



Manel Casal, advocat

Tribuna

Trasllat d'edificabilitat o planificació urbanística

El 25 de març passat l'Antoni Pol publicava en aquesta mateixa Tribuna una interessant reflexió intitulada *Trasllat d'edificabilitat en el planejament urbanístic*, iniciativa que entenc més que oportuna per tal de fomentar el debat i la divulgació en relació amb els reptes de l'ordenació del territori i dels instruments més adients a aquest objectiu, en un moment especialment important en el desplegament dels plans d'urbanisme parroquials. Corresponc doncs a aquesta lloable iniciativa i em dispo a dir la meua en relació amb la possibilitat que es pugui traslladar edificabilitat, ja que no comparteixo aquesta possibilitat.

1. La distribució de l'edificabilitat no és alterable fora del mateix POUP.

Els plans d'urbanisme com a funció ordenadora de primer ordre i per mandat de la Llei del sòl, estableixen una determinada distribució de l'edificabilitat en el territori, i com és obvi aquesta distribució no pot ser uniforme, ni aleatòria, sinó que s'ha de fer en funció del que millor escaigui a cada indret, així, per exemple, en barri vell l'oportú és situar-hi edificis contigus d'una certa alçada, en una zona residencial xalets espaiats, en una zona industrial grans edificis que puguin acollir aquesta activitat i en zones de valor paisatgístic, històric o cultural, caldrà una determinada tipologia o s'hi podrà construir poc o gens. Així, doncs, l'edificabilitat es configura com una qüestió vinculada a elements territorials més o menys objectius, d'acord amb un model prèviament establert. Alhora, la previsió que el sòl públic no sigui urbanitzable és igualment una funció ordenadora.

La Llei del sòl i el reglament d'urbanisme (articles 73 i 28, 44 a 46) estableixen que és el pla d'urbanisme el que ha de distribuir l'edificabilitat global entre les unitats d'actuació, sense que cap altre instrument pugui alterar l'edificabilitat assignada a cadascuna d'elles per la via del trasllat d'edificabilitat, com tampoc la possibilitat de preveure'n



un genèric traspàs. Cal tenir en compte que la distribució de l'edificabilitat que conforma la tasca d'ordenació del territori és una funció pública, en la qual no intervé la iniciativa privada, fet que obliga a diferenciar la planificació de l'execució urbanístiques, com ja vaig plantejar en un article anterior.

2. L'edificabilitat no és un dret subjectiu.

La Llei del sòl i la normativa que la desenvolupa no atribueixen als propietaris de terrenys el dret a una determinada edificabilitat, sinó que la mateixa és la resultant del procés de planificació del territori que el comú estableix mitjançant el pla d'urbanisme, d'acord amb el criteri discrecional de planificació i en compliment de la normativa que orienta aquest procés. Per aquest motiu em sembla erroni entendre que els propietaris, en mèrits d'aquesta condició, disposen d'uns determinats drets edificatoris que poden traslladar o distribuir en les seves propietats i fins i tot vendre'ls.

L'obligació que conté la Llei del sòl de mantenir l'edificabilitat global de la parròquia no atribueix una determinada edificabilitat individual als propietaris, en la mesura que no és més que un paràmetre d'ordenació, com tants altres que el comú ha de complir en la redacció del pla, la invocabilitat del qual s'exhauereix amb la mateixa aprovació del pla i per tant no opera en les actuacions de gestió urbanístiques; edificabilitat global que

tampoc es manté, atès que la Llei del sòl ordena unes reduccions i en permet d'altres fins al 30% (article 28 RU). Tant l'edificabilitat com l'aprofitament urbanístic resultant, estan vinculats indissociablement al sòl que els dóna lloc.

Pretendre que els propietaris mantenen la mateixa edificabilitat que amb anterioritat a la Llei del sòl és contrari a la mateixa Llei i suposa tornar a una concepció que entenia superada, en la mesura que d'acord amb els articles 16 de la Llei del sòl i 22 del reglament d'urbanisme el contingut urbanístic de la propietat és únicament resultat de la planificació i en conseqüència les limitacions d'aprofitament i d'ús dels terrenys i de les edificacions no confereixen drets d'indemnització de cap mena, principi que els nostres tribunals ja aplicaven amb anterioritat (vegi's els entorns de protecció de Pal). Per tant no es recupera l'edificabilitat dels terrenys objecte de cessió.

3. Principi de legalitat.

L'absència de menció en el nostre dret urbanístic del trasllat d'edificabilitat, obliga que la seva regulació per la via del pla d'urbanisme estableixi si som davant d'un acte reglat o discrecional, és a dir, si el comú la pot acordar o denegar al seu lliure criteri o en quins casos l'aprovarà, per necessitats públiques o privades i d'acord amb quins criteris.

Les contrapartides que obté el comú pel trasllat d'edificabilitat

no emparen qualsevol actuació, per molt lloable i beneficiosa que pugui resultar, per la qual cosa l'actuació urbanística s'ha de desenvolupar d'acord amb la llei i els procediments establerts. Entenc que el respecte a la legalitat no pot estar condicionat a criteris d'oportunitat. L'acord entre administració pública i els privats no eximeix la tramitació ordinària del procés de desenvolupament urbanístic, i el trasllat d'edificabilitat no es pot fer per la via del conveni urbanístic. Entenc que el comú no pot adquirir edificabilitat, més enllà dels terrenys patrimonials.

4. Les cessions de sòl i protecció com a raons del trasllat d'edificabilitat.

La cessió de sòl obligatòria i gratuïta als comuns respon al principi de la participació de la comunitat en les plusvàlues que genera el procés urbanístic, d'acord amb el principi constitucional dels límits derivats de la funció social de la propietat. Atenent la naturalesa i finalitat de la cessió, entenc que no és possible obtenir més sòl de cessió fora del procés d'ordenació, per la via del l'increment de les plusvàlues urbanístiques, donant més edificabilitat a un determinat àmbit. No hauria de ser possible que cada cop que el comú vulgui obtenir terrenys de cessió, o vulgui compensar algun particular per les limitacions d'edificabilitat que pateix en mèrits de la protecció d'un determinat indret, augmenti l'edificabilitat d'altres terrenys per generar

noves plusvàlues, que al seu torn facin possible suportar les cessions addicionals que pretén obtenir el comú.

La Llei del sòl estableix que les cessions es determinen per a cada unitat d'actuació en funció de les necessitats d'equipaments col·lectius i serveis, de futur o per dèficits ja existents (article 33). D'acord amb aquesta disposició, fixar una cessió per sota el 15% i alhora establir les cessions voluntàries compensables amb edificabilitat, quan per llei són obligatòries i gratuïtes, suposa un contrasentit.

Si la finalitat del trasllat d'edificabilitat rau en la protecció de determinats entorns, o l'obtenció de sòl per a equipaments, la Llei de sòl atribueix als comuns instruments suficients per assolir aquests objectius, sense necessitat d'incrementar en un determinat indret l'edificabilitat inicialment prevista, doncs l'assoliment d'aquests objectius no ha d'anar en detriment del mateix planejament. N'hi ha prou, doncs, amb voluntat política. La introducció de nous mecanismes en el pla d'urbanisme no previstos en la normativa, així com les mencions implícites de la llei, requereixen d'una especial prudència en el desplegament dels plans, per les distorsions que poden suposar respecte dels objectius, no prou protegits, d'ordenament, sostenibilitat i utilització i racionalitat del sòl.

Que el pla d'urbanisme converteixi tota l'edificabilitat de la parròquia en un actiu o valor que els propietaris puguin situar en altres unitats d'actuació i fins i tot vendre en el mercat, on el comú actuaria de banc dipositari i constituïria un calaix o estoc d'edificabilitat de manera independent al terreny que dóna lloc a la mateixa, a títol de dret personal, més enllà que fos jurídicament possible, entenc que està en contradicció amb els principis fonamentals de l'ordenació del territori i l'urbanisme, suposa una errònia compatibilització de l'interès públic amb el privat i desnaturalitza el nou règim urbanístic.

BPA BANCA PRIVADA D'ANDORRA

www.bpa.ad

Andorran Private Bankers

BPA FONS DOLPHIN EQUITIES

Informació tècnica a 07/04/08

DATA INICI DEL FONS:.....03/07/06
PATRIMONI :283.358.368 €
VALOR LIQUIDATIU A LA DATA:124,86 €
RENDIBILITAT 2007:.....12,21%
TAE DES DE L'INICI:.....13,45%

Les rendibilitats expressades no pressuposen rendibilitats futures

