

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

# **REFORMA I REHABILITACIÓ D'EDIFICACIONS EXISTENTS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS HOTELER A NAUT ARAN**

Arties. T.M. Naut Aran

Polígon 8, parcel·la 220

009/21

Esteva i Esteva Arquitectura S.L.P.

Promotor

Carrer de la Missió núm. 4, 07003 – Palma tel 971 22 73 66 / fax 971 72 58 74

DARUAN GROUP HOLDING, SL

[estudi@esteva.eu](mailto:estudi@esteva.eu)

## **MD MEMÒRIA DESCRIPTIVA**

MD 00 Dades generals  
MD 01 Informació prèvia  
MD 02 Legislació i normativa urbanística vigents  
MD 03 Descripció del projecte

## **MC MEMÒRIA CONSTRUCTIVA**

MC 00 Previsions tècniques del conjunt del projecte

## **NM NORMATIVA**

NM 00 Normativa aplicable

## **PR PRESSUPOST**

PR 00 Pressupost

## **DG DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

## **DA DOCUMENTACIÓ ANNEXA**

DA 00 Annex 1: Plànol d'ordenació únic de la "Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Vall d'Aran, en allò relatiu a la regulació de la preservació i recuperació de les bordes i cabanes en el sol no urbanitzable, per adaptar-les a les determinacions del vigent Pla director urbanístic de la Vall d'Aran".

DA 01 Annex 2: Documentació projectes previs tramitats.

DA 02 Annex 3: Estudi d'impacte i d'integració paisatgística.

DA 03 Annex 4: Estudi d'identificació de riscos geològics

DA 04 Annex 5: Estudi d'Impacte Ambiental

DA 05 Annex 6: Estudi de detall de despreniments

DA 06 Annex 7: Justificació del compliment de la legislació urbanística i planejament municipal

DA 07 Annex 8: Informes sectorials emesos i contesta de requeriments

# MD Memòria Descriptiva

**MD 00 DADES GENERALS**

- 00.1 Identificació i objecte del projecte
- 00.2 Agents del projecte
- 00.3 Relació de documents complementaris i projectes parcials

**MD 01 INFORMACIÓ PRÈVIA**

- 01.1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida
- 01.2 Objecte del document
- 01.3 Situació i emplaçament
- 01.4 Descripció de la parcel·la, entorn físic i edificacions existents
- 01.5 Situació respecte les infraestructures i serveis
- 01.6 Situació respecte el risc d'inundació
- 01.7 Situació respecte el risc geològic
- 01.8 Requisits normatius

**MD 02 LEGISLACIÓ I NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTS**

- 02.1 Finalitat i ús
- 02.2 Justificació del compliment de la legislació urbanística
- 02.3 Justificació del compliment del planejament territorial
- 02.4 Justificació del compliment del planejament general municipal
- 02.5 Justificació del compliment de la legislació sectorial

**MD 03 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE**

- 03.1 Descripció del projecte
- 03.2 Descripció de les actuacions. Programa funcional
- 03.3 Relació de superfícies útils i construïdes

## MD00 DADES GENERALS

---

### MD00.1 IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE

Projecte: Reforma i rehabilitació d'edificacions existents per a la implantació d'un ús hotel·ler.

Objecte de l'encàrrec: Obra de reforma i rehabilitació en edificacions existents

Emplaçament: Polígon 8, parcel·la 220. Artiga

Municipi: Naut Aran, comarca de la Vall d'Aran

Referència cadastral: 506090100CH22F0001XS  
25233A008002200000IQ

### MD00.2 AGENTS DEL PROJECTE

#### 2.1 PROMOTOR:

DARUAN GROUP HOLDING,SL  
C/ Rafael Botí, 26 – 28023 Madrid  
CIF: B - 86883592  
Representant: David Ruiz de Andrés

#### 2.2 AUTOR I COORDINADOR DEL PROJECTE:

ESTEVA I ESTEVA ARQUITECTURA, S.L.P.  
C/ Carrer de la Missió, núm. 4 - C.P. 07003 T.M. Palma de Mallorca  
Telf. 971 22 73 66 Fax 971 72 58 74  
N.I.F.: B-57475741  
Autor i representant: Tomeu Esteva Cañellas  
D.N.I.: 18220400-F  
Col·legiat COAIB núm. 370118

### MD00.3 RELACIÓ DE DOCUMENTS COMPLEMENTARIS I PROJECTES PARCIALS

Els tècnics col·laboradors i els projectes parcials es detallaran en el projecte d'execució corresponent.

Palma de Mallorca, Desembre 2024

18220400F  
BARTOMEU  
ESTEVA (R:  
B57475741)

Firmado digitalmente  
por 18220400F  
BARTOMEU ESTEVA  
(R: B57475741)  
Fecha: 2024.12.16  
10:04:52 +01'00'

Tomeu Esteva Cañellas, arquitecte  
Autor i representant:  
Esteva i Esteva Arquitectura S.L.P.

## MD01 INFORMACIÓ PRÈVIA

---

### MD01.1 INFORMACIÓ PRÈVIA: ANTECEDENTS I CONDICIONANTS DE PARTIDA

Naut Aran és el municipi més extens de la comarca Vall d'Aran, en la província de Lleida.

Està format per nou entitats municipals i el seu accés des de la cara sud dels Pirineus es realitza mitjançant la carretera que travessa el port de la Bonaigua, i dins d'aquest terme municipal es troba l'estació d'esquí de Baqueira Beret, una de les més extenses dels Pirineus.

L'actuació proposada, es troba situada en la parcel·la 220 del polígon 8 de l'Artiga, nucli d'Arties, en el Terme Municipal de Naut Aran.

Situada a uns 3 km al sud del nucli d'Arties, l'accés es realitza mitjançant el camí del Pruedo amb inici en el límit sud del nucli urbà, i el qual va resseguint en paral·lel el traçat del riu Valarties.

Actualment la parcel·la es troba parcialment ocupada per 2 edificacions existents, i es rep per part del promotor, l'encàrrec de la redacció del projecte de reforma i rehabilitació per a la implantació d'un ús hotel·ler en aquests construccions.

Segons els antecedents municipals, s'ha obtingut les següents dades:

- Exp. 9936. Reforma de borda a refugi. Prat "Artiguetes". Arties:
  - o Programa funcional: definició dels espais per adaptar l'edifici per a ús de refugi.
  - o Àmbit actuació. Edifici principal (no inclou annex).
- Exp. 996/77. Reforma de Borda per a refugi. Prat "Artiguetes". Arties:
  - o Programa funcional: definició dels espais per adaptar l'edifici per a usos col·lectius de refugi en la casa 2 (edifici principal) i zona de dormitoris en casa 1 (edifici annex amb ús residencial previ).
  - o Àmbit actuació: edifici principal (sense ús previ definit) i edifici annex (ús residencial previ).
  - o Acord de la CTULL en sessió de 25.9.2002: aprovar, de conformitat amb els articles 127 i 128 del Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, la sol·licitud d'autorització d'obres per a l'adaptació i rehabilitació d'un conjunt de dos edificis per a refugi de muntanya a Naut Aran (exp. 2001/000547/L).

Les principals actuacions que contempla el projecte són:

- Reforma i rehabilitació de les dos edificacions aïllades existents, amb canvi de la distribució interior actual per a possibilitar la implantació d'un ús hotel·ler, mantenint tant el volum original del conjunt com els nivells interiors preexistents, i els seus acabats exteriors.
- Lleuger increment de l'ocupació del conjunt edificatori existent, mitjançant la projecció d'un volum auxiliar en planta baixa que connecta les dos edificacions aïllades, essent aquest nou cos necessari per al funcionament, circulació i connexió del conjunt de l'activitat.
- Execució d'una planta soterrada, annexada al volum principal existent, amb l'objectiu de dotar d'una zona d'aparcament per a vehicles i espais auxiliars vinculats a l'activitat, i connectar aquesta planta amb l'edificació existent. Es proposa una coberta enjardinada per adaptar i mimetitzar aquest volum amb l'entorn natural que envolta les edificacions sobre rasant, essent un volum no present sobre rasant, la coberta del qual passa a formar part del mantell verd del conjunt de la parcel·la.

La necessitat d'aquesta planta soterrada neix de les necessitats funcionals, logístiques i de comunicació del conjunt de l'activitat hotelera, essent els espais d'emmagatzematge, aparcament, instal·lacions, càrrega i descàrrega, espais essencials que garanteixen tant la seva operativitat com la seva viabilitat.

Situar aquests espais en un espai cobert i sec resulta essencial i imprescindible per a garantir la funcionalitat de la nova activitat degut a les condicions climatològiques tan característiques de

l'entorn on s'ubica. Qualsevol alternativa d'ubicació d'aquests espais sobre rasant suposaria un increment tant de l'ocupació de la parcel·la com de l'impacte paisatgístic del conjunt de l'actuació.

- Millora de l'accés exterior i minimització del seu impacte mitjançant la reducció de les zones pavimentades actuals.

### MD01.2 OBJECTE DEL DOCUMENT

L'objecte del present document es la redacció de la documentació establerta a l'article 50.1 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament de Protecció de la Legalitat Urbanística en referència a la documentació que ha de conformar un Projecte d'Actuació Específica, en endavant PAE, per a la reforma i rehabilitació d'unes edificacions existents en el sòl no urbanitzable del nucli d'Arties, en absència del catàleg de masies i cases rurals del municipi.

L'encàrrec té per objecte la redacció d'un document tècnic, a nivell d'Avantprojecte, per tal de tramitar el PAE per a la reforma i rehabilitació d'unes edificacions existents en Sòl No Urbanitzable segons el planejament vigent, amb els Serveis Territorials d'Urbanisme de La Vall d'Aran, a través dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Naut Aran.

Es tracta d'unes edificacions existents, actualment en desús i construïdes amb anterioritat a l'any 1956 tal com s'aprecia al lloc web [www.igcc.cat](http://www.igcc.cat) en l'ortofotoplànol de l'any 1956.

Es tracta de dos edificacions aïllades amb les següents característiques:

- Edifici 1: format per planta baixa i 2 nivells interiors al sota coberta.
- Edifici 2 :format per planta baixa i dos nivells interiors al sota coberta.

### MD01.3 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

El Projecte d'Actuació Específica s'emplaça en el terme municipal de Naut Aran, en el sòl no urbanitzable del nucli d'Arties, a la comarca de la Val d'Aran.

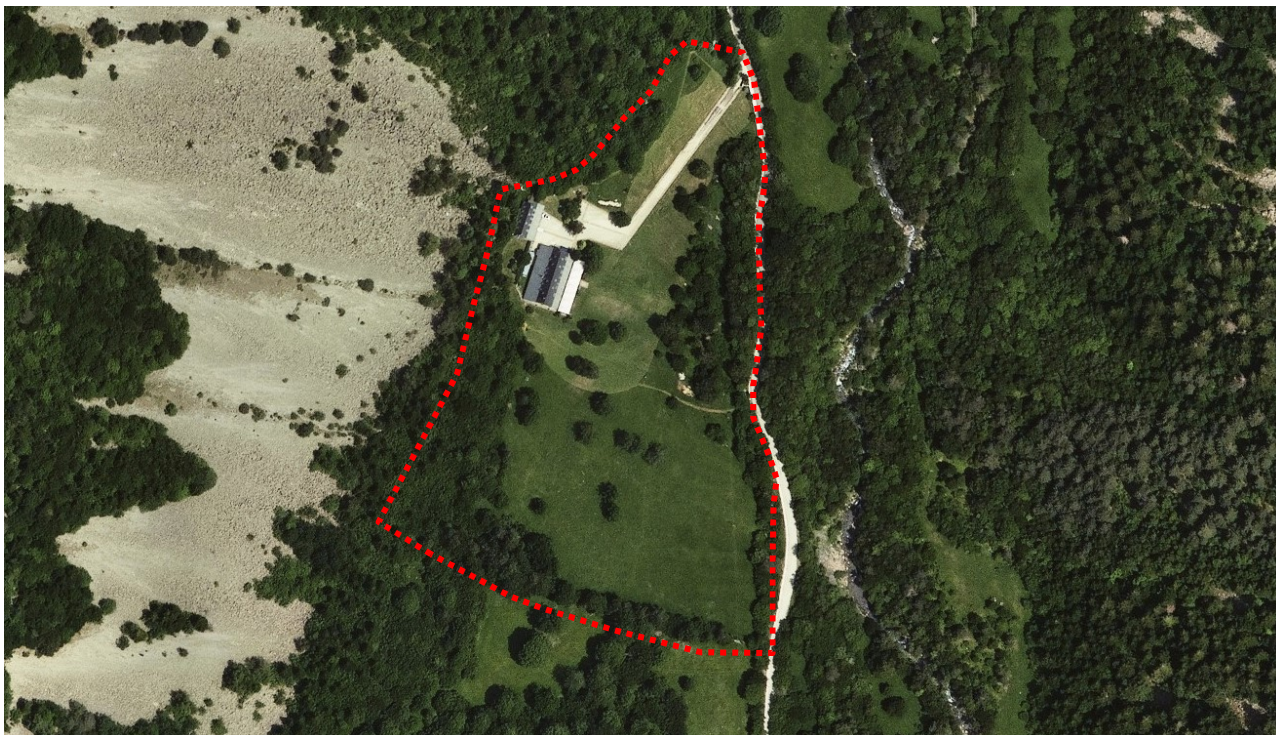
Polígon 8, parcel·la 220, Artiga (nucli d'Arties). 25598 Naut Aran (Lleida)



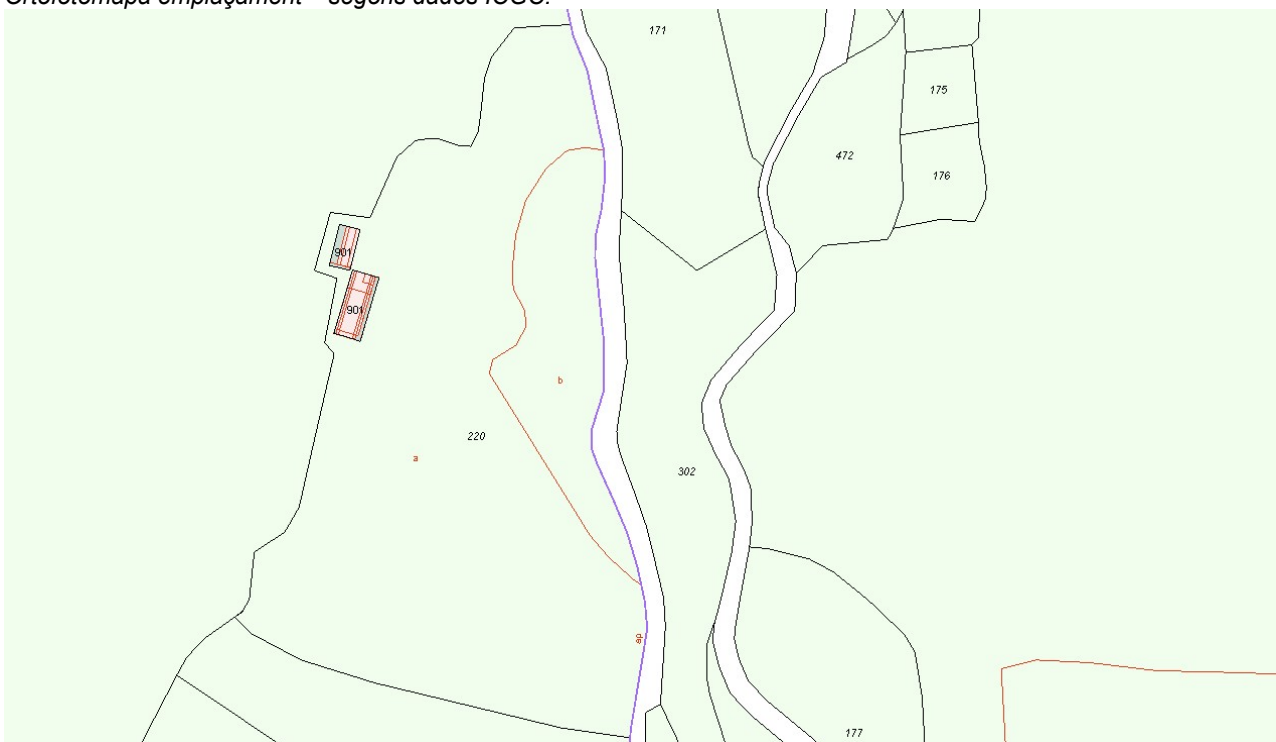
Ortofotomapa situació – segons dades ICGC.

El poble d'Arties (400 habitants) es troba a 1.143 m altitud, a la confluència del riu Valarties amb el riu Garona, en un petit eixample de la Val. Al final del poble la ribera de Valarties dominada pel turó del Montardo (2.833 m) ens porta a la capçalera del riu Valarties on hi ha els estanys de Mar, Tòrt, Ríos, el de Restanca amb el seu refugi de muntanya al costat i altres menors .

La parcel·la i edificacions existents, objecte del present PAE, es situa a uns 3 km al sud del nucli d'Arties, i l'accés es realitza mitjançant el camí del Pruedo amb inici al límit sud del nucli urbà, i el traçat del qual va resseguint en paral·lel el traçat del riu Valarties.



Ortofotomapa emplaçament – segons dades ICGC.



Parcel·la i edificacions existents – segons dades Cadastre.



#### MD01.4 DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA, ENTORN FÍSIC I EDIFICACIONS EXISTENTS

La parcel·la té una superfície total de 34.260 m<sup>2</sup>, segons dades cadastrals.

La seva referència cadastral és 25233A008002200000IQ, segons el cadastre rústic, i la 506090100CH22F0001XS segons el cadastre urbà (construccions existents).

Segons aixecament topogràfic, la superfície de la parcel·la és de 38.830,51 m<sup>2</sup>.

L'orientació de la finca, de geometria irregular i de proporció allargada, és nord-sud, en sentit longitudinal. La topografia del terreny present un desnivell en sentit longitudinal ascendent nord-sud al voltant d'uns 20-35 m (8% de pendent aprox), i un desnivell en sentit transversal ascendent est-oest al voltant d'uns 4 m (3% de pendent aprox).

La parcel·la, es troba parcialment ocupada per dos edificacions compactes i aïllades existents, amb les següents característiques:

- Edifici existent 1 (anterior a l'any 1956): format per planta baixa i dos nivells interiors al sota coberta. El seu acabat exterior és de pedra del país en el conjunt de les 4 façanes i la coberta de pissarra.
  - o Superfície total construïda: 892,63 m<sup>2</sup> (segons aixecament gràfic).
  - o Superfície ocupació: 531,26 m<sup>2</sup> (segons aixecament gràfic).
- Edifici existent 2 (anterior a l'any 1956): format per planta baixa i dos nivells interiors al sota coberta.. El seu acabat exterior és de pedra del país en el conjunt de les 4 façanes i la coberta de pissarra.
  - o Superfície total construïda: 372,82 m<sup>2</sup> (segons aixecament gràfic).
  - o Superfície ocupació: 208,11 m<sup>2</sup> (segons aixecament gràfic).

En la documentació gràfica s'incorpora l'aixecament gràfic i descriptiu de l'estat actual de les edificacions existents, i s'adjunten a continuació imatges recents de les dos edificacions on es podrà observar que es troben en perfecte estat de conservació i manteniment:



*Vista d'ocell del conjunt edificatori existent.*



*Vista d'ocell del conjunt edificatori existent.*



*Edifici existent 1 - façana principal.*



*Edifici existent 1 - façana lateral.*



*Edifici existent 1 - façana lateral i posterior.*



*Edifici existent 2 - façana principal.*



*Accés a la parcel.la.*

## **MD01.5 SITUACIÓ RESPECTE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS.**

### **MD01.5.1 Accessos**

L'Accés principal a la parcel·la es realitza a través del camí del Pruedo amb inici al límit sud del nucli urbà, i el traçat del qual va resseguint en paral·lel el traçat del riu Valarties.

### **MD01.5.2 Subministrament d'aigua**

El subministrament d'aigua del conjunt edificatori actualment es realitza mitjançant un pou de captació d'aigua situat en l'interior de la parcel·la, el qual es considera suficient per a cobrir les necessitats de la nova activitat hotelera.

Per tant, la solució d'abastament proposada pel PAE serà mantenir aquest pou per a abastament d'aigua de boca procedint a la corresponent tramitació de la Sol·licitud d'Abastament d'aigua potable i de tots els permisos necessaris a través de l'Agència Catalana de l'Aigua, un cop es compti amb l'Aprovació Definitiva del PAE.

### **MD01.5.3 Subministrament d'energia**

Actualment en la parcel·la es troba instal·lat un quadre elèctric a través del qual les edificacions existents tenen connexió directa a la xarxa de distribució municipal.

Tot i això, en el present PAE es proposa la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques per a dotar al conjunt de la nova activitat d'un subministrament d'autoconsum que cobreixi les necessitats de consum elèctric.

Es mantindrà la connexió a la xarxa de distribució municipal com a sistema auxiliar i secundari de recolzament puntual en cas d'ésser necessari.

### **MD01.5.4 Sanejament**

A la zona no hi ha cap instal·lació de sanejament ni possibilitat de connexió a la xarxa municipal del nucli d'Arties ni del TM de Naut Aran.

Actualment en la parcel·la s'hi troba instal·lat un sistema de depuració autònom mitjançant una fosa sèptica amb decantador de greixos, decantació normal i fosa amb filtre.

L'actuació proposada contempla el manteniment del sistema actual de sanejament autònom, el qual en cas de ser necessari, serà millorat i implementat per a cobrir el conjunt de l'activitat hotelera, donant compliment al Codi Tècnic de l'Edificació i el Decret d'Ecoeficiència vigents.

Aquesta fossa comptarà amb els corresponents mecanismes de fraccionament i sectorització del procés previst: instal·lació i dipòsit acumulador final totalment impermeable i estanc, registrable.

En relació a la xarxa de desguàs d'aigües pluvials, no es preveu cap canalització per a la seva recollida posteriorment a l'abocament dels baixants de coberta al medi, als prats de dall colindants, atès que es tracta d'aigües netes. Actualment es troba instal·lat un dipòsit de recollida d'aigües pluvials per al reg de la vegetació de la parcel·la, del qual es proposa la seva reutilització.

### **MD01.5.5 Servei de telecomunicacions**

A la zona no hi ha cap instal·lació de telecomunicacions. La connexió de telecomunicacions es preveu que es farà a través d'equips de recepció via satèl·lit.

## MD01.6 SITUACIÓ RESPECTE EL RISC D'INUNDACIÓ

La parcel·la es situa en el marge esquerra del riu Valarties.

En relació a la inundabilitat, El SIT-Ebre (SNCZI) no proporciona informació sobre l'afectació del cabal d'aquest riu al seu pas enfront de la parcel·la, ja que el seu àmbit d'estudi finalitza a mig camí al sud del nucli d'Arties.

Les edificacions existents es troben situades al marge esquerre de la traça del riu Valarties, a una distància, en el punt més desfavorable, d'uns 150 metres lineals.

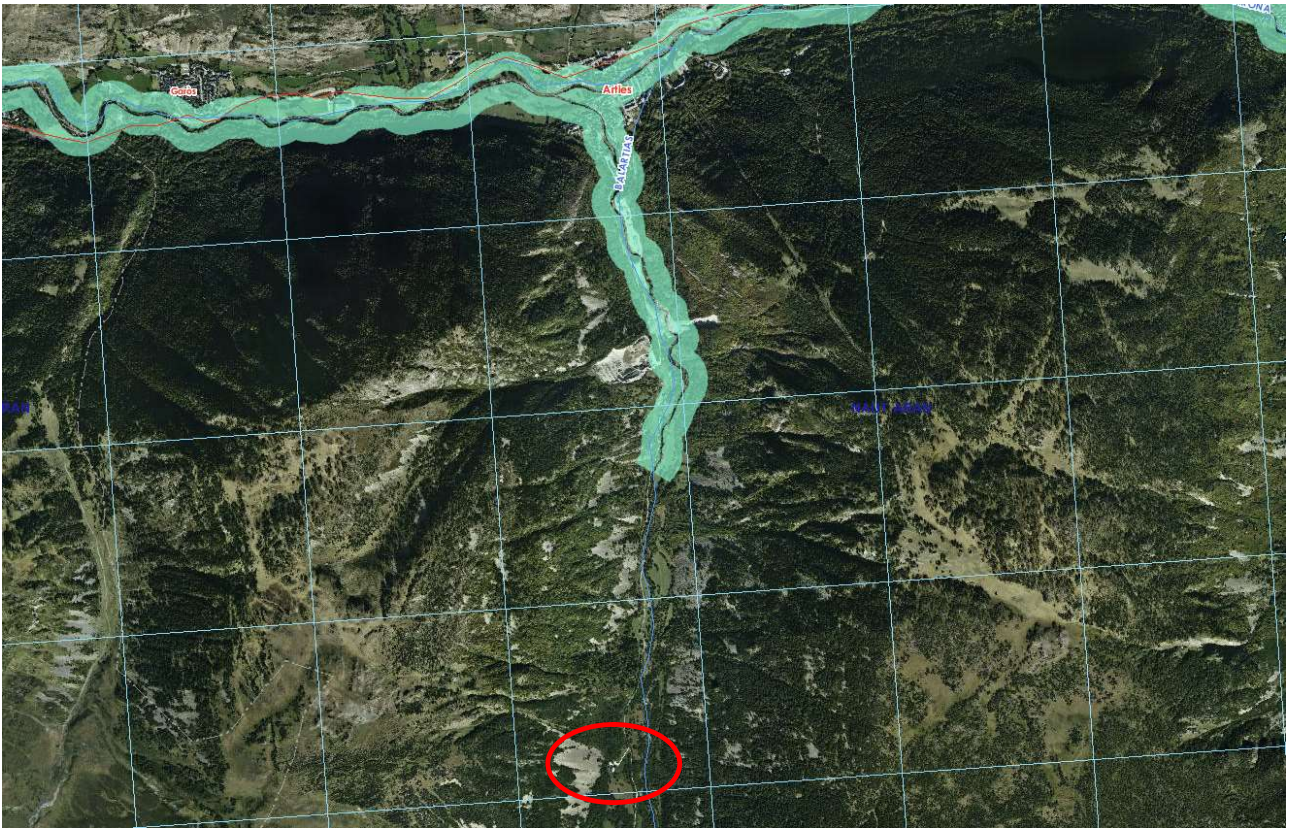
Atesa la distància i el desnivell entre la cota del nivell inferior de l'edifici i la cota de la llera, la contrapendent del terreny respecte la direcció de la llera no es preveu que hi hagi risc per a les edificacions.

Quant a les afeccions a l'espai fluvial, la proposta no pot produir cap afecció (a la vegetació de ribera, etc.).

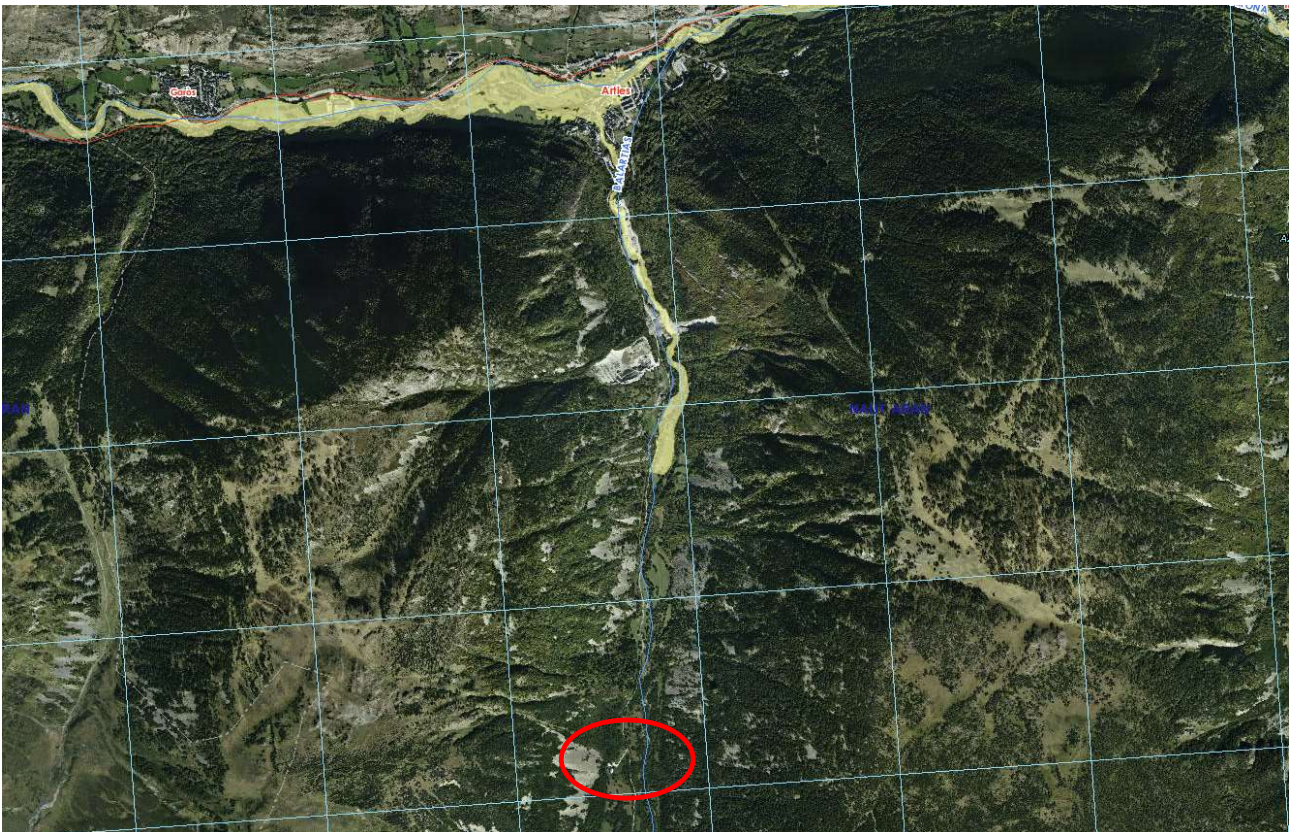
S'adjunten a continuació les imatges del SIT-Ebre on es mostra l'àmbit de l'estudi del riu Valarties, i com aquest no afecta ni a la parcel·la ni a les edificacions existents objecte del present PAE:



*Zona flux preferent*



Zona de policia



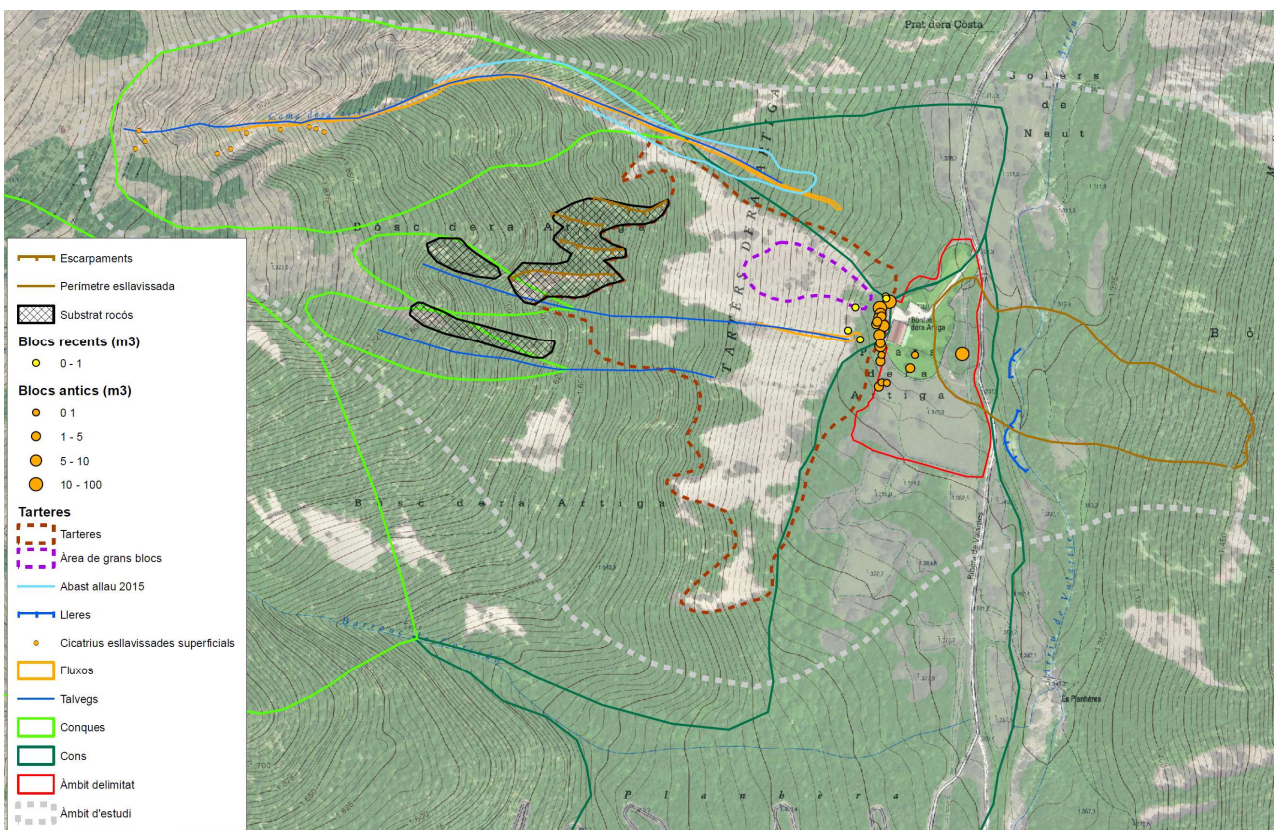
Període de retorn T=500 anys

## MD01.7 SITUACIÓ RESPECTE EL RISC GEOLÒGIC

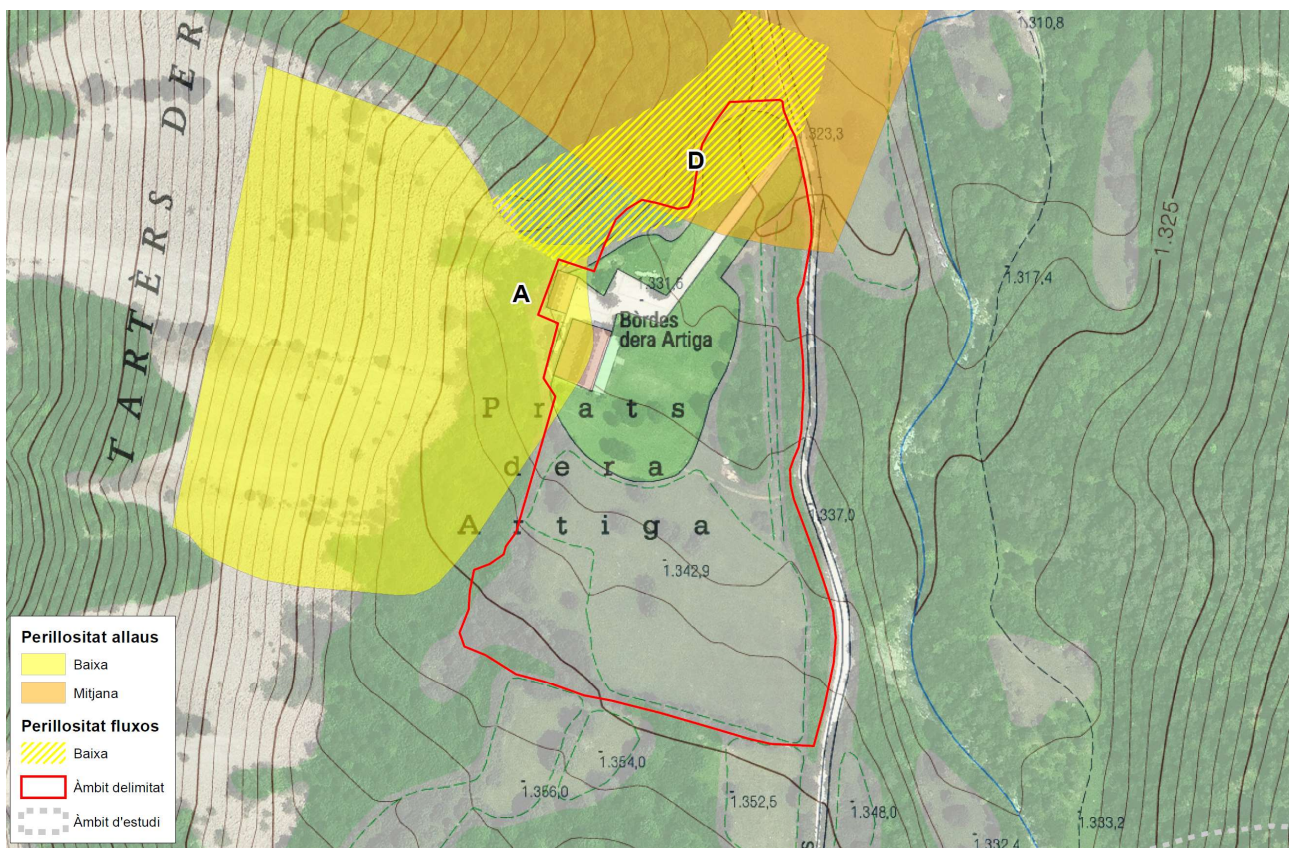
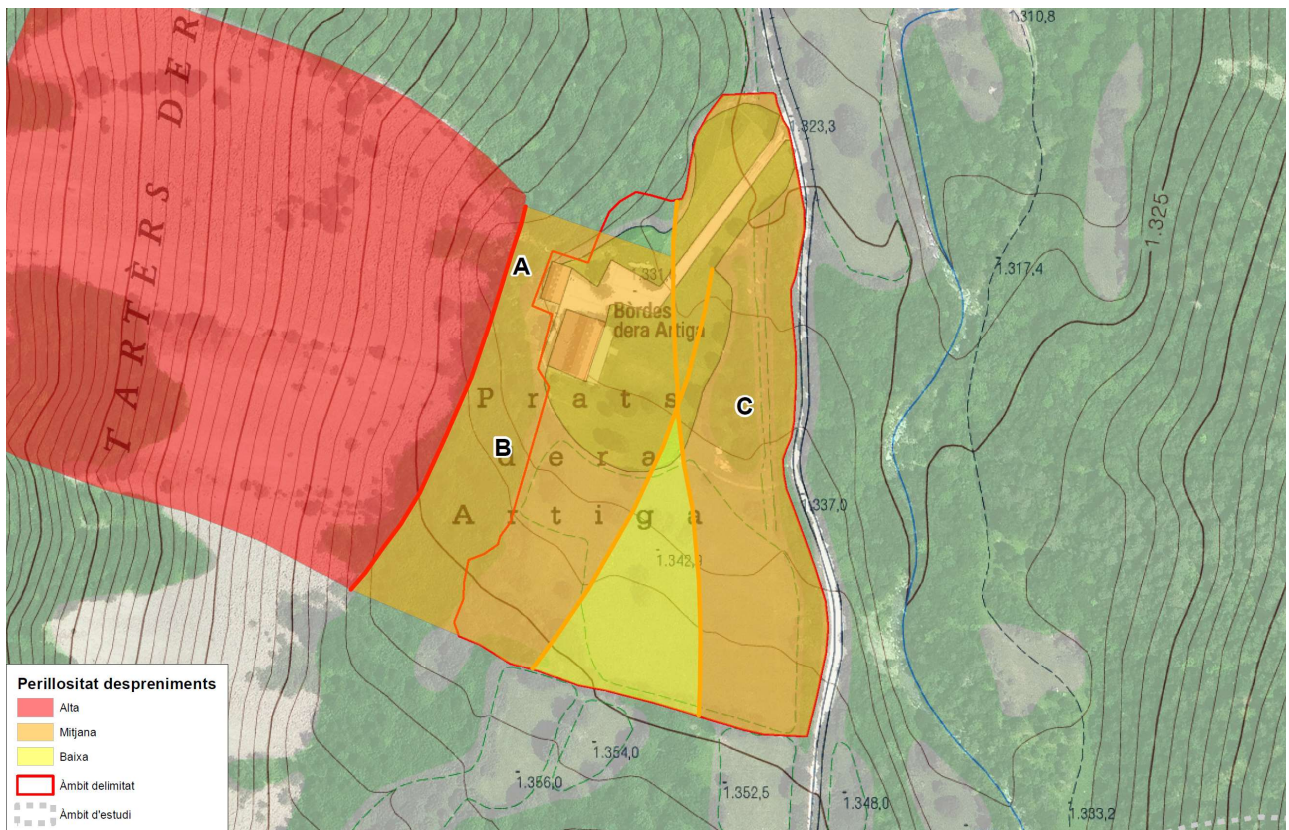
Donada la situació de les edificacions i el seu entorn, s'ha realitzat un estudi de identificació de riscos geològics, el qual s'adjunta com Annex 4 al present document. Aquest estudi conclou el següent:

Després de la inspecció i anàlisi dels àmbits delimitat i d'estudi i, amb la informació obtinguda en el present EIRG, es conclou:

- S'ha estimat una perillositat mitjana per desprendiment a les àrees A, B i C. S'ha observat desprendiments antics amb abast més enllà dels edificis, i recents a la proximitat d'aquests. Es recomana la realització d'un estudi de detall per delimitar amb precisió la perillositat i definir les millors estratègies de protecció als sectors A i B. Al sector C, seria recomanable fer-lo en cas de plantejar-s'hi construccions permanents. En aquesta zona es recomana no realitzar-hi activitats que comportin concentració de persones.
- S'estima una perillositat baixa per fluxos torrencials a l'àrea D. Es recomana disposar d'un pla d'actuació en cas d'emergència. Per evitar que el fenomen s'incrementi, és important que es mantinguin els boscos als vessants per a evitar l'erosió.
- No s'estima perillositat per lliscaments en l'àmbit delimitat donat que es troba fora de zona susceptible.
- S'estima una perillositat mitjana per allaus al sector D, i una perillositat baixa al sector A. Tot i que no hi ha constància ni indicis d'arribada d'allaus al sector D (barranc de la coma de l'Artiga), hi ha indicis clars de que les allaus han arribat fins a la cota 1.400 m s.n.m. Si la zona de perillositat mitjana (D) s'usa com a accés, es recomana gestionar el risc a partir d'un pla d'actuació en cas d'emergència. Per altres usos serà necessària la realització d'un estudi de detall per avaluar la perillositat i proposar les mesures de protecció en cas necessari. A la zona A, es recomana gestionar el risc a partir d'un pla d'actuació en cas d'emergència.
- Tenint en compte que no hi ha susceptibilitat ni indicis observats, no s'estima perillositat per esfondraments a la zona àmbit del present EIRG.



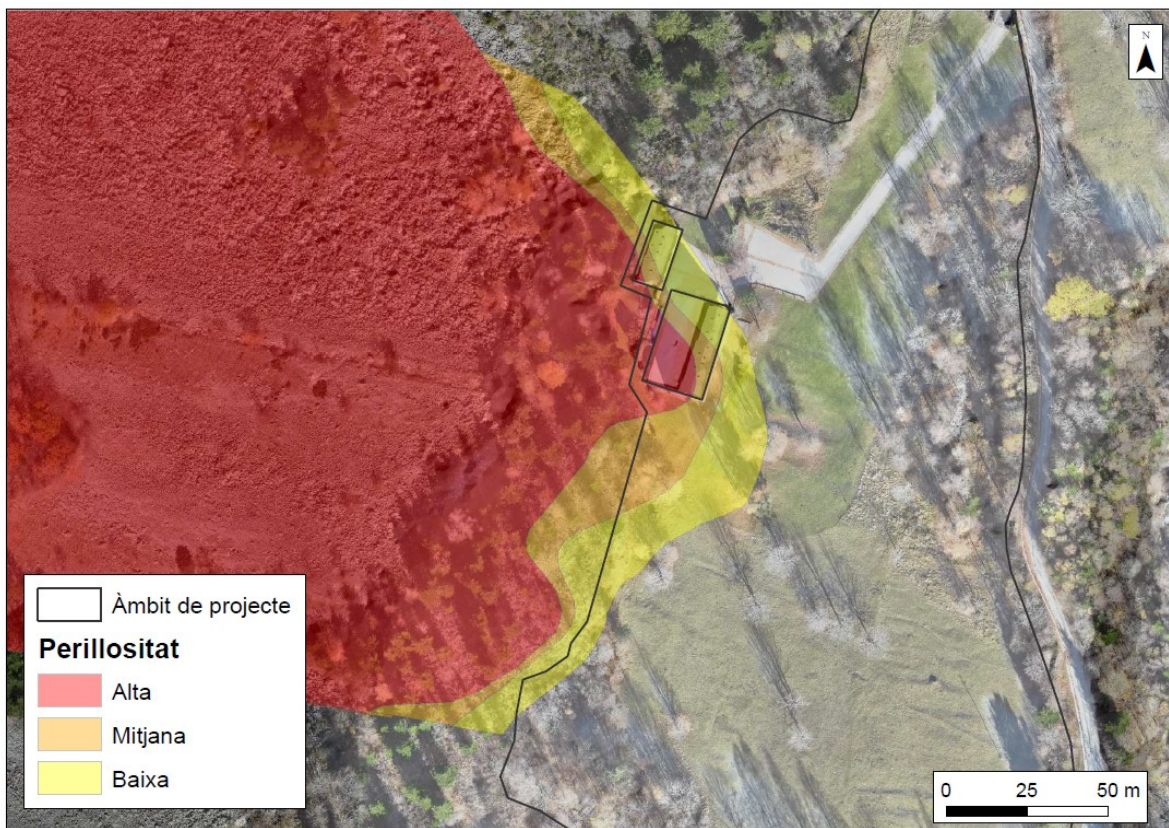


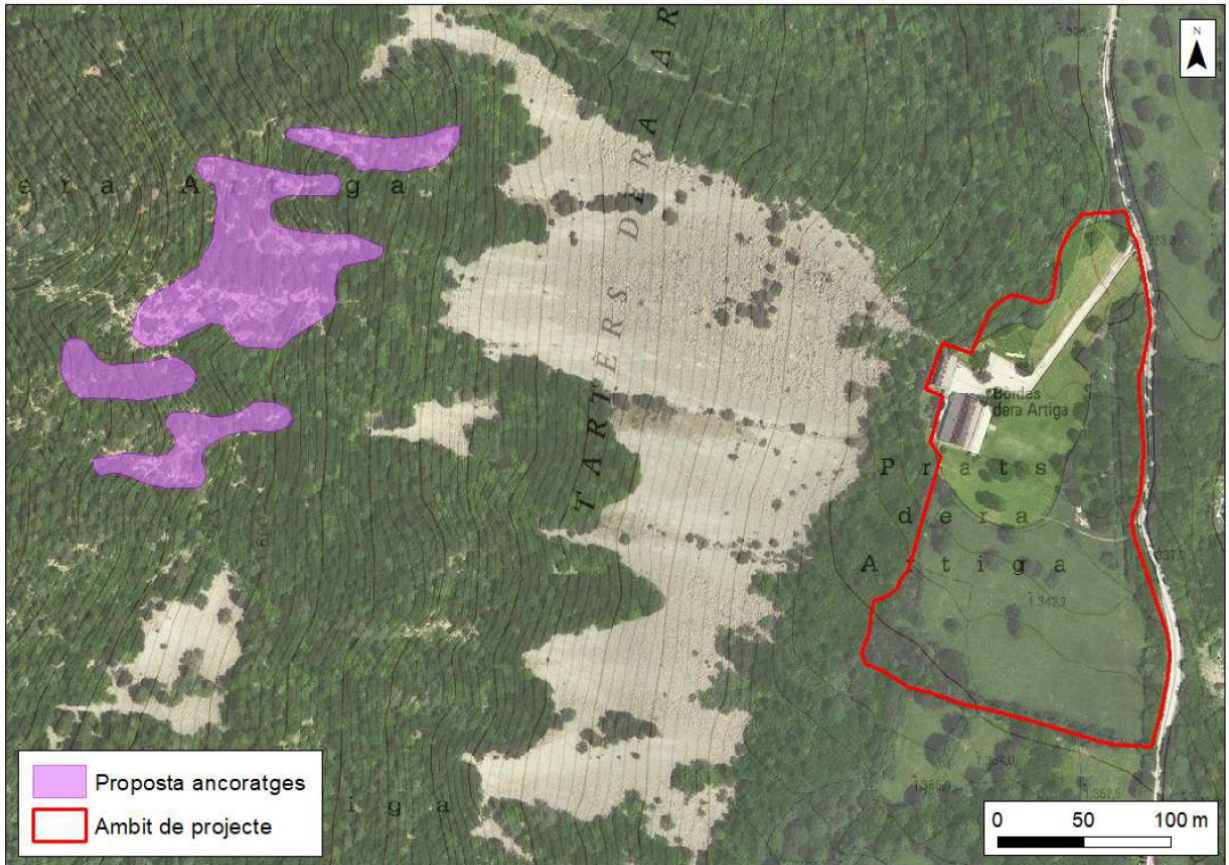


En base a aquest estudi, el projecte ha contemplat la realització d'un Estudi de detall de desprendiments per delimitar amb precisió la perillositat i definir les millors estratègies de protecció als sectors A i B, Estudi que s'adjunta com Annex 6 al present document.

Després de la redacció de l'estudi de detall dels àmbits delimitats, amb la informació obtinguda en el present EDD, es conclou:

- L'estudi de detall ha permès delimitar amb precisió la perillositat i definir les millors estratègies de protecció als sectors A i B.
- Davant la zona de perillositat delimitada, es plantegen mesures de protecció i estabilització consistents en:
  - o Solucions de protecció (passives): tenen per objectiu aturar els blocs despresos, al peu de la tarterera. Consisteix en la instal·lació de **pantalles dinàmiques**, que es detallen en l'Estudi de detall de desprendiments.
  - o Solucions d'estabilització (actives): tenen per objectiu evitar que es desprenguin masses que depassin el volum o altura de rebot de disseny de les mesures de protecció passives. Consisteixen en **ancoratges puntuals** sobre masses potencialment inestables, i eventualment, **malla reforçada de cable d'acer** per estabilitzar els sectors de la capçalera de l'escarpament, el desprendiments dels quals podria afectar l'àmbit de projecte. Aquestes mesures es detallen en l'Estudi de detall de desprendiments.
- És fonamental que tota la instal·lació d'estabilització-protecció segueixi un **pla de seguiment i manteniment periòdic** per garantir la seva vida útil.
- En el sector C delimitat, no es contempla cap tipus de construcció permanent, i en aquesta zona es recomana no realitzar-hi activitats que comportin concentració de persones.





**MD01.8 REQUISITS NORMATIUS**

Urbanísticament, el projecte s'ha resolt seguint les directrius de:

- Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran.
- Pla director urbanístic de la Val d'Aran.
- Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran.
- Modificació de les Normes subsidiàries del planejament en relació amb la regulació de les bordes i cabanes en sòl no urbanitzable pel que fa al municipi de Naut Aran.

Pel que fa a les seves prestacions, el projecte compleix els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006).

Igualment es dóna compliment a la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipal que li sigui d'aplicació.

## MD02 LEGISLACIÓ I NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTS

---

### MD02.1 FINALITAT I ÚS

La finalitat del present projecte és la reforma i rehabilitació de les dos construccions existents per a la implantació d'un ús hotel·ler, i anteriors al primer instrument de planejament urbanístic general del municipi.

En els següents apartats es justifica el compliment de la legislació urbanística, del planejament territorial, i del planejament general municipal que li són d'aplicació.

### MD02.2 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA

El present projecte s'ajusta i dona compliment a l'establert en el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

Es justifica el compliment dels següents articles que li són d'aplicació:

Decret legislatiu 1/2010:

*Article 47*

*Règim d'ús del sòl no urbanitzable*

*1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.*

*2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.*

*3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51:*

- a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.*
- b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.*
- c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.*
- d) Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.*

*3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:*

- a) D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals.*
- b) D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.*
- c) Hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.*
- d) De turisme rural.*
- e) Educatiu en el lleure.*
- f) De creació artística o de producció artesanal.*
- g) D'exercici de professions liberals.*
- h) De restauració.*
- i) D'equipaments.*
- j) De serveis comunitaris o corporatius.*

*3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat i que n'acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta.*

*3 quarter. En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.*

El projecte té com a objectiu la reforma i rehabilitació de dos construccions existents, anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi, les quals cal preservar i

recuperar per raons arquitectòniques, degut a la seva composició en dos volums compactes i realitzats amb materials emprats en la construcció tradicional del patrimoni arquitectònic de la Vall.

Són una clara mostra d'edificacions consolidades en un paisatge i entorn naturals.

#### *Disposició Transitòria Quinzena*

*Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable*

*1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hoteler. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.*

En absència de catàleg, es tramita un Projecte d'actuació específica per a poder rehabilitar i implantar un ús hotel·ler (amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament) en les dos construccions preexistents, essent aquest ús un dels admesos segons l'art. 47.3.bis del TRLU.

Reglament de la Llei d'urbanisme:

#### *Article 55 - Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals*

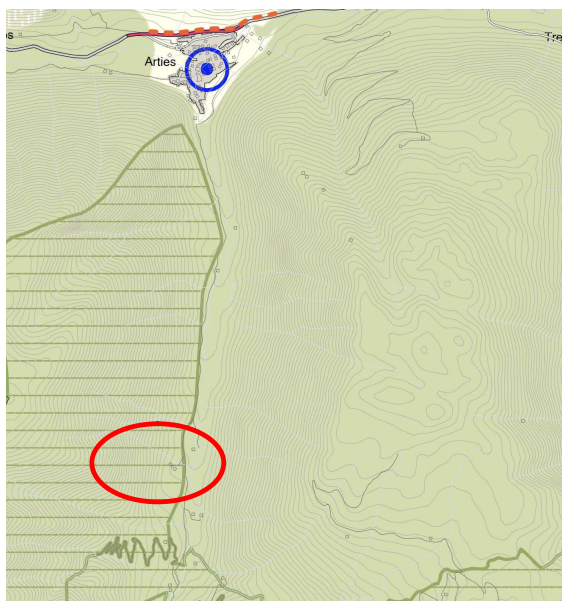
*55.3 La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitat derivades del desenvolupament dels usos admesos.*

Es manté la composició volumètrica existent i original, essent dos edificacions de pedra compacte amb coberta a dues aigües, i la lleugera ampliació proposada té caràcter auxiliar ja que la seva funcionalitat i necessitat deriva del desenvolupament de l'ús hotel·ler admès.

## **MD02.3 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL**

### **MD02.3.1 Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran.**

Segons el Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPiA), la parcel·la es situa en sòl de protecció especial, PEIN i altres espais protegits:



SISTEMA D'ESPAYS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL	
sòl de PROTECCIÓ ESPECIAL	
sòl de PROTECCIÓ TERRITORIAL	
sòl de PROTECCIÓ PREVENTIVA	

Es justifica el compliment dels següents articles que li són d'aplicació:

*Article 2.6 Sòl de protecció especial: regulació*

1. *El sòl de protecció especial haurà de mantenir la condició d'espai no urbanitzat i amb aquesta finalitat serà classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal llevat que convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent. En els sòls de protecció especial determinats pel Pla s'hi aplicarà el règim que estableix aquest article.*

2. *Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), s'entendrà que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'esmentat article, i que seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. Els plànols distingeixen, dins del sòl de protecció especial, aquell que es protegeix principalment pel seu interès natural i ecològic –en el qual l'ús agrícola i ramader sovint hi juga un paper rellevant a preservar– i aquell que ho és principalment pel seu elevat valor agrícola productiu.*

3. *En el sòl de protecció especial, només es podran autoritzar les següents edificacions de nova planta:*

- *Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla.*
- *L'ampliació d'edificacions que hi ha destinades a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable. Aquestes ampliacions hauran de justificar-se en funció de necessitats de l'ús a què està destinat l'edificació existent i no n'excediran del 20% del sostre i del volum. En cas que s'haguessin de realitzar ampliacions de major grandària, restaran subjectes a les condicions que estableix aquest article per a la resta d'edificacions que podrien ser admissibles en sòl no urbanitzable.*
- *Les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.*

4. *En el sòl classificat com de protecció especial pel seu alt valor agrícola, i en general en tot el sòl de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entendran com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveu l'apartat 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).*

5. *Les edificacions motivades per formes intenses d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), requeriran, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposa l'article 6.4 per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial.*

6. *Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics. L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra tindrà en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental serà preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposa l'article 6.4, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.*

7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial haurà de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi haurà de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir.

- Vegetació de l'entorn.
- Fauna de l'entorn.
- Funcions de connectivitat biològica.
- Fragmentació territorial.
- Estabilitat del sòl.
- Valor edafològic productiu.
- Funcions hidrològiques.
- Gestió dels residus i de les aigües residuals.
- Accessibilitat i necessitat de serveis - Increment de la freqüentació.
- Valors patrimonials (recs, feixes, murs...).
- Millora esperada de la gestió de l'espai protegit.

8. Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials- o directrius de paisatge que s'incorporin al pla territorial, es podran, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no serà necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

- Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.
- Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.
- Les condicions específiques establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000.

9. En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària, es mantindrà o, en el seu cas, es reposarà la vegetació natural espontània o la tradicional de la zona (rengles d'arbres o arbusts, bardisses,...) en tant que factors de biodiversitat i del paisatge. Els departaments competents definiran projectes de restauració i programes de foment amb aquest objectiu.

10. L'aprofitament agrari existent forma part indissoluble dels sòls de valor natural i de connexió. En un context com el pirinenc, en que el paisatge i els ecosistemes s'estan embosquant i uniformitzant, els espais agraris han de ser preservats i afavorits de forma preferent. Per aquesta raó, d'acord amb els apartats 4 i 5 d'aquest article, les instal·lacions necessàries per a l'activitat agrària, imprescindibles per una correcta gestió del territori, seran considerades d'especial interès. Igualment, l'espai d'ús agrícola i ramader en el moment d'aprovació del Pla o aquell que en el futur pugui establir un pla sectorial d'espais d'interès agrari serà susceptible de recuperació per a l'ús agropecuari esmentat en el cas que, temporalment, s'hagi produït un període d'inactivitat i embosquinament.

Es tracta de la rehabilitació d'unes construccions legalment implantades (anteriors a l'any 1956 i al primer instrument de planejament urbanístic general del municipi), en sòl no urbanitzable, mantenint la volumetria preexistent i original.

En el document ambiental annexat al present PAE s'analitza i valora la inserció del nou ús en l'entorn territorial, on es demostra que les construccions existents i els nous usos no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubiquen, considerant totes les variables establertes en l'art. 2.6.7 del PTPAPiA.



**MD02.3.2 Pla Director Urbanístic de la Val d’Aran.**

Segons el Pla Director Urbanístic de la Val d’Aran, la parcel.la es situa en sòl de protecció especial, inclòs en zona PEIN:



SISTEMA D'ESPÀIS OBERTS	
TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE	PROTECCIONS
· SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	· ÀMBITS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ SÒL INCLÒS EN PEIN O XARXA NATURA 2000</li> <li>■ SÒL DE VALOR NATURAL I DE CONNEXIÓ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲▲▲▲▲ PARC NACIONAL AIGUESTORTES SANT MAURICI</li> <li>●●●●● ZONA DE PROTECCIÓ DEL PARC NACIONAL</li> <li>●●●●●●●●●● PARC NATURAL DE L'ALT PIRINEU</li> <li>— PEIN</li> <li>— XARXA NATURA 2000</li> </ul>
· SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL	
■ SÒL DE POTENCIAL VALOR ESTRATÈGIC	
· SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	
■ SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	· SÒL SUBJECTE A RISCOS

En base a l'establert al PDU, li són d'aplicació els següents articles, dels quals s'aporta la justificació del seu compliment:

*Article 18. Sòl de protecció especial*

1. Inclou aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar. Comprèn aquells espais que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial vigent (Espais naturals d'interès especial, "ENPE"; Pla d'espais d'interès natural de Catalunya "PEIN"; xarxa Natura 2000 "XN2000") i aquells que el Pla considera que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natural i agronatural i, també, per la seva funció específica en l'equilibri ambiental, com és el cas de les àrees de recàrrega dels aquífers.

2. A partir de l'anàlisi i reconeixement de les àrees homogènies reconegudes en aquest Pla i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biogeogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen els següents subtipus de sòl, reflectits en els plànols d'ordenació:

- a) Sòl inclòs en ENPE, PEIN o XN2000.
- b) Sòl de valor natural i de connexió.

3. La regulació del sòl de protecció especial es farà en base a l'establert a l'article 2.6 del PTP APiA i a les determinacions que resultin més restrictives derivades de l'aplicació de l'Article 22 i de l'Article 101 d'aquesta Normativa. Tot això, sense perjudici de les competències d'altres administracions. En aquest tipus de sòl només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

- a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió de l'espai en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen en l'apartat 7 del propi article 2.6. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'Article 46 de la Normativa del Pla director.

*b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'Article 46 de la Normativa del Pla director.*

*4. Caldrà donar compliment a les determinacions del Pla rector d'ús i gestió del Parc Nacional d'Aiguestortes i Estany de Sant Maurici, aprovat pel Decret 39/2003, de 4 de febrer.*

*5. Les directrius per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000, aprovades per Acord de Govern de 5 de setembre de 2006 (GOV/112/2006, DOGC núm. 4735 de 06/10/2006) són d'obligat compliment. La delimitació de l'espai ES5130034 de la xarxa Natura 2000 a banda i banda del riu Garona que es grafia en els plànols d'ordenació del Pla recull exactament la delimitació efectuada pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya. D'acord amb els criteris de delimitació establerts en la memòria justificativa de l'Acord de Govern GOV112/2006, que aprova la xarxa Natura 2000 a Catalunya (capítol 5.4), la delimitació a l'entorn del curs fluvial no és una delimitació precisa, atès que grafia una franja prou ample perquè sigui visible a escala 1:50.000 però que no respon en realitat de la delimitació de l'espai. En aquest cas, l'espai inclòs a la xarxa Natura 2000 correspon a l'àmbit de Domini Públic Hidràulic més els espais ocupats per la vegetació de ribera que tingui associada.*

*6. Qualsevol delimitació i/o modificació dels espais protegits (ENPE, PEIN, XN2000, ..), que eventualment s'aprovi en un futur, s'entendrà inclosa i caldrà incorporar-la en les revisions o modificacions de Pla previstes en l'Article 10 d'aquesta Normativa.*

El present PAE té com a objectiu reformar i rehabilitar unes edificacions existents per a la implantació d'un ús hotel·ler, ús admès en la rehabilitació de construccions existents amb anterioritat al primer instrument de planejament urbanístic general del municipi, segons l'art. 47.3 del TRLU.

En el document ambiental annexat al present PAE s'analitza i valora la inserció del nou ús en l'entorn territorial, on es demostra que les construccions existents i els nous usos no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubiquen, considerant totes les variables establertes en l'art. 2.6.7 del PTPAPiA.

L'ampliació de les construccions existents és admesa tant pel:

- PTPAPiA, en el seu art. 2.6, on s'estableix que s'admet l'ampliació d'edificacions que hi ha destinades a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable. Aquestes ampliacions hauran de justificar-se en funció de necessitats de l'ús a què està destinat l'edificació existent i no n'excediran del 20% del sostre i del volum.

La lleugera ampliació proposada és inferior al 20% del sostre i del volum preexistents.

- PDU de la Val d'Aran, en el seu art. 18, on s'estableix que s'admeten les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'art. 47 del TRLU, complint les condicions establertes.

### *Article 36. Disposicions generals*

*1. Les intervencions en el sistema d'espais oberts han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn, contemplar els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos i complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits en aquest Pla, i les determinacions específiques per a cada tipus de sòl.*

*2. Els usos i les edificacions admissibles en els espais oberts i els instruments i procediments per a la seva implantació es regeixen pel que determinen els articles 47 a 51 del TRLU i els articles 46 a 60 del RLU.*

*3. Les edificacions, existents o de nova construcció, hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals. La manca de previsió en el projecte d'obres d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals corresponents serà motiu de denegació de la llicència.*

4. Per edificar en un terreny caldrà que l'accés al mateix es faci per un camí ja existent. Queda taxativament prohibida l'obertura de nous camins per a donar accés a parcel·les rústiques amb objecte d'edificar.

5. En qualsevol cas, l'establiment de qualsevol ús autoritzable ha de garantir, en tots els casos, la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades i comporta per a la persona propietària els deures establerts en l'article 47.7 del TRLU.

Haurà de garantir, també, la compatibilitat ambiental, determinada segons la normativa sectorial específica vigent, i l'adequació a la planificació dels espais naturals de protecció especial (ENPE) quan es tracti de construccions situades dins d'aquests.

El projecte contempla:

- Elements de tractament de les aigües residuals mitjançant la seva depuració.
- Accés pel camí existent.
- La màxima integració ambiental de les construccions i activitats a autoritzar i garanteix la compatibilitat ambiental, segons justificació de l'actuació en el document ambiental annexat al present PAE.

*Article 46. Regulació general dels usos en el sistema d'espais oberts*

1. El Pla considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic; o que siguin d'interès públic.

2. Als efectes d'aquest article, s'entén que una edificació, instal·lació o infraestructura aporta qualitat al medi natural, si té conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació.

3. El Pla considera un argument favorable per a l'autorització d'activitats en els espais oberts la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, mentre que per a l'autorització de noves edificacions recomana una especial exigència pel que fa a la seva inserció territorial i paisatgística.

4. Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus d'espais oberts, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:

A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic. La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, les bordes i cabanes, el turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic. No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

C. Comprèn les infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se necessàriament en el medi rural, entre els quals, i als efectes de les determinacions d'aquest Pla, es distingeixen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions i altres elements significatius; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars, parcs eòlics, antenes de telecomunicacions, depuradores, plantes de tractament de residus d'interès públic, i altres elements; així com elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i d'altres.

Segons la definició de l'art. 46 dels 3 tipus d'intervencions, el present PAE proposa una intervenció tipus B.

#### MD02.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT GENERAL MUNICIPAL

El present projecte s'ajusta a l'establert en la normativa urbanística municipal vigent en el moment de la seva redacció, la Revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran i la Modificació de les Normes subsidiàries del planejament en relació amb la regulació de les bordes i cabanes en sòl no urbanitzable pel que fa al municipi de Naut Aran.

Les dades de la parcel·la i de les edificacions existents són:

- Classificació: Sòl no urbanitzable.
- Qualificació: Sòl no urbanitzable de protecció especial.
- Edificacions existents: Construccions preexistents (anteriors a l'any 1956), **distintes** de les bordes i cabanes, on s'admet l'ús hotel·ler (art. 119.quarter).



#### RÈGIM DEL SÒL

	SÒL URBÀ
	SÒL APTÈ PER URBANITZAR
	SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ESPECIAL
	SÒL NO URBANITZABLE ORDINARI

En la memòria descriptiva i justificativa de la Modificació de les Normes subsidiàries del planejament en relació amb la regulació de les bordes i cabanes en sòl no urbanitzable pel que fa al municipi de Naut Aran, s'indica explícitament el següent:

- Es crea el nou article 119.quarter, en l'ànim de regular l'admissió dels usos d'establiment hotel·ler (amb exclusió dels hotels apartament), de turisme rural, així com de restauració (amb l'exclusió de la modalitat de "bar"), en determinades construccions preexistents, **distintes** pròpiament de les bordes i les cabanes, identificades en el corresponent plànol d'ordenació del present instrument urbanístic.
- Aquestes construccions, que com s'ha indicat no són bordes ni cabanes, són precisament aquelles que han estat explícitament indicades per l'Ajuntament del Naut Aran i que, per raó de les seves concretes característiques (volumetria, ubicació, accés rodat, etc.) i antecedents vinculats als usos

d'habitatge i/o residencial, poden allotjar, potencialment, aquests usos esmentats. La manca d'una regulació actual específica sobre l'admissió de determinats usos en aquests tipus de construccions, que no són bordes ni cabanes però que reuneixen les condicions necessàries com per merèixer la seva inclusió en un catàleg de construccions en el sòl no urbanitzable, condueix a considerar la plausibilitat i conveniència d'articular aquesta previsió en aquesta Modificació de les Normes Subsidiàries, malgrat aquesta concreta qüestió no vingui recollida en el Pla Director urbanístic de la Vall d'Aran.

- Els usos al·ludits podran implantar-se en la mesura en què s'aprovi aquell instrument que justifiqui que la construcció en qüestió reuneix les característiques necessàries com per merèixer ésser catalogada.
- En aquest sentit, val a dir que no es pretén obrir la possibilitat d'implantar aquests usos citats a qualsevol construcció, sinó únicament a aquelles que justificadament, poden allotjar-los. En el cas que ens ocupa, la justificació esmentada ha estat aportada per l'Ajuntament de Naut Aran per mitjà d'escrit d'al·legacions a l'aprovació inicial d'aquesta Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament.

Les construccions objecte del present PAE es troben incloses en aquest plànol d'ordenació únic, afegit com a annex 1 al present PAE, i no són considerades ni bordes ni cabanes pel planejament urbanístic vigent.

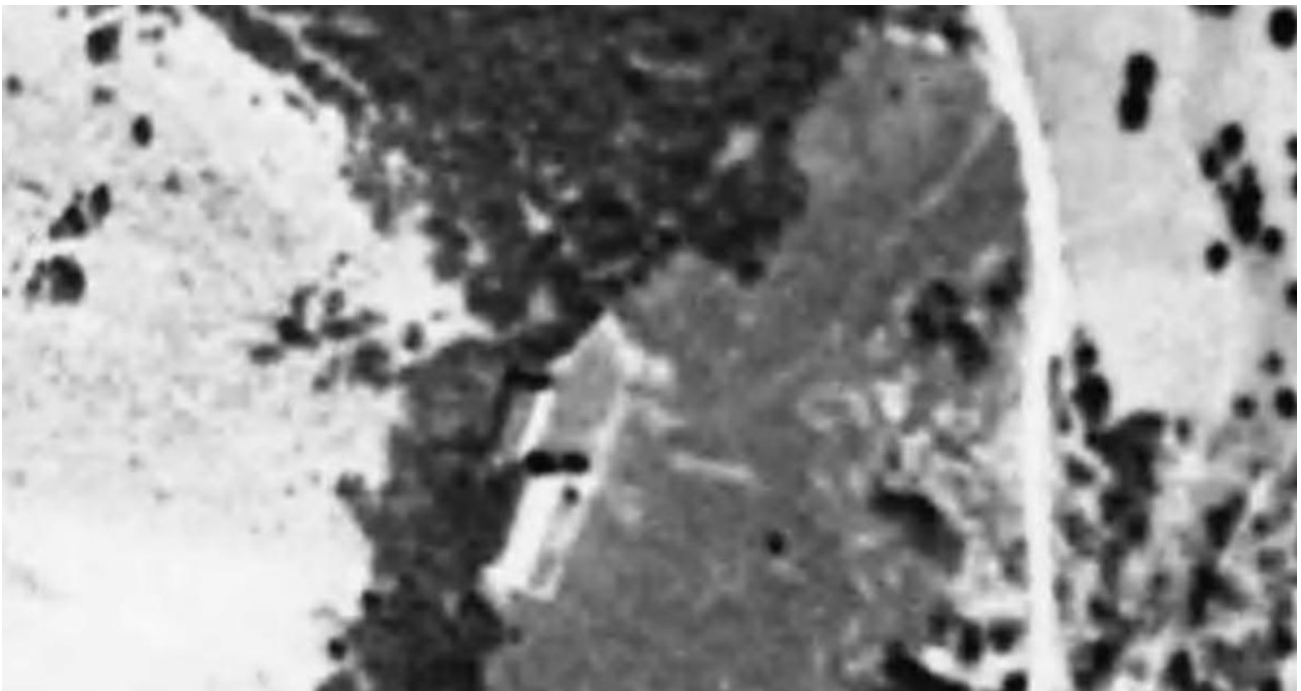
En base a la classificació i qualificació de la parcel·la, li són d'aplicació els següents articles, dels quals s'aporta la justificació del seu compliment:

*Art. 119. Reconstrucció i rehabilitació de construccions preexistents.*

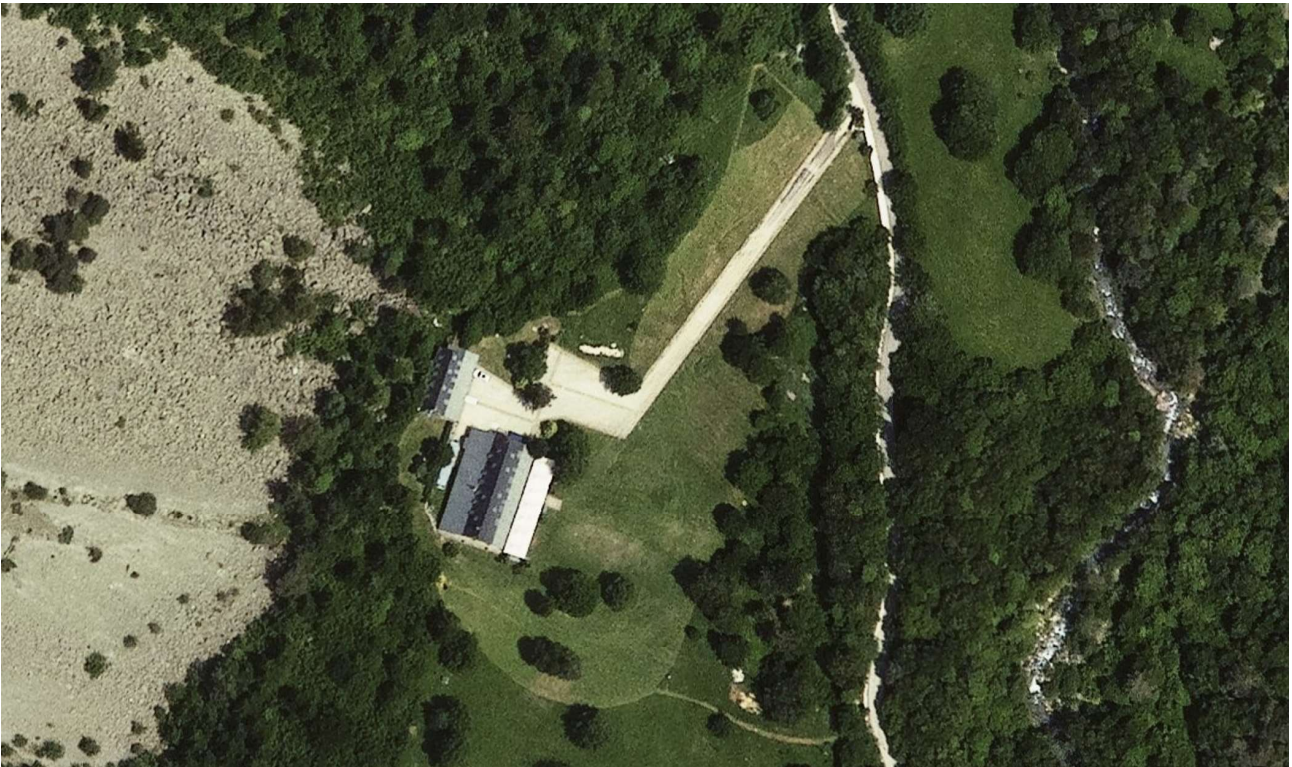
*Amb caràcter general es permet reconstruir i rehabilitar les construccions preexistents a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general de Naut Aran, d'acord amb el regim disposat pel planejament urbanístic d'aplicació a la Val d'Aran.*

El present projecte respon a l'objectiu de rehabilitar unes construccions preexistents a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general de Naut Aran, essent aquest el Pla General d'Ordenació Urbana de Naut Aran, el qual va entrar en vigor el 24.4.1969.

Segons els vols militars d'accés públic del Institut Cartogràfica i Geològic de Catalunya, les dos construccions preexistents que es pretenen rehabilitar, ja apareixen en els vols de l'any 1956 tal i com es pot apreciar en la següent imatge:



Ortofotomapa any 1956.



Ortofotomapa any 2023

*Art. 119.quàrter. Usos en construccions preexistents específiques per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.*

*1.- En les construccions preexistents, distintes de les bordes i cabanes, identificades a títol d'inventari en el plànol d'ordenació únic de la "Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Vall d'Aran, en allò relatiu a la regulació de la preservació i recuperació de les bordes i cabanes en el sol no urbanitzable, per adaptar-les a les determinacions del vigent Pla director urbanístic de la Vall d'Aran", que per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials les fan susceptibles d'inclusió en un catàleg d'edificacions en sol no urbanitzable, s'hi admetran els usos següents:*

- a. Us d'establiment hotelier, amb exclusió dels hotels apartament.*
- b. Us d'establiment de turisme rural.*
- c. Us de restauració, amb exclusió de la modalitat de "bar".*

*2.- En tot cas, la implantació de qualsevol dels usos indicats en l'apartat anterior restarà condicionada al compliment de la normativa sectorial en matèria de protecció contra riscos i qualsevol altre que esdevingui d'aplicació.*

El present PAE dona compliment a l'art. 119.quàrter degut al fet de que:

- Es tracta de la implantació d'un ús hotelier (amb exclusió de l'hotel apartament) en construccions **distintes** a bordes i cabanes, preexistents a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general de Naut Aran.
- La seva rehabilitació i recuperació respon a raons:
  - o Arquitectòniques, ja que es tracta de dos construccions que són una mostra de l'arquitectura original de la Vall d'Aran tant pel tipus de volum com dels materials originals de pissarra i pedra del país en el seu conjunt.
  - o Paisatgístiques per trobar-se situades en la part més baixa de la vessant est dels Tarters de l'Artiga, esdevenint part del paisatge tradicional del sòl no urbanitzable de la Vall sense suposar un impacte a l'estar les construccions preexistents envoltades d'un terreny amb cotes topogràfiques més altes i quedant recollides per la pròpia morfologia del paisatge existent.

- Socials a l'esdevenir unes construccions i activitats preexistents que han generat durant molt de temps activitat econòmica vinculada als diferents sectors presents en el nucli d'Arties.
- Aquestes construccions preexistents es troben identificades en el plànol d'ordenació únic de la "Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Vall d'Aran, en allò relatiu a la regulació de la preservació i recuperació de les bordes i cabanes en el sol no urbanitzable, per adaptar-les a les determinacions del vigent Pla director urbanístic de la Vall d'Aran", actualment vigent.

El plànol d'ordenació únic s'ha incorporat a nivell informatiu com a Annex 1, en el qual s'identifiquen edificacions susceptibles d'admetre l'ús hoteler (exclòs l'hotel apartament), l'ús d'establiment de turisme rural (en modalitat "masia") i l'activitat de restaurant (exclosa la modalitat "bar").

*Art. 119.tris. Intervencions en bordes i cabanes preexistents a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general a Naut Aran.*

Tot i no ésser d'obligat compliment pel present PAE, degut al fet de que les 2 edificacions preexistents són distintes a bordes i cabanes, el projecte de rehabilitació contempla el compliment dels següents punts:

- La intervenció comporta el manteniment i/o rehabilitació dels elements constructius propis de la zona.
- Es mantenen els materials, els elements i els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparent de les edificacions, la qual es troba en bon estat i respon a les tipologies tradicionals de la Val d'Aran.
- Es tracta de dos construccions preexistents de volum únic i coberta única, dels quals es manté el conjunt del seu estat original.
- Els plans de les cobertes simètriques mantenen la seva configuració existent, i només serà necessari l'ajust de les obertures i l'execució d'elements tècnics, per a donar resposta i compliment a l'esquema funcional i a la normativa d'edificació que li és d'aplicació.
- Les façanes mantenen la seva composició i volum originals, i només serà necessari l'ajust de les obertures per a donar resposta i compliment a l'esquema funcional i a la normativa d'edificació que li és d'aplicació.
- En relació a l'entorn immediat de l'edificació, es mantenen els perfils originals del terreny lliure d'edificació, no s'obren nous camins ni accessos.

*Sòl no urbanitzable de protecció especial.*

*Art. 126. Usos i condicions de l'edificació.*

*Apartat e):*

*En tot cas, el desenvolupament de l'ús hoteler (amb exclusió dels hotels apartament), d'establiments de turisme rural (en la modalitat "masia") així com de l'activitat de restaurant (amb l'exclusió de la modalitat de "bar"), en els supòsits en que justificadament ateses les característiques de l'edificació i el seu us i conforme a les condicions de protecció del sol i la legislació urbanística i sectorial aplicable sigui admès, requerirà el compliment de les condicions específiques següents:*

- *Accés rodat a través d'una via o camí públic.*
- *Aparcament per a vehicles a motor, adequat a l'aforament permès, i dins la pròpia finca en la que es desenvolupi l'establiment en qüestió o en continuïtat.*
- *Els elements compatibles amb la regulació de l'entorn immediat de l'edificació hauran d'ésser mòbils, fàcilment desmuntables i s'hauran de tractar preferent amb fusta, evitant els colors i/o materials dissonants envers l'entorn. La superfície exterior ocupada per aquests elements compatibles no podrà ésser superior a l'ocupació de l'edificació en la que es desenvolupi l'activitat principal.*

L'accés rodat es realitza a través del camí públic existent camí del Pruedo, i es proposa un aparcament soterrat de superfície i volum adequat a l'aforament permès, dins de la pròpia finca.

La necessitat d'aquesta planta soterrada neix de les necessitats funcionals, logístiques i de comunicació del conjunt de l'activitat hotelera, essent els espais d'emmagatzematge, aparcament, instal·lacions, càrrega i descàrrega, espais essencials que garanteixen tant la seva operativitat com la seva viabilitat.

Es proposa una coberta enjardinada per adaptar i mimetitzar aquest volum amb l'entorn natural que envolta les edificacions sobre rasant, essent un volum no present sobre rasant (no incrementa l'ocupació), la coberta del qual passa a formar part del mantell verd del conjunt de la parcel·la.

Els elements projectats són compatibles amb la regulació de l'entorn immediat de l'edificació, essent mòbils, fàcilment desmuntables i de materials no dissonants amb el seu entorn. La seva superfície d'ocupació és inferior a l'ocupació de les edificacions existents.

## **MD02.5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LEGISLACIÓ SECTORIAL**

La normativa sectorial vigent que regula l'ús hotelier és el DECRET 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Segons aquest decret, l'activitat proposada es troba regulada en els següents articles i annexes:

*Capítol III "Disposicions específiques per modalitats d'establiments d'allotjament turístic"*

*Secció I Establiments hotelers*

*Article 213-1*

*Definició i règim jurídic*

*-1 Els establiments hotelers presten el servei d'allotjament temporal als usuaris turístics en unitats d'allotjament, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.*

*-2 La propietat dels establiments hotelers pot adoptar qualsevol de les formes permeses en dret - sempre que prèviament encaixin en la normativa urbanística vigent- com per exemple el condomini. S'ha de mantenir, en qualsevol cas, la unitat empresarial d'explotació de la totalitat de les unitats d'allotjament al llarg de cada dia de l'any.*

*-3 La periodicitat en la prestació del servei de neteja de les unitats d'allotjament ha de ser diària.*

*Article 213-2*

*Classificació*

*-1 Els establiments hotelers, segons les seves característiques bàsiques, es classifiquen en dos grups:*

*a) Grup d'hotels.*

*b) Grup d'hostals o pensions.*

*-2 Els establiments del grup d'hotels es classifiquen en les modalitats següents:*

*a) Hotels.*

*b) Hotels apartament.*

*-3 La modalitat d'hotels pot disposar d'un màxim del 40% d'unitats d'allotjament que siguin apartaments o estudis sense que sigui considerada hotel apartament, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades al mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu.*

*-4 La modalitat d'hotels apartament pot disposar d'un màxim del 40% d'unitats d'allotjament que siguin habitacions sense que sigui considerada hotel, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades al mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu.*

*Article 213-3*

*Identificació*



- 1 Els establiments del grup d'hotels s'identifiquen amb les lletres H (hotel) i HA (hotels apartament).
- 2 Els hotels i els hotels apartament es classifiquen en set categories identificades per estrelles: una estrella o bàsic, dues estrelles, tres estrelles, quatre estrelles, quatre estrelles superior, cinc estrelles i gran luxe (GL).
- 3 Els establiments del grup d'hostals o pensions es classifiquen en una categoria única identificada per una P o una HS.
- 4 Les característiques tècniques dels elements identificatius de la categoria i la modalitat d'establiment hoteler estan publicades al web del Departament competent en matèria de turisme.

#### Article 213-4

##### Requisits turístics mínims

La determinació de la categoria dels establiments es fa d'acord amb el que disposa aquest Decret en relació amb els requisits turístics mínims de classificació. Els requisits turístics mínims de classificació es publiquen a l'annex 1 d'aquest Decret.

#### Article 213-5

##### Barems de qualitat

Els hotels poden augmentar la seva categoria a la superior immediata d'acord amb el que preveu l'annex 2, barems de qualitat, d'aquest Decret.

El corresponent projecte d'execució a desenvolupar posteriorment justificarà el compliment de les condicions dels annexes 1 i 2 d'aquest decret que li siguin d'aplicació, per a la implantació d'un hotel de 5 estrelles.

## MD03 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

---

### MD03.1 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Les intervencions en les construccions existents i les noves actuacions per a la reforma i rehabilitació del conjunt edificatori existent per a la ubicació del nou ús hoteler, consisteixen en:

EDIFICI EXISTENT 1. Edificació destinada a ús hoteler:

- Neteja i enderroc de la tabiqueria existent en l'interior dels dos volums.
- Nova distribució interior que cobreix les necessitats funcionals de la nova activitat, la qual es diferencia entre les zones comuns d'utilització, les zones privades auxiliars, i la zona de pernactació.
- Es manté l'estructura existent, el volum original, els diferents acabats de façana i coberta. Es procedirà a les obres de reparació i/o substitució d'elements necessaris per a garantir el perfecte estat del conjunt de l'envolvent, consolidant tant la façana com la coberta existents mitjançant l'addició d'elements, capes i noves fusteries per a millorar les condicions tèrmiques actuals.

En els forjats interiors existents, es procedirà a l'execució i instal·lació d'elements de comunicació vertical.

- En relació a les obertures en les façanes existents, aquestes s'han ajustat lleugerament en base a la necessitat funcional dels diferents espais interiors de la nova activitat, mantenint en tot moment la tipologia i composició estètica tradicionals del conjunt existent. Les obertures garanteixen una adequada il·luminació i ventilació de les estances interiors. Aquests canvis es projecten tenint en compte la superfície mínima de ventilació i il·luminació de la normativa tècnica d'aplicació.

En el segon nivell sota coberta, es mantenen el nombre d'obertures existents, tot i què es modifica lleugerament la seva posició.

EDIFICI EXISTENT 2. Edificació destinada a ús hoteler:

- Neteja i enderroc de la tabiqueria existent en l'interior dels dos volums.
- Nova distribució interior que cobreix les necessitats funcionals de la nova activitat, la qual es diferencia entre les zones comuns d'utilització, les zones privades auxiliars, i la zona de pernactació.
- Es manté l'estructura existent, els diferents acabats de façana i coberta. Es procedirà a les obres de reparació i/o substitució d'elements necessaris per a garantir el perfecte estat del conjunt de l'envolvent, consolidant tant la façana com la coberta existents mitjançant l'addició d'elements, capes i noves fusteries per a millorar les condicions tèrmiques actuals.

- En els forjats interiors existents, es procedirà a l'execució i instal·lació d'elements de comunicació vertical.

- Es manté el volum original i es procedeix al tancat de la zona porxada exterior, esdevenint aquest espai una zona de comunicació entre els diferents espais interiors.

- En relació a les obertures en les façanes existents, aquestes s'han ajustat lleugerament en base a la necessitat funcional dels diferents espais interiors de la nova activitat, mantenint en tot moment la tipologia i composició estètica tradicionals del conjunt existent. Les obertures garanteixen una adequada il·luminació i ventilació de les estances interiors. Aquests canvis es projecten tenint en compte la superfície mínima de ventilació i il·luminació de la normativa tècnica d'aplicació.

En el segon nivell sota coberta, es mantenen el nombre d'obertures existents, tot i què es modifica lleugerament la seva posició, i es projecta l'execució d'una nova obertura.

AMPLIFICACIÓ SOBRE RASANT:

- Es projecta una lleugera ampliació, d'una sola planta, per a connectar les dos edificacions existents i crear una circulació funcional per al conjunt de l'activitat.

- En la seva part posterior, aprofitant de que es tracta del punt menys visible i més recollit, es proposa situar part de la zona comú de l'ús hoteler, una piscina climatitzada, per a millorar i incrementar l'oferta de la mateixa activitat.
- Es proposa com un volum totalment annexat a les dos edificacions principals, amb uns acabats que es mimetitzen i integren amb la resta de construccions (pedra natural), i amb l'objectiu de reduir el seu impacte, es proposa aquest volum amb coberta plana amb acabat enjardinat.

#### AMPLIACIÓ SOTA RASANT:

- Amb l'objectiu de reduir l'impacte i ocupació de les edificacions auxiliars necessàries que complementen l'activitat principal hotelera, es proposa l'execució d'una planta soterrani annexada al volum principal, fent-se només visible d'aquest volum el seu accés.

Els espais d'emmagatzematge, aparcament, instal·lacions, càrrega i descàrrega, són els espais essencials que garanteixen tant l'operativitat com la viabilitat del conjunt de l'actuació proposada.

- Es proposa una coberta enjardinada per adaptar i mimetitzar aquest volum amb l'entorn natural que envolta les edificacions sobre rasant, essent un volum no present sobre rasant (no incrementa l'ocupació), la coberta del qual passa a formar part del matell verd del conjunt de la parcel·la.
- La seva execució es preveu mitjançant murs de contenció de formigó armat, totalment soterrada.
- Aquesta planta connectarà a nivell funcional amb l'edifici existent al qual es troba annexada, ja que es proposa situar-hi les places d'aparcament per als clients i la seva comunicació directa facilita la circulació amb les zones comunes de l'accés a l'hotel.

#### ACTUACIONS EN RESTA ESPAI EXTERIOR PARCEL·LA:

- Reducció dels paviments exteriors de formigó existents, actuant només en la millora del camí d'accés i l'execució de la nova rampa d'accés a la planta soterrani.
- Els diferents recorreguts per la parcel·la es proposa mitjançant paviments permeables, graves i terrenys compactat, amb l'objectiu d'aconseguir la màxima integració i el mínim impacte paisatgístic.
- Es proposa la instal·lació i execució de diferents elements auxiliars repartits per la parcel·la:
  - o Murs de contenció per a delimitar les zones exteriors enjardinades i més pròximes a les edificacions existents, tant per contenir els canvis de nivells del terreny natural com per salvar els diferents nivells de la cota d'accés a les terrasses de la planta baixa.
  - o Delimitació de diverses terrasses/àrees a utilitzar pels usuaris, tipus zona de barbacoa i ioga.
  - o Execució d'una piscina exterior com a activitat complementària a l'hotelera, per incrementar l'oferta lúdica que ofereixen les instal·lacions. A més a més es preveu l'execució d'un petit estany en la part posterior de la parcel·la.
  - o Instal·lació de tendalls exteriors fàcilment desmuntables per a produir zones d'ombra en part de les terrasses exteriors.

#### INSTAL·LACIONS I SERVEIS:

Es proposa la reutilització i millora, en cas de ser necessari, dels sistemes d'abastament i subministrament dels diferents serveis existents a la parcel·la:

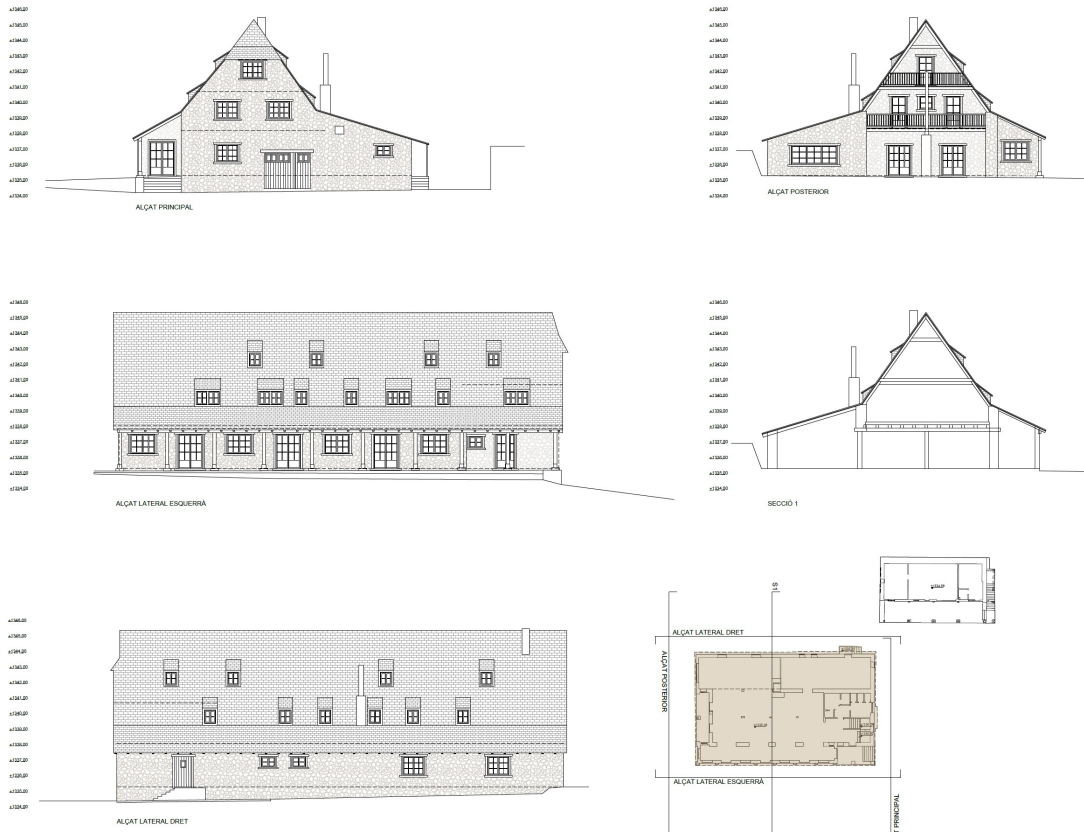
- Subministrament d'aigua per al consum, mitjançant el pou existent en la parcel·la.
- Dipòsits soterrats per a l'acumulació d'aigua de pluja i rec posterior de la vegetació de l'interior de la parcel·la.
- Dipòsits de gas soterrats. Es preveu com a sistema complementària la instal·lació de calderes de pellets i llars de foc a cadascuna de les habitacions de l'hotel.
- Fossa sèptica existent amb decantador de greixos, decantació normal, i filtre.
- Es manté el quadre elèctric existent de connexió del conjunt dels edificis a la xarxa de subministrament elèctric municipal.

Es proposa la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques sobre el terreny per a dotar al conjunt de la nova activitat d'un subministrament d'autoconsum que cobreixi les necessitats de consum elèctric. Es mantindrà la connexió a la xarxa de distribució municipal com a sistema auxiliar i secundari de recolzament puntual en cas d'ésser necessari.

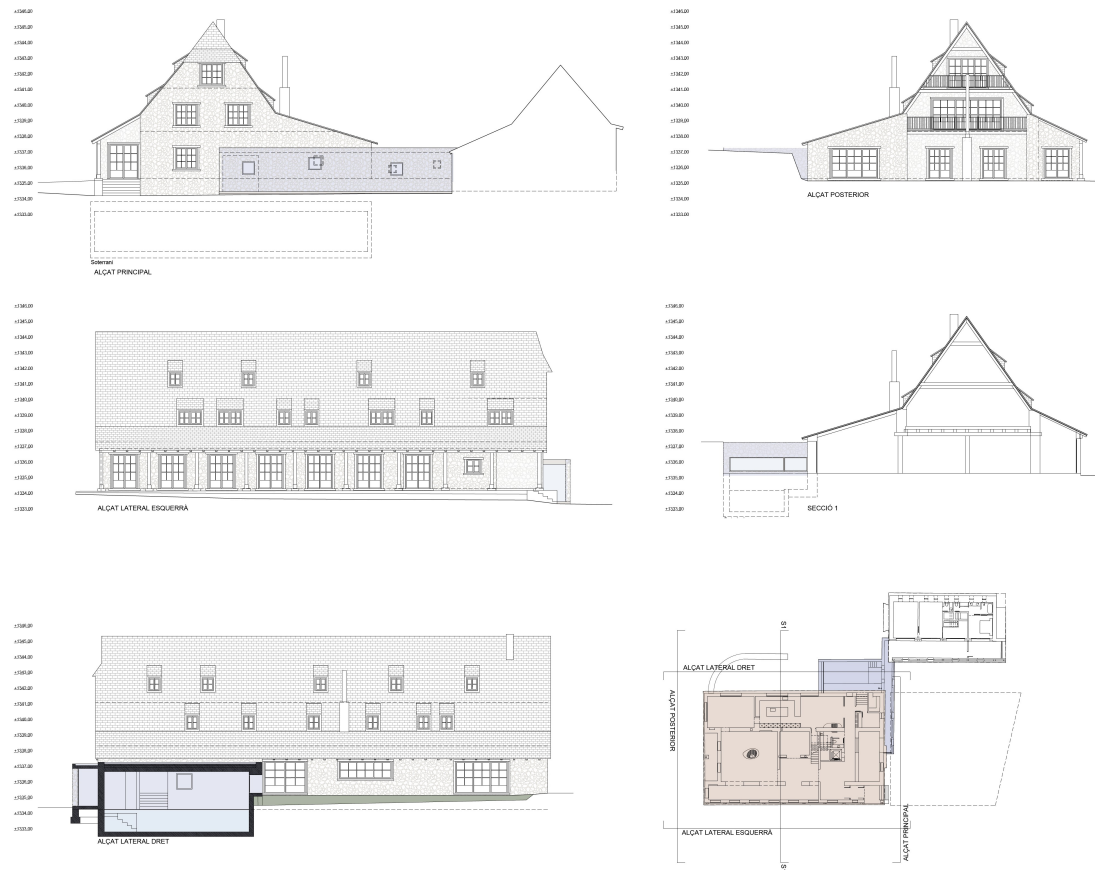
Es procedirà a la plantació de vegetació i arbres autòctons per a la millora de la seva integració en l'entorn i parcel·la, fent el menys visible possible la seva ubicació. La seva superfície definitiva d'ocupació és detallarà en el corresponent projecte d'execució.

El projecte preveu el manteniment de la totalitat de les edificacions existents, i només es proposa un lleuger increment d'ocupació en planta baixa mitjançant un element de connexió funcional que permetrà el bon funcionament i connexió dels dos edificis amb l'ús principal.

Edifici existent 1: estat actual façanes i seccions:



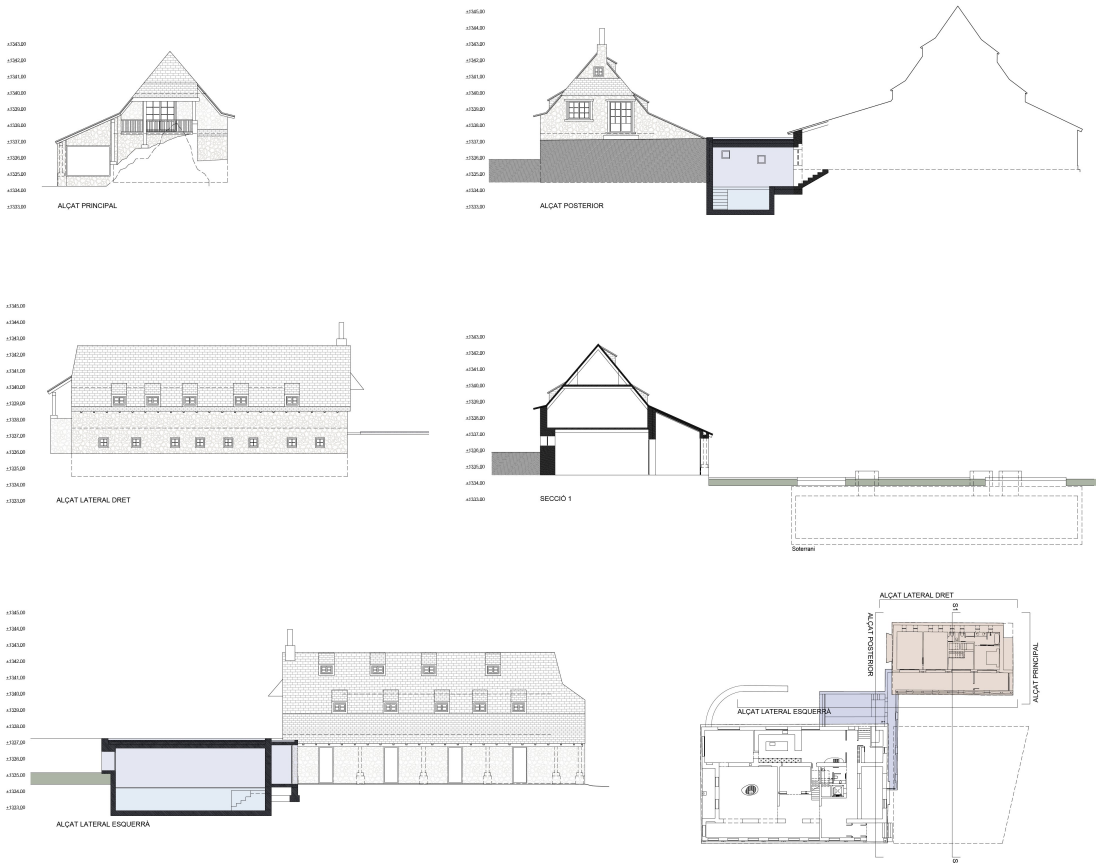
Edifici existent 1: proposta façanes i seccions:



Edifici existent 2: estat actual façanes i seccions:



Edifici existent 2: proposta façanes i seccions:



## MD03.2 DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS. PROGRAMA FUNCIONAL.

Com a resultat de les converses mantingudes amb la propietat, es conclou que el programa de necessitats requerit correspon a un establiment d'ús hotel·ler de 5 estrelles, amb capacitat per a 12 persones (6 habitacions dobles) i el personal de l'hotel necessari per al seu funcionalment.

Tal i com s'ha descrit, el conjunt edificatori està format per les 2 edificacions existents, la nova planta soterrani i la lleugera ampliació projectada que uneix els dos volums principals on es desenvolupa al nova activitat.

Es detalla a continuació el programa funcional previst per a cadascun dels nivells interiors projectats:

### EDIFICI EXISTENT 1

En el seu disseny i distribució de l'espai interior es considera el compliment del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya vigent, juntament amb els requeriments de les diferents normatives d'edificació vigents relatives a aspectes funcionals i d'accessibilitat.

Es tracta d'una intervenció que té per objecte la redistribució total de l'interior de l'edifici existent, sense modificar el seu volum original.

El seu esquema funcional proposat és el següent:

#### - Planta baixa:

Es proposa destinar aquesta planta a les zones comuns principals de l'activitat, essent l'espai de vestíbul i recepció, i els espais de circulació interiors per accedir a la zona de gran sala d'ambients, menjador, zona de TV i cinema, zona de lectura, sala polivalent i sala de massatge.

S'inclou també les zones d'accés només per als treballadors i el nucli de comunicació vertical amb la resta de les plantes, format per les escales i un ascensor.

En la part posterior i lateral es situa l'accés al nou volum proposat, el qual comunica amb l'altre edifici existent. En la seva part central s'eixampla la seva superfície per a ubicar-hi una piscina interior climatitzada.

En els plànols de distribució de la proposta es detalla la distribució interior d'aquesta planta baixa, la qual té una superfície total construïda de 504,36 m<sup>2</sup> sobre rasant, els quals inclouen la superfície dels dos petits porxos tancats a tres cares.

#### - Planta sota coberta 1:

Es proposa destinar aquesta planta a 3 de les habitacions que oferta el nou hotel, cadascuna amb bany privat i accés des de la zona de circulació interior.

Inclou també el nucli de comunicació vertical amb la resta de les plantes, format per les escales i un ascensor.

En els plànols de distribució de la proposta es detalla la distribució interior d'aquesta planta sota coberta 1, la qual té una superfície total construïda de 248,47 m<sup>2</sup> sobre rasant, els quals inclouen la superfície de la terrassa tancada a tres cares i situada en el tester oest.

#### - Planta sota coberta 2:

Es proposa destinar aquesta planta a 2 de les habitacions que oferta el nou hotel, cadascuna amb bany privat i accés des de la zona de circulació interior.

Inclou també el nucli de comunicació vertical amb la resta de les plantes, format per les escales.

En els plànols de distribució de la proposta es detalla la distribució interior d'aquesta planta sota coberta 2, la qual té una superfície total construïda de 139,80 m<sup>2</sup> sobre rasant, els quals inclouen la superfície de la terrassa tancada a tres cares i situada en el tester oest.

La coberta de l'edifici és inclinada a dues aigües, amb una cobertura de teules de pissarra, de la qual es manté tant el volum original com l'acabat tradicional existent.

Es preveu la redistribució de les obertures existents en la planta sota coberta 2, mantenint el nombre total de llucanes actuals.

## **EDIFICI EXISTENT 2**

En el seu disseny i distribució de l'espai interior es considera el compliment del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya vigent, juntament amb els requeriments de les diferents normatives d'edificació vigents relatives a aspectes funcionals i d'accessibilitat.

Es tracta d'una intervenció que té per objecte la redistribució total de l'interior de l'edifici existent, sense modificar el seu volum original.

El seu esquema funcional proposat és el següent:

### - Planta baixa:

Es proposa destinar aquesta planta a la resta de zones comuns de l'activitat, essent la sala de gimnàs, una sala d'estar, comunicats tant pel vestíbul d'accés com per l'espai de circulació situat en el porxo existent, del qual es proposa el seu tancament. Aquest espai comunica amb el nou volum de comunicació horitzontal proposat.

A més a més, també es projecta la ubicació d'una habitació doble amb bany privat, també amb accés des de la zona porxada tancada.

En els plànols de distribució de la proposta es detalla la distribució interior d'aquesta planta baixa, la qual té una superfície total construïda de 188,71 m<sup>2</sup> sobre rasant, els quals inclouen la superfície del porxo existent del qual es proposa el seu tancament.

### - Planta sota coberta 1:

Es proposa destinar aquesta planta a 2 de les habitacions que oferta el nou hotel, cadascuna amb bany privat i accés des de la zona de circulació interior.

Inclou també el nucli de comunicació vertical amb la resta de les plantes, format per les escales i un ascensor.

En els plànols de distribució de la proposta es detalla la distribució interior d'aquesta planta sota coberta 1, la qual té una superfície total construïda de 128,17 m<sup>2</sup> sobre rasant, els quals inclouen la superfície de la terrassa tancada a dos cares i situada en el tester est.

### - Planta sota coberta 2:

Es proposa destinar aquesta a 2 de les habitacions destinades als treballadors de l'hotel, cadascuna amb bany privat i accés des de la zona de circulació interior.

Inclou també el nucli de comunicació vertical amb la resta de les plantes, format per les escales.

En els plànols de distribució de la proposta es detalla la distribució interior d'aquesta planta sota coberta 2, la qual té una superfície total construïda de 55,94 m<sup>2</sup> sobre rasant.

La coberta de l'edifici és inclinada a dues aigües, amb una cobertura de teules de pissarra, de la qual es manté tant el volum original com l'acabat tradicional existent.

Es preveu la redistribució de les obertures existents en la planta sota coberta 1 i 2, juntament amb l'execució d'una nova llucana en la planta sota coberta 2, necessària per a donar servei al programa funcional d'aquesta planta.

## **AMPLIACIÓ SOBRE RASANT.**

En el seu disseny i distribució de l'espai interior es considera el compliment del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya vigent, juntament amb els requeriments de les diferents normatives d'edificació vigents relatives a aspectes funcionals i d'accessibilitat.

Es tracta d'una construcció d'obra nova.

El seu esquema funcional proposat és el següent:

### - Planta baixa:



Element que comunica les dos edificacions existents interiorment, essent un element funcional i de comunicació necessari per a la correcta utilització de la nova instal·lació hotelera.

El seu espai interior és divideix entre la zona de circulació i una zona comuna que inclou una piscina climatitzada interior amb l'objectiu d'incrementar l'oferta lúdica de les instal·lacions.

En els plànols de distribució de la proposta es detalla la seva configuració, i té una superfície total construïda sobre rasant de 84,93 m<sup>2</sup>.

### **AMPLIACIÓ SOTA RASANT.**

En el seu disseny i distribució de l'espai interior es considera el compliment del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya vigent, juntament amb els requeriments de les diferents normatives d'edificació vigents relatives a aspectes funcionals i d'accessibilitat.

Es tracta d'una construcció d'obra nova.

El seu esquema funcional proposat és el següent:

- Planta soterrani:

Nova planta soterrada on s'ubiquen les places d'aparcament per als clients de l'hotel, i els espais auxiliars destinats als serveis i subministraments.

Es proposa també destinar-hi un espai per a la logística de l'activitat i l'accés al magatzem del material d'activitats de muntanya a utilitzar pels usuaris de l'hotel.

Element que comunica verticalment amb la planta baixa de l'edificació existent 1 mitjançant la instal·lació d'un ascensor.

En els plànols de distribució de la proposta es detalla la seva configuració, i té una superfície total construïda sota rasant de 366,29 m<sup>2</sup>.

### **EDIFICACIONS AUXILIARS.**

Es proposa l'execució de dos petites edificacions auxiliars per a ubicar-hi tant les bateries de les plaques solars fotovoltaïques previstes, com els comptadors elèctrics.

En el plànol de proposa del conjunt de la parcel·la es pot observar la seva ubicació.

### **MD03.3 RELACIÓ DE SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES**

Es tracta d'una intervenció que té per objecte la reforma i rehabilitació de les construccions existents descrites per a la implantació d'un ús hotel·ler.

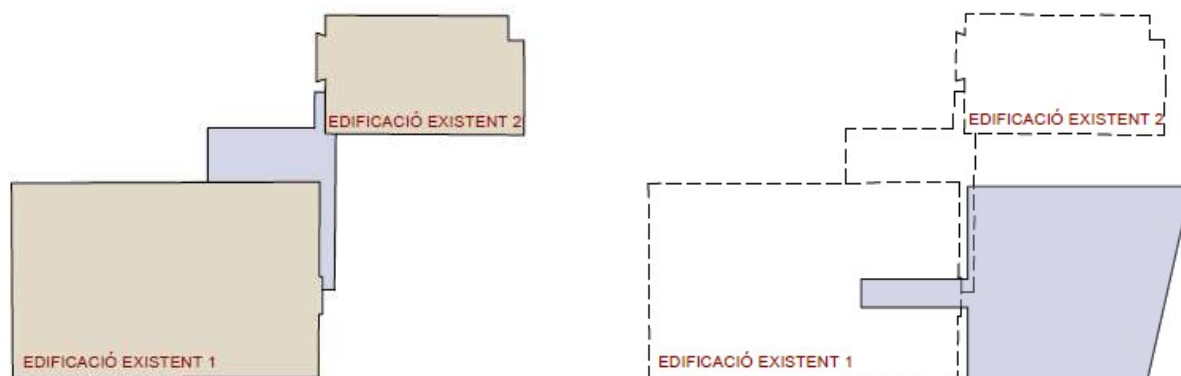
S'adjunten a continuació els quadres de superfícies de construïdes del conjunt de l'actuació proposada:

TIPUS D'OBRA: Implantació ús hotel·ler

CARACTERÍSTIQUES DE L'ACTUACIÓ: Reforma i rehabilitació

CAPACITAT HOTELERA: 20 persones (8 habitacions dobles per activitat hotel·lera)

(2 habitacions per al servei)



## RESUM SUPERFÍCIES D'OCUPACIÓ

	EXISTENT ( reformades i rehabilitades )	OBRA NOVA ( connexió edificacions existents )	TOTAL ( existent + obra nova )	
Edificació Existent 1. Ocupació sobre rasant	531.26	--	531.26	m <sup>2</sup>
Edificació Existent 2. Ocupació sobre rasant	208.11	--	208.11	m <sup>2</sup>
Obra Nova (connexió edif. existents). Ocupació sobre rasant	--	78.58	78.58	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE OCUPACIÓ</b>	<b>739.36</b>	<b>78.58</b>	<b>817.95</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## RESUM SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES SOBRE RASANT

	EXISTENT ( reformades i rehabilitades )	OBRA NOVA ( connexió edificacions existents )	TOTAL ( existent + obra nova )	
<b>PLANTA BAIXA</b>				
Edificació Existent 1. Superfície tancada	478.94	--	478.94	m <sup>2</sup>
Edificació Existent 1. Superfície oberta (porxo d'accés)	10.03	--	10.03	m <sup>2</sup>
Edificació Existent 1. Superfície oberta (porxo saló)	15.39	--	15.39	m <sup>2</sup>
Edificació Existent 2. Superfície tancada	124.60	--	124.60	m <sup>2</sup>
Edificació Existent 2. Superfície tancada (porxo)	64.11	--	64.11	m <sup>2</sup>
Obra Nova (connexió edificacions existents). Superfície tancada	--	84.93	84.93	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PLANTA BAIXA</b>	<b>693.07</b>	<b>84.93</b>	<b>778.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>SOTACOBERTA 1</b>				
Edificació Existent 1. Superfície tancada	229.64	--	229.64	m <sup>2</sup>
Edificació Existent 1. Superfície tancada (terrassa coberta)	18.83	--	18.83	m <sup>2</sup>
Edificació Existent 2. Superfície tancada	121.55	--	121.55	m <sup>2</sup>
Edificació Existent 2. Superfície oberta (terrassa coberta)	6.62	--	6.62	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SOTACOBERTA 1</b>	<b>376.64</b>	<b>--</b>	<b>376.64</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## SOTACOBERTA 2

Edificació Existent 1. Superfície tancada	129.19	--	129.19	m <sup>2</sup>
Edificació Existent 1. Superfície oberta <small>(terrassa coberta)</small>	10.61	--	10.61	m <sup>2</sup>
Edificació Existent 2. Superfície tancada	55.94	--	55.94	m <sup>2</sup>
SOTACOBERTA 2	195.74	--	195.740	m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA SOBRE RASANT	1265.45	84.93	1350.38	m <sup>2</sup>

## RESUM SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES SOTA RASANT

	EXISTENT <small>( reformades i rehabilitades )</small>	OBRA NOVA <small>( connexió edificacions existents )</small>	TOTAL <small>( existent + obra nova )</small>	
<b>PLANTA SOTERRANI</b>				
Edificació Existent 1. Superfície tancada	--	--	--	m <sup>2</sup>
Edificació Existent 2. Superfície tancada	--	--	--	m <sup>2</sup>
Obra Nova <small>(connexió edificacions existents)</small> Superfície tancada	--	366.29	366.29	m <sup>2</sup>
TOTAL PLANTA SOTERRANI	--	366.29	366.29	m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA SOTA RASANT	--	366.29	366.29	m <sup>2</sup>

Palma de Mallorca, Desembre 2024

18220400F  
BARTOMEU  
ESTEVA (R:  
B57475741)

Firmado digitalmente  
por 18220400F  
BARTOMEU ESTEVA  
(R: B57475741)  
Fecha: 2024.12.16  
10:04:52 +01'00'

Tomeu Esteva Cañellas, arquitecte  
Autor i representant:  
Esteva i Esteva Arquitectura S.L.P.



# MC Memòria Constructiva

## **MC MEMORIA CONSTRUCTIVA**

### **MC 00 PREVISIONS TÈCNIQUES DEL CONJUNT DEL PROJECTE**

- 00.1 Treballs previs
- 00.2 Sistema estructural
- 00.3 Sistema envolvent
- 00.4 Sistema de compartimentació i acabats
- 00.5 Sistema d'acondicament ambiental i de serveis
- 00.6 Mobiliari fixe i equipament
- 00.7 Mesures d'estalvi energètic

## MC00 PREVISIONS TÈCNiques DEL CONJUNT DEL PROJECTE

---

### MC00.1 TREBALLS PREVIS

Segons la informació prèvia disponible no es preveuen ni es té informació que en el terreny de l'emplaçament hi hagi problemes derivats d'inestabilitats, lliscaments, usos previs que hagin pogut contaminar el sòl, obstacles enterrats, modificacions prèvies de la topografia, etc.

El projecte preveu excavar i executar una nova planta soterrani, la qual connectarà amb l'edifici existent 1, juntament amb l'execució del nou volum d'una sola planta sobre rasant que connectarà el conjunt edificat existent. Per tant, es realitzaran els treballs previs especials necessaris.

Els aspectes bàsics a tenir en compte en l'adopció del sistema estructural són principalment, la resistència mecànica, l'estabilitat, la seguretat, l'economia, la facilitat constructiva, la modulació i les possibilitats de mercat.

El conjunt de la intervenció es concretarà en el projecte d'execució.

### MC00.2 SISTEMA ESTRUCTURAL

Els edificis existents tenen una estructura formada per murs de càrrega i forjats unidireccionals formats per bigues i encavallades de fusta. El projecte proposa el manteniment del conjunt de l'estructura existent.

L'execució dels dos nous volums proposats es realitzarà mitjançant estructura de formigó armat:

- Nova planta soterrani a executar mitjançant murs de contenció de formigó armat.
- Nou volum sobre rasant a executar mitjançant estructura porticada de formigó armat i tancaments amb obra de fàbrica.

La reforma i rehabilitació preveu l'enderroc de petits trams dels forjats interiors existents per a la ubicació i execució del nucli de comunicació vertical (escales i ascensors).

### MC00.3 SISTEMA ENVOLVENT

#### Cobertes

Les cobertes actualment són inclinades a dos aigües amb acabat de pissarra sobre estructura d'encavallades de fusta, essent la configuració típica i tradicional de cobertes d'aquesta vall.

El projecte manté l'estructura i acabat existent de les cobertes. Es procedirà a les obres de reparació i/o substitució d'elements necessaris per a garantir el perfecte estat del conjunt de les cobertes, a més a més de procedir a l'addició d'elements, capes aïllants per l'interior de l'envolvent i noves fusteries per a millorar les condicions tèrmiques actuals.

Pel que fa al nou volum sobre rasant projectat i a la nova planta soterrani, aquestes es proposa mitjançant cobertes planes amb acabat enjardinat sobre forjat segons estructura, detall de les quals es desenvoluparà en el corresponent projecte d'execució.

#### Façanes

La reforma i rehabilitació de les dos edificacions existents preveu el manteniment tant del conjunt dels seus volums com del material de les façanes existents, essent aquestes de pedra tradicional.

El projecte preveurà el recrescut de les façanes existents per la banda exterior per millorar l'aïllament i l'eficiència energètica del nou hotel.

Pel que fa al nou volum sobre rasant projectat, aquest es proposa amb un acabat de façana que es mimetitza i integra amb les edificacions existents, amb un acabat de pedra natural de país i obertures amb el mateix tipus de fusteria exterior.

#### Paviments exteriors

Per als diferents paviments exteriors es proposa.

- Paviments de formigó en zones de pas per a vehicles.

- Paviments permeables, amb graves i terreny compactat.

#### Fusteria exterior

Fusta natural a decidir, tractada amb olis naturals.

### **MC00.4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓ I ACABATS**

#### Paraments d'obra

Maons i tabics ceràmics, dimensions segons obra, enguixats i pintats amb pintura ecològica, segons color a determinar per la DF.

#### Sostres

Fals sostre de plaques de cartró guix en banys i cuina, zones comunes per a passos d'instal·lacions, i enguixat pintat amb pintura ecològica en la resta d'espais.

#### Paviments interiors

Pedra, tipus calissa semiabujardada o similar, i parquet de fusta natural.

#### Fusteria interior

Fusta natural a decidir, tractada amb olis naturals.

#### Serralleria interior

Baranes de protecció de perfils d'acer pintat, i poms de porta d'acer inoxidable acabat mate.

#### Pintures

Pintura ecològica de base aigua, acabat llis, color a decidir per la DF.

### **MC00.5 SISTEMA D'ACONDICIONAMENT I INSTAL·LACIONS**

Totes les instal·lacions, la seva implantació, els materials i els elements utilitzats seran de primera qualitat i seran realitzades per personal especialitzat.

El subministrament per a la instal·lació d'aigua potable és existent, i es realitza a través d'un pou de captació pròpia.

L'evacuació d'aigües residuals es conduirà a la fossa sèptica existent.

En relació a la xarxa de desguàs d'aigües pluvials, no es preveu cap canalització per a la seva recollida posteriorment a l'abocament dels baixants de coberta al medi, als prats de dall colindants, atès que es tracta d'aigües netes. Actualment es troba instal·lat un dipòsit de recollida d'aigües pluvials per al reg de la vegetació de la parcel·la, del qual es proposa la seva reutilització.

Es proposa la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques per a dotar al conjunt de la nova activitat d'un subministrament d'autoconsum que cobreixi les necessitats de consum elèctric. Es mantindrà la connexió a la xarxa de distribució municipal com a sistema auxiliar i secundari de recolzament puntual en cas d'ésser necessari.

La seva definició es concretarà en el projecte d'execució, que respectarà la seva col·locació en l'espai lliure de la parcel·la.

### **MC00.6 MOBILIARI FIXE I EQUIPAMENT**

Mobiliari a determinar, segons necessitats i exigències de la propietat i l'activitat.



## MC00.7 MOBILIARI FIXE I EQUIPAMENT

S'adoptaran, com a mínim, les següents mesures d'estalvi energètic:

- S'incorporaran reguladors de pressió constant en el conjunt de l'activitat.
- Es disposarà d'un sistema de parada manual aplicada als dispositius del tanc del WC.
- Es recomanarà als usuaris la utilització de llum de baix consum, així com electrodomèstics ecològics.

Palma de Mallorca, Desembre 2024

18220400F  
BARTOMEU  
ESTEVA (R:  
B57475741)

Firmado digitalmente  
por 18220400F  
BARTOMEU ESTEVA  
(R: B57475741)  
Fecha: 2024.12.16  
10:04:52 +01'00'

Tomeu Esteva Cañellas, arquitecte  
Autor i representant:  
Esteva i Esteva Arquitectura S.L.P.

# NM Normativa

## MN00. NORMATIVA APLICABLE

---

### MN 1 Normativa tècnica general d'Edificació

Relació de la normativa d'edificació d'aplicació al projecte i que s'ha tingut en compte en el desenvolupament del mateix, per a la justificació dels requisits bàsics de l'edificació.

### GENERALS

#### LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, LOE

Ley 38/1999 (BOE: 06/11/99), modificació: Ley 52/2002, (BOE 31/12/02). Modificada pels Pressupostos generals de l'estat per a l'any 2003. art. 105 i la Ley 8/2013 (BOE 27/6/2013)

#### CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, CTE

RD 314/2006, de 17 de març de 2006 (BOE 28/03/2006) modificat per RD 1371/2007 (BOE 23/10/2007), Orden VIV 984/2009 (BOE 23/4/2009) i les seves correccions d'errades (BOE 20/12/2007 i 25/1/2008). RD 173/10 pel que es modifica el Codi tècnic de l'edificació, en matèria d'accessibilitat i no discriminació a persones con discapacitat. (BOE 11.03.10), la Ley 8/2013 (BOE 27/6/2013) i la Orden FOM/1635/2013, d'actualització del DB HE (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

#### DESARROLLO DE LA DIRECTIVA 89/106/CEE DE PRODUCTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

RD 1630/1992 modificat pel RD 1328/1995. (*marcatge CE dels productes, equips i sistemes*)

#### NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

D 462/1971 (BOE: 24/3/71) modificat pel RD 129/85 (BOE: 7/2/85)

#### NORMAS SOBRE EL LIBRO DE ORDENES Y ASISTENCIAS EN OBRAS DE EDIFICACIÓN

O 9/6/1971 (BOE: 17/6/71) correcció d'errors (BOE: 6/7/71) modificada per l'O. 14/6/71 (BOE: 24/7/91)

#### CERTIFICADO FINAL DE DIRECCIÓN DE OBRAS

D 462/1971 (BOE: 24/3/71)

### REQUISITS BÀSICS DE QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ

#### ÚS DE L'EDIFICI

##### Habitatge

###### Llei de l'habitatge

Llei 18/2007 (DOGC: 9/1/2008) i correcció errades (DOGC 7/2/2008)

###### Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

D 141/2012 (DOGC 2/11/2012). Incorpora condicions d'accessibilitat per als edificis d'habitatge, tant elements comuns com a l'interior de l'habitatge.

###### Acreditació de determinats requisits prèviament a l'inici de la construcció dels habitatges

D 282/91 (DOGC:15/01/92) Requisits documentals per iniciar les obres.

##### Llocs de treball

###### Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo

RD 486/1997, de 14 d'abril (BOE: 24/04/97). Modifica i deroga alguns capítols de la "Ordenanza de Seguridad y Higiene en el trabajo". (O. 09/03/1971)

###### Protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a campos electromagnéticos

RD 299/2016, de 22 de julio (BOE: 29/7/2016)

##### Altres usos

###### Segons reglamentacions específiques

## ACCESSIBILITAT

### Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones

RD 505/2007 (BOE 113 de l'11/5/2007). Desarrollo de la LIONDAU, Ley de Igualdad de oportunidades y no discriminación y acceso universal.

#### CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat d'utilització i accessibilitat, SUA

#### CTE DB Document Bàsic SUA Seguretat d'utilització i accessibilitat

#### RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

#### Llei d'accessibilitat

Llei 13/2014 (DOGC 4/11/2014)

#### Codi d'accessibilitat de Catalunya, de desplegament de la Llei 20/91

D 135/95 (DOGC 24/3/95)

## SEGURETAT ESTRUCTURAL

CTE Part I Exigències bàsiques de Seguretat Estructural, SE

CTE DB SE Document Bàsic Seguretat Estructural, Bases de càlcul

CTE DB SE AE Document Bàsic Accions a l'edificació

#### RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

## SEGURETAT EN CAS D'INCENDI

#### CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat en cas d'incendi, SI

#### CTE DB SI Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi

#### RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

*CTE DB SI Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi*

#### Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004)

#### Prevenió i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

Llei 3/2010 del 18 de febrer (DOGC: 10.03.10), *entra en vigor 10.05.10.*

#### Instruccions tècniques complementàries, SPs (DOGC 26/10/2012)

Ordenança Municipal de protecció en cas d'incendi de Barcelona, OMCPI 2008 (només per projectes a Barcelona)

## SEGURETAT D'UTILITZACIÓ I ACCESSIBILITAT

#### CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat d'utilització i accessibilitat, SUA

#### CTE DB SUA Document Bàsic Seguretat d'Utilització i Accessibilitat

#### SUA-1 Seguretat enfront al risc de caigudes

#### SUA-2 Seguretat enfront al risc d'impacte o enganxades

#### SUA-3 Seguretat enfront al risc "d'aprisionament"

SUA-5 Seguretat enfront al risc causat per situacions d'alta ocupació

SUA-6 Seguretat enfront al risc d'ofegament

SUA-7 Seguretat enfront al risc causat per vehicles en moviment

SUA-8 Seguretat enfront al risc causat pel llamp

SUA-9 Accessibilitat

#### RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

## **SALUBRITAT**

**CTE Part I Exigències bàsiques d'Habitabilitat Salubritat, HS**

**CTE DB HS Document Bàsic Salubritat**

**HS 1 Protecció enfront de la humitat**

**HS 2 Recollida i evacuació de residus**

HS 3 Qualitat de l'aire interior

HS 4 Subministrament d'aigua

**HS 5 Evacuació d'aigües**

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

**Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis**

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) i D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

## **PROTECCIÓ ENFRONT DEL SOROLL**

CTE Part I Exigències bàsiques d'Habitabilitat Protecció davant del soroll, HR

CTE DB HR Document Bàsic Protecció davant del soroll

**RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions**

Ley del ruido

Ley 37/2003 (BOE 276, 18.11.2003)

Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

**RD 1367/2007 (BOE 23/10/2007)**

Llei de protecció contra la contaminació acústica

Llei 16/2002 (DOGC 3675, 11.07.2002)

Reglament de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica

Decret 176/2009 (DOGC 5506, 16.11.2009)

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) i D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Ordenances municipals

## **ESTALVI D'ENERGIA**

CTE Part I Exigències bàsiques d'estalvi d'energia, HE

CTE DB HE Document Bàsic Estalvi d'Energia

HE-0 Limitació del consum energètic

HE-1 Limitació de la demanda energètica

**HE-2 Rendiment de les Instal·lacions Tèrmiques**

**HE-3 Eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació**

HE-4 Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària

HE-5 Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions. Actualització DB HE: Orden FOM/ 1635/2013, (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) i D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

## NORMATIVA DELS SISTEMES CONSTRUCTIUS DE L'EDIFICI

### SISTEMES ESTRUCTURALS

CTE DB SE Document Bàsic Seguretat Estructural, Bases de càlcul

CTE DB SE AE Document Bàsic Accions a l'edificació

CTE DB SE C Document Bàsic Fonaments

CTE DB SE A Document Bàsic Acer

CTE DB SE M Document Bàsic Fusta

CTE DB SE F Document Bàsic Fàbrica

CTE DB SI 6 Resistència al foc de l'estructura i Annexes C, D, E, F

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

NCSE-02 Norma de Construcción Sismorresistente. Parte general y edificación

RD 997/2002, de 27 de setembre (BOE: 11/10/02)

EHE-08 Instrucción de hormigón estructural

RD 1247/2008 , de 18 de juliol (BOE 22/08/2008)

Instrucció d'Acer Estructural EAE

RD 751/2011 (BOE 23/6/2011)

*El RD especifica que el seu àmbit d'aplicació és per a totes les estructures i elements d'acer estructural, tant d'edificació com d'enginyeria civil i que en obres d'edificació es pot fer servir indistintament aquesta Instrucció i el DB SE-A Acer del Codi Tècnic de l'Edificació.*

NRE-AEOR-93 Norma reglamentària d'edificació sobre accions en l'edificació en les obres de rehabilitació estructural dels sostres d'edificis d'habitatges

O 18/1/94 (DOGC: 28/1/94)

---

### SISTEMES CONSTRUCTIUS

CTE DB HS 1 Protecció enfront de la humitat

CTE DB HR Protecció davant del soroll

CTE DB HE 1 Limitació de la demanda energètica

CTE DB SE AE Accions en l'edificació

CTE DB SE F Fàbrica i altres

CTE DB SI Seguretat en cas d'Incendi, SI 1 i SI 2, Annex F

CTE DB SUA Seguretat d'Utilització i Accessibilitat, SUA 1 i SUA 2

**RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.**

Codi d'accessibilitat de Catalunya, de desplegament de la Llei 20/91

D 135/95 (DOGC: 24/3/95)

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) i D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

---

## SISTEMA DE CONDICIONAMENTS, INSTAL·LACIONS I SERVEIS

### INSTAL·LACIONS D'ASCENSORS

Requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad de ascensores

RD 203/2016 (BOE: 25/5/2016)

Reglamento de aparatos elevadores

O 30/6/66 (BOE: 26/7/66)correcció d'errades (BOE: 20/9/66)modificacions (BOE: 28/11/73; 12/11/75; 10/8/76; 13/3/81; 21/4/81; 25/11/81)

Reglamento de aparatos de elevación y su manutención. Instrucciones Técnicas Complementarias

RD 2291/85 (BOE: 11/12/85)regulació de l'aplicació (DOGC: 19/1/87)modificacions (DOGC: 7/2/90). Derogat pel RD 1314/1997, excepte els articles 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19 i 23.

Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, RD 88/2013 (BOE 22/2/2013)

Prescripciones Técnicas no previstas a la ITC-MIE-AEM-1 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención Resolución 27/04/92 (BOE: 15/05/92)

Condiciones técnicas mínimas exigibles a los ascensores y normas para realizar las inspecciones periódicas

O. 31/03/81 (BOE: 20/04/81)

Se autoriza la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas

Resolución 3/4/97 (BOE: 23/4/97) correcció d'errors (BOE: 23/5/97)

Se autoriza la instalación de ascensores con máquinas en foso

Resolución 10/09/98 (BOE: 25/9/98)

Prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existentes

RD 57/2005 (BOE: 4/2/2005)

Normes per a la comercialització i posada en servei de les màquines

RD 1644/08 de 10 d'octubre (BOE 11.10.08)

Aplicació per entitats d'inspecció i control de condicions tècniques de seguretat i inspecció periòdica

Resolució 22/06/87 (DOGC 20/07/87)

Plataformes elevadores verticales per a ús de persones amb mobilitat reduïda.

Instrucció 6/2006

Aplicació a Catalunya del Reial Decret 88/2013, de 8 de febrer, pel qual s'aprova la Instrucció tècnica complementària AEM 1 "Ascensores" del Reglament d'aparells d'elevació i manutenció, aprovat pel RD 2291/1985, de 8 de novembre

Ordre EMO/254/2013 (DOGC 23/10/2013)

## INSTAL·LACIONS DE RECOLLIDA I EVACUACIÓ DE RESIDUS

### CTE DB HS 2 Recollida i evacuació de residus

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

Ordenances municipals

## INSTAL·LACIONS D'AIGUA

CTE DB HS 4 Subministrament d'aigua

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

CTE DB HE 4 Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

Criterios sanitarios del agua de consumo humano

RD 140/2003 (BOE 21/02/2003) i RD 314/2016 (BOE 30/7/2016)

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003)

Reglamento d'equips a pressió. Instruccions tècniques complementàries

RD 2060/2008 (BOE 05/02/2009)

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) i D111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Condicions higienicosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi

D 352/2004 (DOGC 29/07/2004)

Mesures de foment per a l'estalvi d'aigua en determinats edificis i habitatges **(d'aplicació obligatòria als edificis destinats a serveis públics de la Generalitat de Catalunya, així com en els habitatges finançats amb ajuts atorgats o gestionats per la Generalitat de Catalunya)**

D 202/98 (DOGC 06/08/98)

Ordenances municipals

## INSTAL·LACIONS D'EVACUACIÓ

CTE DB HS 5 Evacuació d'aigües

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) i D111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Ordenances municipals



## INSTAL·LACIONS TÈRMQUES

CTE DB HE 2 Rendiment de les Instal·lacions Tèrmiques (**remet al RITE**)

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions. Actualització DB HE: Orden FOM/ 1635/2013, (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

**RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios**

RD 1027/2008 (BOE: 29/8/2007) i les seves posteriors correccions d'errades i modificacions

**Requisitos de diseño ecológico aplicables als productes relacionados con la energia**

RD 187/2011 (BOE: 3/3/2011)

**Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis**

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003)

**Reglamento de equipos a presión. Instrucciones técnicas complementarias**

RD 2060/2008 (BOE: 05/02/2009)

**Condicions higienicosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi**

D 352/2004 (DOGC 29/07/2004)

## INSTAL·LACIONS DE VENTILACIÓ

CTE DB HS 3 Calidad del aire interior

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

**RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios**

RD 1027/2008 (BOE: 29/8/2007) i les seves correccions d'errades (BOE 28/2/2008)

CTE DB SI 3.7 Control de humos

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

**Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI**

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004)

## INSTAL·LACIONS DE COMBUSTIBLES

**Gas natural i GLP**

**Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias.**

ITC-ICG 03 Instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (GLP) en depósitos fijos

**ITC-ICG 06 Instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (GLP) para uso propio**

**ITC-ICG 07 Instalaciones receptoras de combustibles gaseosos**

**RD 919/2006 (BOE: 4/9/2006)**

Reglamento general del servicio público de gases combustibles

D 2913/1973 (BOE: 21/11/73) modificació (BOE: 21/5/75; 20/2/84), derogat en tot allò que contradiguin o s'oposin al que es disposa al "Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias", aprovat pel RD 919/2006

Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones

O 18/11/74 (BOE: 6/12/74) modificació (BOE: 8/11/83; 23/7/84), derogat en tot allò que contradiguin o s'oposin al que es disposa al "Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias", aprovat pel RD 919/2006

## Gas-oil

Instrucció Tècnica Complementaria MI-IP-03 "Instal·lacions Petrolíferes para uso propio"

RD 1523/1999 (BOE: 22/10/1999)

## INSTAL·LACIONS D'ELECTRICITAT

REBT Reglamento electrotécnico para baja tensión. Instrucciones Técnicas Complementarias

RD 842/2002 (BOE 18/09/02)

Instrucció Tècnica complementaria (ITC) BT 52 "Instal·lacions con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico de baja tensión, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.

RD 1053/2014 (BOE 31/12/2014)

CTE DB HE-5 Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

RD 1955/2000 (BOE: 27/12/2000). Obligació de centre de transformació, distàncies línies elèctriques

Reglamento de condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, ITC-LAT 01 a 09

RD 223/2008 (BOE: 19/3/2008).

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación

RD 337/2014 (BOE: 9/6/2014)

Normas sobre ventilación y acceso de ciertos centros de transformación

Resolució 19/6/1984 (BOE: 26/6/84)

Conexión a red de instalaciones de producción de energía eléctrica de pequeña potencia

RD 1699/2011 (BOE: 8/12/2011)

Procediment administratiu aplicable a les instal·lacions solars fotovoltaiques connectades a la xarxa elèctrica

D 352/2001, de 18 de setembre (DOGC 02.01.02)

Normes Tècniques particulars de FECSA-ENDESA relatives a les instal·lacions de xarxa i a les instal·lacions d'enllaç

### **Resolució ECF/4548/2006 (DOGC 22/2/2007)**

Procediment a seguir en les inspeccions a realitzar pels organismes de control que afecten a les instal·lacions en ús no inscrites al Registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya (RITSIC)

Instrucció 1/2015, de 12 de març de la Direcció General d'Energia i Mines

Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques

Resolució 4/11/1988 (DOGC 30/11/1988)

Condicions i procediment a seguir per fer modificacions en instal·lacions d'enllaç elèctriques de baixa tensió

Instrucció 3/2014, de 20 de març, de la Direcció General d'Energia i Mines

## INSTAL·LACIONS D'IL·LUMINACIÓ

CTE DB HE-3 Eficiència energètica de las instalaciones de iluminación

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions. Actualització DB HE: Orden FOM/ 1635/2013, (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

CTE DB SUA-4 Seguretat enfront al risc causat per il·luminació inadequada

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

REBT ITC-28 Instal·lacions en locals de pública concurrència

RD 842/2002 (BOE 18/09/02)

Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn

Llei 6/2001 (DOGC 12/6/2001) i les seves modificació

---

## INSTAL·LACIONS DE TELECOMUNICACIONS

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación

RD Ley 1/98 de 27 de febrero (BOE: 28/02/98); modificació Ley 10/2005 (BOE 15/06/2005); modificació Ley 38/99 (BOE 6/11/99).

**Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones**

RD 346/2011 (BOE 1/04/2011)

**Orden CTE/1296/2003, por la que se desarrolla el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el RD 346/2011**

ITC/1644/2011, de 10 de juny. (BOE 16/6/2011)

**Procedimiento a seguir en las instalaciones colectivas de recepción de televisión en el proceso de su adecuación para la recepción de TDT y se modifican determinados aspectos administrativos y técnicos de las infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios**

Ordre ITC/1077/2006 (BOE: 13/4/2006)

---

## INSTAL·LACIONS DE PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS

**RIPCI Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios**

RD 513/2017 (BOE 12/6/2017)

**Normas de procedimiento y desarrollo del RD 1942/93 y es revisa el Anejo y sus apéndices**

O 16.04.98 (BOE: 20.04.98)

**CTE DB SI 4 Instal·lacions de protecció en cas d'incendi**

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

**Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI**

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004)

---

## INSTAL·LACIONS DE PROTECCIÓ AL LLAMP

**CTE DB SUA-8 i Annex B Seguretat enfront al risc causat per l'acció del llamp**

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

## CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA DELS EDIFICIS

### Procedimiento Básico para la certificación energética de los edificios

Real Decreto 235/2013 (BOE 13/4/2013)

---

## CONTROL DE QUALITAT

### Marc general

#### Código Técnico de la Edificación, CTE

**RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions. Actualització DB HE: Orden FOM/ 1635/2013, (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)**

#### **EHE-08 Instrucción de hormigón estructural. Capítulo 8. Control**

RD 1247/2008 , de 18 de julio (BOE 22/08/2008)

#### **Control de qualitat en l'edificació d'habitatges**

D 375/1988 (DOGC: 28/12/88) correcció d'errades (DOGC: 24/2/89) desplegament (DOGC: 24/2/89, 11/10/89, 22/6/92 i 12/9/94)

#### **Normatives de productes, equips i sistemes (no exhaustiu)**

##### **Disposiciones para la libre circulación de los productos de construcción**

RD 1630/1992, de 29 de desembre, de transposició de la Directiva 89/106/CEE, modificat pel RD 1329/1995.

##### **Clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego**

RD 842/2013 (BOE: 23/11/2013)

##### **Actualización de las fichas de autorización de uso de sistemas de forjados**

R 30/1/1997 (BOE: 6/3/97). *Sempre que no hagin de disposar de marcatge CE, segons estableix l'EHE-08.*

##### **UC-85 recomanacions sobre l'ús de cendres volants en el formigó**

O 12/4/1985 (DOGC: 3/5/85)

##### **RC-16 Instrucción para la recepción de cementos**

RD 256/2016 (BOE: 25/6/2016)

##### **Criteris d'utilització en l'obra pública de determinats productes utilitzats en l'edificació**

R 22/6/1998 (DOGC 3/8/98)

---

## **GESTIÓ DE RESIDUS DE CONSTRUCCIÓ I ENDERROCS**

### **Text refós de la Llei reguladora dels residus**

Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol (DOGC 28/7/2009)

### **Regulador de la producció y gestión de los residuos de construcción y demolición**

RD 105/2008, d'1 de febrer (BOE 13/02/2008)

**Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió de residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.**

D 89/2010, 26 juliol, (DOGC 6/07/2010)

### **Programa de Prevenció y Gestión de Residuos y Recursos de Catalunya (PRECAT 20)**

RD 2010/2018, del 6 d'abril (BOE 16/4/2018)

### **Operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos**

O MAM/304/2002, de 8 febrer (BOE 16/3/2002)

### **Residuos y suelos contaminados**

Llei 22/2011, de 28 de juliol (BOE 29/7/2011)

---

## **LLIBRE DE L'EDIFICI**

### **Ley de Ordenación de la Edificación, LOE**

Llei 38/1999 (BOE 06/11/99); Modificació: Llei 52/2002,(BOE 31/12/02); Modificació pels Pressupostos generals de l'estat per a l'any 2003. art. 105

### **Código Técnico de la Edificación, CTE**

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

### **Llibre de l'edifici per edificis d'habitatge**

D 67/2015 (DOGC 7/8/2015)

# PR Pressupost

**PR00 PRESSUPOST**

El pressupost d'execució material de l'obra, segons les superfícies i intervencions previstes en el projecte, s'estima en **3.211.301,24 €** # TRES MIL.LIONS, DOS-CENTS ONZE MIL TRES-CENTS UN EUROS AMB VINT-I-QUATRE CÈNTIMS D'EURO #.

L'execució de les obres s'atindrà a totes les disposicions en vigor sobre la matèria, no essent responsable l'arquitecte de la coincidència d'aquest pressupost amb el valor real de l'obra.

Per a l'elaboració del present pressupost de referència s'han tingut en compte els següents condicionants:

- Situació de l'edifici: municipi de Naut Aran, en la comarca de la Val d'Aran.
- Es tracta d'un conjunt edificatori amb les següents característiques formals:
  - Edifici existent 1, format per planta baixa i dos nivells sota coberta, del qual es proposa la seva reforma i rehabilitació. Té una superfície total construïda de 892,63 m2.
  - Edifici existent 2, format per planta baixa i dos nivells sota coberta, del qual es proposa la seva reforma i rehabilitació. Té una superfície total construïda de 372,82 m2.
  - Ampliació sobre rasant mitjançant un volum que connecta les dos edificacions existents, de superfície construïda 84,93 m2.
  - Nova planta soterrani de superfície construïda 366,29 m2.
  - Acondicionament de la zona exterior de la parcel·la, amb l'execució de terrasses exteriors i una piscina com a elements principals.
- Nivell d'acabats superiors als estàndards, ja que es preveu la implantació d'un ús hotel·ler de 5 estrelles.

Palma de Mallorca, Desembre 2024

18220400F  
BARTOMEU  
ESTEVA (R:  
B57475741)

Firmado digitalmente  
por 18220400F  
BARTOMEU ESTEVA  
(R: B57475741)  
Fecha: 2024.12.16  
10:04:52 +01'00'

Tomeu Esteva Cañellas, arquitecte  
Autor i representant:  
Esteva i Esteva Arquitectura S.L.P.

# DG Documentació Gràfica



**ESTAT ACTUAL**

EAC01	SITUACIÓ. EDIFICACIONS I TRACTAMENTS EXTERIORS EXISTENTS
EAC02	EMPLAÇAMENT. VISTES EDIFICACIONS EXISTENTS
EAC03	EMPLAÇAMENT. SECCIONS GENERALS TERRENY
EAC04	PLANTA BAIXA. EDIFICACIONS EXISTENTS 1 I 2
EAC05	PLANTA PRIMERA. EDIFICACIONS EXISTENTS 1 I 2
EAC06	PLANTA SEGONA. EDIFICACIONS EXISTENTS 1 I 2
EAC07	PLANTA COBERTA. EDIFICACIONS EXISTENTS 1 I 2
EAC08	ALÇATS I SECCIÓ. EDIFICACIÓ EXISTENT 1
EAC09	ALÇATS I SECCIÓ. EDIFICACIÓ EXISTENT 2

**PROPOSTA**

GRL01	SITUACIÓ. EDIFICACIONS I TRACTAMENTS EXTERIORS
GRL02	EMPLAÇAMENT. FOTOMUNTATGES
GRL03	PLANTA SOTERRANI. DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES
GRL04	PLANTA BAIXA. DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES
GRL05	PLANTA PRIMERA. DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES
GRL06	PLANTA SEGONA . DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES
GRL07	PLANTA COBERTA
GRL08	PLANTA SOTERRANI. DIMENSIONS I COTES
GRL09	PLANTA BAIXA. DIMENSIONS I COTES
GRL10	PLANTA PRIMERA. DIMENSIONS I COTES
GRL11	PLANTA SEGONA. DIMENSIONS I COTES
GRL12	ALÇATS I SECCIÓ. EDIFICACIÓ EXISTENT 1
GRL13	ALÇATS I SECCIÓ. EDIFICACIÓ EXISTENT 2

Palma de Mallorca, Desembre 2024

18220400F  
BARTOMEU  
ESTEVA (R:  
B57475741)

Firmado digitalmente  
por 18220400F  
BARTOMEU ESTEVA  
(R: B57475741)  
Fecha: 2024.12.16  
10:04:52 +01'00'

Tomeu Esteva Cañellas, arquitecte  
Autor i representant:  
Esteva i Esteva Arquitectura S.L.P.

# DA Documentació Annexa

## **DA DOCUMENTACIÓ ANNEXA**

DA 00 Annex 1: Plànol d'ordenació únic de la "Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Vall d'Aran, en allò relatiu a la regulació de la preservació i recuperació de les bordes i cabanes en el sol no urbanitzable, per adaptar-les a les determinacions del vigent Pla director urbanístic de la Vall d'Aran".

DA 01 Annex 2: Documentació projectes previs tramitats.

DA 02 Annex 3: Estudi d'impacte i d'integració paisatgística.

DA 03 Annex 4: Estudi d'identificació de riscos geològics

DA 04 Annex 5: Estudi d'Impacte Ambiental

DA 05 Annex 6: Estudi de detall de desprendiments

DA 06 Annex 7: Justificació del compliment de la legislació urbanística i planejament municipal

DA 07 Annex 8: Informes sectorials emesos i contesta de requeriments