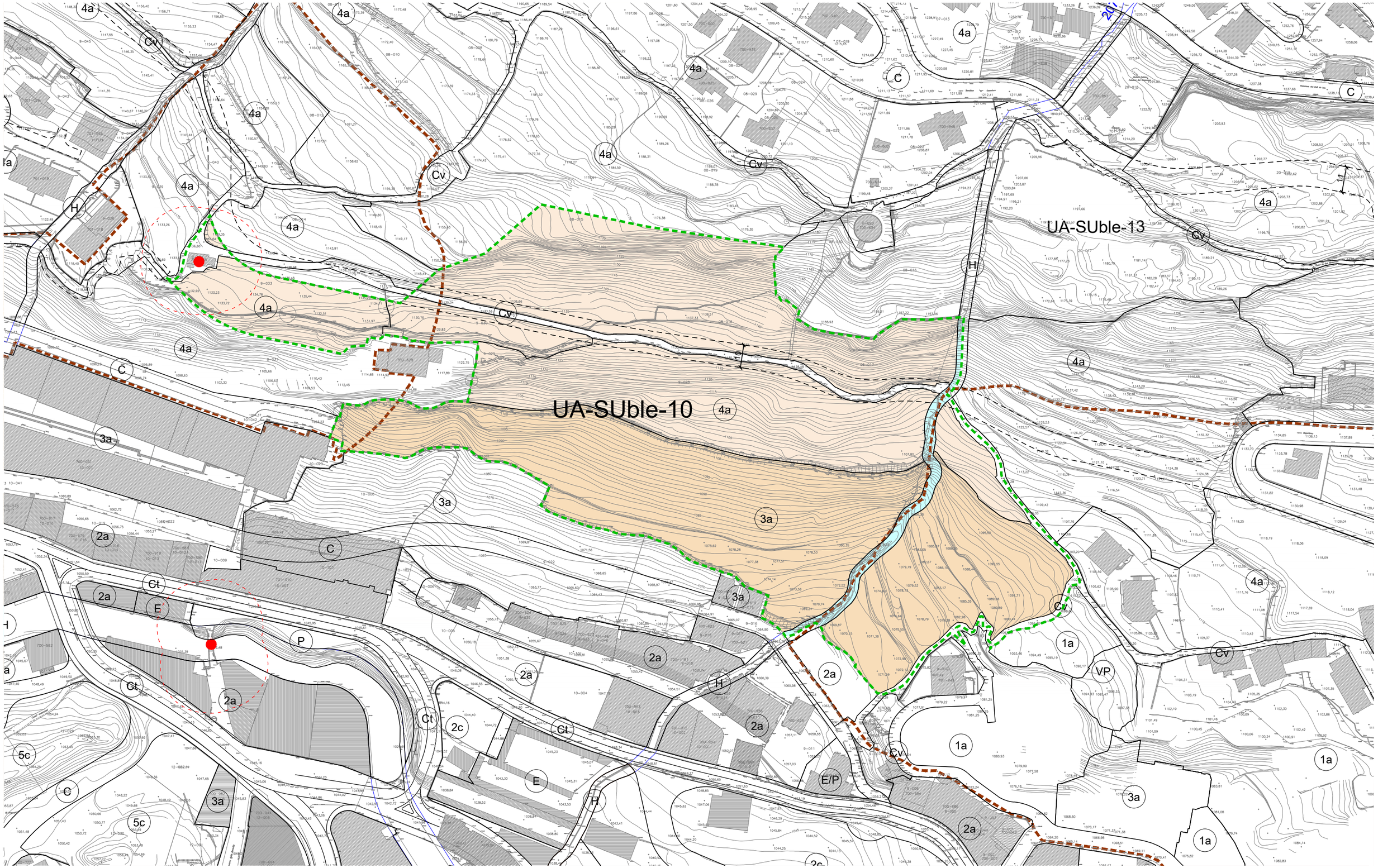
UA-SUble-10 Canal del Diumenge

E. 1/1500



DADES FÍSIQUES:

AMBIT	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	36.896	1.992	34.904	7.379	27.525	76.091	2,18

DADES PER AL DESENVOLUPAMENT:

		SUPERFÍCIES		SUPERFÍCIE APROFITAMENT MÀXIM	
		m2 SÒL	%	m2 SÒL	%
Sup. PRIVAT ESTIMAT		23.396	63,41%	23.396	85,00%
Sòl PÚBLIC					
15% CESSIÓ		4.129	11,19%	4.129	15,00%
VIALITAT estimada		7.379	20,00%		
FLUVIAL I CAMINS		1.992	5,40%		
TOTAL ÀMBIT		36.896	100,00%	27.525	100,00%

PARÀMETRES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT:

1.- ÀMBIT

Inclou els terrenys ubicats a la zona dels Vilars i travessats pel rec d'Engordany i per la canal del Diumenge. Estan delimitats al nord per sòl urbanitzable UA-SUBLE-12 i UA-SUBLE-09, al sud per UA-SUBLE-11 i sòl urbà consolidat, a l'est pel camí de la Font del Pui i a l'oest per sòl urbà consolidat. Actualment, l'accés a l'àmbit es fa des del camí dels Vilars, el carrer de les Teulades i el camí del Pui. Cal destacar el projecte ja existent d'obertura i condicionament del camí dels Vilars. El sector limitat amb eix de sistema viari i límit de propietat.
La superfície de l'àmbit és de 36.896 m^2.

2.- OBJECTIUS

La unitat d'actuació té per objecte la consolidació i l'ordenació integrals de l'àmbit dintre de la zona residencial i donar continuïtat a la trama urbana existent a l'entorn. Es respectaran els elements de valor existents en l'àmbit com són el rec, la canal del Diumenge i el camí de la Font del Pui. Aquests elements hauran de tenir continuïtat dins de la trama urbana, però es permetran modificacions puntuals del seu traçat. La cessió del 15% es farà al llarg d'aquests elements. Un altre objectiu bàsic de la unitat és la gestió i l'execució del nou eix viari interior a l'àmbit que hauria de connectar necessàriament amb el vial que uneix la urbanització dels Vilars i Sant Jaume i donar-li sortida a través del carrer de les Teulades.
Aquesta unitat també haurà de resoldre l'harmonització tipològica entre dues zones 3A (sota el rec) i 4A (sobre el rec).

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

- Les condicions urbanístiques i els paràmetres que regulen l'àmbit queden reflectits en la taula adjunta a aquesta 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; haurà de connectar necessàriament amb la vialitat que uneix els Vilars i Sant Jaume i donar-li sortida a través del carrer de les Teulades i, 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 se situarà en part al llarg del rec, que es conservarà integrat a la vialitat de l'àmbit. Així mateix, es farà una cessió d'espai verd al llarg de tot el nou vial dels Vilars i al llarg dels torrents; la resta de cessió es destinarà a equipament. En tot cas, es determinarà i s'aprovarà en el Pla parcial i per part del Comú.

-Condicions d'ordenació i de l'edificació:

- L'ordenació es regularà segons la zona d'edificació plurifamiliar, en ordenació oberta, intensitat I, clau 3a, per sota del rec, i per edificació residencial aïllada, intensitat I, clau 4a, per sobre el rec. La clau 3a comprèn el conjunt d'edificacions aïllades que es defineix per les condicions volumètriques específiques, les quals no deriven necessàriament ni de l'alineació del carrer o espai públic, ni de la configuració de la parcel·lació. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3. Les normes projecten l'ampliació de petits àmbits per completar i millorar el procés anterior de divisió de finques. La clau 4a regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar i plurifamiliar que constitueixen l'oferta d'habitatge amb una parcel·la de dimensions reduïdes. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4a. L'harmonització de les dues zones dins del conjunt de la unitat serà una de les principals prioritats per resoldre en el Pla parcial.
- Es determinarà un únic sector d'execució per a tot l'àmbit.

- Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La vialitat interna s'haurà d'estudiar procurant, en la mesura que sigui possible, la connexió amb les unitats d'actuació pròximes UA-SUC-62 i UA-SUC-22 per donar millor connectivitat i continuïtat a les dues, sobretot en cotes mitjanes.
- La vialitat de la unitat haurà de garantir la connexió entre el vial estructurador que uneix els Vilars i Sant Jaume i el vial de les Teulades.
- En el tram en què coincideixi l'eix viari de nova obertura dels Vilars amb el camí històric dels Vilars, la voravia haurà de tenir un tractament de passeig de vianants.
- L'eix viari de nova obertura interior a l'àmbit s'executarà abans del desenvolupament de les edificacions del conjunt de la unitat d'actuació.

- 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 pot fer recalcular les superfícies i les condicions d'ordenació de cada unitat d'actuació.

- Protecció:

- 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.
- Vist que l'àmbit queda afectat pel radi de protecció de l'entorn de l'església de Sant Romà dels Vilars i de l'església de Sant Jaume determinat pel Govern, el desenvolupament de la zona hauria de tenir en compte els criteris que determini el Govern a aquest efecte i en aplicació de la Llei del patrimoni cultural d'Andorra.
- Es protegiran els camins històrics existents. El tractament de condicionament urbà que rebin haurà de posar-los en valor.
- Els element naturals de valor, com són el rec i el torrent, es protegiran d'acord amb el que estipulat la normativa del Govern i la del POUPEE.
- En aquest àmbit existeix l'espai de presumpció arqueològica (EPA) núm. 172 de la zona arqueològica d'Antuix. S'haurà de complir el que especifica la normativa corresponent del Govern.
- 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 de cobertes verdes vegetals integrades a les edificacions.
- El desenvolupament de la UA afecta de manera significativa el paisatge de la parròquia per la visibilitat que té des de diferents punts de la vall. Per tal de minimitzar-ne els efectes cal adaptar la nova construcció a la topografia existent i evitar al màxim la modificació de l'estat actual del terreny i la implantació d'elements artificials com ara murs i grans desmunts. Es conservaran, en la mesura que sigui possible, les feixes i altres elements estructurals derivats dels usos agrícoles i ramaders tradicionals. Caldrà prendre les mesures oportunes per garantir-ne la protecció d'acord amb els criteris definits per la normativa específica, la normativa del POUPEE i l'estudi ambiental annex al Pla parcial.

-Condicions d'ús:

- Es regularà segons l'ús de zona d'edificació residencial aïllada, intensitat I, clau 3a.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Industrial
Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal
Compatible	Compatible	Condic. (4)	Compatible	Incompatible	Incompatible

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'ordinació corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUPEE i les fixades per les ordinacions reguladores corresponents.

(1) Condicionats al compliment de la corresponent ordinació del Comú i el Govern reguladora dels edificis de pública concurrència.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb l'ús residencial i amb l'ordinació del Comú i del Govern per a aquest tipus d'ús.

(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegi destinar a ús per a vianants. Resten condicionats també al compliment de la corresponent ordinació del Comú i del Govern.

(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el qual siguin edificats.

- 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'ordinació corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUPEE i les fixades per les ordinacions reguladores corresponents.

(1) Es tindrà cura especialment de la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt en què estan edificades.

(2) Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin dur a terme a l'espai lliure de la parcel·la.

(3) 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 superfície i d'aprofitament 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 també 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., queden fixades 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 notarials 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 l'àmbit del Polígon 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.
- Presència de l'arbre singular amb codi 7007, 7042, 7039 i 7011.
- Presència de l'arbreda singular amb codi 702, 714
- Presència de l'hàbitat 54, Rouredes de roure martinenc (Quercus humilis), calcícoles, de la muntanya mitjana.

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 Diumenge número 2071, de l'inventari de Conques Hidrogràfiques de la Parròquia d'Escaldes-Engordany. Li 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.

Patrimoni cultural

Unitat d'actuació afectada per la delimitació de l'Espai de Presumpció Arqueològica (EPA) i l'entorn cautelar de l'església de Sant Romà dels Vilars i l'EPA de l'Antuix i Sant Jaume d'Engordany

D'acord amb l'article 14.1 de la llei 9/2003 de Patrimoni Cultural d'Andorra qualsevol obra o intervenció, tant si és de promoció pública com si és de promoció privada, que es pretengui realitzar en un monument, en una zona arqueològica o paleontològica, o en els entorns de protecció respectius ha de ser autoritzada pel ministeri titular de la cultura, prèviament a la concessió de la llicencia d'obra o d'edificació, i se n'ha de controlar l'execució. El ministeri pot determinar, com a requisit previ a l'autorització de l'obra, la necessitat de realitzar una intervenció arqueològica. Si l'obra és de promoció privada, l'Estat ha de finançar el cost d'execució de la intervenció arqueològica.

El tractament en un EPA i un EPP, com en l'entorn d'un BIC on s'afecti subsòl / paraments calen unes mesures específiques relatives al patrimoni arqueològic i paleontològic citades en la Llei 9/2003 del Patrimoni Cultural d'Andorra, concretament deis articles 23 i 24 de la citada Llei (relatives específicament a la protecció i la intervenció sobre el patrimoni arqueològic i paleontològic), l'Àrea de Béns Immobles del Departament de Patrimoni Cultural d'Andorra conclou que per tal que el projecte d'obra es pugui dur a terme cal aplicar les mesures següents:

- Presencia d'un tècnic arqueòleg de l'Àrea de Béns Immobles a les reunions de plantejament prèvies a l'inici de les obres.
- En funció d'aquestes reunions es dura a terme una programació de seguiment i control arqueològic de les obres i dels moviments de terres per part d'un tècnic arqueòleg amb la finalitat de documentar qualsevol indici de restes de caràcter arqueològic d'interès.
- En el cas que hi apareguessin restes arqueològiques se'n farà l'excavació o sostracció i la documentació d'aquestes (articles 24 i 25).
- Caldrà comunicar l'inici de les obres amb un termini mínim de 3 setmanes d'antelació al tècnic arqueòleg de l'Àrea de Béns Immobles del Departament de Patrimoni Cultural, al telèfon 844 141.

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.