



INFORME URBANÍSTIC PER A L'APROVACIÓ INICIAL DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ

Núm. Exp.: 2010/4123 (2266.03)
Tràmit: PLA DE MILLORA I PLA ESPECIAL 3 DE LA COTA 1500 DE BAQUEIRA.
Interessat: LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT SL
Emplaçament: NAUT ARAN SALARDÚ

Salardú, 30 de juny de 2026

OBJECTE

S'emet el present informe, als efectes de valorar tècnicament la procedència de l'aprovació inicial del Projecte d'urbanització del sector PE-3 de Baqueira, promogut per LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT, S.L. i redactat per PAMPOLS ARQUITECTE, SLP, amb intervenció de l'arquitecte David Pàmpols i Camats.

La valoració s'efectua a partir de la documentació actualitzada aportada en data 30 de juny de 2026 i del planejament urbanístic derivat vigent, constituït per la Modificació puntual de l'ordenació del Pla de millora urbana del sector PE-3 de Baqueira, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme d'Aran i publicada al DOGC a efectes de la seva executivitat.

L'informe es limita a la verificació tècnica urbanística del projecte d'urbanització i s'emet sense perjudici dels informes sectorials preceptius que s'han de sol·licitar en aquest tràmit.

DOCUMENTACIÓ EXAMINADA

S'ha examinat la documentació aportada corresponent al Projecte d'urbanització del sector PE-3 de Baqueira, integrada pels documents següents:

Document	Contingut	Observació tècnica
Lot 1_DOCUMENTS A i B_sgd.pdf	Document A: memòria, estudis justificatius i complementaris. Document B: relació de plànols d'informació, ordenació, projecte i detall de la urbanització.	El document consta com a document per a aprovació inicial, gener de 2025, signat digitalment el 24 de gener de 2025.
Lot 2_DOCUMENTS C_ D i E_sgd.pdf	Document C: plecs de prescripcions tècniques. Document D: amidaments, quadres de preus i pressupost. Document E: pla d'etapes.	El document consta com a document per a aprovació inicial, gener de 2025, signat digitalment el 24 de gener de 2025.
Lot 3_DOCUMENTS F i G_sgd.pdf	Document F: projectes parcials i altres documents tècnics complementaris. Document G: estudi de seguretat i salut.	El document consta com a document per a aprovació inicial, gener de 2025, signat digitalment el 24 de gener de 2025.
PLÀNOLS_sgd.pdf	Conjunt de 40 plànols en format A3, amb documentació gràfica d'emplaçament, ordenació, topografia, pavimentació, definició geomètrica, rasants, xarxes de serveis, protecció contra incendis, mobiliari i residus.	El fitxer de plànols consta signat digitalment en data 30 de juny de 2026.





També s'ha pres com a referència el document unitari de la Modificació puntual de l'ordenació del Pla de millora urbana del sector PE-3 de Baqueira, document refós per a la seva publicació al DOGC, vigència i executivitat, i les normes urbanístiques publicades del planejament aprovat.

ANTECEDENTS URBANÍSTICS I PLANEJAMENT VIGENT

La Comissió d'Urbanisme d'Aran, en sessió de 31 de juliol de 2025, va aprovar definitivament el text refós de la Modificació puntual de l'ordenació del Pla de millora urbana del sector PE-3 de Baqueira, supeditant-ne la publicació i executivitat a la presentació d'un text refós que incorporés les prescripcions indicades. Posteriorment, en sessió de 27 de febrer de 2026, la Comissió d'Urbanisme d'Aran va donar conformitat al text refós i va acordar-ne la publicació al DOGC, conjuntament amb les normes urbanístiques corresponents.

El planejament aprovat estableix un àmbit de gestió de 8.592,49 m², al qual s'afegeixen 426,76 m² de vials, resultant una superfície total de l'àmbit de zonificació de 9.019,25 m². La qualificació amb aprofitament privat es concreta en zona d'edificació aïllada, clau AP, 3e-1, amb dues unitats AP1 i AP2.

Paràmetre de planejament	Determinació aprovada
Àmbit de gestió	8.592,49 m ²
Vials incorporats a l'àmbit de zonificació	426,76 m ²
Superfície total del Pla / àmbit de zonificació	9.019,25 m ²
Sòl privat AP1	1.441 m ² segons document unitari; 1.475 m ² segons normes DOGC publicades, extrem que cal tenir controlat en la reparcel·lació i en la documentació que es diligencii.
Sòl privat AP2	1.412 m ² segons document unitari; 1.407 m ² segons normes DOGC publicades, extrem que cal tenir controlat en la reparcel·lació i en la documentació que es diligencii.
Sostre edificable màxim	1.274 m ² st
Densitat màxima	6 habitatges
Aparcament públic	6 places en l'espai públic, d'acord amb la ràtio d'1 plaça per cada 200 m ² de sostre.

El projecte d'urbanització ha de respectar aquestes determinacions i no pot alterar l'ordenació del planejament, sens perjudici de les adaptacions tècniques de detall que siguin necessàries per a la millor adaptació a la topografia, a les rasants i al traçat de les xarxes, d'acord amb les previsions de les normes urbanístiques del PMU.

MARC NORMATIU APLICABLE

Resulten d'aplicació, amb caràcter principal, el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, especialment els articles 72, 89, 106, 107, 119, 120 i concordants, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, especialment els articles 96, 97, 98, 110, 111, 125, 127, 169 i concordants.

L'article 72 del TRLUC determina que els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat executar les determinacions del planejament urbanístic i que no poden modificar-les. Els articles 96, 97 i 98 del Reglament de la Llei d'urbanisme concreten el contingut documental i el nivell





de definició que han de contenir aquests projectes, incloent memòria, plànols de projecte i detall, plec de prescripcions tècniques, amidaments, quadres de preus, pressupost i pla d'etapes.

L'article 89 del TRLUC estableix la tramitació municipal dels projectes d'urbanització, amb aprovació inicial i definitiva, informació pública i audiència a les persones interessades quan correspongui. Així mateix, cal tenir en compte les determinacions sectorials derivades del Reglament del domini públic hidràulic, la legislació de carreteres, la normativa de patrimoni cultural, la normativa de seguretat i salut, la normativa de residus de la construcció i la normativa tècnica aplicable a les xarxes de serveis.

CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

Adequació general a l'àmbit i al planejament aprovat

El projecte es formula per executar les obres d'urbanització del sector PE-3 de Baqueira i adopta com a superfície de treball la de 9.019,25 m², coincident amb la superfície total del Pla i amb l'àmbit de zonificació del planejament aprovat. Aquesta dada és coherent amb el planejament, sempre que en la documentació de gestió i recepció de l'obra es diferenciï adequadament l'àmbit de gestió, els vials preexistents o incorporats, els sòls de cessió i els espais d'aprofitament privat.

Les obres projectades comprenen la definició de vialitat, pavimentació, moviments de terres, enderrocs o anul·lació d'elements preexistents, xarxes de sanejament separatiu, aigües pluvials, abastament d'aigua, hidrants, baixa tensió, enllumenat públic, telecomunicacions i xarxa de gas/GLP, així com mobiliari urbà, proteccions, senyalització, gestió de residus, control de qualitat i estudi de seguretat i salut.

De la revisió efectuada, no s'aprecia, en aquesta fase d'aprovació inicial, una alteració directa dels paràmetres urbanístics essencials del planejament aprovat, atès que el projecte es dirigeix a executar les obres d'urbanització i no a modificar edificabilitat, densitat, usos ni aprofitament. No obstant això, la documentació haurà de depurar abans de l'aprovació definitiva diverses referències internes que encara provenen de versions anteriors del planejament.

Vialitat, rasants, aparcament i pavimentació

El projecte incorpora plànols de pavimentació, definició geomètrica, eixos, perfils longitudinals, perfils transversals i seccions tipus viàries. La solució preveu adaptar la vialitat a la topografia del sector i al sistema viari definit pel planejament, amb paviments de formigó i acabats de llamborda granítica en els àmbits indicats, i amb senyalització horitzontal i vertical.

Caldrà verificar en la fase d'aprovació definitiva que les amplades, seccions i rasants projectades es mantenen dins del marge d'adaptació tècnica admès pel PMU, sense introduir modificacions de planejament. També caldrà garantir que les 6 places d'aparcament públic previstes pel planejament queden ubicades, dimensionades i executades de manera funcional dins del sistema viari, amb coordinació amb les rasants definitives i amb l'accessibilitat dels itineraris de vianants.





Xarxes de serveis i connexions

El projecte preveu la connexió de les xarxes del sector amb les infraestructures del sector veí PE-2, especialment pel que fa a abastament d'aigua, sanejament, baixa tensió, enllumenat, telecomunicacions i gas/GLP. Aquesta solució és coherent amb el planejament sempre que es disposi de les conformitats tècniques de les companyies i dels serveis municipals, i sempre que la capacitat de les xarxes receptores quedi acreditada.

Pel que fa al sanejament, el projecte preveu una xarxa separativa d'aigües residuals i pluvials. Les aigües residuals es connecten al sector PE-2, mentre que les pluvials es condueixen cap a la part baixa de l'àmbit, amb desguàs cap al barranc de la Garoneta. Aquesta solució requereix una especial cautela, atès que el planejament aprovat imposa informe previ de l'Agència Catalana de l'Aigua, la incorporació del concepte d'internalització del cost de sanejament i l'autorització o declaració responsable que correspongui en zona de policia de lleres i en zona amb risc d'inundació.

El projecte també incorpora xarxa d'abastament d'aigua i hidrants. Caldrà verificar, abans de l'aprovació definitiva, que el dimensionament hidràulic, la pressió, el cabal, la ubicació dels hidrants i les condicions d'accessibilitat dels serveis d'emergència són conformes amb la normativa sectorial i amb les prescripcions de Protecció Civil i dels serveis de prevenció i extinció d'incendis que siguin aplicables.

Condicions sectorials a tenir en compte

El planejament aprovat incorpora determinacions derivades dels informes sectorials emesos durant la tramitació de la Modificació puntual del PMU. En particular, cal mantenir expedida la zona de servitud associada al riu Garona, respectar les determinacions dels articles 6, 7, 9 bis i 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic, no implantar tanques no permeables en zona de flux preferent i no efectuar moviments de terres que impliquin una modificació negativa de la inundabilitat originada pel barranc de la Garoneta.

Igualment, el projecte haurà de donar compliment a les prescripcions relatives a l'accés al sector des de la C-28 a través del PE-2, al pas segur de vianants des de l'accés de la C-28 fins a la vorera existent del PE-2, a l'eventual autorització del Servei Territorial de Carreteres per a qualsevol obra que afecti el domini públic viari o els seus elements funcionals, i a les prescripcions de patrimoni cultural, inclosa la prospecció arqueològica prèvia i el seguiment arqueològic durant el moviment de terres si així ho determina l'administració competent.

Pressupost i coherència econòmica

El pressupost del projecte coincideix amb el pressupost incorporat al document aprovat del planejament, amb un pressupost d'execució material de 307.281,43 euros, unes despeses generals del 13% per import de 39.946,59 euros, un benefici industrial del 6% per import de 18.436,89 euros, un pressupost d'execució per contracta de 365.664,91 euros i un pressupost amb IVA de 442.454,54 euros.





Capítol	Import PEM (€)
Demolicions i enderrocs	81.038,48
Moviments de terres i gestió de residus	18.463,34
Ferms i paviments	79.143,26
Instal·lacions i connexions	113.569,36
Mobiliari urbà	3.661,60
Proteccions i senyalització	467,24
Seguretat i salut	10.938,15
Pressupost d'execució material	307.281,43

Aquest pressupost haurà de coordinar-se amb el projecte de reparcel·lació, el compte de liquidació provisional, les garanties i les afeccions urbanístiques que corresponguin, **incloent, les quotes derivades del Pla especial d'infraestructures** i la taxa o cost de sanejament en alta que determini definitivament l'ACA.

Pla d'etapes, recepció i conservació de la urbanització

El projecte preveu el desenvolupament del sector en un únic polígon d'actuació i en una sola etapa, sense perjudici que les obres puguin executar-se per fases si així es concreta i si cada fase constitueix una unitat funcionalment utilitzable, amb connexió de totes les xarxes de serveis i amb cessió dels sòls públics urbanitzats que corresponguin.

La documentació del pla d'etapes conté, no obstant, algunes referències que convé ajustar, especialment pel que fa a terminis d'inici de les obres, expressions relatives a plans parcials, referències a normativa derogada i mencions genèriques a POUM o a planejament que no és el vigent de Naut Aran. Aquestes qüestions no alteren necessàriament la viabilitat tècnica de l'aprovació inicial, però hauran de corregir-se abans de l'aprovació definitiva per evitar contradiccions en la gestió i recepció de les obres.

CONCLUSIONS

A criteri d'aquest tècnic municipal, l'aprovació inicial pot informar-se favorablement, si bé cal incorporar les condicions següents en el tràmit i exigir-ne la seva esmena o acreditació abans de l'aprovació definitiva:

1. Cal unificar la data i versió documental del projecte. Els lots 1, 2 i 3 consten com a document de gener de 2025 i signats el 24 de gener de 2025, mentre que el fitxer de plànols consta signat el 30 de juny de 2026. Caldrà que el promotor porti, si escau, una versió documental coherent, signada i completa, o bé que es deixi constància expressa que els documents textuais de gener de 2025 i els plànols de juny de 2026 integren conjuntament el projecte que se sotmet a aprovació.
2. Cal corregir les referències internes contradictòries sobre la Casa Heusch. El planejament aprovat elimina la subclau específica vinculada a l'habitatge preexistent en haver desaparegut la necessitat de mantenir-lo, mentre que la memòria del projecte encara indica en algun apartat que l'edificació existent "cal conservar", i en altres apartats i plànols es preveu l'enderroc. Cal que el projecte defineixi de manera inequívoca si l'edificació preexistent





- s'enderroca, es conserva o resta fora de l'actuació, i que aquesta decisió sigui coherent amb el planejament aprovat, el pressupost, els residus i els plànols.
3. Cal actualitzar les referències normatives i terminològiques que encara apareixen al projecte, especialment les referències al Decret legislatiu 1/2005, al "pla parcial", a "POUM de M." o a expressions no ajustades al planejament vigent. El document haurà de referir-se correctament al Text refós de la Llei d'urbanisme vigent, al Reglament de la Llei d'urbanisme i a la Modificació puntual del PMU PE-3 aprovada definitivament.
 4. Cal diferenciar clarament l'àmbit de gestió de 8.592,49 m², els 426,76 m² de vialitat i la superfície total de 9.019,25 m², especialment en els plànols, memòria, amidaments, recepció d'obra i coordinació amb el projecte de reparcel·lació.
 5. Cal justificar que les rasants, seccions, ajustos de traçat, murs, esculleres, paviments i xarxes projectades constitueixen adaptacions tècniques de detall admissibles i no una modificació de les determinacions del planejament aprovat.
 6. Cal incorporar o sol·licitar l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre el projecte d'urbanització, inclosa la determinació definitiva del cost o taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta, així com l'autorització d'obres en zona de policia de lleres o la declaració responsable per actuacions en zona amb risc d'inundació quan correspongui.
 7. Cal acreditar que les obres no comportaran moviments de terres ni actuacions que impliquin una modificació negativa de la inundabilitat originada pel barranc de la Garoneta ni vulnerin els articles 9 bis, 9 ter i 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic.
 8. Cal obtenir, si escau, l'autorització del Servei Territorial de Carreteres per a qualsevol actuació que afecti la C-28, el seu domini públic, elements funcionals o zones de protecció, i garantir la correcta execució del pas segur de vianants previst pel planejament.
 9. Cal acreditar les condicions de connexió, conformitat i recepció de les companyies i serveis competents en matèria d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica, telecomunicacions, enllumenat públic i gas/GLP, així com la coherència entre els plànols de xarxes, els càlculs, els amidaments i el pressupost.
 10. Cal resoldre com incorporar les quotes derivades del Pla especial d'infraestructures per valor de 188.908,45€ davant de l'ajuntament i de 28.561,00€ davant de l'ACA,
 11. Cal coordinar el projecte amb el projecte de reparcel·lació, el compte de liquidació provisional, les garanties, la cessió dels sòls de sistemes i la recepció municipal de les obres d'urbanització, de manera que les càrregues urbanístiques que quedin afectes a les parcel·les resultants siguin coherents amb el cost real de la urbanització.
 12. Cal revisar el pla d'etapes i el règim de recepció i conservació de la urbanització, eliminant contradiccions sobre terminis d'inici, terminis d'execució, recepció per fases, entitat de conservació i conservació posterior de les obres, de manera que l'acord d'aprovació definitiva pugui establir condicions clares i executables.

S'INFORMA

Per tot l'exposat, s'informa **FAVORABLEMENT**, des del punt de vista tècnic municipal, l'aprovació inicial del Projecte d'urbanització del sector PE-3 de Baqueira, promogut per LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT, S.L. i redactat per PAMPOLS ARQUITECTE, SLP, amb les observacions i condicions





indicades en l'apartat de conclusions, que hauran de quedar incorporades al tràmit i resoltes, acreditades o esmenades abans de l'aprovació definitiva.

Aquest informe s'emet als efectes tècnics urbanístics que corresponguin, dels informes sectorials preceptius, de les autoritzacions que resultin exigibles i de les competències de l'òrgan municipal que hagi de resoldre.

Jose María Ané Verde, arquitecte municipal.
Document signat digitalment.

Ajuntament de Naut Aran