

DADES FÍSQUES:

ÀMBIT	Sup. ÀMBIT (m2)	Sòl NO COMPUTABLE (m2)	Sup. BRUTA (m2)	Sup. VIALITAT estimada (m2)	Sup. NETA estimada (m2)	EDIFICABILITAT MÀXIMA (m2)	ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUT (m2st/m2sòl)
DADES	10.621	193	10.428	845	9.582	7.612	0,73

DADES PER AL DESENVOLUPAMENT:

	SUPERFÍCIES		SUPERFÍCIE APROFITAMENT MÀXIM	
	m2 SÒL	%	m2 SÒL	%
Sup. PRIVAT ESTIMAT	8.145	76,69%	8.145	85,00%
Sòl PÚBLIC				
15% CESSIÓ	1.437	13,53%	1.437	15,00%
VIALITAT estimada	845	7,96%		
FLUVIAL I CAMINS	193	1,82%		
TOTAL ÀMBIT	10.621	100,00%	9.582	100,00%

PARÀMETRES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT:

1.- ÀMBIT

Inclou els terrenys delimitats al nord per sòl urbà consolidat a la zona residencial dels Vilars, al sud per la nova urbanització consolidada i sòl urbà consolidat, a l'est per la canal del Favar, i a l'oest per la canal del Roc de la Grael. La connexió amb el sistema viari existent des del vial de la nova urbanització per la part inferior. Limita amb illa consolidada, torrent i límit de propietats.

La superfície de l'àmbit és de 10.621 m².

2.- OBJECTIUS

La unitat d'actuació té per objecte consolidar i ordenar l'àmbit i donar continuïtat a la trama residencial existent en l'entorn. S'hauran de respectar els torrents, tant els situats a l'est com els de l'oest de l'àmbit, i la canal del Roc de la Grael.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I US

- Les condicions urbanístiques i els paràmetres que regulen l'àmbit queden reflectides en la taula adjunta a la present fitxa. S'hi exposen dades com els percentatges de sòl públic amb la determinació de la vialitat mínima i la cessió màxima de l'àmbit, el sòl privat màxim, l'índex d'edificabilitat màxim brut de l'àmbit i l'aprofitament màxim en sòl privat.
- Aquestes dades seran vinculants per al desenvolupament de la unitat d'actuació.
- L'edificabilitat màxima de la unitat correspon a l'edificabilitat potencial determinada en la zonificació abans del Pla.

Correspondrà en un 85 % a les propietats privades i en un 15 % a la part pública,

-Sistema viari:

- El sistema viari desenvoluparà la proposta prevista en el Pla general, si bé les vialitats de l'àmbit es determinaran definitivament en el Pla parcial posterior, amb les alineacions i rasants validades dintre del planejament derivat i aprovat per la Comissió tècnica del Comú.
- El sistema viari plantejat pel Pla parcial resoldrà la urbanització interna de l'àmbit i buscarà la continuïtat viària amb els sistemes existents, en la mesura que sigui possible, tractant d'integrar l'estructura funcional i orgànica del conjunt de la parròquia d'Escaldes-Engordany, i en particular de la zona residencial vinculada.

- Cessió:

- Serà del 15% del terreny, tal com queda reflectit en el reglament i la llei. La cessió es destinarà a espai verd principalment per a zona d'esbarjo infantil. La seva ubicació la definirà i aprovarà el Comú en el document de Pla parcial.

- Condicions d'ordenació i de l'edificació:

- L'ordenació es regularà segons la **zona d'edificació residencial aïllada, intensitat I, clau 4a**. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar i plurifamiliar i que constitueixen l'oferta d'habitatge amb una parcel·la de dimensions reduïdes. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4a.
- Es determinarà un únic sector d'execució per a tot l'àmbit.

- Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El vial de nova obertura interior a l'àmbit s'executarà abans del desenvolupament de les edificacions del conjunt de la unitat d'actuació.
- **Els terrenys situats al nord del vial han esgotat l'edificabilitat en els habitatges bastits en les parcel·les al sud del vial, de forma que la seva inclusió a la UA ho és als efectes de l'ordenació de les noves parcel·les amb façana en el vial esmentat. La finca que s'adjudiqui no tindrà dret a nova edificabilitat i haurà de ser de la mateixa superfície que l'actual.**
- **Els terrenys esmentats, que havien format part de la urbanització, participaran únicament en els costos proporcionals de construcció del vial urbanitzador de l'àmbit en el moment de desenvolupar la unitat d'actuació per Pla parcial.**
- Per a la tramitació del PP seran necessaris els documents determinats en el reglament amb la delimitació prèvia dels límits de propietat i la definició acurada de l'àmbit. Aquesta revisió por fer recalcular les superfícies i les condicions d'ordenació de cada unitat d'actuació.

- Proteccions:

- Els elements naturals de valor, com són els torrents, es protegiran d'acord amb el que estipula la normativa del POUPEE i l'estudi ambiental annex al Pla parcial.
- Es tindrà en compte l'existència d'elements catalogats dins de l'àmbit i es respectaran les prescripcions sobre aquests elements que estableixi el Catàleg comunal.
- La present UA està ocupada en una proporció per sòl agrícola. El desenvolupament del planejament derivat haurà d'afectar al mínim possible aquest espai i, quan no sigui possible, caldrà restituir i redefinir l'espai verd natural utilitzant la capa de sòl productiu per a altres aprofitaments agrícoles o bé en l'ús d'espais o feixes enjardinades o cobertes verdes vegetals integrades en les edificacions.
- El desenvolupament de la UA afecta de manera significativa el paisatge de la parròquia per raó de la visibilitat que té des de diferents punts de la Vall. Caldrà prendre les mesures oportunes per garantir-ne la protecció d'acord amb els



critèris definits per la normativa específica, la normativa del POUPEE i el seu estudi ambiental.

-Condicions d'ús:

- Es regularà segons l'ús de zona d'edificació residencial aïllada, intensitat I, clau 4a.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Incompatible

Comerç gran i mitjà	Comerç detall	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Industrial
Incompatible	Incompatible	Condic(1)	Condic. (2)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)

Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Condic. (3)	Compatible

Els diferents condicionants, per a cadascun dels usos, responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no generarà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUPEE per a cada sector, zona o subzona. La justificació que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es farà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenació corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUPEE i les fixades per les ordinacions reguladores corresponents.

- Es tindrà cura especialment de la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt en què estan edificades.
- Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes, en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin dur a terme en l'espai lliure de parcel·la.
- Condicionats a no causar distorsions ni efectes molestos en l'entorn en què s'ubiquin.

4.- CONDICIONS DE GESTIÓ

- La unitat d'actuació es desenvoluparà segons el Pla parcial d'iniciativa privada
- El Pla parcial pot incorporar les variacions dels límits de la unitat d'actuació un cop delimitades les diferents propietats que l'integren.
- Els àmbits de gestió es delimiten a eix de sistemes, entenent com a tal tant el sistema viari consolidat com el proposat, i també a rius i torrents, tot i que aquests espais queden deduïts en els càlculs de l'edificabilitat resultant, entenent que el límit per al seu càlcul es defineix a partir del límit de les carreteres existents, els llits d'aigua, els torrents i rius i els camins existents.
- En cas d'incorporar terrenys sense edificabilitat, s'exclouran del còmput general de la unitat. El Pla parcial desenvoluparà l'ordenació íntegra de l'àmbit. Els terrenys sense edificabilitat són rius, recs, camins comunals

existents, vials existents, torrents o terrenys comunals.

- L'àmbit es desenvoluparà mitjançant els documents urbanístics i de planejament previstos per la llei com són el Pla parcial, el Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització.
- Totes les prescripcions tècniques a què ha de respondre el document de planejament de l'àmbit, com poden ser paràmetres d'amplada de vial, ubicació de la parcel·la de cessió, alineacions, etc., es fixen en la fitxa gràfica d'aquest document. Quan no estiguin establertes es podran fixar en el planejament derivat i amb l'acord del Comú.
- El desenvolupament d'aquesta unitat comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es faran càrrec dels costos d'urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures, segons les determinacions del planejament derivat futur.
- Les edificacions o infraestructures existents o els projectes aprovats o en fase d'execució, en l'àmbit de gestió, podran formar part del repartiment de càrregues i beneficis.

5.- OBSERVACIONS

- Els límits de propietat i dels àmbits de gestió es validaran amb les acreditacions notariales i les delimitacions necessàries i es concretaran amb l'aixecament topogràfic de tots els terrenys. Un cop delimitat definitivament l'àmbit es refaran els càlculs de superfícies i s'ajustaran els paràmetres urbanístics que determinaran la vialitat definitiva, la cessió i el sòl privat resultant, així com l'índex d'edificabilitat definitiu de l'àmbit. En tots els casos, l'edificabilitat màxima resultant no podrà ésser mai superior a la que s'hauria pogut obtenir en aplicació de les normatives vigents abans del Pla d'urbanisme i que s'haurà de justificar en el corresponent pla parcial o especial que se'n derivi.
- En el cas que alguna propietat quedi dividida entre dues qualificacions de sòl diferents, com pot ser el sòl urbà consolidat i el no consolidat o l'urbanitzable, i que no tingui cap construcció en sòl consolidat, durant el desenvolupament del Pla parcial es permetrà la incorporació d'aquesta part de la propietat dins de la unitat d'actuació on tingui més superfície. En cas de propietats excloses d'àmbits d'actuació, i un cop acreditats els seus terrenys, durant el procés del Pla parcial es podran modificar els límits i incorporar-los a la unitat d'actuació.

Factors ambientals

Els factors ambientals presents dins la Unitat d'Actuació que caldrà considerar són:

- Presència de les Unitats 13 i 26 del Mapa Digital dels Hàbitats d'Andorra amb un $2,8 < VGIA < 3,8$.

Conjuntament amb la redacció del Pla Parcial s'ha d'elaborar un estudi d'impacte ambiental on es recullin les indicacions a nivell ambiental reflectides a la fitxa i a l'estudi ambiental del POUP.

L'estudi d'impacte ambiental que es redacti conjuntament amb el Pla Parcial haurà d'incorporar un apartat específic referent al paisatge, on s'estudiï de manera detallada aquest factor per tal de garantir la integració paisatgística del desenvolupament previst.

Hidrografia

Unitat d'actuació afectada pel pas del Canal del Roc de la Graell i Canal del Favar. número 3135 i 3136, de l'inventari de Conques Hidrogràfiques de la Parròquia d'Escaldes-Engordany. Els hi correspon un ample en canes de 3m

La delimitació definitiva de les canes haurà de sol·licitar-se a Govern en el procés de redacció del Planejament Derivat que desenvolupi la Unitat d'Actuació. Restarà sotmesa al que estableixen els articles 8, 92, 93 i 94 del Reglament de Construcció.

Riscos

En referència als Riscos Geològics i d'Allaus que puguin afectar la UA es delimiten en els plànols d'informació I.6.1, I.6.3 i I.6.4
La delimitació definitiva i més actualitzada haurà de sol·licitar-se a Govern en el moment de la redacció del Planejament
Derivat que desenvolupi la UA.