

POUP

Decret

Decret del 20-3-2023 de modificació de les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació i Urbanisme d'Escaldes-Engordany (VIII modificació).

Vist l'article 5.1 de la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns;

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);

Vist el Decret de l'1-8-2022, d'acord provisional de modificació de les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació i Urbanisme d'Escaldes-Engordany (VIII modificació);

Vist l'Edicte del 19-9-2022 pel que es publica l'annex del Decret de l'1-8-2022 d'acord provisional de modificació de les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació i Urbanisme d'Escaldes-Engordany (VIII modificació);

Vist que en data 26 de gener de 2023, el Consell de Comú va acordar estimar parcialment algunes de les al·legacions presentades, desestimant la resta, i trametre a Govern l'acord provisional de modificació de les normes urbanístiques del POUPEE (VII modificació) per a la corresponent aprovació prèvia d'acord amb l'article 106 del text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (en el successiu la LGOTU);

Vist l'informe favorable de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, de data 24 de febrer de 2023, sobre la modificació del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la parròquia d'Escaldes-Engordany (VIII modificació)

Vistos els articles 105 i 106 de la LGOTU;

El Comú d'Escaldes-Engordany, en la sessió de Consell de Comú celebrada el dia 20 de març de 2023, ha aprovat el Decret de modificació de les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació i Urbanisme d'Escaldes-Engordany (VIII modificació), amb el contingut següent:

Modificació primera

a) Justificació

Vist el dèficit d'espai públic en la zona del Clot d'emprivat, que actualment s'està utilitzant com a espais verds privats d'ús públic;

Vist que la clau 2b2 (aprovada el 2018) no permet obtenir suficients espais lliures d'edificació per esponjar els edificis tipus en forma de torre que permet la clau;

Vist que la clau 2b2 permet esgotar l'edificabilitat permesa amb escriure;

Vist l'objectiu de la clau 2b2 d'alliberar el màxim d'espai per a ús públic i vistes les necessitats de la ciutadania de tenir equipaments públics al centre ciutat de la vila;

b) Modificació

Es modifica l'article 118, en els seus punts 4 i 6, a fi d'aclarir interpretacions, i els punts 7, en els apartats parcel·la, parcel·la mínima i regles sobre mitgeres, 8.1, en els apartats d'alçada reguladora referida al carrer, punt d'aplicació ARM referida al carrer i nombre de plantes referit al carrer, 8.3, en els apartats ocupació màxima de la parcel·la i sol lliure d'edificació, 8.4, en els apartats posició de l'edificació, planta subterrània, cossos sortints, elements sortints i composició de façana i punt 9, pel que fa a les condicions d'ús de la zona 2b2.

Article 118. Zona d'edificació en illa tancada "Clot d'Emprivat". Clau 2b

1. Descripció. Comprèn l'àmbit delimitat en la documentació de zonificació identificat amb la clau 2b, que es caracteritza per il·les definides per la vialitat existent.

2. Aquesta zona d'edificació "Clot d'Emprivat" (clau 2b), té el seu origen en el conveni previ (aprovat el 25 de juny de 1998), a la redacció del POUP del 2008. Aquesta zona es caracteritza per tenir una edificabilitat que es proposa mantenir. La cessió haurà d'ajustar-se a la normativa general determinada al POUPEE i de forma específica, quant al percentatge pendent al que prescriuen aquestes normes urbanístiques.

3. Es qualifica l'espai com a clau 2b, possibilitant l'aplicació dels paràmetres anteriors a la revisió regulats per la clau 2b.1, o els que venen regulats per la clau 2b.2, que proposa unes millores respecte la volumetria, altures, esponjament de l'edificació i de la qualitat del conjunt, als efectes de crear uns espais privatsius d'ús públic mínims que en la clau 2b.1 no existeixen.

4. Les condicions d'ordenació de la zona 2b.1 provinents del POUP del 2008 determinen que aquesta zona queda definida per la normativa específica que era d'aplicació en l'àmbit determinat pel conveni "Clot d'Emprivat" (aprovat el 25 de juny de 1998) i que correspon a la zona urbana A de les anteriors Ordinacions d'Urbanisme i Construcció, i a més la que es defineix a continuació:

- A les plantes subterrànies i la planta baixa, l'illa serà edificable en la seva totalitat, quedant, però, les plantes baixes limitades exclusivament a l'ús comercial al detall i equipaments públics.
- Les amplades de vials i voravies són aquelles que figuren definides al Pla Parcial d'Urbanisme del Clot d'Emprivat, aprovat pel Govern en la sessió de data 25 de novembre de 1999.
- En l'execució del Carrer de la Unió s'han modificat algunes alineacions respecte les exposades en el punt anterior. L'edificabilitat que resulti afectada per aquesta nova alineació es podrà realitzar en la parcel·la de la qual prové en l'espai de l'illa edificable amb la qualificació de 2b, a desenvolupar amb les mateixes condicions que la resta de parcel·les no afectades pel canvi d'alineacions.
- Els cossos sortints autoritzats són aquells que s'inclouen en el conveni.
- En el pas de vianants no s'autoritzen voladissos.
- A l'interior del pati d'illa es podran ubicar circulacions verticals, com ara ascensors, escales mecàniques, etc. sempre que les circulacions verticals obligatòries que preveu la normativa sectorial ja s'hagin instal·lat dins la profunditat dels 22 m de l'edificació.

El Comú podrà autoritzar la construcció d'aquests elements dins el pati d'illa, sempre que es presenti un projecte unitari que disposi de l'aprovació de tots els propietaris que intervinguin en el pati en qüestió.

Aquests elements ubicats en els patis d'illa només es podran autoritzar per a ús comercial o recreatiu, i sempre i quan el pati d'illa sigui d'accés públic.

- El tractament de les façanes de les places interiors o patis configurats en el plànol vinculat al conveni "Clot d'Emprivat" haurà de subjectar-se al que preveu a l'apartat corresponent a composició de la façana en la zona d'edificació en alineació a vial, intensitat I clau 2a (Article 117).
- Les parets mitgeres hauran de ser tractades com a façanes i es prohibeix l'ús d'estucats, arrebossats o xapes mini-ones o similars.
- Les parcel·les mínimes seran de 600 m².

5. Es proposa una clau 2b.2 que modifica algun dels paràmetres de la clau 2b.1, en el sentit d'esponjar els edificis en forma de torre que permet la clau i possibilitar la creació d'espais privatsius d'ús públic.

6. En l'aplicació de la clau 2b.2, cada illa, haurà d'ordenar-se de forma unitària pel que respecta a l'espai ocupat, la posició de les edificacions, l'ocupació i el volum de les edificacions. S'haurà de presentar un estudi volumètric previ, que haurà de contemplar els drets urbanístics de cada parcel·la inclosa en cada illa així com els espais privatsius d'ús públic. Aquest estudi haurà de ser aprovat pel Comú. Sense dita aprovació

les sol·licituds d'edificació no podran ser revisades. Abans de ser aprovat tot estudi volumètric es posarà a exposició pública 30 dies naturals.

7. Condicions de parcel·lació de la zona 2b.2:

Paràmetre	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Segons l'ordenació detallada del sol urbà.
Parcel·la	Per poder procedir a presentar l'estudi volumètric, que abastarà l'illa sencera: - S'haurà de tenir una superfície mínima de 1800 m ² , en una sola peça, en les illes amb edificació existent. En cas de no tenir dita superfície s'haurà d'aplicar la clau 2b1. - En les illes no edificades s'haurà de tenir la superfície de tota la illa o 1.800m ² com a mínim, en una sola peça de forma rectangular. En cas de no tenir dita superfície s'haurà d'aplicar la clau 2b1.
Parcel·la mínima	600 m ²
Parcel·les no edificades	Tot solar o parcel·la no edificat que confronti amb carretera, carrer, plaça o lloc públic sense ús específic, ha de ser tancat (paret de dos metres d'alçada, arrebossada) al límit d'edificació, segons les alineacions que pertorquin, i construïda la corresponent voravia. Els tancaments de parcel·les privades o públiques no es poden efectuar amb elements que puguin ocasionar danys a tercers.
Front mínim de parcel·la	No es determina.
Fondària mínima de parcel·la	No es determina.
Regles sobre mitgeres	No s'admet la creació de parets mitgeres i, en el cas de mitgeres existents, s'hauran de tractar com a façanes.

8. Condicions de l'edificació de la zona 2b.2.

8.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 2b.2:

Paràmetre	Condicions particulars
Alineació de carrer	Segons el plànol d'ordenació.
Amplada de carrer o vial	La vialitat existent.
Alineació de l'edificació	Segons plànol d'ordenació.
Alçada reguladora referida al carrer	L'altura màxima reguladora serà de:. Edificis de 7 plantes (pb+6): 25 m Edificis de 15 plantes (pb+14): 55 m Edificis de 20 plantes (pb+19): 70 m. V (Art. 4) Modificació (BOPA núm. 102 – 27 de novembre del 2019)
Punt d'aplicació ARM referida al carrer	L'altura dels edificis es prendran des del punt més baix del carrer o des del punt més baix de la implantació de l'edifici.
Nombre de plantes referit al carrer	20 plantes (pb+19)
Front principal i secundari	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

8.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 2b.2:

Paràmetre	Condicions particulars
Fondària edificable	No es determina.
Pati d'illa	No es determina.

8.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 2b.2:

Paràmetre	Condicions particulars
Edificabilitat màxima de parcel·la	L'edificabilitat màxima de parcel·la és la resultant del càlcul del coeficient d'edificabilitat de 7 m ² de sostre / m ² de sòl net. L'edificabilitat es distribuirà dins el volum màxim autoritzat.

Ocupació màxima de la parcel·la	Es fixa una ocupació màxima del 50 % del sòl en la implantació. El 50% d'espai lliure d'edificació sobre rasant es situarà preferentment en una sola peça. Dins de l'espai haurà de poder inscriure's un cercle de 15 m de diàmetre. En les illes amb una consolidació de l'edificació existent i una ocupació de l'illa superior al 60%, no s'admetrà la clau 2b2 i s'aplicarà la clau 2b1. En les illes lliandants amb l'avinguda Carlemany, i que tinguin una ocupació de l'edificació consolidada en un 15% del total de la superfície de la illa, no s'admetrà la clau 2b2 i s'aplicarà la clau 2b1. En les illes que tinguin autorització d'aplicació de la clau 2b2, en les parcel·les restants no s'admetrà la clau 2b1 en una superfície d'ocupació de l'edificació superior al 15% de la illa, i sense perjudicar l'estudi volumètric autoritzat. En aquest cas l'espai lliure d'edificació en parcel·la utilitzada en clau 2b1 també haurà de ser d'ús públic. Edifici esglaonat: (un sol edifici per parcel·la) L'ocupació màxima de cada esglaó de les edificacions seran de: 50 % 7 plantes des de la planta baixa fins a la planta 6. 30 % 9 plantes des de la planta 7 fins a la planta 15.(ambdues incloses) 20% 4 plantes des de la planta 16 fins a la planta 19. (ambdues incloses) Edificis continus (varis edificis per parcel·la) La superfície màxima d'ocupació en planta de cada edifici no pot superar ni 500 m² en planta ni el 18 % de la superfície de la parcel·la. Aspectes generals: Els edificis de més de 7 plantes s'hauran de separar un mínim de 10 m entre ells. Als efectes d'ordenar els volums i els espais privatis d'ús públic lliures d'edificació, els estudis volumètrics previs al permís d'edificació es faran seguint l'estudi d'implantacions de l'Annex 2 i qualsevol variació d'aquest estudi haurà de ser aprovat pel Comú en el moment de donar la conformitat al projecte d'ordenació volumètrica. Per assegurar el millor aïllament del conjunt, preferentment es situaran els volums d'altura en l'àmbit que s'indica a continuació: - A la part sud de les illes es situarà preferentment les edificacions fins un màxim de 7 plantes. -A la part nord-oest de les illes es situarà preferentment les edificacions fins un màxim de 15 plantes. -A la part nord-est de les illes es situarà preferentment les edificacions fins un màxim de 20 plantes
Adapt. Topogràfica i mov. De terres	No es determina
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	El sòl lliure d'edificació serà com a mínim del 50 % de la superfície de les illes, i s'haurà de delimitar en el projecte d'ordenació volumètrica, previ, que es redacti per cada illa. Aquest sòl té la consideració d'espai privatiu d'ús públic. En l'ordenació volumètrica, de sostre i d'usos que es redacti en cada illa o part d'ella, el Comú definirà els usos dels espais d'ús públic (parcs, jardins, zones infantils, zones recreatives, esportives o altres...), amb accés directe a peu pla des del carrer. Tant la urbanització de l'espai privatiu d'ús públic com l'accés haurà d'ésser executat pel sol·licitant. Els espais privatis d'ús públic no són edificables. La conformitat del Comú amb el projecte d'ordenació volumètrica, comportarà l'obligació del propietari de vincular "ob rem" en el Registre de la Propietat els sòls edificables i els espais privatis d'ús públic per tal de garantir l'afectació d'aquests últims al seu destí.

8.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 2b.2:

Paràmetre	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Segons es defineixi en estudi volumètric previ al permís d'edificació, de sostre i usos de l'espai lliure d'edificació que haurà de ser aprovat pel Comú. A l'avinguda Carlemany, les edificacions per sobre de la planta 7 (pb+6) hauran de retirar-se del pla de façana una distància de 5 metres. En les illes en les que hi ha edificacions bastides amb les parets mitjaneres vistes, o que correspongui a un àmbit o finques que han desenvolupat l'ordenació amb l'opció vigent 2.b.1, l'estudi volumètric haurà de proposar solucions d'adaptació dels nous edificis o altres per tal que aquestes mitgeres quedin adaptades a la nova ordenació.

Planta subterrània	La superfície ocupada per plantes subterrànies no compta com a superfície edificada. Es consideren plantes subterrànies aquelles que no poden tenir obertures a l'exterior; no es consideren obertures les portes cegues de garatges ni els forats o sistemes de ventilació, els quals hauran d'estar situats a més d'1,70 metres damunt del nivell del paviment. La volumetria de les plantes subterrànies ha de quedar per sota del nivell natural del terreny existent o modificat. Les plantes subterrànies poden ocupar el 100 % de la parcel·la. La coberta de les plantes subterrànies ha d'ésser plana i enjardinada a nivell dels vials o, en tot cas, fàcilment accessible per als usuaris de l'edifici.
Planta semisubterrània	A les plantes semi subterrànies, es considerarà edificada tota la superfície en una amplada de 10 metres des de la façana exterior per a ús d'aparcament o tota la superfície per a altres usos.
Planta baixa	En cap cas la solera de la primera planta edificada (la més baixa) no pot estar situada ni per sobre ni per sota d'1,20 metres del nivell natural del terreny, o del terreny modificat, o d'un vial d'accés.
Plantes pis	En el supòsit de forjats successius separats per més de 4,50 metres, es compta com a dues o més plantes edificades, a raó de 2,50 metres per planta.
Planta sota coberta	La distància màxima que hi pot haver entre la solera de la darrera planta edificada i el carener de la coberta, en tots els casos, és de 4,50 metres.
Coberta	S'admetrà la coberta plana.
Cossos sortints	No s'autoritzen en els carrers del Clot d'Emprivat. Només s'autoritzen cossos volats en el sòl privat d'ús públic i que computen a efectes d'ocupació i d'edificabilitat. Aquests es podran realitzar a partir de la tercera planta deixant una alçada lliure mínima de 15m. V (Art. 4) Modificació (BOPA núm. 102 – 27 de novembre del 2019)
Elements sortints	No s'autoritzen. V (Art. 4) Modificació (BOPA núm. 102 – 27 de novembre del 2019)
Patis	No es determina.
Composició de la façana	No es podran construir parets mitgeres cegues. Es vetllarà per no crear parts de façanes opaques massa importants a fi d'evitar un efecte monolític i imposant de l'edifici. En qualsevol cas, es prohibeixen els colors: vermell, groc, blau i afins, així com les tonalitats llampants per als colors restants. En els altres elements arquitectònics, com ara fusteries, persianes, canals, etc., es prohibeix l'ús de colors llampants. V (Art. 4) Modificació (BOPA núm. 102 – 27 de novembre del 2019)

9. Condicions d'ús de la zona 2b.2:

En planta baixa queda prohibit l'ús d'habitatge en les seves modalitats de unifamiliar i plurifamiliar. I s'ha de variar els usos en un mínim del 15 % del total de plantes.

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)	Condic. (1)	Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (3)

Industrial	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administratiu	Serveis tècnics	Estacion. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal
Compatible	Incompatible	Condic. (4)	Condic. (5)	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) Condicionats al compliment de la corresponent ordinació del Comú reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta a l'ordinació comunal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que pugui generar aquest tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús per a vianants.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració al conjunt en el qual siguin edificats.
- (5) Limitat a les petites activitats de caràcter familiar relacionades amb el cultiu de la terra i complint a normativa general per a aquest tipus d'activitats

Modificació segona

a) Justificació

Vist que l'aplicació de l'article 25 de cossos volats en el seu punt 5 comporta un augment dels metres quadrats construïts no computables, provoca que els edificis siguin més densos, facin que els carrers siguin poc assolellats i tinguin la percepció de ser més estrets;

b) Modificació

Es modifica l'article 25 punt 1 i 5, que queden redactats de la següent manera:

Article 25. *Cossos Volats*

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius coberts habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.

5. La superfície dels cossos sortints tancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i d'ocupació màxima. Els cossos semitancats i oberts hauran de complir les separacions als límits de la parcel·la i d'ocupació màxima, però no computaran a efectes d'edificabilitat quan es tracti d'edificacions unifamiliars aïllades.

Modificació tercera

a) Justificació

Vist que l'aplicació de l'article 19 de nombre de plantes referit al carrer en el seu punt 3, impedeix tenir edificis d'ús exclusiu d'aparcament que esgotin l'alçada reguladora, ja que poden tenir alçades lliures entre plantes inferiors a les alçades entre plantes d'edificis d'habitatge.

Vist l'existència d'edificis d'ús exclusiu d'aparcaments aprovats amb anterioritat als plans d'urbanisme parroquial que no compleixen amb l'article 19 i compleixen amb l'alçada màxima reguladora, quedarien fora d'ordinació.

b) Modificació

Es modifica l'article 19 punt 3, que queda redactat de la següent manera:

Article 19 *Nombre de plantes referit al carrer*

3. S'exclou del compliment del punt anterior aquelles claus que específicament tenen una altura màxima superior a 7 plantes i en els casos d'edificis d'ús exclusiu d'aparcaments i amb un màxim d'un habitatge.

Modificació quarta

a) Justificació

Vist que l'alçada reguladora, en les claus d'edificació amb alineació a vial, es de un màxim de 23,5m (19.5 + 4).

Vist que l'alçada reguladora màxima de les zones residencials es de 20,5 m (9+11.5).

Vist que l'aplicació dels articles 121 i 129 en els seus punts 4.3 adaptació topogràfica i moviment de terres, en les zones compreses entre la zona d'edificació amb alineació a vial i les zones residencials, fa que l'alçada màxima reguladora d'aquestes zones sigui de 28m (9+19) i de 9m + 15 plantes segons la zona 5c.

b) Modificació

Es modifiquen l'article 121 i 129 en el seu punt 4.3, que queden redactats de la següent manera:

Article 121 Zona d'edificació per definició volumètrica. Intensitat I. Clau 3a

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3a:

Paràmetre	Condicions particulars
Edificabilitat màxima de parcel·la	L'edificabilitat màxima de parcel·la és la que resulta de la suma de la superfície de les plantes autoritzades dins del volum autoritzat.
Dimensió màxima en planta	La dimensió màxima en planta de tota edificació és de 22 metres (inscrita dins un quadrat de mides màximes 22 m x 22 m). En el cas de les edificacions situades sobre l'alineació de la carretera d'Engolasters entre els números 1 i 33, ambdós inclosos, la llargada de la façana serà la que resulta entre els límits de la parcel·la a veïns, exceptuant els límits de parcel·la amb carrer i/o torrent que els determina el Comú i el Govern.
Ocupació màxima de la parcel·la	L'ocupació màxima de la parcel·la és del 75 %. Només es permetrà a la planta baixa l'ocupació de la parcel·la fins als límits. De forma específica per la UA SUBle 19 l'ocupació màxima de la parcel·la és de 70%. De forma específica per la UA SUBle 20 l'ocupació màxima de la parcel·la és de 40%. De forma específica per la UA SUBle 21 l'ocupació màxima de la parcel·la és de 45%.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	El 25 % restant s'ha de destinar a espai verd i zona de esbarjo. 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.
Patis davanter i posterior de parcel·la	No es determina.
Alçada màxima a carener	L'alçada màxima a carener és de 19 metres respecte al vial, al pla natural del terreny o al seu nivell si ha estat objecte de modificació. Independentment de l'alçada màxima a carener fixada, l'alçada màxima d'edificació no pot sobrepassar 2,5 vegades la seva dimensió mínima en planta.
Nombre de plantes	6 plantes = planta baixa + 5 plantes.
Tanques	No es poden efectuar tancaments de l'àrea enjardinada amb elements que puguin ocasionar danys a tercers. Les tanques poden ser opaques com a màxim en un metre d'alçada, des del nivell del carrer o des del nivell del terreny original o modificat.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	No s'admeten
Alçada màxima volumètrica	L'alçada màxima de l'edificació des del punt més baix de la parcel·la és de 4 metres (adaptació topogràfica màxima) + 19 metres (alçada màxima a carener) = 23 metres, des del punt més baix de la parcel·la fins al carener més alt de l'edificació entre successives adaptacions al terreny.

Article 129. Zona d'edificació amb volumetria específica. Zona urbana. Intensitat III. Clau 5c

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 5c:

Paràmetre	Condicions particulars
Edificabilitat màxima de parcel·la	L'edificabilitat màxima de parcel·la és l'estipulada per la unitat d'actuació. L'edificabilitat es distribuirà dins el volum màxim autoritzat.
Ocupació màxima de la parcel·la	Es fixarà segons les determinacions del planejament derivat i podrà ser fins al 100 %.
Tanques	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns.
Adapt. topogràfica i mov. de terres	No s'admeten
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	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 al nivell dels vials contigus i s'ha de destinar a jardins i instal·lacions d'esbarjo per a ús dels veïns de l'edifici. Es podran ocupar els terrenys de separació entre edificis per a nuclis de comunicació.



Modificació cinquena

a) Justificació

La pràctica diària ha demostrat l'existència d'errors materials, així com mancances de petita entitat que, de no ser subsanades, podrien ser objecte d'interpretacions diferents, fins i tot contradictòries.

Amb la voluntat d'eliminar qualsevol dubte d'interpretació, com és en el cas present la del catàleg comunal, el Comú creu convenient procedir a la seva modificació, als efectes de corregir les mancances o contradiccions detectades.

Aquesta modificació es redacta als efectes de resoldre l'error detectat en la identificació del Pont de la CG2 com a Eli (element d'interès); atenent a les seves característiques arquitectòniques, tipològiques i de visual. Es considera que aquest edifici no reuneix les condicions per ser tractat com a element d'interès (Eli), pel que es planteja la seva modificació com a element documentable (Edoc).

b) Modificació

Es modifica el tractament del Pont de la CG2, Codi de Catàleg Eli 19, del Catàleg comunal d'edificis, espais o elements d'interès històric, monumental, cultural o ambiental, passant a formar part de la Llista de béns inscrits en la classe Element Documentable (Edoc) del mateix catàleg. (Annex núm. 1).

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

Escaldes-Engordany, Casa Comuna, 20 de març de 2023.

Vist i plau

La cònsol major

Rosa Gili Casals

P. o. del Consell de Comú

La secretària general

Sandra Tudó Montanya

Annex 1 :

C C

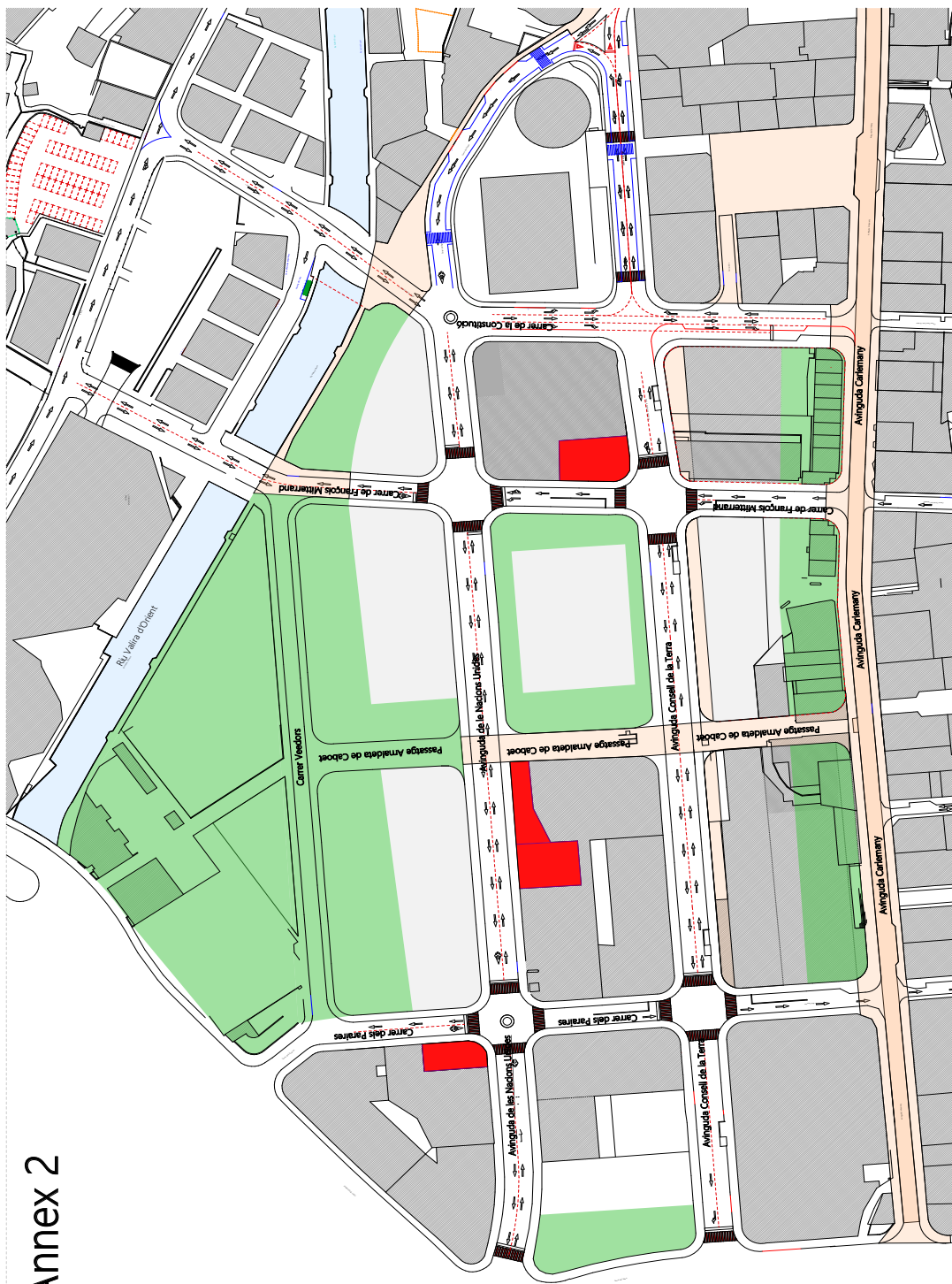
CATÀLEG COMUNAL D'EDIFICIS, ESPAIS O ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC, MONUMENTAL, CULTURAL O AMBIENTAL
Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial
Comú d'Escaldes-EngordanyLLISTA DE BÉNS INSCRITS EN LA CLASSE
ELEMENT DOCUMENTABLE

(5/5)

Edoc

Fotografia	Codi Catàleg	Denominació, localització Àmbit POUPEE	Consideracions
	Edoc-36	Pont de la CG2 (FHASA) sobre el Madriu CG2 / riu Madriu	Pont que va quedar tapat per la rectificació de l'eix i l'eixample de la CG2. Obra que té l'interès de formar part del llegat relacionat amb el granit i concretament amb l'obra civil deixada per FHASA. La seva observació avui no és gaire còmoda, però és possible. Es troba en ple circuit de l'arquitectura del granit a Escaldes, al costat de l'hotel Carlemany, l'antiga fàbrica de pells i la casa Joan Aleix, a més de l'hotel Valira, uns metres més avall.

Annex 2



Legenda		Els Promotors		Projecte		Emplaçament		Data		Escala	
		Comú d'Escaldes-Engordany		Estudi Espais Lliures d'edificació		Clot d'Emprivat		Juny 2022		1:1500	