



A-7

22 Registre d'Entrada	
Ajuntament de Girona	Núm: 2022004207
Dia i hora	: 19/01/2022 10:57
Registre	1 / 0 INTERN mrr
REGIM INTERIOR	

Juzgado Contencioso Administrativo 1 Girona (UPSD Contencioso Administrativo) JICS DE
Plaza de Josep Maria Lidón Corbí, 1
17001 Girona

REFERENCIA: Recurso ordinario 286/2020

Parte recurrente:

Parte demandada: AJUNTAMENT DE GIRONA

SENTENCIA Nº 5/2022

és còpia

En Girona, a 11 de Enero de 2022

Visto por mí, Asunción Loranca Ruilópez, Magistrada Juez titular del Juzgado Contencioso Administrativo nº 1 de los de Girona y su Provincia, el presente Procedimiento Ordinario nº 186/20, en el que han sido partes, como actora,

en nombre propio y en representación de la comunidad de bienes _____, representados por la Proc. Sra. Vila Reyner, asistidos del Letrado Sr. Pérez Moratones, frente al Ayuntamiento de Girona, representado y asistido por la Letrada Sra. Sellabona Esteve, se procede dictar la presente Sentencia sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Interpuesto el presente recurso y previos los oportunos trámites, se confirió traslado a la parte actora por plazo de veinte días para formalizar la demanda, lo que verificó por escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, suplicó que se anulase la resolución impugnada, declarando que la ordenación volumétrica prevista en el proyecto se ajusta a las determinaciones del PGOU y que se proceda a la concesión de la licencia de conformidad con lo previsto en el proyecto.

SEGUNDO. La Administración demandada contestó la demanda, alegando hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, se suplicó que se dictase sentencia desestimando el recurso.





TERCERO. Se propuso y admitió prueba y se practicó la admitida. Las partes concluyeron por su orden.

CUARTO. La cuantía del presente recurso es indeterminada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El objeto del presente recurso contencioso-administrativo es el Decreto de Alcaldía de 24 de septiembre de 2020 que inadmite a trámite la solicitud de licencia municipal de obras formulada por la sociedad [redacted] en representación de [redacted] la construcción de un hotel en la calle [redacted].

SEGUNDO. Expresado de forma sintética, en la demanda se aduce que:

-El 24 de julio de 2020 se presentó proyecto de obras para la construcción de un hotel en [redacted], solicitando la concesión de la correspondiente licencia, adjuntando proyecto básico y anexo.

-En la introducción de la Memoria se decía que el proyecto básico se había redactado con la finalidad de constituir la documentación técnica suficiente y necesaria para la obtención de la licencia de obras, adjuntando los documentos exigibles conforme a lo prevenido en los artículos 188.5 del DL 1/2010 y 45 del Decreto 64/2014 para la concreción volumétrica de la zona 3.1, de la que forma parte la finca de autos según el planeamiento vigente, concretando los parámetros urbanísticos aplicables.

-Se trata de una única parcela de la manzana no consolidada y que las condiciones de parcelación y edificación son las de la calificación de tal manzana, sin que se produzca una redistribución de volúmenes.

-Se resalta que el pasaje [redacted] es un sistema viario y que el PGOU no establece una ordenación volumétrica específica para la finca, limitándose a fijar las alineaciones, los usos y a establecer las condiciones de edificación propias de la calificación de la manzana donde se sitúa, que es la calificación de la zona 1.4 y 1.2; que para dichas zonas, el PGOU fija en los planos la profundidad máxima y el número de plantas, estando la parcela de autos calificada de dotación y servicio privado, por lo que ha de concretarse en base a las determinaciones de las zonas 1.4. y 1.2 de la propia manzana y de su entorno próximo o confrontante y conforme a las exigencias del artículo 45 del Decreto 64/2014. Y se determinan los parámetros aplicables al edificio proyectado que se concretan en el proyecto:

-El arquitecto municipal informó de forma desfavorable en base al artículo 213 del PGOU por considerar que la tramitación de la licencia debía ser precedida por la tramitación y aprobación de un planeamiento urbanístico que concretase los parámetros edificatorios y determinase una propuesta de ordenación dentro de la parcela, computando la edificabilidad resultante de aplicar los parámetros correspondientes a la profundidad edificable, número máximo de plantas y patio de





manzana.

-La cuestión litigiosa exige a determinar si es preciso o no aprobar ese instrumento de planeamiento antes de otorgar la licencia de obras, resaltando que el artículo 213 no exige necesariamente que en todas las zonas 3.1 sea preciso tramitar y aprobar un instrumento de planeamiento y que ha de analizarse si se produce una redistribución de volúmenes, que no es el caso. Y añade que la clave 3.1 incluye la finca [redacted] que las fincas con clave 1.2 pueden edificarse con PB + 5PP y las de la calve 1.4 desde PB + 4PP a PB+ 1PP, si bien el PGOU dice que se ha de tener en cuenta la clave 1.2. Y concluye que se ha contemplado una edificabilidad sobre rasante de de 3.360,10 m², inferior a la prevista en el PGOU que es de 3.373,45 m².

-Señala que la [redacted] está catalogada en la ficha 06 del Catálogo de edificios protegidos, a diferencia de la finca [redacted], y que no se produce una redistribución de volúmenes, teniendo cada finca de la manzana su propia ordenación volumétrica. Y resalta que el proyecto fija la ordenación de los parámetros aplicables en base a lo dispuesto en los artículos 188 del DL 1/2010, 45 del Decreto 64/2014 (del que incluso podría prescindirse) y 213 PGOU.

-Finaliza diciendo que en el marco de la potestad reglada de la administración los particulares tienen derecho a que se tramite su solicitud en tiempo y forma y que, por economía procesal, debe declararse la nulidad de la inadmisión a trámite impugnada, declarando que la ordenación volumétrica prevista en el proyecto se ajusta a las determinaciones del PGOU y que se proceda a la concesión de la licencia de conformidad con lo previsto en el proyecto.

TERCERO. La demandada contesta la demanda oponiéndose a la misma y alegando, en síntesis, que:

-La finca [redacted] está calificada en el PGOU con la clave 3.1 y confronta con la [redacted] que está catalogada por el Plan Especial de Protección del Patrimonio en la ficha F.6, con clave 3.1.

-La nave ubicada en la finca [redacted] se corresponde en parte con la ampliación de [redacted] llevada a cabo en 1923, manteniendo con la misma una fachada homogénea y unitaria en la calle [redacted].

-El artículo 213.2 del NNUU determina que en la zona 3.1 atendidas las peculiaridad e importancia urbanística de estos suelos, su ordenación habría de estar precedida por la aprobación previa de un estudio de detalle o un plan especial y sin embargo, la actora ha optado por determinar los parámetros aplicables en el trámite de concesión de licencia, por lo que la cuestión litigiosa exige determinar si resulta ajustado a derecho concretar y fijar los parámetros urbanísticos de un parcela en el propio expediente de licencia o, por el contrario, es precisa la tramitación y aprobación previa de planeamiento urbanístico.

-Sostiene que el artículo 188.5 LUC exige que en el planeamiento se hayan determinado los parámetros edificatorios (artículo 197 NNUU) aplicables y, en el mismo sentido, se pronuncia el artículo 213.2 del PGOU. Y cita el informe del jefe de servicio de planeamiento y gestión de fecha 4 de mayo de 2021, que se acompaña junto con la contestación, que concluye en la necesidad de concretar,





con carácter previo a la licencia, los parámetros urbanísticos mediante la aprobación de un instrumentos de planeamiento.

-Añade que existen diferentes alternativas para el establecimiento de la manzana a los efectos previstos en el propio artículo 213 y también respecto del cómputo de la edificabilidad de las posibles manzanas, resaltando que en el cómputo efectuado por la propiedad solo se tiene en cuenta los suelos con calificación 1.2 y 1.4 y se excluyen los otros que conforman la manzana. Y que los suelos calificados con la clave 3.1 en el planeamiento, o bien están incluidos en un plan especial o son los propios planos de ordenación del PGOU los que regulan su volumetría. Y, finalmente, añade que la no admisión a trámite de la licencia de obras se fundamenta en su carácter reglado, en el hecho de que los planos de ordenación del suelo no permiten deducir forma directa y unívoca los parámetros aplicables a la parcela y en el marco de la concesión de licencia no resulta posible determinar tales parámetros. Y por todo ello, solicita la desestimación del recurso.

CUARTO. Expuestos en los fundamentos precedentes la postura de las partes litigantes, ha de señalarse que, atendida la naturaleza técnica del asunto, adquiere especial relevancia la prueba pericial.

La parte actora solicitó la práctica de prueba pericial judicial y la demandada aportó informe del jefe de servicio de Planeamiento y gestión urbanística. Dicho informe concluye que en el ámbito de , calificado por el PGOU vigente de zona de dotaciones y servicios privados que configura calle (clave 3.1), la regulación establecida en el plano de ordenación y normativa del artículo 213 NNUU del PGOU de Girona no es suficiente para determinar unívocamente los parámetros necesarios para el otorgamiento de la licencia.

Conviene expresar que para la valoración de los dictámenes periciales ha de atenderse a la fuerza convincente de los razonamientos que contienen y también a la mayor o menor imparcialidad presumible en el perito, dándose preferencia a los informes de los peritos procesales por gozar de garantías de imparcialidad superiores a cuantos otros dictámenes hayan sido formulados por técnicos designados por los interesados.

En el informe de la perito judicial se concluye que:

-La finca es suelo urbano consolidado y, en concreto, zona de dotaciones y servicios privados que configuran vial (clave 3.1), compartiendo con la parcela adyacente por el este la calificación de suelo urbano consolidado y la referida calificación 3.1.

-El Plan Especial de Protección de Patrimonio contiene la ficha F-6 referida a la finca de la calle colindante con la finca

-La aplicación de los parámetros de parcelación y edificación para la parcela de autos se produce en aplicación directa, pero mediata, previo análisis de la manzana en la que se incardina y el establecimiento de los parámetros de aplicación para la calificación del entorno. Tal entorno viene conformado por suelos enclavados en zona general residencial que configura viales y donde la edificación se sitúa de manera continua.





La finca forma parte de la manzana formada por las calles

Y matiza que la documentación gráfica del PGOU respecto a la zonificación del entorno y a los efectos de remisión de los parámetros de ordenación, se observa incongruencia en las hojas 2.07 y 2.10 de Ordenación detallada de suelo urbano ya que en la hoja 2.10 se identifica la calificación de los suelos enclavados en la calle como 1.4 mientras que en la hoja 2.07 parte de la manzana se califica con la clave 1.2 y el resto, a excepción de y de , se califican con la clave 1.4. Y que para resolver la incongruencia, ha acudido al Mapa Urbanístico de Cataluña en el que aparece que la calificación de la manzana es 1.4, con uso predominante de vivienda en manzana abierta. Por lo que considera que los parámetros edificatorios a los que se acude en remisión por exigencia de la clave 3.1 son los propios de la calificación 1.4, con excepción de los usos pormenorizados establecidos en la zona de dotaciones y servicios privados que configuran vial. Y concluye que la operación efectuada en el proyecto básico y anexo de la actora no se ajusta a la realidad de las calificaciones urbanísticas y a la determinación del PGOU.

-La perito dice que establecida la edificabilidad de la manzana y deduciendo el coeficiente de edificabilidad neta del entorno, puede concretarse la edificabilidad máxima de la parcela que es el resultado de multiplicar su superficie por dicho coeficiente, en concreto, 3.060 m² techo y el número de plantas máximo sería de PB+4PP. Y señala que el proyecto prevé una edificabilidad superior a la normativa concretada por cálculo de entorno y que el cálculo identificado en el anexo al proyecto básico adolece de error en la identificación de la manzana y de las edificabilidades resultantes de las parcelas que la conforman. Y añade que la ordenación prevista en el proyecto básico y anexo no se adecua a los parámetros edificatorios de la calificación 1.4 del entorno.

-Añade que la concreción de la ordenación volumétrica tiene por objeto mejorar la solución arquitectónica de edificio que debe construirse en parcela de una cierta complejidad o importancia en el conjunto urbano y que, de acuerdo con los parámetros básicos fijados por el planeamiento establecidos por la clave 1.4, la ordenación de volúmenes en concreción de las alternativas que dimanen del plan y que posibilitan materializar el aprovechamiento asignado de ese suelo urbano, pueden determinarse con la licencia urbanística y el procedimiento de intervención administrativa al efecto.

QUINTO. La valoración conjunta y ponderada de la prueba pericial, documental y testifical practicada en autos permite concluir que la regulación de la zona 3.1 viene determinada por la ordenación según alineación a vial y, paramétricamente, por remisión a la manzana en la que se sitúa la parcela calificada con clave 3.1, siendo las condiciones de parcelación y de edificación las propias de la calificación urbanística de la manzana en que tal parcela se emplaza.

Siendo así, la aplicación de los parámetros de parcelación y edificación para la parcela de autos se produce por aplicación directa, pero mediata, previo análisis de la manzana en la que se incardina y el establecimiento de los parámetros de aplicación para la calificación del entorno. Es decir, y en palabras de la perito





judicial, la ordenación de volúmenes en concreción de las alternativas que dimanen del plan y que posibilitan materializar el aprovechamiento asignado de ese suelo urbano puede concretarse con la licencia urbanística y el procedimiento de intervención administrativa al efecto.

En definitiva, contrariamente a lo que sostiene la demandada, se considera que no es necesario que la tramitación de la licencia de obras venga precedida de la aprobación de un planeamiento urbanístico, por lo que resulta procedente anular la resolución impugnada, debiendo el Ayuntamiento de Girona tramitar y resolver en tiempo y forma la solicitud de licencia de obras presentada por la actora.

Ha de señalarse que no es posible acceder a la pretensión actora relativa a que se declare que la ordenación volumétrica prevista en el proyecto se ajusta a las determinaciones del PGOU y que debe concederse la licencia de conformidad con lo previsto en el proyecto. Tal pretensión obvia que ha de tramitarse el correspondiente procedimiento administrativo para resolver sobre la procedencia de la concesión o denegación de la licencia, siendo la resolución que se dicte susceptible de impugnación en vía administrativa y jurisdiccional. Ha de tenerse en cuenta que la jurisdicción contencioso-administrativa es esencialmente revisora y, por ello, la presente sentencia debe circunscribirse a determinar la procedencia de la admisión a trámite de la solicitud de licencia de obras, sin prejuzgar la resolución que finalmente deba dictarse una vez tramitado el procedimiento correspondiente. Una cosa es que se considere que la licencia debe ser admitida a trámite por no ser precisa la tramitación de un plan especial previo, de acuerdo con los razonamientos contenidos en el informe pericial judicial, y otra distinta que, sin tramitar la solicitud, pueda concluirse acerca de si la ordenación volumétrica prevista en el proyecto se ajusta o no a las determinaciones del PGOU, lo que sin duda condicionaría la resolución de concesión o denegación de la licencia, sin que sea posible sustituir la voluntad de la Administración mediante la adopción de resoluciones que competen a la misma previa la tramitación del procedimiento correspondiente.

Por lo expuesto, procede estimar parcialmente el recurso en el sentido de anular la resolución recurrida, debiendo la demandada tramitar y resolver en tiempo y forma la solicitud de licencia de obras.

SEXTO. No se hace especial imposición de costas atendida la estimación parcial del recurso (artículo 139 LJCA).

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Estimo en parte el recurso contencioso-administrativo formulado por

, en nombre propio y en representación de la comunidad de bienes , representados por la Proc. Sra. Vila Reyner, frente al Decreto de Alcaldía de 24 de septiembre de 2020, que se anula y deja sin efecto y





en su lugar se acuerda que el Ayuntamiento de Girona proceda a admitir a trámite y resolver en tiempo y forma la solicitud de licencia de obras formulada por la actora, sin hacer expresa condena en costas.

Expídase un testimonio para su unión a las actuaciones e insiérase el original en el libro de sentencias definitivas del Juzgado.

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 Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, 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.

Contra esta resolución puede interponerse recurso de apelación en el término de quince días, que sólo se admitirá previa constitución de un depósito de 50,00 euros, que se ingresará en la cuenta de este Juzgado 1685 0000 93 0286 20, con la advertencia que, de no constituirlo, se dictará auto que ponga fin a la tramitación del recurso, quedando firme la resolución impugnada, todo ello de acuerdo con la Disposición Adicional Quinceava de la LO 1/1985, del Poder Judicial, según la redacción dada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en esta primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

La magistrada juez

PUBLICACIÓN. La Ilma. Magistrada Juez que ha dictado la anterior sentencia la ha leído y la ha publicado en audiencia pública el mismo día de la fecha. Doy fe.



