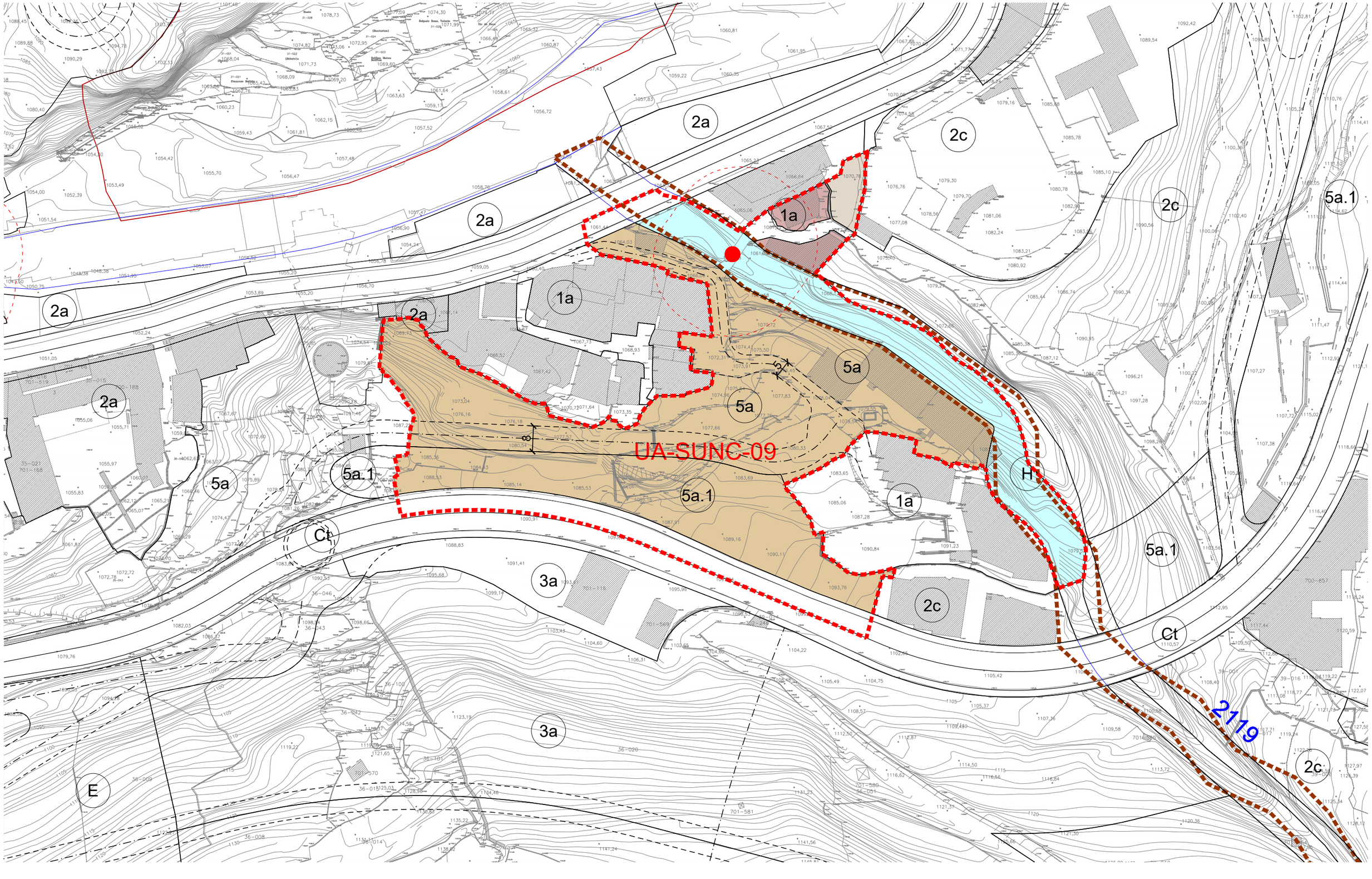
Annex 12

UA-SUNC-09 Carrer de l'Obac - Part alta

E. 1/1000



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	11.080	1.249	9.831	1.303	8.528	34.606	3,52

DADES PER AL DESENVOLUPAMENT:

		SUPERFÍCIES		SUPERFÍCIE APROFITAMENT MÀXIM	
		m2 SÒL	%	m2 SÒL	%
Sup. PRIVAT ESTIMAT		7.249	65,42%	7.249	85,00%
Sòl PÚBLIC					
15%	CESSIÓ	1.279	11,55%	1.279	15,00%
	VIALITAT estimada	1.303	11,76%		
	FLUVIAL I CAMINS	1.249	11,27%		
TOTAL ÀMBIT		11.080	100,00%	8.528	100,00%

PARÀMETRES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT:

1.- ÀMBIT

Inclou els terrenys situats sota la carretera de l'Obac i delimitats al nord pel nucli del Barri i per sòl urbà consolidat, al sud per la carretera d'Engolasters, a l'est pel camí d'accés als edificis existents al marge del riu Madriu, i a l'oest pel roc del Metge, el dipòsit d'aigua comunal i sòl urbà no consolidat UA-SUNC-08. L'àmbit està travessat pel camí de la Muntanya i el riu Madriu. L'accés lògic a l'àmbit és des de la carretera existent. L'àmbit limita amb eix de sistema viari i propietaris.
La superfície bruta del sector és de 11.080 m².

2.- OBJECTIUS

La unitat d'actuació té per objecte consolidar i prolongar la trama urbana existent. La proximitat a un nucli històric com és el Barri es tindrà en compte a l'hora de respectar-lo, amb el desenvolupament urbanístic proposat des de l'àmbit. Això és possible mitjançant la separació de l'edificació d'aquest nucli, per la qual cosa, l'edificació que s'ha de desenvolupar es regularà des de la carretera de l'Obac i es deixarà una distància respecte al nucli històric. Un altre dels objectius fonamentals d'aquesta unitat és l'estudi de la materialització de les edificacions que es permetin a la carretera de l'Obac; així, es definirà una normativa d'edificació al més adaptada possible a la topografia i el desnivell existent i que permeti alliberar el màxim d'espai de cessió pròxim al nucli històric.

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, 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 i se situarà al voltant del Barri i del pont de la Tosca. La ubicació definitiva la determinarà i aprovarà el Comú en el document del Pla parcial.
- El sòl lliure no edificat que, fruit del canvi de normativa, es generi dins de l'àmbit formarà part d'acords o convenis amb el Comú dins el marc de l'aprovació del planejament derivat: plans parcials i/o plans especials.

- Condicions d'ordenació i de l'edificació:

- L'ordenació es regularà segons **la zona d'edificació amb volumetria específica, zona urbana, intensitat I, clau 5a i subclau 5a.1**. La clau 5a correspon a la zona d'edificació situada per sota de la carretera de l'Obac i per sobre del nucli antic d'Engordany i el Barri. Es caracteritza per la seva irregularitat quant a l'alçada de façanes i a profunditat edificable. Els criteris i paràmetres de regularització s'orienten a la formalització d'elements com l'alçada de façanes, la profunditat edificable i la longitud de façanes. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5a.
  Es qualifica amb la clau 5a.1 els terrenys situats al llarg de la façana de la Ctra. de l'Obac, determinant una llargada de 50m. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5a.1.
- La cessió superior al 15% es compensarà amb un canvi de normativa respecte a l'anterior pla per compensar les edificabilitats abans del Pla.
- Es determinarà un únic sector d'execució per a tot l'àmbit.

- Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- L'ordenació haurà de respectar el conjunt històric existent. Una de les mesures serà ubicar l'edificació amb alineació a la carretera de l'Obac i deixar una franja de separació respecte al nucli existent.
- Es faran el menor nombre possible d'accessos a edificacions directament des de la carretera de l'Obac.
- El sistema viari general, entenent com a tal la carretera de l'Obac, s'executarà abans 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.

- Proteccions:

- 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.
- Es protegiran els camins històrics existents adaptant-los i integrant-los com a accés als espais lliures i a la carretera de l'Obac. El tractament de condicionament urbà que rebin haurà de posar-los en valor. Així mateix, i segons el grau

de protecció que el catàleg de patrimoni assigni al nucli antic del Barri, el desenvolupament de la unitat haurà de ser sensible i compatible amb el que s'estableixi. Com a mesura de cautela, l'edificació se separarà d'acord amb el que s'ha exposat anteriorment. El camí que actualment queda tallat per la carretera de l'Obac es podrà resituar i modificar deixant lliure l'espai pròxim a la carretera de l'Obac en una profunditat de 22 metres a fi de poder bastir-hi les edificacions. La seva situació definitiva quedarà determinada en el Pla parcial i serà aprovada pel Comú.

- Serà vinculant allò que estipuli el Ministeri d'Ordenament Territorial quant a afeccions establertes per a la carretera general núm. 2 o carretera de l'Obac.
- La present UA afecta espais d'interès natural de la parròquia en un percentatge important. Caldrà prendre les mesures oportunes per garantir-ne la protecció segons els criteris definits per la normativa específica, la normativa del POUPEE i el seu estudi ambiental.
- Vist que l'àmbit queda afectat pel radi de protecció de l'entorn del pont de la Tosca, determinat pel Govern, el desenvolupament de la zona haurà de tenir en compte els criteris que determini el Govern a aquest efecte i en aplicació de la Llei del patrimoni cultural d'Andorra.

-Condicions d'ús:

- Es regularà segons l'ús de zona d'edificació amb volumetria específica, zona urbana, intensitat I, clau 5a.

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
Condic. (1-2)	Condic. (3)	Condic. (4)	Compatible	Condic. (5)	Condic. (6)

Industrial	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal
Compatible	Incompatible	Condic. (7)	Condic. (8)	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) Quan l'establiment compleixi la normativa establerta per a aquest tipus d'activitat.

(2) Es tindrà cura especialment de la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt en què estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(3) En edificis del nucli antic: Incompatible. En edificis amb façana a la carretera de l'Obac: Condicionats al compliment de la corresponent ordinació del Comú reguladora dels edificis de pública concurrència, i a la integració arquitectònica.

(4) En edificis del nucli antic: Condicionats al compliment de la corresponent ordinació del Comú reguladora dels edificis de pública concurrència, i a la integració arquitectònica. En edificis amb façana a la carretera de l'Obac: Compatible.

(5) En edificis del nucli antic: Incompatible. En edificis amb façana a la carretera de l'Obac: Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'Ordinació d'activitats del Comú, segons la càrrega de foc del magatzem.

(6) En edificis del nucli antic: Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos i la integració arquitectònica. Es limita a planta baixa i primer soterrani. En edificis amb façana a la carretera de l'Obac: 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.

(7) En edificis del nucli antic: Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats. Seran incompatibles en carrers per a vianants. En edificis amb façana a la carretera de l'Obac: Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el qual siguin edificats.

(8) Limitat a les petites activitats de caràcter familiar relacionades amb el cultiu de la terra i que compleixin la normativa general per a aquest tipus d'activitat.

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 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 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 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 corresponent. 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 el 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 la Unitat 55 del Mapa Digital dels Hàbitats d'Andorra amb un 2,8<VGIA<3,8.
- Unitat d'Actuació inclosa dins l'Espai d'Interès Natural (EIN) de l'Àrea del Madriu.
- Presència de la Zona d'Especial Interès Fluvial del Madriu.
- Forma part de la zona de connector ecològic de la Plana.
- Unitat d'Actuació inclosa dins la zona central del Paisatge Cultural de la Vall del Madriu-Perafita-Claror
- Presència de diversos polígons de vegetació de ribera de l'estudi Actualització de l'estudi de la vegetació de ribera dels rius d'Andorra. Període 2005-2012 al riu Madriu

Hidrografia

Unitat d'actuació afectada pel pas del Riu Madriu número 2119, de l'inventari de Conques Hidrogràfiques de la Parròquia d'Escaldes-Engordany. Li correspon un ample en canes de 6-8m

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) de la Vall del Madriu-Perafita-Claror i per la delimitació de l'entorn cautelar del Pont de la Tosca

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 lmmobles 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 lmmobles 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 lmmobles 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.