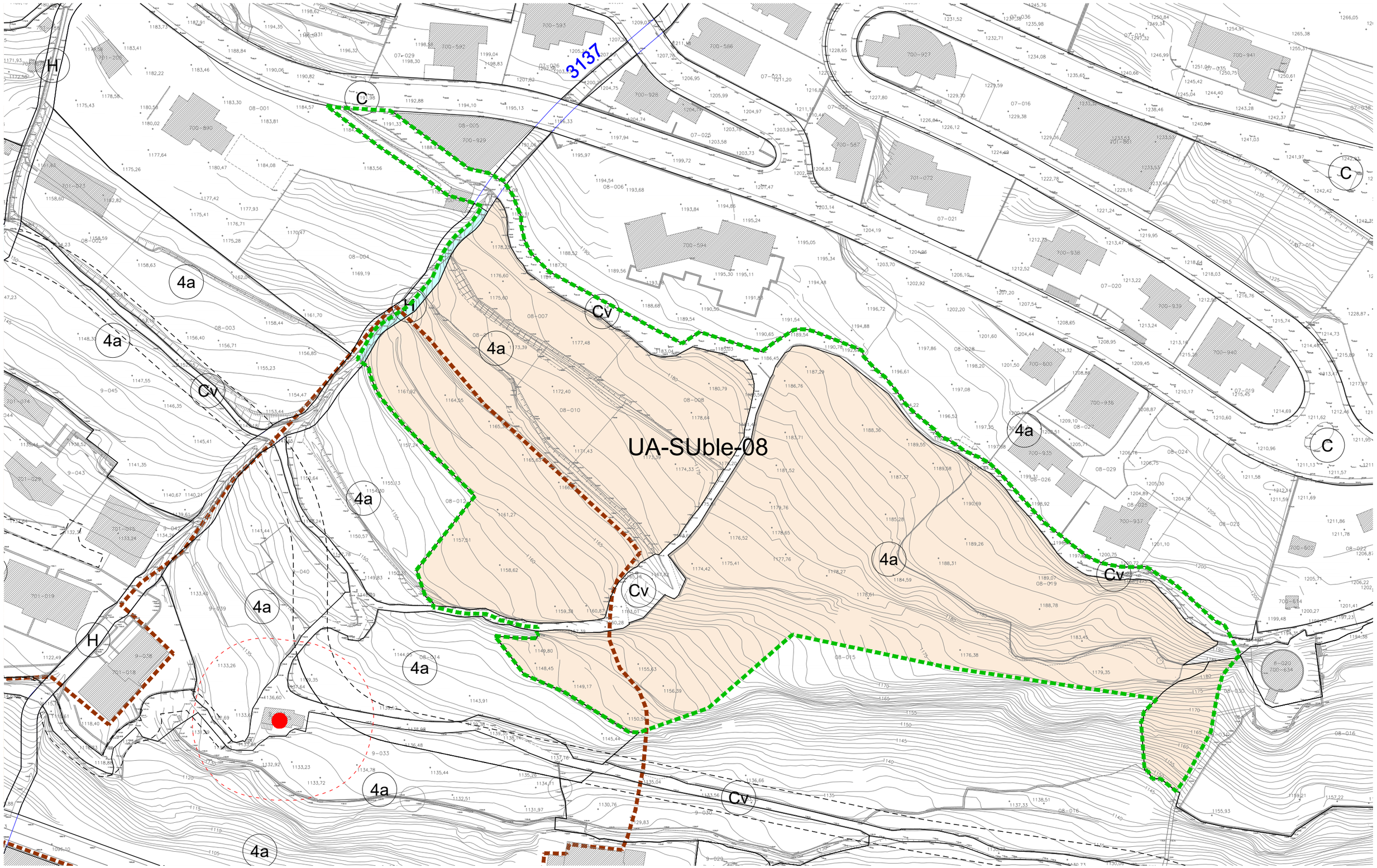
Annex 19

UA-SUble-08 Canal de les Costes

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	20.454	1.682	18.772	4.091	14.681	13.891	0,74

DADES PER AL DESENVOLUPAMENT:

		SUPERFÍCIES		SUPERFÍCIE APROFITAMENT MÀXIM	
		m2 SÒL	%	m2 SÒL	%
Sup. PRIVAT ESTIMAT		12.479	61,01%	12.479	85,00%
Sòl PÚBLIC					
15%	CESSIÓ	2.202	10,77%	2.202	15,00%
VIALITAT estimada		4.091	20,00%		
FLUVIAL I CAMINS		1.682	8,22%		
TOTAL ÀMBIT		20.454	100,00%	14.681	100,00%

PARÀMETRES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT:

1.- ÀMBIT

Inclou els terrenys travessats per la canal de les Costes i delimitats al nord per camí existent i sòl urbà consolidat, al sud per sòl urbanitzable (UA-SUBLE-09) i per sòl urbà consolidat, a l'est pel camí de Sant Romà i a l'oest per sòl urbà consolidat. La connexió de l'àmbit amb el sistema viari es fa a través d'un camí que connecta amb la carretera dels Vilars. L'àmbit limita amb eix de sistema viari i límits de propietats.
La superfície de l'àmbit és de 20.454 m².

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. Es tractaran adequadament tant el camí de Sant Romà com el torrent existent en l'àmbit. Es preveu la connexió de l'àmbit amb la carretera del Vilars. Aquest vial de connexió haurà de tenir cura de l'impacte a l'entorn i s'haurà de fer amb el tractament i la secció adequats per a aquest fi.
Aquest vial superior hauria de tenir continuïtat amb la UA-SUBLE-09 seguint l'actual traçat del camí o bé estudiant conjuntament les dues UA i els accessos a cotes més baixes. La relació viària entre totes dues unitats és molt important per al bon desenvolupament de la zona.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

- Les condicions urbanístiques i els paràmetres que regulen l'àmbit queden reflectits en la taula adjunta a la present 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 sol 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 es destinarà a espai lliure o a equipament polivalent i a la protecció de l'església de Sant Romà. D'aquesta manera, part de la cessió se situarà al voltant del camí i part a la zona afectada per la protecció establerta a l'entorn de l'església. Preferentment es tractarà d'espais verds.

- 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.
- Es determinarà un únic sector d'execució per a tot l'àmbit.

- Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La vialitat s'haurà d'estudiar conjuntament amb la unitat d'actuació pròxima UA-SUBLE-09 per donar millor continuïtat i connectivitat a totes dues.
- El vial de connexió amb la carretera dels Vilars situat sobre el camí existent haurà de tenir l'amplada determinada pel reglament tot afectant els terrenys existents a l'entrada.
- El via 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.
- Vist que l'àmbit queda afectat pel radi de protecció de l'entorn de l'església de Sant Romà dels Vilars determinat pel Govern, el desenvolupament de la zona haurà 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. El tractament de condicionament urbà que rebin haurà de posar-los en valor.
- Els elements naturals de valor, com és el torrent, es protegirà d'acord amb el que estableix la normativa del Govern i la del POUPEE.
- La present UA està ocupada en una proporció per sòl agrícola (superfície de la unitat afectada, 1,07 ha, afecció superior al 98%). El desenvolupament del planejament derivat haurà d'afectar al mínim possible aquest espai i, quan no sigui possible, caldrà restituir i redefinir l'espai verd natural, bé amb l'ús d'espais o feixes enjardinades o amb cobertes verdes vegetals integrades a les edificacions.
- El desenvolupament de la UA afecta de manera 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 a la topografia existent i evitar al màxim la modificació de l'estat actual del terreny i la implantació d'elements artificials com ara murs i grans desmunts. 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 la 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 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 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 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 les Unitats 13 i 26 del Mapa Digital dels Hàbitats d'Andorra amb un 2,8<VGIA<3,8.
- Presència de l'arbre singular amb codi 7004 i 7005.
- 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.

Hidrografia

Unitat d'actuació afectada pel pas del Canal de les Costes número 3137 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.

Patrimoni cultural

Unitat d'actuació afectada per la delimitació de l'Espai de Presumpció Arqueològica (EPA) de l'església de Sant Romà dels Vilars.

D'acord amb l'article 14.1 de la llei 9/2003 de Patrimoni Cultural d'Andorra qualsevol obra o intervenció, tant si és de promoció pública com si és de promoció privada, que es pretengui realitzar en un monument, en una zona arqueològica o paleontològica, o en els entorns de protecció respectius ha de ser autoritzada pel ministeri titular de la cultura, prèviament a la concessió de la llicencia d'obra o d'edificació, i se n'ha de controlar l'execució. El ministeri pot determinar, com a requisit previ a l'autorització de l'obra, la necessitat de realitzar una intervenció arqueològica. Si l'obra és de promoció privada, l'Estat ha de finançar el cost d'execució de la intervenció arqueològica.

Calen unes mesures específiques relatives al patrimoni arqueològic i paleontològic citades en la Llei 9/2003 del Patrimoni Cultural d'Andorra, concretament deis articles 23 i 24 de la citada Llei (relatives específicament a la protecció i la intervenció sobre el patrimoni arqueològic i paleontològic), l'Àrea de Béns Immobles del Departament de Patrimoni Cultural d'Andorra conclou que per tal que el projecte d'obra es pugui dur a terme cal aplicar les mesures següents:

- Presencia d'un tècnic arqueòleg de l'Àrea de Béns Immobles a les reunions de plantejament prèvies a l'inici de les obres.
- En funció d'aquestes reunions es dura a terme una programació de seguiment i control arqueològic de les obres i dels moviments de terres per part d'un tècnic arqueòleg amb la finalitat de documentar qualsevol indici de restes de caràcter arqueològic d'interès.
- En el cas que hi apareguessin restes arqueològiques se'n farà l'excavació o sostracció i la documentació d'aquestes (articles 24 i 25).
- Caldrà comunicar l'inici de les obres amb un termini mínim de 3 setmanes d'antelació al tècnic arqueòleg de l'Àrea de Béns Immobles del Departament de Patrimoni Cultural, al telèfon 844 141.

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.