

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	11.112	743	10.369	2.095	8.274	30.381	2,93

DADES PER AL DESENVOLUPAMENT:

		SUPERFÍCIES		SUPERFÍCIE APROFITAMENT MÀXIM	
		m2 SÒL	%	m2 SÒL	%
Sup. PRIVAT ESTIMAT		7.032	63,29%	7.032	85,00%
Sòl PÚBLIC					
15%	CESSIÓ	1.241	11,17%	1.241	15,00%
	VIALITAT estimada	2.095	18,85%		
	FLUVIAL I CAMINS	743	6,69%		
TOTAL ÀMBIT		11.112	100,00%	8.274	100,00%

PARÀMETRES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT:

1.- ÀMBIT

Inclou els terrenys situats a l'est del nucli històric d'Engordany i delimitats al nord per l'avinguda de Sant Jaume i per sòl consolidat, al sud per sòl urbanitzable UA-SUBLE-18 i sòl urbà consolidat, a l'est per sòl urbà consolidat i a l'oest per sòl consolidat i carrer de la Parròquia.

La connexió de l'àmbit amb el sistema viari es fa des de l'avinguda de Sant Jaume pel carrer de la Parròquia per l'oest i pel camí de la Peletera i el camí de la Grau.

Limita amb eix de sistema viari i límits de propietat.

La superfície de l'àmbit és de 13.491 m².

2.- OBJECTIUS

La unitat d'actuació té per objecte consolidar i ordenar l'àmbit i donar continuïtat a la trama urbana existent a l'entorn, especialment a la zona del nucli antic. Un objectiu fonamental per a l'estructura general de la parròquia és l'execució d'un túnel per a l'obertura d'un vial de connexió de l'avinguda de Sant Jaume amb l'avinguda de Miquel Mateu. Aquest vial transcorre per part de l'àmbit d'aquesta unitat. D'altra banda, s'ha previst un vial interior a la unitat que configurarà l'ordenació de l'àmbit. S'haurà de respectar el camí històric de la Peletera.

- S'hauran de preservar les zones de feixes i horts pròxims al nucli històric en el seu estat actual i com a verd privat, integrant qualsevol actuació en aquesta zona dintre de l'entorn i del conjunt del nucli històric.

- L'àmbit també haurà de preveure la cessió per a la construcció d'un equipament escolar.

- S'haurà de tenir la màxima cura amb l'entorn paisatgístic i natural, procurant causar el menor impacte a la zona, preservant l'entorn en la seva totalitat i particularment integrant totes les actuacions que s'hi desenvolupin, atès que es tracta d'una zona molt visible i pròxima al nucli històric d'Engordany i del carrer d'Engordany.

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.
- La proposta de construcció del túnel que unirà l'avinguda de Sant Jaume amb l'avinguda de Miquel Mateu es desenvoluparà dintre d'un pla especial vinculat a la realització d'aquest àmbit.

- Cessió:

- Serà del 15% del terreny, tal com queda reflectit en el reglament i la llei. La cessió es destinarà majorment a equipament escolar i com a espai lliure als entorns del nucli històric.
- La cessió definitiva i la seva ubicació 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 compacta tradicional pròxima al nucli històric d'Escaldes-Engordany i conjunts històrics, clau 1a.**
- En la zona pròxima al nucli històric s'hauran de conservar les feixes i els horts com a espais lliures privats. Qualsevol document i construcció que es plantegi haurà d'integrar-se en el conjunt i no es podrà autoritzar sense un projecte específic que garanteixi aquesta integració amb l'entorn des del punt de vista volumètric i de materials.
- Es determinarà un únic sector d'execució per a tot l'àmbit.

- 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.
- Vist que l'àmbit queda afectat pel radi de protecció de l'entorn del pont d'Engordany i l'entorn 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 i es deixaran nous accessos a l'espai natural existent. 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 estipula la normativa del Govern i la del POUPEE.
- 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.

-Condicions d'ús:

- Es regularà segons l'ús de zona del centre històric d'Escaldes-Engordany i conjunts històrics, clau 1a.

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines serveis i	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Industrial
Condic. (2)	Incompatible	Condic. (3)	Compatible	Incompatible	Condic. (4)	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Compatible	Compatible	Cond. (5)	Compatible	Compatible

Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal
Compatible	Incompatible	Condic. (6)	Cond. (7)	Incompatible	Incompatible

En general, 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'aparcament.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordinació del Comú reguladora dels edificis de pública concurrència, i a la integració arquitectònica.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos i a la integració arquitectònica. Es limita a planta baixa i primer soterrani.
- (5) Admeten, únicament, els centres d'assistència primària, dispensaris i similars, clíniques veterinàries i establiments similars que compleixin la normativa general establerta per a aquests tipus d'activitats.
- (6) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats. Seran incompatibles en carrers per a vianants.

(7) 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, si bé, atesa la importància de l'àmbit pels equipaments públics previstos, l'entorn paisatgístic i el desenvolupament de la zona, el Comú impulsarà en el termini legalment establert la possibilitat de desenvolupar l'àmbit a través d'un pla especial.
- 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 el desenvolupament del planejament derivat es podran materialitzar les compensacions d'edificabilitats potencials que no es puguin dur a terme en altres àmbits en què els propietaris tinguin terrenys i es transferiran a fi de deixar com a espai lliure privat la màxima superfície pròxima al nucli històric existent.

5.- OBSERVACIONS

- Els límits de propietat i dels àmbits de gestió es validaran amb les acreditacions notaries i les delimitacions necessàries i es concretaran amb l'aixecament topogràfic de tots els terrenys. Un cop delimitat definitivament l'àmbit es faran 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.

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.