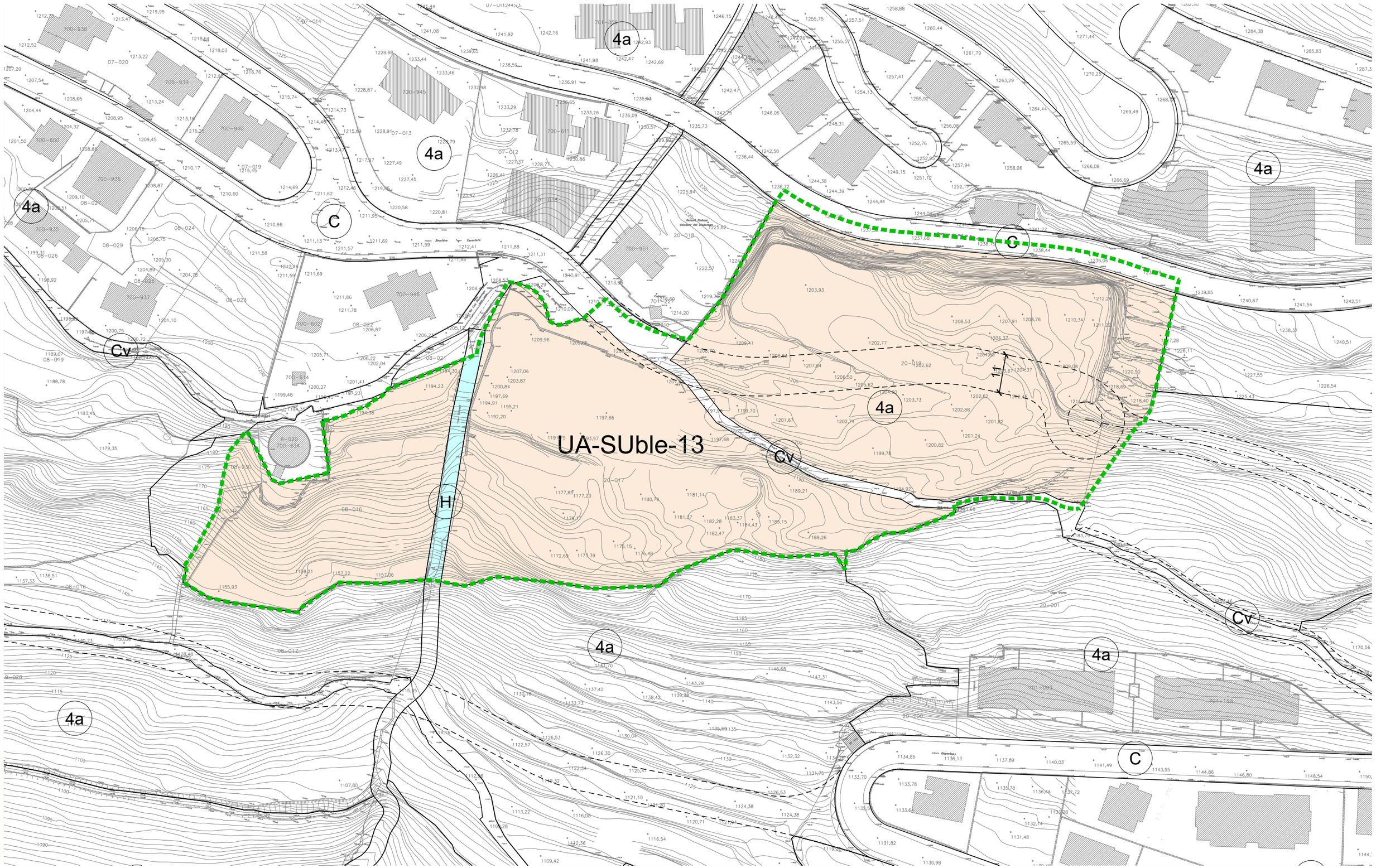
Annex 18

UA-SUble-13 Camí de Cal Diumenge

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	19.606	1.302	18.304	2.060	17.472	13.978	0,76
	EDIFICACIONS EXISTENTS				0	4.843	

DADES PER AL DESENVOLUPAMENT:

		SUPERFÍCIES		SUPERFÍCIE APROFITAMENT MÀXIM	
		m2 SÒL	%	m2 SÒL	%
SÒL PRIVAT MÀX.		17.472	89,11%	17.472	86,96%
SÒL EDIFICAT		0	0,00%		
Sòl PÚBLIC					
15%	CESSIÓ	2.621	13,37%	2.621	13,04%
	VIALITAT estimada	2.060	10,51%		
	FLUVIAL I CAMINS	1.302	6,64%		
TOTAL ÀMBIT		19.606	100,00%	20.093	100,00%

PARÀMETRES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT:

1.- ÀMBIT

Inclou els terrenys delimitats al nord pel carrer de Coll de Jou i sòl urbà consolidat UA-SUC-20, al sud per sòl urbanitzable UA-SUBLE-12, a l'est per sòl urbanitzable UA-SUBLE-14 i a l'oest per sòl urbanitzable UA-SUBLE-09. Actualment, la connexió a la unitat es fa pel via existent: la carretera de Coll de Jou, travessada pel camí de Cal Diumenge. El sector, a més, el travessa la canal del Diumenge. El sector limita amb eix de sistema viari, límit de propietats i terrenys comunals (zona del dipòsit d'aigua).

La superfície de l'àmbit és de 19.606 m².

Les dades físiques i les dades per al desenvolupament són dades provinents del POUP 2008. S'adaptaran al corresponent Pla Parcial un cop aprovat.

2.- OBJECTIUS

La unitat d'actuació té per objecte consolidar i ordenar l'àmbit dintre de la zona residencial i donar continuïtat a la trama urbana existent a l'entorn. En aquest àmbit s'haurà de prestar atenció a les instal·lacions de serveis comunals existents, com pot ser el dipòsit d'aigua ubicat en un extrem de la unitat d'actuació. Es respectaran els elements de valor de l'àmbit com són els torrents i el camí de Cal Diumenge. La connexió viària es farà a través de la carretera dels Vilars. Actualment existeix un vial privat que el connecta; es tracta de fer-hi les obres de condicionament necessàries perquè a través seu es pugui donar continuïtat a la unitat d'actuació.

La unitat d'actuació haurà de preveure la futura continuïtat viària amb la unitat d'actuació veïna UA-SUBLE-14, sempre que sigui possible tècnicament i que no representi un impacte visual a la zona, cosa que faria desestimar la connexió.

S'hauria d'intentar minimitzar l'impacte actual del desmunt existent i donar solució a les edificacions existents dins l'àmbit ara fora d'ordenació.

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 se situarà prop del dipòsit d'aigua existent, en previsió d'ampliació com a sistema tècnic; les dimensiones les aprovarà el Comú en el document del Pla parcial. En el càlcul de la cessió de la unitat s'haurà de deduir la corresponent a les edificacions ja bastides, en la proporció vinculada a la part ja construïda, un cop s'adaptin a la normativa establerta en el POUPEE.

- Condicions d'ordenació i de l'edificació:

- L'ordenació es regularà segons **la zona d'edificació residencial aïllada amb 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.
- Es determinarà un únic sector d'execució per a tot l'àmbit..

- Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- L'ordenança d'edificació podrà tenir en compte les construccions existents. És possible conservar els edificis i integrar-los dintre del desenvolupament de l'àmbit si es creu convenient adaptar-los a la normativa establerta en el POUPEE. En aquest cas, a la cessió de la unitat s'haurà de deduir la dels edificis ja construïts, en la seva proporció.
- El Pla parcial haurà d'estudiar la possibilitat de continuïtat viària a la unitat veïna UA-SUBLE-14, sempre que tècnicament sigui possible i sense que la seva realització comporti un impacte visual o ambiental a la zona que faci desestimar la connexió des d'aquest àmbit.
- S'haurà de tenir una cura especial de l'impacte visual de l'excavació existent. S'hauran de prendre les mesures oportunes per minimitzar-lo; aquestes mesures s'especificaran en el document del Pla parcial.
- 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.

- Protecció:

- 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. El tractament de condicionament urbà que rebin haurà de posar-los en valor.
- Els elements naturals de valor, com és el torrent, es protegiran d'acord amb el que estipulat la normativa del Govern i la del POUPEE.
- El desenvolupament de la UA afecta, de menera significativa, el paisatge de la parròquia per la visibilitat que té des de diferents punts de la vall. Per tal de minimitzar-ne els efectes cal adaptar la nova construcció als condicionants del terreny. Es conservaran, mentre sigui possible, els elements estructurals existents. Caldrà prendre les mesures oportunes per garantir-ne la protecció d'acord amb 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 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 I ESTAT TRAMITACIÓ

- 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 també 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 moment de l'aprovació inicial de la Revisió del POUP 2016 la unitat compta amb **Pla Parcial aprovat definitivament (Decret 30.9.2010 i publicat al BOPA nº 58 el 13.10.2010):**

UA - Suble - 13 Camí de Cal Diumenge	PLE DE COMÚ	DECRET	BOPA		
			Núm.	Any	Data
Conformitat	17 de setembre del 2009	---	69	21	30.9.2009
Aprovació	30 de setembre del 2010	774 / 2010	58	22	13.10.2010

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 l'hàbitat 54, Rouredes de roure martinenc (Quercus humilis), calcícoles, de la muntanya mitjana.

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 del Diumenge número 2071, de l'inventari de Conques Hidrogràfiques de la Parròquia d'Escaldes-Engordany. Li correspon un ample en canes de 3m

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.