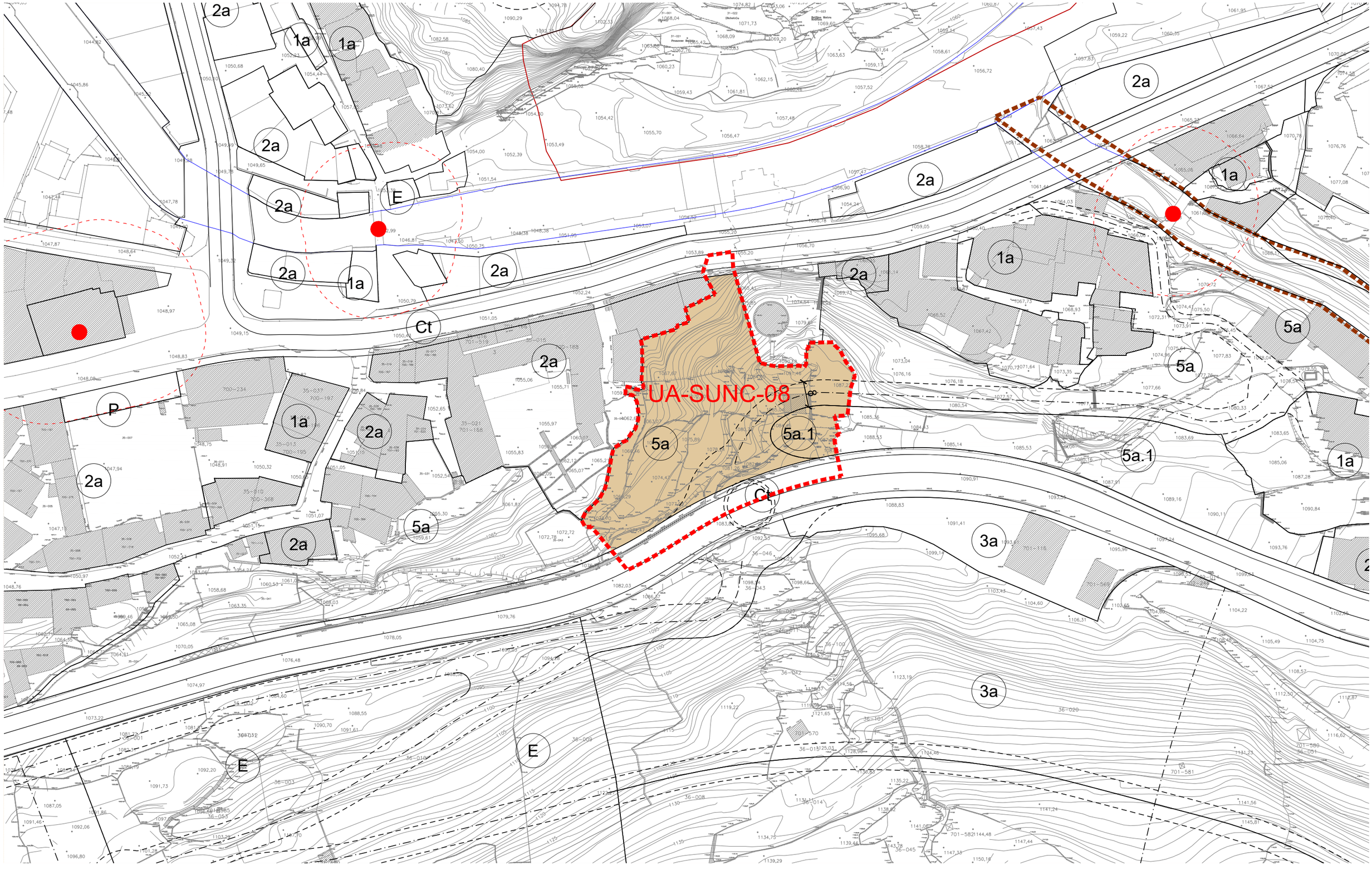
Annex 11

UA-SUNC-08 Planell de les Forques

ⓘ 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	3.625	751	2.873	410	2.463	10.919	3,8

DADES PER AL DESENVOLUPAMENT:

		SUPERFÍCIES		SUPERFÍCIE APROFITAMENT MÀXIM	
		m2 SÒL	%	m2 SÒL	%
Sup. PRIVAT ESTIMAT		2.094	57,76%	2.094	85,00%
Sòl PÚBLIC					
15%	CESSIÓ	369	10,19%	369	15,00%
	VIALITAT estimada	410	11,32%		
	FLUVIAL I CAMINS	751	20,73%		
TOTAL ÀMBIT		3.625	100,00%	2.463	100,00%

PARÀMETRES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT:

1.- ÀMBIT

Inclou els terrenys ubicats sobre la carretera de l'Obac, a la zona del roc del Metge i el dipòsit d'aigua comunal, i delimitats al nord per terrenys classificats com a Pla especial PE-08, al sud per la carretera d'Engolasters (CS100) a l'est per sòl urbà no consolidat i a l'oest per sòl urbà no consolidat UA-SUNC-07 i sol urbà consolidat.

La connexió a l'àmbit es fa des del sistema viari existent, des de la carretera d'Engolasters i l'avinguda Carlemany i el camí de la Canaleta.

L'àmbit limita amb eix de sistema viari i propietats.

La superfície bruta del sector és de 3.625 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. S'haurà de tractar de manera adequada el camí de la Canaleta, readaptant-ne el traçat i vinculant-lo a la zona verda de cessió. Així mateix, s'haurà de garantir la connexió i l'accés al dipòsit d'aigua existent en l'àmbit. 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, per la qual cosa es definirà una normativa d'edificació al més adaptada possible a la topografia i al desnivell existents i que permeti alliberar el màxim espai de cessió pròxim a l'espai comunal i 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 pel 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. Part de la cessió es destinarà a garantir el pas i la connexió a la parcel·la comuna existent (deixant un accés mínim de 10 metres), on s'ubica el dipòsit d'aigua. La resta de cessió se situarà prop del terreny comunal i la seva 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 zonificació per compensar les edificabilitats abans del Pla.
- Es determinarà un únic sector d'execució per a tot l'àmbit.

Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El sistema viari general s'executarà abans de la unitat d'actuació, és a dir, el condicionament i la possible ampliació de la carretera de l'Obac seran prioritaris.
- Es faran el menor nombre possible d'accessos a edificacions directament des de la carretera de l'Obac.
- A l'ordenació proposada s'haurà de garantir la connexió de la parcel·la del dipòsit d'aigua amb la carretera de l'Obac.
- Per a la tramitació del PP seran necessaris els documents determinats en el reglament amb la delimitació prèvia dels límits de propietat i una definició acurada de l'àmbit. Aquesta revisió pot fer recalcular les superfícies i les condicions

d'ordenació de cada unitat d'actuació.

- Proteccions:

- Es protegiran els camins històrics existents adaptant-los i integrant-los com a accés als espais lliures, comunals i de cessió, i també a la carretera de l'Obac. El tractament de condicionament urbà que rebin haurà de posar-los en valor. El camí existent podrà modificar-se per tal de deixar lliure l'espai pròxim al carrer de l'Obac en una profunditat de 22 metres a fi de poder bastir-hi les edificacions. La seva nova ubicació quedarà determinada en el Pla parcial i serà aprovada pel Comú.
- Es protegirà la penya sobre la qual s'assenta el dipòsit d'aigua comunal, de manera que des de l'avinguda de Miquel Mateu es pugui observar com un conjunt únic tant l'element natural com la font existent que hi està associada.
- Serà vinculant el que estipula el Ministeri d'Ordenament Territorial pel que fa a afeccions establertes per a la carretera general núm. 2 o carretera de l'Obac.
- Vist que l'àmbit queda afectat pel radi de protecció de l'entorn del pont d'Engordany determinat pel Govern, el desenvolupament de la zona haurà de tenir en consideració els criteris que determini el Govern a aquest efecte i en aplicació de la Llei del patrimoni cultural d'Andorra.
- 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.

-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 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 a 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 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. 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 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.
- Forma part de la zona de connector ecològic de la Plana.

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.