

VI MODIFICACIÓ

ACORD PROVISIONAL DE MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME D'ESCALDES-ENGORDANY

Exposició de motius:

Vist el Decret de data 25 de juny del 2018, d'aprovació de la primera revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial (en el successiu el POUPEE).

Vistos els articles 105 i 106 del Text Refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (en el successiu la LGOTU), el Comú d'Escaldes-Engordany, en la seva sessió celebrada el dia 19 d'agost del 2019, ACORDA:

1. Aprovar, amb caràcter provisional, la modificació del POUPEE, i trametre-la al Govern per a la seva aprovació prèvia en els termes de l'article 99 del Text refós de la LGOTU.
2. Publicar al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra, el següent Acord provisional:

ACORD PROVISIONAL DE MODIFICACIÓ DE LES FITXES URBANÍSTIQUES I NORMATIVA COMPLEMENTÀRIA DEL PLA,

amb les justificacions que les sustenten.

Modificació primera

a) Justificació

Vistes les dimensions dels serveis de totes les urbanitzacions de la parròquia calculades per unes densitats pròpies de cases unifamiliars i vist el continu creixement d'edificis plurifamiliars en aquestes zones residencials qualificades amb clau 4a en el POUPEE. Es preveu que les infraestructures actuals no puguin assegurar el servei de futures edificacions si es conserva la densitat actual permesa. L'objectiu es doncs la de reduir sensiblement aquesta densitat.

b) Proposta de modificació

Es Modifiquen els articles 124. Punt 3.3 parcel·la mínima. 4.2 densitat màxima, neta d'habitatges i mancomunitat de parcel·les. 4.3 Superfície màxima edificable.

On hi diu:

Parcel·la mínima	Superfície de 400 metres quadrats en unifamiliar i 2.000 metres quadrats en plurifamiliar, deduint els espais de voravia.
Densitat màxima, neta d'habitatges	Per a habitatges unifamiliars: un habitatge per parcel·la mínima. Per a habitatges en edificis plurifamiliars, s'aplicarà una densitat màxima d'un habitatge per cada 130 m ² de solar net. En el cas d'unitats en sòl urbanitzable a on l'anterior normativa estiguessin qualificades en varies zones (a on no es determinava la seva densitat), en el procés de planejament derivat i prèvia justificació de l'edificabilitat resultant, la densitat serà la conseqüència d'aplicar una unitat mínima per d'habitatge de 120 m ² construïts.
Mancomunitat de parcel·les	Es poden mancomunar un màxim de dues parcel·les per a realitzar dos habitatges unifamiliars. Es poden mancomunar dues parcel·les o més, amb vista a la construcció d'edificacions unifamiliars en filera, sempre que es respecti l'índex d'edificabilitat, l'ocupació màxima, l'alçada màxima, les distàncies fins als límits del solar i una llargada màxima de 34,50 metres (tres vegades l'alçada màxima autoritzada) i si es disposa d'un solar amb una superfície neta mínima de 2000,-m2.
Superfície màxima edificable	La superfície màxima edificable en planta no pot ser superior als 484 metres quadrats.

Queda redactat així:

Parcel·la mínima	Superfície de 400 metres quadrats en unifamiliar i 2.500 metres quadrats en plurifamiliar, deduint els espais de voravia.
Densitat màxima, neta d'habitatges	Per a habitatges unifamiliars: un habitatge per parcel·la mínima. Per a habitatges en edificis plurifamiliars, s'aplicarà una densitat màxima d'un habitatge per cada 250 m ² de solar net.
Mancomunitat de parcel·les	Es poden mancomunar un màxim de dues parcel·les per a realitzar dos habitatges unifamiliars. Es poden mancomunar dues parcel·les o més, amb vista a la construcció d'edificacions unifamiliars en filera, sempre que es respectin les condicions i els paràmetres d'edificació destinats als edificis plurifamiliars.
Superfície màxima edificable	La superfície màxima edificable en planta no pot ser superior als 400 metres quadrats. En el cas d'edificis plurifamiliars la superfície màxima edificable en planta no pot superar els 200 m ² per bloc edificat i hauran de complir amb les separacions entre edificacions.

Modificació segona

a) Justificació

Aquesta modificació es proposa als efectes de clarificar la mala interpretació del concepte de plantes en la clau 4a per edificacions esglaonades.

b) Proposta de modificació

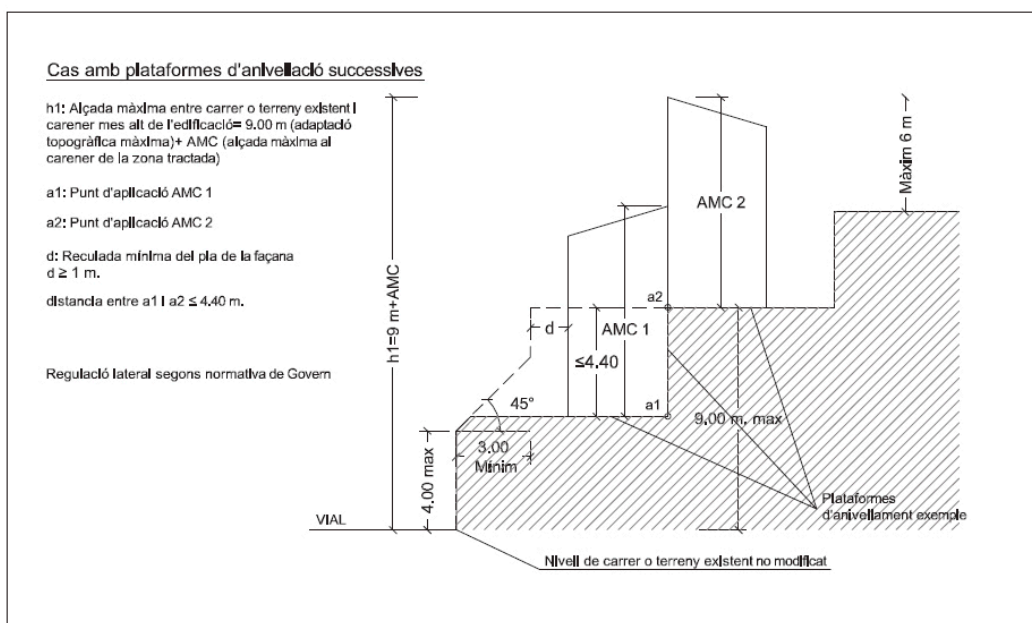
Es Modifica l'Article 124 punt 4.2 Nombre de plantes. I annex croquis 12.

On hi diu:

Nombre de plantes	3 plantes = planta baixa + 2 plantes en cas de no esglaonar l'edifici (croquis núm. 11) 4 plantes = planta baixa + 3 plantes en cas de esglaonar l'edifici (croquis núm. 12). En aquest cas les plantes semisoterrànies computaran a nivell d'edificabilitat en tota la superfície que sigui habitable. En el cas d'unitats d'actuació en sòl urbanitzable en què no s'esgoti l'edificabilitat anterior al POUPEE, i en terrenys de sòl Urbà Consolidat provinents del desenvolupament de Unitats d'Actuació que compleixen les condicions que s'exposen, i només en el cas que amb l'anterior normativa estigués qualificada en una zona amb una edificabilitat superior a la residencial (4a), en el procés del planejament derivat i prèvia justificació d'aquella edificabilitat es podrà arribar a 5 plantes (planta baixa + 4 plantes), sempre dins del gàlib màxim determinat en el croquis núm. 22 dels gràfics annexos a aquestes Normes.
-------------------	---

Croquis 12

Sistema per definició volumètrica i edificació residencial aïllada
Adaptació topogràfica del terreny: plataformes d'anivellament interior i talussos



Queda redactat així:

Nombre de plantes	3 plantes = planta baixa + 2 plantes en cas de no esglaonar l'edifici (croquis núm. 11) 4 plantes = planta baixa + 3 plantes en el conjunt de tota l'edificació esglaonada.(croquis núm. 12). En aquest cas les plantes semisoterrànies computaran a nivell d'edificabilitat en tota la superfície que sigui habitable. En el cas d'unitats d'actuació en sòl urbanitzable en què no s'esgoti l'edificabilitat anterior al POUPEE, i en terrenys de sòl Urbà Consolidat provinents del desenvolupament de Unitats d'Actuació que compleixen les condicions que s'exposen, i només en el cas que amb l'anterior normativa estigués qualificada en una zona amb una edificabilitat superior a la residencial (4a), en el procés del planejament derivat i prèvia justificació d'aquella edificabilitat es podrà arribar a 5 plantes (planta baixa + 4 plantes), sempre dins del gàlib màxim determinat en el croquis núm. 22 dels gràfics annexos a aquestes Normes.
-------------------	---

Croquis 12

Cas amb plataformes successives:

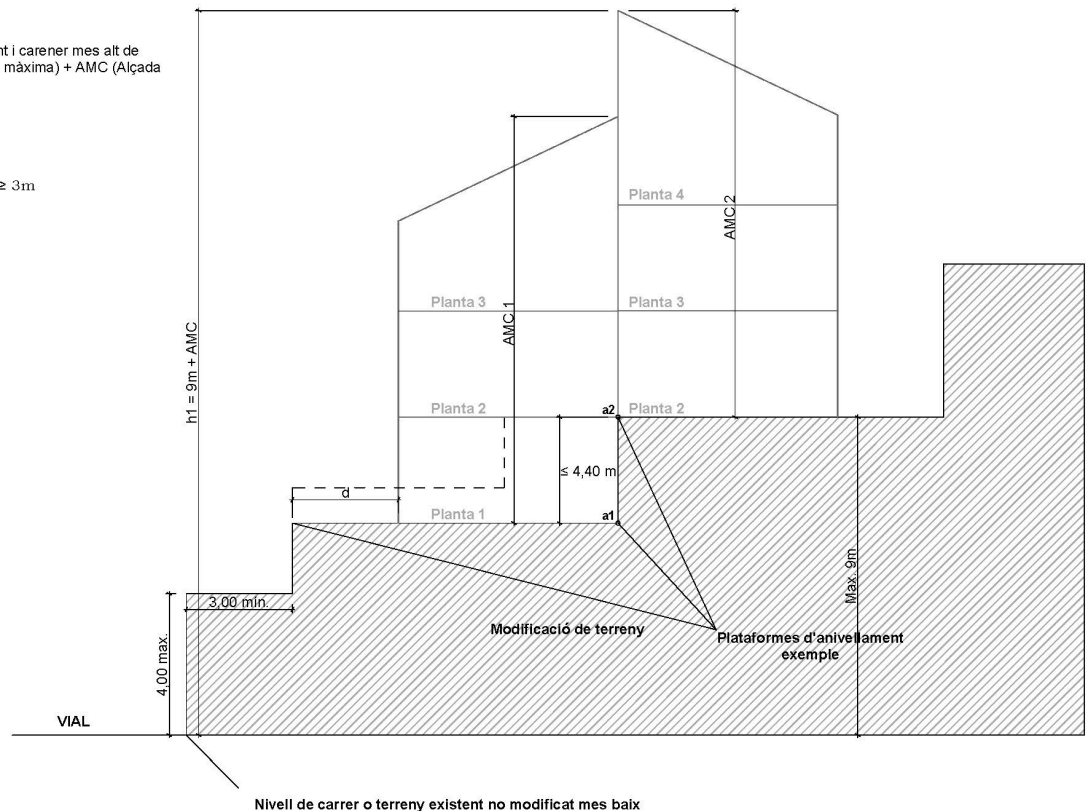
h1: Alçada entre carrer o terreny existent i carener més alt de l'edificació = 9 m (adaptació topogràfica màxima) + AMC (Alçada màxima al carener de la zona tractada)

a1: Punt d'aplicació AMC 1

a2: Punt d'aplicació AMC 2

d: reculada mínima del pla de façana $d \geq 3m$

distància entre a1 i a2 $\leq 4,40m$



Modificació tercera

a) Justificació

Per tal de millorar la qualitat dels edificis i les condicions d'habitabilitat en les parcel·les en les que s'edifiquin mes d'un bloc es proposa modificar el paràmetre referit a les connexions entre edificacions creant així espais lliures d'edificació.

b) Proposta de modificació

Es modifica l'article 124 apartat 4.2. sòl de parcel·la lliure d'edificació.

On hi diu:

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	El 67 % de la parcel·la s'ha de destinar a espais verds col·lectius o privats. S'hi poden fer jardins i instal·lacions d'esbarjo (tennis, piscines no cobertes, etc.) destinats a l'ús privat o col·lectiu dels veïns de l'edifici. Tota superfície de terreny que per raons estètiques o per ajustament de volums no s'edifiqui, però que hagi servit per efectuar el càlcul de la superfície màxima edificable, resta formant part de la propietat de l'immoble a títol de "non aedificandi". S'ha de condicionar el nivell dels vials contigus i destinar-lo a jardins i instal·lacions d'esbarjo per a ús dels veïns de l'edifici. No es poden efectuar tancaments de l'àrea enjardinada amb elements que puguin ocasionar danys a tercers. Les tanques i els tancaments han de ser opacs com a màxim en un metre d'alçada des del nivell del carrer. S'admetran elements de connexió entre blocs o adjunts a aquests, que no computaran a efectes d'ocupació ni d'edificabilitat si la seva finalitat i composició no en permet la utilització com espai habitable.
--------------------------------------	--

Queda redactat així:

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	El 67 % de la parcel·la s'ha de destinar a espais verds col·lectius o privats. S'hi poden fer jardins i instal·lacions d'esbarjo (tennis, piscines no cobertes, etc.) destinats a l'ús privat o col·lectiu dels veïns de l'edifici. Tota superfície de terreny que per raons estètiques o per ajustament de volums no s'edifiqui, però que hagi servit per efectuar el càlcul de la superfície màxima edificable, resta formant part de la propietat de l'immoble a títol de "non aedificandi". S'ha de condicionar el nivell dels vials contigus i destinar-lo a jardins i instal·lacions d'esbarjo per a ús dels veïns de l'edifici. No es poden efectuar tancaments de l'àrea enjardinada amb elements que puguin ocasionar danys a tercers. Les tanques i els tancaments han de ser opacs com a màxim en un metre d'alçada des del nivell del carrer.
--------------------------------------	--

Modificació quarta

a) Justificació

A fi d'evitar l'aparició de múltiples plantes soterrànies dins de la modificació de terreny amb tendència a destinar-se a usos d'habitatge, incompatible amb les plantes soterrades i per millorar la integració dels murs de modificació de terreny amb el perfil natural, es proposa modificar l'apartat adaptació topogràfica i moviment de terres de totes les zones.

b) Proposta de modificació

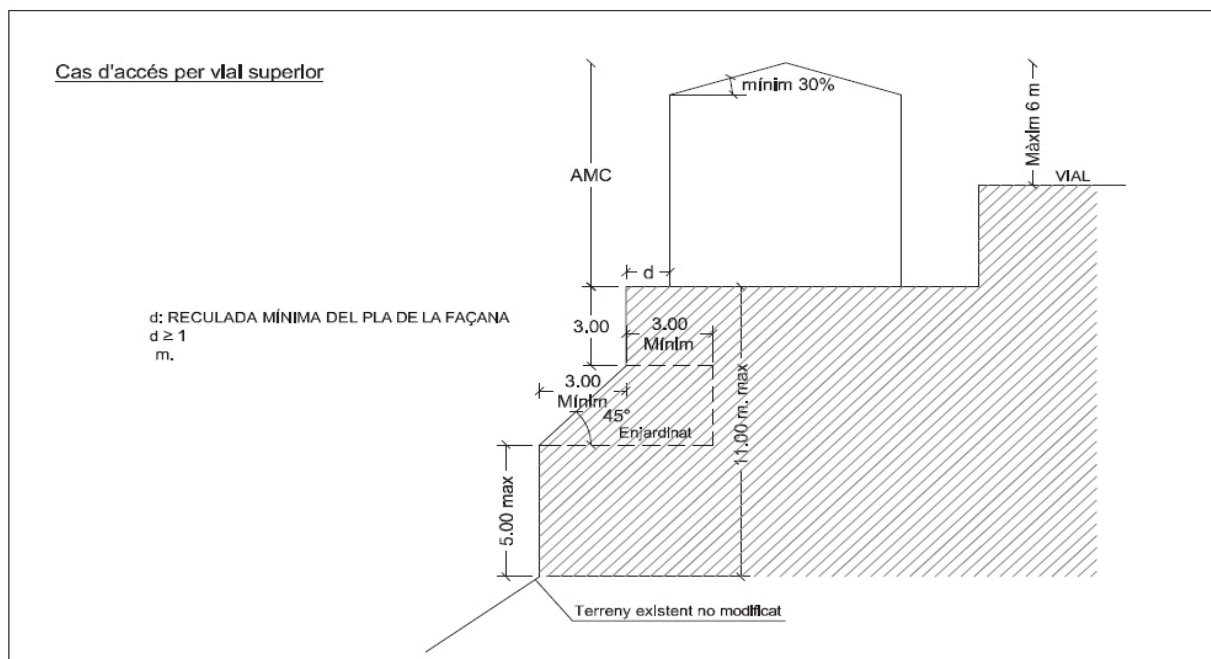
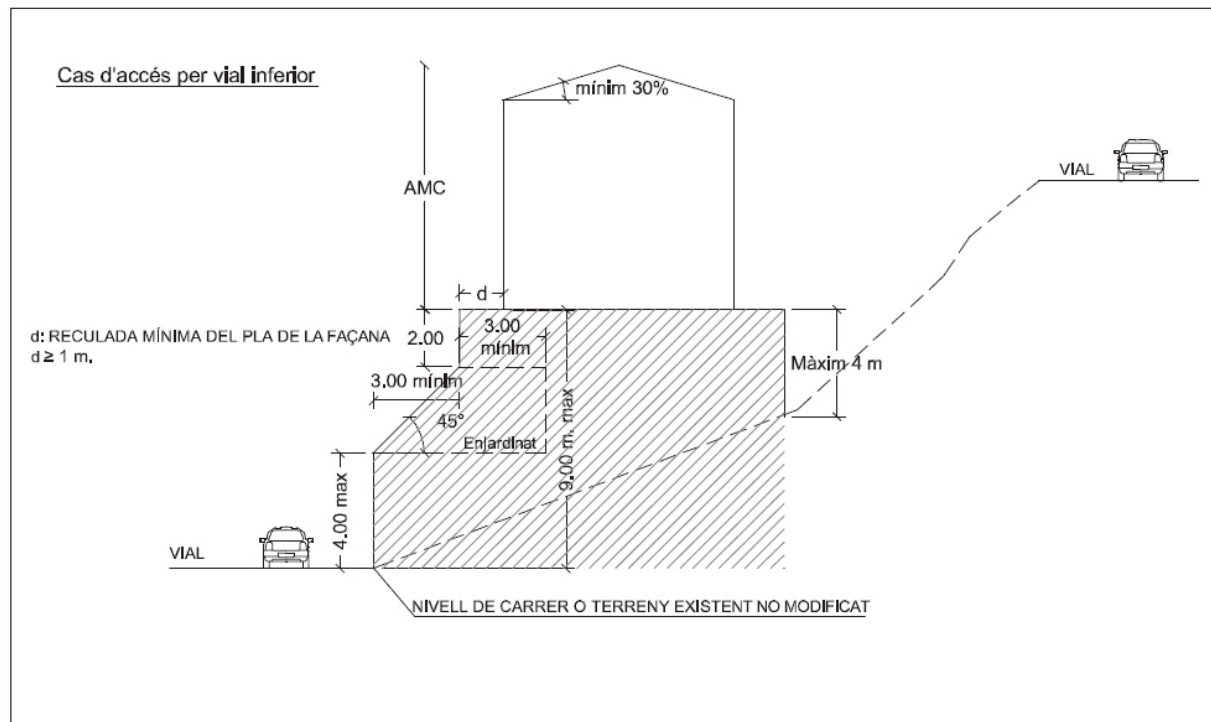
Es modifiquen els articles 121 apartat 4.3, 122 apartat 4.2, 124 apartat 4.2, 125 apartat 4.2, 128 apartat 4.3 adaptació topogràfica i moviment de terres de totes les zones i el croquis 11, 13 i s'afageix el croquis 11 bis .

En els articles 121, 122, 125 i 128 On hi diu:

Adaptació topogràfica i moviment de terres	El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 9 m per sobre. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran a l'interior de la parcel·la de manera esglaonada. Cap mur podrà superar l'alçada màxima de 3 metres excepte el primer, que podrà tenir una alçada màxima de 4 metres. Es podran construir talussos enjardinats d'un màxim de 45 ° de pendent, sense superar ni els 3 metres de separació entre murs ni els 9 metres d'alçada màxima total.
--	---

En l'article 124 On hi diu:

Adaptació topogràfica i moviment de terres	El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 9 metres per sobre. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran a l'interior de la parcel·la de manera esglaonada. Cap mur podrà superar l'alçada màxima de 3 metres, excepte el primer mur, que podrà tenir una alçada màxima de 4 metres. (BOPA núm. 2 – any 21 – 7.1.2009 / art.10) Es podran construir talussos enjardinats d'un màxim de 45° de pendent, sense superar ni els 3 metres de separació entre murs, mesurats des del coronament del mur situat a cota inferior. La distància mínima entre murs emprats en la modificació del terreny ha de ser com a mínim de 3 metres o l'alçada del mur situat en la cota inferior si aquest mur és d'una alçada inferior a 3 metres. Excepcionalment, en les parcel·les amb accés únic des d'un vial situat en la cota superior, el màxim desnivell entre el terreny modificat i el que pugui entendre's com a natural podrà ser d'11 metres. Aquest desnivell màxim de variació topogràfica s'aplicarà de manera esglaonada. Els murs tindran obligatòriament una alçada de 3 metres, excepte el primer mur, que podrà tenir una alçada màxima de 5 metres sobre la cota de la rasant del terreny. Es podran construir talussos enjardinats d'un màxim de 45° de pendent entre murs, mesurats des del coronament del mur situat a cota inferior. La distància mínima entre murs emprats en la modificació del terreny haurà de ser com a mínim de 3 metres. En aquets casos, serà obligatori aplicar l'alçada reguladora màxima de l'edificació d'11,50 metres, i cap punt de l'edificació podrà superar els 6 metres d'alçada respecte de la rasant del vial. L'alçada màxima de l'edificació des del punt més baix fins al carener més alt, és de 20,50 metres (9 metres d'adaptació topogràfica màxima + 11,50 metres d'alçada màxima a carener). Excepcionalment, l'alçada màxima de l'edificació des del punt més baix fins al carener més alt, és de 22,50 metres (11 metres d'adaptació topogràfica màxima + 11,50 metres d'alçada màxima a carener). (BOPA núm. 57 – 5 d'agost del 2015).
--	---



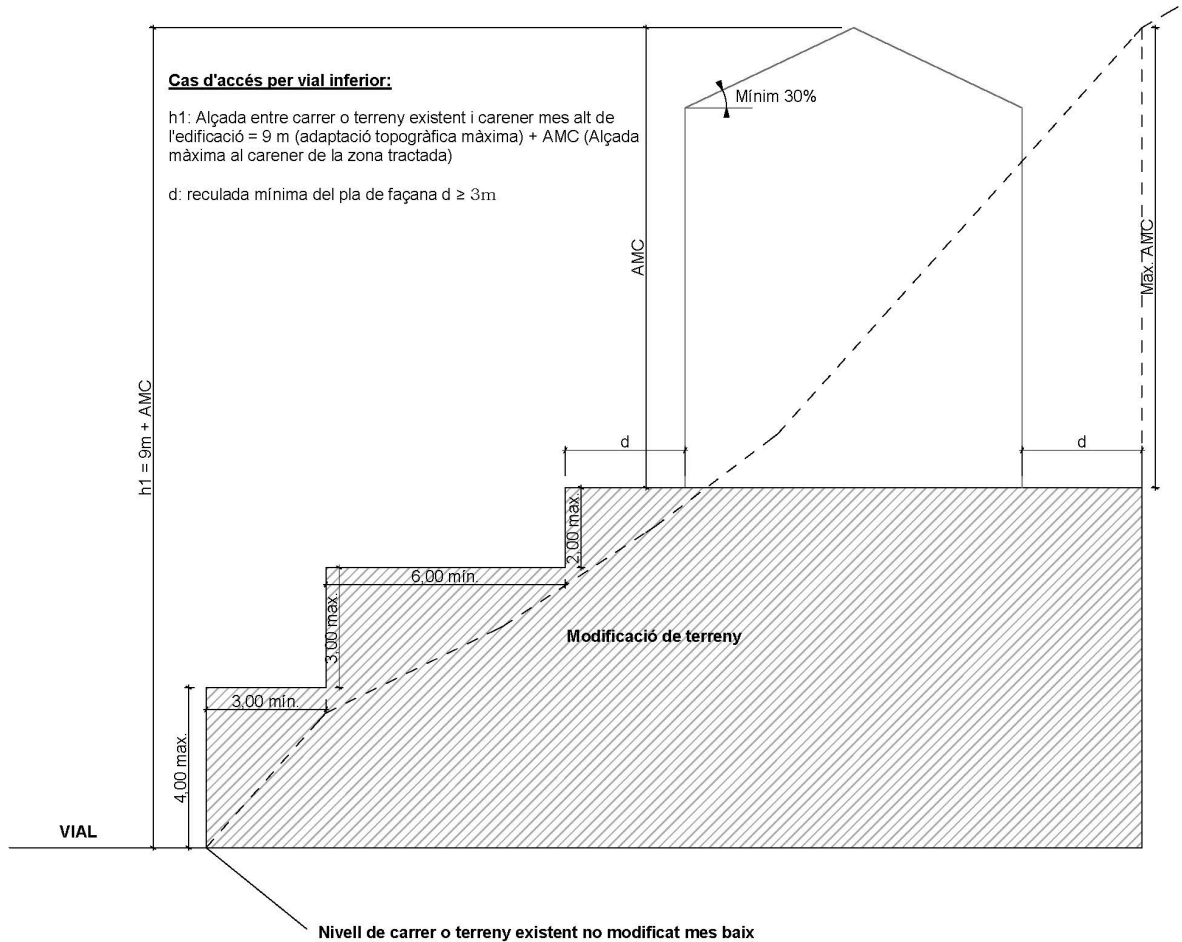
En els articles 121, 122, 125 i 128 queda redactat així:

Adaptació topogràfica i moviment de terres	Els murs emprats en la modificació del terreny d'un mateix solar no poden superar en conjunt l'alçada de 9 metres, mesurats sense interrupcions de terreny natural. El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 9 m per sobre. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran a l'interior de la parcel·la de manera esglaonada. Cap mur podrà superar l'alçada màxima de 3 metres excepte el primer, que podrà tenir una alçada màxima de 4 metres. La distància mínima entre els murs emprats en la modificació del terreny ha de ser com a mínim de 3 metres per el primer esglaonament. Pels següents esglaonaments successius la distància mínima entre murs emprats per la modificació de terreny o en els talussos resultants en les parts laterals de l'edificació ha de ser com a mínim de 6 metres. (veure croquis 11, 11bis i 12) El conjunt dels murs emprats en la modificació de terreny no podran superar, en cap punt, l'alçada de 4 metres mesurats respecte a qualsevol punt del terreny natural. Els murs posteriors i laterals resultants de l'excavació no poden superar l'alçada reguladora de l'edificació. L'alçada d'aquests murs es determina des de la cota a partir de la que s'estableix l'altura màxima de l'edificació (ARM). Els mus laterals frontals emprats en el sosteniment d'excavacions o talussos per sobre de la modificació de terreny no poden superar ni l'alçada de 1,80 metres, ni el límit natural del terreny. Nomes s'admetran portes cegues de garatge, forats o sistemes de ventilació, seguint les determinacions de l'apartat planta subterrània, únicament en els murs de modificació de terreny utilitzats per l'ús d'aparcament.
--	--

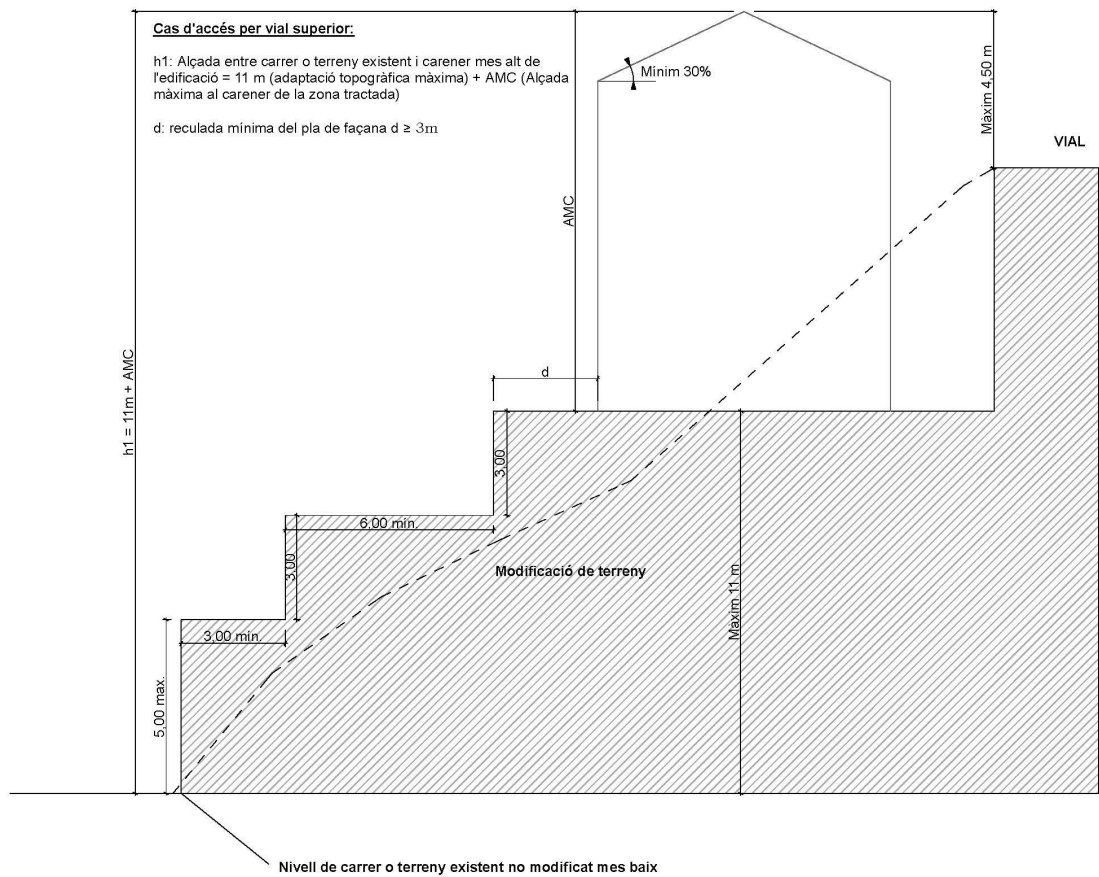
En els articles 124 queda redactat així:

Adaptació topogràfica i moviment de terres	Els murs emprats en la modificació del terreny d'un mateix solar no poden superar en conjunt l'alçada de 9 metres, mesurats sense interrupcions de terreny natural. El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 9 m per sobre. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran a l'interior de la parcel·la de manera esglaonada. Cap mur podrà superar l'alçada màxima de 3 metres excepte el primer, que podrà tenir una alçada màxima de 4 metres. La distància mínima entre els murs emprats en la modificació del terreny ha de ser com a mínim de 3 metres per el primer esglaonament. Pels següents esglaonaments successius la distància mínima entre murs emprats per la modificació de terreny o en els talussos resultants en les parts laterals de l'edificació ha de ser com a mínim de 6 metres. (veure croquis 11, 11bis i 12) El conjunt dels murs emprats en la modificació de terreny no podran superar, en cap punt, l'alçada de 4 metres mesurats respecte a qualsevol punt del terreny natural. Els murs posteriors i laterals resultants de l'excavació no poden superar l'alçada reguladora de l'edificació. L'alçada d'aquests murs es determina des de la cota a partir de la que s'estableix l'altura màxima de l'edificació (ARM). Els murs laterals frontals emprats en el sosteniment d'excavacions o talussos per sobre de la modificació de terreny no poden superar ni l'alçada de 1,80 metres, ni el límit natural del terreny. Excepcionalment, en les parcel·les amb accés únic des d'un vial situat en la cota superior, el màxim desnivell entre el terreny modificat i el que pugui entendre's com a natural podrà ser d'11 metres. Aquest desnivell màxim de variació topogràfica s'aplicarà de manera esglaonada. Els murs tindran obligatòriament una alçada de 3 metres, excepte el primer mur, que podrà tenir una alçada màxima de 5 metres sobre la cota de la rasant del terreny. La distància mínima entre els murs emprats en la modificació del terreny ha de ser com a mínim de 3 metres per el primer esglaonament. Pels següents esglaonaments successius la distància mínima entre murs emprats per la modificació de terreny o en els talussos resultants en les parts laterals de l'edificació ha de ser com a mínim de 6 metres. En aquests casos, serà obligatori aplicar l'alçada reguladora màxima de l'edificació d'11,50 metres, i cap punt de l'edificació podrà superar els 4,50 metres d'alçada respecte de la rasant del vial. L'alçada màxima de l'edificació des del punt més baix fins al carener més alt, és de 20,50 metres (9 metres d'adaptació topogràfica màxima + 11,50 metres d'alçada màxima a carener). Excepcionalment, l'alçada màxima de l'edificació des del punt més baix fins al carener més alt, és de 22,50 metres (11 metres d'adaptació topogràfica màxima + 11,50 metres d'alçada màxima a carener). (veure croquis 13) Només s'admetran portes cegues de garatge, forats o sistemes de ventilació, seguint les determinacions de l'apartat planta subterrània, únicament en els murs de modificació de terreny utilitzats per l'ús d'aparcament.
---	---

Croquis 11



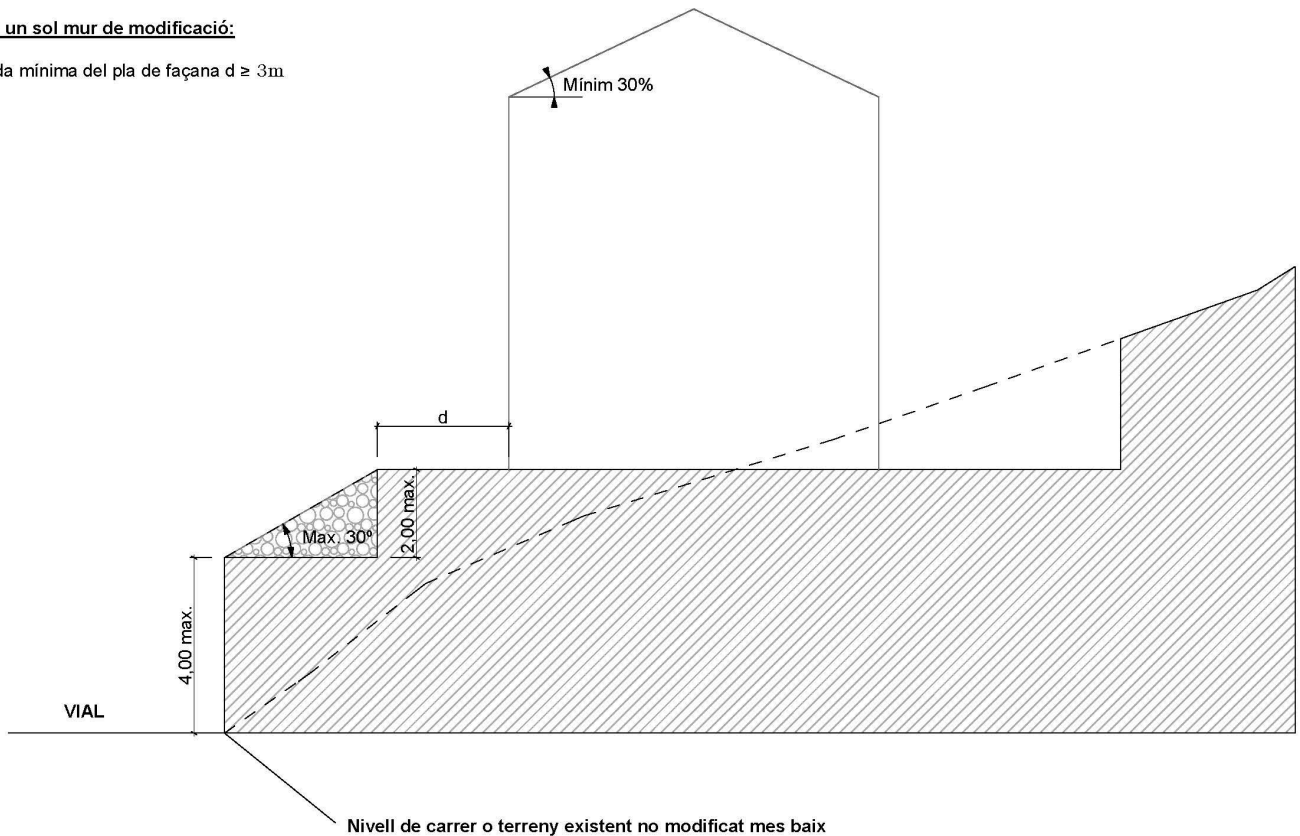
Croquis 13



Croquis 11 bis

Cas amb un sol mur de modificació:

d: reculada mínima del pla de façana $d \geq 3m$



Cosa que es fa pública per a coneixement general i efectes.

Escaldes-Engordany, Casa del Comú, 25 de gener del 2021.

Vist i plau
La Cònsol Major

P.o. del Comú
El Secretari General

ANNEX 1

