



2000

**Jutjat Contenciós Administratiu 1 Girona (UPSD Cont.Administrativa 1)**  
Plaça de Josep Maria Lidón Corbí, 1  
17001 Girona

**REFERÈNCIA:** Recurs ordinari 4/2020 B  
**Part recurrent:** Hernantorre Lloret, S.L.  
**Part demandada:** Ajuntament de Vidreres


Us retorno, adjunt, l'expedient administratiu tramès de resultes del present procediment i us lliuro el testimoniatge de la sentència definitiva i ferma, per tal que la porteu a terme adoptant les resolucions procedents i practicant el que s'exigeixi de les declaracions que conté la decisió.

**Cal que comuniquen la recepció d'aquesta comunicació.**

De conformitat amb el que disposen el Reglament (EU) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades, la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal (LOPD) , us comunico que les dades contingudes en aquesta comunicació i en la documentació que s'hi adjunta són confidencials; està prohibit transmetre-les o comunicar-les per qualsevol mitjà o procediment, i han de ser tractades exclusivament per a finalitats pròpies de l'Administració de justícia.

Girona, 6 de setembre de 2022

La Lletrada de l'Adm. de justícia

**Jutjat Contenciós Administratiu  
de Girona  
Unitat Processal de Suport Directe**  
Fe pública judicial  
Lletrada de l'Administració de justícia

Ajuntament de Vidreres

*C/ Girona, 3*

*17/4/11*



**Jutjat Contenciós Administratiu 1 Girona (UPSD Cont.Administrativa 1)**  
Plaça de Josep Maria Lidón Corbí, 1  
17001Girona

**REFERÈNCIA:** Recurs ordinari 4/2020 B  
**Part recurrent:** Hernantorre Lloret, S.L.  
**Part demandada:** Ajuntament de Vidreres

## TESTIMONIATGE

Maria del Roser Mata Corretger, Lletrada de l'Adm. de justícia del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 1 de Girona,

**DONO FE I TESTIMONI:** Que en aquest Jutjat es tramita recurs contenciós administratiu Recurs ordinari 4/2020, promogut per la Procuradora ESTHER SIRVENT CARBONELL, en nom i representació d'Hernantorre Lloret, S.L., i com a part demandada l'Ajuntament de Vidreres, en el qual en data 20 de juny de 2022 s'ha dictat sentència del tenor literal següent:

 Jutjat Contenciós Administratiu  
de Girona  
**Unitat Processal de Suport Directe**  
Fe pública judicial  
Lletrat/ada de l'Administració de justícia





 **Jutjat Contencions Administratiu  
de Girona**  
**Unitat Processal de Suport Directe**  
Fe pública judicial  
Lletrada de l'Administració de Justícia

Jutjat Contencions Administratiu  
de Girona  
Unitat Processal de Suport Directe  
Fe pública judicial  
Lletrada de l'Administració de Justícia





**Jutjat Contenciós Administratiu 1 Girona (UPSD Cont.Administrativa 1)**  
Plaça de Josep Maria Lidón Corbí, 1  
17001 Girona

**REFERÈNCIA: Recurs ordinari 4/2020 B**

**Part recurrent: Hernantorre Lloret, S.L.**

**Part demandada: Ajuntament de Vidreres**

## SENTENCIA Nº 166/22

En Girona, a 20 de junio 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 4/20, en el que han sido partes, como demandante, Hernantorre Lloret SL, representada por la Proc. Sra. Sirvent Carbonell, asistida de la Letrada Sra. del Pozo Niubó, frente al Ayuntamiento de Vidreres, representado y asistido por el Letrado Sr. Pérez Moratones, 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 anulase la resolución impugnada y se ordene a la demandada al otorgamiento de la licencia de obras solicitada para la construcción de 4 viviendas unifamiliares adosadas en la calle Falguera 59 Xamfrà Boix 6 de la Urbanización Aiguaviva Parc, confirmando la posibilidad de desarrollar en las parcelas un proyecto de siete viviendas.

Y para el supuesto de confirmar la legalidad del acuerdo impugnado, se proceda a imponer a la demandada la obligación de compensar a la actora por los daños y perjuicios que se han acreditado y su actualización.

**SEGUNDO.** La Administración demandada contestó la demanda, alegando hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, se suplicó que se dictase sentencia desestimando la pretensión principal e inadmitiendo la subsidiaria.

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





Por providencia y al amparo del artículo 61 LJCA se acordó la práctica de prueba pericial judicial. Emitido informe, se acordó comparecencia del perito y practicada, las partes formularon alegaciones en relación al mismo y los autos quedaron concluidos para sentencia.

**CUARTO.** La cuantía del presente recurso es indeterminada.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** El objeto del presente recurso contencioso-administrativo es la desestimación presunta del recurso de reposición formulado frente al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vidreres de 26 de abril de 2017 que denegó la licencia de obras para la construcción de cuatro viviendas unifamiliares.

**SEGUNDO.** En síntesis, en la demanda se expresa que:

-Por resolución de 17 de julio de 2007 se otorgó licencia de obras para la adecuación de las parcelas M 19-20 de Aiguaviva Parc, siendo el objeto del proyecto la adecuación de solar para siete viviendas unifamiliares adosadas.

-En el 2007 se preparó el proyecto de edificación de cuatro viviendas, primera fase del conjunto de las siete pretendidas; que, por la crisis, no se retomó el proyecto hasta 2017, solicitándose la pertinente licencia, sin que el planeamiento hubiera sufrido modificación desde el 2007 al 2017.

-En la resolución la demandada se admite que existe una imprecisión y/o contradicción en el planeamiento, por lo que interpreta que el uso plurifamiliar solo puede admitirse como solución para concentrar la edificación en una agrupación de parcelas pero siempre a razón de una vivienda por parcela mínima para cumplir la densidad propia del carácter unifamiliar de la edificación y ello a pesar de que para determinar los parámetros urbanísticos ha de acudir al Plan Parcial Aiguaviva Parc de 25 de enero de 1974 y sus modificaciones posteriores, y el apartado 2.2.4 de la normativa admitía el uso plurifamiliar.

-La interpretación realizada por la demandada no es admisible porque el apartado tercero del artículo 171 PGOU se remite a las previsiones del Plan Parcial para los supuestos de obra de nueva planta; que el Plan Parcial no contradice el PGOU puesto que este decide mantener su regulación; la interpretación del acuerdo de denegación resulta contradictoria con la propia normativa del PGOU ya que la zona 4ª, en el artículo 170, de regulación directa, admite la vivienda unifamiliar y bifamiliar, lo que significa dos viviendas unifamiliares por parcela, sin exigir en este caso que se cumpla el doble de parcela mínima; que la demandada actúa contra sus propios actos y que ha autorizado otros proyectos plurifamiliares en la misma clave 4h en la que se encuentran las parcelas de autos.





-Para el caso de que se confirme el acuerdo de denegación de licencia, la actora solicita ser compensada por los daños sufridos como consecuencia de un cambio de interpretación del PGOU, fijando la indemnización en la cantidad de 168.256,14 euros, sin perjuicio de su actualización en ejecución de sentencia.

Se pretende la anulación de la resolución impugnada y que se ordene a la demandada al otorgamiento de la licencia de obras solicitada para la construcción de 4 viviendas unifamiliares adosadas en la calle Falguera 59 Xamfrà Boix 6 de la Urbanización Aiguaviva Parc, confirmando la posibilidad de desarrollar en las parcelas un proyecto de siete viviendas.

Para el supuesto de confirmar la legalidad del acuerdo impugnado, se proceda a imponer a la demandada la obligación de compensar a la actora por los daños y perjuicios que se han acreditado y su actualización.

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

-La licencia se ha denegado no solo atendiendo a la tipología de las viviendas y a la densidad sino también por otros motivos como ocupación máxima principal y auxiliar, número de plantas, superficie de la planta ático; reserva de aparcamientos; incumplimiento de CTE y del Decreto 141/2012 sobre condiciones de habitabilidad, superficies, presupuesto y documentación técnica y administrativa, a los que ninguna mención se hace en la demanda y siendo así, no podría accederse a la pretensión principal actora al existir otros motivos de denegación.

-La cuestión objeto del procedimiento es determinar si el hecho de que en el Plan Parcial se diga que se admite el uso plurifamiliar implica que el PGOU debe admitir también este uso; que en los informes de los técnicos municipales queda claro que la zona es de vivienda unifamiliar aislada y que la contradicción entre el PGOU y el Plan Parcial ha de resolverse a favor del planeamiento general, que es de fecha más reciente y de rango superior.

-El uso plurifamiliar ha de respetar las condiciones de intensidad y de posición que aseguren las densidades zonales y la ordenación general y, por ello, se admitiría la construcción de más de una vivienda pero manteniendo la densidad de una vivienda por cada 350m<sup>2</sup> de parcela. Y que la densidad prevista, de hasta 7 viviendas, es muy superior a la permitida.

-La remisión al Plan Parcial no quiere decir que también se haga al uso plurifamiliar ya que el PGOU solo admite la tipología de uso unifamiliar; que bifamiliar no es plurifamiliar y se admite una vivienda cada 300m<sup>2</sup>.

-Si ha existido otra interpretación no resulta vinculante ya que se trata de una materia reglada y el proyecto de adecuación de tierras no contemplaba las viviendas.





-Respecto de la pretensión relativa a la responsabilidad patrimonial, se aduce que no procede la anulación de la licencia de 2007 porque habría transcurrido el plazo de declaración de lesividad además de que en la demanda no se solicita que se revoque o anule la citada licencia; que se incurre en desviación procesal porque la pretensión formulada en la demanda no lo fue en vía administrativa y que tampoco concurren los requisitos necesarios para la declaración de responsabilidad, pudiendo la administración variar su criterio de forma justificada.

Se pretende que se desestime la pretensión principal y se inadmita la pretensión subsidiaria.

**CUARTO.** Ha de analizarse en primer lugar la cuestión relativa a si la tipología y el uso plurifamiliar de la edificación propuesta resulta o no conforme con la normativa urbanística aplicable.

La resolución impugnada, conforme al informe de los servicios técnicos municipales, considera que la parcela es suelo urbano calificado de zona de edificación de vivienda unifamiliar aislada, clau 4h, y que los parámetros de ocupación se encuentran recogidos en el artículo 171 del PGOU, que se remite parcialmente al Plan Parcial, siendo de obligado cumplimiento los parámetros generales de las zonas con edificación aislada.

Añade que el uso plurifamiliar puede ser admitido como una solución para concentrar la edificación en una agrupación de parcelas pero siempre a razón de una vivienda por parcela mínima y ello a los efectos de no incumplir la densidad propia del carácter unifamiliar de la edificación que la normativa del PGOU fija como parámetro básico en la clau 4.

Al amparo del artículo 61 LJCA se acordó la emisión de informe pericial judicial, que ha sido emitido por la Sra. Padrosa Gorgot, arquitecta. En dicho informe (folio 274 y siguientes de las actuaciones) se expresa que se ha solicitado de la demandada la normativa del PGOU y del Plan Parcial y se le indicó que la normativa estaba publicada en la web del Ayuntamiento; no constando la publicación del Plan Parcial, se solicitó de los servicios técnicos y se le informó de que había un adaptación del Plan Parcial aprobada en 1985; se solicitó de los servicios territoriales de Urbanismo el documento del Plan Parcial e informaron que no se había publicado la adaptación de 1985 y que la última publicación era del 1974 y se solicitó del Ayuntamiento la normativa del 1974, que facilitó la documentación. Y la vista de su contenido, se requirió un certificado del secretario municipal en el que se hiciera constar los parámetros de la clau 4h, siéndole remitidos los artículos 7 a 12. Y, además, se solicitó un listado de licencias de obras de la urbanización concedidas en el año 2007.

La perito señala que examinada la página web del Ayuntamiento, comprobó que en el punto 14, normativa clau 4h-Aiguaviva Parc Ciutat Semi intensiva, el texto publicado no se correspondía con la documentación publicada en el RPUC; que en la web aparecen unos textos anexos redactados por los servicios técnicos del





Ayuntamiento. Los artículos 167, 168 y 171 se corresponden literalmente con el publicado en el RPUC pero en la parte correspondiente a la zona de vivienda unifamiliar aislada clau 4h se añade un texto anexo para definir los parámetros de la zona 4h que no constan en el PGOU vigente y que podrían llevar a entender que de acuerdo con el punto 171.3 son parámetros del Plan Parcial.

En el artículo 10 del Plan Parcial se admite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar y en el Anexo al PGOU se admite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, respetando la densidad zonal de 350m<sup>2</sup> de parcela por vivienda y agrupadas en una única edificación.

La perito concluye que el Plan Parcial no fija la densidad y que el anexo al PGOU, que no ha sido aprobado por la CTU sino redactado por los servicios técnicos municipales, fija una densidad de 1 vivienda/350m<sup>2</sup> de parcela. Y que el artículo 167 del PGOU no restringe y el artículo 168 reafirma la posibilidad de que en la clave 4 incorpore usos unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar, siempre que sea una edificación aislada en la parcela, un aparcamiento por vivienda y un techo mínimo principal de 100m<sup>2</sup> y de 20m<sup>2</sup> de auxiliar.

La perito señala que los artículos 167, 168 y 170, zona 4a/4i, no definen ningún parámetro sino que los enumera como parámetros básicos dado que no se fija un frente mínimo de parcela ni una superficie mínima ni de ocupación ni edificabilidad, etc. Considera que en el apartado b) del artículo 170.2 el carácter unifamiliar de la edificación se entiende como apariencia de edificación y los parámetros se definen en el artículo 170.3 del PGOU. Añade que si el PGOU fuese interpretado por los servicios técnicos con el criterio aplicado a la licencia de autos, resultaría que una vivienda bifamiliar solo podría construirse en parcela de 1200 m<sup>2</sup> ya que la densidad zonal solo sería de una vivienda por 600m<sup>2</sup>.

Sostiene que el artículo 171, Zona 4b/4c/4d/4e/4f/4g/4h, repite el texto del artículo 170.2 y que se trata de una enumeración de parámetros básicos que se concretan en el artículo 171.3 en el que se expresa que las obras de ampliación, sustitución o construcción de nueva planta en estas zonas se ajustarán a los parámetros que quedaran definidos en sus planos parciales o en las figuras de planeamiento correspondiente y se hace referencia al Plan Parcial de autos.

Añade que durante la visita se comprobó la existencia de diferentes construcciones plurifamiliares que no cumplen la densidad ahora exigida; que en el año 2007 se otorgaron nueve licencias de viviendas plurifamiliares y la normativa vigente es la misma que la existente en dicho año.

Y, además, que analizada la documentación gráfica del PGOU, en el plano a4.d Qualificació del sòl urbà i urbanizable escala 1/5000, se advierte la voluntad de los redactores de determinar una calificación con dos grupos diferenciados, edificaciones según vial y edificaciones aisladas, en las que incluye la zona 4h, lo que confirma que el redactado de la clau 4 es confuso ya que podría entenderse que solo resultaría posible realizar edificaciones unifamiliares aisladas y sin embargo en el año 2007 se concedieron licencias de vivienda unifamiliar, bifamiliar y





plurifamiliar. Y que podría haberse modificado el PGOU incorporando una densidad mínima o eliminando el uso plurifamiliar.

Considera que no existen densidades contradictorias y que el artículo 168.2 fija la densidad al señalar que no se admiten edificaciones de uso residencial de menos de 100m<sup>2</sup> de suelo principal y 20m<sup>2</sup> de auxiliar.

Por todo ello, la perito concluye que la tipología y el uso plurifamiliar de la edificación propuesta es conforme a la normativa urbanística aplicable pero que el informe debía ser en todo caso desfavorable.

Se comparte el criterio de la perito judicial, debiéndose destacar que en la resolución impugnada se admite el uso plurifamiliar a pesar de que ello se justifica como solución para concentrar la edificación en una agrupación de parcelas y condicionado a la construcción de una vivienda por parcela mínima de 350m<sup>2</sup>. Por lo tanto, es la propia demandada la que admite el uso plurifamiliar si bien condicionado al cumplimiento de unos parámetros que no figuran en el Plan Parcial ni tampoco en el PGOU sino en un anexo que no ha sido aprobado por la CTU.

La admisión del uso plurifamiliar por los servicios técnicos refuerza el criterio de la perito de considerar que en el apartado b) del artículo 170.2 del PGOU el carácter unifamiliar de la edificación se entiende como apariencia de edificación y que los parámetros se definen en el artículo 170.3 del PGOU, que se remite al Plan Parcial. Abunda en esta conclusión el hecho de que se permita la construcción de vivienda bifamiliar en una parcela de 600m<sup>2</sup>.

Por todo ello, se considera que no resulta conforme con la normativa urbanística aplicable exigir el cumplimiento de la densidad fijada en la resolución impugnada, lo que en modo alguno determina que deba estimarse la pretensión de la recurrente consistente en ordenar el otorgamiento de la licencia dada la existencia del resto de incumplimientos reflejados en la resolución impugnada y respecto de los que la actora no ha efectuado alegación alguna. Por lo tanto, procede estimar en parte el recurso en el sentido de que la demandada deberá continuar con la tramitación de la solicitud, requiriendo a la actora la subsanación de tales incumplimientos y resolviendo en tiempo y forma lo que proceda.

**QUINTO.** No es necesario entrar a analizar la pretensión formulada con carácter subsidiario toda vez que no se ha confirmado la legalidad de la resolución recurrida que es el presupuesto al que la actora anuda la pretensión indemnizatoria articulada. Y, a efectos meramente dialécticos, ha de señalarse que en el recurso de reposición formulado se decía que la anulación de la licencia de 2007, que sería la única vía para validar la nueva interpretación efectuada, comportaría responsabilidad patrimonial y sin perjuicio de lo que pudiera reclamarse en la correspondiente solicitud de responsabilidad patrimonial, los daños alcanzarían como mínimo el coste del movimiento de tierras y del proyecto. Y se terminaba solicitando la revocación del acuerdo de denegación de licencia. Por lo tanto, como dice la demandada, estaríamos ante un supuesto de desviación procesal puesto





que la pretensión resarcitoria no fue formulada en vía administrativa y, a mayor abundamiento, tampoco fue efectuada la preceptiva reclamación administrativa previa, por lo que la pretensión sería en todo caso inadmisibile.

**SEXTO.** No se hace especial condena en costas dada la estimación parcial del recurso, debiendo las partes abonar las causadas a su instancia y los honorarios de la perito judicial por mitad.

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

### FALLO

Estimo en parte el recurso contencioso-administrativo formulado por Hernantorre Lloret SL, representada por la Proc. Sra. Sivent Carbonel, frente a la resolución a la que se refiere el fundamento de derecho primero de esta sentencia, que se anula y deja sin efecto en el único sentido de no resultar exigible el cumplimiento de la densidad de una vivienda por cada 350m2 de parcela, debiéndose continuar con la tramitación de la licencia de obras solicitada, requiriendo a la actora la subsanación de los extremos a los que se refiere la resolución impugnada y debiendo resolver en tiempo y forma lo que proceda.

No se hace expresa condena en costas debiendo cada parte abonar las causadas a su instancia y los honorarios de la perito judicial por mitad.

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 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. Los ingresos por transferencia deben hacerse en la cuenta bancaria nº IBAN del y, en el campo

**OBSERVACIONES,** debe consignarse el número de cuenta de consignaciones de este Juzgado antes mencionado.

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.

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

**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.





Jutjat Contenciós Administratiu  
de Girona

Unitat Processal de **Suport Directe**

Fe pública Judicial  
Lletrada de l'Administració de Justícia



I, perquè consti, expedixo el present testimoniatge. En dono fe.

Girona, 6 de setembre de 2022

LA LLETRADA DE L'ADM. DE JUSTÍCIA,



Jutjat Contenciós Administratiu  
de Girona  
**Unitat Processal de Suport Directe**

Fe pública judicial  
Lletrat/ada de l'Administració de justícia

