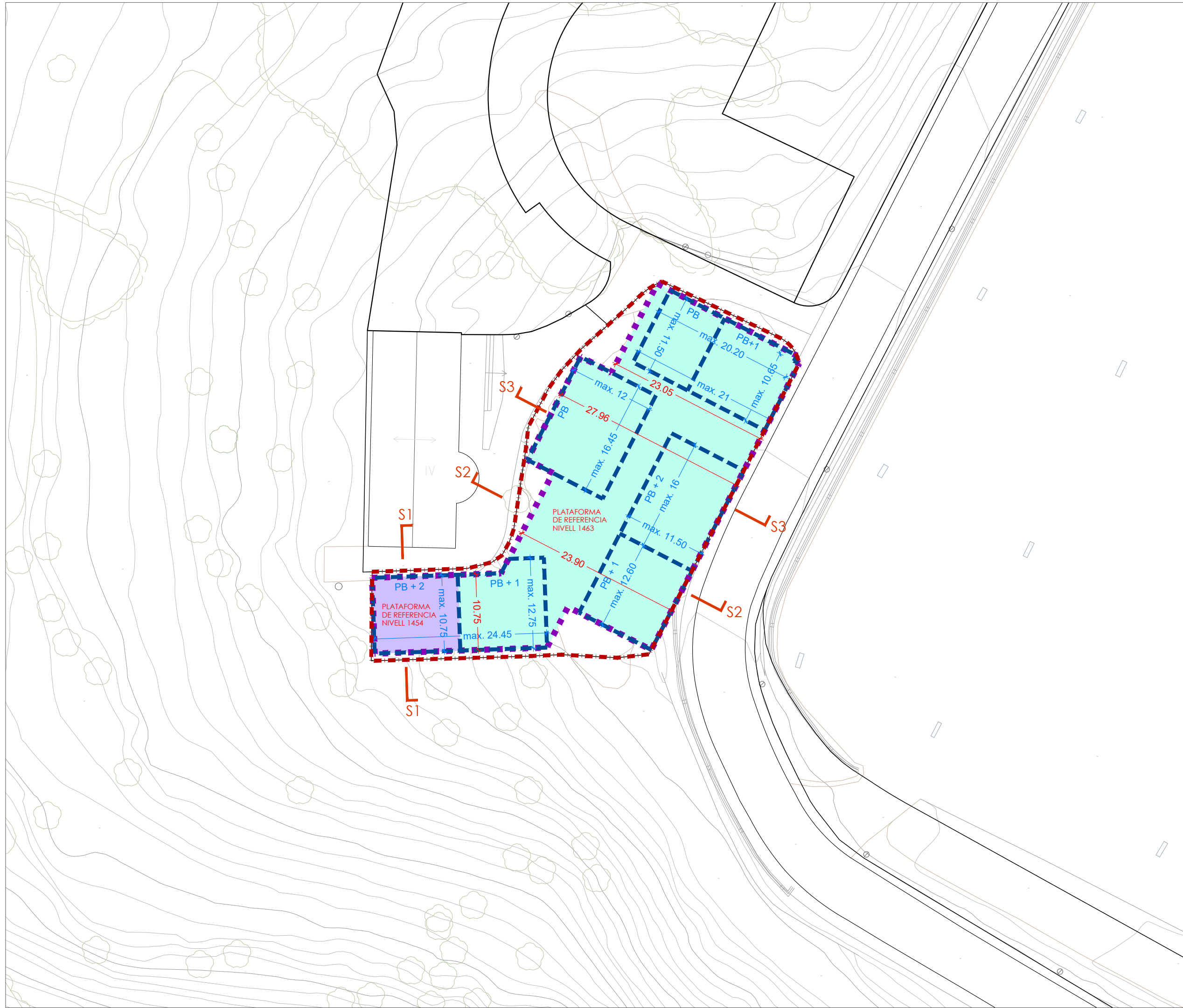
 **MANCIÑERAS/PARÉS**
 arquitectes associats

JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 CLIENT
 AJUNTAMENT DE NAUT ARAN 

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
 CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
 DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
 COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA**

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
PLANEJAMENT VIGENT OCT. 2023
 REFÓS AMB PLANEJAMENT DERIVAT

A3-E:1/1.000  **14**
 0 5 15 25



-  Àmbit Pla Especial
-  Perfil natural
-  Perfil natural sobre parcel·la
- PLATAFORMES**
-  Plataforma 1
cota de referència 1463
-  Plataforma 2
cota de referència 1454
-  12.00 Cota màxima de plataforma
- OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA**
-  Ocupació màxima
- GÀLIBS MÀXIMS D'OCUPACIÓ**
-  Sobre cota de referència

MP MANCIÑEIRAS/PARÉS
arquitectes associats

JUAN A. MANCIÑEIRAS MANEL PARÉS
CLIENT
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT
COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

ORDENACIÓ
GÀLIBS PLANTA.

A3-E:1/500
0 2,5 7,5 12,5

OCT. 2023



O2.1

Àmbit Pla Especial

Perfil natural

Perfil natural sobre parcel·la

PLATAFORMES

Plataforma 1 cota de referència 1463

Plataforma 2 cota de referència 1454

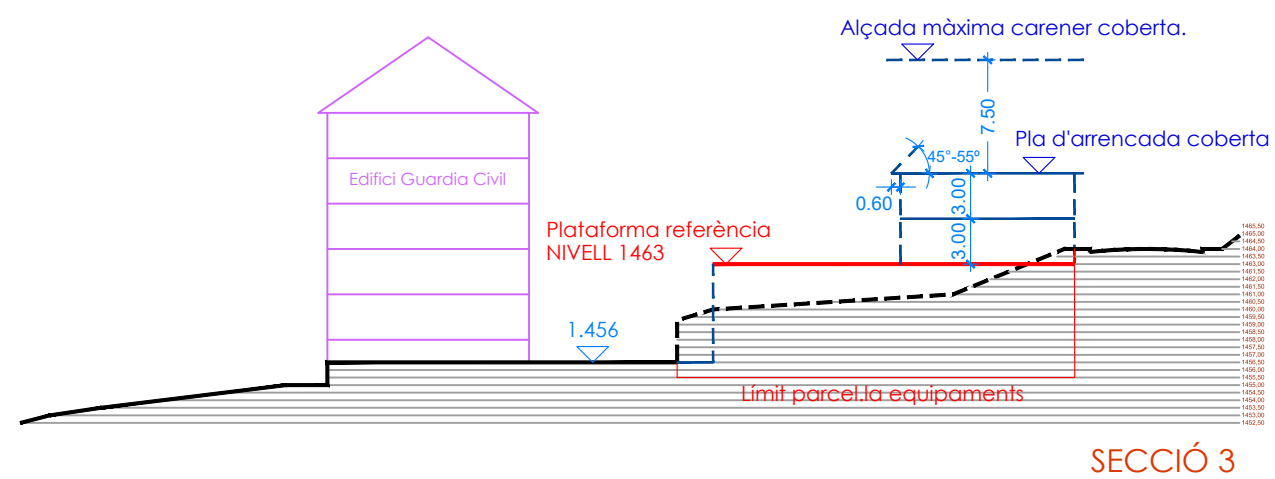
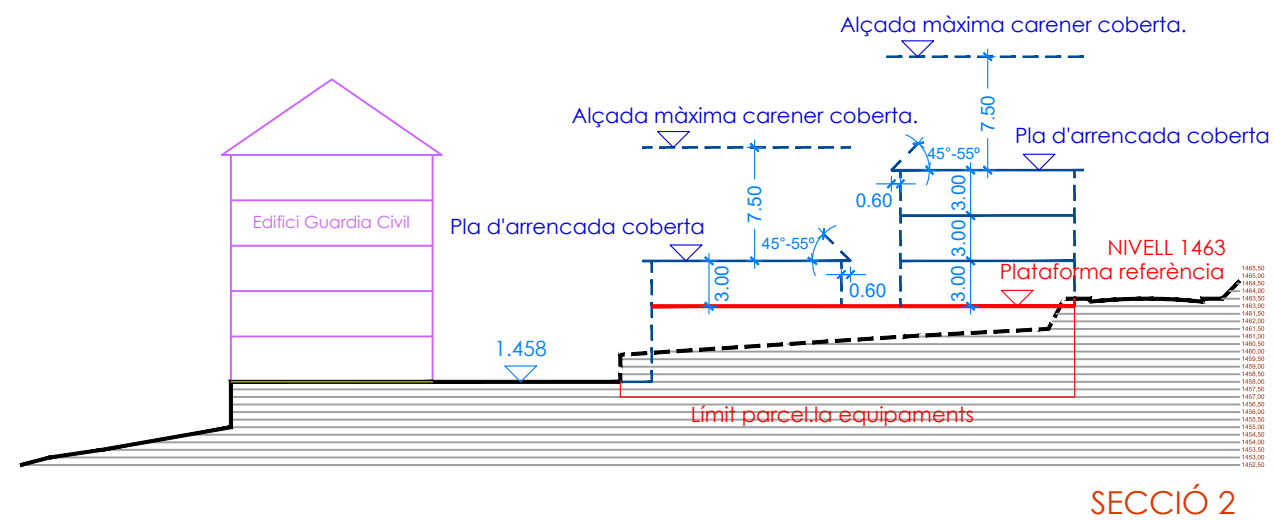
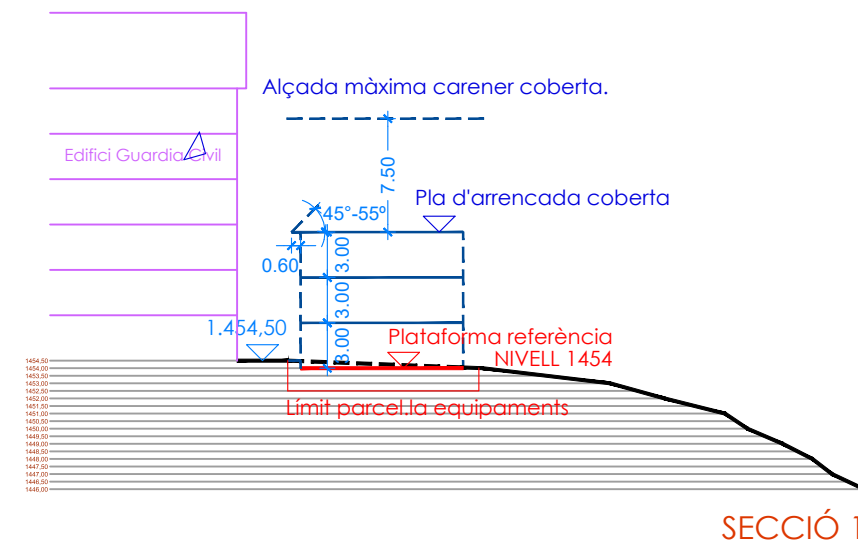
12.00 Cota màxima de plataforma

OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA

Ocupació màxima

GÀLIBS MÀXIMS D'OCUPACIÓ

Sobre cota de referència



MP MANCIÑEIRAS/PARÉS arquitectes associats

JUAN A. MANCIÑEIRAS MANEL PARÉS

CLIENT AJUNTAMENT DE NAUT ARAN



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER CONCRETAR L'ÚS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT COMUNITARI DE TITULARITAT PÚBLICA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

ORDENACIÓ SECCIONS OCT. 2023

A3-E: 1/500 0 2.5 7.5 12.5 N O2.2

