

**Núm. de Protocol: 2000033/2018**

**Núm. Rotlle: TSJA-0000075/2019**

## **SENTÈNCIA 8-2020**

### **PARTS:**

**Apel·lant: M. SLU**

Representant: Sra. ECC

Advocat: Sr. JMP

**Apel·lat: COMÚ X.**

Representant: Sra. LCS

Advocada: Sra. LCS

**Apel·lat: GOVERN D'ANDORRA**

Representant: Sra. IOM

Advocada: Sra. LQV

**Apel·lats: Sra. YZP**

**Sra. CCZ**

**Sr. ACI**

**K. SL**

Representant: Sr. JFC

Advocat: Sr. BPC

### **COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL**

**President: Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA**

**Magistrats: Sra. Elsa PUIG MUÑOZ**

**Sr. Bernard PLAGNET**

Andorra la Vella, el dotze de juny de dos mil vint.

El Tribunal Superior de Justícia, Sala Administrativa ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions número **2000033/2018**.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent la magistrada Sra. **Elsa PUIG MUÑOZ**, la qual expressa el parer del Tribunal.

## ANTECEDENTS DE FET

**1.-** La societat M. SLU va interposar demanda jurisdiccional contra la resolució de la Comissió Tècnica d'Urbanisme (en endavant CTU), de 19 de gener del 2018, per la qual es va desestimar el recurs d'alçada interposat per l'esmentada societat contra l'aprovació definitiva de la revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial (en endavant POUP) X (aprovat pel Decret de 12 d'octubre del 2017).

**2.-** En la sentència número 24/2019, de data 18 de juliol, el Tribunal de Batlles ha desestimat la demanda promoguda per la societat agent.

**3.-** En el seu escrit d'apel·lació la societat estima, en substància, que:

- la qualificació urbanística acordada no és coherent ni està degudament motivada;

- no es pot sostenir, com fa el Tribunal de Batlles, que les qualificacions Z-A i Z-Z són dues opcions vàlides per la zona quan presenten tipologies de construcció i edificabilitats oposades;

- s'hauria d'haver respectat l'edificabilitat de la parcel·la atorgada pel planejament anterior;

- la delimitació del polígon d'actuació és innecessària, en tractar-se de sòl urbà, sense que sigui possible la construcció d'un nou vial per la pendent del terreny, i sense que la construcció d'un accés privat a través de l'aparcament, requereixi l'aprovació d'un polígon d'actuació, sinó que caldrà fer-ho a través dels projectes de construcció i l'acord amb els propietaris privats, segons estableix l'article 32.2 del Reglament de Construcció.

**4.-** En la seva contesta, el GOVERN estima, en substància, que:

- les competències de la CTU en resoldre els recursos d'alçada contra actes de l'Administració comunal en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i construcció (article 132.2.a) de la Llei general de ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000 (en endavant LGOTU) ho son sempre en l'àmbit de la legalitat;

- el canvi de la clau Z-Z a la Z-A està degudament motivat;

- el Comú ha optat per la solució que considera més adient;

- la part agent no justifica perquè la clau Z-Z és la millor opció pels interessos generals;

- la voluntat del Comú en l'aprovació del nou POUP no era el manteniment de l'edificabilitat anterior de la parcel·la, sinó que vetlla per tal que l'edificabilitat total del pla no s'incrementi;

- la delimitació del polígon d'actuació PA-0T és necessària per completar la urbanització;

**5.-** D'altra banda, el Comú X. defensa que:

- la parcel·la propietat de l'agent està situada en una zona de transició urbana, la qual cosa justifica que la seva qualificació hagi anat canviant, canvis que són legítims, decisió que s'inscriu en les facultats discrecionals de l'Administració;

- la decisió està convenientment motivada, a la vista de la totalitat de la documentació que obra a l'expedient administratiu;

- no hi ha obligació de mantenir l'edificabilitat de la parcel·la establerta a l'anterior POUP;

- la inclusió de la parcel·la en el polígon d'actuació PA-0T respon a la necessitat de delimitar els accessos, la reparcel·lació i la urbanització de la zona;

- l'article 6.2 del Reglament d'urbanització permet justificar pendents superiors al 12%.

**6.-** A l'últim, els particulars compareguts es van oposar al recurs d'apel·lació sobre la base de les al·legacions següents:

- la modificació de la clau Z-Z per la Z-A s'ha realitzat en estricte compliment de la legalitat, i ha estat degudament justificada i motivada;

- pel que fa el suposat deure de mantenir l'edificabilitat anterior, i la necessitat d'incloure la parcel·la de l'agent en un polígon d'actuació, es remet a les al·legacions del GOVERN i el Comú X.

**7.-** Totes les parts han confirmat les seves posicions en els seus respectius escrits de conclusions.

**8.-** Trameses les actuacions a aquesta Sala, s'ha designat la magistrada ponent i han quedat vistes les actuacions per a deliberar i decidir.

## FONAMENTS DE DRET

### **Primer.-** Competència

El Tribunal Superior, Sala Administrativa, és competent per conèixer del recurs, en aplicació de l'article 39.3 de la Llei qualificada de la Justícia.

**Segon.-** Hi ha conformitat entre les parts que la parcel·la de la qual és titular la societat agent, es va definir a la zonificació aprovada pel Comú l'any 1982 com a zona residencial, el que seria equivalent a l'actual clau urbanística Z-A –zona d'edificació aïllada semiintensiva-. Aquesta qualificació es va mantenir fins l'any 2007, quan, amb l'aprovació del primer POUP X. es va qualificar com a clau Z-B (zona de densificació urbana, és a dir, el que seria equivalent a l'actual clau urbanística a l'actual Z-Z).

En la publicació del projecte de la revisió del POUP, la qualificació de la parcel·la propietat de la societat agent era Z-Z (zona d'edificació per definició volumètrica). Tanmateix, un cop valorades pel Comú les alegacions presentades, es va considerar oportú que la parcel·la es qualificqués com a Z-A, és a dir, zona residencial, que era la mateixa que havia tingut abans del 2007.

Fou aleshores quan l'agent va interposar recurs d'alçada davant la CTU, tot mantenint que la qualificació de la seva parcel·la havia de ser Z-Z, de manera que no perdés edificabilitat en relació amb el POUP que es revisava. És cert que aleshores el Comú va informar en el sentit d'estimar el recurs, la qual cosa d'entrada pot semblar paradoxal, compte tingut que el Comú havia decidit finalment que la qualificació fos Z-A. Tanmateix, aquesta posició –que és pot qualificar com a titubejant– respon a la realitat de que la parcel·la està situada en una zona de transició, per la qual cosa ambdues opcions són en principi possibles, i correspon al Comú, dintre del marge de discrecionalitat del què disposa, decidir quina qualificació atorga a la parcel·la.

Ara bé, si el Comú vol que la parcel·la torni a tenir la mateixa edificabilitat que tenia abans de dictar el Decret 12 d'octubre del 2017 objecte de recurs (amb l'actual qualificació Z-Z) està al seu abast la modificació del planejament, sense que sigui possible la utilització del recurs d'alçada presentat per un propietari per fer-ho.

En qualsevol cas, la decisió del Comú, plasmada en el Decret de 12 d'octubre del 2017, fou la de qualificar la parcel·la com a Z-A, i, com sigui que aquest Decret no tenia vicis de legalitat, la CTU el va confirmar amb la desestimació del recurs d'alçada presentat pel propietari.

Arribats a aquest punt cal analitzar si aquesta qualificació està degudament motivada. I la resposta ha de ser necessàriament afirmativa. Així, la justificació de la decisió es troba en el manteniment de la *“coherència urbanística amb les parcel·les de l'entorn”*, que s'inclou a l'informe tècnic de l'equip redactor del projecte a la vista de les al·legacions presentades pel Sr. XXX, en les que es deia (foli 191) que *“En una parcel·la veïna del X., a X, figura en el nou pla de clau urbanística (ZA) altrament estranya i perjudicial per la zona per la preservació del caràcter de ciutat jardí. Demanem a passar aquesta qualificació de la finca veïna a ZZ com tot l'entorn”*. Aquestes al·legacions s'estimen a la Resolució de 20 de juny del 2017 (folis 192 i 192 de les actuacions).

També els Srs. C., Z. i la societat K. SL (compareguts en el present recurs), van presentar al·legacions (folis 202 i següents de les actuacions, i també, amb la documentació annexa en color, en els folis 265 i següents), en les quals es posa de manifest que la *“parcel·la està incorporada en un teixit urbà compost principalment (per no dir exclusivament a excepció de Y. i d'unes construccions plurifamiliars ubicades per la part alta a sobre de l'Ambaixada de França) d'un habitatges. Altrament dit, la parcel·la està situada en una zona altament residencial a on solament hi ha cases unifamiliars”* i també posa de relleu que els carrers d'accés són estrets –a l'informe topogràfic que s'acompanya es diu que en algun punt és de només 2,96m (foli 293 de les actuacions)-, i que en l'actualitat suporten poc volum de trànsit però que no podrien absorbir el que es produiria amb edificacions plurifamiliars, tot sol·licitant que la parcel·la es qualifiqui com Z-A. Doncs bé, a la Resolució de 20 de juny del 2017 (folis 241 i 242 de les actuacions), tenint en compte l'informe tècnic, s'estimen les al·legacions esmentades –la qual cosa suposava qualificar la finca com a Z-A-, per mantenir una qualificació *“coherent amb la resta de l'àmbit”*.

De fet, aquesta opció és més respectuosa amb l'article 129 de les Normes Urbanístiques, titulat *“Adaptació a l'entorn i nombre màxim d'habitatges”*, el qual disposa que *“En vistes a mantenir el caràcter i la imatge d'aquest teixit urbà, tot projecte de nova construcció, de reforma o d'ampliació tindrà en compte l'entorn on se situa”*.

No hi ha dubte, doncs, que la motivació existeix i, tot i que breu, és suficient per justificar el canvi del criteri inicialment proposat.

**Tercer.-** Al recurs d'apel·lació es manté igualment que s'hauria d'haver respectat l'edificabilitat del planejament anterior. Tanmateix, les modificacions dels POUP no han de respectar l'edificabilitat de cadascuna de les parcel·les, sinó que han de vetllar per tal que no se superi l'edificabilitat màxima prevista, en aplicació de l'article 26 de la LGTOU, el qual estableix que els plans d'ordenació i urbanisme parroquial fixen l'edificabilitat global en cada parròquia, i que aquesta edificabilitat global no pot ser superior a la que resulta del càlcul fet en aplicació de la normativa urbanística i de la construcció vigent abans de l'entrada en vigor de la pròpia LGTOU.

I es que si la interpretació que invoca la part agent –que no es pot reduir l'edificabilitat de les parcel·les- fos encertada, la capacitat planificadora de les parròquies es veuria seriosament afectada, per no dir anul·lada.

**Quart.-** També al·lega l'apel·lant que la delimitació d'un polígon d'actuació és innecessària, en tractar-se de sòl urbà, sense que sigui possible la construcció d'un nou vial per la pendent del terreny, i sense que la construcció d'un accés privat a través de l'aparcament, requereixi l'aprovació d'un polígon d'actuació, sinó que caldrà fer-ho a través dels projectes de construcció i l'acord amb els propietaris privats, segons estableix l'article 32.2 del Reglament de Construcció.

Amb aquesta al·legació l'agent ve a admetre, encara que sigui de forma indirecta, que la parcel·la, tot i estar en zona urbana, no disposa de tots els serveis urbanístics requerits, concretament, que caldrà la construcció d'un nou vial –que considera que no es pot fer-, o donar entrada per l'aparcament. I aquesta realitat demostra que sigui exigible la delimitació d'un polígon d'actuació.

Amb tot, si bé és cert que l'article 6 del Reglament d'urbanització estableix que el pendent màxim admissible és del 10% en l'eix del carrer i en tota la llargada dels vials, tot seguit afegeix que, no obstant això, es poden justificar pendents superiors en el planejament parroquial per raó d'embranchament, connexió o de pas obligat del nou vial projectat per vials que ja existeixin en l'actualitat, tot això sense perjudici de la solució constructiva que finalment es pugui adoptar (construcció d'un nou vial o accés per l'aparcament).

**Cinquè.-** No s'aprecien circumstàncies determinants d'una especial condemna al pagament de les despeses d'aquesta segona instància.

## DECISIÓ

En atenció a tot el què s'ha exposat, la Sala Administrativa del Tribunal Superior de Justícia, en nom del poble andorrà, decideix:

**Primer.-** Desestimar el recurs d'apel·lació presentat per M. SLU contra la sentència número 24/2019, de data 18 de juliol, del Tribunal de Batlles.

**Segon.-** Confirmar la sentència recorreguda i declarar que la resolució de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, de 19 de gener del 2018, per la qual es va desestimar el recurs d'alçada interposat per la societat agent contra l'aprovació definitiva de la revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial X., és ajustada a dret i als fins que legitimen l'activitat administrativa.

**Tercer.-** De no efectuar cap condemna en costes.

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.

Així, per aquesta nostra sentència, definitivament jutjant, ho manem i signem.