

**"VALORACIÓ ECONÒMICA  
DE LA PARCEL·LA DE TERRENY DE LA  
UA SUNC PRADA DE MOLES BAIXA"  
ENCAMP**



## Certificat de valoració

### **PARCEL·LA DE LA UA SUNC PRADA DE MOLES BAIXA**

#### **ENCAMP**



Normatives de referència:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Guia d'actuació per la realització de valoracions de béns immobles en l'àmbit tributari de Ministeri de Finances d'Andorra.</li> <li>- Articles 120-127 del Reglament urbanístic d'Andorra</li> <li>- Ordre ECO/805/2003 del Ministeri d'Economia espanyol</li> </ul>
Mètodes de valoració:	Mètode residual estàtic i de comparació
Taxador:	Bonaventura Ribera <span style="color: blue;">y</span> gua Zamora
Finalitat:	Determinació del valor de mercat
Data d'emissió:	30 de juliol del 2021
Data de visita a l'immoble:	23 de juliol del 2021
Data de caducitat:	30 de gener del 2022

**Valor:**

**8.908.919,17 €**

**ÍNDEX**

<b>1. SOL·LICITANT I FINALITAT</b>	<b>4</b>
<b>2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ</b>	<b>4</b>
<b>3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ</b>	<b>4</b>
3.1. INSPECCIÓ OCULAR	4
3.2. DOCUMENTS	5
<b>4. LOCALITAT I ENTORN</b>	<b>5</b>
<b>5. CLIMA, RISCOS GEOLÒGICS I ALLAUS</b>	<b>6</b>
<b>6. DESCRIPCIÓ DELS TERRENYS</b>	<b>8</b>
6.1. SUPERFÍCIE	8
6.2. CARACTERÍSTIQUES DELS TERRENYS	8
<b>7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA</b>	<b>8</b>
7.1. CONDICIONS PER A UNA NOVA EDIFICACIÓ	9
7.2. APROFITAMENT URBANÍSTIC	10
7.3. CESSIÓ AL COMÚ	12
<b>8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ</b>	<b>12</b>
<b>9. ANÀLISI DEL MERCAT</b>	<b>12</b>
<b>10. DADES I CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS</b>	<b>14</b>
10.1. NORMATIVA DE REFERÈNCIA	14
10.2. MÈTODES DE VALORACIÓ	14
10.3. COMPARABLES I HOMOGENEÏTZACIÓ	15
10.4. CÀLCUL ESTÀTIC PEL VALOR RESIDUAL	21
<b>11. VALORS DE TAXACIÓ, CONDICIONANTS I ADVERTIMENTS</b>	<b>23</b>
<b>12. DOCUMENTACIÓ ANNEXA A L'INFORME</b>	<b>24</b>
<b>13. DATA D'EMISSIÓ, CADUCITAT I SIGNATURES</b>	<b>24</b>



## 1. SOL·LICITANT I FINALITAT

La present valoració econòmica es realitza per encàrrec del M.I. Govern d'Andorra , i té com a finalitat determinar el valor de mercat de la unitat que es detallarà a continuació.

La present valoració, es referencia en la Guia d'actuació per la realització de valoracions de béns immobles en l'àmbit tributari de Ministeri de Finances d'Andorra, i en l'Ordre /805/2003 del 27 de març del Ministeri d'Economia espanyol, que estableix les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per certes finalitats financeres.

## 2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

La parcel·la de terreny forma part de la totalitat de la unitat d'actuació UA SUNC Prada de Moles Baixa, i es troba situada a l'entrada sud d'Encamp, junt a l'edifici de Ràdio Andorra.

Confronta a nord amb el viaducte de la carretera de les Riberaigües, a est amb la rotonda de l'entrada sud d'Encamp, a sud amb la carretera general CG-2, i a oest, una part amb la unitat d'actuació UA SUNC Casa Areny 1, i la resta amb el riu Valira d'Orient.



## 3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

### 3.1. INSPECCIÓ OCULAR

El dia 23 de juliol del 2021 es va visitar la parcel·la, per comprovar el seu accés, situació, topografia i orientació, entre altres dades rellevants, per dur a terme la valoració.

A l'annex 1 es constata amb el corresponent reportatge fotogràfic.

### 3.2. DOCUMENTS

El client aporta:

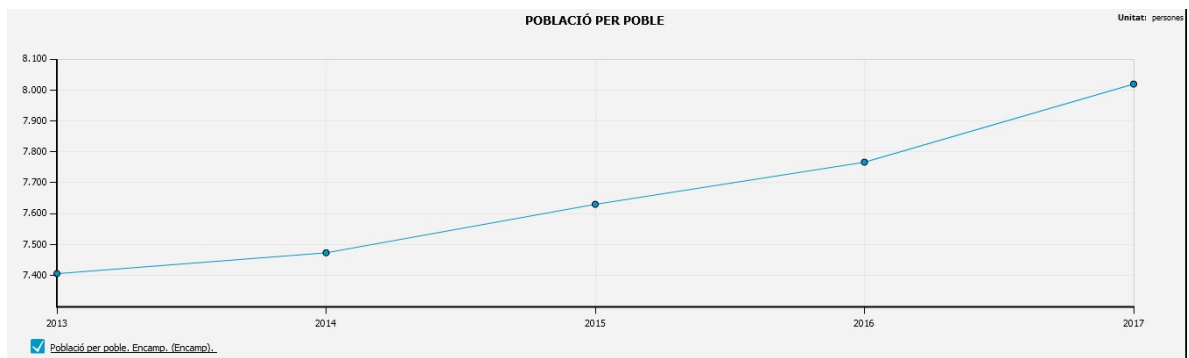
- Plànol d'emplaçament de la parcel·la, del projecte "Permuta de terrenys entre el M.I Govern i l'Honorable Comú d'Encamp", de data Octubre de 2017.
- Límit de la parcel·la, en format dwg i en coordenades Lambert

Es consulta la següent informació:

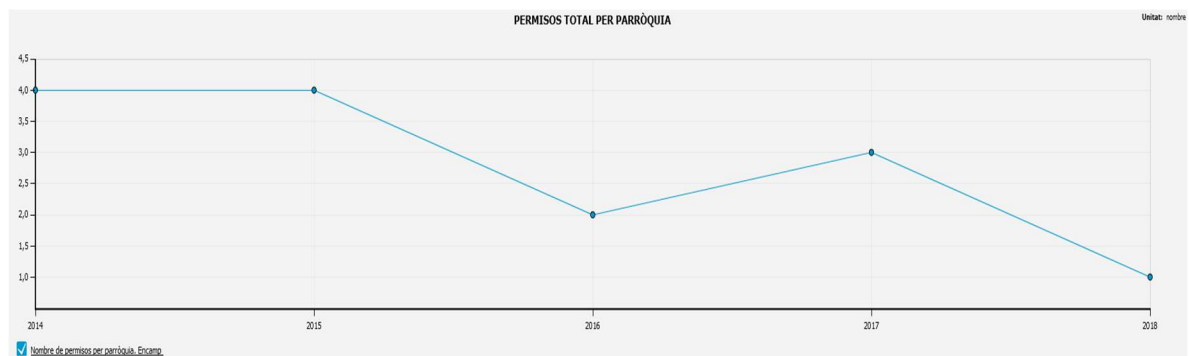
- Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial d'Encamp.
- Nivell de perillositat per riscos naturals i d'allaus.

### 4. LOCALITAT I ENTORN

La vila d'Encamp és una localitat de primera residència, principalment de renda mitja. La població actual és de 7.648 persones, xifra que ha crescut en els darrers anys, tal com mostra el següent gràfic extret de la pàgina web *estadística.ad*.

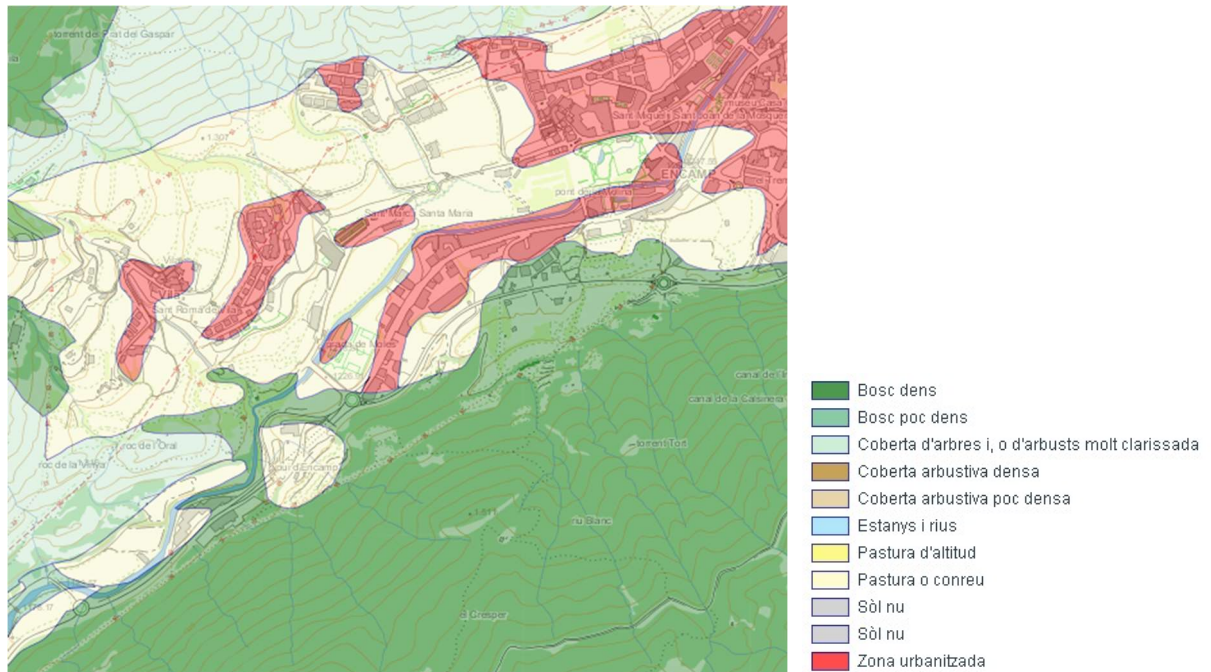


De la mateixa font, s'han obtingut el nombre de permisos constructius totals de la parròquia en el període 2014-2018, representats a continuació.



El poble està completament desenvolupat, amb una gran quantitat de promocions edificades. Abunden tant les construccions de segona mà més antigues com les d'obra nova, que tot i que molts habitatges encara estan per estrenar o són seminous, la seva construcció no és recent.

Segons dades de la infraestructura de dades espacials d'Andorra <http://www.ideandorra.ad>, la imatge següent ens mostra l'ocupació del sòl l'any 1995, permetent fer-nos una idea del creixement urbà de la zona els darrers anys.



## 5. CLIMA, RISCOS GEOLÒGICS I ALLAUS

### - CLIMA

Segons dades de l'Atlas climàtic digital d'Andorra ([www.acda.ad](http://www.acda.ad)), aquestes són les dades climàtiques aproximades de la zona:

#### **Model Digital d'Elevacions**

---

**Altitud(m):** 1233

#### **Temperatura mitjana (anual)**

---

**Anual(°C):** 9.2

#### **Precipitació (anual)**

---

**Anual(mm):** 844.9  
**Coef. var. anual:** 22

#### **Radiació solar potencial (anual)**

---

**Anual(MJ/(m<sup>2</sup>\*dia\*µm)):** 15.96



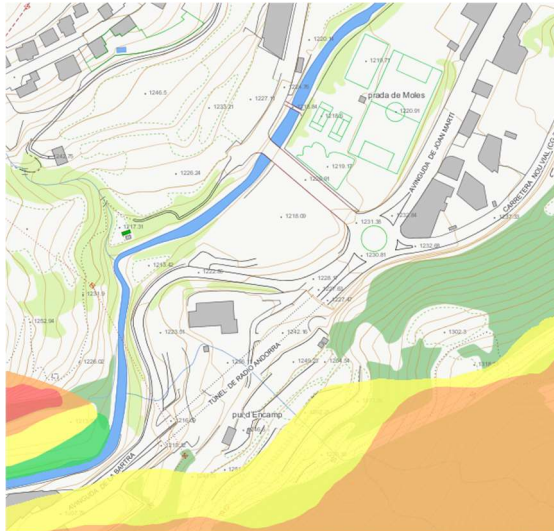
### - RISCOS GEOLÒGICS

Segons dades de la infraestructura de dades espacials d'Andorra <http://www.ideandorra.ad>, la parcel·la es troba afectada per risc per esllavissades superficials, de nivell baix en la pràctica totalitat de la seva superfície, excepte una petita franja a la part sud-est, afectada per risc mitjà.

El grau d'afectació mitjà suposa la necessitat d'elaborar un estudi específic, on s'establiran les mesures que cal prendre enfront dels riscos naturals que s'hi previnguin (annex 3).

Aquest cost es tindrà en consideració en els càlculs de la valoració, tot i que es tracta d'una estimació aproximada (a criteri del taxador), i que es podria acabar de definir un cop l'estudi estigui realitzat i es tingui coneixement amb certesa de les mesures necessàries que s'han d'assumir.

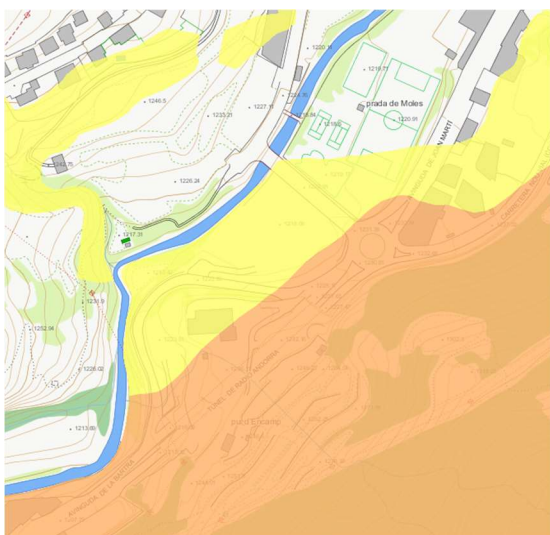
CAIGUDA DE BLOCS



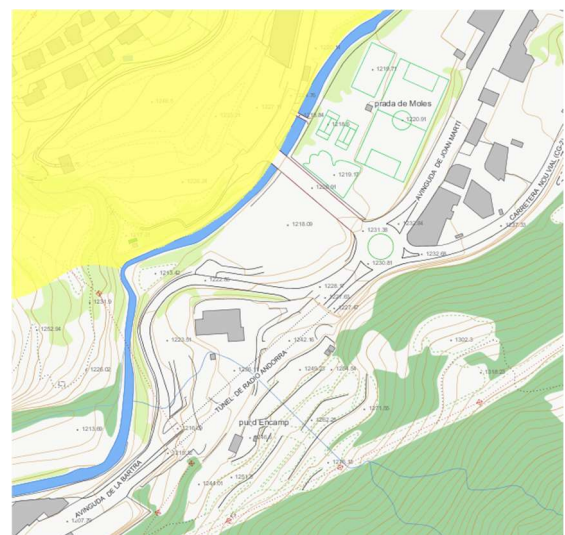
CORRENT D'ARROSSEGALLS



ESLLAVISSADES



GRANS MOVIMENTS



## - RISCOS D'ALLAUS



Llegenda	
<span style="color: red;">■</span>	R1-Zona reglamentària de perillositat ALTA (Gran allau)
<span style="color: blue;">■</span>	R2-Zona reglamentària de perillositat MITJANA (Gran allau)
<span style="color: purple;">■</span>	R2B-Zona reglamentària de perillositat condicional MITJANA (Gran allau)
<span style="color: lightblue;">■</span>	R3-Zona reglamentària de perillositat BAIXA / Corona de precaució
<span style="color: darkblue;">■</span>	R4-Zona reglamentària de perillositat MITJANA (Allau vessant)
<span style="color: cyan;">■</span>	R5-Zona reglamentària de perillositat BAIXA (Allau vessant)
<span style="color: yellow;">■</span>	R6-Zona reglamentària de perillositat màxima versemblant
<span style="color: green;">■</span>	R7-Zona reglamentària per boscos de defensa

## 6. DESCRIPCIÓ DELS TERRENYS

### 6.1. SUPERFÍCIE

La parcel·la té una superfície de 4.478,54 m<sup>2</sup>, segons els límits de parcel·la facilitats per la propietat.

D'aquest valor cal extreure una part de terreny destinat a l'eixamplament de la carretera CG-2 (ja executat a la data de la present valoració), així com l'espai destinat a cessió gratuïta al comú d'Encamp (10%).

	Superfície	Cessió vial (CG-2)	Cessió terreny (10%)	Superfície neta
<b>SUNC PRADA DE MOLES BAIXA</b>	4.478,54 m <sup>2</sup>	297,86 m <sup>2</sup>	418,07 m <sup>2</sup>	3.762,61 m <sup>2</sup>

### 6.2. CARACTERÍSTIQUES DELS TERRENYS

L'accés a la parcel·la es realitza per la variant de la carretera CG-2 que voreja el túnel de Ràdio Andorra, mitjançant un baixador provisional habilitat dins la unitat d'actuació UA SUNC Casa Areny 1.

La parcel·la es troba aproximadament uns 10 i 12 metres per sota dels vials que la voregen, tot i que a l'interior la pendent es pràcticament inexistente. Actualment es troba habilitat com a aparcament amb paviment sense asfaltar, i sense vegetació.

## 7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

El terreny forma part de la totalitat de la unitat d'actuació en sòl urbà no consolidat "UA SUNC Prada de Moles Baixa", dins la Zona Urbana A (clau ZA), Subzones 4 (clau 4) i 6A (clau 6a).

La definició de sòl urbà no consolidat, segons l'article 8.2 del Reglament urbanístic és:

*Terrenys inclosos en una unitat d'actuació de sòl urbà pel fet d'estar en àrees urbanitzades en el 40% o més de la seva superfície i no es classifiquin com a sòl urbà consolidat pel fet de no tenir definida l'ordenació i no tractar-se d'àrees consolidades per l'edificació. En aquest cas, l'ordenació del Pla*

*d'ordenació i urbanisme parroquial no és necessari que arribi al nivell de detall, ja que l'ordenació detallada d'aquestes àrees s'ha de fer mitjançant l'aprovació d'un pla parcial o especial.*

En data 23/07/2021 es fa reunió amb el Sr. Òscar Bauzà, director del Departament d'Obres Públiques i Urbanisme del Comú d'Encamp, on es tracten els punts següents:

- Els treballs d'eixamplament de la CG-2 es van realitzar en paral·lel amb els treballs de la 1a revisió del POUP d'Encamp, un dels motius pel qual possiblement no es va fer un canvi de classificació a la unitat d'actuació (motiu pel qual possiblement la parcel·la no té classificació de sòl urbà consolidat).
- Al tractar-se per tant de sòl urbà consolidat, cal considerar una cessió gratuïta de terreny al comú, establerta en un 10%.
- A nivell volumètric, l'edifici no pot aprofitar la ventilació i il·luminació proporcionada per la part inferior del viaducte que confronta amb la façana nord. Aquest fet es tindrà en consideració tant al càlcul de la edificabilitat màxima segons la OGUC, com a l'estudi volumètric.

Malgrat que, pràcticament ho sigui, el fet de que es tracti de sòl urbà no consolidat cal tenir-lo en compte a l'hora de la valoració.

## 7.1. CONDICIONS PER A UNA NOVA EDIFICACIÓ

La parcel·la es pot regular tant per les condicions establertes per la subzona 4 (clau 4), per a l'edificació de plurihabitatge separat, com per les de la subzona 6a (clau 6a), subzona industrial lleugera i logística.

En el cas que ens ocupa, ens basarem en les condicions de la subzona 4, ja que és la més favorable a nivell de valor econòmic, i amb la que ens basarem en l'estudi de mercat de la present valoració.

### 7.1.1. SUBZONA 4

- Superfície mínima de parcel·la: **600 m<sup>2</sup>**
- Front mínim de parcel·la: **10 m, sense discontinuïtats**
- Ocupació màxima parcel·la: **100% per a la planta baixa, fins un màxim de 4 m  
75% per a les plantes superiors  
enjardinats o pavimentats**
- Acabats de parcel·la lliure: **0 m en planta baixa, la resta es poden alinear**
- Separació a vial: **3 m**
- Separació a veïns: **inscrit dins un quadrat de 40m x 40m**
- Dimensió màxima en planta: **20,00 m ARPFM (pla de façana màxima)**
- Alçades reguladores: **23,00 m ARM (fins carener)  
29,00 m AM (des del nivell més baix)  
Volums segons figura 05**
- Adaptació topogràfica: **Màxim desnivell de 10m (segons article 24 de les normes urbanístiques)**
- Cossos volats: **Separació 1 m respecte al límit de parcel·la  
Longitud inferior a amplada de voravia menys 1 m  
Longitud de volada inferior a 1 m  
Alçada lliure respecte rasant, superior a 3,50 m**
- Planta soterrani: **Fins el 100% de la parcel·la neta  
Nivell inferior a PB ha de tenir mínim 2,50 m lliures**
- Planta sota coberta: **Alçada lliure 4,50m com a màxim en punt més alt**
- Cobertes: **coberta plana ≤25%, la resta inclinada**
- Façanes: **≤ 20% amb colors llampants,. No s'admet acabat  
arrebossat i pintat.**
- Densitat màxima habitatges: **no s'estableix**

### 7.1.2. SUBZONA 6A

- Superfície mínima de parcel·la: **600 m<sup>2</sup>**
- Front mínim de parcel·la: **20 m, sense discontinuïtats**
- Ocupació màxima parcel·la: **75% de la parcel·la**
- Acabats de parcel·la lliure: **enjardinats o pavimentats**
- Separació a vial: **es poden alinear**
- Separació a veïns: **3 m**
- Dimensió màxima en planta: **inscrit dins un quadrat de 40m x 40m**
- Alçades reguladores: **20,00 m ARPFM (pla de façana màxima)**  
**23,00 m ARM (fins carener)**  
**29,00 m AM (des del nivell més baix)**  
**Volums segons figura 05**
- Adaptació topogràfica: **Màxim desnivell de 10m (segons article 24 de les normes urbanístiques)**
- Cossos volats: **Separació 1 m respecte al límit de parcel·la**  
**Longitud inferior a amplada de voravia menys 1 m**  
**Longitud de volada inferior a 1 m**  
**Alçada lliure respecte rasant, superior a 3,50 m**
- Planta soterrani: **Fins el 100% de la parcel·la neta**  
**Nivell inferior a PB ha de tenir mínim 2,50 m lliures**
- Planta sota coberta: **Alçada lliure 4,50m com a màxim en punt més alt**
- Cobertes: **coberta plana ≤25%, la resta inclinada**
- Façanes: **≤ 20% amb colors llampants,. No s'admet acabat arrebossat i pintat.**
- Densitat màxima habitatges: **1 unitat per edificació**

### 7.2. APROFITAMENT URBANÍSTIC

Segons el POUP d'Encamp, per a obtenir l'aprofitament màxim de la parcel·la cal realitzar una simulació dels paràmetres d'ordenació i d'edificació establerts a la Subzona A, en base als paràmetres de la OGUC. Per tant, es procedeix a:

- 1) Calcular l'edificabilitat màxima, segons coeficient establert a les OGUC, dins la clau ZA.
- 2) Realitzar una simulació mitjançant estudi volumètric en base als paràmetres establerts a la clau ZA, per establir si la edificabilitat mitjançant coeficient és assolible.

Paral·lelament, hem realitzat un segon estudi volumètric basat en els paràmetres establerts al POUP vigent, amb la finalitat de constatar si la edificabilitat segons la OGUC es pot assolir. En el nostre cas, es consideren les condicions d'ordenació i d'edificació de la clau 4, al ser més favorables.

A l'estudi també s'ha tingut en consideració que un 10% de la superfície neta de la parcel·la està destinada a cessió gratuïta al Comú. La seva ubicació no està definida, però es fa la simulació d'ubicar-la a la zona més lògica i probable a nivell de Comú, ocupant la franja que confronta amb el riu.

Cal destacar a més que, a la reunió amb el Sr. Òscar Bauzà se'ns fa saber que la parcel·la annexa, corresponent a la UA SUNC Casa Areny 1, ja hi ha previst al Pla Parcial que la cessió ocuparà també la part de terrenys que confronta amb el riu. Per tant, sembla lògic col·locar la cessió en aquest punt.

De tot aquest estudi (veure annex 5, estudi volumètric), l'aprofitament urbanístic de la parcel·la serà sempre el valor més restrictiu.



### 7.2.1. CÀLCUL EDIFICABILITAT SEGONS OGUC

En base als paràmetres de la OGUC, s'ha obtingut que:

#### 1) SEGONS COEFICIENT OGUC

	Superfície neta	Índex edificabilitat	Edificabilitat màxima
<b>SUNC PRADA DE MOLES BAIXA</b>	3.762,61 m <sup>2</sup>	7	<b>26.338,28 m<sup>2</sup></b>

#### 2) SEGONS ESTUDI VOLUMÈTRIC OGUC

	Edificacions	Ocupació per planta	Nº plantes	Edificabilitat
<b>SUNC PRADA DE MOLES BAIXA</b>	Planta tipus	2.541,43 m <sup>2</sup>	7 plantes	17.790,01 m <sup>2</sup>
	Sota coberta	2.268,58 m <sup>2</sup>	1 plantes	2.268,58 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EDIFICABILITAT MÀXIMA</b>				<b>20.058,59 m<sup>2</sup></b>

En aquest cas, el valor més restrictiu és l'obtingut mitjançant l'estudi volumètric.

### 7.2.2. CÀLCUL EDIFICABILITAT SEGONS VOLUMETRIA DEL POUP

Es procedeix a fer una estimació de quina seria la edificabilitat màxima que es podria assolir seguint els paràmetres de la clau 4 del POUP, ja que és la més favorable a nivell de valor econòmic, i amb la que ens basarem en l'estudi de mercat de la present valoració.

#### EDIFICABILITAT MÀXIMA SEGONS POUP

	Edificacions	Ocupació per planta	Nº plantes	Edificabilitat
<b>SUNC PRADA DE MOLES BAIXA</b>	B1. Planta tipus	1.600,00 m <sup>2</sup>	7 plantes	11.200,00 m <sup>2</sup>
	B1. Planta 8	1.088,68 m <sup>2</sup>	1 plantes	1.088,68 m <sup>2</sup>
	B2. Planta tipus	899,99 m <sup>2</sup>	7 plantes	6.299,93 m <sup>2</sup>
	B2. Planta 8	741,37 m <sup>2</sup>	1 plantes	741,37 m <sup>2</sup>
	B2. Planta 9	491,10 m <sup>2</sup>	1 plantes	491,10 m <sup>2</sup>
<b>Ocupació màxima per sobre de planta baixa</b>		<b>2.499,99 m<sup>2</sup></b>	<b>(&lt; al 75% de la sup. de parcel·la neta)</b>	
<b>TOTAL EDIFICABILITAT MÀXIMA</b>				<b>19.821,08 m<sup>2</sup></b>

Segons aquest segon estudi volumètric, on es considera com a edificable únicament les plantes sobre rasant, el valor de sostre màxim obtingut segons la OGUC no es podria assolir (concretament mancarien 237,51 m<sup>2</sup> per a assolir l'edificabilitat màxima).



Tot i això, donat que el Comú d'Encamp considera també com a superfície edificable els nuclis de comunicació de les plantes soterrani i que no es contemplen en la nostra taula, es constata que el valor de sostre màxim obtingut segons la OGUC també s'assoliria sense problemes.

Per tant, el valor obtingut segons estudi volumètric de la OGUC és el que es considerarà als càlculs de la valoració, de **20.058,59 m<sup>2</sup>**.

### 7.3. CESSIÓ AL COMÚ

Al tractar-se d'una parcel·la classificada com a sòl urbà no consolidat, la cessió obligatòria i gratuïta es preveu en forma de terrenys, segons explicat anteriorment en aquest mateix capítol, i per tant, ja ha estat considerada en l'estudi volumètric.

## 8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

Actualment el terreny està habilitat com a aparcament comunal, concretament "l'Aparcament Prada de Moles P21".

## 9. ANÀLISI DEL MERCAT

En aquest moment, existeix oferta d'unitats immobiliàries similars.

Segons les darreres informacions referents al mercat immobiliari de compravenda, publicades al diari d'Andorra el 29 de juliol del 2021, la venda d'habitatges i edificis augmenta un 151%, mentre que el preu mitjà per metre quadrat dels pisos ha baixat un 3,2% respecte a l'any passat:

*"El mercat immobiliari ha continuat a l'alça en el segon trimestre de l'any, segons publica Estadística aquest matí amb un balanç que mostra un increment de les transaccions del 158,1% respecte el període d'abril a juny del 2020, que es concreta en 480 operacions davant les 186 de l'any passat. I la pujada és del 38,2% si es compara l'acumulat dels darrers dotze mesos per l'evolució de 1.268 vendes fins a les 1.752.*

*La variació més destacada s'ha registrat en pisos, habitatges unifamiliars i edificis amb un 150,9% en passar de 171 el segon trimestre de l'any passat a 429 enguany. El valor d'aquestes operacions ha estat de 115,25 milions d'euros, davant dels 52,07 del a suma de tres mesos de l'any passat. Molt similar és l'increment de la venda de terrenys i places d'aparcament que augmenten de 205 a 514 i en el cas de locals comercials i naus es passa de 9 a 18 en el mateix període analitzat.*

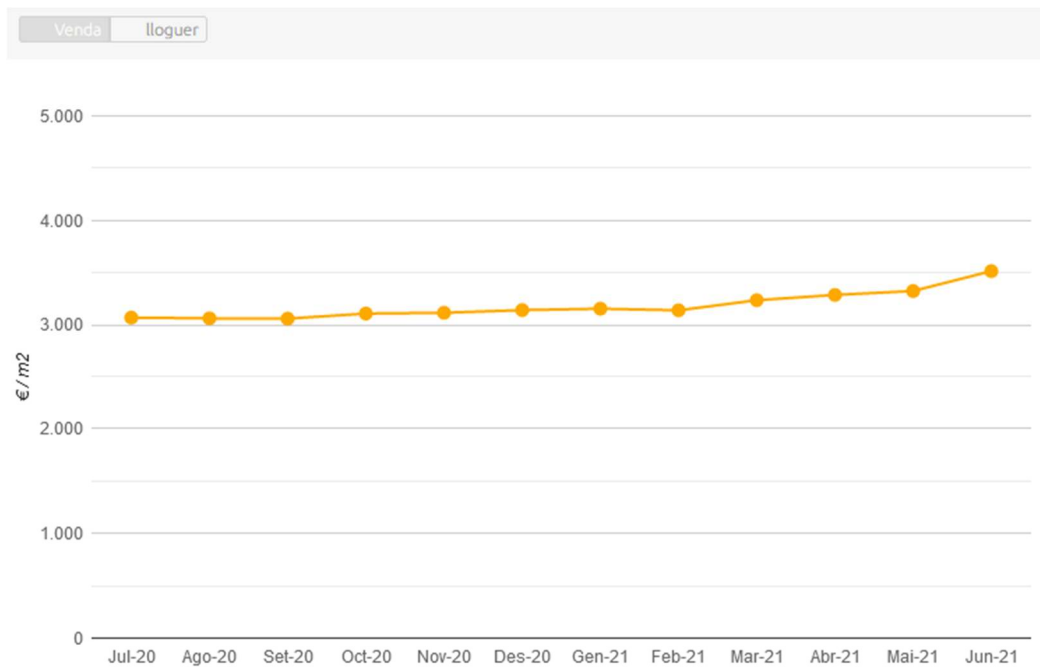
*Estadística informa que les xifres mostren que el preu mitjà per metre quadrat dels pisos venuts entre l'abril i el juny del 2021 està un 3,2% per sota respecte els que es van transaccionar al segon trimestre de l'any anterior. La xifra de l'any passat era 2.836,7 euros el metre quadrat i la d'aquest trimestre ha quedat en 2.746,4 euros. I si es tenen en compte a més dels pisos les operacions d'habitatges unifamiliars i d'edificis la mitjana és de 2.590,9 euros enguany pels 2.767,9 del període anterior.*

*Pel valor dels béns immobles venuts l'augment és del 174,2% en el segon trimestre d'aquest any i "totes les agrupacions de béns immobles han incrementat", assenyala la nota de premsa d'Estadística, que hi afegeix que la variació anual de l'acumulat dels darrers dotze mesos revela una pujada del 33,11%. La xifra de les vendes tancades ha passat de 75,58 milions d'euros fa un any a 207,25 milions des de l'abril al juny passats. I l'acumulat dels darrers dotze mesos puja un 17,2%, segons les dades publicades.*

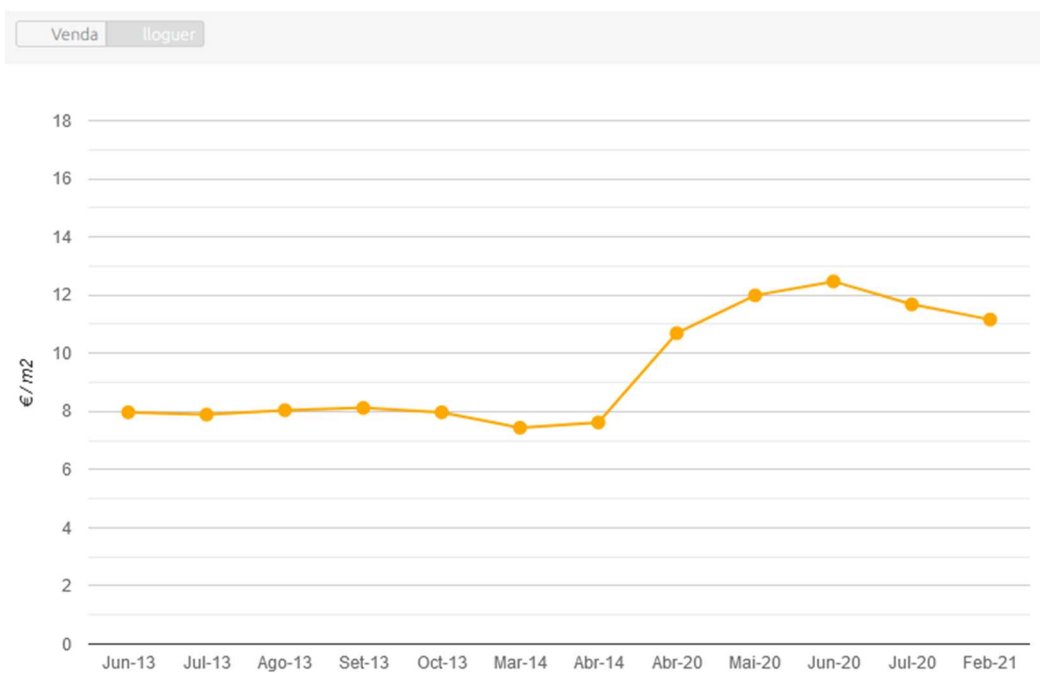
*El nombre de metres quadrats de les operacions immobiliàries del període analitzat és un 155% superior a la registrada en el segon trimestre de l'any passat, amb creixement en tot els tipus de bens immobles."*

Segons el portal web de Habitaclia (<http://www.habitaclia.com>):

### EVOLUCIÓ DEL PREU MIG D'OFERTA DE VENDA A ENCAMP



### EVOLUCIÓ DEL PREU MIG D'OFERTA DE LLOGUER A ENCAMP



Nota: El càlcul s'ha realitzat tenint en compte anuncis d'habitatges no unifamiliars a habitaclia.com en zones geogràfiques amb una mostra superior als 50 anuncis.

## 10. DADES I CàLCUL DELS VALORS TÈCNICS

### 10.1. NORMATIVA DE REFERÈNCIA

La present valoració es referencia en els articles 120-127 del Reglament urbanístic d'Andorra (BOPA núm. 50, any 24, de data 10/10/2012), i en la "Guia d'actuació per la realització de valoracions de béns immobles en l'àmbit tributari" de Ministeri de Finances d'Andorra, publicada al BOPA núm. 31 del 18 de maig del 2016, que estableix els criteris d'avaluació de les valoracions a efectes tributaris.

### 10.2. MÈTODES DE VALORACIÓ

#### MÈTODE DE VALORACIÓ RESIDUAL

Per la present valoració s'aplicarà el mètode de valoració residual, mètode requerit pel Ministeri de Finances per a les valoracions de terrenys dins l'àmbit tributari. Per al seu procediment cal el compliment dels següents requisits:

- Existència d'informació per determinar la promoció immobiliària més probable per nova edificació d'acord amb la normativa establerta al POUP vigent, o en el cas de terrenys amb edificacions, per comprovar si s'adeqüen a aquesta.
- Existència d'informació sobre costos de construcció, despeses de promoció, financeres i de comercialització, que permeti estimar el preu de les partides per un promotor de tipus mig i per una promoció de característiques similars a la que es considera la més probable.
- Existència d'informació de mercat per calcular els preus de venda segons els usos, de les unitats que es preveuen incloses en la promoció (calculat pel mètode de comparació).

#### PROCEDIMENT DE CàLCUL ESTÀTIC PEL VALOR RESIDUAL

Per calcular el valor residual, que es basa en el principi de major i millor ús, el procediment és el següent:

1. Estimació dels costos de construcció i despeses necessàries per un promotor de tipus mig i per una promoció de característiques similars a l'analitzada. En el cas d'immobles en rehabilitació i en aquells terrenys que tinguin un projecte d'obra nova, també es tindran en compte els costos pressupostats.
2. Càlcul del valor de venda de l'immoble més probable, considerat que estigués acabats en la data d'emissió de la taxació. S'aplicarà per aquest punt doncs, el mètode del valor per comparació.
3. Càlcul dels costos d'urbanització necessaris perquè el sòl adquireixi la consideració de solar.
4. Càlcul de la resta de despeses necessàries perquè el sòl pugui ser objecte de l'aprofitament urbanístic previst al planejament.
5. Aplicar la fórmula de càlcul:

$$V_s = \frac{V_e}{1,40 \cdot i} - V_c - V_u - V_a$$

$V_s$  = Valor de repercussió del sòl per cada  $m^2$  edificable en el sòl objecte de valoració.

$V_e$  = Valor en venda segons el mercat del  $m^2$  construït de l'edificació del tipus i els usos que el planejament preveu en el sòl objecte de valoració.

$V_c$  = Cost de contrata del  $m^2$  de construcció de les edificacions previstes pel planejament.

$V_u$  = Cost de repercussió per  $m^2$  de construcció de les obres d'urbanització necessàries perquè el sòl adquireixi la consideració de solar.

$V_a$  = Cost de repercussió per  $m^2$  de la resta de les despeses necessàries (enderrocs, indemnitzacions per cessament d'activitats existents, etc) perquè el sòl pugui ser objecte de l'aprofitament urbanístic previst pel planejament.

$i$  = Índex de ponderació en aquells casos en què els beneficis o les despeses de la promoció altres que les ja previstes a la fórmula siguin per raons objectives diferents de les considerades normals (variable entre 0,9 i 1,1, segons estimació)

## MÈTODE DE COMPARACIÓ

Per la present valoració es considera adient utilitzar el mètode de comparació, donat que es compleixen els següents requisits:

- Existència de mercat representatiu d'immobles comparables.
- Disposar de dades suficients de transaccions o ofertes que permetin identificar els paràmetres per la homogeneïtzació de comparables.
- Comptar amb informació suficient de sis transaccions o ofertes de comparables com a mínim, les quals mostrin adequadament la situació actual del mercat.

### PROCEDIMENT DE CÀLCUL DEL VALOR PER COMPARACIÓ

Per calcular el valor per comparació, que es basa en el principi de substitució, el procediment és el següent:

1. Establir les qualitats i característiques de l'immoble taxat que influeixin en el seu valor
2. Analitzar el segment del mercat immobiliari de comparables i, en base a informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes degudament corregides, en el cas que calgui, s'obtenen preus actuals de compravenda al comptat de dits immobles.
3. Seleccionar entre els preus obtinguts a l'anàlisi, una mostra representativa dels comparables, als quals, s'aplica el procés d'homogeneïtzació necessari.
4. Homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions per tal que aquests s'assimilin al màxim amb la unitat objecte de taxació

## 10.3. COMPARABLES I HOMOGENEÏTZACIÓ

### 10.3.1.1. OFERTES DE COMPARABLES SELECCIONATS

#### COMPARABLE 1 – IMMOBILIÀRIA GALÍ



#### ÀTIC DÚPLEX A ENCAMP ZONA LA BARTRA Ref: 02419

Àtic dúplex - Encamp (La Bartra) , Superfície Construïda 97m2, 2 Habitacions, 2 Banys, Ascensor.

**Venda 285.000 €**





COMPARABLE 2 – IMMOBILIÀRIA GALÍ



**PLANTA BAIXA A ENCAMP ZONA LA BARTRA Ref: 02418**

Planta baixa - Encamp (La Bartra) , Superfície Construïda 70m2, 2 Habitacions, 1 Banys, Ascensor, Tot Exterior.

**Venda 275.000 €**



COMPARABLE 3 – HANSON PROMOCIONS

**Pis en venda a Encamp**  
VALIRA NOVA (Encamp)

REF.: 000568  
**215.660 €**



Preu	Referència	Zona	Pàrquing
215.660 €	000568	VALIRA NOVA - Encamp	Sí

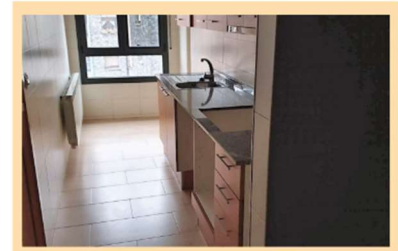
COMPARABLE 4 – ROLS IMMOBILIÀRIA



**PIS A ENCAMP ZONA LA BARTRA Ref: 11898**

Pis - Encamp (La Bartra) , Superfície Construïda 74m2, 2 Habitacions, 2 Banys.

**Venda 220.000 &euro;**



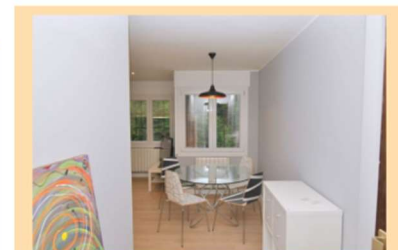
COMPARABLE 5 – ROLS IMMOBILIÀRIA



**PIS A ENCAMP ZONA LA BARTRA Ref: 10956**

Pis - Encamp (La Bartra) , Superfície Construïda 57m2, 2 Habitacions, 1 Banys, Ascensor.

**Venda 205.000 &euro;**



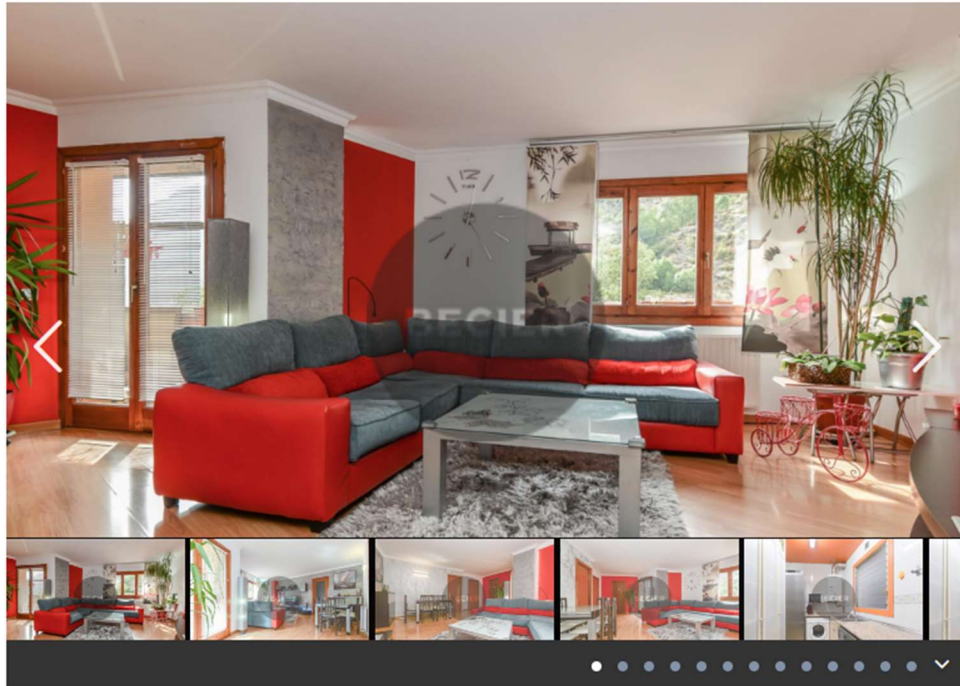


COMPARABLE 6 – IMMOBILIÀRIA BECIER

Apartament Venda Encamp

Apartament in Encamp, Encamp

220.000 €



COMPARABLE 7 – ROLS IMMOBILIÀRIA



PIS A ENCAMP Ref: 4567

Pis - Encamp , Superfície Construïda 117m2, 4 Habitacions, 2 Banyes, Ascensor, Tot Exterior.

**Venda 263.000 &euro;**



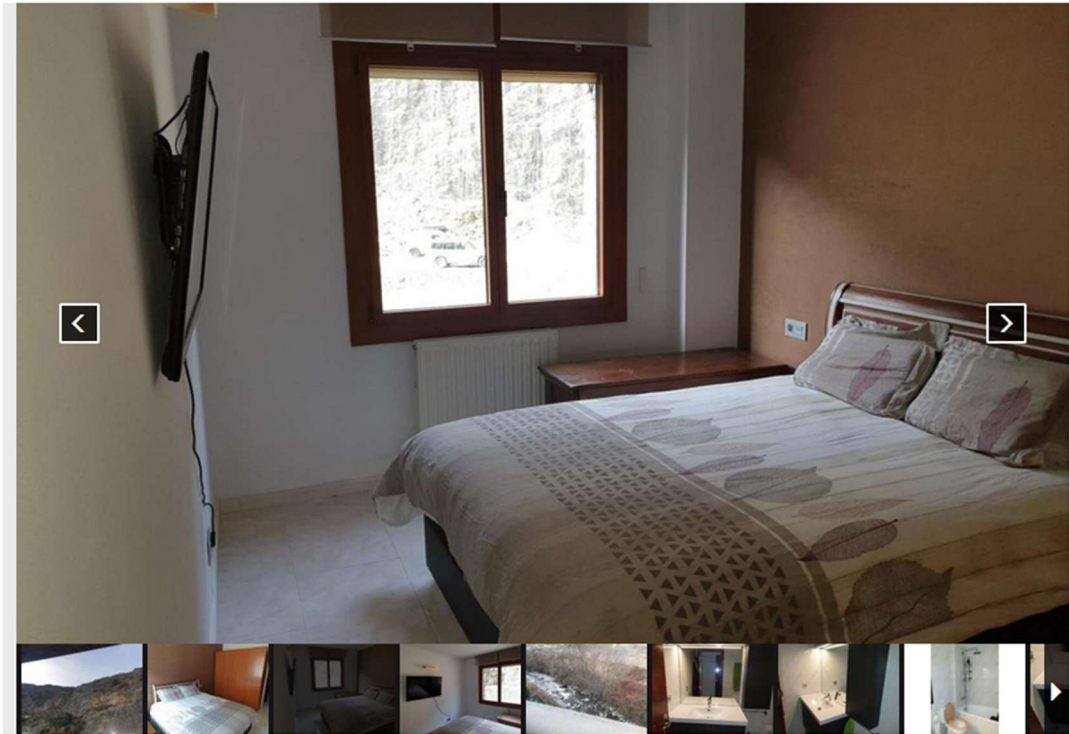
COMPARABLE 8 – HANSON PROMOCIONS

Apartament en venda a Encamp

Encamp

REF.: 002716

265.000 €



COMPARABLE 9 – IMMOBILIÀRIA GALÍ



PIS A ENCAMP Ref: 01478

Pis - Encamp , Superfície Construïda 76m2, 2 Habitacions, 1 Banyes, Ascensor.

Venda 224.000 €



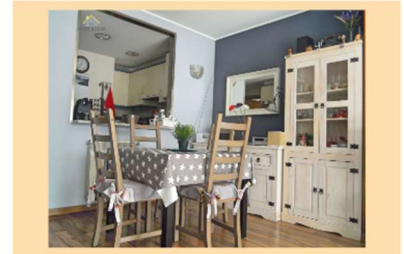


**COMPARABLE 10 – IMMOBILIÀRIA OPENHOUSE**

**PIS A ENCAMP Ref: 00011**

Pis - Encamp , Superfície Construïda 65m<sup>2</sup>, 2 Habitacions, 1 Banys, Ascensor.

**Venda 220.500 €**


**10.3.1.2. RESUM DE MOSTRES DE COMPARABLES**

Mostra	Tipus	Planta	Any de construcció	Estat de conservació	Superfície	Aparcament	Vistes i sol	Zona	Font	PVP	€/m <sup>2</sup> PVP
1	Dúplex	Àtic	Es desconeix	Reformat	97 m <sup>2</sup>	Sí (1 plaça)	Sí	La Bartra	Immobil·lària	285.000 €	2.721,65 €/m <sup>2</sup>
2	Pis	Baixa	1995	Reformat	70 m <sup>2</sup>	Sí (1 plaça)	Sí	La Bartra	Immobil·lària	275.000 €	3.321,43 €/m <sup>2</sup>
3	Pis	Es desconeix	Es desconeix	Obsolet	74 m <sup>2</sup>	Sí (1 plaça)	Estàndard	Valira Nova	Immobil·lària	215.660 €	2.630,54 €/m <sup>2</sup>
4	Pis	Es desconeix	Es desconeix	Correcte	74 m <sup>2</sup>	Sí (1 plaça)	Estàndard	La Bartra	Immobil·lària	220.000 €	2.729,73 €/m <sup>2</sup>
5	Pis	Es desconeix	Es desconeix	Reformat	57 m <sup>2</sup>	Sí (1 plaça)	Estàndard	La Bartra	Immobil·lària	205.000 €	3.280,70 €/m <sup>2</sup>
6	Pis	2a	Es desconeix	Correcte	86 m <sup>2</sup>	Sí (2 places)	Sí	La Bartra	Immobil·lària	220.000 €	2.139,53 €/m <sup>2</sup>
7	Pis	Es desconeix	Es desconeix	Correcte	117 m <sup>2</sup>	Sí (1 plaça)	Estàndard	La Bartra	Immobil·lària	263.000 €	2.094,02 €/m <sup>2</sup>
8	Pis	2a	Es desconeix	Correcte	86 m <sup>2</sup>	Sí (1 plaça)	Estàndard	La Bartra	Immobil·lària	265.000 €	2.872,09 €/m <sup>2</sup>
9	Pis	1a	2006	Bo	76 m <sup>2</sup>	Sí (1 plaça)	Sí	Prada de Moles	Immobil·lària	224.000 €	2.710,53 €/m <sup>2</sup>
10	Pis	2a	2006	Bo	65 m <sup>2</sup>	Sí (1 plaça)	Estàndard	Prada de Moles	Immobil·lària	220.500 €	3.038,46 €/m <sup>2</sup>
<b>Mitjana</b>										<b>2.753,87 €/m<sup>2</sup></b>	

**10.3.1.3. HOMOGENEÏTZACIÓ DE MOSTRES COMPARABLES**

Mostra	Tipus	Planta	Any de construcció	Estat de conservació	Superfície	Aparcament	Vistes i sol	Zona	Serveis	Altres	€/m <sup>2</sup> PVP corregit
1	0,98	0,95	1,1	1,03	1	1	1	1	1	1	2.870,86 €/m <sup>2</sup>
2	1	1	1,1	1,03	1	1	1	1	1	1	3.763,18 €/m <sup>2</sup>
3	1	1	1,1	1,1	1	1	1,05	1,04	1	1	3.475,79 €/m <sup>2</sup>
4	1	1	1,1	1,08	1	1	1,05	1	1	1	3.405,06 €/m <sup>2</sup>
5	1	1	1,1	1,03	1	1	1,05	1	1	1	3.902,89 €/m <sup>2</sup>
6	1	1	1,1	1,08	1	1	1	1	1	1	2.541,77 €/m <sup>2</sup>
7	1	1	1,1	1,08	1	1	1,05	1	1	1	2.612,08 €/m <sup>2</sup>
8	1	1	1,1	1,08	1	1	1,05	1	1	1	3.582,65 €/m <sup>2</sup>
9	1	1	1,05	1,03	1	1	1	1	1	1	2.931,43 €/m <sup>2</sup>
10	1	1	1,05	1,03	1	1	1,05	1	1	1	3.450,40 €/m <sup>2</sup>
<b>Mitjana homogeneïtzació</b>											<b>3.253,61 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Mitjana corregida (-5%)</b>											<b>3.090,93 €/m<sup>2</sup></b>

El valor de la mitjana de les mostres comparables homogeneïtzades es corregeix un 5%, degut a que es té constància que en molts casos les transaccions s'acaben realitzant per un valor inferior al preu €/m<sup>2</sup> publicat per les immobiliàries.

**10.4. CÀLCUL ESTÀTIC PEL VALOR RESIDUAL**

Per al càlcul estàtic pel valor residual s'ha considerat una construcció d'habitatges de qualitat mitja, amb un preu de cost per a la seva execució de 1.435 €/m<sup>2</sup>, basats en fonts pròpies segons preus mitjos d'execució material del país.

S'ha considerat els costos i les vendes únicament de construcció sobre rasant, ja que les característiques i topografia de la pròpia parcel·la no requereix pràcticament de cap tipus d'excavació, excepte els possibles treballs de preparació inicial. Aquest fet suposa un estalvi econòmic força important (es baixa el preu de construcció de 1.450 €/m<sup>2</sup> a 1.435 €/m<sup>2</sup>).

Així mateix, a nivell de sota rasant (adaptació topogràfica i aparcaments), es fa la simplificació d'equiparar el cost de construcció amb el preu final de venda, i per tant ja no s'especifica.

Els càlculs d'honoraris API s'estimen en base a una superfície de venda un 12% inferior a la construïda, degut a l'espai destinat a zones comuns.

Els costos de les taxes i les despeses financeres s'han considerat en base a l'ordinació tributària per a l'any 2021 del Comú d'Encamp, publicat al BOPA núm. 15 de data 30 de desembre de 2020.

Es considera un índex de ponderació amb valor 1, ja que es preveu una promoció de despeses considerades normals.

Els costos derivats de possibles actuacions respecte a l'afectació per riscos geològics, es basa en una estimació d'un 0,50% del valor del sòl (a criteri del taxador). Tal i com s'ha explicat al capítol 5, aquest valor es podria acabar de definir un cop l'estudi estigui realitzat i es tingui coneixement amb certesa de les mesures necessàries que s'han d'assumir.

**COST DE CONTRATA (Vc)**

<b>Costos d'execució</b>			
Ús	Superfície	Cost /m <sup>2</sup>	Cost
Habitatge	20.058,59 m <sup>2</sup>	1.435,00 €/m <sup>2</sup>	28.784.076,65 €
Serveis	20.058,59 m <sup>2</sup>	30,00 €/m <sup>2</sup>	601.757,70 €
<b>Taxes d'embranchament</b>			
Concepte	Fix	Cost /m <sup>2</sup>	Cost
Embranchament aigua potable	2.989,95 m <sup>2</sup>		2.989,95 €
Embranchament residuals i pluvials	20.058,59 m <sup>2</sup>	1,61 €/m <sup>2</sup>	32.294,33 €
<b>Despeses financeres</b>			
Concepte	Superfície	Cost /m <sup>2</sup>	Cost
Taxa atorgament llicència urbanística	23,60€ + 171,60€		195,20 €
Taxa revisió del projecte al Comú	20.058,59 m <sup>2</sup>	0,90 €/m <sup>2</sup>	18.052,73 €
Impost de la construcció	20.058,59 m <sup>2</sup>	41,60 €/m <sup>2</sup> x 1,30	1.084.768,55 €
Tramitació administrativa Govern	20.058,59 m <sup>2</sup>	1,06 €/m <sup>2</sup>	21.262,11 €
<b>Honoraris tècnics</b>		6,00%	1.763.150,06 €
<b>Estudis i informes varis</b>		-	50.000,00 €
<b>Honoraris API</b>		5,00%	2.727.986,50 €
<b>Total costos de construcció</b>			<b>35.086.533,77 €</b>
<b>TOTAL COST DE CONTRATA PER M<sup>2</sup></b>			<b>1.749,20 €/m<sup>2</sup></b>

**COST DE L'URBANITZACIÓ (Vu)**

<b>Despeses d'urbanització previstes</b>	- €
<b>TOTAL COST DE L'URBANITZACIÓ PER M<sup>2</sup></b>	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>

**VALOR DE MERCAT (Ve)**

Superfície	Zones Comuns	Preu venda/m <sup>2</sup>	Preu venda/ús
20.058,59 m <sup>2</sup>	12%	3.090,93 €/m <sup>2</sup>	54.559.730,01 €
<b>VALOR VENDA PER M<sup>2</sup></b>			<b>3.090,93 €/m<sup>2</sup></b>

**COST RESTA DE DESPESES NECESSÀRIES (Va)**

Concepte	Cost	Cost /m <sup>2</sup>
Costos d'enderrocs existents	0,00 €	0,00 €/m <sup>2</sup>
Riscos geològics/allaus	45.994,81 €	2,29 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL COSTOS DE RESTA DE DESPESES PER M<sup>2</sup></b>		<b>2,29 €/m<sup>2</sup></b>

**ÍNDEX DE PONDERACIÓ (i)**

Índex de ponderació estimat en base a promocions normals	<b>1,0</b>
--	------------

**VALOR DEL TERRENY**

$$V_s = \frac{3.090,93 \text{ €/m}^2}{1,4} - 1.749,20 \text{ €/m}^2 - 2,29 \text{ €/m}^2 = \mathbf{456,31 \text{ €/m}^2}$$

	<b>Edificabilitat considerada</b>	<b>Valor de repercussió</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>UA Prada de Moles Baixa</b>	19.821,08 m <sup>2</sup>	456,31 €/m <sup>2</sup>	<b>9.044.587,99 €</b>

No obstant, com s'ha comentat al capítol 7, i malgrat que ja s'ha fet l'eixamplament de la CG-2, al tractar-se de sòl urbà no consolidat, el seu desenvolupament no podrà ser tant immediat. Per aquest motiu, es considera adient ponderar-lo amb un factor corrector del 1,50%, a criteri del taxador.

<b>Factor</b>	<b>Correcció</b>	<b>Valor corregit</b>	<b>Preu de repercussió</b>
<b>Sòl urbà no consolidat</b>	1,50%	135.668,82 €	
<b>VALOR FINAL PARCEL·LA UA PRADA DE MOLES BAIXA</b>		<b>8.908.919,17 €</b>	<b>444,14 €/m<sup>2</sup></b>

**11. VALORS DE TAXACIÓ, CONDICIONANTS I ADVERTIMENTS**

El valor final de taxació, realitzada pel mètode de valoració residual, de la parcel·la de terreny de la UA SUNC Prada de Moles Baixa, és d'un total de **8.908.919,17 €**.

Els costos estimats de promoció per la valoració són basats en fonts pròpies segons preus mitjos d'execució material del país.

Els càlculs d'honoraris API s'estimen en base a una superfície de venda un 12% inferior a la construïda, degut a l'espai destinat a zones comuns.

El present informe té un total de 24 pàgines inclosa la portada, més els annexes que s'enumeren a l'apartat 12.

## **12. DOCUMENTACIÓ ANNEXA A L'INFORME**

Annex 1	Fotografies
Annex 2	Normativa urbanística
Annex 3	Reglament riscos geològics
Annex 4	Ordinació tributària del Comú d'Encamp (any 2021)
Annex 5	Estudi volumètric

## **13. DATA D'EMISSIÓ, CADUCITAT I SIGNATURES**

La visita a les parcel·les valorades es va realitzar el 23 de juliol del 2021.

Aquesta taxació s'emet a Andorra la Vella, el 30 de juliol del 2021, i té una validesa de 6 mesos.

L'arquitecte

**Sr. Bonaventura Riberaigua Zamora**



## ***ANNEX 1 Fotografies***





















## ***ANNEX 2 Normativa urbanística***

# PRADA DE MOLES BAIXA

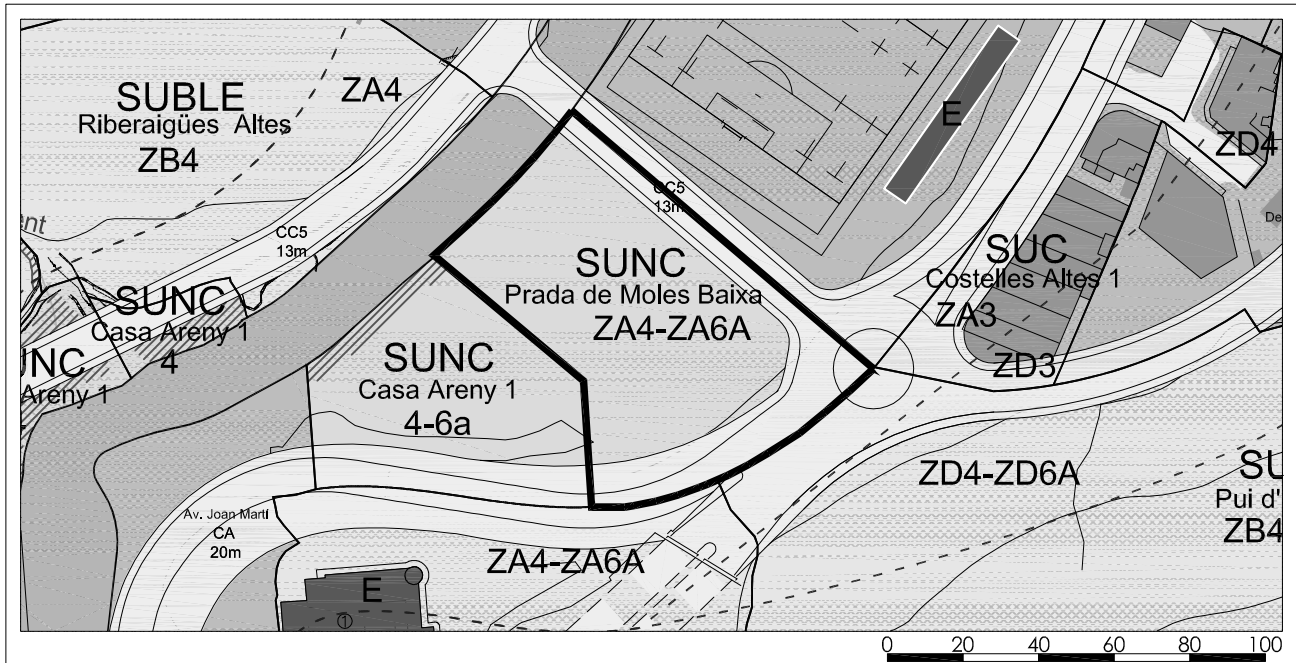
## 1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà no consolidat (SUNC).

Es situa entre el riu Valira d'Orient, la carretera general i la rotonda de la desviació.

La superfície de la unitat d'actuació és de 5.805 m<sup>2</sup>.

Limita amb les unitats d'actuació Prada de Moles Alta, en SUC, Casa Areny 1, en SUNC i Pui d'Encamp 1 i Pui d'Encamp 2, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

## 2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA)

Subzona 4 (Clau 4), Subzona 6a (Clau 6a)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 20,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 23,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 29,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

## 3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

## 4. Condicions de gestió i execució

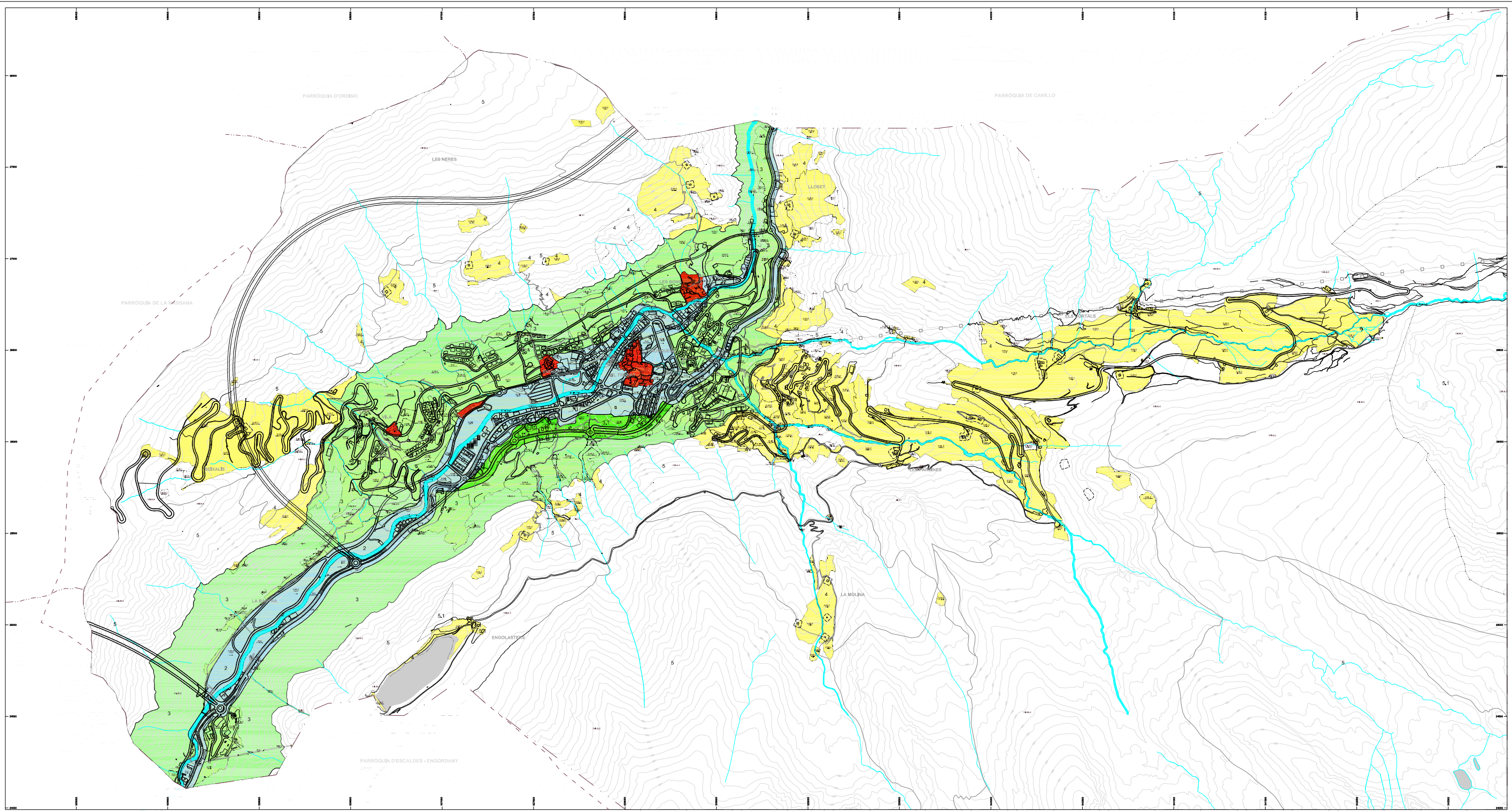
Gestió per pla parcial. Per al desenvolupament de la unitat d'actuació s'han de justificar i ajustar tots els paràmetres estimats en la present fitxa, i tenir en compte, si es dona el cas, els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

## 5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.



**ZONIFICACIÓ**

1	Casos antics	5.1	Zona Urbana B 1 qualificada el 1999
2	Zona Urbana A	5.2	Zona Urbana del Pla de la Casa
3	Zona Urbana B	5.3	Zona Urbana B 1 qualificada el 1999
4	Zona Residencial	5.4	Zona Rústica arrendada o en concessió
5	Zona Rústica No Urbanitzada	5.5	Zona Rústica arrendada o en concessió

**SIMBOLOGIA**

- Límit de classificació
- Límit d'unitat d'actuació
- Límit d'unes diferències en S.M.B.I.E.
- Límit parcel·lari
- Fentura

**ZONIFICACIÓ**

D'acord amb l'Ordenació General d'Urbanisme i Construcció (OGUC) de la parroquia d'Encamp del desembre del 2005, modificada i actualitzada pel Decret del 14/11/2009 i l'Ordinació Urbanística de la Parroquia d'Encamp d'Urbanisme i Construcció de la Parroquia d'Encamp 2006, i en funció de la realització d'actuacions.

**Vessant Nord-Orient**

**CASOS ANTICS:** Aquesta zona inclou Encamp, La Mosquera, El Tremat, Vila i Santa Maria, concrets tots aquells parcs edificats en els plans de zonificació de color vermell amb el número de la zona 1.

**CASOS ANTICS - ZONA ESPECIAL PROTEGIDA:** Aquesta zona és una derivació del cas antic 1 de la zona urbana B a Les Boms regulada pel Pla General de Ordenació del territori de Les Boms aprovat pel Consell d'Encamp el 1989. El seu número és 1.1 i està en color vermell.

**ZONA URBANA A:** La zona urbana A és tota aquella a la Vall d'Encamp de color blau amb el número 2 en els plans de zonificació.

**ZONA URBANA B:** La zona urbana B és la que s'estén a partir de la zona urbana A fins a la cota 1.400 que s'ha determinat als plans de zonificació amb el color verd i número 3.

**ZONA URBANA B 1:** La zona urbana B 1 és la que s'estén entre la zona urbana A fins a 27 metres per sobre de la Cota de la Divulgació que s'ha determinat als plans de zonificació amb el color verd i número 3.1.

**ZONA RESIDENCIAL:** Aquesta zona s'estén a partir de la cota 1.400, determinada pel procés de zonificació, assignada amb el número 4.

**LA ZONA RÚSTICA NO URBANITZADA:** Aquesta zona està formada per tots els terrenys concrets a l'Urbanització Sant Pere del Pla de la Casa, Fra Miquel, i el número 5 i fins a color verd.

**LA ZONA RÚSTICA ARRENDADA O EN CONCESSIÓ:** Aquesta zona està formada per tots els terrenys concrets arrendats o en concessió, i el color és el número 5.1 i fins a color blau.

**Vessant Sud-Orient**

**ZONA URBANA:** La zona Urbana és tota aquella al Pla de la Casa determinada pel color blau i amb el número 2 i en els plans de zonificació.

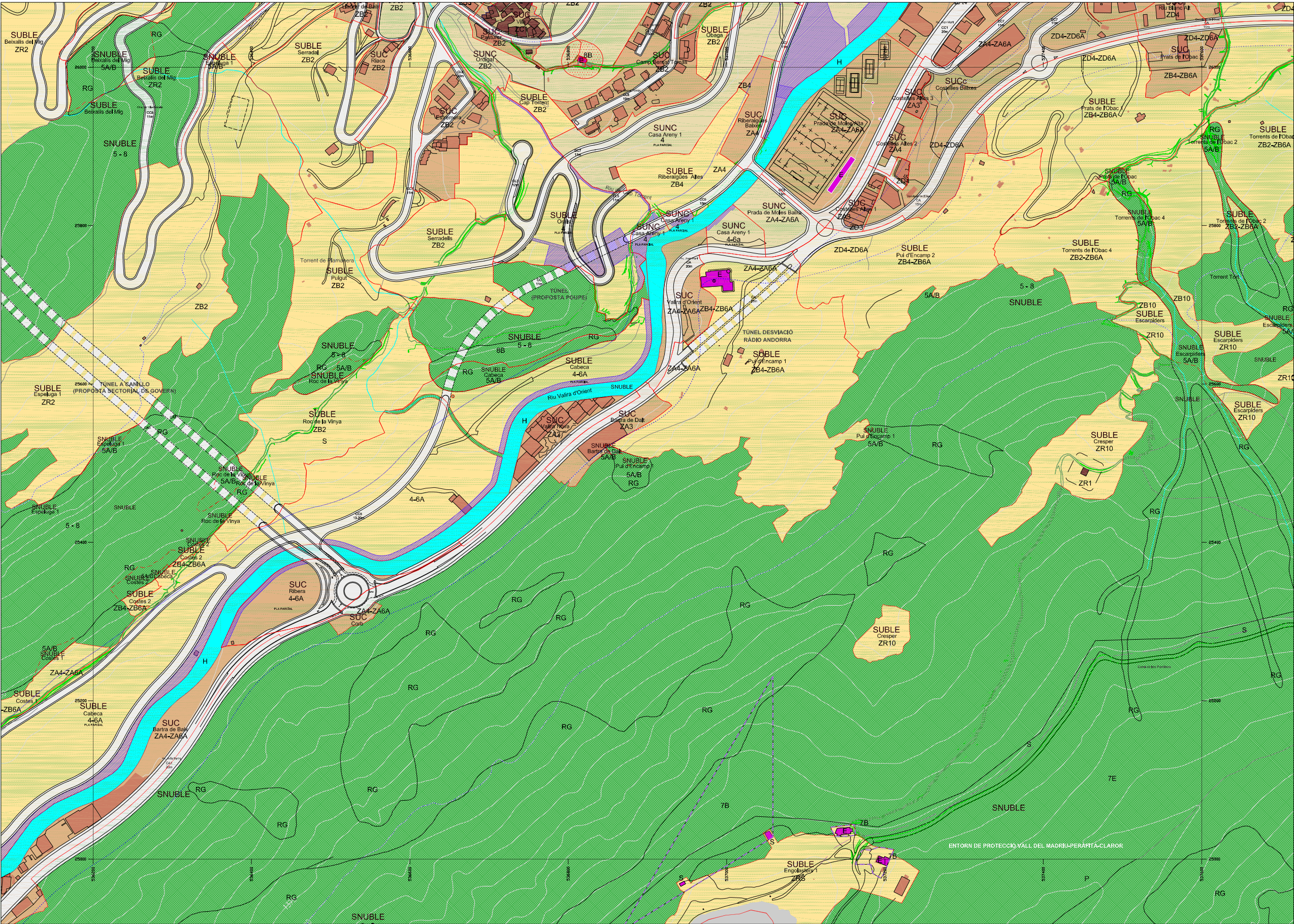
**Títol i referència:**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA PARROQUIA D'ENCAMP - REVISIÓ ANY 2019**

**APROVACIÓ:**  
 Data: 2019  
 Tipus: ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
 Escala: 1:5.000

**APROVACIÓ:**  
 Tipus: ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
 Data: 2019

**APROVACIÓ:**  
 Tipus: ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
 Data: 2019





**LEGENDA**

**RÈGIM DE SÒL**

- SUBLE Sòl Urbà Condiat
- SUC Sòl Urbà Condiat
- SUNC Sòl Urbà No Condiat
- SNUBLE Sòl No Urbà
- Sòl No Urbà

**QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

Zn-0 Qualificació genèrica del sòl formada per:

- Zn Zona Urbana segons OGUIC
- 0 Subzona amb tipologia edificadora

**ZONES**

- ZC Zona nucli tradicional
- ZA Zona Urbana A
- ZB Zona Urbana B
- ZD Zona Urbana D
- ZR Zona Residencial
- ZP Zona Urbana del Pas de la Casa

**SUBZONES**

- Subzona nucli tradicional
- Subzona d'edificació de plurihabitatge limitat
- Subzona d'edificació de plurihabitatge amb alineació a via
- Subzona d'edificació de plurihabitatge separat
- Subzona d'activitats primàries
  - 5a Subzona agrícola
  - 5b Subzona ramadera
  - 5c Subzona forestal
- Subzona d'activitats secundàries
  - 6a Subzona industrial lleugera i logística
  - 6b Subzona industrial intensa
- Subzona d'activitats terciàries
  - 7a Serveis
  - 7b Amenaments
  - 7c Concessions administratives
  - 7d Subzona de domini esportiu o lúdic-esportiu d'hivern
  - 7e Subzona de domini lúdic-esportiu d'estiu
- Subzona de protecció
  - 8a Subzona de protecció natural
  - 8b Subzona de protecció cultural
  - 8c Subzona de protecció d'aigües
  - 8d Subzona de protecció de serveis
  - 8e Subzona de protecció de riscos naturals
- Subzona d'edificació de titularitat pública
  - 9a Subzona prevista futura titularitat pública
  - 9b Subzona d'edificació d'habitatge limitat
  - 9c Subzona d'edificació de plurihabitatge

**SISTEMES**

- CAI Carreter Arterial numerat
- CCU Carreter Local numerat
- CLU Carreter Tradicional numerat
- CTI Carreter Tradicional no numerat

**SISTEMA DE PARCS I ESPAIS LLEURES**

- Xarxa de parcs i espais lleures

**SISTEMA D'ESPACIS NATURALS**

- Afectació per declaració d'interès cultural de la vall del Madri-Perallà-Claror - Decret de Govern 19.10.2005
- Entorn de protecció - Decret de Govern 08/03/2006
- SINBLE amb determinació concreta
- Xarxa hidrogràfica

**SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS**

- Equipaments
- Serveis tècnics

**SIMBOLOGIA**

- Límit d'unitat d'actuació
- Límit de terrenys privats en SINBLE
- Límit parcel·lari
- Fontana
- Límit de concessions administratives
- Límit d'arranjaments
- Límit arboritzat segons OGUIC
- Previsió de futures concessions destinades a sòl Comunal
- Parcel·la del cadastre del Pas de la Casa
- Número d'edifici
- Límit per protecció d'aigües
- Béns d'interès cultural / Béns inventariats
- Béns culturals parcel·lari
- Béns necessaris parcel·lari
- Risc d'influença
- Risc geològic
- Cares
- Classes de sòl
- Nom d'unitat d'actuació / Àmbit

**Escala gràfica:** 0 20m 40 60 80 100 120 140 160 180 200

1 cm : 20 m

**Orientació:**

**Reproducció:** ES PROHIBIDA QUALSIQUER REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT, SENSE AUTORIZACIÓ EXPRESSA DEL COMÚ D'ENCAMP.



**Títol del projecte:**  
**PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP - REVISIÓ ANY 2019**

**Situació del pla dins d'Andorra:**

**Document:**  
**APROVACIÓ DEFINITIVA**

**Número:** 469 **Follet:** ODS **Folles:** 10 de 22

**Escala:** 1/2.000

**Designació del pla:**  
**ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL VALL D'ENCAMP**

**Situació del pla dins la parròquia d'Encamp:**

**Referències tècniques:**  
 Base cartogràfica de Govern segons v.d. fotogràfic del 1992 actualment segons cartografia oficial del 2008. Protecció i coordinació L'entorn del 2008. Edificació de l'any 1992. Atribució referències a l'Arranjament General d'Andorra.

**Coordenació:** DEPARTAMENT D'OBRES PÚBLIQUES I URBANISME

**Referència:** 46901 46903PF\_ODS\_1-22



- c) Zona Urbana B - Clau ZB
- d) Zona Urbana D - Clau ZD
- e) Zona Residencial - Clau ZR
- f) Zona Urbana del Pas de la Casa - Clau ZP

3. Les subzones estan representes amb part numèrica (0) hi ha les següents variants:

- a) Subzona 1 - Clau 1
- b) Subzona 2 - Clau 2
- c) Subzona 3 - Clau 3
- d) Subzona 4 - Clau 4
- e) Subzona 5 - Clau 5
- f) Subzona 6 - Clau 6
- g) Subzona 7 - Clau 7
- h) Subzona 8 - Clau 8
- i) Subzona 9 - Clau 9
- j) Subzona 10 - Clau 10
- k) Subzona 11 - Clau 11
- l) Subzona 12 - Clau 12
- m) Subzona 13 - Clau 13

## Capítol sisè. Regulació específica de les zones

### Article 60. Zona nucli tradicional (Clau ZC)

1. La zona C es situa en la Vall d'Encamp, inclou el següents nuclis tradicionals:

- a) Encamp.
- b) La Mosquera.
- c) El Tremat.
- d) Les Bons.
- e) Vila.

En els plànols d'ordenació i en les fitxes de les Ordenacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació es delimiten i s'identifiquen els diferents nuclis tradicionals amb el seu nom propi.

2. L'edificabilitat màxima d'aquesta zona és delimita per la volumetria de l'edifici, amb una alçada màxima de les edificacions fins a carener de 12,50 m, comptats des del nivell més baix del terreny natural o del vial més baix. De forma que en cap punt les façanes de l'edifici sobrepassaran l'alçada màxima de 12,50 metres.

### Article 61. Zona Urbana A (Clau ZA)

1. Tots els paràmetres d'ordenació i edificació establerts en aquest article, única i exclusivament serveixen per calcular l'edificabilitat màxima de cada parcel·la de la Zona Urbana A. Els paràmetres d'ordenació i edificació que regularan el projecte i la construcció de l'edifici són els establerts a cada subzona (Capítol setè de la present normativa).
2. El càlcul de l'edificabilitat màxima de les parcel·les situades a la zona Urbana A, s'obté de l'aplicació conjunta dels següents paràmetres d'ordenació i edificació. Un cop obtingut

aquest paràmetre d'edificabilitat màxima s'ha de completar amb els paràmetres d'ordenació i d'edificació establerts per cada subzona:

- a) Coeficient màxim d'edificabilitat de 7,0 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl aplicable a la parcel·la neta.
- b) Edificació entre mitgeres amb alineació a vial.
- c) La profunditat màxima edificable és de 22 m, mesurats equidistantment del límit de l'edificació.
- d) L'alçada màxima és de 15,50 m fins a carener.  
Si una edificació està enfront a un carrer ja existent d'amplada inferior a 8 m, la gotera o ràfec de coberta es situa, obligatòriament, a 12,50 m com a màxim.  
En cas d'un edifici situat entre un vial existent d'amplada igual o superior a 8 m, i un terreny descendent, es pren una alçada de 15,50 m des del nivell de la vorera de carrer. Però en cap cas, pot una edificació sobrepassar l'alçada de 21,50 m, presos des del nivell més baix.
- e) La primera baixa edificada no pot estar situada a més de 3,00m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
- f) Les alçades entre les plantes fins a la penúltima planta han de tenir un mínim de 2,80 m inclòs el forjat, la penúltima planta ha de tenir un mínim de 2,65 m inclòs el forjat i la planta sotacoberta, la distància màxima que podrà existir entre la solera de la darrera planta edificada i el carener de la coberta, en tots els casos, serà de 4,50 m.
- g) Per acabar de realitzar la simulació i conèixer el punt d'aplicació de l'alçada màxima, s'han de consultar el complement de l'annex 2 de la present normativa que correspon al contingut de l'Ordinació general d'urbanisme i construcció de la Parròquia d'Encamp (OGUC).

#### **Article 62. Zona Urbana B (Clau ZB)**

1. Tots els paràmetres d'ordenació i edificació establerts en aquest article, única i exclusivament serveixen per calcular l'edificabilitat màxima de cada parcel·la de la Zona Urbana B. Els paràmetres d'ordenació i edificació que regularan el projecte i la construcció de l'edifici són els establerts a cada subzona (Capítol setè de la present normativa).
2. El càlcul de l'edificabilitat màxima de les parcel·les situades a la zona Urbana B, s'obté de l'aplicació conjunta dels següents paràmetres d'ordenació i edificació. Un cop obtingut aquest paràmetre d'edificabilitat màxima s'ha de completar amb els paràmetres d'ordenació i d'edificació establerts per cada subzona:
  - a) Coeficient màxim d'edificabilitat de 2,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl aplicable a la parcel·la neta.
  - b) La distància mínima dels punts més sortints de l'edificació fins als límits del solar és de 3 m i 3 m més d'edificis existents a la data. El límit amb el vial compta com a línia d'edificació.
  - c) La dimensió màxima en planta de tota edificació és un quadrat de 22 m de costat.
  - d) L'alçada màxima és de 12,50 m de carener i es pren, sempre, en els plans de façana més important. Es consideraran plans de façana importants tots els del perímetre (interior i exterior) que sobrepassi la meitat de l'alçada de l'edifici des del carener fins al nivell

- p) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombre màxim d'habitatges.
- q) Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hotel·ler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei, energètic i rural. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

#### **Article 69.** *Subzona 4 (Clau 4)*

1. Aquesta zona té per objecte millorar les condicions urbanes, dinamitzar i crear el nou teixit d'Encamp. Regula la zona d'edificacions separades dels veïns, que constitueixen un tipus de creixement urbà amb un major esponjament. Es vol circumscriure a totes les bosses de sòl lliure de la població.

2. La subzona 4, correspon a l'edificació plurifamiliar o conjunt d'elles que es defineixen per quedar separades dels veïns i de la resta d'edificacions.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

4. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació són:

- a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m<sup>2</sup>.
- b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 10 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
- c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és del 100 % de la superfície neta de la parcel·la per a la planta baixa fins a una alçada màxima de 4 m i del 75 % de la superfície neta de la parcel·la per a les plantes per sobre de la planta baixa.
- d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: els acabats per a la parcel·la lliure d'edificació poden ser enjardinats o pavimentats.
- e) Separació a vial: la planta baixa ha de limitar amb el vial, la resta de plantes es poden alinear amb el vial.
- f) Separacions a veïns: la separació de les edificacions respecte al límit de la parcel·la amb el veí, ha de ser mínim de 3 m, excepte les parcel·les que limiten amb la Subzona 3 (Clau 3). En aquest cas les edificacions s'han d'alinear al límit de la parcel·la amb el veí de la Subzona 3 (Clau 3).
- g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre d'un quadrat de 40 m de costat.
- h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.
- i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 29 i les figures de l'annex 01 de la present normativa
- j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 31 de la present normativa.
- k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 27 de la present normativa.
- l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta. La primera planta del soterrani per sota de la planta baixa ha de tenir, com a mínim, 2,50 m d'alçada lliure.
- m) Planta sota coberta: la planta sota el carener de la coberta ha de tenir, com a màxim, 4,50 m mesurat de terra acabat a sostre acabat, en el punt més alt.
- n) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 36 de la present normativa.

- o) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
- p) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombre màxim d'habitatges.
- q) Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hotelier, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei, energètic i rural. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

#### **Article 70. Subzona 5 (Clau 5)**

1. Les activitats econòmiques primàries corresponen a una zona no específica.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5. S'estableixen les següents subzones:

Subzona agrícola	5A
Subzona ramadera	5B
Subzona forestal	5C

3. Condicions d'ús
  - a) L'activitat agrícola és compatible amb totes les altres zones establertes en qualsevol tipus de sòl.
  - b) L'activitat ramadera és compatible en qualsevol tipus de sòl llevat del sòl urbà consolidat.
  - c) L'activitat forestal és compatible amb les zones del sòl urbanitzable i de tot el sòl no urbanitzable.

#### **Article 71. Subzona 6 (Clau 6)**

1. Aquesta subzona d'activitats econòmiques secundàries inclou les zones destinades a acollir específicament les activitats industrials. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials lleugeres, logístiques i intenses.
2. El planejament pretén ordenar l'edificació existent i de nova creació en àrees específiques amb la fi de millorar la seguretat i qualitat de l'edificació.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6. S'estableixen les subzones següents:

Subzona industrial lleugera i logística	6A
Subzona industrial intensa (no és compatible amb cap altre ús)	6B

4. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a la subzona 6A són:
  - a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m<sup>2</sup>.
  - b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 20 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
  - c) Ocupació màxima de la parcel·la: es pot ocupar el 75% de la parcel·la.
  - d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: els acabats per a la parcel·la lliure d'edificació poden ser enjardinats o pavimentats.
  - e) Separació a vial: es poden alinear amb el vial.
  - f) Separacions a veïns: la separació de les edificacions respecte al límit de la parcel·la amb el veí, ha de ser mínim de 3 m.
  - g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre d'un quadrat de 40 m de costat.
  - h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

- i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 29 i les figures de l'annex 01 de la present normativa
  - j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 31 de la present normativa.
  - k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 27 de la present normativa.
  - l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta. La primera planta del soterrani per sota de la planta baixa ha de tenir, com a mínim, 2,50 m d'alçada lliure.
  - m) Planta sota coberta: la planta sota el carener de la coberta ha de tenir, com a màxim, 4,50 m mesurat de terra acabat a sostre acabat, en el punt més alt.
  - n) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 36 de la present normativa.
  - o) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
  - p) Densitat màxima habitatges: el nombre màxim d'habitatges s'estableix en 1 unitats per edificació.
  - q) Usos: s'admeten els usos d'industrial lleugera, oficines, comercial, recreatiu, energètic i restauració. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.
5. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a la subzona 6B són:
- a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m<sup>2</sup>.
  - b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 20 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
  - c) Ocupació màxima de la parcel·la: es pot ocupar el 80% de la parcel·la.
  - d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: els acabats per a la parcel·la lliure d'edificació poden ser enjardinats o pavimentats.
  - e) Separació a vial: es poden alinear amb el vial.
  - f) Separacions a veïns: la separació de les edificacions respecte al límit de la parcel·la amb el veí, ha de ser mínim de 3 m.
  - g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre d'un quadrat de 50 m de costat.
  - h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.
  - i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 29 i les figures de l'annex 01 de la present normativa
  - j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 31 de la present normativa.
  - k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 27 de la present normativa.
  - l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta. La primera planta del soterrani per sota de la planta baixa ha de tenir, com a mínim, 2,50 m d'alçada lliure.
  - m) Planta sota coberta: la planta sota el carener de la coberta ha de tenir, com a màxim, 4,50 m mesurat de terra acabat a sostre acabat, en el punt més alt.
  - n) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 36 de la present normativa.

- o) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
- p) Densitat màxima habitatges: el nombre màxim d'habitatges s'estableix en 1 unitats per edificació.
- q) Usos: s'admeten els usos d'industrial lleugera i intensa, oficines, comercial, recreatiu, energètic i restauració. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

**Article 72. Subzona 7 (Clau 7)**

1. La subzona 7, d'activitats econòmiques terciàries comprèn aquelles activitats de serveis privats diversos, que tenen per objecte diversificar les opcions productives de la parròquia.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7. S'estableixen les següents subzones:

Serveis	7A
Arrendaments	7B
Concessions administratives	7C
Subzona de domini esquiable o lúdico-esportiu d'hivern	7D
Subzona de domini lúdico-esportiu d'estiu	7E

3. Condicions d'ús

- a) Les activitats econòmiques terciàries són compatibles amb les altres zones en el sòl urbà i urbanitzable llevat de la indústria intensa.
- b) El domini esquiable és compatible amb les altres zones pròpies del sòl no urbanitzable.

**Article 73. Subzona 8 (Clau 8)**

1. La subzona 8, comprèn la zona de protecció.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8. S'estableixen les següents subzones:

Protecció natural	8A
Protecció cultura	8C
Protecció d'aigües	8D
Protecció de serveis	8D
Protecció de riscos naturals	8E

**Article 74. Subzona 9 (Clau 9)**

1. La subzona 9, comprèn la zona d'edificació de titularitat pública.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9.

**Article 75. Subzona 9A (Clau 9A)**

1. La subzona 9A, comprèn la zona d'edificació amb previsió de futura titularitat pública.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9A.

**Article 76. Subzona 10 (Clau 10)**

1. Correspon a la zona d'edificació allunyada del nucli central de la població i més relacionat amb les zones naturals, ubicades a les cotes altes de la parròquia. Regula la zona d'edificacions aïllades i amb un tipus creixement controlat en contacte amb la natura. Es vol circumscriure a les zones més allunyades del centre de la població.

**FIGURES 05 – 08. Volums específics de l'edificació**

FIGURA 05. Terreny descendent o entre dos vials. Zona Urbana A, Zona Urbana B i Zona Urbana D.

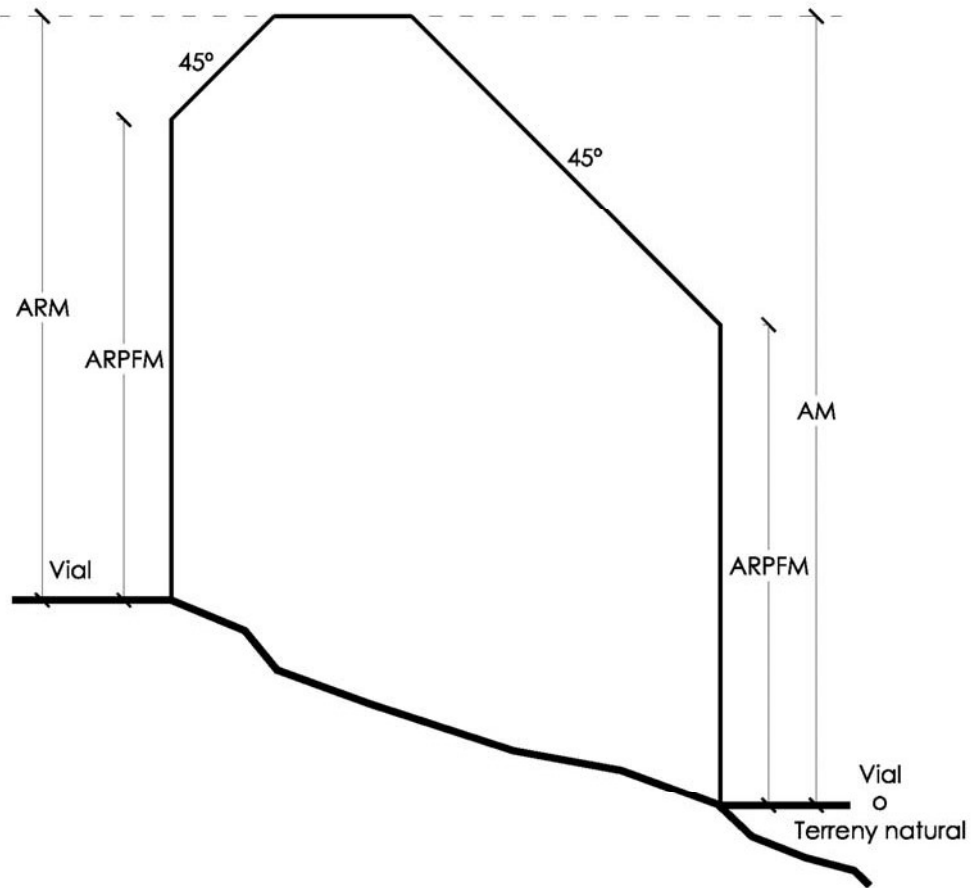
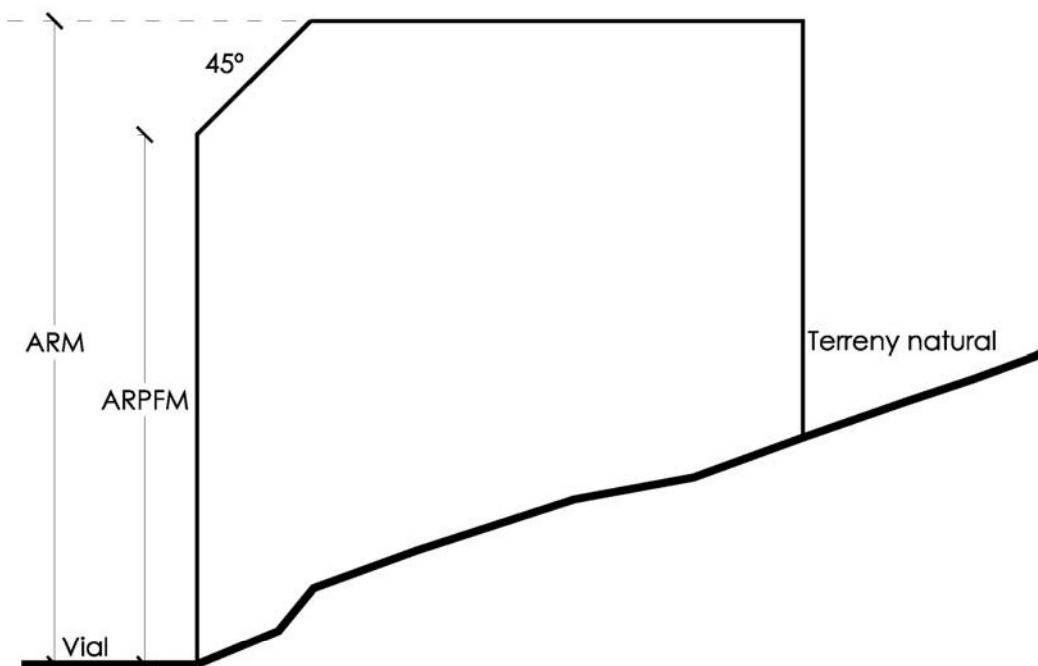


FIGURA 06. Terreny ascendent. Zona Urbana A, Zona Urbana B i Zona Urbana D.



## ANNEX 02.

### Càlcul de l'edificabilitat segons l'OGUC

#### 1. Divisió del terme parroquial

a) L'Ordinació general d'urbanisme i construcció de la Parròquia d'Encamp, vigent entre 1982 i el 2006, considera dividit el seu territori en dues grans zones naturals, que són les definides pel vessant atlàntic i el vessant mediterrani, els què, a la seva vegada, estan subdividits en les zones que s'especifiquen més avall.

b) Vessant atlàntic: Aquesta zona comprèn totes les terres situades al costat nord del Port d'Envalira, és a dir, el Pas de la Casa, Fra Miquel.

El vessant atlàntic està definit per la urbanització de Sant Pere, del Pas de la Casa Fra Miquel, i es considera com a zona urbana, amb idèntiques característiques que la zona urbana A - dictades pel Consell General -, excepció feta de les parcel·les quina volumetria s'adjunta. S'assigna el número (2.1)

c) Vessant mediterrani: Estan compreses dintre d'aquest vessant totes les terres privades d'Envalira i les que desguassen a la mar Mediterrània, - com el seu nom indica -, que corresponen a la resta de la Parròquia.

#### 2. Zonificació

La zonificació estableix la subdivisió de la Parròquia d'Encamp en les zones següents:

- Casc Antic (1)
- Zona Urbana A (2)
- Zona Urbana (2.1)
- Zona Urbana B (3)
- Zona Urbana B1 (3.1)
- Zona Residencial (4)
- Zona Rústica No Urbanitzable (5)
- Zona Rústica arrendada o en concessió (5.1)

#### 3. Casc Antic

a) Aquesta zona, en nombre de sis subzones: Encamp, Les Bons, La Mosquera, El Tremat, Vila, Santa Maria, comprèn totes aquelles porcions delimitades en els plànols de zonificació amb el número (1).

b) L'alçada màxima de les edificacions fins a carener ha d'ésser de 12,50 m, comptats des del nivell més baix del terreny natural o del vial més baix. De forma què, en cap punt de les façanes de l'edifici, es sobrepassi l'alçada de 12,50 m.

c) Els carrers en negre dels plànols annexats guarden les alineacions existents. La resta no pot ésser d'una amplada inferior als 5 m llevat del Carrer del Grau Roig, que es fixa en una amplada mínima de 3,25 m.

#### 4. Zona Urbana A

a) La zona urbana A és tota aquella delimitada amb el número (2) en els plànols de zonificació.

b) L'alçada màxima és de 15,50 m fins a carener.

Si una edificació està enfront a un carrer ja existent d'amplada inferior a 8 m, la gotera o ràfec de coberta es situa, obligatòriament, a 12,50 m com a màxim.

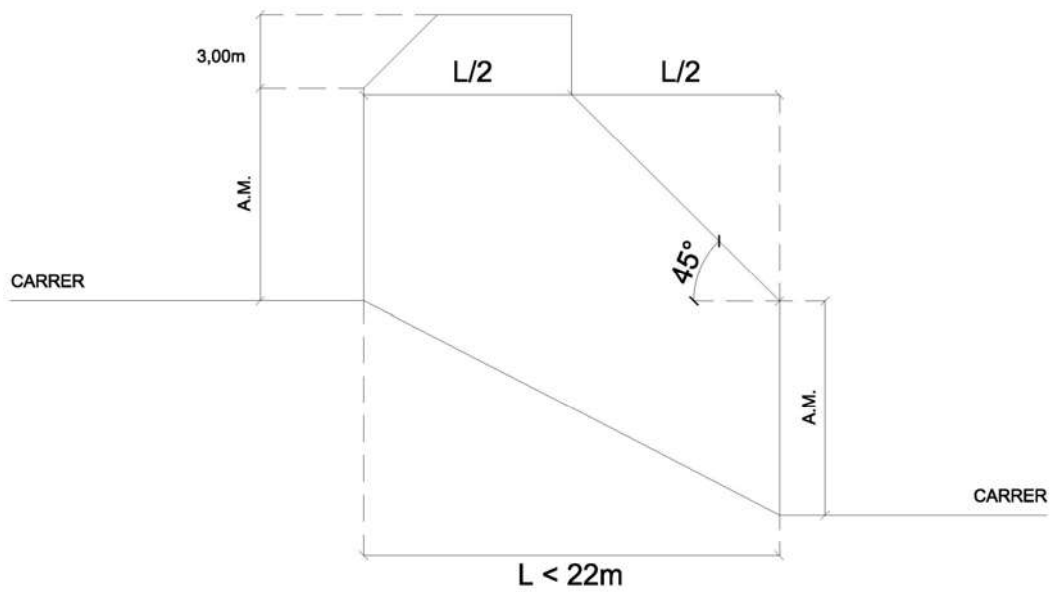
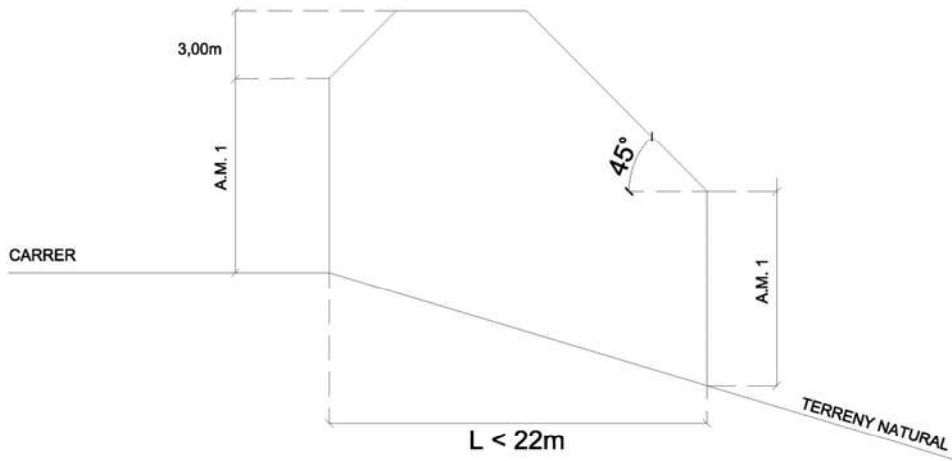
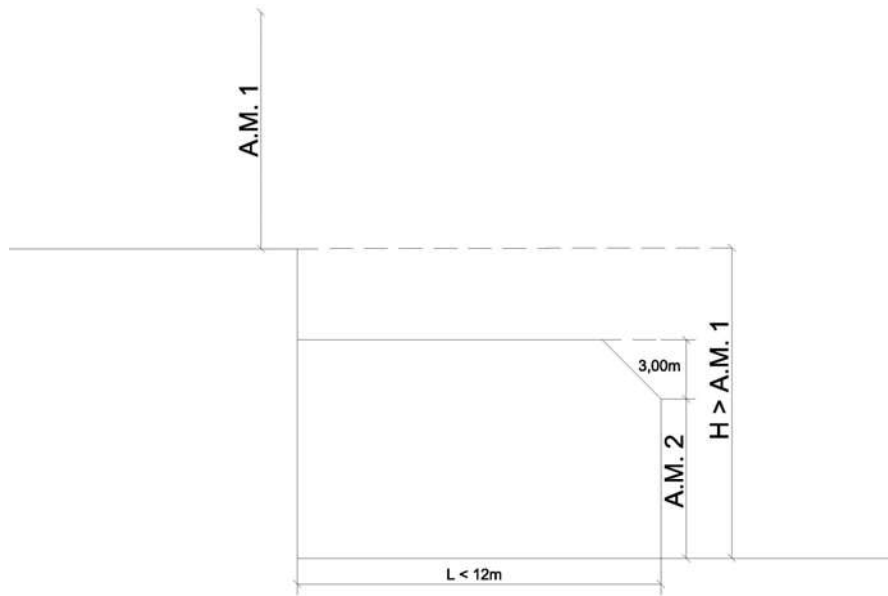
En cas d'un edifici situat entre un vial existent d'amplada igual o superior a 8 m, i un terreny descendent, es pren una alçada de 15,50 m des del nivell de la vorera de carrer. Però en cap cas, pot una edificació sobrepassar l'alçada de 21,50 m, presos des del nivell més baix.



- c) En aquesta zona s'aplica un índex d'edificabilitat màxima de 7 (les plantes semisoterrànies compten com a superfície edificada). És a dir, que la superfície màxima edificable en una parcel·la no pot passar de 7 vegades la superfície del solar sobre el que s'ha de bastir el futur immoble.
- d) Ni la superfície de voravia, ni la superfície de terreny afectada per eixampla de qualsevol vial, camí o riu poden en cap cas ésser utilitzades pel càlcul de la superfície màxima edificable.
- e) Tota la superfície del terreny que no s'edifiqui, però que s'hagi utilitzat per calcular la superfície màxima edificable, queda com a part integrant de l'edifici i qualificada com "non aedificandi", restant com a espai enjardinat amb accés per a tots els veïns de l'edifici, condicionat al nivell dels vials llimdants.
- f) La profunditat màxima edificable és de 22 m, mesurats en el centre de les façanes.
- g) La distància màxima permesa entre la solera de la darrera planta edificada i el carener de la coberta, en tots els casos, és de 4,5 m.
- h) En les plantes semisoterrànies es considera com a edificada tota la superfície que va d'una façana a l'altra, encara que no estigui construïda en la seva totalitat.
- i) En cap supòsit la solera de la planta més baixa edificada pot estar situada a més de 3 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
- j) En els edificis no industrials que es prevegin dos forjats successius separats de més de 4,5 m es compten com a dues o més plantes edificades (a raó de 2,50 m per planta).
- k) L'amplada mínima dels nous vials i carrers serà de 10 m (7 de calçada i 1,5 de voravia per banda), a excepció de les carreteres generals i secundàries.

#### 5. Zona Urbana - Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, Fra Miquel

- a) Els terrenys de la Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, Fra Miquel, són considerats com a Zona Urbana seguint les normes directes pel Consell General, llevat de les parcel·les amb previsió de volumetria. S'assigna el número (2.1).
- b) S'aplica un índex d'edificabilitat màxima de 7 (les plantes semisoterrànies compten com a superfície edificada). És a dir que la superfície màxima edificable en una parcel·la no pot sobrepassar 7 vegades la superfície del solar.
- c) L'alçada reguladora màxima es pren sempre en els plans de façana més importants. Es considera com a plans de façana importants tots els del seu perímetre (interior o exterior) que sobrepassin la meitat de l'alçada de l'edifici carener fins al nivell natural del terreny o del vial més baix.
- d) Tota la superfície del terreny que no s'edifiqui, però que s'ha utilitzat per a calcular la superfície màxima edificable, queda com a part íntegra de l'edifici i és "non aedificandi" (espai enjardinat amb accés per tots els veïns de l'edifici, condicionat al nivell dels vials llimdants). No s'hi pot realitzar cap construcció ni destinar-la a aparcaments, sols es pot utilitzar per a instal·lacions d'esbarjo. En el moment d'efectuar l'última inspecció, aquesta superfície de terreny ha d'estar condicionada segons el projecte aprovat.
- e) Es compta com a superfície de la parcel·la la superfície de terreny no afectada per l'eixampla, projecte d'eixampla o per l'execució de nous vials limítrofs.
- f) La profunditat màxima edificable és de 22 m, distància presa en el centre de les façanes.
- g) El carener de la coberta es situa com a màxim a 4,50 m de l'última planta edificada.
- h) En plantes semisoterrànies es compta com a edificada la superfície que va de façana a façana encara que no estigui construïda en la seva totalitat.
- i) En cap cas la primera planta edificada pot estar situada a més de 3 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
- j) Les plantes soterrànies no poden tenir obertures a l'exterior. Si n'hi ha, compten com a superfície edificada.



## ***ANNEX 3 Reglament riscos geològics***

2. Vinculades a modificacions i remodelacions de pistes d'esquí alpí, nòrdic o de qualsevol altra classe i modalitat, existents i autoritzades:

- a) Rases per a la instal·lació, el canvi o el manteniment de canonades i línies elèctriques.
- b) Canvi de les instal·lacions de remuntadors mecànics en la mateixa traça que els existents.
- c) Pistes de bicicletes en pistes d'esquí.
- d) Millores puntuals.

3. Vinculades al sector agrícola:

- a) Millores de finca.

4. Vinculades a altres activitats diverses que no afectin directament o indirectament els factors de l'article 4.2, amb la justificació prèvia raonada d'un professional autoritzat en la matèria:

- a) Projectes i activitats definits a l'article 5.
- b) Modificacions i remodelacions puntuals dels projectes o les activitats definits a l'article 5.

**Article 10.** *Tramitació dels projectes sotmesos únicament al pla de restauració i al pla de vigilància ambiental*

1. Els projectes sotmesos únicament a un pla de restauració i a un pla de vigilància ambiental es tramiten d'acord amb el procediment simplificat previst al Reglament de construcció. En aquests casos, la declaració jurada que cal adjuntar a la sol·licitud de llicència d'obra és la que s'adjunta en l'annex 4 d'aquest Reglament.

2. En aquest cas, la documentació tècnica que cal presentar juntament amb la documentació de la llicència urbanística es limita al pla de restauració i al pla de vigilància ambiental.

3. Sense perjudici de les facultats de revisió que li corresponen, el ministeri responsable del medi ambient registra el projecte en el seu sistema d'informació.

## Capítol quart. Altres estudis tècnics

**Article 11.** *Estudis tècnics vinculats a processos constructius o a altres projectes no previstos en les disposicions anteriors*

1. Els projectes relatius a qualsevol tipus de construcció de nova planta, de modificació o de rehabilitació en què s'afecti la fonamentació, així com els projectes en general que incloguin moviment de terra, excavacions, desmunts, esplanacions o terraplenaments, estan obligats a presentar els informes geològics, geotècnics i la documentació administrativa que es detallen a l'annex 5.

2. Si escau, aquests projectes també han d'incloure els estudis específics que es preveuen a l'annex 6.

3. Aquests documents s'insereixen dins de la documentació que cal presentar en cadascun dels procediments de concessió de llicències urbanístiques que estableix el Reglament de construcció.

## Capítol cinquè. Control, responsabilitat, infraccions i sancions

**Article 12.** *Direcció facultativa i responsable ambiental; responsabilitats dels agents implicats*

1. L'execució del projecte exigeix una direcció facultativa, que va a càrrec d'un o de més tècnics competents, amb titulació adequada i suficient.

Els drets i les obligacions de la direcció facultativa se sotmeten al que disposa el Reglament de construcció.

2. La direcció facultativa també té la responsabilitat del control ambiental de l'obra que ha d'assumir directament o indirectament un o més tècnics, amb titulació pertinent i autoritzats per exercir a Andorra en aquest àmbit, que representen la vigilància ambiental de l'obra. Els correspon vetllar perquè les obres, les instal·lacions o els treballs s'executin d'acord amb el projecte aprovat, l'avaluació d'impacte ambiental, i els plans de restauració i de vigilància ambientals, segons el cas, i perquè en general es respecti la normativa



## **Annex 6. Estudis específics: documentació que cal presentar**

### A. Estudi específic per caigudes de blocs

1. Estudi del vessant on es justificarà el projecte de protecció en el cas que sigui necessari. Constarà dels apartats següents:

1.a) Característiques de l'àrea font (localització dels punts de sortida, dimensions dels blocs, geometria, indicadors de perill observats), geometria del recorregut, rugositat i presència d'obstacles. Presència o absència de despreniments anteriors.

1.b) Modelització numèrica de les caigudes de blocs. La modelització haurà de tenir com a resultats la determinació de l'arribada màxima de les caigudes, les energies d'impacte i rebots dels blocs al lloc on es preveu instal·lar la protecció.

2. Estudi constructiu de la protecció, en el cas que l'estudi de vessant la consideri necessària. Justificació del disseny en termes de localització, alçada i capacitat per absorbir l'energia d'impacte.

3. Risc residual. Es determinarà i quantificarà el risc que s'ha d'assumir una vegada realitzat el projecte constructiu de la solució protectora adoptada. La solució adoptada ha de ser suficient per tal de minimitzar la perillositat natural existent abans de l'inici de les actuacions.

### B. Estudi específic per corrents d'arrossegalls.

1. Estudi específic del risc existent, on es justificarà el disseny de la protecció en cas que sigui necessari. Constarà dels apartats següents:

1.a) Descripció de les característiques de l'àrea font (volum i nivell d'estabilitat de la massa potencialment mobilitzable), geometria del recorregut i presència d'obstacles.

2.a) Determinació de l'abast dels corrents d'arrossegalls al sector, tenint en compte els períodes de retorn assumibles i la localització de la parcel·la dins del vessant.

2. Projecte constructiu dels treballs d'estabilització a l'àrea font o de protecció, en el cas que l'estudi del risc la consideri necessària. La protecció tindrà en compte les energies d'impacte i els volums de sediment en la zona d'arribada.

Es verificarà que la solució adoptada no comportarà un augment de risc de les parcel·les edificables dels voltants.

3. Risc residual. Es determinarà i quantificarà el risc que s'ha d'assumir una vegada realitzat el projecte constructiu de la solució protectora adoptada. La solució adoptada ha de ser suficient per tal de minimitzar la perillositat natural existent abans de l'inici de les actuacions.



### C. Estudi específic per reactivació de grans moviments.

1. Estudi específic del risc existent en la parcel·la objecte d'estudi, on es justificarà una estratègia de solució i un control de moviments, en el cas que sigui necessari. Constarà dels apartats següents:

1.a) Descripció acurada de la tipologia i les característiques de l'esllavissada. Determinació de la geometria, les parts i les unitats (per exemple, trencades secundàries). Determinació de les propietats resistents dels materials involucrats i estimació del comportament de l'aigua subterrània.

1.b) Estimació pels mètodes que siguin necessaris de l'eventual activitat de moviment associada al fenomen estudiat.

1.c) Estudi d'eventuals reactivacions de moviment associades al fenomen estudiat.

1.d) Anàlisi de les condicions d'estabilitat natural del vessant abans de la realització de cap dels treballs de modificació de l'estat actual del terreny previstos al projecte. Determinació del factor de seguretat del vessant natural i amb les modificacions proposades al projecte.

1.e) Proposta de mesures d'auscultació i seguiment del vessant en cas que es considerin necessàries.

2. Proposta de mesures d'estabilització, contenció o protecció a retenir en el projecte constructiu o de seguiment del moviment, en el cas que es considerin necessàries.

3. Risc residual. Es determinarà i quantificarà el risc que s'ha d'assumir una vegada realitzat el projecte constructiu de la solució protectora adoptada. La solució adoptada ha de ser suficient per tal de minimitzar la perillositat natural existent abans de l'inici de les actuacions.

### D. Estudi específic per esllavissaments superficials.

1. Estudi del vessant natural, que constarà dels apartats següents:

1.a) Descripció de les característiques geomètriques del vessant i dels materials susceptibles de trencar. Estimació de les condicions d'aigua subterrània i de les propietats resistents dels materials concernits.

1.b) Anàlisi de les condicions d'estabilitat natural del vessant abans de la realització de cap dels treballs de modificació de l'estat actual del terreny previstos al projecte. Determinació del factor de seguretat del vessant natural i amb les modificacions proposades al projecte.

2. Projecte de mesures d'estabilització, contenció i/o protecció a retenir en el projecte constructiu i/o de seguiment del moviment, en el cas que es considerin necessàries.

3. Risc residual. Es determinarà i quantificarà el risc que s'ha d'assumir una vegada realitzat el projecte constructiu de la solució adoptada. La solució adoptada ha de ser suficient per tal de minimitzar la perillositat natural existent abans de l'inici de les actuacions.

## ***ANNEX 4 Ordinació tributària del Comú d'Encamp (any 2021)***



**Article 12. Taxa sobre el servei de grua de circulació****1. Naturalesa jurídica i fet generador**

La taxa sobre el servei de grua de circulació és un tribut el fet generador de la qual és la retirada per part del Servei de Circulació d'un vehicle de la via pública en trobar-se mal estacionat i el seu trasllat al dipòsit comunal, o bé la seva immobilització amb parany.

**2. Obligats tributaris**

Són obligats tributaris d'aquesta taxa les persones físiques o jurídiques propietàries del vehicle retirat, i com a substituïts els conductors.

**3. Quota tributària**

La quota tributària és la següent:

- Per l'arribada de la grua, 36,20 euros i 56,90 euros en concepte de retirada del vehicle.
- En cas d'immobilització d'un vehicle amb parany és de 36,20 euros. Si el vehicle és pesant, 56,90 euros.
- En cas de retirada d'un vehicle de més de 3,5 tones, el propietari haurà de fer-se càrrec de les despeses originades.

**4. Meritament**

La taxa s'acredita a l'arribada de la grua del Servei de Circulació del Comú.

**5. Gestió i liquidació**

El pagament es realitza conjuntament amb el preu públic corresponent al pupil·latge.

La taxa ha de fer-se efectiva abans de retirar el vehicle del dipòsit comunal i comporta el pagament equivalent de les denúncies imposades pel fet generador de la retirada o la immobilització

**Article 13. Taxa sobre l'autorització d'embranchament a la xarxa pública d'aigua potable****1. Naturalesa jurídica i fet generador**

La taxa sobre l'autorització d'embranchament a la xarxa pública d'aigua potable és un tribut el fet generador de la qual és la prestació del servei d'embranchament d'un edifici o construcció a la xarxa pública d'abastament d'aigua.

**2. Obligats tributaris**

Ho són:

- El propietari d'un immoble, o
- El titular del domini útil d'un immoble, o
- El titular de l'autorització de construcció

que sol·liciten l'autorització.

**3. Quota tributària**

La quota tributària de la taxa és la següent:

- Embranchament d'un edifici de nova planta:

Cabal (m3/h)	Import
1,50	939,74 euros
2,50 - 3,50	1.375,19 euros
5 - 10	2.120,09 euros
25	2.989,95 euros



Aquestes quotes inclouen la mà d'obra fins a un màxim de 16 hores de treballs de lampisteria, el servei i ús del comptador, dues aixetes, canonada de polietilè fins a un màxim de 20 m, vàlvula antiretorn i accessoris. Les hores de treball i altres materials no especificats per a tot tipus d'embranchament seran a càrrec del propietari o titular del domini útil o construcció.

b) Embranchament per a diàmetres superiors i amb tub de fosa dúctil, sigui per a ús domèstic o ús contra incendis:

Cabal (m3/h)	Import
40-60	2.750,38 euros

En la quota tributària no s'inclouen els costos dels treballs de lampisteria que es realitzaran pel Comú, havent de satisfer l'obligat tributari l'import del cost real dels treballs i de tot el material emprat, que es facturarà d'acord amb el que preveu l'Ordinació de preus públics en relació amb les intervencions del Servei d'aigües, llevat del comptador, la vàlvula antiretorn i una vàlvula de pas, que s'inclouen en la taxa.

c) Embranchament per ús d'obra i altres usos temporals:

Mínim de 402,91 euros de quota, per un període màxim d'un mes de durada de l'embranchament.

A partir del segon mes d'ús, el cost de l'embranchament s'abonarà a raó de 94,66 euros mensuals fins a un màxim de 1.073,26 euros, per a durades d'embranchaments iguals o superiors a onze mesos.

Tal i com es preveu en l'Ordinació de preus públics en relació amb les intervencions del Servei d'aigües es facturarà a banda tot el material necessari des del punt d'embranchament fins a la xarxa de distribució, així com la mà d'obra necessària per a la total realització dels treballs de lampisteria.

Tots els treballs de moviment de terres i obra civil, tals com execució d'arquetes, obertura i tancament de rases, pavimentació, reparació de voravies, els ha d'executar, sota la direcció i control dels serveis del comú, el sol·licitant de l'autorització, al seu càrrec.

Les obres d'embranchament es podran efectuar sempre que es disposi de la corresponent autorització del Comú.

#### 4. Meritament

La taxa s'acredita en el moment d'autoritzar-se l'embranchament.

#### 5. Pagament

La taxa és exigible a partir del moment en què es lliura el decret d'autorització al sol·licitant i ha de fer-se efectiva en el termini d'un mes de la data de l'autorització.

### Article 14. Taxa sobre l'autorització d'embranchament a la xarxa pública d'aigües residuals i pluvials

#### 1. Naturalesa jurídica i fet generador

La taxa sobre l'autorització d'embranchament a la xarxa pública d'aigües residuals i pluvials és un tribut el fet generador de la qual és la prestació del servei d'embranchament d'un edifici o construcció a la xarxa pública d'evacuació d'aigües residuals i pluvials.

#### 2. Obligats tributaris

Ho són:

- El propietari d'un immoble, o
- El titular del domini útil d'un immoble, o
- El titular de l'autorització de construcció

que sol·liciten l'autorització.

### 3. Quota tributària

La quota tributària de la taxa és la següent:

Autorització embrancament	Import euros/m2	Quota mínima
Ús exclusiu agrícola, ramader o forestal	0,15 euros/m2	131,79 euros
Ús exclusiu industrial o magatzem	0,74 euros/m2	133,67 euros
Ús exclusiu habitatges, comerços i altres no compresos en els usos anteriors	1,61 euros/m2	263,47 euros

La totalitat dels treballs i despeses que comporti l'embranchament, des de l'immoble fins a la xarxa comunal, seran a càrrec del propietari o promotor autoritzat, sota la direcció i control dels serveis tècnics del Comú.

### 4. Meritament

La taxa s'acredita en el moment d'autoritzar-se l'embranchament.

### 5. Pagament

La taxa és exigible a partir del moment en què es lliura al sol·licitant el decret d'autorització i ha de fer-se efectiva en el termini d'un mes de la data de l'autorització.

### 6. Gestió i liquidació

Abans de l'inici dels treballs el sol·licitant ha de disposar del decret que autoritza l'embranchament, així com de les sol·licituds d'autorització d'obertura de rasa i d'ocupació de la via pública.

D'iniciar-se els treballs sense disposar del decret d'autorització de l'embranchament s'obrirà un expedient sancionador, que conclourà amb una sanció de 1.249,47 euros.

De no disposar-se de les autoritzacions d'obertura de rasa i d'ocupació de via pública, s'aplicaran les sancions previstes per aquests casos.

## Article 15. *Taxa per guardes comunes*

### 1. Naturalesa jurídica i fet generador

La taxa per guardes comunes és un tribut el fet generador de la qual és permetre l'accés del bestiar als terrenys comunals, per a satisfer els drets de pastura i de custòdia.

### 2. Obligats tributaris

Són obligats tributaris de la taxa les persones físiques o jurídiques que es beneficien de l'accés del bestiar als terrenys comunals.

### 3. Base de tributació

És quantifica atenent al nombre de caps de bestiar.

### 4. Tipus de gravamen

És únic, de 5,50 euros per cap de bestiar.

### 5. Quota tributària

És el resultat de multiplicar el nombre de caps de bestiar pel tipus de gravamen.

### 6. Gestió i liquidació

La taxa es merita a l'inici del servei de guarda de les Colles Comunes. El pagament de la taxa és exigible una vegada finalitzats els serveis de guarda.



## 5. Pagament

La taxa ha de fer-se efectiva en el moment de lliurar la documentació al sol·licitant.

### Article 20. *Taxa de sol·licitud de tràmit administratiu*

#### 1. Naturalesa jurídica i fet generador

La taxa de sol·licitud de tràmit administratiu és un tribut el fet generador de la qual és l'entrada d'una sol·licitud al Comú.

#### 2. Obligats tributaris

Són obligats tributaris d'aquesta taxa les persones físiques o jurídiques que efectuen la sol·licitud.

#### 3. Quota tributària

És única, a raó de 23,60 euros per sol·licitud.

#### 4. Meritament

La taxa es merita en el moment de presentar la sol·licitud.

## 5. Pagament

La taxa és exigible en el moment de presentar la sol·licitud.

### Article 21. *Taxa sobre l'autorització de radicació*

#### 1. Naturalesa jurídica i fet generador

La taxa sobre l'autorització de radicació d'activitats comercials, empresarials i/o professionals a la parròquia és un tribut el fet generador del qual és la realització de les funcions administratives següents:

- a) Alta i baixa d'autoritzacions de radicació
- b) Canvi de radicació
- c) Modificació i/o ampliació de l'activitat econòmica
- d) Modificació del nom comercial, empresarial i/o professional
- e) Modificació i/o ampliació de la superfície d'explotació
- f) Modificació i/o ampliació de la titularitat de la radicació comercial, empresarial i/ o professional
- g) I en general, qualsevol altra modificació de les dades que constin al Comú en relació amb una radicació comercial, empresarial i/o professional

#### 2. Obligats tributaris

Són obligats tributaris d'aquesta taxa les persones físiques o jurídiques que sol·liciten i obtenen l'autorització d'activitats comercials, empresarials i/o professionals.

#### 3. Quota tributària

La quota tributària de la taxa és 23,60 euros.

#### 4. Meritament

La taxa es merita a la data de lliurament de l'autorització.

Abans de tramitar qualsevol demanda, el bé immoble ha d'estar inscrit al registre del cadastre comunal.

## 5. Pagament

La taxa és exigible en el moment de lliurar-se l'autorització.

**Article 22. Taxes per l'atorgament de llicències urbanístiques i l'aprovació d'actes relacionats****1. Naturalesa jurídica i fet generador**

La taxa per l'atorgament de llicències urbanístiques i l'aprovació d'actes relacionats és un tribut el fet generador de la qual és obtenir autorització administrativa per a efectuar algun dels següents actes, conforme a la normativa específica que els hi resulta d'aplicació:

- a) Llicència d'obres menors d'edificació
- b) Llicència d'obres menors d'urbanització
- c) Llicència d'obres menors genèriques
- d) Llicència d'obres majors de construcció d'edificis de nova planta
- e) Llicència d'obres majors de reforma d'edificis o de modificació de projecte d'edificis, que comportin l'ampliació de la superfície construïda
- f) Llicència d'obres majors de reforma, reparació o rehabilitació d'edificis o de modificació de projecte d'edificis, que no comportin l'ampliació de la superfície construïda
- g) Llicència de consolidació i/o regularització d'edificació
- h) Llicència de canvi d'ús
- i) Llicència d'ús de l'edificació
- j) Llicència d'enderroc d'edificis
- k) Llicència d'obres de moviments de terra
- l) Llicència d'obres de col·locació d'ancoratges
- m) Llicència d'obres d'urbanització integrals o d'urbanització
- n) Llicència d'obres puntuals d'urbanització
- o) Llicència d'obres d'implantació i d'instal·lació de ginys de transport per cable
- p) Llicència d'obres en zones exposades a riscos naturals, per les instal·lacions o equipaments destinats a la protecció
- q) Llicència de parcel·lació, segregació, divisió o reparcel·lació de finques
- r) Llicència d'obres per construccions o instal·lacions no contingudes en els actes que figuren en els supòsits anteriors
- s) Llicència de modificació de projecte pels diferents supòsits
- t) Llicències no incloses en el supòsits anteriors
- u) Assenyalament d'alineacions de límits d'edificació i de construcció
- v) Modificació de destí del règim de tinença de l'edificació (ús propi, lloguer, o venda)
- w) Pla parcial de desenvolupament urbanístic
- x) Modificació o ajustament de límits d'unitat d'actuació o de sector
- y) Sectorització d'unitat d'actuació de sector
- z) Polígon d'actuació
- aa) Reparcel·lació
- bb) Transmissió de titularitat de llicència urbanística
- cc) Pròrroga de termini d'iniciació o de finalització d'obres subjectes a llicència urbanística
- dd) Certificat urbanístic
- ee) Certificat de garantia d'aprofitament urbanístic
- ff) Tala d'arbres
- gg) Actes relacionats no inclosos en els supòsits anteriors
- hh) Avantprojectes

**2. Obligats tributaris**

Són obligats tributaris d'aquesta taxa les persones físiques o jurídiques que obtenen l'autorització.

**3. Base de tributació**

La base de tributació de la taxa és l'activitat administrativa i l'atorgament de la llicència o l'aprovació d'actes relacionats corresponents.

#### 4. Quota tributària

La quota tributària és la següent:

- a) Llicències urbanístiques i actes relacionats, llevat dels casos de llicències d'obres menors o de lliurament de certificat urbanístic: 171,60 euros.
- b) Llicències urbanístiques d'obres menors que requereixen l'actuació professional d'un tècnic: 60 euros.
- c) Llicències urbanístiques d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic: 49 euros.
- d) Lliurament de certificat urbanístic: 73,20 euros.

En cas de denegar-se la llicència urbanística o l'aprovació de l'acte relacionat es liquidarà el mateix import que l'exigit per atorgar-la o per aprovar l'acte relacionat.

#### 5. Meritament

La taxa es merita en la data en què es resol l'atorgament de la llicència urbanística o s'aprova l'acte relacionat i resulta exigible en lliurar-se la resolució, tant si aquesta resulta positiva o és denegatòria.

#### 6. Gestió i liquidació

Als efectes d'aquesta Ordinació es consideren obres menors genèriques les obres o treballs de petita envergadura que no estan vinculats amb l'edificació ni amb la urbanització, d'un abast i transcendència mínims.

L'execució dels actes autoritzats per raó de llicència urbanística o per l'aprovació d'un acte relacionat resta supeditada al pagament previ de les taxes corresponents, en el moment de la notificació de la resolució, llevat de l'atorgament de llicències d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic, que resta supeditat al pagament previ de les taxes corresponents en el moment de la presentació de la sol·licitud.

L'abonament de les taxes urbanístiques no eximeix del pagament de la taxa de tràmit administratiu definida en aquesta Ordinació.

L'atorgament de noves llicències urbanístiques o l'aprovació de nous actes relacionats que comportin la disminució dels paràmetres de càlcul de les taxes, tant de volum com de superfície o de longitud, respecte a les aprovacions o a les llicències atorgades o actes relacionats aprovats anteriorment, no comportarà en cap cas per part del Comú el reembossament a l'obligat tributari de la diferència de l'import de les taxes resultants.

Per les llicències d'obres d'edificació que comportin també un canvi d'ús, no es liquidaran les taxes corresponents a l'atorgament de la llicència específica de canvi d'ús.

En cas d'execució d'obres d'urbanització i edificació simultànies i si les obres d'urbanització suposen la construcció de nous vials, es sumaran les taxes d'atorgament de llicència urbanística relatives a la llicència d'obres d'edificació amb les corresponents a la llicència d'obres d'urbanització.

Les taxes sobre l'atorgament de llicències d'enderroc d'edificis s'apliquen únicament a les obres d'enderrocament total d'un edifici o a l'acte exclusiu d'enderrocament parcial d'un edifici.

Les taxes corresponents a l'aprovació i l'assenyalament d'alineacions de límits d'edificació i de construcció inclouen l'assenyalament de les alineacions sobre el terreny per part del Comú, a petició del titular.

En actes que requereixen la presentació de projectes o d'avantprojectes i en el cas de què el Comú denegui la llicència urbanística o l'aprovació de l'acte relacionat, es liquidarà l'import establert per denegació i l'import corresponent a la taxa sobre la revisió de projectes o d'avantprojectes.

En el cas de què una llicència urbanística o una aprovació d'un acte relacionat, caduqui i/o resti nul·la i sense efecte, el Comú no reemborsarà l'import liquidat en concepte taxes.



En cas de voler obtenir novament l'atorgament d'una llicència urbanística o l'aprovació d'un acte relacionat un cop aquests hagin caducat, la tramitació de la sol·licitud corresponent comportarà l'obligatorietat de liquidar les taxes establertes.

### 7. Exoneracions relatives al programa d'ajuts per a la millora del parc immobiliari nacional.

Excepcionalment, les persones físiques o jurídiques que sol·liciten qualsevol de les llicències urbanístiques d'obres menors es beneficiaran de l'exoneració de l'import de les taxes urbanístiques i de tràmit administratiu corresponents, sempre que acreditin haver estat beneficiàries del programa d'ajuts per a la millora del parc immobiliari nacional, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables atorgats pel Govern d'Andorra.

#### Article 23. *Taxa sobre la revisió de projectes i avantprojectes*

##### 1. Naturalesa jurídica i fet generador

La taxa sobre la revisió de projectes i avantprojectes és un tribut el fet generador de la qual és la revisió tècnica formal i comprovació dels projectes o dels avantprojectes, o de la seva modificació, les quals acompanyen les sol·licituds de llicències urbanístiques o d'aprovació d'un acte relacional, segons la normativa aplicable sobre els següents supòsits:

- a) Projecte d'obres majors de construcció d'edificis de nova planta, de reforma d'edificis, de consolidació o de modificació de projectes d'edificis que comportin l'ampliació de la superfície construïda, amb o sense canvi d'ús.
- b) Projecte d'obres majors de reforma, reparacions o rehabilitacions d'edificis o de modificació de projectes d'edificis que no comportin l'ampliació de la superfície construïda, o projectes de canvi d'ús.
- c) Projecte de consolidació i/o regularització d'edificació.
- d) Projecte d'enderroc d'edificis.
- e) Projecte d'instal·lacions, que continguin edificacions específiques de materials o maquinària altres que casetes d'obra.
- f) Projecte d'obres majors d'edificació revisat en obra per l'atorgament de llicències d'ús de l'edificació.
- g) Projecte de moviments de terra.
- h) Projecte d'obres de col·locació d'ancoratges definitius o permanents.
- i) Projecte d'urbanització i edificació simultànies.
- j) Projecte d'obres d'urbanització integral o d'urbanització.
- k) Projecte d'obres puntuals d'urbanització.
- l) Projecte d'obres d'implantació i d'instal·lació de ginys de transport per cable.
- m) Projecte d'obres en zones exposades a riscos naturals per les instal·lacions o equipaments, destinat a la protecció
- n) Assenyalament d'alineacions de límits d'edificació i de construcció de vials.
- o) Projecte de parcel·lació, segregació, divisió o reparcel·lació de finques.
- p) Projecte de pla parcial de desenvolupament urbanístic.
- q) Projecte de modificació o ajustament de límits d'unitat d'actuació o de sector.
- r) Projecte de sectorització d'unitat d'actuació o de sector.
- s) Projecte de polígon d'actuació.
- t) Projecte de reparcel·lació urbanística.
- u) Projecte urbanístic, d'obres o instal·lacions, que no figuren entre els diferents supòsits anteriors.
- v) Projecte de modificació de destí del règim de tinença de l'edificació (ús propi, lloguer, o venda).
- w) Projecte urbanístic, d'obres o instal·lacions, o d'actes relacionats, que no figuren entre els diferents supòsits anteriors.
- x) Projecte de modificació del règim de tinença de l'edificació (ús propi, lloguer, o venda).
- y) Avantprojecte dels diferents supòsits.

## 2. Obligats tributaris

Són obligats tributaris d'aquesta taxa les persones físiques o jurídiques que sol·liciten l'autorització.

## 3. Base de tributació

La base de tributació de la taxa és l'activitat tècnica revisora i comprovadora i el tipus d'acte requerit.

## 4. Quota tributària

Resta condicionada a la naturalesa de cada acte:

- a) Projecte d'obres majors de construcció d'edificis de nova planta, de reforma d'edificis, de consolidació d'edificació, o de modificació de projectes d'edificis que comportin l'ampliació de la superfície construïda, amb o sense canvi d'ús: 0,90 euros per metre quadrat de superfície construïda de nova planta o d'ampliació, amb un mínim de 110 euros.
- b) Projecte d'obres majors de reforma, reparacions o rehabilitacions d'edificis, de consolidació d'edificació, de canvi d'ús o de modificació de projectes d'edificis que no comportin l'ampliació de la superfície construïda: 122,40 euros.
- c) Projecte de consolidació i/o regularització d'edificació: d'acord amb les taxes establertes pels diferents supòsits de projectes d'obres.
- d) Projecte d'enderroc d'edificis: 0,41 euros per metre quadrat de superfície enderrocada, amb un mínim de 55 euros.
- e) Projecte d'instal·lacions, que continguin edificacions específiques de materials o maquinària altres que casetes d'obra: 0,90 euros per metre quadrat de superfície construïda de les edificacions, amb un mínim de 110 euros.
- f) Projecte d'obres majors d'edificació revisat en obra per a l'atorgament de llicències d'ús de l'edificació: 0,05 euros per metre quadrat de superfície construïda de nova planta o d'ampliació, amb un mínim de 50 euros i un màxim de 100 euros.
- g) Projecte de moviments de terra: 0,18 euros per metre quadrat de superfície d'afectació, amb un mínim de 27,50 euros.
- h) Projecte d'obres de col·locació d'ancoratges definitius o permanents: 4,57 euros per metre de longitud de parament de mur o de talús mesurada en el pla horitzontal, amb un mínim de 27,50 euros.
- i) Projecte d'obres d'urbanització i edificació simultànies: la suma de les taxes relatives a la revisió de projecte o avantprojecte d'edificació i les taxes relatives a la revisió de projecte o avantprojecte d'urbanització.
- j) Projecte d'obres d'urbanització integral o d'urbanització: 0,50 euros per metre quadrat de superfície total d'ocupació viària, amb un mínim de 110 euros.
- k) Projecte d'obres puntuals d'urbanització: 57,20 euros.
- l) Projecte d'obres d'implantació i d'instal·lació de ginys de transport per cable: 0,46 euros per metre de longitud de giny, amb un mínim de 110 euros.
- m) Projecte d'obres en zones exposades a riscos naturals, per les instal·lacions o equipaments destinats a la protecció: 300 euros.
- n) Assenyalament d'alineacions de límits d'edificació i de construcció de vials: 5 euros per metre lineal de longitud de línia d'edificació o de construcció, amb un mínim de 50 euros i un màxim de 1.000 euros.
- o) Projecte de parcel·lació, segregació, divisió o reparcel·lació de finques: 60,60 euros.
- p) Projecte de pla parcial de desenvolupament urbanístic: 0,30 euros per metre quadrat de superfície de l'àmbit territorial, amb un mínim de 2.000 euros.
- q) Projecte de modificació o ajustament de límits d'unitat d'actuació o de sector: 500 euros.
- r) Projecte de sectorització d'unitat d'actuació o de sector: 1.000 euros.
- s) Projecte de polígon d'actuació: 2.000 euros.
- t) Projecte de reparcel·lació urbanística: 500 euros.
- u) Projecte urbanístic, d'obres o instal·lacions, o d'actes relacionats, que no figuren entre els diferents supòsits anteriors: 200 euros.



v) Projecte de modificació del règim de tinença de l'edificació (ús propi, lloguer, o venda): 0,30 euros per metre quadrat de superfície construïda, amb un mínim de 110 euros.

w) Avantprojecte dels diferents supòsits: 50% de les taxes establertes pels diferents supòsits, amb l'aplicació del 50% dels imports mínims i màxims establerts per cada supòsit.

## 5. Meritament

La taxa es merita en la data en què es resol l'atorgament de la llicència urbanística o s'aprova l'acte relacionat referit al projecte o avantprojecte i resulta exigible en lliurar-se la resolució, tant si aquesta resulta positiva o és denegatòria.

## 6. Gestió i liquidació

Als efectes d'aquesta Ordinació, la superfície construïda d'un edifici correspon a la suma de la superfície de totes les plantes incloent la superfície ocupada per tots els elements verticals constructius i estructurals, tancaments interiors i perimètrics, fixos i mòbils, canalitzacions i conductes, i pels espais utilitzables, habitables o no habitables, compresos entre els plans exteriors que en defineixen el volum. Les terrasses i cossos volats dels edificis tributaran com a superfície construïda, exceptuant aquelles terrasses descobertes que cobreixen plantes soterrànies.

L'execució dels actes autoritzats per raó de llicència urbanística o per l'aprovació d'un acte relacionat resta supeditada al pagament previ de les taxes corresponents. Sense el pagament de les taxes i la retirada física de la resolució les llicències o actes relacionats no tenen validesa; per tant, qualsevol actuació urbanística es considerarà efectuada sense llicència o aprovació, comportant-ne la comissió d'infracció.

L'atorgament de noves llicències urbanístiques o l'aprovació de nous actes relacionats que comportin la disminució dels paràmetres de càlcul de les taxes, tant de volum com de superfície o de longitud, respecte a les aprovacions o a les llicències atorgades o actes relacionats aprovats anteriorment, no comportarà en cap cas per part del Comú el reembossament a l'obligat tributari de la diferència de l'import de les taxes resultants.

Sempre que la superfície d'ocupació de les edificacions respecte a la superfície afectada pels moviments de terra no sigui inferior al 25%, les taxes relatives a l'atorgament de llicències d'obres d'edificació amb o sense increment de la superfície construïda, inclouen les corresponents als moviments de terra necessaris per a l'execució de les obres. En cas que la superfície d'ocupació de les edificacions sigui inferior al 25% es sumaran les taxes relatives a l'atorgament de llicència d'obres de moviments de terra.

En cas d'execució d'obres d'implantació i d'instal·lació de ginys de transport per cable que comportin obres de moviments de terra i/o obres de construcció d'edificacions es sumaran les taxes establertes sobre la revisió de projectes o avantprojectes per cada concepte.

Per les llicències d'obres d'edificació que comportin, també, un canvi d'ús, no es liquidaran les taxes corresponents a l'atorgament de la llicència específica de canvi d'ús.

En cas d'execució d'obres d'urbanització i edificació simultànies i si les obres d'urbanització suposen la construcció de nous vials, es sumaran les taxes d'atorgament de llicència urbanística relatives a la llicència d'obres d'edificació amb les corresponents a la llicència d'obres d'urbanització.

Les taxes sobre l'atorgament de llicències d'enderroc d'edificis s'apliquen únicament a les obres d'enderrocament total d'un edifici o a l'acte exclusiu d'enderrocament parcial d'un edifici.

En actes que requereixen la presentació de projectes d'avantprojectes i en el cas de què el Comú denegui la llicència urbanística o l'aprovació de l'acte relacionat, es liquidarà l'import establert per denegació i l'import corresponent a la taxa sobre la revisió de projectes o d'avantprojectes.

En el cas de què una llicència urbanística o una aprovació d'un acte relacionat caduqui i/o resti nul·la i sense efecte, el Comú no reemborsarà l'import liquidat en concepte taxes.



- a) Mínima: resultant de (tipus de gravamen de l'activitat que correspongui x base de tributació de 20 metres quadrats x índex de localització del carrer).
- b) Màxima: 300.000 euros.

## 8. Bonificacions

Amb la voluntat d'afavorir la creació d'activitat, en el cas d'empresaris que iniciïn una nova activitat comercial, empresarial o professional, l'obligat tributari es pot beneficiar de les bonificacions següents:

- a) Reducció del 100% de les quotes tributàries que es meritin durant els primers 12 mesos a comptar des de l'inici de l'activitat.
- b) Reducció de fins al 50% de les quotes tributàries que es meritin durant els dotze mesos següents a l'inici de l'activitat i fins a un total de 24 mesos posterior a l'esmentat inici de l'activitat.

La bonificació no resulta aplicable en el cas d'haver-se exercit l'activitat amb anterioritat, encara que sigui com a conseqüència d'un canvi de titularitat.

## 9. Gestió i liquidació

Únicament s'autoritza activitats comercials, empresarials i/o professionals en locals i/o terrenys en els quals l'ús ho permeti. No s'autoritzarà cap activitat en edificacions en construcció no finalitzades.

Amb caràcter previ a tramitar-se qualsevol sol·licitud relacionada amb l'impost, el bé immoble en el que radiqui l'activitat haurà d'estar degudament inscrit als registres comunals.

Per tal d'efectuar les verificacions que cregui oportunes el Comú es reserva el dret de visitar i/o sol·licitar informació sobre qualsevol local destinat a una activitat comercial, empresarial i/o professional.

En supòsits d'inici d'activitat, caldrà fer efectiva la quota tributària a la data d'autorització de l'obertura, d'exercici i inscripció al Registre de comerç del Comú.

En el cas de finalització o cessament de les activitats, el Comú regularitzarà d'ofici la devolució d'ingrés de l'excés de quota tributària en el moment de resoldre sobre la sol·licitud de la baixa.

Als efectes de què no es generi l'obligació tributària corresponent, en cas de baixa o cessament de les activitats resulta necessari que el titular presenti declaració de baixa del registre de radicació. En cas contrari, l'impost es meritara i s'imposarà en els termes establerts a l'Ordinació. En aquest supòsit, l'obligat tributari no tindrà dret al retorn de la quota tributària.

### Article 37. *Impost sobre la construcció*

#### 1. Naturalesa i fet generador

L'impost sobre la construcció és un impost de naturalesa directa que grava la realització d'edificacions de nova planta o l'ampliació de les ja existents.

El fet generador de l'impost és la realització, dins del terme de la parròquia, d'edificacions de nova planta o bé d'obres d'ampliació d'edificacions existents.

#### 2. Exempcions

Gaudeixen d'exempció de l'impost les edificacions o ampliacions que siguin realitzades pels Coprínceps, en qualitat de caps d'Estat, pel Consell General, pel Govern i pels Comuns.

#### 3. Obligats tributaris

Són obligats tributaris de l'impost les persones físiques o jurídiques que sol·liciten i obtenen la llicència de construcció o ampliació de l'edifici.



#### 4. Meritament

L'impost es merita en el moment d'obtenir-se la llicència urbanística corresponent, de conformitat amb la taxa vigent a la data de la resolució.

#### 5. Base de tributació

La base de tributació és la superfície de l'edificació de nova planta, o de l'ampliació, expressada en metres quadrats i ponderada per un índex de localització, el valor del qual als efectes d'aquest impost es fixa en 1,30 per a tot el territori de la parròquia.

S'entén per superfície de l'edificació de nova planta o de l'ampliació, la superfície de l'obra efectivament construïda, inclosos els soterranis, els cossos volats i les terrasses.

#### 6. Tipus de gravamen

El tipus de gravamen aplicable és de 41,60 euros per metre quadrat.

#### 7. Quota tributària

La quota tributària és el resultat d'aplicar el tipus de gravamen a la base de tributació.

#### 8. Bonificacions de la quota

Les bonificacions que s'apliquen sobre la quota tributària són les següents:

- a) Del 90% de la quota tributària per a edificacions de nova planta o ampliació d'edificacions existents que es destinin a ús principal d'habitatges, en règim de lloguer o bé per a ús propi.
- b) Del 90% de la quota tributària per a edificacions de nova planta o ampliació d'edificacions existents que es destinin exclusivament a ús d'aparcament.
- c) Del 90% de la quota tributària per a edificacions de nova planta o ampliació d'edificacions existents que es destinin exclusivament a ús agrícola i/o ramader.

En el cas de què s'hagin concedit bonificacions en la quota tributària per raó de l'ús de les edificacions o de les seves ampliacions i l'obligat tributari canviés aquest ús dins del termini dels 10 anys següents a la data de liquidació de l'impost ha de restituir-se la bonificació aplicada. L'import a reintegrar al Comú serà l'íntegre de la bonificació, incrementat amb els interessos meritats al tipus de sumar dos punts percentuals al tipus d'interès legal.

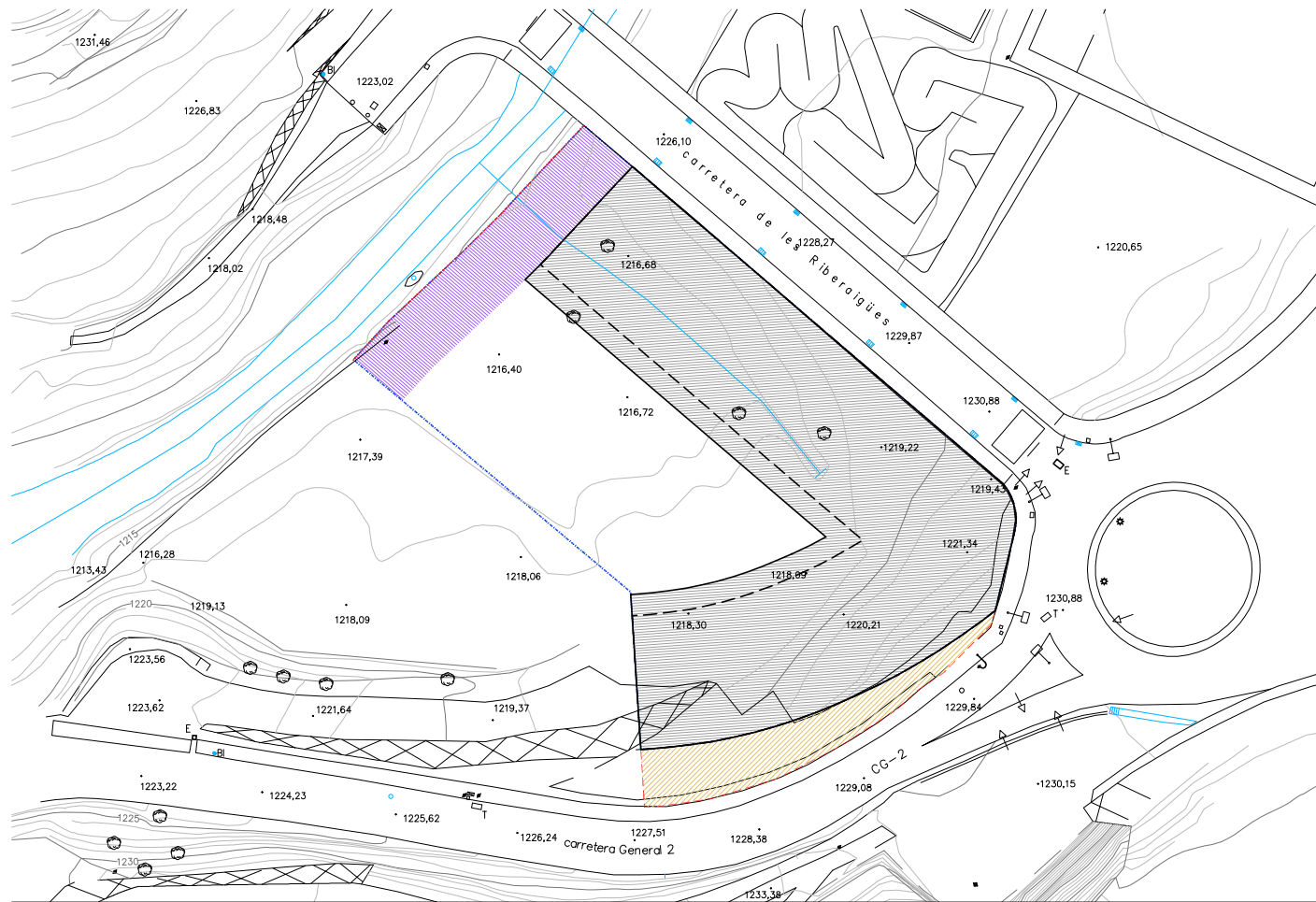
Es podrà sol·licitar el canvi d'ús per una o diverses unitats immobiliàries sempre que s'hagi atorgat escriptura de divisió de finca en propietat horitzontal de l'edifici. En aquest cas, la restitució de la bonificació, indicada en el paràgraf anterior, es calcularà proporcionalment segons el coeficient atorgat a cada unitat immobiliària en la referida escriptura. La resta d'unitats immobiliàries que no hagin estat objecte de canvi d'ús mantindran la bonificació aplicada inicialment.

#### 9. Deduccions de la quota

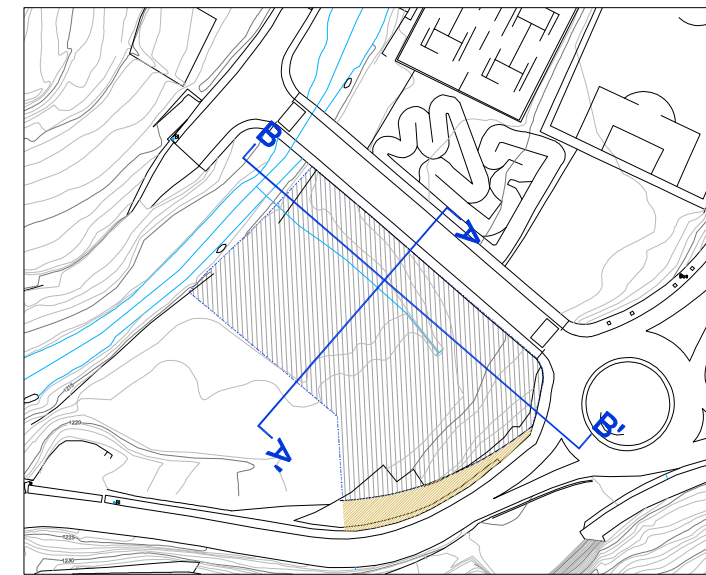
L'obligat tributari pot deduir de la quota tributària d'aquest impost, bonificada si s'escau, l'import que hagi satisfet per raó de la taxa per l'atorgament de llicència urbanística corresponent a la mateixa edificació que es construeix o què s'amplia.

En el cas de què la deducció superi la quota tributària, la quota serà equivalent a zero.

## ***ANNEX 5 Estudi volumètric***



PLANTA TIPUS



**Nota:**  
 Els presents plànols són tant sols un estudi volumètric aproximat, adaptant els volums a les condicions per a una nova edificació estipulats al Pla Parcial i al POUP d'Encamp, amb la única finalitat de comprovació d'edificabilitat.  
 En cap cas es tracta d'un estudi projecte, ja que prèviament caldria disposar de les alineacions i rasants oficials, així com un aixecament topogràfic actual.  
 Tanmateix es podrien produir altres canvis degut a criteris no considerats, com el programa funcional.

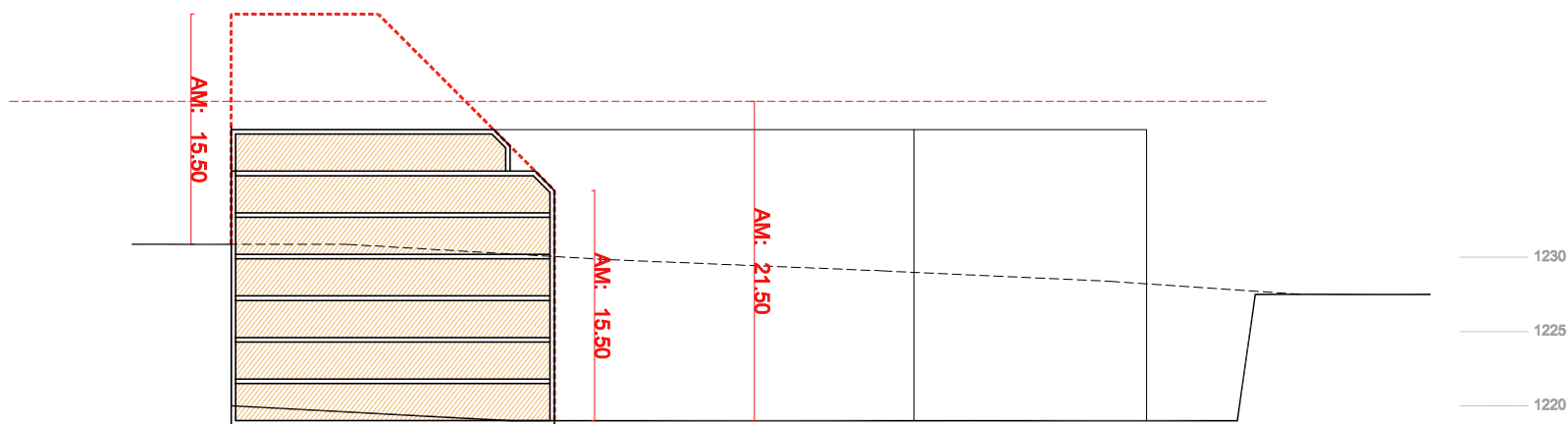
	Superfície	Cessió vial (CG-2)	Cessió terreny (10%)	Superfície neta
<b>SUNC PRADA DE MOLES BAIXA</b>	4.478,54 m <sup>2</sup>	297,86 m <sup>2</sup>	418,07 m <sup>2</sup>	3.762,61 m <sup>2</sup>

**1) SEGONS COEFFICIENT OGUC**

	Superfície neta	Índex edificabilitat	Edificabilitat màxima
<b>SUNC PRADA DE MOLES BAIXA</b>	3.762,61 m <sup>2</sup>	7	26.338,28 m <sup>2</sup>

**2) SEGONS ESTUDI VOLUMÈTRIC OGUC**

	Edificacions	Ocupació per planta	Nº plantes	Edificabilitat
<b>SUNC PRADA DE MOLES BAIXA</b>	Planta tipus	2.541,43 m <sup>2</sup>	7 plantes	17.790,01 m <sup>2</sup>
	Sota coberta	2.268,58 m <sup>2</sup>	1 plantes	2.268,58 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EDIFICABILITAT MÀXIMA</b>				<b>20.058,59 m<sup>2</sup></b>

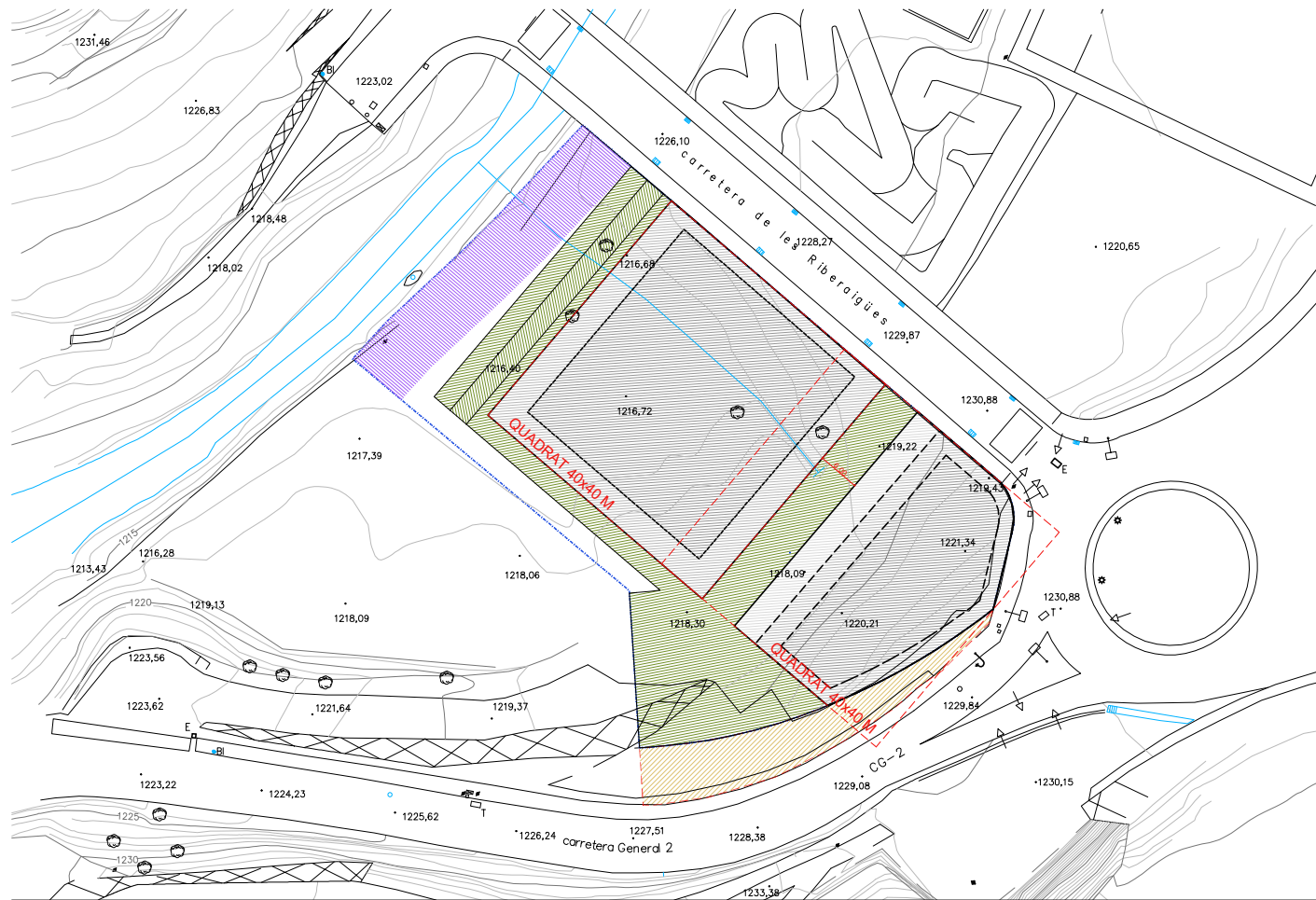


SECCIÓ AA'

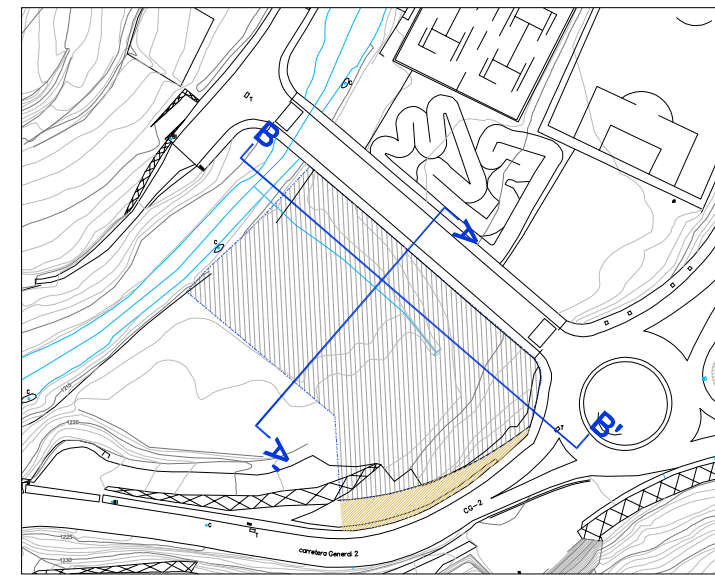
**LLEGENDA**

- Perímetre parcel·la neta
- Límits d'ocupació i separacions a límits
- Cessió a vial (CG-2)
- Espai enjardinat (modificació de terreny)
- Terrenys de cessió a Comú
- Soterranis
- Habitatge





PLANTA TIPUS



**Nota:**

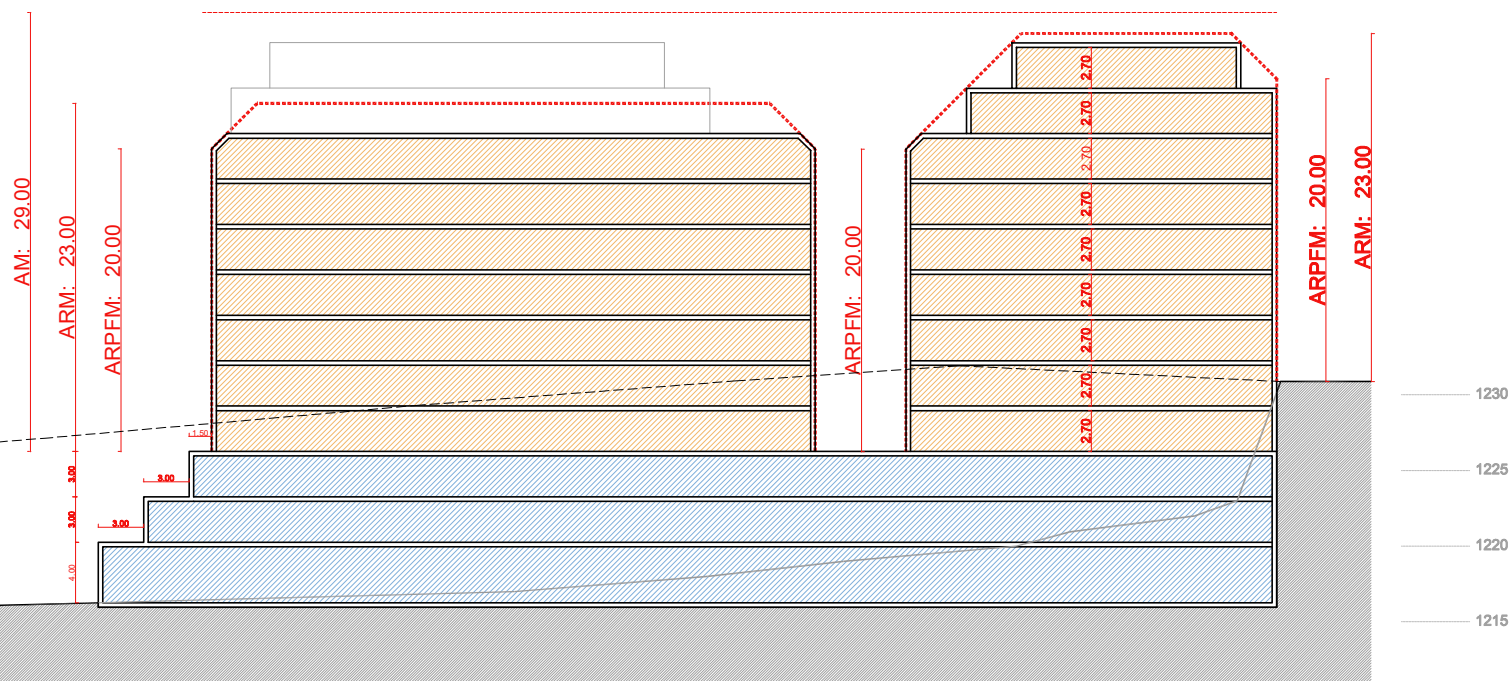
Els presents plànols són tants sols un estudi volumètric aproximat, adaptant els volums a les condicions per a una nova edificació estipulats al Pla Parcial i al POUP d'Encamp, amb la única finalitat de comprovació d'edificabilitat.

En cap cas es tracta d'un estudi projecte, ja que prèviament caldria disposar de les alineacions i rasants oficials, així com un aixecament topogràfic actual.

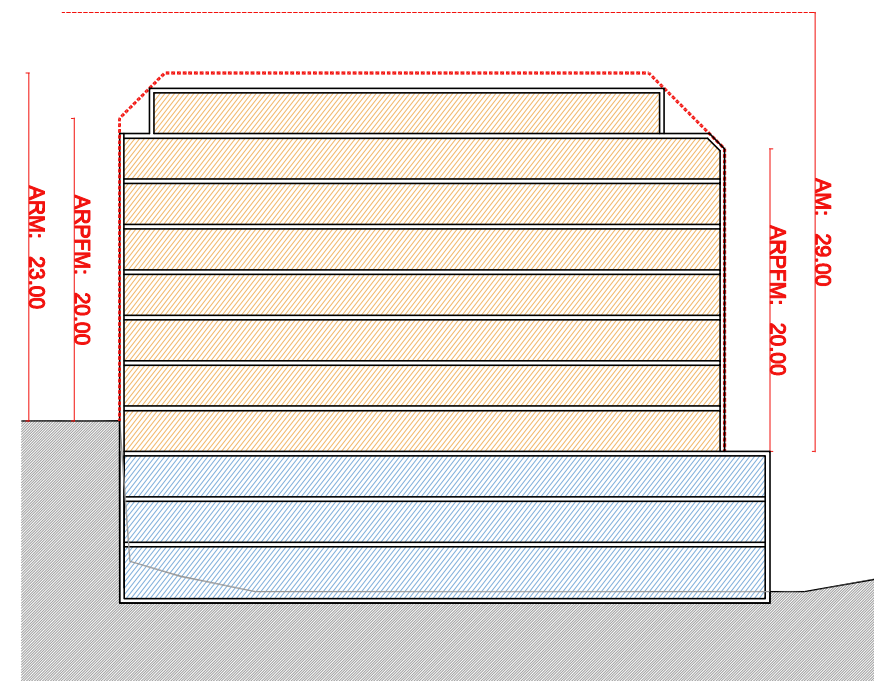
Tanmateix es podrien produir altres canvis degut a criteris no considerats, com el programa funcional.

**EDIFICABILITAT MÀXIMA SEGONS POUP**

	Edificacions	Ocupació per planta	Nº plantes	Edificabilitat
<b>SUNC PRADA DE MOLES BADXA</b>	B1. Planta tipus	1.600,00 m <sup>2</sup>	7 plantes	11.200,00 m <sup>2</sup>
	B1. Planta 8	1.088,68 m <sup>2</sup>	1 plantes	1.088,68 m <sup>2</sup>
	B2. Planta tipus	899,99 m <sup>2</sup>	7 plantes	6.299,93 m <sup>2</sup>
	B2. Planta 8	741,37 m <sup>2</sup>	1 plantes	741,37 m <sup>2</sup>
	B2. Planta 9	491,10 m <sup>2</sup>	1 plantes	491,10 m <sup>2</sup>
<b>Ocupació màxima per sobre de planta baixa</b>		<b>2.499,99 m<sup>2</sup></b>	<b>(&lt; al 75% de la sup. de parcel·la neta)</b>	
<b>TOTAL EDIFICABILITAT MÀXIMA</b>			<b>19.821,08 m<sup>2</sup></b>	



SECCIÓ BB'



- LLEGENDA**
- Perímetre parcel·la neta
  - Límits d'ocupació i separacions a límits
  - Cessió a vial (CG-2)
  - Espai enjardinat (modificació de terreny)
  - Terrenys de cessió a Comú
  - Soterranis
  - Habitatge