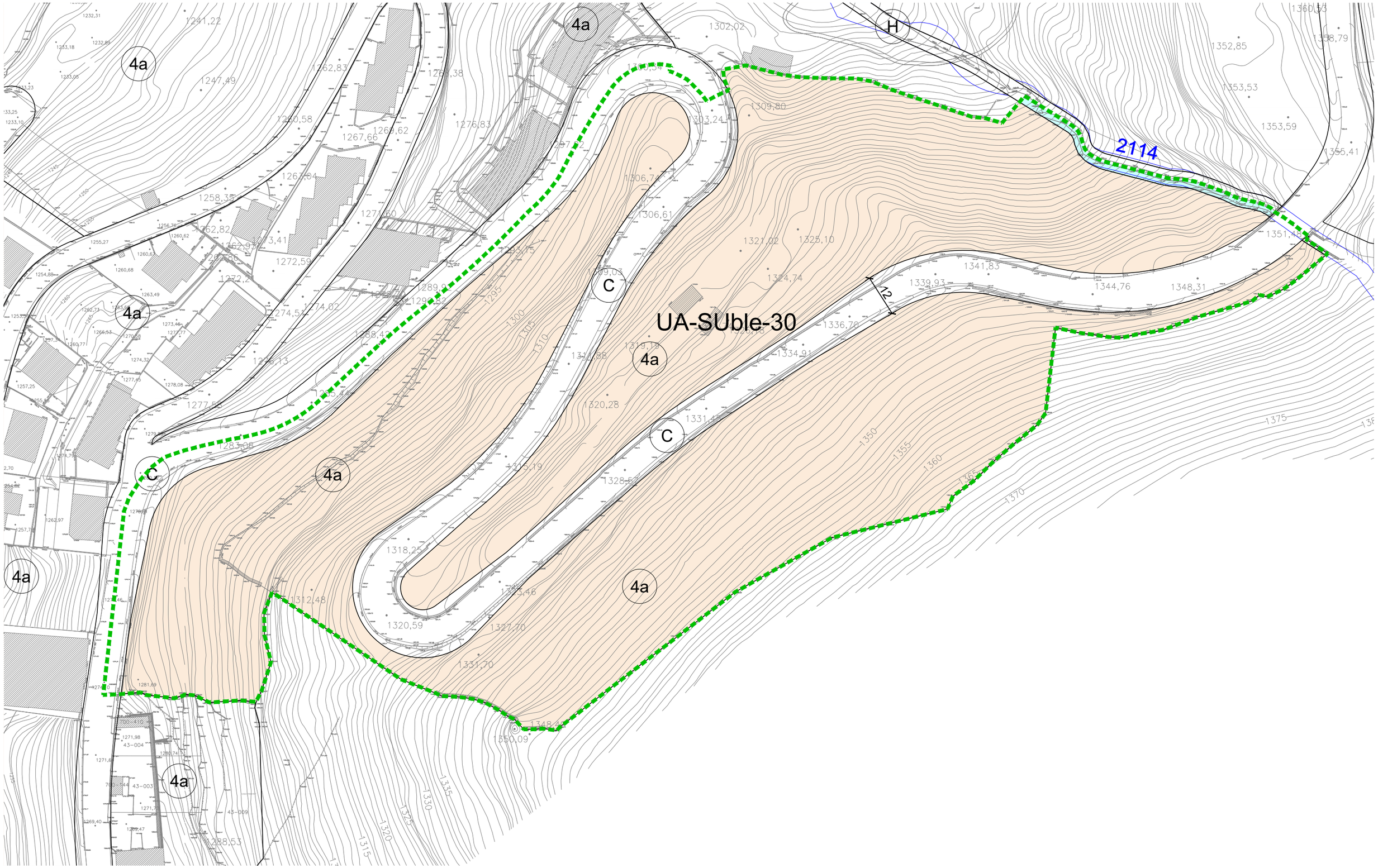
Annex 17

UA-SUble-30 Bosc de la Devesa

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	34.962	56	34.906	5.877	29.029	23.038	0,66

DADES PER AL DESENVOLUPAMENT:

		SUPERFÍCIES		SUPERFÍCIE APROFITAMENT MÀXIM	
		m2 SÒL	%	m2 SÒL	%
Sup. PRIVAT ESTIMAT		24.675	70,58%	24.675	85,00%
Sòl PÚBLIC					
15%	CESSIÓ	4.354	12,45%	4.354	15,00%
	VIALITAT estimada	5.877	16,81%		
	FLUVIAL I CAMINS	56	0,16%		
TOTAL ÀMBIT		34.962	100,00%	29.029	100,00%

PARÀMETRES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT:

1.- ÀMBIT

Inclou els terrenys travessats per la carretera d'Engolasters i delimitats al nord per sòl urbanitzable UA-SUBLE-31 i sòl urbà consolidat, al sud per sòl no urbanitzable (sòl sense designació específica) dins de l'entorn de protecció de la vall del Madriu, a l'est per sòl urbanitzable UA-SUBLE-32 i sòl no urbanitzable i a l'oest per la carretera d'Engolasters. La connexió amb el sistema viari existent es fa des de la carretera d'Engolasters. L'àmbit limita amb eix de sistema viari, límit de propietats i límit de sòl no urbanitzable.

La superfície de l'àmbit és de 34.962 m^2.

2.- OBJECTIUS

- La unitat d'actuació té per objecte consolidar i ordenar l'àmbit. Es condicionarà sobretot la carretera d'Engolasters, i es prendran les mesures necessàries per millorar i resoldre els encreuaments existents, com el desviament a la urbanització Can Noguer.
- Una part de l'àmbit està inscrita dins la delimitació de l'entorn de protecció del paisatge cultural de la vall del Madriu-Perafita-Claror i caldrà tenir en compte els criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions en aquest àmbit, fixades pel Govern.

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 parcel·la de cessió es destinarà a espai lliure o a equipament polivalent, i se situarà de manera que sigui contínua amb una de les parcel·les de cessió de la UA-SUBLE-31. Aquestes parcel·les hauran de tenir accés des de la carretera d'Engolasters. El Comú en validarà la ubicació en el moment que s'aprovi el pla parcial que les defineixi.

- 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 que constitueixen l'oferta d'habitatge amb una parcel·la de dimensions reduïdes. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4a.
- La UA presenta zones amb un grau d'insolació parcialment baix. Per tal de minimitzar el consum energètic, l'edificabilitat es concentrarà allà on el grau d'insolació sigui més alt. Els plans parcials tindran en compte aquest criteri a l'hora de plantejar l'ordenació i l'orientació de les edificacions.
- Es determinarà un únic sector d'execució per a tot l'àmbit.

- Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- L'eix viari del Sistema general, entenent com a tal la carretera d'Engolasters, s'executarà abans de la unitat d'actuació.
- A tota la part de la zona situada dins la delimitació dels entorns de protecció del paisatge cultural de la vall del Madriu-Perafita-Claror són d'aplicació els criteris arquitectònics i urbanístics fixats a l'annex 1b del Decret del Govern de data 26 de juliol de 2006 (BOPA núm. 61, de data 2 d'agost de 2006) i aquells que, eventualment, determini el Pla de gestió..
- 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. Es preveurà una connexió viària amb la unitat d'actuació contigua UA-SUBLE-31 en cotes mitjanes.
- 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.
- A tota la part de la zona situada dins la delimitació dels entorns de protecció del paisatge cultural de la vall del Madriu-Perafita-Claror són d'aplicació els criteris arquitectònics i urbanístics fixats a l'annex 1b del Decret del Govern de data 26 de juliol de 2006 (BOPA núm. 61, de data 2 d'agost de 2006) i aquells que, eventualment, determini el Pla de gestió.
- La present UA es troba en una zona que afecta de manera significativa el paisatge de la parròquia. Caldrà prendre les mesures oportunes per garantir-ne la protecció d'acord amb els criteris definits per la normativa especifica, la normativa del POUPEE i el seu estudi ambiental.
- Els elements naturals de valor, com el torrent, es protegiran d'acord amb el que estipula la normativa del Govern i la del POUPEE.

-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'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 en l'espai lliure de 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 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.
- En la zona inscrita dins la delimitació de l'entorn de protecció del paisatge cultural de la vall del Madriu-Perafita-Claror s'hauran d'acomplir les determinacions que dicti l'òrgan de gestió competent i el pla de gestió que se'n derivi.

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 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.
- Unitat d'Actuació inclosa dins l'entorn de protecció – Zona 2 del Paisatge Cultural de la Vall del Madriu-Perafita-Claror

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 d'Engolasters, número 2114, de l'inventari de Conques Hidrogràfiques de la Parròquia d'Escaldes-Engordany. Li correspon un ample en canes de 3.
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.