



Ajuntament de Girona	Registre d'entrada
Núm. 2021095059	
Dia i hora : 01/12/2021 11:30	
Registre : O_INTERN mrr	
Àrea de destí : SERVEIS JURÍDICS DE REGIM INTERIOR	

**JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3  
GIRONA**

Plaza de Josep Maria Lidón Corbí, 1  
17001 Girona

A-3

**Recurso: 91/2018 Procedimiento: Recurso ordinario**

Parte actora:

Representante de la parte actora: IMMACULADA BIOSCA BOADA

Parte demandada y parte codemandada: AJUNTAMENT DE GIRONA i

Representante de la parte demandada i de la parte codemandada: VICENÇ  
ESTANYOL BARDERA y ANNA ROMAGUERA COLOM

**SENTENCIA Nº 225/2021**

és còpia

En Girona a 22 de Noviembre de 2021

Dña ANA SUAREZ BLAVIA, Magistrada Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de la provincia de Girona, he visto el recurso promovido por la entidad ..... representada por la Procuradora Sra. Biosca Boada y asistida por el Letrado Sr Puigdomenech contra el AYUNTAMIENTO DE GIRONA representado y asistido por el Letrado Sr Estanyol Bardera habiendo comparecido como parte recurrida la entidad ..... representada por la Procuradora Sra Romaguera Colom y asistida por el Letrado Sr Cases.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** En este Juzgado tuvo entrada el recurso interpuesto contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Girona de 16 de Febrero de 2018 por el que se desestima el recurso interpuesto contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de Noviembre de 2017 por el que se concede a la entidad ..... licencia municipal de obras para la construcción de una nueva edificación para la actividad comercial de la calle ..... de Girona. Tras la admisión a trámite se requirió a la administración demandada a fin de que aportara el expediente administrativo y una vez aportado se dio traslado a la actora para que





dedujera demanda en la que tras el relato de los hechos y su fundamentación jurídica terminó suplicando que se dictara sentencia declarando o que el otorgamiento de la licencia de obras requería en todo caso una previa modificación puntual del PGOU de Girona en cuanto a la calificación como sistema viario de los terrenos actualmente clasificados de espacios libres/ zona verde afectada por la viabilidad exigida por la licencia comercial otorgada en los términos y condiciones señalados en los dictámenes periciales aportados .

Que el otorgamiento de la licencia de obras de edificación y el inicio de su ejecución exige, para el supuesto que se pretenda ejecutar simultáneamente las obras internas y externas de urbanización pendientes con la edificación, de la previa formulación y aprobación de los proyectos de urbanización y de obras en la carretera imprescindibles para ser ejecutadas de la acreditación de las garantías previstas en la legislación de contratos públicos, de la disponibilidad de los terrenos afectados y de la previsión de su financiación en los términos adoptados por los dictámenes periciales.

La nulidad de pleno derecho de las resoluciones impugnadas y la suspensión de las obras de edificación amparadas en la licencia declarada nula con expresa imposición de costas

**SEGUNDO-** La representación del Ayuntamiento de Girona formuló contestación a la demanda en la que, después de alegar los hechos y fundamentos de derecho que consideró procedentes, solicitó se dictara sentencia desestimando íntegramente el recurso confirmando la resolución recurrida con expresa imposición de costas.

En el mismo tramite la representación de la parte recurrida formuló contestación a la demanda en la que, después de alegar los hechos y fundamentos de derecho que consideró procedentes, solicitó se dictara sentencia desestimando todas las pretensiones de la recurrente declarándose en consecuencia la conformidad a Derecho de la Resolución de 17 de Noviembre de 2017 y la resolución de 16 de Febrero de 2018

**TERCERO.-** Mediante Decreto de 23 de Septiembre de 2019 se tuvo por contestada la demanda, fijando la cuantía del procedimiento en indeterminada,





abierto el procedimiento a prueba, se practicó la propuesta por las partes con el resultado que obra en las actuaciones. Acto seguido las partes formularon sus conclusiones ratificándose en sus respectivas pretensiones.

**CUARTO.-** En la tramitación de éste procedimiento se han observado todos los trámites legales que le son de aplicación

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La resolución de objeto del presente procedimiento contencioso administrativo resuelve el recurso de reposición contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local por la que se otorga licencia municipal de obras para la construcción de una nueva edificación para la actividad comercial ..... en la calle Can

Según se consigna en la referida resolución .....” La referida licencia fue tramitada conforme a lo previsto en el artículo 188 del DLEG 1/2010 de 3 de Agosto .....con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras se emitió Resolución por el Secretario de Empresa i Competitividad del Departament d’Empresa i Coneixement por la que se estima el recurso interpuesto por la entidad ..... contra la resolución de 2 de Agosto de 2016 que denegaba la licencia comercial para la implantación de una superficie especializada en bricolaje , revoca la citada resolución y otorga la licencia comercial condicionada a que, previamente al inicio de la actividad lleve a cabo las siguientes actuaciones :

La duplicación del carril en el ramal de salida de la C-65 para conectar por el lado oeste con la rotonda.

La construcción desde el mismo ramal de un carril directo de giro a la derecha hacia la NII

La señalización inteligente del acceso a la rotonda de la NII por el lado norte accionada por un detector de colas al ramal indicado

La señalización informativa para distribuir las entradas en ..... por diferentes accesos





Una vez implantadas las medidas el Ayuntamiento de Girona hará seguimiento de la red, adoptando si procedía las medidas infraestructurales y/o de gestión del tráfico que sean necesarias para el correcto funcionamiento, garantizando que el tronco de la C-65 no sufre congestión.

Asimismo en la tramitación de la licencia urbanística se solicitaron los informes sectoriales preceptivos entre ellos el emitido por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, de la Dirección General en materia de prevención y extinción de incendios de la Generalitat de Catalunya

Otorgada la licencia la representación de la entidad interpuso recurso de reposición que fue desestimado y que constituye el objeto del presente procedimiento. Que la recurrente sostiene que se había de declarar nula la licencia de obras otorgada por los siguientes motivos:

El terreno donde se ubican no reúne la condición de solar tal y como dispone el artículo 41 de la Ley de Urbanismo en la consideración que se estaba ante un polígono de actuación urbanística con obras de urbanización pendientes de ejecución a cargo de la Junta de Compensación o promotor de la reparcelación voluntaria sin que constara que se hayan realizado previamente ni que se esté urbanizando simultáneamente ni constaba que se hubiera ofrecido las garantías suficientes .

La licencia de obras era nula por contener condiciones que comportaban la denegación ya que son los mismos condicionantes que la previa licencia comercial y entre ellas la construcción de un ramal segregado para conducir el tráfico rodado desde la carretera hasta el Polígono y ocupando terrenos destinados a zona verde

Era igualmente nula por el incumplimiento del deber de obtener con carácter previo otras autorizaciones como el de los Servicios Territoriales de Girona afectando a la red viaria en la salida

Era nula por incumplimiento de las determinaciones previstas en el Decreto 344/2006 de regulación de los estudios de impacto ambiental al no haber sido sometido a información pública ni tampoco informado por la autoridad territorial ni existe la previsión de financiación





Entendiendo en suma que la licencia era nula por haberse otorgado la licencia sin previa o simultánea exigencia del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y sectoriales imprescindibles para disponer del derecho a edificar los terrenos, y sin la previa modificación puntual del suelo calificado de zona verde que la licencia comercial vincula de forma indisociable.

La representación del Ayuntamiento de Girona se opone a la pretensión de nulidad deducida de contrario instruyendo con carácter previo la existencia de un recurso interpuesto por la entidad actora ante el TSJC contra la licencia comercial otorgada por el Departamento de Empresa y Conocimiento entendiendo que la sentencia que se dictara habría de ser debidamente considerada en el presente procedimiento aduciendo en cuanto al fondo de la cuestión controvertida que el vial al que se condiciona la licencia comercial era compatible con el PGOU atendiendo a las NNUU que admite el uso de aparcamiento y tráfico rodado en el sistema de plazas parques y jardines urbanos clave C1 hasta un 10% de la superficie total de conformidad con lo establecido en el artículo 148.

Que la condición establecida en la licencia comercial era resolutoria y no suspensiva

No se había incumplido los requisitos de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación no pudiéndose considerar nula la licencia municipal de obras al fundamentarse en motivos que afectaban a la licencia comercial ni se había vulnerado el procedimiento legalmente establecido ni se había otorgado con reserva de dispensación

En parecidos términos contestó la representación de la entidad L... , incidiendo en que las obras de ejecución estaban completamente terminadas y recepcionadas por el Ayuntamiento en fecha de 8 de Mayo de 2019, siendo en conclusión la licencia otorgada conforme al ordenamiento jurídico vigente.

**SEGUNDO.-** Centradas brevemente las posiciones de las partes es preciso instruir del desarrollo del presente procedimiento en relación a la sentencia 1490/2020 del TSJC de 26 de Mayo por la que se anula la licencia comercial para la implantación de un establecimiento de bricolaje en el municipio de Girona, a la entidad L... , por ser contraria a derecho, sentencia que adquirió su firmeza





el 7 de Septiembre de 2020 y que ya anunciaba la representación del Ayuntamiento de Girona en el tramite de contestación a la demanda que la sentencia que se dictara debía de ser debidamente considerada en el presente proceso y además la sentencia 101/2021 de 20 de Abril de este Juzgado que anula el Proyecto Constructivo para el desdoblamiento y ampliación del ramal de salida de la C-65 al nudo de la intersección con la N-II a Girona, sentencia que no es firme al haberse interpuesto recurso de apelación pero que sin duda alguna tiene especial relevancia e incidencia en el presente procedimiento .

Debe advertirse que no forma parte del presente proceso la resolución de 23 de Diciembre de 2020 acordada en ejecución de la sentencia 1490/2020 del TSJC por la que se concede a [redacted] una licencia comercial para la implantación de un establecimiento

Así los hechos acaecidos en el presente procedimiento el objeto del recurso es la conformidad o no a derecho de la licencia de obras otorgada a la entidad [redacted]

para la construcción de una nueva edificación para la actividad comercial de 11.502,00 metros bajo rasante y 12.138,00 sobre rasante en la calle [redacted] de Girona, y que con carácter previo al otorgamiento de esta licencia se otorgó la licencia comercial condicionada a que previamente al inicio de la actividad se debían llevar a cabo las siguientes actuaciones

La duplicación del carril en el ramal de salida de la C-65 para conectar por el lado oeste con la rotonda.

La construcción desde el mismo ramal de un carril directo de giro a la derecha hacia la NII.

La señalización inteligente del acceso a la rotonda de la NII por el lado norte accionada por un detector de cojas al ramal indicado .

La señalización informativa para distribuir las entradas en [redacted] por diferentes accesos .

Bien es cierto que las licencias de obras, deben otorgarse de acuerdo con las previsiones de la LS, de los Planes de Ordenación Urbana y Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, tal y como nos instruye la Sentencia del TS de 18 de Diciembre de 2000. Ahora bien, ello no supone que no deba tenerse en cuenta la legislación





sectorial correspondiente cuando dichas licencias están vinculadas al desarrollo de una concreta y determinada actividad, pues, en tal caso, el condicionamiento o interdependencia entre la licencia de obra y la de actividad obliga a considerar las previsiones normativas que conciernen a ésta, y, por tanto, en el presente caso las que se refieren a las exigencias para el establecimiento de una gran superficie comercial en las proximidades a la intersección de la N II y de la carretera C-65. Y ello debe conectarse con el contenido de las licencias otorgadas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística relativas al otorgamiento de las licencias.

Ocurre en el presente caso que el proyecto constructivo para el desdoblamiento y ampliación del ramal de salida de la C-65 al nudo de la intersección con la N-II a Girona fue anulado por la sentencia dictada por este Juzgado en base entre otras cuestiones a la prueba practicada en la que examinaba minuciosamente las mismas cuestiones planteadas en el proceso que finalizó con la sentencia de 20 de Abril de 2021 en el PO 103/2019, idéntica a las practicadas en el presente y que el Juez que presidió la practica de la prueba es el mismo que dictó la sentencia 101/21 en el referido procedimiento y con el alcance limitado que no es una sentencia firme al haber sido apelada esta proveyente con absoluto respeto de la precedente y, por consiguiente, de los principios de seguridad jurídica e igualdad de trato en aplicación de la Ley de conformidad a la doctrina emanada del Tribunal Supremo respecto a la cual el derecho a la igualdad en la aplicación de la Ley, protegido por el artículo 14 de la Constitución, relacionado con el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, como consagra el artículo 9.3 de ésta, y en conexión también con el derecho a la tutela judicial efectiva, contemplado por el artículo 24 de la propia Constitución, que demandan siempre del mismo organo judicial, con carácter general, igual solución jurisdiccional para casos procesalmente idénticos en aras a la efectividad del principio de igualdad en aplicación judicial de la Ley debe reproducir aquella sentencia como fundamento propio de la citada resolución pero básicamente el fundamento Cuarto in fine en el que tras valorar de manera acertada la prueba practicada en aquellas actuaciones que insisto es la misma que la practicada en este proceso dando por acreditado que :





*En el presente supuesto, no existe controversia entre las partes que el proyecto constructivo para el desdoblamiento y ampliación del ramal de salida de la C-65 al nudo de intersección con la N-II a Girona se ha llevado a efecto sobre parte de un sistema urbanístico de parques y jardines Clave C1 de 10.510 m<sup>2</sup> de superficie. Así se constata del documento 5 acompañado al escrito de contestación a la demanda del Ayuntamiento de Girona que viene configurado por un plano justificativo de la superficie del sistema de plazas, parques y jardines urbanos, clave C1, afectada por el proyecto constructivo para el desdoblamiento y ampliación del ramal. El citado plano indica que el ámbito afectado por el proyecto constructivo es de 987 m<sup>2</sup>, lo que supone un 9,40% de la superficie del sistema de espacio libre.*

*El informe del arquitecto municipal, Sr. [redacted] de fecha 9.4.2019, acompañado junto al escrito de contestación a la demanda, indica que el PGOU de Girona establece franjas de terreno de anchura variable para la integración paisajística y ambiental de algunas infraestructuras y calles de circulación intensa, mediante la calificación de sistema de plazas, parques y jardines urbanos (Clave C1/C1p), constituyendo un claro supuesto el proyecto constructivo en cuestión. La función de estos sistemas consiste en la integración de la infraestructura, tanto desde la perspectiva de la ciudad desde el vial como de la imagen del mismo vial desde los tejidos urbanos adyacentes, favoreciendo, desde el punto de vista ambiental, la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos con la reducción de sonidos y emisión de gases emitidos por los vehículos que circulen. Justifica que la parte ocupada del vial, coincide con el proyecto aprobado por el Ayuntamiento ocupando el 9,40 % de la superficie del espacio libre.*

*Se debe partir que el suelo sobre el que se ha proyectado y construido el vial está clasificado por el PGOU como espacio libre clave C1 y no como vial con clave A.*

*Con carácter general, el sistema de espacios libres en el PGOU de Girona cumple las siguientes funciones, art. 141:*

*a. Funció mediambiental. Com a espais oberts estratègics dins dels continguts urbanitzats, aquests espais, definits pels seus valors ambientals i paisatgístics, garanteixen a diferents nivells (municipal, comarcal, metropolitana) la vinculació entre els corredors ecològics del territori.*







b. *Funció cultural. Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals i la intervenció urbanística per a la determinació de la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.*

c. *Funció d'esplai i lleure. Definida pels elements de relació social i d'utilització d'aquests sòls per part dels ciutadans com a espais d'esplai, lleure i expansió.*

*De conformidad con el artículo 144, los espacios libres con clave C1, como el presente:*

*Comprèn els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo i la relació social en*

*Por su parte, el art. 148 del PGOU, y en cuanto a las condiciones de uso, indica que el uso dominante debe ser libre pero se admite como uso compatible:*

*"S'admet l'ús d'aparcament, el de trànsit rodat i la presència d'elements tècnics ferroviaris (sortida d'emergència, ventilacions o altres instal·lacions tècniques) necessàries pel correcte funcionament de la línia i sempre que no ocupin més del 10% de la superfície total de la plaça, parc o jardí".*

*De este modo, resulta esencial determinar si el vial implantado sobre la zona verde ocupa más del 10 % de su superficie y si la zona verde expedida del vial sigue cumpliendo con la finalidad que motivó su clasificación como espacio libre, esto es el descanso, recreo y la relación social entre los ciudadanos, o la función de protección medioambiental prevista en el art. 141.*

*En el presente proceso, junto a la documental obrante en el expediente y la aportada por las partes, se ha practicado prueba pericial con base en los informes objeto de ratificación en sede judicial emitidos por el arquitecto Sr.*

*\_\_\_\_\_ y el ingeniero \_\_\_\_\_ y el Sr. \_\_\_\_\_. En los citados informes se efectúan una serie de consideraciones en cuanto a la ocupación y medición del vial implantado sobre la zona verde de referencia, incluyendo clarificador reportaje fotográfico al respecto. Ambos informes atendiendo a las mediciones efectuadas consideran que el vial, ocupa un porcentaje superior al 10 %. Concretamente el perito Sr. \_\_\_\_\_ considera una ocupación del 18,74 %, mientras que el perito Sr. \_\_\_\_\_*





*estima una ocupación del sistema viario del 19,9%. Para los cálculos efectuados ambos peritos parten de que la zona verde tiene una superficie de 10.510 m<sup>2</sup>, cuestión ésta no controvertida. Que el vial, en sentido estricto, efectivamente implantado ocupa una superficie de 987 m<sup>2</sup>, cuestión ésta también pacífica entre las partes, lo que da lugar a una ocupación del 9,40 %. La discrepancia, entre las partes, surge fundamentalmente en dos cuestiones añadidas. La primera de ellas, consiste en que la parte actora con base en los dictámenes periciales computa también como parte del vial tanto las zonas de taludes y desmonte, producidos tras la construcción del desdoblamiento y ampliación del ramal, como las áreas de protección legal del dominio público contempladas en los arts. 34 a 39 del Decreto Legislativo 2/2009. La segunda discrepancia viene dada por la existencia de una zona residual de 210 m<sup>2</sup> que ha quedado totalmente aislada, perimetrada con bionda de seguridad e inaccesible que aparece fotografiada en las páginas 11 y 13 del informe del Sr. [redacted] que separa el nuevo ramal de la rotonda. Dicho espacio situado al este del ramal ejecutado, ha pasado a pertenecer claramente a la zona de influencia del viario, a modo de "isla" necesaria para el ordenamiento del tráfico. Y como tal esta tratada, sin posibilidad de acceso, con señales propias de la carretera, con biondas y farolas de carretera. Carece por completo de elementos vegetales u ordenación alguna propia de un espacio verde y, además, la forma del ramal, le ha llevado a tener una clasificación dividida en dos, una parte clasificada como espacio verde y otra como viario, siendo claramente un único espacio del mismo tenor y caracteres, que debería, por sus características, de estar clasificado como viario, al igual que ocurre en otros espacios de características similares en la misma rotonda, dada su imposibilidad de dar cumplimiento a alguna de las funciones asignadas a las zonas verdes.*

*La superficie más amplia de zona verde, situada al oeste del vial, está clasificada como espacio libre clave C.1, a excepción de una zona al suroeste clasificada como A.4 sistema de aparcamiento. En dicha zona el PGOU si distingue en un mismo espacio dos áreas destinadas a diferentes usos clasificándolas como tal.*

*En primer lugar, se ha de indicar que sobre las áreas clasificadas como zonas verdes no resulta factible la construcción de un ramal de estas características,*





*totalmente ajeno a la finalidad de la zona verde y que, no está diseñado o construido con la finalidad de dar servicio o complemento a la zona verde o espacio libre. El propio PGOU, como se ha indicado en su art.119 distingue los espacios reservados o clasificados como sistema viario (Clave A), sistema de espacios libres (Clave C) y los equipamientos comunitarios (Clave E). Y los terrenos donde se ha llevado a cabo la construcción del ramal aparece con toda claridad su clasificación como espacio libre zona verde clave C1 de parques y jardines, y no como sistema viario clave A.*

*En segundo lugar, así como las zonas de taludes y desmontes existentes en la zona verde, si se pueden considerar que cumplen con las funciones asignadas por el Plan a los espacios libres, no como zona apta de recreo y esparcimiento social, pero si a modo de corredor como banda de protección entre el vial y la zona adyacente, cumpliendo las mismas funciones medioambientales que otras zonas verdes así clasificadas en el PGOU de Girona, en cambio, no se puede decir lo mismo de la zona verde residual de 210 m2.*

*Pese a que en el presente caso nos encontramos ante la denegación de una autorización sectorial, no podemos obviar la trascendencia que las cuestiones urbanísticas alcanzan en la base de la decisión administrativa, por ello, procede recordar que, con carácter general en la legislación urbanística, el suelo urbano puede ser edificado, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico, y mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente, si alcanza la condición de solar. Sin embargo, se admite que las obras de edificación sean simultáneas a las de urbanización o de reurbanización, si previamente se presta la garantía y se ejecutan los elementos de urbanización que sean exigidos.*

*En principio, únicamente es posible conceder licencia de edificación si la parcela tiene la condición de solar. Mas ello admite una excepción, cual es que el solicitante de la licencia urbanice y edifique simultáneamente, con lo que al final o antes de terminar la edificación el suelo sobre el que asienta la misma habrá de tener la cualidad de solar.*





*La obligación de urbanización que asume el peticionario de la licencia de edificación en terreno que, siendo urbano, todavía no reúne la condición de solar se configura así, tal y como tiene declarado la jurisprudencia, como "requisito esencial" o "imprescindible" para la obtención del derecho a edificar.*

*Consecuentemente puede afirmarse que la regla general, para el caso de no concurrir todos los presupuestos para su concesión, es la denegación de la autorización, (denegación motivada tras la tramitación de un procedimiento dirigido a la comprobación de la concurrencia de los requisitos a diferencia de la denegación "de plano"), y que sólo excepcionalmente, constituye una opción (nunca una obligación) de la Administración la de poder conceder dicha autorización de forma condicionada, esto es, se trata de la excepción y no de la norma.*

*En este sentido el art. 10.5 de la Directiva de Servicios es clara al señalar que "La autorización deberá concederse una vez se haya determinado, a la vista de un examen adecuado, que se cumplen las condiciones para obtenerla".*

**TERCERO.-** Este razonamiento ya es de por sí suficiente para estimar la demanda, bien es cierto que no por los numerosos motivos impugnatorios que aduce la recurrente como entre otros que no se habían obtenido los informes preceptivos pues consta debidamente que se obtuvo el informe favorable del Servei Territorial de Carreteres, claro que con posterioridad a su otorgamiento y obtuvo el informe favorable del Departament de Empresa y Conocimiento de la Generalitat de Catalunya –que en base al mismo, se acordó conceder la licencia comercial que posteriormente fue anulada. No obstante ello hemos de centrar la atención a la licencia otorgada y a la condición<sup>15</sup> insita en la resolución por la que se autoriza la licencia de obras que quedaba condicionada a la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución y de su recepción por parte de la administración actuante, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 del TRLUC 1/2010. Pues bien, la subsección tercera del Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística al regular en desarrollo del artículo 41 de la ley la simultaneidad de las obras de urbanización respecto a la simultaneidad de las obras de urbanización y de las de edificación en suelo urbano sin la condición de solar que aquel permite,





supedita, en todo caso el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación, además de a su ajuste a las determinaciones del planeamiento, al cumplimiento de los siguientes requisitos: La previa formulación del proyecto de reparcelación y su inscripción, en su caso, en el Registro de la Propiedad o bien, si es innecesario, que se haya inscrito a favor del ayuntamiento la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y la garantía de las obras de urbanización o, en su caso, la prestación de fianza por el interesado para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización que le correspondan y las de edificación, con un mínimo del 12% del presupuesto de aquéllas, sin perjuicio de la mayor fianza que le pueda ser exigida para garantizar la reposición de obras de urbanización ya ejecutadas.

Es decir, el proyecto de reparcelación, el de urbanización y la garantía aludidas son requisitos previos e imprescindibles para el otorgamiento de una licencia como la de autos y en particular la garantía que no se ha prestado como bien reconoce la propia entidad recurrida en su escrito de contestación a la demanda (folio 308) al manifestar que *no se ha negado en ningún momento a constituir la garantía .....que esta parte no haya prestado dicho aseguramiento económico se ha debido exclusivamente al criterio mantenido por el Ayuntamiento de Girona* que considera como así se pone de manifiesto por la representación del Ayuntamiento que los gastos derivados de la gestión y ejecución del planeamiento se hallan garantizados mediante la carga urbanística inscrita en el Registro de la Propiedad, no obstante ello pese a la predisposición de la entidad a prestar la garantía suficiente y dar cumplimiento a todas las exigencias normativas no indican más que el otorgamiento de la licencia de obras fue precipitada ya en su inicio tal y como refiere la resolución que se impugna al declarar que la licencia comercial era plenamente eficaz-cuando como hemos visto fue anulada – y que la licencia de obras se otorgó con posterioridad a aquella, o sea que la licencia de obras se otorgó en base a determinadas condiciones, una de ellas era la construcción del vial cuestión de suma relevancia puesto que la actividad deviene imposible porque exigía el cumplimiento de una condición que también era imposible como la construcción de un vial en la zona verde, no obstante ello el fundamento de las licencias sujetas a condición si bien es una técnica que opera siempre a favor del solicitante, posibilitando que, en lugar de denegar la licencia interesada en





supuestos en que el incumplimiento apreciado puede ser fácilmente subsanado por el propio interesado, se otorga la licencia, pero condicionada a la previa subsanación, rectificación o complemento del proyecto que sean necesarios y exigibles de acuerdo con la normativa aplicable, operando en tal supuesto la condición con efecto suspensivo, de modo que la licencia no se deniega pese al defecto apreciado, y si bien se concede no despliega sus efectos hasta que se cumpla la condición a la que se sujeta, lo que requiere que se acredite debidamente ante la Administración su cumplimiento con carácter previo a su ejecución, cuestión esta que no ha ocurrido en el presente supuesto, ni se ha requerido de subsanación ni se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta a la fecha de su otorgamiento y ello no habilitaba a la entidad solicitante para el inicio de las obras, puesto que se hallaban sometidas a una condición que insisto ha devenido imposible, por mor de la sentencia dictada por este Juzgado en el Procedimiento 103/ /2019, razón que determina la estimación del recurso

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley procede imponer las costas a las partes demandadas

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

### FALLO

**DECIDO :** Estimar el recurso interpuesto por la entidad contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Girona de 16 de Febrero de 2018 por el que se desestima el recurso interpuesto contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de Noviembre de 2017 por el que se concede a la entidad licencia municipal de obras para la construcción de una nueva edificación para la actividad comercial de la calle de Girona que se anula por no ser conforme a derecho con expresa imposición de costas.

Contra la presente Sentencia cabe interponer recurso de apelación en el plazo de los quince días siguientes al de su notificación ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña a





presentar en este Juzgado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 85 de la Ley Jurisdiccional.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, para la interposición del recurso, deberá constituirse un depósito de 50 euros, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano judicial, abierta en el Banco SANTANDER, Cuenta expediente nº 3912 - 0000 - 93 - 0091- 18, debiendo indicar en el campo concepto, la indicación "recurso" seguida del Código: "Contencioso-apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria el importe se remitirá a la Cuenta número: ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el "concepto" el nº de cuenta del expediente referido (16 dígitos). Quedan exentos de su abono, en todo caso, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales y los Organismos Autónomos dependientes, debiéndose acreditar, en su caso, la concesión de la justicia gratuita.

Así por esta mi Sentencia definitivamente Juzgando en esta instancia la pronuncio, mando y firmo

La Juez

PUBLICACION: La anterior Sentencia ha sido dictada ,leída y publicada por la Sra Juez que la suscribe en el mismo día de su fecha,hallándose celebrando Audiencia pública con mi asistencia

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (EU) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, en la Ley 3/2018 de 5 de diciembre , hago saber a las partes que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina judicial, donde se conservarán con carácter confidencial y únicamente para el cumplimiento de la labor que tiene encomendada y bajo la salvaguarda y la responsabilidad de la misma y en donde serán tratados con la máxima diligencia.



