

TRANSCRIPCIÓ DE LA CONFERÈNCIA SOBRE EL PLA D'URBANISME

MIQUEL ALÍ: Bona tarda a tothom, després de l'aprovació de la llei del sòl del consell general l'any 2000, de reglaments d'urbanisme, de construcció, de les directius del Govern, després de l'aprovació del pla urbanisme d'Encamp, penso que tots som conscients que hi ha un abans i un després. Del que estàvem acostumats abans d'aquestes normes i del que passarà ara amb el Pla d'Urbanisme. Perquè puguem entendre-ho millor, el Comú d'Encamp va decidir fer aquesta conferència amb dues parts. Una primera on els conferenciant explicaran el que és la llei i reglaments del Pla i una segona part on esperem que hi hagi preguntes on s'esperen que es responguin i que posteriorment les penjarem a la web del comú perquè tothom les pugui veure.

Us presento al Sr. Joan Amenós, professor de Dret Administratiu, Blanca Gifre, advocada, Antoni Pol, conceptor del pla d'Urbanisme, Toni López, director d'Urbanisme del Comú d'Encamp i Cristina Prat, lletrada i Secretaria Adjunta del Comú.

Espero que després de la conferència, tots en sapiguem una mica més, això no vol dir que tinguem més dubtes, però això és bo i després de conferències com aquesta potser n'hi haurà d'haver d'altres.

Esperem que hi hagi moltes preguntes i gràcies per la vostra presència.

JOAN AMENÓS: En primer lloc vull agrair l'amable invitació que ens heu fet per portar a terme aquesta xerrada sobre el Pla. Això fa que el primer que em preguntis és què fa un professor de Barcelona explicant el Pla d'Encamp quan és evident que hi ha tècnics del Comú que coneixen perfectament el Pla d'Encamp. La resposta us la donaré ben aviat.

Intentaré ser el màxim de planer perquè és una matèria rara amb un vocabulari esotèric, de màgia. Intentarem resoldre-ho amb una exposició clara i sinó en el debat.

El 29 de desembre de 2000, el Consell General aprovava la llei general d'ordenació del territori i urbanisme. El parlament andorrà va prendre una opció molt clara. La llei era un resum amb alguna peculiaritat de les lleis urbanístiques catalana i espanyola. El dret andorrà ja havia tractat la qüestió d'urbanisme, sobretot en ordenacions d'alçades i de més profundes, però una llei que marqués els objectius i la manera de fer general no existia. La llei del 2000 és per tant l'avantguarda, és la primera llei urbanística en sentit modern. Per què aquest model? Era més segur i enllaçava més amb la tradició andorrana. També hi ha un aspecte de sintonia cultural, es podia haver innovat, però es va decidir agafar aquest model. El fet que s'agafés aquesta tradició espanyola i catalana justifica que la gent de baix puguem parlar una mica en l'experiència de com ens ha anat. Per això estic aquí, per una qüestió de naixença, no sé si de coneixement, i per això m'acompanya l'advocada Blanca Gifre.

Espanya va viure una situació similar fa 50 anys, l'any 1956 naixia a Espanya la primera llei urbanística en sentit modern. A qui agradi la història i agafi la llei del 56 veurà paraules, conceptes i idees que al 2000 prenien el legislador andorrà. Primer ensenyament, un positiu, aquella llei va estar anys sense ser executada, va dormir als calaixos de les oficines públiques perquè era tanta la novetat i la complicació, tant per particulars com per les administracions, que durant molts anys no es van complir les previsions. En aquest sentit ens hem de felicitar perquè en un termini més o menys breu, sis anys, s'han aprovat els plans d'ordenació urbanística parroquial i el procés, almenys en la primera fase s'ha acabat. Això és positiu pels andorrans i pel sistema polític i jurídic. Això ens porta a una segona conseqüència, els tribunals a penes han tingut temps d'interpretar algunes lleis, tot i que ho comencen a fer. D'aquí uns mesos moltes qüestions tindran un resultat més natural. Ara bé, la seriositat dels comuns en el compliment de la llei, que ha estat general, no ens pot fer oblidar un punt previ. Aquesta llei és modernitzadora,

reforça els poders de decisió de l'Estat o Govern com diuen els andorrans. És cert que això es va reduir una mica amb la reforma legal del 2006, però crec que si ho comparem amb el model espanyol i català veurem que la llei atorga decisions molt rellevants al Govern. L'any 2001, l'any següent a l'aprovació d'aquesta llei, ja va anar la norma davant del constitucional i se li va preguntar (ho dic amb paraules molt planeres): és una llei molt centralista? és una llei amb la qual els poders de Govern estan d'acord amb la constitució? El Tribunal Constitucional va fer una interpretació radicalment favorable a la llei i per dir-ho en síntesi, la política de les parròquies s'ha de fer en el marc general de la política urbanística de Govern, el marc general l'atorga Govern.

Aquesta idea que la política urbanística del Comú es fa en el marc general de l'Estat, té algunes imposicions, la primera és que l'aprovació del pla la fa el Govern, si aquest no està d'acord, tot i que els motius estan taxats per la llei, el Pla no tira endavant. El Comú proposa però el Govern disposa. Ara s'ha matisat una mica però això s'ha de tenir clar.

La llei va néixer per regular la propietat urbana, per respectar la propietat urbana, va en contra de la propietat urbana? En absolut, és una llei que respecta, i molt, la propietat, en comparació en altres països. Per tant resisteix qualsevol test de control de constitucionalitat. Fins i tot, és més respectuosa que les lleis de l'entorn. Ara bé, la constitució no demana només que es respecti el dret de propietat sinó que demana que els poders públics promoguin una utilització racional del territori. Això està a la constitució, no és una mania de darrera hora. Aquesta actuació pública en defensa del medi ambient ens obliga a plantejar una altra qüestió rellevant, el nus de les innovacions que fa la llei andorrana. Què és la ciutat? Qui la fa? Una propietat a l'Avinguda Meritxell té molt valor, ara bé, el valor d'aquella propietat no es compta aïlladament, val la pena perquè n'hi ha d'altres, perquè està en un carrer amb voreres, perquè poden passar canonades, perquè a prop hi ha aparcaments, perquè a prop hi ha l'escola... És a dir, una propietat val per ella i per allò que l'envolta. Això sembla evident, però de vegades no hi pensem quan reivindicuem per la nostra parcel·la, per la nostra finca. Aquell local sol, aïllat, sense connexions té un valor, dins de la magrana rep el valor dels altres granets. La ciutat es una creació coral, on fins i tot també canten els usuaris del territori, els que no tenen propietats, els turistes també són usuaris del territori, també tenen un paper. Aquesta idea justifica la imposició per llei de les famoses cessions urbanístiques, és a dir, la ciutat és vista, sobretot en la part que ha de créixer, com un procés a punt d'esclatar, ha de fer-ho ordenadament perquè això acabarà beneficiant a tots. Per aquest motiu el pla urbanístic permetrà construir als propietaris, però la llei exigeix una cessió de terrenys per determinats serveis d'interès general, només així serà possible que aquell usuari estigui connectat per carreteres, camins, aparcaments, escoles, per connexions. Bé, el que deia la llei és que els propietaris cediran entre el 5% i el 15% del seu terreny per a futurs equipament i serveis públics, i a més els terrenys per a vials per a carreteres i camins. El vial és la connexió bàsica, sense vial no hi ha nucli urbà. Això es reclama, bàsicament, a aquells propietaris que encara han de veure créixer la ciutat al seu voltant, és a dir, als propietaris de sòl urbà no consolidat i els de sòl urbanitzable. Què és això d'urbanitzable i no consolidat? Entrem de ple en el Pla parroquial d'Encamp. El Pla classifica el sòl, és una operació molt important, s'ha de fer justificadament on fins i tot hi ha d'haver una memòria documentada. La llei recull nocions presents a normes anteriors i que també podem trobar a altres països europeus. Em refereixo a les distincions entre sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. Ho explico ràpidament, el sòl urbà és la ciutat feta, la ciutat consolidada, el casc antic. La norma aporta criteris que ens ajuden a identificar el sòl urbà: accés rodat, aigua potable, evacuació d'aigües residuals, subministrament d'energia elèctrica... Aquest és el més fàcil de gestionar, si un senyor té la propietat en sòl urbà, ha de demanar llicència i substituir la construcció que ja tenia abans. És la cosa més fàcil.

El segon és el sòl urbanitzable, el sòl que no està fet, hi ha alguna casa mig feta, no és casc urbà, és la ciutat que ha de créixer. Aquí comença un procés que preocupa a la llei, és l'obsessió de la llei espanyola, catalana i ara també de l'andorrana, que és el com es farà la urbanització. Més enllà dels petits detalls, a la llei li interessin dues coses: promoure una urbanització de qualitat i una urbanització justa, on hi hagi justícia en les aportacions dels propietaris. Per fer això, apareix la cessió, el 10% com a regla general a Encamp que ha optat per la línia mitja tot i que hi pot haver algun cas de cessió del 5%, i a més, el propietari es fa càrrec de les despeses d'urbanització. Això permetrà, al finalitzar el procés, que hi hagi una altra ciutat ja feta, ja construïda i amb més valor. Com que ha augmentat el valor és normal que hi hagi un procés de cessió per part dels propietaris.

Em queda només explicar l'últim tipus de sòl. Hi ha un límit de creixement de la ciutat. El sòl no urbanitzable és el límit. La ciutat ha de parar-se en algun moment. A les normes andorranes ja apareixia aquest concepte. Una ordenació del Consell General del 1981 ja utilitzava aquestes paraules, "zona rústica no urbanitzable". Per tant, ja era un concepte conegut. Ara bé, la llei ha fet variacions, el criteri del no urbanitzable és doble: per una banda no es pot urbanitzar allà on hi ha riscos naturals com ara allaus, tarteres, inundacions... i tampoc en els terrenys de comuns i quarts, en terrenys comunals. Així queda configurada la ciutat: sòl urbà, sòl urbanitzable per creixement, per tant, amb cessions i no urbanitzable, límit de la ciutat i on el legislador ha fet l'opció (que porta problemes d'interpretació) d'impedir la urbanització en terrenys comunals.

Bé, per acabar dues idees. La llei urbanística, que en el cas del procés d'elaboració del pla d'Encamp ha estat perfecte, insisteix molt en el tema de publicitat del pla, possibilitat de consultar-ho, emissió de certificats urbanístics. És a dir, el tema de la publicitat es fonamental perquè funcioni correctament. Que jo pugui en qualsevol moment consultar el pla, això es possible legalment, fins i tot pugui aconseguir certificats i puc veure quina es exactament la meua posició. En aquest sentit crec que ens hem de felicitar perquè el pla d'Encamp és un dels que ha tingut menys conflicte en el moment final. És lògic que hi hagi impugnacions, una associació en defensa de la natura també podria impugnar-ho, no cal que tinguis uns interessos concrets com a propietari, qualsevol ciutadà ho podria fer.

Per acabar, vull fer-ho amb una qüestió no jurídica. Amb paraules d'un dels més importants planificadors que ha tingut Catalunya, el professor Serratosa, i ja no dirigida a advocats, propietaris o tècnics. Dirigida als usuaris, en Serratosa deia que ell en els projectes li agradava treure un 5 en totes les matèries, amb un 5 ja estava content. No cal treure un 10, l'important és que en tots els aspectes es tregui almenys un 5. L'important és no suspendre i fer un Pla equilibrat. Penso que més enllà del respecte a la llei que avui ens preocupa és una bona forma de jutjar el Pla d'Encamp.

BLANCA GIFRÉ: El per què estic jo aquí es perquè convisc diàriament amb això que per molt de vostès es una faceta desconeguda. El Sr. Amenós ha fet una exposició teòrica d'això que acaben d'implantar al comú i jo intentaré fer-ho d'una manera molt planera i pròxima al ciutadà que no esta acostumat a això amb el que conviuran ara.

Els vull tranquil·litzar, és habitual que vinguin al meu despatx ciutadans que involuntàriament s'han trobat amb conseqüències d'això que es diu urbanisme. D'altra banda també em trobo amb professionals que necessiten d'aquest assessorament per entendre coses que a priori no semblen lògiques. Començant d'aquí els haig de dir que el que entenc per urbanisme es una disciplina que permetrà que quan passin els anys els nostres fills i néts notin que hi va haver una època on no només es mirava pel consumisme i allò immediat sinó que també es volia conservar en essència allò que tenien els nostres avis. Que tenien uns verds, una ciutat, un sòl, que tenien coses que ara no mirem tant. Amb l'urbanisme això ens permet anar avançant, que es vegi la modernitat, que es noti que s'han implantat nous serveis: un centre d'atenció primària, un cementiri, això

s'aconseguirà a través d'aquesta disciplina. El que s'ha fet fins aquest moment, després que vostès tinguin una llei i tres reglaments que la desenvolupen i concreten en moltes matèries, és dir "volem dissenyar l'Encamp que volem deixar als nostres fills", això té a veure amb aquest concepte que ara està tan en "vogue" que és la sostenibilitat. Gaudir perquè, com a mínim, d'aquí un temps estigui igual de bé però millorat, no deteriorat. No deterioem allò maco que ja tenim.

El que han fet vostès amb aquesta normativa a nivell estatal es aplicar-la al seu petit o gran tros, depèn de com es miri, del seu principat d'Andorra. A Catalunya vam fer el mateix. El que es tracta es de dissenyar per a tots vostès, perquè tots heu participat en aquesta etapa d'elaboració del POUPE, a dissenyar com volien que fos el seu país d'aquí a un temps. Això tot just acaba de començar, hauran d'anar assolint tots els objectius que s'han anat marcant. Arrel d'aquí vostès han subdividit el Comú en petits àmbits. A Catalunya li diem àmbits i en funció del tipus de sòl l'anomenem polígon d'actuació, sector... com vostès també fan. Arrel d'aquestes petites subparticipacions el que fan és concretar-ho. Els hi ha explicat el Dr. Amenós que amb el POUPE han dissenyat de forma general. Aleshores fa falta que cadascuna de les unitats d'actuació en què es divideix el Comú també hi hagi unes normes de joc més petites però concretes per aquesta unitat d'actuació. Atenent a què la iniciativa per posar en marxa aquell joc, urbanisme, que volem dissenyar s'anomenarà pla parcial si la iniciativa es particular o pla espacial si la iniciativa es publica. La diferència entre ambdues és que a priori sempre serà particular a no ser que per raons x no es porti a terme, fins al punt que el Govern consideri que es necessari endegar aquell procés d'urbanització. No pensin que es una cosa molt estranya, simplement tots estaran inclosos en diferents unitats d'actuació. El bo és que no perdran i si que guanyaran. M'explico, vostès tenen, com tinc jo, el principi de l'equilibri entre els beneficis i les càrregues. Cap projecte que no sigui viable, cap polític ni administració permetran que es tiri endavant. Això ho poden tenir claríssim perquè funciona així. De tal forma que quan es dissenya a cada unitat d'actuació cal tenir en compte què es el que s'ha de construir i quins són els serveis que s'han d'implantar que beneficiaran a tothom i evidentment a les unitats veïnes, s'han de fer unes cessions. Aquesta paraula que fa tanta por els convido a que no tinguin aquesta por. Els he dit que hi ha d'haver benefici i càrrega. La càrrega és que cedeixo però a canvi a mi també m'han de donar alguna cosa. Què vol dir això? Jo cediré, està determinat pel seu planejament, un 10% més vials i el 90% jo el podré desenvolupar. Vostès entenen la propietat com s'entenia a l'època romana: jo dono un 100% i vull que em tornin el 100%. Bé, aquí hi ha una petita variació on se'ls donarà un 90% en superfície, la resta se'ls hi compensarà d'alguna manera en aprofitament. Un exemple: joestic aportant el 100% i només em permeten fer una casa que ocupa el 90%, però hem dit que a mi m'ha de sortir l'operació rentable. Què fem? Doncs si tenia un planta baixa, fem planta baixa i primera planta, no perquè ho decideixin els polítics, sinó pel planejament que els hi comentava, pla parcial que determinarà concretament fins a on es pot arribar perquè sigui harmònicament sostenible amb els seus veïns i a vostès també els hi sigui rendible per a la seva inversió per dir-ho així.

Tenim que és un 10% i un % per poder fer els vials, amb això si em permeten els hi parlaré de Catalunya perquè vegin que no està malament el que han fet perquè si el preu que han de pagar només és un 10% veuran que és poca cosa. A casa nostra per descomptat que fem una cessió per sistemes locals i generals. El sistemes locals són tots aquells carrers interns d'un municipi i els sistemes generals són autopistes o connexions amb grans autopistes. A banda, es fa un 5% d'equipament. Equipament vol dir una nova biblioteca, vol dir un nou centre d'atenció primària, vol dir un cementiri, vol dir quelcom que sigui un servei per a tothom. A més, hem de fer unes cessions per parcs urbans i espais públics. A més, hem de cedir un 10% d'aprofitament mig destinat a l'administració que haurà d'utilitzar i invertir o patrimonialitzar per aquell municipi. A més, un 20% s'ha de destinar a això que ara està tan de moda com és l'habitatge de protecció oficial. I si són capital de comarca no és un 20% sinó que és un 30%. Ho veuen? Tot això i

l'operació surt rendible. I tot això es fa perquè el propietari no perdi sinó perquè ell i tothom hi guanyi. Tota la col·lectivitat. Per tant, tenim el pla parcial o el pla espacial, estem fent unes cessions i a canvi ens donaran transformada la nostra propietat i això vindrà amb la segona fase. Tot el que els hi he dit fins ara és el planejament, són les normes. Aquí només hi ha dos fases: planejament i execució. A Catalunya en tenim 3: planejament, gestió i execució. El que fan vostès després de determinar tota la normativa, la general i aquesta segona que els hi he dit més concreta, és iniciar un projecte de reparcel·lació, perquè paral·lelament a aquest planejament derivat, vostès ja constitueixen la comunitat reparcel·latòria, els convenis on s'obliguen a fer una urbanització, les bases d'actuació... El que es trobaran després que aprovin aquest planejament derivat serà que vostès s'hauran de reunir i no voldrà dir que hagin de ser amics. Jo sempre dic que tens companys de viatge però no tenen per què ser els teus amics. Els amics els triem, hi ha coses que no les triem sinó que ens vénen imposades. En aquest cas, seran companys de viatge amb veïns que tindran una mateixa fita, un mateix objectiu, que serà assolir i millorar aquella parcel·la del seu país. Hauran de col·laborar, evidentment es constituïran en una associació. Tots vostès aniran plegats, hauran de girar quotes d'urbanització per sufragar aquestes despeses i per, també, gestionar tot aquest aprofitament que a tots vostès se'ls hi atorgarà en contrapartida.

A continuació d'això, s'ha de fer el projecte d'urbanització. Un projecte d'urbanització no és més que tot el que es diu en el pla parcial que he comentat abans o pla espacial, és dissenyar d'una forma molt més tècnica. Si els fanals han de ser d'aquesta forma, s'hi s'han d'implantar cada cinc metres o cada deu metres. És un projecte molt tècnic. Diu la seva normativa que hauran de passar tres mesos des de l'aprovació definitiva del pla parcial. Aquest projecte d'urbanització permet la simultaneïtat amb la sol·licitud de les llicències. Això, pels promotors, és molt interessant. L'únic que es demana, si no es vol executar, és el que vostès anomenen la garantia d'aprofitament, és a dir, jo ja poso totes les normes però ara mateix no ens posem d'acord per desenvolupar-ho, fem ja les cessions i quan vulguem ja executarem l'obra. Doncs bé, de cara als promotors sí que és interessant que se'ls permeti fer la urbanització i la sol·licitud de llicència de forma simultània perquè sinó, normalment, és una demora de temps per l'inversor per dir-ho d'alguna manera.

Dir que la figura de la llicència aquí no estava molt implantada, a Espanya és el pa nostre de cada dia. Crec que aquesta figura és una cosa molt encertada perquè és una manifestació de l'administració tutelada. És a dir, tots som bons, però oblidem que tenim veïns. Algú ha de vetllar per aquest equilibri d'interessos. Les llicències responen a aquest objectiu. Demanar una llicència d'obres majors, d'obres menors, de primera edificació, de primera ocupació... qualsevol llicència té un objectiu i una finalitat.

Amb la meua intervenció el que volia era apropar el dia a dia d'allò que es trobaran i que sàpiguen que hi ha dues fases, la de planejament i la d'execució i que poden conviure perfectament en el seu dia a dia, que no tenen per què canviar el concepte que vostès tenien fins a dia d'avui de la urbanització sinó que el que s'està posant damunt la taula és que ambdues parts tinguin clares les regles del joc. És a dir, si alguna cosa vam aprendre en el meu país després d'una dictadura és que hi ha d'haver una balança, un equilibri, entre les prerrogatives de l'administració i tots els drets que tenim els ciutadans. És interessant que ambdues parts sàpiguen el joc al que juguen per poder moure fitxa en tot moment i fer valer els nostres drets.

ANTONI POL: Jo parlaré d'un nivell més concret. Té dos parts, però em basaré en una, concretament el desenvolupament del pla d'urbanisme de la parròquia d'Encamp. Té repercussions pels particulars i té repercussions per l'administració pública. El Comú està obligat a fer tota una sèrie de previsions i de treballs que no mencionaré a no ser que se'm demani després. El Comú també pren unes responsabilitats, unes obligacions, i com que el motiu de la reunió d'avui és parlar del **desenvolupament per part dels particulars**, que és el que prima la llei en la

iniciativa del planejament, voldria subratllar quins aspectes del POUPE, són els necessaris per conèixer més bé per poder fer un desenvolupament idoni. Aquestes figures que comentaré són lleugerament diferents de les que es troben en altres parròquies, per això les vull ressaltar. És a dir, un dels objectius de la Comissió a l'hora d'elaborar la normativa del Pla, és que el POUPE havia d'ordenar i no complicar la vida a la gent. Era important que ordenés, i per tant, s'havien de crear unes fites d'ordenació en les que d'aquí a 50 anys la Parròquia d'Encamp assolís uns objectius complint les lleis però facilitant la vida als ciutadans. La comissió de treball que ha anat fent la feina aquests darrers anys ha volgut avançar-se a certs problemes. És a dir, s'han plantejat problemes concrets i s'han trobat solucions concretes a aquests problemes. D'aquí que hi hagi certs temes que sembla que només se'n parli a la parròquia d'Encamp però que són importants i que ara ressaltaré. El primer és el **càlcul de l'edificabilitat**: és molt important. Quina edificabilitat té cadascú, tant individualment com a nivell de grup en un pla parcial. A la resta de parròquies, la normativa anterior s'ha mantingut vigent i per tant s'aplica la normativa i l'edificabilitat és el que queda de l'aplicació de tota la normativa. És a dir, avui no se sap, com abans. Tenies un coeficient de 2'5, de 4, de 7, però quan havies fet l'edifici et quedava amb un coeficient de 5, de 3 o de 1'5. Aquí a Encamp això es volia deixar molt clar. Per tant, vam creure convenient que el càlcul de l'edificabilitat es feia agafant la normativa antiga, que com sabeu no se li ha baixat a ningú, tothom té el que se li reconeixia a l'Ordenació General d'Urbanisme i Construcció de la Parròquia d'Encamp, que va sortir el 1981 i ha estat vigent fins el 2007 amb l'aparició del planejament. A Encamp, per calcular, sigui en sòl urbanitzat o sòl no urbanitzat, l'edificabilitat es pot fer de dues maneres. Una manera simplificada, aplicant unes fórmules i uns números amb coeficients que són aproximatius i són convenients només en certes ocasions. O bé l'altra, que s'ha d'agafar el solar, veure com el planejament fa les previsions de carrers però aplicant-li la normativa antiga. Un cop, fent el màxim per un edifici d'habitatges amb aquesta normativa antiga, el que s'obtenia com a màxim d'edificabilitat, aquell número es transporta i l'interessat ha de poder realitzar aquesta edificabilitat amb la nova normativa. Això ho garanteix el Pla. Si està dins un pla parcial, serà l'edificabilitat que ell aporta dins d'aquesta associació de propietaris. El que faci el pla parcial farà un equilibri entre totes les edificabilitats que aporta cada particular per veure què és el que s'ha d'emportar cadascun en funció del que aporta.

Aquest és un tret distintiu i vol dir que una vegada tens aquesta edificabilitat, l'aplicació de la normativa ja no va lligada a l'edificabilitat. Per tant, això ens ha permès que poguéssim considerar tota una sèrie de paràmetres de normativa com a complementaris i només dos de bàsics. Dos de bàsics que per canviar-los si que es necessita una revisió del pla, però els altres no. Si hi ha algun solar que pel que sigui té alguna forma estranya i no pot encabir-la es té dret a fer-hi una planta de més, modificant les dimensions o separacions a dins, etc. Això es pot fer de manera concertada amb el Comú. El Comú en funció de l'element que sigui més important en aquell lloc dirà una o altra cosa. Però l'edificabilitat que ha obtingut del còmput, que s'haurà de justificar quan es presenti una demanda de permís de construcció d'un pla parcial, aquest el tindrà garantit. Per tant, hem creat aquests paràmetres bàsics, que són l'edificabilitat i l'ús. Aquests dos no es poden tocar sense una revisió de pla. El que passa és que l'edificabilitat sí que es pot variar si hi ha un **trasllat d'edificabilitat**. Aquest és un altre concepte que s'ha utilitzat i impregnat en el Pla d'Encamp. Per què s'han permès els trasllats? Els trasllats només es permeten en cas de protecció cultural, de protecció natural, d'impossibilitat de fer cabre una edificació en un solar concret i aleshores el pots traslladar a un altre (òbviament concertat amb el Comú), o per afectació d'un interès general, siguin infraestructures viàries, siguin equipaments etc. Que el propietari podrà optar, si el Comú ho accepta, entre ser expropiat esperant que l'Administració General o Comunal o qualsevol altra que pogués intervenir, el compensi amb tot el procediment d'expropiació. O té una altra opció que és dir: jo m'emporto

l'edificabilitat, la trasllado en aquest altre lloc amb l'acord previ del Comú, òbviament, i aleshores qui m'expropiï el terreny em pagarà un valor d'ús. És molt més fàcil i àgil en la manera d'operar tant pel propietari com per l'Administració que li correspongui actuar.

Aquests trasllats d'edificabilitat van sorgir perquè es volia protegir els nuclis tradicionals. Encamp té cinc nuclis tradicionals. El Comú i la Comissió ha apostat per protegir-los. Aquesta protecció podia venir de dues maneres. Una, esperar que el Govern amb la Llei de Patrimoni Cultural del 2004 iniciï els seus expedients, els seus perímetres de protecció i digui que aquells propietaris que tenen aquelles cases antigues no poden fer res o ho poden fer amb limitacions. Aleshores vam pensar que el Pla d'Urbanisme era el moment clau per aprofitar, atès que el Comú té potestat per traslladar l'edificabilitat, donar edificabilitat, si creàvem uns mecanismes per poder moure l'edificabilitat, el propietari no es veuria perjudicat almenys amb el que és el valor del seu patrimoni, que avui li dóna l'edificabilitat. Aquest fet ens va portar a què poguéssim, d'una manera decidida, i després els recursos ens ho han confirmat, com les alegacions, que no n'hi ha hagut en aquest sentit, doncs de preveure la protecció dels cinc nuclis tradicionals, no només els edificis catalogats per patrimoni, que ens van donar, sinó alguns altres que després s'hauran de precisar i concretar amb uns programes de protecció que el Comú vol realitzar en els propers dos o tres anys. Es concretarà i es precisarà quines actuacions s'hi poden fer, amb això es va partir de que tots els solars buits dels nuclis tradicionals poden traslladar l'edificabilitat que se'ls hi reconeixia fins avui o bé en un terreny propi o bé la poden vendre a un tercer que la pugui realitzar. Aquesta edificabilitat la té garantida per sempre i si el Comú o Govern la volgués rebaixar l'hauria d'indemnitzar. Però si aquest trasllat el fan efectiu abans dels propers sis anys, és a dir, abans de la revisió del Pla, tenen una compensació del 50% si no l'han realitzada i d'un 100% si l'han d'enderrocar. Perquè com sabeu hi ha edificis en casc antic que tenen set plantes, o més de les quatre plantes permeses.

Aquest va ser l'origen de poder traslladar, on els assessors jurídics del Comú ens van confirmar que sí que es podia fer. Ara bé, algú pot dir, aquesta edificabilitat de més d'on surt? Ha sortit d'un calaix d'edificabilitat que el Comú té amb un conveni particular amb el Tremat on ha recuperat 11.000 metres quadrats, d'Envalira, on s'ha canviat la classificació després de recuperar els terrenys de Concòrdia passant d'un 0'8 de coeficient d'edificabilitat, a un 2'5, i on hi ha hagut 90.000 metres quadrats recuperats, i per protecció paisatgística amb unes unitats d'actuació als Cortals també es recuperen 100.000 metres quadrats aproximadament. El Comú té un estoc de metres quadrats que li permet fer aquestes polítiques clarament urbanístiques, perquè no es pot fer urbanisme sense sòl i sense edificabilitat. En aquest sentit, per sort, la llei dóna la possibilitat als comuns d'aturar, són els comuns que tenen la qualitat de fer-ho.

Passem a un altre tema, que és el de la **cessió**. La cessió també té algunes particularitats. Hi ha la **cessió obligatòria**, a Encamp com s'ha dit és d'un 10% i al Pas de la Casa seria d'un 5% i en aquest cas la realitzaria el Comú d'Encamp ja que és l'urbanitzador, qui pren la iniciativa de la urbanització. Aquesta diferència del 10% al 5% es justifica amb què l'àmbit de la urbanització de Sant Pere del Pas de la Casa és molt limitat, no és el que el Comú va voler tenir en el seu moment, però el Govern ho va tancar en un cert moment unilateralment i no es va aconseguir que s'ajustés de mutu acord. El que es va fer al Pla per poder compensar aquesta aparent pèrdua d'equipament per part dels ciutadans del Pas de la Casa, crear de manera legal, tota una reserva de sòl que es diu sòl sense designació específica dins el sòl no urbanitzable que queda al voltant del poble del Pas de la Casa que es pot destinar a equipaments. Hi ha terrenys ben situats que poden compensar i d'aquesta manera es dóna aquest 5%. No és per crear un greuge comparatiu amb els ciutadans d'Encamp.

Per altra banda, es va crear la **cessió voluntària**. Es poden donar casos, com s'han donat ja i on el Comú ha realitzat algun conveni, que hi hagi de certs

particulars, certs terrenys que interessin al Comú, i dins d'aquella unitat això suposi més excés del que li correspondria de cessió d'un 10%. Per poder actuar s'ha creat aquesta figura de la cessió voluntària, que es basaria en afegir sòl però no perdre l'edificabilitat. L'edificabilitat quedaria pel propietari i per tant la pot resituar creant una o dos plantes més, per exemple. D'aquesta manera, passant per un **conveni urbanístic** que també és una altra figura on la llei no en parla però que no està prohibit i per tant és un element al que s'hi pot recórrer amb la voluntat de fer més fàcil aquest desenvolupament. No són convenis que puguin fer qualsevol cosa, evidentment són convenis que han de ser públics i han de seguir uns passos. Aquesta cessió voluntària ajudarà, doncs, a obtenir més quantitat de sòl per a l'interès dels ciutadans.

En el cas que alguna unitat d'actuació comportés una mica més d'aquest 10% de cessió, el Comú no vol expropiar en aquests casos, sinó que si no es troba la possibilitat de fer aquest conveni urbanístic, els particulars cediran només el 10% dins de l'àrea que s'ha marcat en el Pla i no passa res.

La voluntat del Comú d'Encamp és, també, cedir tot en terreny, tant com sigui possible. En els casos que no sigui possible es tindrà en compte la **valoració econòmica**. En aquest cas la normativa també preveu com s'haurà de fer. Hi haurà taxacions, primer n'aportarà una la propietat, si el Comú veu que entra dins els paràmetres no hi haurà cap problema, sinó en demanarà una altra el Comú a càrrec del particular. Si entre aquestes dues hi ha una diferència major del 40% de la diferència del valor se'n demanarà una tercera i es farà una mitja. Aquesta seria una manera d'actuar, no s'han volgut fixar valors com s'ha fet a altres parròquies. Els valors són molt dispers d'un terreny amb un altre i a més són molt vius, excepte en època de crisi, es mouen molt acceleradament. Per tant, no es volia perjudicar a ningú i a l'equip redactor ens va semblar una manera de procedir correcta. El **càlcul de la cessió** és un altre punt on hi ha una fórmula que vindria a dir que en un pla parcial, com que es dona garantia, aquell qui fa un pla parcial ha de cedir tot allò que pot construir, descomptant, si n'hi ha, construccions fetes. Aquesta és la voluntat del Comú. Si una persona té tres xalets en una unitat d'actuació, ja no s'ha de pagar per a l'edificabilitat, ja no es paga aquella superfície construïda, no han de fer cessió d'aquell aprofitament perquè ja l'han realitzat. Però la resta, independentment que només es vulgui fer una primera fase de 1.000 metres, encara que en puguin fer 10.000, han de fer la cessió íntegra dels 10.000 metres. Això es dona tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable. En el cas del sòl urbà consolidat hi havia un petit problema. Què passa si algú vol ampliar un balcó? Si té una casa que té dues plantes i en vol fer quatre i només vol engrandir un balcó, fer un cobert o fer mitja planta més. Com que a aquest particular no se li pot donar garantia urbanística perquè no està previst per la llei, només se li farà cedir la part que li correspongui del que fa respecte el total que podria fer, no del total que pogués fer perquè el Comú no li pot garantir que d'aquí deu o vint anys no hi hagi normes que canviïn i perdi aquella part d'edificació que no ha volgut realitzar.

L'altre tema que convindria parlar-ne és el de la possibilitat de fer certes actuacions com ara **bordes**, que es poden fer **sense necessitat de fer un pla parcial** en sòl urbà no consolidat o sòl urbanitzable. Però el Comú també ha previst **construccions ramaderes** que seguint una sèrie de pautes es puguin fer, i construccions en determinades situacions com xalets: per exemple un xalet que es troba en sòl urbanitzable perquè és l'únic que té un caminet, per tant la majoria es troba en sòl urbanitzable i no pas en sòl urbà consolidat; aquest xalet pot fer una sèrie d'ampliacions sense necessitat de fer un pla parcial previ.

Hi ha un altre tema referent als **edificis singulars**. Un particular pot fer o no pot fer un edifici singular? Un particular pot fer edificis singulars seguint la tramitació prevista pel Comú i, sinó, amb les normes del reglament de construcció urbanística, sempre i quan hi hagi un ús fixat i previst, que obliga Govern, per ser un equipament d'unes determinades característiques. Si són habitatges no ho pot fer, si és una nau industrial o un magatzem tampoc ho podrà fer. Perquè aquests

edificis puguin tenir més marge del que fins ara tenien, el Pla ja contempla una sèrie de canvis que s'han fet per tal que el propietari que hi vulgui fer aquell receptacle, aquell volum, per encabir-hi la seva activitat la pugui fer amb garanties de què s'adapti a les necessitats que realment té. Això s'ha millorat molt, tant en alçades com en separacions i respectant sempre l'edificabilitat a la qual està subjecte.

Hi ha un altre cas, les **àrees diferenciades** que es basen en què passa quan algú té una propietat i té un risc natural i, per tant, se li ha fet una mossegada en el pla, li ha desaparegut una part de la propietat. Què passa? Doncs bé, el Pla d'Encamp ha volgut reconèixer amb un nom i una identitat pròpia aquest tipus de sòl que ha quedat en tipus de sòl no urbanitzable, que no és un terreny comunal. Per tant, si es modifica el tipus de risc que l'ha afectat, aquesta unitat que té un nom concret, aquesta àrea diferenciada que té un nom igual que el d'una unitat més pròxima, passa a integrar-se a aquella unitat més pròxima en les mateixes condicions de classificació i de qualificació.

Com que aquest tema d'estudis sobre riscos encara està verd, i evolucionen i canvien, té en compte que si un particular vol fer uns estudis de detall i presentar-los a Govern, que és el responsable, pot arribar a aconseguir que es modifiqui, aquesta classificació de no urbanitzable i per tant, aleshores, hauria d'esperar a una revisió de pla per poder ser reclassificat.

Per últim, allò que pot semblar un inconvenient ara serà un benefici a mig i llarg termini per a tota la parròquia. És el tema de **l'ecoeficiència** i de la normativa que s'ha fixat per ser respectuosos amb l'estalvi d'energia, amb el tema de residus, amb el tema d'usar materials de construcció que siguin més eficients amb l'estalvi energètic i, per tant, faran disminuir la contaminació i donaran major qualitat de vida, tant al Pas de la Casa com a Encamp. Això farà que es disposi d'una qualitat ambiental millor. En aquest cas, la normativa d'Encamp ha anat més enllà de la general i ha posat unes exigències més elevades però assumibles, en els meus projectes jo ho estic aplicant. Per tant, hem anat una mica més enllà, de manera assumible, del que obligava Govern i on s'han quedat les altres parròquies. Però la Comissió ha cregut convenient que Encamp podia apostar per aquesta via de més qualitat.

TONI LÓPEZ: Jo voldria anar a la concreció del que s'ha dit fins ara. Per exemple, en l'aspecte de la materialització de l'aprofitament. Això finalment és el que tothom vol i és el resultat al qual s'hi arriba quan s'aplica tot el que s'ha parlat fins ara, quan està tot desenvolupat i urbanitzat. Voldria parlar d'alguns aspectes a nivell del que és la normativa de tramitació que afecta l'Administració i aquesta normativa de tramitació ha evolucionat de la mateixa manera que ha evolucionat totes les normes urbanístiques. Les normes urbanístiques de l'any 1960, quan es va començar a tenir unes petites normes a Andorra, han evolucionat al 1978 i després al 1980/81, aquí Encamp es van fer unes ordenacions que eren més de construcció l'any 1982, i ara estem arribant a unes normes i una legislació que provenen d'una planificació. Els coeficients que ha comentat l'Antoni Pol del Pla d'Urbanisme, com de tots els altres plans, parlo dels coeficients d'edificabilitat, provenen d'una conseqüència del que són les normatives antigues de les ordenacions de l'any 1982 a Encamp. Pels quals aquests coeficients no vénen d'una planificació, sinó que vénen d'uns establiments d'uns índex d'edificabilitat i unes normatives urbanístiques que portaven com a conseqüència que cadascú tingués una edificabilitat, i l'edificabilitat entra dins el còmput de l'aprofitament. Aquests coeficients s'han hagut de mantenir al Pla d'Urbanisme i són els que apareixen a la documentació. Una vegada tenim tot el coneixement de la norma, voldria insistir en alguns aspectes del que seria la tramitació en si. Hi ha algunes tramitacions que són les llicències urbanístiques pròpiament dites que, avui dia, el que s'ha establert a la llei és que com que el Comú ja té la competència en urbanisme, li dóna la possibilitat de ser la finestra única dels administrats alhora de tramitar les llicències urbanístiques i alguns altres actes relacionats. Això no vol dir que en aquesta

tramitació intervingui únicament el Comú. La finestra única vol dir que el Comú concentra tota la documentació del projecte de l'obra o edifici que es vol fer i amb aquesta documentació s'haurà d'entrar la documentació completa, inclòs la que és competència d'altres administracions. Aleshores, hi ha altres competències, que té el Govern, que també intervenen sobre l'anàlisi de la documentació com poden ser els riscos geològics, mediambientals, patrimoni cultural, patrimoni natural, seguretat industrial, sanitat, etc. I tota aquesta tramitació, actualment, ja no l'haurà de fer el ciutadà que voldrà obtenir la llicència, sinó que serà el propi Comú qui tramitarà la documentació a Govern i aquest analitzarà la documentació, informarà des del punt de vista tècnic d'aquesta documentació i si l'informe de Govern és favorable, juntament amb l'informe favorable del Comú, tant el tècnic com el jurídic, es podrà lliurar la llicència. El lliurament de la llicència no és només competència comunal sinó que també hi intervé una revisió, de Govern, de la documentació.

Un altre aspecte que voldria comentar sobre aquesta llicència és que es demanarà als tècnics més coneixement de l'aspecte normatiu actual. La normativa ha evolucionat i el nostre departament està molt en contacte tant amb el ciutadà com amb tècnics i veiem que encara no s'ha entrat en la dinàmica de l'aplicació d'aquesta nova normativa. Per això és necessari que tothom s'hi posi. Els tècnics no estem a part, sinó que també estem en contacte amb el ciutadà de cada dia també veiem els problemes i nosaltres també tenim els mateixos dubtes, o altres dubtes que també ens obliguen a conèixer la nova normativa.

Tot això fa que el tècnic s'hagi d'informar prèviament de quina és la normativa aplicable i després, també, hauria de tenir clar quines són les restriccions que s'imposarà a nivell de Govern. Si un projecte compleix la normativa es podrà lliurar ràpidament la llicència, sinó no.

També s'ha parlat dels certificats urbanístics, aquests únicament tenen un valor informatiu, per tant, no implica un valor d'aprofitament ni de propietat. Sobre el certificat urbanístic, que també repercuteix a les llicències, també volia parlar d'un efecte d'escala. L'escala del planejament general no és l'escala del planejament dins del que és el projecte llicència. S'ha de tenir en compte que el planejament general que s'ha fet a una escala 1:2000 plasma els objectius del pla sobre la documentació gràfica o la documentació escrita.

També s'ha parlat de la importància de les connexions viàries des del punt de vista de la planificació. El Comú d'Encamp ha volgut, en aquestes connexions viàries, que en el Pla aparegui una xarxa viària, prèviament estudiada, amb aspectes del que seria un pla viari. Amb això ja podem tenir una visió general del que serà la xarxa viària i l'estructura territorial a través d'aquesta xarxa. Aquesta estructura viària es demana a través d'una senyalització de límits d'edificació i també de rasants. I el que hem parlat i vist amb els tècnics de Govern és que és més interessant que totes les demandes de senyalització llicències, si es volen fer, que entrin a través del Comú. Ja siguin per xarxa viària de competència comunal com són les carreteres secundàries i els carrers i camins comunals, o bé, sigui competència de Govern com ara les carreteres generals i les vies nacionals o la xarxa hidrològica de rius. Totes entraran al Comú, el Comú mirarà les rasants i les alineacions respecte el Pla d'Urbanisme i en el cas de que hi hagi competència comunal i, que per tant hi hagi d'intervenir, trametrà internament al Govern, com es farà en els projectes de llicències, perquè aquest informi i doni les alineacions.

L'últim punt que voldria explicar és el de la difusió de la informació del Pla, que es podrà tenir en diversos graus. A nivell de certificat urbanístic es pot obtenir un certificat escrit, que és una certificació del Comú. Es pot obtenir en suport digital, ja que el Comú ha editat un DVD que es pot obtenir a tràmits. També es pot obtenir a través de la pàgina web on s'hi pot veure tot el Pla d'Urbanisme i, evidentment, també el poden aconseguir si ens vénen a veure al Comú i ens demanen a nosaltres mateixos, els tècnics, que farem el que podrem amb les explicacions que us podem donar. Hi ha coses que, fredament, amb la documentació digital potser no es podrà veure però nosaltres potser podem informar més del dia a dia, de

l'evolució de la normativa i d'allò que nosaltres entenem cap a on s'ha d'anar per la construcció dels projectes. Perquè tal i com ha comentat l'Antoni Pol, hi ha uns paràmetres que són bàsics i uns altres que són més flexibles, que són els complementaris, o bé per afectacions que potser no surten al Pla d'Urbanisme però que entrant al detall es vegi que hi ha vies de comunicació, camins comunals o xarxa hidrològica que no apareix d'immediat a la documentació però que, a nivell tècnic, nosaltres sabem que existeixen i els hi podrem informar.

TONI LOPEZ: Jo voldria anar a la concreció respecte al que s'ha dit fins ara. Per exemple, en l'aspecte de la materialització de l'aprofitament urbanístic. I això finalment és el que tothom vol saber i és el resultat al qual s'hi arriba quan s'aplica tot el que s'ha parlat fins ara, és a dir, quan està tot desenvolupat i urbanitzat. Voldria parlar de la normativa de tramitació que afecta l'Administració i els administrats, tenint en compte que aquesta normativa de tramitació ha evolucionat de la mateixa manera que han evolucionat totes les normes urbanístiques. Les normes urbanístiques de l'any 1960, és a dir, quan es va començar a tenir unes petites normes a Andorra, han evolucionat des del 1978 i després des del 1980/81. Aquí a la parròquia d'Encamp es van aprovar unes ordinacions que eren més destinades a la construcció, l'any 1982, i ara estem arribant a unes normes i una legislació que provenen d'una planificació. Els coeficients que ha comentat l'Antoni Pol del Pla d'Urbanisme, com de tots els altres plans, parlo dels coeficients d'edificabilitat, provenen de la conseqüència de l'aplicació de les normes anteriors, és a dir, de les ordinacions de l'any 1982 de la parròquia d'Encamp. Per tant, aquests coeficients no vénen d'un estudi de planificació, sinó que vénen de l'establiment d'uns índex d'edificabilitat i unes normatives urbanístiques que portaven com a conseqüència que cada terreny tingués una edificabilitat, i l'edificabilitat entra dins el còmput de l'aprofitament. Aquests coeficients s'han hagut de mantenir al Pla d'Urbanisme i són els que apareixen a la documentació, en la justificació del càlcul dels coeficients d'edificabilitat indicatius. Una vegada tenim tot el coneixement de la norma, voldria insistir en alguns aspectes del que seria la tramitació en si. Hi ha algunes tramitacions que són les de les llicències urbanístiques pròpiament dites que, avui dia, el que està establert a la llei és que dona la possibilitat al Comú de ser la finestra única dels administrats alhora de tramitar les llicències urbanístiques i alguns altres actes relacionats. Això no vol dir que en aquesta tramitació intervingui únicament el Comú. La finestra única vol dir que el Comú concentra tota la documentació del projecte de l'obra que es vol dur a terme, i amb aquesta documentació s'haurà d'entrar la documentació completa, inclòs la que és competència d'altres administracions. Aleshores, hi ha altres competències, que té el Govern, que també intervenen en l'anàlisi de la documentació, com poden ser els riscos naturals, com els geològics, l'avaluació dels impactes mediambientals, la protecció del patrimoni cultural, del patrimoni natural, i de les normatives de la seguretat industrial, de sanitat, etc. Per la qual cosa, tota aquesta tramitació de presentació de documentació al Govern, actualment, ja no l'haurà de fer el ciutadà que voldrà obtenir la llicència, sinó que serà el propi Comú qui tramitarà la documentació al Govern, i aquest últim analitzarà la documentació sectorial corresponent, informarà des del punt de vista tècnic d'aquesta documentació al Comú, i si l'informe del Govern és favorable, juntament amb l'informe favorable del Comú, tant el tècnic com el jurídic, es podrà atorgar la llicència. Per tant, l'anàlisi de la documentació necessària per la concessió de la llicència no és únicament de competència comunal, sinó que també hi intervé una revisió de la documentació per part del Govern.

Un altre aspecte que voldria comentar sobre aquesta llicència és que es demanarà als tècnics urbanistes i projectistes un coneixement important sobre tots els aspectes de la normativa actual. De fet, la normativa urbanística ha evolucionat i el nostre departament està molt en contacte tant amb el ciutadà com amb tècnics, i veiem que encara no s'ha entrat en la dinàmica de poder entendre l'aplicació d'aquesta nova normativa. Per això és necessari que tothom s'hi posi. Els tècnics no

estem a part, sinó que també estem en contacte amb el ciutadà al dia a dia, també veiem els problemes i nosaltres també tenim els mateixos dubtes, o altres dubtes que també ens obliguen a conèixer la nova normativa. Tot això fa que el tècnic que vol dur a terme un projecte o un estudi s'hagi d'informar prèviament sobre quina és la normativa aplicable i després, també, hauria de tenir clares quines són les restriccions que s'imposaran a nivell del Govern. Si un projecte compleix la normativa, es podrà atorgar més ràpidament la llicència, sinó no.

També s'ha parlat dels certificats urbanístics. Aquests, únicament tenen un valor informatiu, per tant, no confereixen la garantia de cap valor d'aprofitament urbanístic, ni de propietat. Sobre aquests certificats urbanístics i les llicències, també voldria insistir de l'efecte de l'escala gràfica en els diferents documents. L'escala del planejament general no és l'escala del planejament que es presenta dins del projecte de sol·licitud de llicència o d'aprovació de planejament derivat. S'ha de tenir en compte que el planejament general que s'ha fet a una escala 1:2000 únicament planteja els objectius del pla sobre la documentació gràfica o la documentació escrita.

També s'ha parlat de la importància de les connexions viàries des del punt de vista de la planificació. El Comú d'Encamp ha volgut, en aquestes connexions viàries, que en el Pla aparegui una xarxa viària, prèviament estudiada, amb uns traçats en planta que quedarien representats com en un pla viari. I amb això, ja podem tenir una visió general del que serà la xarxa viària i l'estructura territorial a través d'aquesta xarxa. Formalment, es pot disposar de l'afectació d'aquesta estructura viària sobre els terrenys, mitjançant una demanda de la definició dels límits d'edificació i també de les rasants. I el que hem parlat i vist amb els tècnics de Govern és que és més interessant que totes les demandes de límits, si es volen presentar, entrin a través del Comú. Ja siguin de la xarxa viària de competència comunal, com són les carreteres secundàries, els carrers i els camins comunals, o bé, siguin de competència del Govern, com ara, les carreteres generals i les vies nacionals, o la xarxa hidrològica de rius i torrents. Totes entraran al Comú, el Comú examinarà les rasants i les alineacions respecte el Pla d'Urbanisme en el cas que siguin de competència comunal i, quan el Govern hi hagi d'intervenir, el Comú trametrà internament al Govern, com es fa amb els projectes de llicències, perquè aquest informi i doni les alineacions.

L'últim punt que voldria explicar és el de la difusió de la informació del Pla, que es podrà obtenir de diferent manera. Amb el certificat urbanístic aquesta informació es pot obtenir mitjançant un certificat per escrit, que és una certificació del Comú. Es pot obtenir amb suport digital, mitjançant el DVD editat pel Comú, el qual està disponible a tràmits o a través de la pàgina web, on s'hi pot veure tot el Pla d'Urbanisme. Evidentment, també poden aconseguir aquesta informació si ens vénen a veure al Comú i ens demanen a nosaltres mateixos, els tècnics, que farem el que podrem amb les explicacions que us podem donar. De fet, és cert que hi ha coses que, fredament, amb la documentació digital potser no es podrà veure però nosaltres potser podem informar més dia a dia, de l'evolució de la normativa i d'allò que nosaltres entenem que és necessari per la redacció dels projectes administratius. Perquè tal i com ha comentat l'Antoni Pol, hi ha uns paràmetres que són bàsics i uns altres que són més flexibles, que són els complementaris, o bé per afectacions que potser no surten al Pla d'Urbanisme però que entrant al detall es vegi que hi ha vies de comunicació, camins comunals o part de la xarxa hidrològica que no apareix d'immediat a la documentació però que, a nivell tècnic, nosaltres sabem que existeixen i en podrem informar.

TORN DE PREGUNTES

MIQUEL ALÍ: S'ha parlat de sòl urbà, consolidat o no, i de sòl urbanitzable. En el sòl urbà, si ho he entès bé, només es necessita un permís per edificar. En canvi, pel sòl urbanitzable es necessita un permís per urbanitzar i un permís per edificar. Aleshores, si hi ha una unitat d'actuació i només es vol urbanitzar una part d'aquesta unitat d'actuació, es pot fer?

ANTONI POL: En principi sí que es pot fer sempre i quan hi hagi entesa, d'un 75% entre propietaris, per sectoritzar la propietat d'actuació. Aleshores, la persona que ho vulgui fer, porta a terme aquests sectors previs, ha de fer com un pla parcial previ que sectoritza i no es farà cessió en aquell moment, sinó que simplement es tramita aquesta aprovació i aleshores es farà un segon pla parcial del sector, i amb aquest sector seria el que es trametria la cessió i el que permetria urbanitzar, si es vol, o tenir la garantia urbanística.

MIQUEL ALÍ: El que no he acabat d'entendre quan es faria la cessió. Si es sectoritza, és a dir, que hi ha varies parcel·les dins aquesta unitat d'actuació, m'ha semblat que dèieu que la cessió es faria després.

ANTONI POL: La cessió es pot fer quan ho vulguin el conjunt de propietaris després del pla parcial. Però la garantia urbanística va lligada amb aquesta cessió, és a dir, si no hi ha cessió no hi ha garantia urbanística. Per tant, si només es vol fer una part del pla parcial, primer s'ha de sectoritzar. O sigui, hi ha d'haver un pla parcial previ que divideixi aquestes parts. Bàsicament s'ha de dividir en parts de sòl aquestes àrees que hi ha dins la unitat i repartir els drets i les càrregues, que comentava abans la Sra. Gifre, de manera que siguin proporcionals i s'atorguin aquí dins. Aleshores, aquest pla parcial es tramita, s'aprova. Serà més ràpid, evidentment, perquè és més genèric i hi ha d'haver un 75% de titulars del conjunt per fer-ho, i després el sector sol, aïllat, pot fer el seu pla parcial propi, específic d'aquí. Si es fa la cessió conjunta al començar ja s'accepta la garantia urbanística global.

MIQUEL ALÍ: Cada sector pot fer la seva cessió...

ANTONI POL: Cadascú pot fer la seva cessió, sí. Per exemple, si d'aquesta sectorització cadascú assumeix la seva part doncs sí que es pot fer. I sinó també es pot fer globalment. Això ja depèn de la iniciativa de la junta de propietaris. És a dir, els propietaris diran quin grau d'implicació es farà, si van tots junts, si se separen més o menys, i fins a on van junts i fins a on van separats.

MIQUEL ALÍ: Només una cosa que va lligada amb aquesta pregunta, aquesta cessió que es fa la proposa el propietari però ha d'estar acceptada pel Comú?

ANTONI POL: Sí, sinó figura explícitament dins el Pla dibuixada en algun lloc. Però el procés és aquest, sí.

JOAN AMENÓS: Aquí ha aparegut el tema del 75%. És a dir, els propietaris inclosos en una unitat d'actuació, entren en el que jurídicament es coneix com a comunitat forçosa, s'han de posar d'acord. Si el 75% admet que es pugui fer en sectors, es podria portar a terme aquesta execució parcial o en etapes. Ara bé, jo crec que la llei és més aviat generosa en la proposta per sectors i crec que el Comú sí entén que hi ha motius de legalitat o interès públic, que no aconsellen aquell sector, hi ha instruments jurídics per evitar-ho. És a dir, per motius de legalitat en

els quals es podria entrar en l'interès públic. Ho dic perquè la iniciativa de sectoritzar és molt generosa a la normativa andorrana, a diferència de Catalunya. Frontera a baix, la idea dels sectors, està vista amb més mals ulls que aquí, on està vista de manera més oberta sempre que hi hagi un pacte del 75%. La clau és el 75% dels propietaris de la zona que hi estiguin d'acord. No és automàtic, al meu entendre permet un cert joc.

TONI LOPEZ: Jo voldria afegir un petit punt que penso que és important. El 75% s'aplica sobre la superfície de sòl i no sobre el valor del sòl.

BLANCA GIFRE: Com a persona que està en contacte amb els paràmetres i demés, sempre que parlem d'un planejament com és un pla parcial, totes les propietats que s'aporten sempre es parla de superfície de finca aportada. En canvi, les finques resultants, ja no es parla de superfície, se sol parlar de superfície sostre.

JOAN AMENÓS: Hi ha un tema interessant, no tant pels propietaris, sinó pel poble d'Encamp en conjunt. És una opció molt forta que fa la llei, la llei és una mica conservadora en al situació actual. En quin sentit? Ja ho ha dit abans el Sr. Antoni Pol, la llei va fer una opció, relativament curiosa, en dret comparat. I és que contemplava que els primers plans que es facin, ara estem vivint el primer pla, han de mantenir l'edificabilitat global. És a dir, el que abans es podia construir ara s'ha de mantenir. Mantenir l'edificabilitat global, tot el formatge. Tot el que es podia construir no ha estat fàcil de calcular, com diu l'Antoni Pol, perquè els paràmetres no eren els mateixos, ha estat difícil fer aquest càlcul. L'edificabilitat global vol dir, quan pot créixer a nivell de construcció Encamp o a qualsevol altra parròquia. El global de tot, el global que podem edificar.

Si una setmana abans, un comú hagués estat molt agosarat i hagués dit: en comptes de poder construir això, hem tingut sort i una setmana abans vam posar la possibilitat de fer tot això, ara la llei ha congelat aquesta edificabilitat. No es pot superar l'edificabilitat que hi havia abans, i no es podrà superar mai. En un altre article la llei ens diu que quan hi hagi una primera revisió ja no es pot superar l'edificabilitat. És a dir, a no ser que hi hagi un canvi legal, estarem vivint de les edificabilitats que hi havia el 28 de desembre del 2000, un dia abans de l'aprovació de la llei. Aquesta edificabilitat no es pot alterar, la global. Aleshores, la idea que s'ha portat a terme, jo crec que raonable tot i que no era l'única opció, va ser dir: tenim "el formatge" aquí, que és el que hi havia abans, no es pot superar però es podrà baixar. La idea ha sigut, més o menys, mantenir el que hi havia abans, però ja no en edificabilitat global, sinó cas per cas. Més o menys, ajustat a la nova normativa. Es podia haver fet una altra opció, legalment és totalment correcte. La directriu d'ordenació, una norma complementària que va publicar Govern, va admetre que allò que està totalment permès a la normativa urbanística, es podia haver establert una distribució diferent de l'edificabilitat. De moment sembla que aquest risc, aquesta possibilitat, s'ha controlat però és un dels grans motius de debat frontera avall. És el que se'n diu loteria urbanística.

Jo crec que ens podem felicitar perquè aquest problema, de moment, s'ha resolt bastant bé. Però en el futur, aquesta edificabilitat que ens durarà tota la vida, podria variar si hi ha un canvi legal, aleshores el Comú legalment podria fer canvis. De moment aquest risc s'ha evitat. Però és un tema que m'ha cridat l'atenció perquè se li va preguntar al Tribunal Constitucional si això era retroactiu, és a dir, "si ho haguéssim sabut haguéssim pujat l'edificabilitat, potser algú estava interessat en pujar l'edificabilitat, aleshores la llei ho hauria congelat". El Constitucional va considerar que no, que ja era correcte i per tant es podia imposar aquesta norma, ho dic a tall de curiositat. Ho dic a efectes del debat del creixement a Andorra, de moment la cosa està tancada, conservada. No vull dir que hi hagi excessos però de moment crec que en aquest aspecte s'ha estat molt raonable.

MIQUEL ALÍ: Jo voldria algun aclariment del que és la garantia urbanística. S'ha parlat de les unitats d'actuació on hi pot haver varis propietaris, aleshores, per demanar la garantia urbanística, aquests propietaris s'han de posar d'acord o han de voler demanar aquesta garantia urbanística. La meua pregunta és aquesta, l'edificabilitat avui és la que hi havia abans de la llei però a la propera revisió del Pla no sabem quina edificabilitat hi haurà, els que hauran demanat la garantia urbanística aquests segur que mantindran l'edificabilitat que tenen avui, però aquells que no l'hagin demanada, suposant que l'Administració, sigui quina sigui, digui que a Andorra ja s'ha construït prou, aleshores parem o reduïm l'edificabilitat i això a qui se li reduirà l'edificabilitat, a aquells que no hauran demanat la garantia urbanística o també es podrà reduir als qui ho han demanat?

ANTONI POL: El tema de la garantia urbanística ja s'ha vist que per llei ha canviat i s'ha reduït, és a dir, allò que un propietari mantenia fins fa uns mesos, posem per exemple un coeficient d'edificabilitat un 4, les directrius últimes de Govern van rebaixar-ho fins a un sostre de 0'8. És a dir, els Comuns que decideixin rebaixar-la, ho poden fer fins a 0'8 i si la baixessin fins a 0, aquests propietaris que han tingut la garantia urbanística podem dir que de 4, en salvarien 0'8 i perdrien la resta.

De la mateixa manera que s'ha fet quan semblava impossible que es tornés a tocar la llei durant aquesta legislatura, doncs ja s'ha fet una vegada i tampoc sembla impossible que no es pugui fer més en els dos sentits. En àrees metropolitanes hi ha hagut moments de tancament on no es podia edificar res i després hi ha hagut projectes de la gran Barcelona Olímpica i han doblat les previsions d'edificabilitat que tenien en aquells moments. És a dir, això va per períodes. El valor del terreny, d'acord, avui el dona l'aprofitament urbanístic o l'edificabilitat. Abans no, l'any 1000 potser eren prats de dall. Tot això evoluciona. El terreny sempre ha mantingut un valor, això vol dir que si no s'hi fan edificis s'hi faran altres coses.

Avui és cert que hi pot haver aquest neguit però és una llei i si el parlament l'aprova s'ha d'acatar. Però la pot aprovar en els dos sentits. I potser es pot cometre un excés cap a menys i després veure que s'ha d'anar a més. En principi el que rebria més, òbviament sempre serà el sòl urbanitzable si el que vol reduir ho fa d'una manera coherent. És a dir, el sòl que s'ha classificat urbanitzable ara és el que està més lluny del sòl urbà i per tant hauria de ser l'últim en arribar al procés urbanitzador. No ho podem consumir tot en un dia.

El que està clar és que el creixement que ha tingut Encamp en els darrers 40 anys ha consumit un 10% del 6% de sòl privat que hi ha a la parròquia. I si ho volguéssim ocupar tot i fos possible, amb el mateix sistema que hem anat fent fins ara tardariem 250 anys, seguint el mateix ritme que s'ha seguit en els darrers 30 o 40 anys. Si fos possible i hi cabéssim. Aprofitant tots els metres quadrats de sòl privat que és un 6% sense posar sòl comunal en joc.

Això de la garantia potser s'ha plantejat malament, un no s'ha de guiar per les garanties o per certes normes de córrer més o menys en planificació i ordenació. Ha d'estar convençut que vol fer-ho. El temps acaba col·locant les coses al seu lloc, si algú vol construir que construeixi, però aquell que no ho té clar que no corri.

Hi ha hagut una obsessió pel sòl urbà consolidat en primer lloc, si recordem que moltes al·legacions van anar en el sentit que volien sòl urbà consolidat, després han canviat el contingut de l'al·legació, demanant que fossin sòl urbà no consolidat per obtenir la garantia. Amb aquests temes s'ha de ser prudent i s'ha d'estar ben assessorat perquè són temes que tenen les seves repercussions i no córrer més enllà del que sigui necessari.

Després hi ha un altre element que no hem parlat que en el cas del desenvolupament del Pla és molt important els reglaments de Govern, són molt importants i aquests, avui, encara estan en una situació de revisió i aquests tenen molta incidència perquè de fet la normativa d'Encamp si que dona unes pautes en moltes qüestions però de fons queden les de la normativa general, és a dir, amb les

coses que no cal tocar-les, ja valen les generals, queden aquestes generals com aplicables, no les hem repetit dins les normes. I n'hi ha moltes d'aquestes on s'hauran de complir les generals si el Comú no en vol treure de pròpies més restrictives.

TONI LOPEZ: Jo només voldria fer una precisió. Quan s'ha parlat de la garantia urbanística, la qual ha estat objecte d'una modificació de llei, el Consell General s'ha basat per aplicar aquesta reducció amb els paràmetres que s'aplicaven a l'antiga zona residencial. Això vol dir, doncs, que la resposta és una resposta a mitges. La resposta seria que, en realitat, ha baixat la garantia urbanística de l'aprofitament que podíem tenir dins el nucli urbà, però, en canvi, es conservaria la garantia urbanística de l'aprofitament que hi havia abans a partir de la cota altimètrica de 1.400 metres a la parròquia, que correspon a l'antiga zona residencial, i per tant, tots els que propietaris de terreny que tenen el sòl a aquesta cota, podrien conservar, mitjançant una garantia urbanística, l'edificabilitat que tenien abans.

Després volia fer una altra precisió. No s'ha de confondre l'índex d'edificabilitat de les antigues normes amb el coeficient d'edificabilitat de les noves normes. El coeficient d'edificabilitat de les noves normes és el resultat de l'aplicació de diferents paràmetres de les antigues normes. L'índex d'edificabilitat de les antigues normes no donava l'edificabilitat sinó que donava un dels paràmetres necessaris pel càlcul de màxima. Però també hi havien altres paràmetres que intervenien. El resultat de la construcció era l'aplicació de l'índex d'edificabilitat, de l'alçada reguladora màxima, de la volumetria màxima, de les separacions mínimes i de l'ocupació màxima, i tot això donava una edificabilitat, que si es divideix per la superfície de la parcel·la trobem el coeficient d'edificabilitat, i és aquest el coeficient que està indicat en els documents del planejament.

JOAN AMENÓS: Primer plantejament, unitats d'actuació en la qual s'atribueix una determinada edificabilitat: "Aquí si fem les cessions de terreny i urbanitzem ens deixen construir. Hem de fer-ho perquè encara que no executem perquè ens dona la possibilitat la llei de que, si es fan les cessions i s'aprova el pla parcial, allò ja quedi congelat. Ja veurem després com obtindrem els pisos i com farem el guany. Aquest és el primer plantejament de la llei. Això ja no ens ho podien canviar. A partir de l'any 2006 no és així, tu pots haver fet l'esforç de cessió i si hi ha una revisió del pla l'únic que et garanteixen és un sostre de 0'8 metres quadrats de sostre per un metre quadrat de sòl. És a dir, un paràmetre mínim. Però el pla pot reduir edificabilitat en el futur. Això és el que ha desdramatitzat la qüestió de la garantia perquè t'ho poden revisar, et deixaran una edificabilitat raonable però ja molt més limitada, aleshores, potser, ja no hi ha tanta pressa. Potser val la pena fer les coses bé. Jo crec que la reforma del 2006, en aquest sentit, ha desactivat una de les pors que hi havia en els operadors urbanístics andorrans que és l'esgotament immediat de la garantia urbanística i per tant el plantejament immediat de plans parcials etc. Jo crec que ara la cosa ha canviat perquè t'ho poden treure en el futur, el mateix pla ho pot rebaixar. Encara que hagi aconseguit la garantia urbanística només et donarien el 0'8. Potser ho mantenen però ja serà el Pla qui ho decidirà.

ANTONI POL: Sobre la cessió voldria fer un matís que no he fet abans. A Encamp, la comissió va creure convenient, per facilitar la cessió a qualsevol terreny, deslligar l'edificabilitat que va lligada al terreny, de manera que es pogués fer la cessió, on el Comú ho cregués convenient i el 10% d'edificabilitat no hagi d'anar lligat en aquell tros de terreny concret, perquè si és un terreny allargat no hi cap res. Per tant, a Encamp es té molt clar que la cessió del 10% es pot actuar mirant els dos conceptes, és a dir, "jo et deixo aquest terreny d'aquí i el Comú diu val, aquest és el que m'interessa, és allargat però no passa res, i per un altre costat es descompte el 10% de l'edificabilitat que es té. El departament anirà registrant quins són quins.

D'aquesta manera hem aconseguit que no passi, com passa a altres llocs, que hagi d'anar directament allí. Perquè aleshores crea conflicte perquè no es pot deixar segons què, i ha de ser una parcel·la molt clara o hi pot haver un problema. Per evitar-ho s'ha actuat d'aquesta manera.

ASSISTENT: Hem estat parlant de què a Encamp hi ha una capacitat o una voluntat de flexibilitzar la cessió. Per exemple, s'ha parlat que ens llocs amb una cessió superiors del 10% a canvi d'una edificació amb alçades o concentració d'edificació. Això es pot fer només en les unitats d'actuació en què està previst o amb una unitat d'actuació que té una fitxa que parla d'una cessió del 10%, es pot fer un conveni amb el Comú en el qual es modifiqui d'alguna manera algunes alçades a canvi d'una major cessió i concentració de l'edificabilitat per tal que surti aquesta totalitat que estava prevista?

ANTONI POL: Aquí en principi, el que la Comissió ha decidit és que se n'ha de derivar un interès general. Aleshores es pot proposar al Comú ho estudiarà i si es justifica aquest interès general doncs si que es pot fer. Però si no queda justificat no es podrà portar a terme. Hi ha d'haver aquest requisit, aquest interès general.

TONI LOPEZ: Jo voldria afegir una cosa sobre la que no s'ha insistit. El planejament urbanístic prové d'una nova llei, s'han fet plans en totes les parròquies, i el que s'ha fet en aquests primers plans és aplicar les antigues normes i les han incorporat dins la nova legislació. Alguns comuns ja han començat a canviar les normes, a nivell d'Encamp penso que es va ser una mica més atrevit. Es va aprofitar l'avinentsa del nou planejament per canviar també la normativa i tots els aspectes negatius de la normativa de construcció antiga. A més, el Comú d'Encamp, ha canviat radicalment aquesta normativa. L'edificabilitat es conserva, però tots els paràmetres flexibles s'han canviat i, actualment, això permet una millor llibertat arquitectònica a nivell de projecte que la normativa antiga no tenia. Actualment, en els edificis, s'haurà de fer cabre l'edificabilitat per sota un pla horitzontal que està situat en una altura que marca la norma. A partir d'aquí s'apliquen les normes de les dimensions de les façanes i dels pendents de coberta, i s'obtindrà un disseny arquitectònic que suposem que millorarà amb qualitat. I si es millora la qualitat, penso que, entre la planificació i la nova normativa, es podrà tenir una parròquia de més qualitat des del punt de vista urbanístic.

ANTONI POL: En consonància amb el que diu el Sr. Toni, això es pot fer perquè el tipus edificador que el Pla d'Urbanisme d'Encamp ha escollit és el d'edifici aïllat o separat. No com a Andorra o Escaldes on un edifici es toca amb l'altre. Com que la vocació turística d'Encamp és un atribut, és un objectiu a mantenir-lo, es vol jugar amb una qualitat urbana, amb uns serveis i un marc modern i actual però preservant que és peu de pistes i que vol donar una imatge on sigui compatible la qualitat de vida dels residents amb els turistes.

JOAN AMENÓS: En relació a la pregunta plantejada, el que si que imposa una llei urbanística com aquesta de l'any 2000, és un paper no només planificador de l'Administració Pública sinó un paper molt vigilant. És evident que hi haurà convenis, però si que hi ha una responsabilitat molt important del poder públic en el control de la legalitat i en què això vagi de cara a l'interès general. Això no és una mera qüestió retòrica, l'article 15/2 de la reforma del 2006 diu: la gestió del desenvolupament i l'execució de l'activitat urbanística és promoguda de manera prioritària per la iniciativa privada. És aquesta idea de dir, un cop s'ha fet el pla, la gestió ja la farem els propietaris. Al 2006 es fa una correcció, que permet interpretacions més favorables a l'Administració. Es posa el mateix article i s'hi afegeix "sense perjudici de l'exercici de les potestats i facultats públiques establertes a la llei". Per tant, potestats vol dir poders públics; davant d'un conveni

s'ha de mirar, evidentment que estigui dins de la legalitat i si és favorable a l'interès general. Dic això perquè potser la primera interpretació és molt favorable al pacte entre privats però s'ha inclinat una mica la llei cap al paper de control i vigilància de l'Administració pública. Això és un tema fonamental, sinó la llei no funciona.

JORDI TORRES: Hi ha propietaris que s'han trobat que les seves parcel·les han quedat partides dins de dos unitats, aleshores es troben amb què un bocí els ha quedat en una altra unitat o que fins i tot ha quedat fora de les unitats i aquests terrenys no han estat requalificats. Aleshores aquests propietaris demanen quin és el procediment que han d'utilitzar per poder incloure aquests terrenys que han quedat a fora o en una altra unitat per poder col·locar-los tots dins la mateixa unitat o que siguin requalificats.

ANTONI POL: Les obres urbanístiques del Pla preveuen que es poden fer ajustaments per motius de delimitació de propietat. El Pla està treballat en una escala de 1:2000 (plànols d'ordenació) i els topogràfics es fan a 1:200, és a dir, hi ha un canvi d'escala que farà que s'hagi d'ajustar tot. El Pla d'Encamp preveu que fins a un cert límit, d'un 20%, es puguin fer aquests ajustaments de manera directa si es fa pla parcial, perquè el pla parcial ja tindria una tramitació amb exposició pública i per tant no hauria de portar cap conflicte perquè les parts poden respondre i fer alegacions si algú té algun dany que se'n derivi d'aquest ajustament. Si són zones amb sòl urbà consolidat aquí hi pot haver més conflicte, però jo crec que qualsevol ajustament que es faci, tenint en compte que el Comú d'Encamp i tot el procés que s'ha hagut de fer i que ja s'ha fet durant aquests set anys amb el Pla, on s'ha fet publicitat, reunions, avançaments i ara també estem fent un acte excepcional, la primera reunió d'aquest tipus, i que és molt important per poder lligar tot el tema del desenvolupament. En tot cas, es poden fer 13 dies d'exposició pública i ser àgil, s'ha de ser operatiu perquè si tot ha de passar per la Comissió d'Urbanisme seria absurd. Així és com ha quedat plasmat i l'ha aprovat Govern. Ja veurem si després la Comissió Tècnica d'Urbanisme hi posa dubtes amb aquest plantejament però el Pla està previst. Hi ha diferents tipus d'ajustaments i aquest n'és un.

JORDI TORRES: A nivell del que és el Pla d'Urbanisme, i crec que de manera encertada, el Comú d'Encamp ha dissenyat un pla viari del que és Encamp i el Pas de la Casa, de manera que quan s'executin les unitats d'actuació ja sapiguem quins són els límits d'edificació i quines són les rasants a seguir. El que passa és que han partit les unitats per la meitat del carrer. Molts propietaris ens demanen alhora d'executar la seva unitat, si han d'executar la totalitat del carrer, perquè difícilment la totalitat del carrer sigui executable en aquest pla parcial, per tant, de quina manera s'efectuarà aquest desenvolupament de la unitat: seran els propietaris que pagaran la totalitat del carrer i quan la unitat contigua s'executi es retornaran aquests diners?

ANTONI POL: Aquí les normes preveuen tres possibles parts d'actuació. El primer, per conveni, és a dir, respectant la iniciativa privada dels particulars, el primer pas es deixarà fer, per un conveni que facin les dos unitats es puguin entre ells i una avanci l'altra. Si aquest camí no és possible doncs es pot recórrer al segon que es basa en demanar un ajustament d'unitat i el Comú ajustarà la unitat posant tot allò que vulgui desenvolupar i, evidentment, quan l'altre vulgui desenvolupar se situarà part d'aquella propietat dins de l'altra i es podrà actuar. I si aquesta possibilitat fos impossible per alguna raó que ara desconeixem, encara queda una tercera possibilitat que seria la d'expropiació de participació del Comú. Amb un pla especial, en aquest cas, o un projecte d'intervenció depenent de l'àmbit que agafi, si agafa concretament privat seria un pla especial i si no agafa aprofitament privat

seria un projecte d'infraestructura, el Comú agafaria i repartiria. Aquests són els tres mecanismes que tenim previstos a Encamp.

TONI LÓPEZ: Jo hi afegiria, també, a part dels vials que estan partits, el pla parcial també ha d'incloure els enllaços amb la xarxa viària general, que no forçosament se situaran dins de la unitat d'actuació, sinó que poden estar en una altra unitat d'actuació, o bé els enllaços que estan previstos directament des de la xarxa.

JORDI TORRES: Referent al desenvolupament de les unitats d'actuació, sempre s'ha comentat que si el 75% del terreny es posava d'acord en desenvolupar una unitat ho podia fer tot i que el 25% restant no estigués d'acord. En aquest cas, els costos per desenvolupar la unitat i en cas que s'executés aquesta unitat, el 25% que no estigués d'acord estaria obligat a pagar? Quina seria la manera de procedir? Primer ho farien pagar al 75% i després al 25%? Com funciona això?

ANTONI POL: El pla parcial haurà de preveure-ho tot, haurà d'entrar en aquests detalls, sobretot si passa més enllà de la garantia urbanística, haurà de preveure el repartiment, les quotes com són; el Comú quan hi hagi un pla parcial on no hi ha un 100% de mutu acord se l'haurà de mirar amb lupa.

En casos com aquest, els mateixos majoritaris, han de ser àgils, han de preveure mecanismes intel·ligents per sortir d'aquí. Una cosa és el sòl que hi poses i l'altra els metres de sostre que t'emportes. Per tant, el que fan molts plans parcials és: t'emportes menys i et descompten les despeses, és a dir, t'emportes aquells metres nets de pols i palla. Hi pot haver molts mecanismes però han d'estar contemplats al pla parcial.

JOAN AMENÓS: La previsió de mecanismes pot ser variada... en el fons, però, la pregunta és: han de pagar? Es poden arbitrar diversos mecanismes però jurídicament han de pagar. Aquesta és l'opció més delicada, la que sempre genera més tensió. Jo crec que aquí s'ha fet bastant bé pel que fa a la llei; hi ha un control específic de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, necessita un informe previ, i augmenten els controls públics en aquest tipus de pla parcial. Bé, és una opció. El contrari seria paralitzar la urbanització perquè un 5% no vol. Jo crec que el 75% dels terrenys és una xifra força elevada i els controls legals específics de quan hi ha oposició de propietaris minoritaris també està previst. L'opció contrària és paralitzar la urbanització. Per tant, pagaran. Però hi ha diversos sistemes. Fins i tot, es pot arribar a l'expropiació; d'una manera o altra es paga.

BLANCA GIFRE: Per l'experiència que tenim a baix, el propietari, en aquests casos, mai resulta perjudicat. El que no seria just és que jo estigui responent dels meus deures i les meves càrregues i ans el contrari no pugui desenvolupar el meu aprofitament. El que jo he pogut veure per a la seva normativa és que aquí no tindran aquest problema perquè es pot demanar una simultaneïtat d'urbanització i edificabilitat. Si algun dels propietaris, entenc jo que no paga, un dels mecanismes que recull la seva normativa es podria endegar, que en aquest cas li pertocaria a l'Administració o a sol·licitud dels particulars a l'Administració. La tècnica més habitual que utilitzem a Catalunya, és la sol·licitud per part de la Junta de Compensació, després de provar varies vegades que compleixi els seus deures, ni més ni menys, es demana per part del secretari de la junta de compensació una expropiació. Es demana l'expropiació en funció del valor del que manqui de pagar. Així es pot executar i no perjudicar el desenvolupament d'aquella unitat d'actuació, que no seria just i que no respondria al principi de l'equidistribució.

JOAN AMENÓS: Potser, per ser equitatius, això no vol dir que automàticament us expropiaran, sinó que hi ha una sèrie de fases prèvies de principis d'acord, tal i com s'ha comentat, però la justícia final és que tothom contribueixi en funció de la seva superfície a les despeses d'urbanització.

BLANCA GIFRE: És més, per exemple, si una de les finques que ha estat aportada, va implantat un sistema, com per exemple una rotonda, on els tècnics han considerat que per a una bona circulació les rotondes són menys conflictives i que produeixen menys accidents. Doncs imaginem que dins una unitat d'actuació s'ha d'implantar una rotonda i no paga la persona que va aportar la finca sobre la qual s'està implantant aquella rotonda. Una altra figura que s'utilitza a Catalunya és l'ocupació directe. Tothom es pensa que això és com una expropiació i en absolut és una expropiació. Es diferencien dues vessants: la vessant del que seria la propietat i la vessant de l'aprofitament. Si recordeu us he comentat que tu aportes una superfície i t'han de retornar un aprofitament que com a mínim sigui el mateix del valor que tu has aportat. El que passa en aquests casos és que s'ocupa la superfície, per tant, aquella persona deixa de ser la propietària però se li respecte l'aprofitament sempre que pagui. Si no paga si que pot derivar cap a una expropiació.

Això és una figura molt nova que els registradors, en el registre de la propietat, comença a ser habitual, se'ls hi obrin finques, fins i tot, registrals independents al que és el domini d'allò que és l'aprofitament. És una de les mesures o figures que es podrien adoptar perquè no afectés a la resta de la unitat d'actuació.

És perquè s'entengui, la superfície inicial i el que s'hi pot construir a sobre, doncs es basa en diferenciar-ho. En aquest cas, el que implantés a sobre és una rotonda; es tracta de diferenciar la rotonda que a aquest senyor li ha tocat, segur que al costat li permetran fer el que sigui, però clar si no paga...

El que veig és que, i ho dic amb tot el respecte, aquí a Andorra s'està aprofitant allò bo que s'ha fet a Catalunya. Ens adonem que podem millorar en moltes coses perquè en la seva normativa així ho han fet, però també veiem les pors i les inseguretats que els meus pares van tenir en el seu moment. Per això volem transmetre tranquil·litat perquè el que s'està fent aquí és posar sobre la taula totes les eines que hi ha per part de l'Administració i per part del particular. S'està convidant a un diàleg continu. Pensin que la meva funció diària és parlar amb l'Administració vetllant pels interessos dels meus clients. Però no tinguin por, això no vol dir que hagin d'estar tot el dia davant dels Tribunals, en absolut. Se'ls hi està explicant, ja, com es vol dissenyar el seu país i que tinguin continus contactes i converses amb els polítics.

Ha sortit la figura del conveni. Tal i com els regulem nosaltres, és una figura que ve a particularitzar la casuística de cadascú de vostès. S'ha d'aprofitar el moment en què estan ara mateix perquè estan definint els paràmetres i les directrius que vostès volen i poden portar a terme, i la seva normativa així ho permet.

És a dir, la figura del conveni ben entesa i sempre que hi hagi un interès mutu és una eina que abans s'utilitzava molt més a Catalunya, ara ja no s'utilitza tant. S'utilitza quan hi ha una revisió, perquè nosaltres ja estem en les revisions dels planejaments generals, perquè hi ha noves necessitats d'aquells municipis o, en aquest cas, del Comú i és quan s'arriba a tractes particulars. Per exemple, jo els he parlat del cementiri. El cementiri és una gran preocupació per molts municipis de Catalunya perquè inicialment tenien unes dimensions i uns habitants i de sobte es triplica. Què fem? Aquesta figura del conveni va molt bé perquè es parla amb persones que tenen grans extensions de sòls qualificats com a no urbanitzables que, a priori, no pot donar cap profit a la societat, en canvi, si s'arriba a un acord es pot arribar a implantar un cementiri necessari en aquella comunitat.

JORDI TORRES: Hi ha un tema que no m'ha quedat massa clar. El tema de la garantia urbanística un cop es desenvolupa la unitat i es fa la cessió al Comú, els propietaris que han desenvolupat aquesta unitat tenen aquesta garantia. En cas que hi hagi una revisió del Pla o la llei reduís l'edificabilitat de la parròquia o del país en general, aquesta reducció els afectaria però se'ls hauria de compensar aquesta reducció. Però pel que he entès no se'ls compensaria i jo tenia entès que sí.

JOAN AMENÓS: Evidentment no se'ls compensa, queda el 0'8 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i una ocupació màxima del 33%. Si es baixés d'aquesta xifra aleshores segurament hi hauria d'haver una indemnització. Però la revisió del Pla en aquella concreta unitat pot baixar fins el 0'8 i no hi ha indemnització d'aquesta part.

És un tema delicat per a les revisions futures, el que se salvaguarda és aquest 0'8, no més. Si baixa de 0'8 sí que s'ha d'indemnitzar.

JORDI TORRES: Però sembla il·lògic que es faci una cessió al Comú del 10% precisament per adquirir aquesta garantia i després, en cas que es redueixi, no tenir una compensació econòmica. No sé fins a quin punt, legalment, s'aguanta o no s'aguanta això.

JOAN AMENÓS: Això ja ho decidiran els tribunals en tot cas. També hauran d'interpretar les diverses situacions: si s'ha cedit terreny, però no s'ha construït; si ja s'ha construït, etc.

BLANCA GIFRÉ: El que li puc dir és que tampoc es compensa quan hi ha un canvi de paràmetres. Si som objecte de revisió de planejament general, si abans podies fer cinc i ara pots fer quatre, no pots fer res. Diferent és, que tu hagis iniciat a desenvolupar aquella urbanització, en aquests casos ens salvem, però tampoc ben bé. El que si que es fa, suposo que per coherència, és indemnitzar el desembossament econòmic que fins aquell moment tu has portat a terme. És a dir, si tu has fet uns projectes de reparcel·lació i urbanització, has pagat els honoraris d'uns tècnics ja siguin advocats o arquitectes, el que no és lògic és que arran d'aquesta actuació, d'ofici, de l'Administració tu tinguis un perjudici. Et pagaran això.

Pensa que quan es fa una revisió o que, en aquest cas, s'implanta un planejament, es dissenya entre tots i jo sé que estic insistint molt amb la idea però quan nosaltres ho expliquem a la facultat els hi diem als estudiants que els hi donem eines perquè es puguin defensar.

Quan s'està fent tot el procés d'elaboració, i ens consta que s'ha fet amb informació pública, tothom pot presentar les seves al·legacions i pot manifestar amb què està d'acord i amb què no. Aleshores, quan es fa la revisió, si finalment es fa una reducció de paràmetres tu podies haver dit alguna cosa, que no vol dir que sempre hi guanyis però es pot provar.

JOAN AMENÓS: Sobre aquest tema, es pronunciaran els tribunals, seguríssim. En el fons el que es busca és el sostre mínim d'edificabilitat. És a dir, un mínim no me'l pots tocar. I això és el màxim que s'ha salvaguardat. La resta es pot revisar.

Això connecta amb la idea de què les limitacions que fa la llei urbanística no són indemnitzables com a regla general, és l'article set de la llei. És que ho diu la llei, que les limitacions que s'imposin d'entrada no són indemnitzables.

De tota manera, jo crec que quan es faci la primera revisió i es vegi que a algú li han reduït, a veure què diuen els tribunals.

BLANCA GIFRÉ: Però sobretot les reduccions, insisteixo amb la idea que comentava l'Antoni, sempre ha de vetllar per l'interès general i no per l'interès

particular. Si hi ha una baixada de l'aprofitament de paràmetres ha de tenir un per què, no es pot fer de la nit al dia.

JOAN AMENÓS: Una última qüestió referent al tema de la documentació. És a dir, per què ens heu perjudicat quan ja s'havia fet la urbanització. S'ha de justificar. En aquest sentit els plans han de tenir una memòria, és un dels documents oficials, una memòria justificativa. La primera fase és la d'omplir els papers amb un arquitecte. La segona fase és que els tribunals comencen a entrar en la valoració de les memòries. És a dir, "digue'm vostè perquè en aquesta unitat d'actuació hi ha una revisió de paràmetres tan exagerada, justifiqueu-ho". I en determinats casos, els tribunals hi entren i anul·len el Pla, si es veu que era una operació, per entendre'ns de càstig, una operació que no es justifica de cara a l'interès general, una operació que no encaixa en el teixit general de la ciutat podria ser anul·lada per manca, no tant de legalitat sinó per manca de racionalitat, que és una paraula que apareix al llarg de la llei.

Per això jo entenc que les primeres revisions de Pla aniran als tribunals si fan alguna d'aquestes decisions. Jo no sé per què es pronunciaran, jo dic que hi ha elements per qualsevol de les dues decisions. Si no es fa bé podrien ser indemnitzats. I, sobretot, caldrà veure la fase exacta en la qual es troba l'execució de la urbanització.

MIQUEL ALÍ: Ja només em queda agrair la vostra presència aquí i felicitar, també, als conferenciants per les seves aportacions. Només vull afegir una cosa. Aquesta conferència ha estat gravada i quan estigui redactada la publicarem a la pàgina web del Comú d'Encamp. Moltes gràcies a tots.