



Núm. de Protocol: AD-0182-2/07  
TSA: 78/08

SENTÈNCIA NÚM. 28-2009

PARTS:

Apel·lant: A TC SF  
Representant: M<sup>a</sup> Fr e Ct s C  
Advocat: Jè Ri

Apel·lada: HBLE. COMÚ D'ENCAMP  
Representant: Jc Ar ol V  
Advocat : Jc M<sup>a</sup> R

Apel·lada: M.I. GOVERN (CTU)  
Representant: Sa Vil  
Advocat M a F

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : : M.I. Sr. Bernard Plagnet

Magistrats: M.I. Sr. Lluís Saura Lluvià  
M.I. Sr. Albert Andrés Pereira

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 de març de 2009

El Tribunal Superior de Justícia, Sala Administrativa ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions número AD-0182-2/07.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat Sr. Lluís Saura Lluvià el qual expressa el parer del Tribunal.



## ANTECEDENTS DE FET

1.- La Secció Administrativa del Tribunal de Batlles, en la sentència número 2008-0108, de 15 de juliol, va desestimar al demanda promoguda pel Sr. A. T. R. i va declarar ajustada al Dret la resolució de la Comissió Tècnica d'Urbanisme d'11 de setembre de 2007 que desestimava el recurs formulat contra l'aprovació, pel Comú d'Encamp, del Pla d'Ordenació i Urbanisme parroquial, el 13 de juliol de 2006.

La sentència desestima la pretensió del demandant de que la seva propietat, coneguda com Prat de Salitar i inclosa en la unitat d'actuació en sòl urbà consolidat condicionat anomenada Prat del Salitar, mantingui, en una franja de 22 metres confrontant la Carretera General 2, la qualificació de 3 a/b equivalent a la antiga zona urbana A enlloc de la que se li atribueix en el Pla, com a tota la Unitat, de 4 a/b, equivalent a la antiga zona urbana B.

2.- En el seu recurs d'apel·lació, la part agent considera que en virtut del conveni signat el 15 de desembre de 1998 amb el Comú aquest va requalificar la franja de 22 metres com a zona urbana B i aquesta qualificació, en la mesura que respon a una compensació per la servitud del Funicamp, s'ha de mantenir, amb l'edificabilitat que li correspon. Aporta un estudi d'edificabilitat del seu terreny comparant la situació anterior i posterior al POUP i demana que es tingui per aportat com a mitjà de prova. També exposa que no s'ha respectat l'obligació de conservar l'edificabilitat global de la Parròquia establerta en la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que no s'ha respectat en la propietat del Prat del Salitar i finalitza posant en relleu la falta de motivació en el POUP sobre la creació de la Unitat d'Actuació de referència.

3.- El Comú d'Encamp, després de demanar que es denegui la prova aportada en la segona instància, demana la confirmació de la sentència per què el conveni de 15 de desembre de 1998 no pot tenir la consideració de norma ni condicionar la potestat de planejament de les Administracions competents i que la ordenació del POUP és totalment motivada.

4.- En termes similars, la representació del Govern, en el seu escrit de contestació a l'apel·lació, demana la desestimació del mateix i la confirmació de la sentència.



5.- Les parts han formulat els respectius escrits de conclusions, quedant tot seguit les actuacions vistes per a deliberar i decidir el Tribunal.

## FONAMENTS DE DRET

**Primer.-** La Sala Administrativa del Tribunal Superior de Justícia és competent per a conèixer del present recurs, de conformitat a allò establert en l'article 39.3 de la Llei Qualificada de la Justícia.

**Segon.-** El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial d'Encamp defineix una Unitat d'Actuació en la Vall d'Encamp -Prat del Salitar- de sòl urbà consolidat condicionat (SUCc) que té una superfície bruta de 8.099 m<sup>2</sup>, s'executa per gestió directa i de la que en formen part vint-i-un propietaris (certificat del Comú al foli 49 de les actuacions); aquesta Unitat obté la qualificació de zona residencial d'edificació separada plurifamiliar (articles 213 a 215 de les Normes Urbanístiques).

El Sr. Torres, que és titular d'una superfície de 2.322,77 m<sup>2</sup> dins la Unitat, considera que a la seva propietat, en tota la part que confronta amb la Carretera General 2 i en una fondària de 22 metres, li correspon la qualificació de zona residencial d'edificació en alineació de vial plurifamiliar (articles 210 a 212 de les Normes Urbanístiques) ja que el contrari (i) vulnera el conveni que en data 15 de desembre de 1998 va subscriure amb el Comú i (ii) vulnera les previsions sobre edificabilitat global de la Parròquia.

**Tercer.-** El conveni de 15 de desembre de 1998 va ser un dels que es van signar entre el Comú d'Encamp i els propietaris afectats pel telecabina (Funicamp) i tenia per objecte establir la servitud de pas en favor del primer pel pas permanent dels cables i el sobrevol de les cabines per damunt les propietats afectades; el conveni reconeixia que per compensar la pèrdua de volumetria edificable en la superfície afectada per la servitud ja s'havia acordat -en un acord del Comú de 2 d'abril anterior publicat al BOPA de 15 d'abril- requalificar com a zona urbana A la franja de 22 metres del Prat del Salitar de Baix que confronta amb l'esmentada Carretera General 2, quedant la resta de la propietat del Sr. Torres com zona urbana B.

El conveni de referència no és un conveni urbanístic perquè no es fa en el marc del planejament sinó que va tenir per objecte la constitució d'una servitud de pas a favor del Comú -tot i que reconeix en la clàusula



Cinquena l'existència de l'acord urbanístic del Comú al que hem fet referència- amb la finalitat de compensar les limitacions derivades de la servitud; el fet que el conveni reconegui que amb anterioritat a la seva signatura el Comú havia requalificat la franja de 22 metres del Prat del Salitar com a zona urbana A no li atribueix naturalesa de conveni urbanístic. Aquesta precisió és important, com veurem, perquè la causa de l'alteració del règim urbanístic de la franja de 22 metres no és altra que la compensació al propietari afectat per la servitud i en conseqüència per les limitacions a la volumetria edificable que imposa la mateixa.

En qualsevol cas, a l'hora d'analitzar l'ajustament al Dret de la potestat de planejament urbanístic en la definició de la Unitat d'Actuació objecte del recurs i del seu règim urbanístic, cal no oblidar que amb la instauració al Principat del nou règim de dret urbanístic, les Administracions competents, a l'hora d'elaborar els primers instruments de planejament general, disposen de competències discrecionals que els permeten alterar -amb les limitacions que veurem pel que fa a les edificabilitats globals- els usos urbanístics previstos en les Ordinacions d'urbanisme i construcció de les parròquies.

De conformitat a les facultats de planejament urbanístic, l'Administració pot integrar les zones urbanes consolidades en una unitat d'actuació (article 49 del Reglament urbanístic, RU) per donar-les un règim urbanístic unitari, encara que la gestió no es faci per actuació sistemàtica sinó per gestió directa, amb la finalitat d'aconseguir una ordenació coherent, determinant, mitjançant la zonificació, els paràmetres edificadors, els usos i les intensitats autoritzades (article 45.1 RU).

Des d'aquesta perspectiva, si un propietari inclòs en una unitat d'actuació és disconforme amb el règim jurídic que se li atribueix a la seva propietat, ha de:

- demostrar que la unitat no és ben delimitada perquè hi ha raons de coherència urbanística que justifiquen la segregació de la seva propietat respecte la unitat d'actuació.
- proposar i justificar el règim urbanístic de la unitat no segregada i la seva pròpia viabilitat (article 47 RU) i per tant la reformulació de la unitat originària.
- proposar el règim jurídic urbanístic de la part segregada i justificar la coherència urbanística entre el conjunt no segregat i el segregat.



En el cas, el que es pretén no és tant desfer la Unitat d'Actuació Prat del Salitar com dotar a la propietat del Sr. T... d'un règim diferenciat en el si de la mateixa, però en base exclusivament a allò que reconeixia el conveni sobre el règim urbanístic anterior, no en base al que correspon ara, és a dir, a la coherència pròpia el nou planejament.

En la normativa urbanística del POUP d'Encamp, si s'examinen les definicions de les zones residencials d'edificació en alineació de vial plurifamiliar (que és la que demana el Sr. Torres per la seva franja) i d'edificació separada plurifamiliar (que és la que atribueix el Pla, tant a ell com a tota la Unitat) s'observa que la diferència a tenir en compte pel que ara interessa és que en les primeres les construccions alineen directament a carrer i en les segones s'hi han de retranquejar 3 metres.

Aquesta diferència de tractament està justificada perquè les primeres zones són les que corresponen a zones d'edificació al llarg de les carreteres d'accés als nuclis o indrets tradicionals (ho explica l'article 210 de les Normes Urbanístiques) amb preexistències molt consolidades, mentre en les segones l'alineació a vial no és una preexistència que condicioni la ubicació de les construccions (article 213) i el que es pretén amb les mateixes aprofitar la situació general de no consolidació de construccions confrontant a vial per aconseguir una adequada amplada de la viabilitat.

La part apel·lant aporta, en aquesta segona instància, amb l'escrit d'apel·lació, un estudi d'edificabilitat de la seva propietat que explica, a partir de la comparativa entre el règim anterior i el del POUP, la necessitat de segregat, de la Unitat d'Actuació, la propietat del Sr. T... però aquest estudi no es pot tenir en compte perquè no forma part dels supòsits que preveu l'article 64 de la Llei de la jurisdicció administrativa.

En conseqüència, no havent-se dut a terme les actuacions que hem exposat i trobant plenament justificat el règim de la Unitat d'Actuació Prat del Salitar no és possible atribuir a la propietat del Sr. T... el tractament urbanístic que demana.

**Quart.-** La part apel·lant sosté que la inclusió de la franja de 22 metres confrontant amb la Carretera General 2 en el règim de la UA vulnera l'apartat 2 de la Disposició Transitòria de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (LGOTU) sobre l'obligació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquials de mantenir l'edificabilitat global que resulta del càlcul fet en aplicació de la normativa urbanística i de la construcció vigent



abans de l'entrada en vigor de la Llei perquè li fa perdre aprofitament en comparació amb el que tenia prèviament reconegut.

El manteniment de l'edificació global de la parròquia en el pla d'ordenació i urbanisme es concreta en l'article 23 LGOTU i explica en l'article 28 RU, el punt 3 del qual -com l'article 44.3- indica que el POUP ha de distribuir l'edificabilitat global entre les diverses unitats d'actuació de sòl urbà i de sòl urbanitzable que estableixi, de manera que no vincula l'edificabilitat a les propietats individualitzades sinó a les unitats d'actuació. En concordança amb aquest criteri la Memòria del POUP indica -punt 13- que el còmput global es repercuteix "de manera igual dins l'àmbit de les unitats d'actuació i de cada terreny en particular aproximadament", donant un tractament igualitari a tots els terrenys que les componen, cosa que impedeix que en una unitat d'actuació un propietari tingui un coeficient d'edificabilitat superior als altres.

Tenint en compte el que acabem d'exposar i que el nou planejament no ve obligat a mantenir els aprofitaments dels sòls tal com venien reconeguts en les Ordinacions d'urbanisme i construcció parroquials, la delimitació de la Unitat i el seu contingut no adoleixen de defectes invalidants.

El que hem exposat fins ara determina la desestimació del recurs d'apel·lació i la confirmació de la sentència apel·lada.

**Cinquè.-** Tanmateix, si es reprenen els antecedents de la propietat del Sr. Torres als que hem fet anterior referència (conveni de 19 de desembre de 1998 i requalificació a zona urbana A de 2 d'abril de 1998) es constata que una cosa és que les previsions que el POUP conté per a la Unitat d'Actuació Prat del Salitar impliquin la substitució d'un règim urbanístic per un altre en la seva propietat (previsions que hem declarat ajustades al Dret en exercici de les potestats discrecionals que corresponen a les Administracions amb competències urbanístiques), i una altra és que hagin de desaparèixer les compensacions per la imposició de la servitud que ha de suportar i que va recollir el conveni.

En efecte, si la voluntat del Comú va ser compensar les limitacions d'edificació per la servitud de pas del telecabina, en la mesura que la servitud encara existeix la compensació s'ha de mantenir; i aquesta compensació s'haurà de fer permetent incorporar, en el projecte constructiu que es presenti sobre la part edificable no afectada per la servitud, el sostre que altrament podria materialitzar sobre tota la parcel·la si no existia la



servitud, i si això no és possible per raons de coherència constructiva de la Unitat, la compensació haurà de ser econòmica.

Sisè.- No s'aprecien circumstàncies que determinin un pronunciament especial sobre el pagament de les despeses d'aquesta segona instància.

### DECISIÓ

En atenció a tot el que s'ha exposat, la Sala Administrativa del Tribunal Superior de Justícia, en nom del poble andorrà, ha decidit desestimar el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal del Sr. A T R contra la sentència 2008-0108, de 15 de juliol dictada per la Secció Administrativa del Tribunal de Batlles, que es confirma. No es fa cap pronunciament sobre el pagament de les despeses d'aquesta segona instància.

Aquesta sentència és ferma i executiva.

Manem que una vegada s'hagi complert el que disposa l'article 76 de la Llei de la Jurisdicció Administrativa i Fiscal es lliurin els autes originals amb la certificació d'aquesta sentència al Tribunal de Batlles, Secció Administrativa del qual procedien, i que s'arxivin les actuacions del Tribunal.