

**MODIFICACIÓ DEL POUP PER L'AJUSTAMENT D'ALINEACIONS AL
CARRER DE LA GRAU I CARRER SENSE NOM A LA PARTIDA "PRAT
DEL RULL"**

ÍNDEX

MEMÒRIA

- 1. ÀMBIT, OBJECTE, INICIATIVA, TRAMITACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL POUP**
 - 1.1 L'ÀMBIT
 - 1.2 OBJECTE
 - 1.3 TRAMITACIÓ I JUSTIFICACIÓ JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓ DEL POUP
 - 1.4 INICIATIVA I SITUACIÓ JURÍDICA DEL PLANEJAMENT

- 2. OBJECTIUS URBANÍSTICS**

- 3. ESTAT ACTUAL**
 - 3.1 DELIMITACIÓ I SUPERFÍCIE DEL SECTOR
 - 3.2 CARACTERÍSTIQUES DELS TERRENYS

- 4. PROPOSTA**
 - 4.1 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA
 - 4.2 QUADRE QUANTITATIU DE SÒLS

- 5. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA.**

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1. SITUACIÓ**
- 2. TOPOGRÀFIC**
- 3. PLANEJAMENT VIGENT**
- 4. AFECTACIONS UNITATS D'ACTUACIÓ**
- 5. AJUSTOS**
- 6. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ**

MEMÒRIA

MEMÒRIA

1. ÀMBIT, OBJECTE, INICIATIVA, TRAMITACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL POUP

1.1 L'ÀMBIT

L'àmbit de Modificació són els terrenys afectats per les alineacions del carrer de la Grau i del carrer sense perpendicular al carrer Prat de la Creu situat a la partida "Prat del Rull". Les alineacions afectades són aquelles determinades pel Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial d'Andorra la Vella (POUP), aprovat definitivament per acord del Consell de Comú de 27 de juliol de 2007 i publicat al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra número 74 any 19 de data 17 de setembre de 2007.

L'àmbit té una geometria de creu asimètrica, més o menys paral·lela a la vialitat existent, i afecta a les unitats de sòl urbà consolidat GD-75, GD-77, GD-78 i GD-192, i a la unitat d'actuació de sòl urbà no consolidat PP-NC-08 "Prat del Rull".

L'àmbit limita al nord amb el carrer Prat de la Creu, a l'est amb el futur vial paral·lel al carrer Doctor Vilanova, al sud amb la futur vial paral·lel a l'avinguda Tarragona al marge dret del riu Gran Valira i a l'oest amb el carrer Baixada del Molí.

La superfície total de l'àmbit de modificació és de **5.340,75 m²**, el qual comportarà un **ajustament de les superfícies de cadascuna de les unitats d'actuació sense alterar cap dels continguts essencials del POUP** i sense variar les edificabilitats establertes pel POUP.

1.2 OBJECTE

L'objecte de la modificació del POUP d'Andorra la Vella és la de l'ajustament de les alineacions del carrer de la Grau i del carrer sense a la partida "Prat del Rull" a les edificacions confrontants existents. Aquest ajustament és degut a disfuncions constatades entre la cartografia oficial d'Andorra i les edificacions construïdes existents.

1.3 TRAMITACIÓ I JUSTIFICACIÓ JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓ DEL POUP

El tràmit de modificació de planejament s'ajustarà a allò que preveu l'article 105 de la Llei General d'Ordenació i Urbanisme d'Andorra aprovada per Consell General de 29 de desembre de 2000.

Aquesta modificació de planejament s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent d'Andorra en matèria d'Urbanisme.

Les referències a les Normes Urbanístiques (NNUU) són les contingudes al document IV del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial d'Andorra la Vella publicades al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra número 74 any 19 de data 17 de setembre de 2007.

1.4 INICIATIVA I SITUACIÓ JURÍDICA DEL PLANEJAMENT

La iniciativa de la present modificació del planejament és pública i es promou a pel Comú d'Andorra la Vella.

La situació jurídica de la modificació de planejament, d'acord amb l'article 105 de la LGOTU, el Comú pot fer-la en qualsevol moment.

2. OBJECTIUS URBANÍSTICS

L'objectiu urbanístic de la modificació del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial és la de poder **ajustar les alineacions del carrer de la Grau i del carrer sense nom a la partida "Prat del Rull"** ateses les disfuncions constades entre la cartografia oficial d'Andorra i l'aixecament topogràfic actual de l'àmbit.

L'ajustament de les alineacions ha de permetre que les edificacions recentment construïdes als carrers esmentats no quedin en situació de "fora d'ordenació" per no estar alineades d'acord a l'article 126 de la LGOTU. Atès que l'ajustament dels nous eixos i amplades dels dos carrers no comporta una modificació dels continguts essencials, els paràmetres d'ordenació ni l'edificabilitat determinada pel POUP, es confirma la seva idoneïtat.

3. ESTAT ACTUAL

3.1 DELIMITACIÓ I SUPERFÍCIE DEL SECTOR

L'àmbit de modificació del carrer de la Grau i del carrer sense nom a la partida "Prat del Rull" té una superfície de 5.340,75 m² segons medició digital sobre el nou plànol topogràfic aixecat amb motiu de la redacció del Pla Especial d'Infraestructures d'Andorra la Vella a data març de 2008.

L'àmbit limita al nord amb un terreny buit inclòs dins de la GD-192. En l'esmentat terreny, hi ha entrada una sol·licitud de llicència urbanística d'obra major, en fase de tràmit, que inclou la construcció i urbanització del carrer sense nom a la partida "Prat del Rull" que desemboca al carrer Prat de la Creu. També, limita al nord amb un edifici d'habitatges de PB+6, autoritzat l'any 1989, inclòs dins de la unitat d'actuació GD-77.

Així mateix, al llarg del tram existent del carrer sense nom a la partida "Prat del Rull", l'àmbit limita per dos edificis d'habitatges autoritzats als anys 1999 i 2002 respectivament, i un edifici administratiu, propietat de Govern. Tot aquests edificis tenen una alçada de PB+6 i estan inclosos dins les unitats d'actuació GD-75 i GD-78.

Al sud està limitat per terrenys buits inclosos dins de la unitat d'actuació PP-NC-08 "Prat del Rull", on el planejament preveu la continuació del carrer sense nom a la partida "Prat del Rull".

A l'oest limita amb la Baixada del Molí. Actualment existeixen diversos edificis d'habitatges autoritzats a l'any 2001 inclosos dins de la unitat GD-75 i uns altres edificis d'habitatges en fase de construcció autoritzats l'any 2002 inclosos dins de la unitat GD-74. Tots aquests edificis són de PB+6.

A l'est, per on s'ha d'eixamplar l'actual camí de la Grau limita amb el futur carrer paral·lel al carrer Doctor Vilanova inclòs a la unitat d'actuació PP-NC-08 "Prat del Rull". Actualment existeix una construcció inacabada i terrenys buits a ordenar pel futur planejament derivat de l'esmentada unitat d'actuació.

3.2 CARACTERÍSTIQUES DELS TERRENYS

L'àmbit de modificació es troba molt proper al nucli d'Andorra la Vella, entre el casc antic i el riu Gran Valira. Tota aquesta àrea és una de les zones més emergents de la Parròquia on en

l'actualitat s'estan construint molts edificis d'habitatges, administratius i de serveis (nova seu de la justícia Andorrana, l'ampliació del Consell General i el futur edifici administratiu del Comú). Actualment aquest sector s'ordena pel carrer Prat de la Creu i pels carrers perpendiculars Doctor Vilanova i Baixada del Molí. Tota aquesta vialitat bàsica no assoleix tot el creixement previst pel planejament sent necessari el desenvolupament de la nova vialitat entre la qual es troben inclosos els vials objecte de la modificació de planejament.

Actualment només està oberta una part d'aquesta vialitat, és a dir un tram del carrer de la Grau i un altre tram del carrer sense nom perpendicular a aquest. Aquests dos vials connecten amb la Baixada del Molí fent necessari noves actuacions d'obertura de vials.

Com ja s'ha dit anteriorment, hi ha entrada una sol·licitud de construcció d'un edifici d'habitatges dintre de la unitat d'actuació GD-192 la qual inclou la construcció i urbanització del tram del carrer sense nom que ha de connectar amb el carrer Prat de la Creu. En el procés de tramitació de dita llicència, a l'hora d'assenyalar les alineacions i rasants de dit carrer amb la base topogràfica aportada per la propietat, és quan es constatà les disfuncions entre les dues bases topogràfiques.

DISFUNCIONS CONSTATADES

Respecte al carrer de la Grau:

- a) Carrer de la Grau, 12-14:
Edifici inclòs a la unitat d'actuació GD-77 que dona front als carrers Prat de la Creu i de la Grau, té aproximadament 33,40 metres de distància entre façanes, segons aixecament topogràfic, és a dir, un metre menys que la cartografia oficial d'Andorra.

- b) Carrer de la Grau, 11-13:
Edifici inclòs a la unitat d'actuació GD-78 que dona front al carrer de la Grau, té una fondària aproximada de 18,40 metres, és a dir un metre més que la cartografia oficial d'Andorra.

De la implantació dels dos edificis resulta que l'amplada entre ambdós es manté a 15 metres i el seu eix queda desplaçat aproximadament en un (1) metre.

Per altra banda, entre les edificis construïts, el primer tram del carrer de la Grau entre la Baixada del Molí i el carrer sense nom inclosos a les unitats d'actuació GD-74 i GD-75,

mantenen la distància de 13 metres entre façanes existents i els seu eix de carrer es troba lleugerament desplaçat.

Respecte al carrer sense nom a la partida “Prat del Rull”:

- a) Carrer de la Grau, 15:
Edifici inclòs a la unitat d'actuació GD-75, que no figurava grafiat a la cartografia oficial d'Andorra, està emplaçat segons projecte autoritzat de nova construcció.

- b) Carrer de la Grau, 11-13:
Edifici inclòs a la unitat d'actuació GD-78, situat segons l'actual aixecament topogràfic, a una distància de 17,20 metres de l'edifici oposat del carrer de la Grau, 15.

Així doncs, d'aquests edificis construïts, existeixen també petites discordances tant pel que fa a les seves profunditats com a la seva ubicació respecte a la cartografia oficial. En aquest cas les façanes d'ambdós edificis estan separades aquests 17,20 metres, en comptes dels 18 metres previstos pel POUP planificat, quedant el seu eix també desplaçat.

4. PROPOSTA

4.1 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Un cop comprovat les preexistències actuals segons la seva realitat física i la necessitat d'assenyalar les alineacions i rasants de l'edifici a construir en la unitat d'actuació GD-192, obliga al Comú a **replantejar unes noves alineacions i rasants** pels carrers de la Grau i del de nova creació en funció de les discordances assenyalades en el punt anterior, per tal de donar coherència urbanística als mateixos, sense variar ni alterar les previsions generals del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial aprovat.

Donat que les anteriors alineacions previstes pel POUP deixen en situació de “fora d'ordenació” per alineacions als edificis recentment construïts i que l'ajust tècnic de la proposta, que corregeix dita situació, no comporta cap modificació dels continguts essencials previstos pel planejament general.

Per tant, el present document s'adapta plenament a les determinacions de l'article 105 de la LGOTU, i des del Comú d'Andorra la Vella, es considera justificat la proposta de les següents modificacions:

Respecte al carrer de la Grau:

1. Desplaçar aproximadament un (1) metre l'eix del carrer de la Grau des de la cruïlla del carrer sense nom fins al nou vial paral·lel al carrer Doctor Molines. L'amplada d'aquest tram de carrer es manté de 15 metres al igual que el planejament vigent.
2. Ajustar les alineacions a les façanes existents del carrer de la Grau des de la cruïlla del carrer sense nom fins a la Baixada del Molí. L'amplada d'aquest tram de carrer es manté de 13 metres al igual que el planejament vigent.

Respecte al carrer sense nom a la partida "Prat del Rull":

1. Desplaçar l'eix i disminuir l'amplada del vial de 18 metres a 17,20 metres del futur carrer, tot i mantenint la distància entre els edificis situats al carrer de la Grau, 15 i 11-13.
2. Mantenir l'amplada de 20 metres entre les façanes sobrerasant de l'edifici situat al carrer de la Grau, 12-14 i el futur edifici a construir sense que s'alterin la seva ordenació sobrerasant prevista pel POUP a situar al llarg del tram del futur carrer sense nom inclòs dins de la unitat GD-192.

4.2 QUADRE QUANTITATIU DE SÒLS

La distribució dels sòls i sostre de la proposta és la que s'indica en el quadre següent:

QUADRE DE SUPERFÍCIES				
		Planejament vigent	Modificació POUP	Variació
GD-74	Zona de Densificació Urbana (clau Z.2)	5,43 m ²	0,00 m ²	-5,43 m ²
	Viari Urbà (clau C2)	114,25 m ²	119,68 m ²	5,43 m ²
GD-75	Zona de Densificació Urbana (clau Z.2)	1,48 m ²	71,51 m ²	70,04 m ²
	Viari Urbà (clau C2)	64,20 m ²	65,67 m ²	1,47 m ²
GD-77	Zona de Densificació Urbana (clau Z.2)	72,22 m ²	0,00 m ²	-72,22 m ²
	Viari Urbà (clau C2)	0,00 m ²	72,22 m ²	72,22 m ²
GD-78	Zona de Densificació Urbana (clau Z.2)	16,13 m ²	24,56 m ²	8,43 m ²
	Viari Urbà (clau C2)	0,00 m ²	16,13 m ²	16,13 m ²
GD-192	Zona de Densificació Urbana (clau Z.2)	69,50 m ²	142,81 m ²	73,31 m ²
	Viari Urbà (clau C2)	612,26 m ²	538,96 m ²	-73,31 m ²
PP-NC-08	Zona de Densificació Urbana (clau Z.2)	100,60 m ²	153,14 m ²	52,54 m ²
	Edificació per definició volumètrica (clau Z.6)	47,35 m ²	35,39 m ²	-11,96 m ²
	Viari Urbà C2	2.318,82 m ²	2.278,23 m ²	-40,58 m ²
Viari existent	Viari Urbà C2	1.918,51 m ²	1.822,44 m ²	-96,07 m ²
TOTAL		5.340,75 m²	5.340,75 m²	0,00 m²

Així mateix, els sòls de les unitats d'actuació en sòl urbà consolidat GD-74, GD-75, GD-77, GD-78 i GD-192 que afecta la present Modificació de POUP queden de la següent forma:

UNITATS D'ACTUACIÓ DE GESTIÓ DIRECTA EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT								
UNITATS D'ACTUACIÓ	ZONES (m2)	VIALS (m2)	ESPAIS LLIURES (m2)	EQUIPAMENTS (m2)	SERVEIS TÈCNICS (m2)	TOTAL UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	SOSTRE MÀXIM (m2st)	SOSTRE ADDICIONAL (m2st)
GD-74	1.989,99	228,98	0,00	0,00	0,00	2.218,97	14.626,99	0,00
GD-75	3.109,15	67,81	0,00	0,00	0,00	3.176,96	20.226,01	0,00
GD-77	2.374,21	72,22	0,00	0,00	0,00	2.446,43	16.008,93	0,00
GD-78	492,02	16,13	0,00	0,00	0,00	508,15	3.316,46	0,00
GD-192	498,94	606,14	0,00	0,00	0,00	1.105,08	2.956,52	0,00

Els sòls de la unitat d'actuació en sòl urbà no consolidat PP-NC-08 "Prat del Rull" que afecta la present Modificació de POUP queda de la següent forma:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIES		CESSIONS		SOSTRE MÀX.
	m2 sòl	%	m2 sòl	% (s/Zones)	m2 sostre
Total Zones	14.865	51,45%			92.155
Z.1	120	0,42%			
Z.2	5.271	18,25%			
Z.6	7.183	24,85%			
Z.9.2	2.291	7,93%			
Total Sistemes	14.028	48,55%	2.623	15,00%	
Viari Territorial C1	7.329	25,37%			
Viari Urbà C2	3.181	11,00%			
Viari Cívic C3	682	2,36%			
Viari Cívic/Verd Privat de Nova Creació C3/Z.9.2	213	0,74%			
Equipaments E1	884	3,06%	884	5,06%	
Parcs i jardins Urbans P2	1.739	6,02%	1.739	9,94%	
Total Àmbit	28.893	100,00%	2.623	15,00%	92.155

Per tant, la present Modificació també ajusta els sòls de les unitats d'actuació afectades sense variar la seva edificabilitat.

5. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA.

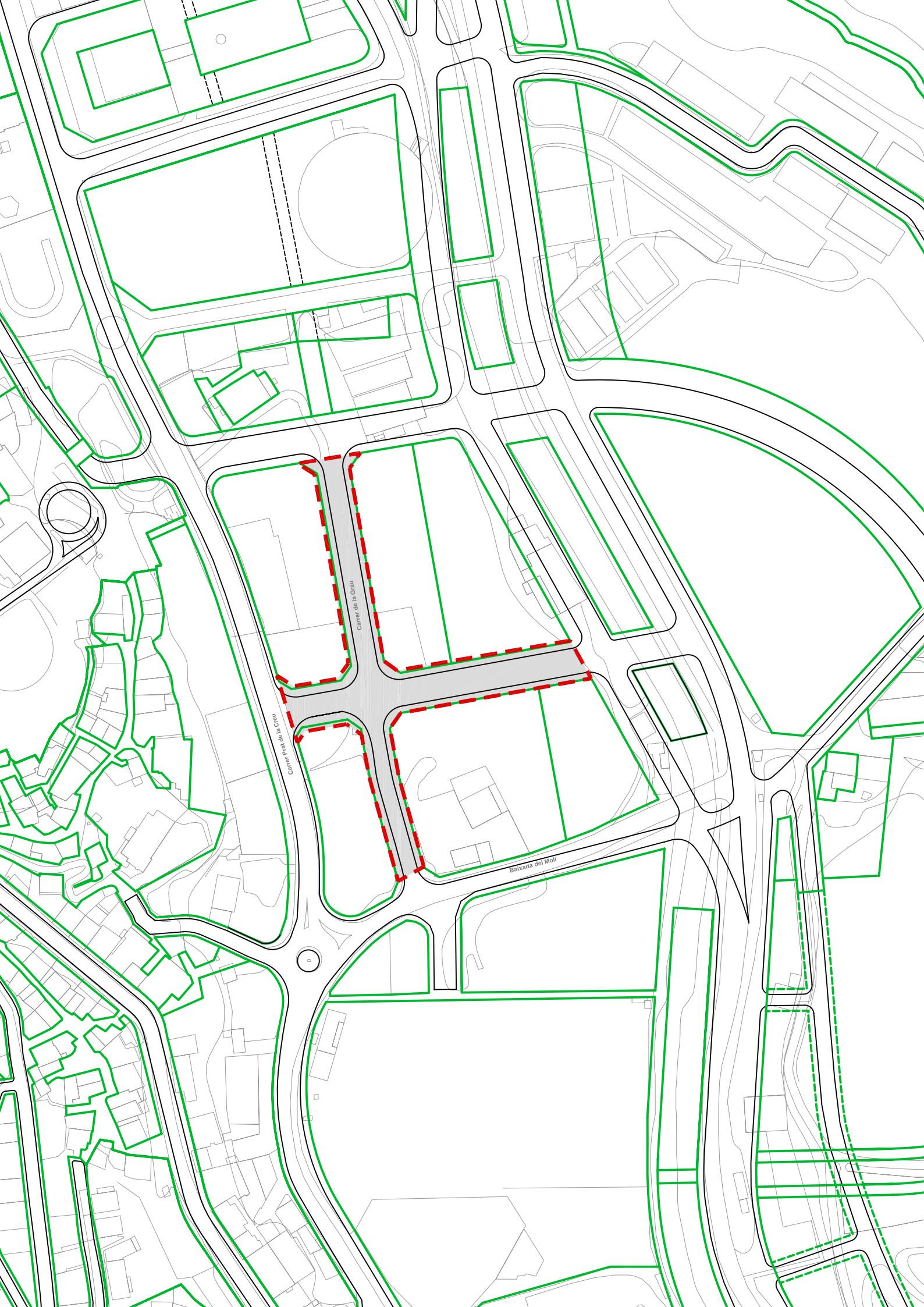
El procediment d'aprovació de la modificació del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial d'Andorra la Vella és el que preveu l'article 106 de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme aprovada pel Consell General de 29 de desembre del 2000, i consisteix en:

- Aprovació provisional i publicació de l'acord, competència comunal.
- Aprovació prèvia, competència de Govern.
- Aprovació definitiva i publicació de l'acord, competència comunal.

Andorra la Vella, juliol de 2008.

Xavier Sánchez Roo, arquitecte
Departament de Serveis Públics i Urbanisme
Comú d'Andorra la Vella

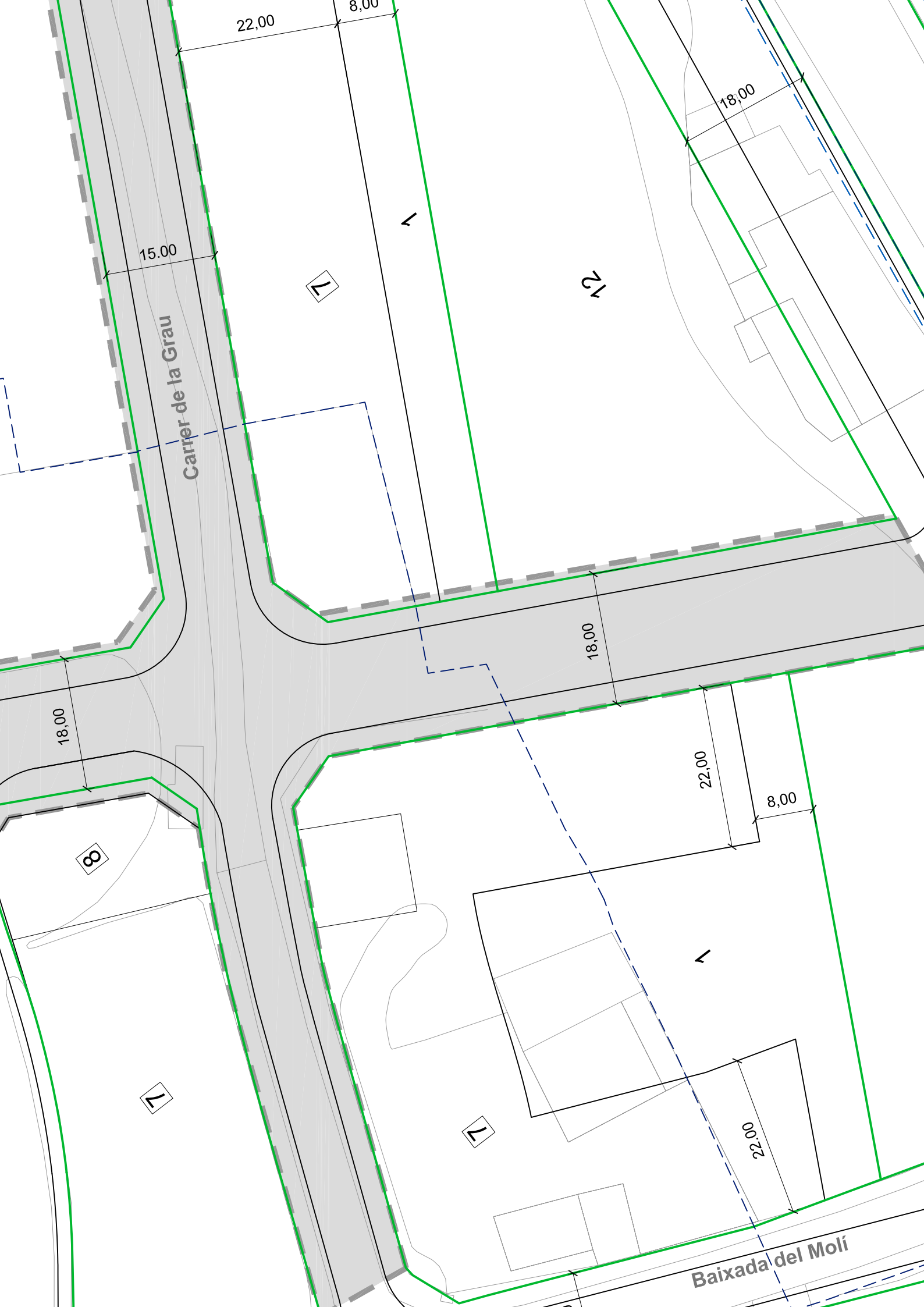
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



Carrer Prats de la Creu

Carrer de la Grau

Baixada del Moll



15,00

22,00

8,00

18,00

Carrer de la Grau

27

18,00

18,00

22,00

8,00

22,00

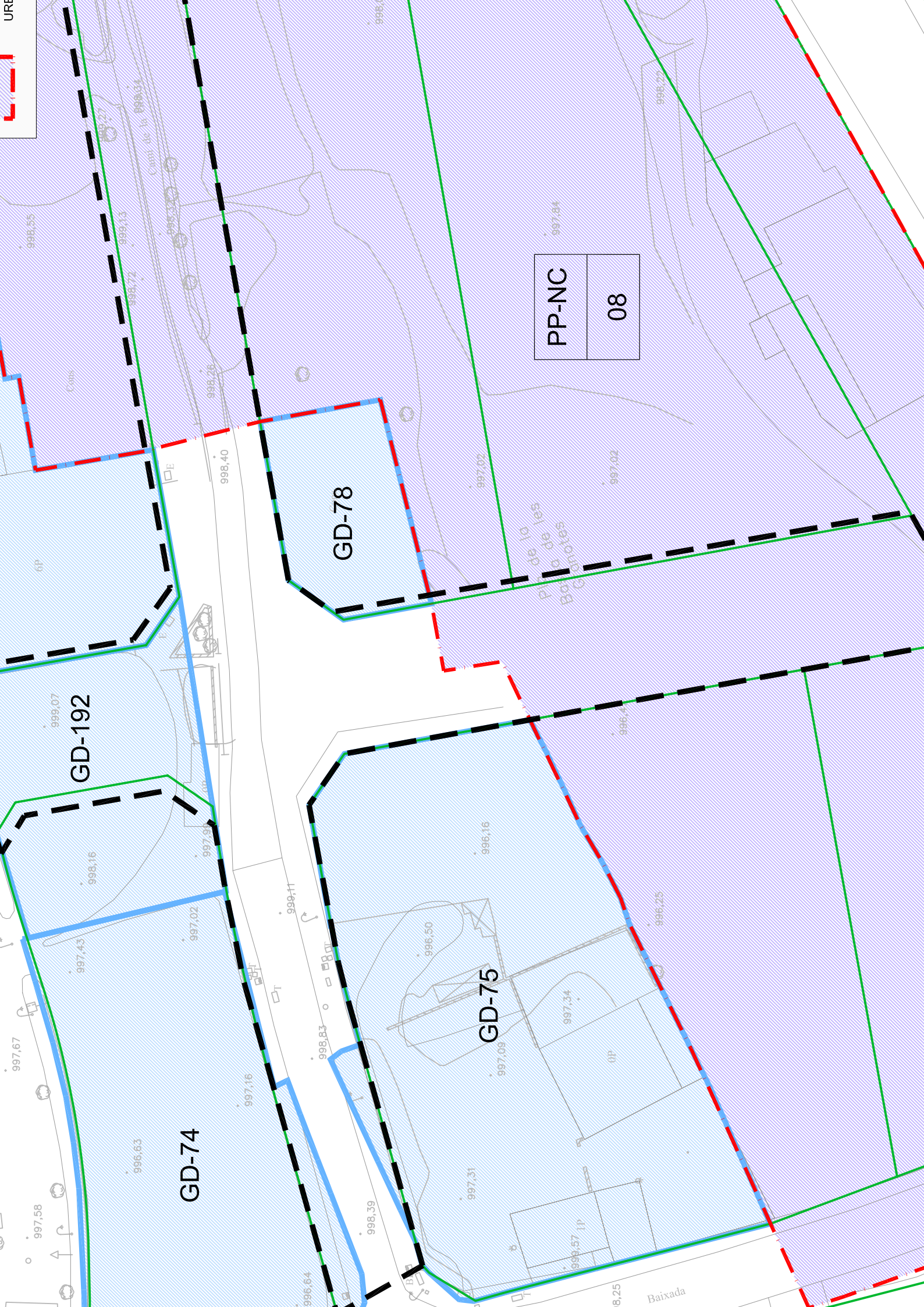
Baixada del Molí

7

8

7

7



PP-NC	08

GD-78

GD-192

GD-74

GD-75

Camí de la BORDA

Borda de les Bòrdoles

Baixada

998,55

999,13

998,72

998,26

998,40

997,02

997,02

997,84

996,25

6P

999,07

998,16

997,94

999,11

996,16

996,4

996,25

997,67

997,43

997,02

997,16

998,83

996,50

997,09

997,34

0P

996,63

997,31

998,39

997,31

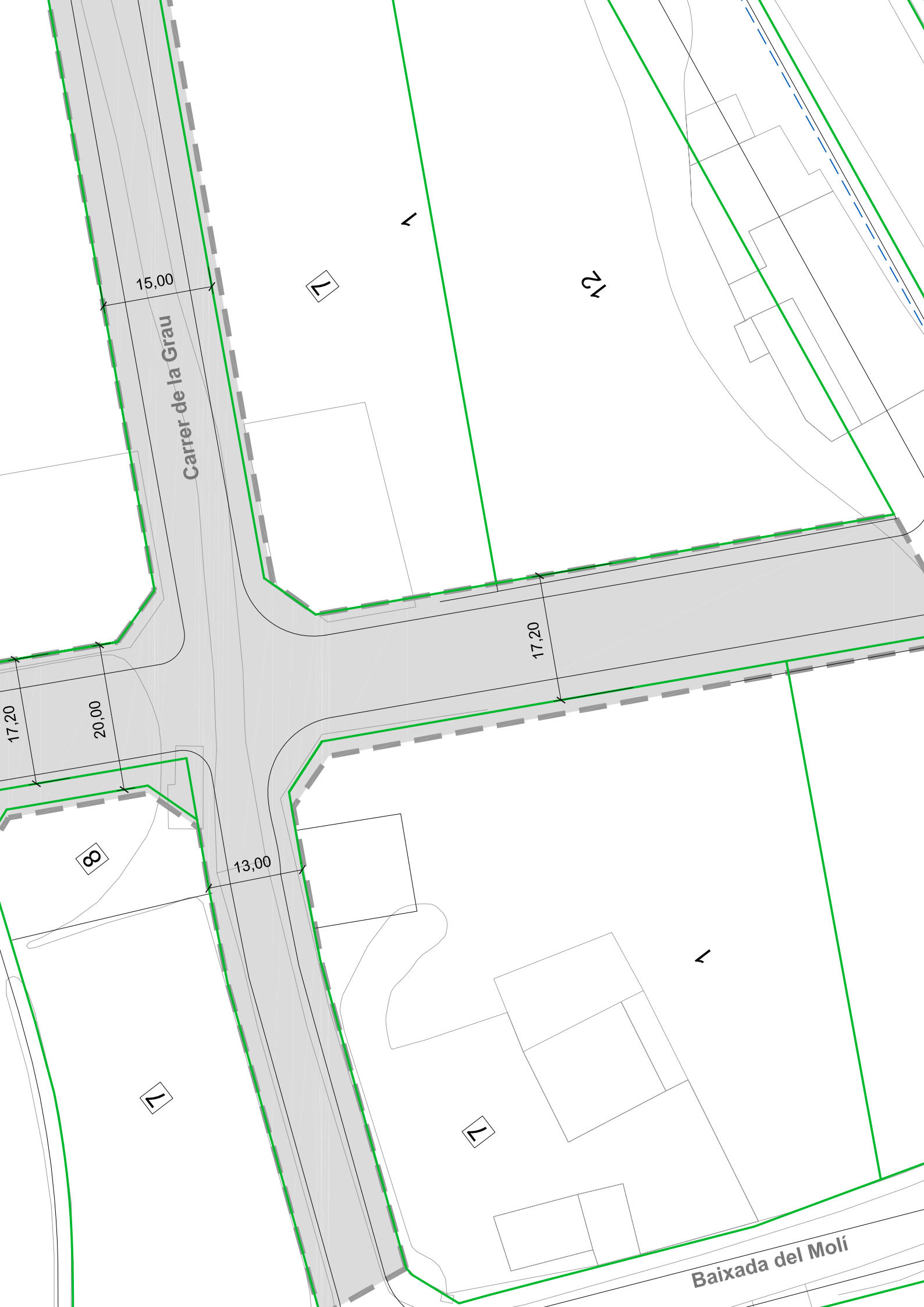
996,57 1P

8,25

997,58

997,58

997,58



15,00

Carrer de la Grau

7

27

17,20

17,20

20,00

8

13,00

7

7

Baixada del Molí