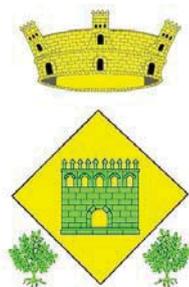


**Emili Santos  
Bach - DNI**

**(SIG)**

DILIGÈNCIA.- per fer constar  
que han estat censurades  
les dades personals d'aquest  
document, el qual va ser  
aprovat provisionalment pel  
Ple del dia 23/09/2021  
2021.12.01 08:37:39 +01'00'



**AJUNTAMENT DE PALAU-SAVERDERA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 5 DEL TEXT  
REFÓS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
MUNICIPAL DEL MUNICIPI DE PALAU-SAVERDERA**

**CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA  
PARCEL.LA DEL SUN VILLAGE**

**GENER 2021**

PERE MASSO  
SUAZ /  
num:

Digit  
firmat  
DNI:  
d'Arg  
signat  
per:  
xxxxx

Sonia Bofarull Serrat -  
Aprovada definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de  
9 de març de 2022  
2022.03.14 14:00:34 +01'00'

**Emili  
Santos  
Bach - DNI**

**B (SIG)**

Firmado digitalmente  
por Emili Santos Bach -  
DNI (SIG)  
Motivo: DILIGÈNCIA.-  
per fer constar que  
aquest document ha  
estat aprovat  
inicialment pel Ple del  
dia 25/03/2021  
Fecha: 2021.04.08  
10:17:39 +02'00'

**DOCUMENT NÚMERO 1**  
MEMÒRIA I ANNEXES

## ÍNDIX

### MEMÒRIA I ANNEXES

<b>1.</b>	<b>OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b> .....	<b>2</b>
1.1.	Introducció .....	2
1.2.	Antecedents.....	2
<b>2.</b>	<b>MARC LEGAL I URBANÍSTIC</b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>FORMULACIÓ, TRAMITACIÓ I CONTINGUT</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ</b> .....	<b>3</b>
4.1.	Situació 3 .....	3
4.2.	Àmbit del POUM modificat.....	3
<b>5.</b>	<b>PARÀMETRES RESULTANTS DE L'EDIFICACIÓ CONSTRUÏDA</b> .....	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>DETERMINACIÓ DE LA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SUN VILLAGE</b> .....	<b>4</b>
6.1.	Qualificació urbanística del POUM nul·la .....	4
6.2.	Qualificació urbanística de les NNSS 1999 derogades .....	5
6.3.	Correspondència entre les qualificacions de les NNSS i del POUM.....	6
6.4.	Correspondència entre les qualificacions de les NNSS i del POUM. Conclusions .....	7
<b>7.</b>	<b>DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ</b> .....	<b>8</b>
7.1.	Modificació del plànol d'ordenació O2 .....	8
7.2.	Modificació de la Normativa.....	8
<b>8.</b>	<b>COMPARATIVA DE DETERMINACIONS VIGENTS I MODIFICADES</b> .....	<b>9</b>
8.1.	Modificació dels plànols d'ordenació. O2b i O2e.....	9
8.2.	Modificació de l'article 78. Zona de dotacions i serveis (clau 8).....	9
<b>9.</b>	<b>DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA</b> .....	<b>11</b>
	<b>ANNEXE. SENTÈNCIES JUDICIALS</b> .....	<b>12</b>

## 1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### 1.1. Introducció

La present modificació puntual es formula i tramita per iniciativa de l'Ajuntament de Palau-saverdera en compliment de les sentències número 758 del 15 de desembre del 2006 , número 277 de l'any 2017 i de la interlocutòria 644/2002 de 27 de novembre de 2018 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, que resolen el litigi sobre la legalitat del complex residencial del Sun Village, situat al carrer d'Holanda del municipi de Palau-saverdera.

Com es detalla més endavant, la sentència final ordena la requalificació dels terrenys d'aquest complex amb la clau urbanística que correspongui per donar compliment a la mateixa. Sense que el Tribunal concreti la clau urbanística que correspon, implícitament es desprèn que aquesta nova qualificació ha de definir els usos equivalents que imposava l'ordenació urbanística prèvia al planejament vigent.

### 1.2. Antecedents

1. El Ple de l'ajuntament de Palau-saverdera, en sessió de **13 de setembre de 2001**, va concedir llicència d'obra per a la construcció del complex residencial privat plurifamiliar en un sòl qualificat com a equipament hotel·ler, comercial i residencial inclòs a clau d'Equipament comunitaris amb l'assignació del color lila en el plànol d'ordenació de les NNSS
2. El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC), per sentència número 758 del **15 de desembre del 2006** va declarar nul·la la llicència d'obres del 13 de setembre de 2001 i va ordenar l'enderroc de l'edifici.
3. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palau-saverdera fou aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de **2 de febrer del 2012** supeditat a la presentació d'un text refós amb la incorporació de diversos requeriments.
4. El text refós del POUM va ser aprovat definitivament en sessió de **19 de juliol de 2012** i va ser publicat al DOGC el 16 d'octubre del 2012. A l'entorn del Mas Isaac, el POUM va transformar l'ordenació urbanística de les NNSS prèvies, substituint diversos sòls destinats a usos terciaris a usos residencials plurifamiliars. Entre aquests sòls que varen passar d'usos terciaris a residencials es va incloure els terrenys del Sun Village
5. El Ple de l'ajuntament de Palau-saverdera, en sessió de **5 de desembre de 2012**, va concedir llicència de legalització dels edificis del Sun Village
6. El TSJC amb sentència número 277 de **17 de maig del 2017** va declarar nul de ple dret la regulació urbanística continguda en el POUM en relació a la regulació del sòl del Sun Village i va ordenar que l'ajuntament qualifiqués aquests terrenys amb la clau que correspongui (i que elevi el canvi a la Comissió d'Urbanisme per què exerceixi les seves competències) i que sigui respectuós amb la Sentència d'enderroc 758/2006.
7. En tràmit posterior l'Ajuntament va elevar recurs d'impossibilitat d'execució de sentència. Per l'Auto 644/2002 de **27 de novembre de 2018** del TSJC es va estimar la demanda de l'ajuntament i va declarar la concurrència d'una causa d'impossibilitat legal d'executar la sentència número 759.

## 2. MARC LEGAL I URBANÍSTIC

El marc legal i urbanístics de la present modificació és el següent:

1. TRLU. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost
2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
3. PDUSR. Pla Director Urbanístics del sòl no urbanitzable de la Serra de Rodes i entorns, aprovat definitivament el 15 de novembre de 2006. Modificació del PDU aprovada l'1 d'abril de 2014.
4. Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 (DOGC núm.5779 del 21 de desembre de 2010)
5. PTP. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010)
6. Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
7. Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental.
8. Llei 16/2016, del 21 de juliol. de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica
9. El text refós del POUM. Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Palau-saverdera ( DOGC núm. 6233 del 16 d'octubre 2012)
10. Normes subsidiàries (NNSS) de Palau-saverdera aprovat definitivament per la CTU de Girona en sessió de 28 de setembre de 1999 com a planejament de referència per determinar l'ordenació urbanística prèvia del sòl del Sun Village

### 3. FORMULACIÓ, TRAMITACIÓ I CONTINGUT

La present modificació puntual es formula i tramita per iniciativa de l'Ajuntament en compliment de diverses sentències del TSJC i s'emmarca en el DL 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la seva modificació d'acord la Llei 3/2012, del 22 de febrer, en el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera.

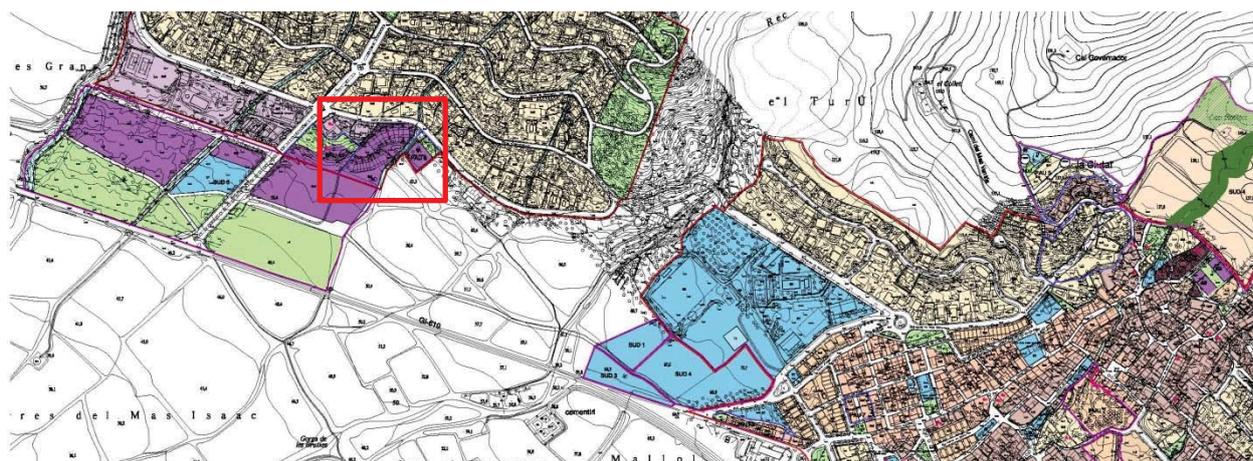
La seva tramitació suposa la restitució de la legalitat urbanística tal com es justifica en el cos de les sentències i interlocutòries del TSJC que s'adjunten en els annexos corresponents. En conseqüència, no correspon al present document el desenvolupament, mitjançant la documentació que exigeix el TRLU, de la conveniència o justificació de la modificació del POUM.

L'àmbit de la modificació és petit i té poca incidència en els paràmetres urbanístics generals. Tanmateix es justificarà que aquesta modificació manté la coherència del model d'ordenació del POUM vigent i no genera cap contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. En conseqüència no es deriva l'ajust de cap paràmetre en cap altre àmbit ni s'altera l'estructura bàsica i territorial del model d'ordenació.

### 4. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

#### 4.1. Situació

L'àmbit de la modificació correspon a la parcel·la situada al Carrer Holanda s/n a on s'emplaça l'edifici denominat Sun Village amb referència cadastral 1345202EG1814N.



Situació de l'àmbit de modificació

#### 4.2. Àmbit del POUM modificat

Atès que l'àmbit de la modificació és el sector SUND-1, tota la documentació del cos normatiu del POUM que fa referència a aquest sector quedarà modificada. En concret la documentació que es modifica és la següent:

Documents modificats	
Plànols d'ordenació	O2b i O2e. Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable
Normativa	Capítol IX. Regulació i desenvolupament del sòl urbà. Secció 2. Zones d'ordenació en sòl urbà. Article 78. Zona de dotacions i serveis (clau 8)

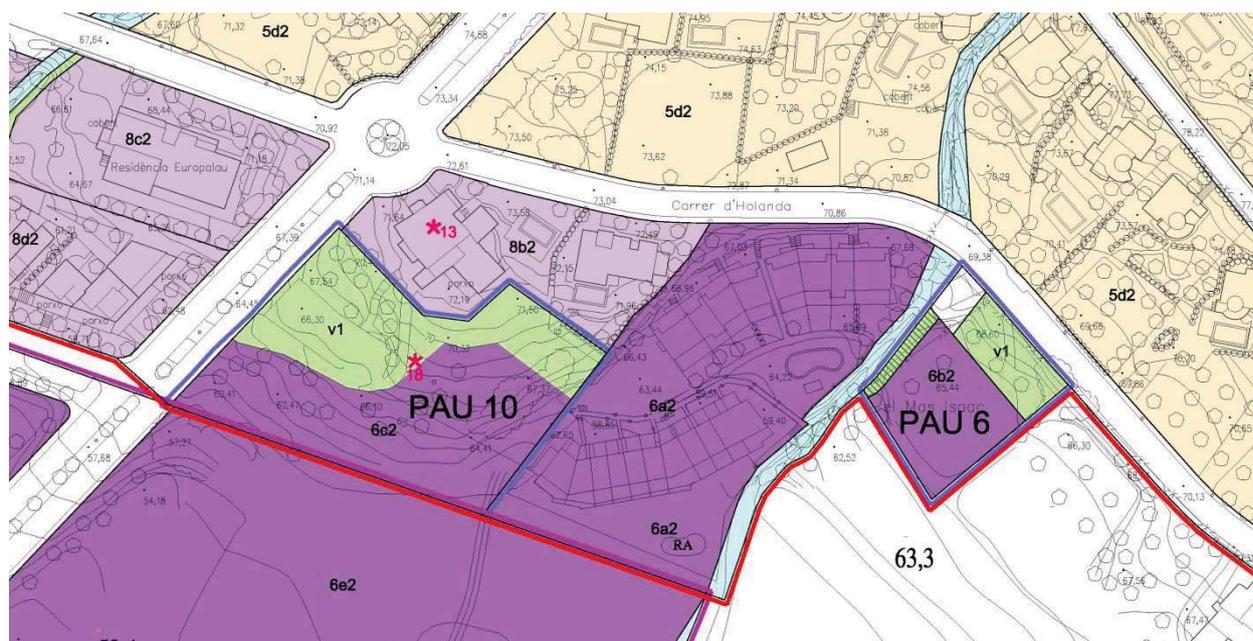
## 5. PARÀMETRES RESULTANTS DE L'EDIFICACIÓ CONSTRUÏDA

Es tracta d'un projecte de 2 blocs d'habitatges unifamiliars amb 38 habitatges i aparcaments amb les següents característiques

Llicència d'obra	13/09/2001
Qualificació en data llicència	Vila Montcada PP6. EQUIPAMENTS COMUNITARIS Equipament hotel·ler comercial i residencial (clau E) privat
Sup. parcel·la	5233,07m <sup>2</sup>
Ocupació parcel·la	1820,86m <sup>2</sup> (35%)
Edificabilitat construïda	4097,04m <sup>2</sup>
Edificabilitat plantes (4097,04m <sup>2</sup> )	La corresponent a la zona adjacent més pròxima i com a màxim 1m <sup>2</sup> sostre/1m <sup>2</sup> sòl.
Planta baixa	1685,94m <sup>2</sup>
Planta primera	1582,18m <sup>2</sup>
Planta sota coberta (planta golfes segons Normes 1999).	828,92m <sup>2</sup> (53%)
Planta soterrani (aparcament)	487,65m <sup>2</sup>
Altura màxima reguladora	7,5m (PB+1PP)
Superfície piscina	95,03m <sup>2</sup>
Superfície urbanitzada	805,04m <sup>2</sup>
Superfície enjardinada	930,02m <sup>2</sup>
Total espai lliure comunitari	1830,09m <sup>2</sup>

## 6. DETERMINACIÓ DE LA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SUN VILLAGE

### 6.1. Qualificació urbanística del POUM nul·la

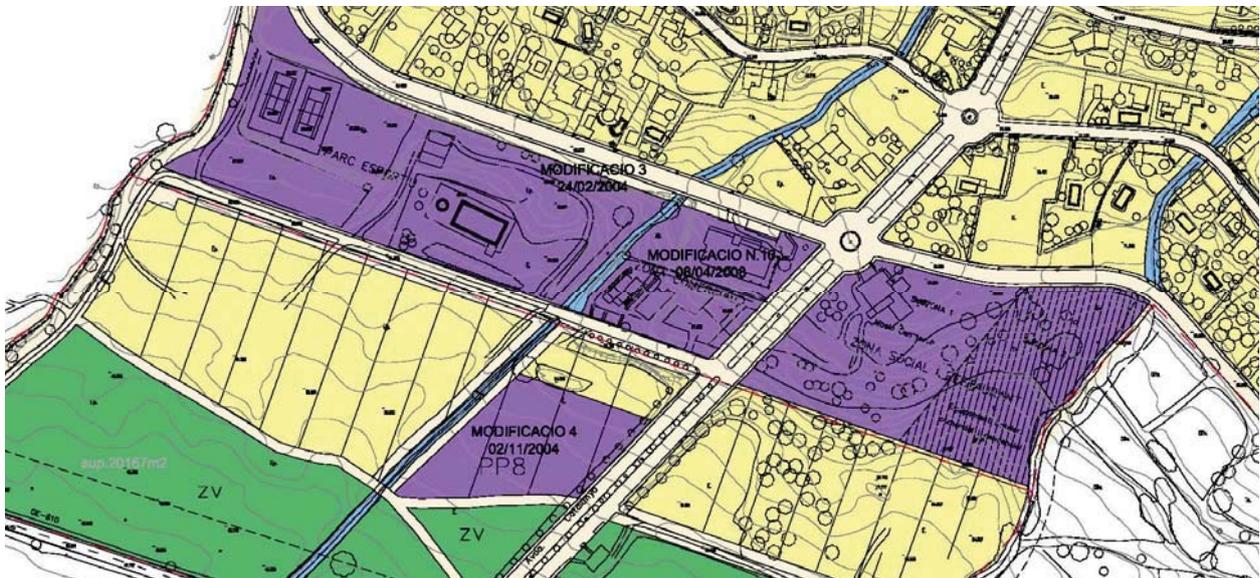


Plànol d'ordenació del POUM O2e i O2e

La qualificació urbanística segons el POUM vigent que ha resultat nul·la de ple dret per sentència judicial ferma és la següent:

Zona de blocs aïllats clau 6a2	
Condicions de parcel·lació	Parcel·la mínima= 4.000 m <sup>2</sup> Front mínim= 10m
Condicions de l'edificació	Edificabilitat màxima= 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Ocupació màxima= 50% Separació a carrer=5m Separació a altres=2,8m Alçada reguladora= 7m Pb+1Pp Alçada lliure màxima= PB= 3m Sota coberta habitable= NO Es permet la construcció de planta soterrani Densitat d'habitatges= un habitatge cada 80 m <sup>2</sup> de sostre
Condicions d'ús	Admesos: Habitatge, comercial, oficines, sanitari, socio-cultural, docent i garatges.
Condicions estètiques	Tractament de les façanes: S'admet qualsevol acabat que s'integri amb el conjunt, previ estudi i vistiplau del tècnic municipal. No s'admeten balustrades ni gelosies Composició de la façana: No s'admeten obertures de més d'una planta. Colors de la façana: Seran colors terrossos. Material de la coberta: Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta podrà ser mixta Tanques: Alçada màxima(presa des de la cota de la vorera en les tanques a vial i des de la pendent natural del terreny si és a veïns) 1.80 m. de les quals 0.90 m. pot ésser massissa arrebossades o de paredat, i la resta fins a 1.80 m. serà vegetal o reixada. No s'admeten gelosies.

## 6.2. Qualificació urbanística de les NNSS 1999 derogades



Plànol d'ordenació de l'entorn de les NNSS 1999. S'observa una organització en franges. El Sun Village s'inclou en una franja de color lila que correspon a la clau E (equipaments comunitaris). S'observa que en el Sun Village no es determina la subclau de l'equipament però sí s'exposa l'ús concret d' Equipament hotel, comercial i residencial

### TIPOLOGIES

EDIFICACIÓ TRADICIONAL  
NO ALINEADA A VIAL

- 1a 90% edificable
- 1b 70% edificable
- 1c 50% edificable

EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

2

ZONA CASES APARELLADES

4 segons PP

ZONA CASES EN FILERA

3a segons PP  
3b

ZONA UNIFAMILIARS AILLADES

- 5a separació vials
- 5b alineació vials

VERD PRIVAT

VP

### SISTEMES

ESPAIS LLIURES

- V1 zona verda
- V2 zones pedestals

EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- E1 EQUIPAMENTS GENERALS
- E2 EQUIPAMENTS PATRIMONIALS
- E3 EQUIPAMENTS LOCALS

La qualificació de la parcel·la en les NNSS 1999 queda regulada en l'article 71 de la Normativa corresponent a la regulació del Pla Parcial Urpasa (PP6), de la següent manera:

*El Pla Parcial Urpasa està aprovat i executat majoritàriament, però la urbanització no està recepcionada per l'Ajuntament. Haurà de complir tots els compromisos adoptats en el PP abans de ser recepcionada.*

*Es preveuen les següents modificacions respecte el Pla Parcial aprovat:*

*-La zona qualificada com equipament social i comercial hi existeix un restaurant, es podrà completar amb un habitatge de menys de 150m<sup>2</sup> (complint les ordenances aprovades)*

*-A la resta de la zona es podrà construir un equipament hotel·ler amb una edificabilitat màxima de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i una alçada de 7,5m (PB+PP) per a ús hotel·ler, comercial i residencial*

*-La zona privada classificada com a joc d'infants i esportiva es permet complementàriament l'ús d'hotel i apart hotel amb un sostre màxim de 1913m<sup>2</sup> i una alçada de 7m.*

*-Es mantindrà com a zona verda l'àmbit del Dolmen Mas Bofill*

En l'annex 2 d'aquestes Normes es distingeixen els usos d'habitatge i residencials de la següent manera:

*-Ús d'habitatges és destinat a l'allotjament a residencial familiar*

*-Ús residència col·lectiva: és el que es refereix a l'allotjament en habitacions amb tots els serveis complementaris necessaris per fer-hi estades llargues o permanents. S'especialitzen segons el col·lectiu a qui vans dirigits, estudiants, avis, etc.*

El sistema d'equipaments públic queda anomenat en les NNSS segons el concepte d'equipament patrimonial. En conseqüència la qualificació del Sun Village és d'equipament privat

### 6.3. Correspondència entre les qualificacions de les NNSS i del POUM

Com ja s'ha dit, la sentència número 277 de 17 de maig del 2017 va declarar nul de ple dret la regulació urbanística continguda en el POUM en relació a la regulació del sòl del Sun Village i va ordenar que l'ajuntament qualificués aquests terrenys amb la clau que correspongui (i que elevi el canvi a la Comissió d'Urbanisme per què exerceixi les seves competències).

Sense que el Tribunal concretí la clau urbanística que correspon, implícitament es desprèn que aquesta nova qualificació ha de definir els usos equivalents que imposava l'ordenació urbanística prèvia al planejament vigent. Aquesta seria la situació resultant d'aplicar la nul·litat del POUM vigent sobre l'àmbit. Qualsevol altre qualificació urbanística que es proposés diferent a la definida prèviament per les NNSS del 1999 seria de difícil justificació i de ben segur no s'acceptaria la regularització dels usos d'habitatge.

Atès que l'ordenació urbanística vigent ha actualitzat, ajustat i detallat el conjunt de paràmetres a la legislació vigent, la clau urbanística en correspondència a l'antiga clau E no existeix en el POUM vigent tal com s'exposa a continuació:

Les NNSS barrejava els equipaments de titularitat pública amb els privats sota la clau E, i definia l'exigència de la titularitat pública amb el concepte "patrimonial". El POUM vigent, resol les contradiccions en la definició dels usos i la titularitat dels equipaments i defineix una nova clau 8 per a les dotacions que han de ser de titularitat privada. Aquesta clau inclou els equipaments dels entorns del Mas Isaac, amb l'excepció del Sun Village i dels terrenys situats a la part inferior del Mas Isaac que els requalifica amb la clau 6. blocs aïllats amb l'ús d'habitatge admès.

**La clau 8. Zona de dotacions i serveis** es descriu de la següent manera: *Correspon als terrenys previstos per a la instal·lació d'activitats econòmiques destinades a serveis públic i privats que interessa reconèixer i regular per tal de facilitar el desplegament d'aquestes activitats econòmiques.*

#### 6.4. Correspondència entre les qualificacions de les NNSS i del POUM. Conclusions

La clau 8a és la que presenta un major grau de correspondència o coherència amb la regulació urbanística del Sun Village de les Normes Subsidiàries.

En el següent quadre es compara la regulació urbanística de la clau E pel Sun Village en les NNSS amb la clau 8a del POUM i s'observa que amb l'excepció de la regulació del sota coberta i els usos admesos, la clau 8a coincideix amb la clau E (Sun Village). En conseqüència es proposa qualificar la parcel·la del Sun Village amb la clau 8a i incorporar a la Normativa els ajustos necessaris per assolir una correspondència del 100%.

	NNSS 1999	POUM 2012	Correspon.
Paràmetres urbanístics	<b>Clau E (Sun Village)</b>	<b>Clau 8a</b>	
Parcel·la mínima i front mínim	Sense determinar	8.000 m <sup>2</sup> Front mínim: 10m Es mantenen les parcel·les originals, aquelles existents i escripturades en el Registre de la Propietat com a finques independents abans de l'aprovació inicial del present POUM.	Si
Edificabilitat màx.	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Si
Ocupació	Sense determinar. Ocupat 35%	50%	Si
Separacions	Sense determinar. La construcció se separa 5m a carrer	Separació mínima: al carrer: 5,00 m altres: segons alineacions	Si
Alçada reguladora	Pb+1pp 7.50 m	Pb+1pp 7.50 m	Si
<b>Sota coberta habitable</b>	Sense determinar. S'ha construït un sota coberta habitable del 53% de la planta 1	No es permet el sota coberta habitable.  Es permet consolidació de sostre en un o varis volums, i la construcció de planta soterrani.	<b>No</b>
Densitat d'habitatges	Cap	Cap	Si
<b>Usos admesos</b>	Hoteler, restauració i residencial	Hoteler, restauració (exclòs espectacles) i oficines	<b>No</b>
Condicions estètiques	Sense determinar	Composició lliure però s'haurà de justificar la integració en l'entorn	Si

En el següent quadre es compara la regulació urbanística de la clau E pel Sun Village en les NNSS amb la clau 8a del POUM i s'observa que amb l'excepció de la regulació del sota coberta i els usos admesos, la clau 8a coincideix amb la clau E (Sun Village). En conseqüència es proposa qualificar la parcel·la del Sun Village amb la clau 8a i incorporar a la Normativa els ajustos necessaris per assolir una correspondència del

Classificació dels usos		Regulació dels usos de la parcel·la del Sun Village d'acord les NNSS 1994
Ús residencial	Residència coll.lectiva (gent gran, estudiants, etc)	Admès
	Habitatge	Prohibit
Ús terciari i serveis	Hoteler	Admès
	Restauració	Admès
	Altres	Prohibit

## 7. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

### 7.1. Modificació del plànol d'ordenació O2

Es modifica la qualificació de la parcel·la del Sun Village de la clau **Zona de blocs aïllats clau 6a2** a la clau **Zona de dotacions i serveis clau 8a** en virtut de l'aplicació de la sentència número 277 de 17 de maig del 2017 del TSJC.

Aquesta modificació afecta els plànols d'ordenació detallada dels sòl urbà i urbanitzable O2b i O2e

### 7.2. Modificació de la Normativa

Es modifica l'article 78. Zona de dotacions i serveis clau 8 per incorporar una nota associada a la subclau 8a que permeti només per la parcel·la del Sun Village; l'admissió de l'ocupació en planta sota coberta i dels usos residencials col·lectius de manera que presenti una correspondència suficient amb les determinacions contingudes en les NNSS 1994 per aquesta parcel·la.

En relació a l'ocupació del sota coberta s'incorpora el següent:

*En la parcel·la del Sun Village s'admet l'ocupació de l'espai de sota coberta per als usos admesos i la superfície corresponent comptabilitzarà a efectes del càlcul de l'edificabilitat.*

En relació als usos admesos es defineix el següent quadre analític i jerarquitzat de la classificació dels usos que incideixen:

Classificació dels usos		Regulació dels usos de la parcel·la del Sun Village d'acord les NNSS 1994
Ús residencial	Residència col·lectiva per l'allotjament de de col·lectius amb necessitats especials de caràcter transitori o permanent i titularitat privada. Centres d'allotjament de gent gran o gent jove	Admès
	Habitatge	Prohibit
Ús terciari i serveis	Hoteler i restauració (Ús turístic) Aquests usos s'integren a l'ús turístic amb l'abast que estableix la Llei de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, amb l'excepció dels establiments de càmping que no s'admeten, Dins l'ús turístic s'inclou també l'ús de restauració	Admès
	Altres	Prohibit

El quadre s'integra a la modificació de la Normativa de la següent manera:

*En la parcel·la del Sun Village els usos admesos són els següent:*

*1-Residència col·lectiva per l'allotjament de de col·lectius amb necessitats especials de caràcter transitori o permanent i titularitat privada. Centres d'allotjament de gent gran o gent jove.*

*2.-Hoteler i restauració (Ús turístic)*

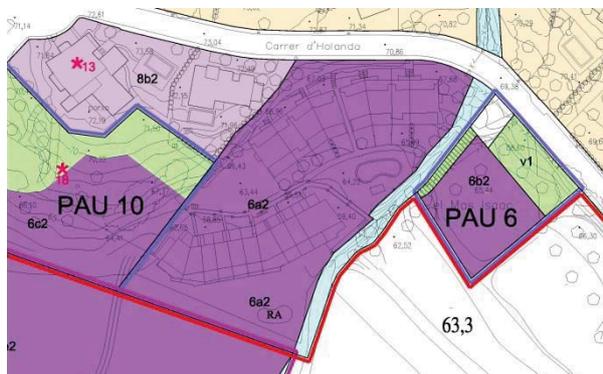
*Aquests usos s'integren a l'ús turístic amb l'abast que estableix la Llei de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020 de turisme de Catalunya, amb l'excepció dels establiments de càmping que no s'admeten. Dins l'ús turístic s'inclou també l'ús de restauració.*

*3.-Els usos d'habitatge preexistents a aquest planejament, atès que no són incompatibles amb els usos admesos per raó de molèsties, insalubritat, perill o nocivitat, podran mantenir-se d'acord la disposició transitòria primera de la Normativa del POUM com a usos discomformes.*

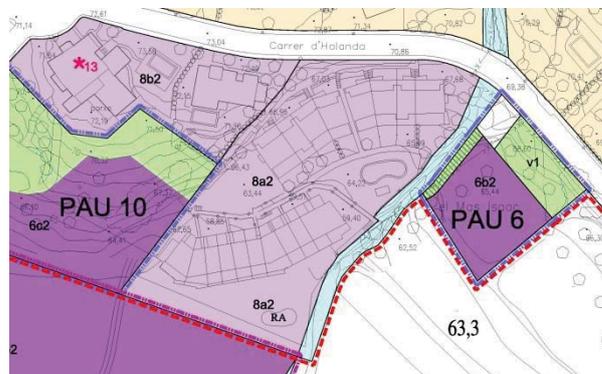
## 8. COMPARATIVA DE DETERMINACIONS VIGENTS I MODIFICADES

### 8.1. Modificació dels plànols d'ordenació. O2b i O2e

Determinacions vigents anul·lades en el Sun Village



Determinacions modificades



### 8.2. Modificació de l'article 78. Zona de dotacions i serveis (clau 8)

Article 78. Zona de dotacions i serveis (clau 8)		Article 78. Zona de dotacions i serveis (clau 8)	
Determinacions vigents		Determinacions modificades	
1. Definició	Correspon als terrenys previstos per a la instal·lació d'activitats econòmiques destinades a serveis públic i privats que interessa reconèixer i regular per tal de facilitar el desplegament d'aquestes activitats econòmiques.	1. Definició	Correspon als terrenys previstos per a la instal·lació d'activitats econòmiques destinades a serveis públic i privats que interessa reconèixer i regular per tal de facilitar el desplegament d'aquestes activitats econòmiques.
2. Subzones	En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen cinc subzones: - clau 8a - clau 8b - clau 8c - clau 8d - clau 8e - clau 8f	2. Subzones	En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen cinc subzones: - clau 8a - clau 8b - clau 8c - clau 8d - clau 8e - clau 8f
3. Condicions de parcel·lació	Parcel·la mínima 8a: 8.000 m <sup>2</sup> 8b: 2.000 m <sup>2</sup> 8c: 2.000 m <sup>2</sup> 8d: 500 m <sup>2</sup> 8e: 10.000 m <sup>2</sup> Front mínim: 10m Es mantenen les parcel·les originals, aquelles existents i escripturades en el Registre de la Propietat com a finques independents abans de l'aprovació inicial del present POUM.	3. Condicions de parcel·lació	Parcel·la mínima 8a: 8.000 m <sup>2</sup> 8b: 2.000 m <sup>2</sup> 8c: 2.000 m <sup>2</sup> 8d: 500 m <sup>2</sup> 8e: 10.000 m <sup>2</sup> Front mínim: 10m Es mantenen les parcel·les originals, aquelles existents i escripturades en el Registre de la Propietat com a finques independents abans de l'aprovació inicial del present POUM.
4. Condicions de l'edificació	Edificabilitat màxima 8a 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 8b 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 8c 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 8d 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 8e 0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  Ocupació màxima	4. Condicions de l'edificació	Edificabilitat màxima 8a 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 8b 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 8c 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 8d 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 8e 0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  Ocupació màxima

	<p>8a 50 %                  8b 40 %                  8c 35 %                  8d 40 %                  8e 36 %                  Separació mínima: al carrer: 5,00 m                  altres:8b, 8c, 8d, 8e,00 m                  8a segons alineacions</p> <p>Alçada reguladora:Pb+1pp 7.50 m                  Alçada lliure màxima: planta baixa</p> <p>Sota coberta habitable:8a, 8b, 8c, 8d, 8e no                  Es permet consolidació de sostre en un o                  varis volums, i la construcció de planta                  soterrani.</p> <p>Densitat d'habitatges                  8a Cap                  8b un habitatge de 150 m2 de sostre                  8c Cap                  8d un habitatge per comerç                  8e Cap</p>		<p>8a 50 %                  8b 40 %                  8c 35 %                  8d 40 %                  8e 36 %                  Separació mínima: al carrer: 5,00 m                  altres:8b, 8c, 8d, 8e,00 m                  8a segons alineacions</p> <p>Alçada reguladora:Pb+1pp 7.50 m                  Alçada lliure màxima: planta baixa</p> <p>Sota coberta habitable:8a, 8b, 8c, 8d, 8e no                  Es permet consolidació de sostre en un o                  varis volums, i la construcció de planta                  soterrani.</p> <p><i>En la parcel·la del Sun Village s'admet                  l'ocupació de l'espai de sota coberta per                  als usos admesos i la superfície                  corresponent comptabilitzarà a efectes                  del càlcul de l'edificabilitat.</i></p> <p>Densitat d'habitatges                  8a Cap                  8b un habitatge de 150 m2 de sostre                  8c Cap                  8d un habitatge per comerç                  8e Cap</p>
<p>5. Condicions                  d'ús</p>	<p>Els usos permesos són:                  Els hi són d'aplicació els articles 6 i 9 del                  Decret Llei 1/2009                  8a Hoteler, restauració (exclòs espectacles)                  i oficines</p>	<p>5. Condicions                  d'ús</p>	<p>Els usos permesos són:                  Els hi són d'aplicació els articles 6 i 9 del                  Decret Llei 1/2009                  8a Hoteler, restauració (exclòs espectacles)                  i oficines</p> <p><i>En la parcel·la del Sun Village els usos                  admesos són els següent:</i></p> <p><i>1-Residència col·lectiva per l'allotjament                  de de col·lectius amb necessitats                  especials de caràcter transitori o                  permanent i titularitat privada. Centres                  d'allotjament de gent gran o gent jove.</i></p> <p><i>2.-Hoteler i restauració (Ús turístic)                  Aquests usos s'integren a l'ús turístic                  amb l'abast que estableix la Llei de                  turisme de Catalunya i el Decret 75/2020,                  amb l'excepció dels establiments de                  càmping que no s'admeten. Dins l'ús                  turístic s'inclou també l'ús de                  restauració.</i></p> <p><i>3.-Els usos d'habitatge preexistents a                  aquest planejament, atès que no són                  incompatibles amb els usos admesos per                  raó de molèsties, insalubritat, perill o                  nocivitat, podran mantenir-se d'acord la                  disposició transitòria primera de la                  Normativa del POUM com a usos                  disconformes.</i></p>

	8b Restauració (exclòs espectacles) i dos habitatges 8c Assistencial 8d Comercial i 1 habitatge per parcel·la 8e Hotel·ler i Esportius  En totes les zones hotel·eres 8a i 8e s'estableix una reserva per aparcament de vehicles en una proporció mínima de 1 plaça per cada 100 m2 edificables, la qual una haurà de ser coberta, exceptuant les zones esportives que preveuran 1 plaça per cada 100 m2 edificables, no caldrà que sigui coberta  En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici		8b Restauració (exclòs espectacles) i dos habitatges 8c Assistencial 8d Comercial i 1 habitatge per parcel·la 8e Hotel·ler i Esportius  En totes les zones hotel·eres 8a i 8e s'estableix una reserva per aparcament de vehicles en una proporció mínima de 1 plaça per cada 100 m2 edificables, la qual una haurà de ser coberta, exceptuant les zones esportives que preveuran 1 plaça per cada 100 m2 edificables, no caldrà que sigui coberta  En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici
6. Condicions estètiques	8a, 8c, 8d, 8e Composició lliure però s'haurà de justificar la integració en l'entorn.  8b S'estableix la protecció de la Masia Can Isaac condicionant qualsevol actuació en el mas i el seu entorn al desenvolupament d'una normativa específica que preservi els valors arquitectònics i paisatgístics del conjunt.	6. Condicions estètiques	8a, 8c, 8d, 8e Composició lliure però s'haurà de justificar la integració en l'entorn.  8b S'estableix la protecció de la Masia Can Isaac condicionant qualsevol actuació en el mas i el seu entorn al desenvolupament d'una normativa específica que preservi els valors arquitectònics i paisatgístics del conjunt.

## 9. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

El canvi dels paràmetres urbanístics de la present modificació només afecta els usos d'habitatge que tindran consideració d'ús disconforme d'acord el TRLU. La resta dels paràmetres de l'edificació no s'alteren. A efectes d'allò que estableix el punt 6 de l'article 108 del TRLU, es defineixen les següents disposicions:

- 1.-Els usos preexistents a l'aprovació de la present modificació i es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb els nous usos i sempre que s'adaptin als límits de molèstia d'aquests.
- 2.-Els usos d'habitatge preexistents no són incompatibles amb el nou planejament a efectes del seu manteniment i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Aquestes disposicions es traslladen a la Normativa de la present modificació

Palau-saverdera, gener del 2021

El redactor

PERE MASSO  
 SUAZ /

Pere Massó  
 Arquitecte Núm.  
 Col

## ANNEX. SENTÈNCIES JUDICIALS

4 CAJAS



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA  
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
SECCIÓN TERCERA

AJUNTAMENT DE PALAU SAVERDERA  
REGISTRE D'ENTRADES

N.º .....128.....  
Data .....12.01.07.....

ILMO. SR..

Adjunto remito certificación de la Sentencia dictada por esta Sala en el recurso Contencioso-Administrativo número 644/2002, la cual tiene el carácter de firme, así como el expediente administrativo correspondiente, a fin de que se lleve a puro y debido efecto, adoptándose las resoluciones procedentes para su cumplimiento, todo ello en el término de diez días a contar desde que acusen recibo de la presente comunicación, para lo cual disponen de diez días, debiendo indicar el órgano responsable del cumplimiento de la citada sentencia.

Barcelona, a 12 GEN. 2007

LA SECRETARIA JUDICIAL



AJUNTAMENT DE PALAU SAVERDERA



D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> | de la Sección 3<sup>a</sup> de la SALA DE LO  
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE  
CATALUNYA.

CERTIFICO: Que en el recurso contencioso administrativo 644/2002, se ha dictado  
**Sentencia**, , del tenor literal siguiente:





**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA  
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
SECCIÓN TERCERA**

Recurso Ordinario nº 644/2002.

Partes:

Actora:

Demandadas: Ayuntamiento de Palau Saverdera (Girona).

Codemandada:

**SENTENCIA nº 758.**

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

**D. JOSÉ JUANOLA SOLER**

**D<sup>a</sup>. PILAR MARTÍN COSCOLLA**

**D. MANUEL TÁBOAS BENTANACHS**

En la ciudad de Barcelona, a 15 de septiembre de 2006.

**LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA (SECCION TERCERA)**, constituida para la resolución de este recurso ha pronunciado en nombre del Rey la siguiente sentencia en el recurso nº 644/02 seguido a instancia de representada por el Procurador don [redacted] y asistida por la Letrada doña [redacted] contra el Ayuntamiento de Palau Saverdera (Girona) representado por la Procuradora doña [redacted] y asistido por el Letrado don [redacted]. Se han personado como partes codemandadas, por un lado, la entidad Sun Village Developments, S.L. representada por el Procurador don [redacted] y asistida por la Letrada [redacted]



doña

y, por otro, nueve personas físicas, los señores

, todos ellos representados por el Procurador don  
y asistidos por el Letrado don

Noria

Ha sido Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D<sup>a</sup>. Pilar Martín Coscolla, quien expresa el parecer de la SALA.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La parte actora interpuso recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palau Saverdera de fecha 13 de septiembre de 2001 por el que se concedió a la Sociedad U.R.P.A. S.A. licencia de obras para la construcción de 38 viviendas y apartamentos en la C/ Holanda s/n, Urbanización "URPASA".

Dichas sociedad titular de la licencia fue emplazada en su día pero no compareció en el proceso, haciéndolo en su lugar la entidad Sun Village Developments, S.L., que había comprado a U.R.P.A.S.A. los terrenos de autos, según indica, en escritura pública de 28 de marzo de 2001.

A lo largo de las actuaciones se puso de manifiesto las sucesivas ventas por parte de Sun Village Developments, S.L. de las viviendas objeto de la licencia, en régimen de propiedad horizontal, a diversas personas, en su mayor parte de nacionalidad holandesa o británica, con mención en las escrituras de compraventa de la pendencia de un recurso contra la licencia. Efectuados diversos trámites para su emplazamiento dieron como resultado la personación de las nueve personas físicas indicadas en el encabezamiento.

**SEGUNDO.-** Acordada la incoación de los presentes autos, se les dio el cauce procesal previsto por la Ley de esta Jurisdicción, habiendo despachado las



partes, llegado su momento y por su orden, los trámites conferidos de demanda y contestación; en cuyos escritos respectivos en virtud de los hechos y fundamentos de derecho que constan en ellos, suplicaron respectivamente la anulación de los actos objeto del recurso y la desestimación de éste, en los términos que aparecen en los mismos.

**TERCERO.-** Acordado por auto de fecha 6 de junio de 2003 pasando el recibimiento del pleito a prueba y tras el oportuno trámite de conclusiones que evacuaron ambas partes, se señaló a efectos de votación y fallo la audiencia del día 26 de julio de 2006.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se impugna el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palau Saverdera de fecha 13 de septiembre de 2001 por el que se concedió a la sociedad U.R.P.A.S.A. licencia de obras para la construcción de 38 viviendas y aparcamientos en la Urbanización URPASA C/ Holanda s/n.

**SEGUNDO.-** En primer lugar procede rechazar las alegaciones de nulidad de actuaciones formuladas por las nueve personas físicas personadas como codemandadas, por no haberse retrotraído las actuaciones, en virtud de su personación, al trámite de contestación a la demanda, ya que en el escrito de conclusiones presentado han podido alegar con total conocimiento de causa lo que han considerado oportuno sobre la cuestión litigiosa y también podían haber pedido la práctica de prueba concreta, que hubiera sido admitida como diligencia final, pero no lo han hecho, por lo que ninguna indefensión se aprecia en su situación procesal, máxime cuando a fecha 6 de junio de 2003 (auto de apertura a prueba) no consta que fueran ya propietarios de alguna de las viviendas construidas en virtud de la licencia impugnada en autos, siendo su legitimación posterior y, en consecuencia, su emplazamiento, habiéndoseles tenido por partes en los trámites no precluidos, conforme al art. 50.3 de la L.J.C.A. 29/98.



**TERCERO.-** En el escrito de demanda se alega:

1º) Se ha otorgado una licencia para la construcción de 38 viviendas y aparcamientos, cuando este uso no está permitido en el sector del Plan Parcial URPASA para el que se solicita, conforme a las Normas Subsidiarias de Palau Saverdera, revisadas por la Comisión de Urbanismo de Girona el 19 de mayo de 1999 (D.O.G.C 11 de noviembre de 1999), que sólo permiten el uso de equipamiento hotelero.

2º) Se ha concedido la licencia con la siguiente prescripción: "*condicionada a que la edificación no sobrepasará la altura máxima permitida*", lo cual viola la naturaleza reglada de la licencia ya que el cumplimiento de los parámetros urbanísticos, entre ellos la altura, debe darse "ex ante", en el propio proyecto y debe ser analizado por la Administración también antes de conceder la licencia, a la vista del proyecto presentado.

3º) El proyecto de obras autorizado por la licencia contraviene los parámetros de altura reguladora máxima del edificio y de número de plantas que se permite construir (7'50 m. y P.B.+P.P. respectivamente), midiendo lo construido entre 11 y 12'40 m. y contemplando el proyecto una segunda planta sotacubierta habitable.

**CUARTO.-** Entrando en el análisis del primer motivo de impugnación debemos partir de los siguientes datos:

1º) el sector que nos ocupa forma parte del Plan Parcial de Ordenación "Urbanizaciones Palau S.A." (URPASA) de 1983, en cuyas Ordenanzas (aportadas por la parte actora dentro del documento dos de los acompañados a su escrito de demanda) se delimitaron los siguientes tipos de suelo: a) solares destinados a la edificación residencial tipo ciudad jardín; b) zona de equipamiento comercial y social; c) zona destinada a parque deportivo y e) plazas de aparcamientos.

2º) los terrenos de autos, según aceptan todas las partes, se encuentran en la zona b) de equipamiento comercial y social, que según el apartado 5.3 de dichas Ordenanzas "*constituye una zona destinada a la instalación de centros de*



reunión, locales comerciales, restaurantes, bares etc. con una altura máxima de 7 metros correspondiente a planta baja y planta piso; esta zona está dividida en dos partes, una que aprovechando el actual edificio de Mas Isach, se destinará a restaurante y equipamiento social y la otra destinada a equipamiento comercial". Para esta zona b) se preveía una superficie de 17.876 metros cuadrados.

3º) en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Palau Saverdera de fecha 19 de mayo de 1999, el Plan Parcial URPASA (P.P. 6) en lo que aquí nos afecta se modifica, en el art. 71 de las Normas Urbanísticas de aquella, en el sentido siguiente: "la zona calificada como equipamiento social y comercial en la que existe un restaurante, se podrá complementar con una vivienda de menos de 150m<sup>2</sup>" (según parece esto implica poder legalizar una vivienda ya existente). "En el resto de la zona se podrá construir un equipamiento hotelero con una edificabilidad máxima de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura de 7,50 m. (P.B.+PP.) para uso hotelero, comercial y residencial".

4º) en el anexo 2 de la repetida Revisión figuran las definiciones, entre otras, de los usos según la actividad. Así, en lo que aquí nos interesa, uso de vivienda es el destinado a alojamiento o residencia familiar; uso hotelero es el que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios y por temporada, incluidos en el D. 176/1987, de 9 de abril sobre clasificación de establecimientos de alojamiento turístico sometidos al régimen de hotelería, que pueden ser: hoteles, hoteles-apartamentos y pensiones; uso comercial es el que se refiere a la venta de productos manufacturados al por mayor o al detalle; y se define como uso residencia colectiva aquél que se refiere al alojamiento en habitaciones, con todos los servicios complementarios necesarios para hacer estancias largas o permanentes y se especializan según el colectivo al que van dirigidos: estudiantes, ancianos, etc.

5º) en trámite de conclusiones se ha puesto de manifiesto que el Ayuntamiento de Palau Saverdera ha promovido y tramitado una Modificación de las Normas Subsidiarias en el Sector de equipamientos del P.P.6 (URPASA.), respecto de la cual la Comisión de Urbanismo de Girona decidió en sesión de 25 de septiembre de 2003 suspender su aprobación definitiva hasta la presentación por el Ayuntamiento de un Texto Refundido que incorpore la siguiente prescripción:



*"1.1. Habrá que clarificar, con la documentación justificativa pertinente, las superficies, deslinde y edificabilidades de cada zona, así como su régimen de usos aplicables, salvo por lo que hace referencia a la subzona hotelera de la subzona de equipamiento social y restaurante, donde resulta conveniente mantener el régimen de usos a la espera de sentencia sobre el contencioso-administrativo interpuesto".*

Como resumen de lo anterior puede decirse que bajo el Plan Parcial de 1983 los terrenos eran zona de equipamiento social y comercial y con la Revisión de 1999 se permitió construir en ellos un equipamiento hotelero para uso hotelero, comercial y residencial. De todo ello se desprende sin género de dudas para este Tribunal, que el uso de vivienda entendida como alojamiento o residencia familiar no está permitido, pues se trata de un uso perfectamente diferenciado del de equipamiento hotelero; y si dentro de este se han establecido subzonas o subclases de usos (hotelero, comercial y residencial) debe entenderse que son usos relacionados, referentes y concernientes a la clase "hotelero" que los abarca, por más que se haya adoptado el término poco afortunado de "residencial", que las partes demandada y codemandadas consideran que se refiere a residencia familiar, en postura que este Tribunal no comparte habida cuenta de la historia del sector (siempre calificado de equipamiento) y del hecho de que el uso para residencia familiar en la Revisión de las Normas Subsidiarias, como hemos visto, recibe la denominación o designación de "uso de vivienda".

Por las mismas razones no resulta convincente la afirmación del arquitecto Sr. [redacted], que intervino en la tramitación de la Revisión de las Normas Subsidiarias, de que cuando se habla de uso residencial se hace referencia a residencia familiar; sorprende además que sus referencias a un exceso en la previsión de zona hotelera no tuvieran plasmación alguna en la Memoria de la Revisión y, sobre todo, que la residencia familiar pueda ser contemplada como un uso a desarrollar dentro de un equipamiento social y comercial en el que, en todo caso, sólo parece encuadrable el de residencia o alojamiento colectivo o comunitario como residencias, asilos, hogares de ancianos o de juventud etc.

**QUINTO.-** Sentado lo anterior procede declarar la nulidad de la licencia de obras otorgada el 13 de septiembre de 2001, por ser contraria al planeamiento vigente, conforme al art. 247.12 de D.Leg. 1/90 de Urbanismo de Cataluña



aplicable al presente caso por razones temporales, al haberse concedido para un uso no permitido en el suelo en cuestión.

También deberá prosperar el segundo motivo de impugnación expuesto en el fundamento tercero ya que, efectivamente, las licencias comportan un análisis o estudio previo del proyecto de obras que se somete a autorización, no siendo correcta su concesión condicionada *"a que la edificación no sobrepasará la altura máxima permitida"*, porque esta prescripción pone de manifiesto que en el Proyecto se ha constatado una vulneración de tal parámetro urbanístico, lo que, en buen actuar jurídico, debió conllevar el rechazo del mismo y/o la denegación de la licencia pedida a su amparo. De hecho, al folio 8 del expediente figura el informe del arquitecto municipal de 20 de marzo de 2001 en el que, entre otras deficiencias, se indica que la edificación proyectada sobrepasa la altura máxima permitida, y aconseja no resolver hasta que no se complemente el proyecto presentado; presentada nueva documentación (folio 13), el técnico municipal no emite un informe favorable, sino que efectúa el 10 de septiembre de 2001 (folio 44) una serie de puntualizaciones, la primera de las cuales dice que *"la edificación no sobrepasará la altura máxima permitida de 7'50 metros desde la cota natural del terreno"* prevención que no hubiera sido necesaria si el proyecto respetase dicho parámetro; para mayor inri dos días después, el 12 de septiembre de 2001 (folio 15) el Alcalde del Ayuntamiento suscribe un convenio con la entidad U.R.P.A.S.A en la que el Ayuntamiento *"se compromete a conceder la preceptiva licencia de obras condicionada al previo cumplimiento de los requisitos especificados en el informe del técnico municipal de fecha 10 de septiembre de 2001"*; y, finalmente, todas las sospechas sobre la incorrección del proyecto se han visto corroboradas por el reconocimiento del propio arquitecto municipal Sr.

en informe acompañado por el Ayuntamiento como documento nº 1 de su contestación a la demanda, en el que indica: *"El proyecto incluye... el plano de secciones E y G que justifican el cumplimiento del parámetro de altura máxima permitida (excepto una pequeña parte de la Sección F que sobrepasa la altura máxima en 30 cm y la Sección E que sobrepasa en 1'20 metros). Por este motivo la licencia de obras se concedió condicionada a ajustarse a la altura máxima permitida"*.

Pues bien, la sorprendente actuación municipal no requiere ni merece



mayores comentarios, pues un exceso de 1'20 metros de altura en una sección de la construcción no sólo afecta a este parámetro, sino lógicamente a otros como el de la altura de las plantas, o el de edificabilidad máxima; ello sin perjuicio de lo improcedente de relegar al momento de la construcción el cumplimiento y respeto de la altura, cuando para la ejecución no podrá servir de base un proyecto que parte de parámetros que la propia licencia considera no aplicables; en suma, la licencia condicionada permite, en última instancia, construir sin un proyecto previo completo.

**SEXTO.-** En cuanto al tercer motivo de impugnación relativo al incumplimiento de los parámetros de altura reguladora máxima y número de plantas permitidas, el primer extremo ya ha sido aceptado en el fundamento anterior. Sólo cabe añadir que, siendo determinante el informe del arquitecto municipal al que ya nos hemos referido, resulta indiferente que el perito procesal actuante en autos dictamine que la totalidad del edificio, "a la vista del proyecto y de las condiciones de la propia licencia" se halla por debajo de la altura permitida por el planeamiento, pues precisamente es el hecho de que la licencia sea condicionada lo que resulta disconforme a derecho, como hemos visto.

Al perito procesal se le pregunta también si la edificación construida se ajusta a lo proyectado y contesta que no en cuanto al aparcamiento y en cuanto a la distancia de calaje con el perfil natural del terreno, en la planta baja, pero se trata de una cuestión en la que no procede entrar pues el acto recurrido es la licencia municipal concedida y no la inactividad del Ayuntamiento frente a posibles excesos en la construcción; por la misma razón de referirse a lo construido y no a lo proyectado, no cabe analizar la pericial de topógrafo aportada por la parte actora; en cuanto al dictamen de arquitecto acompañado por Sun Village Developments, S.L., con su escrito de contestación a la demanda, que considera ajustado el proyecto a las Normas Subsidiarias, no puede prevalecer sobre el propio informe técnico municipal y la realidad del condicionado de la licencia.

En cuanto al número de plantas, en la zona está permitida planta baja más una planta piso; el proyecto aprobado en la licencia contempla además una planta bajocubierta habitable, o golfas, unida por escalera interior a la planta piso inmediatamente inferior; pues bien, conforme al art. 4 de las Normas Subsidiarias,



esta planta golfas sólo está permitida por encima de la altura máxima (y aquí hemos visto que se ha superado) cuando así lo indiquen las ordenanzas de la zona, y en el Plan Parcial 6 no se prevé esta posibilidad, por lo que también este motivo es apreciable.

**SÉPTIMO.-** Conforme a los criterios del art. 139.1 de la L.J.C.A. 29/98 procede imponer las costas procesales generadas a la parte actora, tanto al Ayuntamiento de Palau Saverdera como a Sun Village Developments, S.L., por partes iguales.

### FALLO

En atención a lo expuesto la Sala ha decidido estimar la demanda interpuesta por doña [redacted] y declarar la nulidad, por no ser conforme a derecho, de la licencia de obras de fecha 13 de septiembre de 2001 otorgada por el Pleno del Ayuntamiento de Palau Saverdera en el expediente nº 43/01 a la entidad U.R.P.A.S.A.

En consecuencia, se ordena a dicho Ayuntamiento que proceda al derribo de lo construido al amparo de la misma.

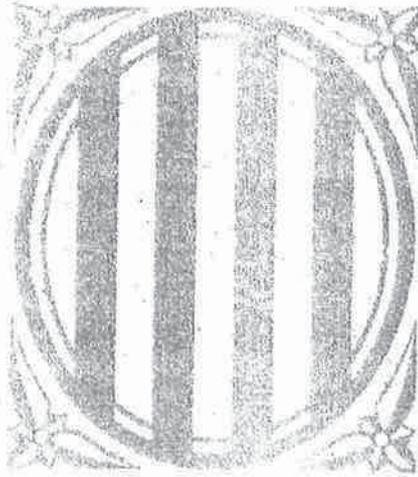
Se imponen por mitad al referido Ayuntamiento y a la entidad Sun Village Developments S.L. las costas procesales ocasionadas por el recurso a la parte actora.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Hágase saber que la presente sentencia es **FIRME** y no cabe recurso alguno contra ella, conforme al criterio seguido por el Tribunal Supremo en la fase transitoria de la L.O. 19/03 en relación con el art. 8 de la Ley 29/98, cuando se trate de asunto que con la actual redacción de dicho precepto, su conocimiento hubiera correspondido en primera instancia a los Juzgados de lo Contencioso y en apelación a la Sala del Tribunal Superior (por todas, sentencias de 13 de julio de



2005, recurso 445/04 de la Sala Tercera, Sección 6ª, y auto de 11 de septiembre de 2006 dictado en el recurso de queja nº 607/06 de la Sección 1ª).





Concuerda bien y fielmente con su original al que me remito, y para que conste expido la presente en Barcelona, a

12 GEN. 2007

LA SECRETARIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA  
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
Sección Tercera

Recurso ordinario número 301/2012

Partes:

Generalitat de Catalunya, el Ayuntamiento de  
"Sun Village"

NOTIFICADO

- 6 JUN. 2017

contra la

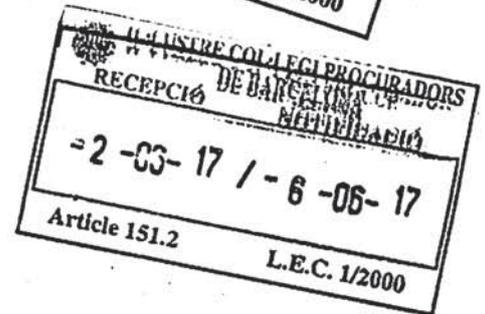
D<sup>a</sup> Saveria y la Comunidad de Propietarios  
de Palau Savera

M. Ref. 7910-1605

Article 151.2

2-03-17 / -6-06-17

L.E.C. 1/2000



**SENTENCIA Nº 277**

Ilmos. Sres. Magistrados  
Manuel Táboas Bentanachs  
Francisco López Vázquez  
Eduardo Rodríguez Laplaza

En la ciudad de Barcelona, a diecisiete de mayo de dos mil diecisiete.

La Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, constituida al efecto para la votación y fallo, ha visto, en el nombre de S.M. el Rey, el recurso contencioso administrativo seguido ante la misma con el número de referencia, promovido a instancia de "COCU, SL", D<sup>a</sup> , representadas por el procurador de los tribunales Sr. y defendidas por el letrado Sr. , contra la Generalitat de Catalunya, representada y defendida por su

letrado, siendo partes codemandadas el Ayuntamiento de Palau Saverdera, representado por la procuradora de los tribunales Sra. y defendido por letrado, y la Comunidad de Propietarios "Sun Village", representada por el procurador Sr. y defendida por el letrado Sr. en relación con disposiciones generales en materia de planeamiento urbanístico, siendo la cuantía del recurso indeterminada, y atendiendo a los siguientes:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** Por la representación procesal de la parte actora se interpuso el presente recurso contencioso administrativo y, una vez recibido el expediente administrativo, le fue entregado para que dedujese escrito de demanda, donde, tras consignar los hechos y fundamentos jurídicos que estimó de aplicación, solicitó se dictase sentencia estimatoria de las pretensiones en ella deducidas.

**SEGUNDO.** Conferido traslado a las partes demandadas, contestaron la demanda, consignando los hechos y fundamentos de derecho que entendieron aplicables, solicitando la desestimación de las pretensiones de la parte actora.

**TERCERO.** Recibidos los autos a prueba, fueron practicadas las consideradas pertinentes de entre las propuestas, con el resultado que es de ver en autos, continuando el proceso sus trámites, hasta finalizar con el de conclusiones, donde las partes presentaron sucintas alegaciones en defensa de sus pretensiones respectivas, quedando el pleito concluso para sentencia y señalándose finalmente la votación y fallo para el día 3 de mayo de 2.017.

**CUARTO.** Se han seguido en la tramitación de este proceso las prescripciones legales, salvo las referidas a los plazos, ante la importante carga de trabajo que pende ante esta Sección. Ha sido ponente el Ilmo. Sr. López Vázquez, quien expresa el parecer unánime del Tribunal.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** Tiene este recurso contencioso administrativo por objeto la impugnación del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de 19 de julio de 2.012 dando su conformidad al texto refundido del Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Palau Saverdera, promovido y tramitado por el Ayuntamiento, en cumplimiento del anterior acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones de 2 de febrero de 2.012 (DOGC. 16-10-12).

Se interesa en la demanda, con carácter principal, su declaración de nulidad de pleno derecho en su integridad o, subsidiariamente, sólo en lo afectante a la nueva ordenación urbanística del edificio "SUN VILLAGE", con imposición de costas en ambos casos a las demandadas.

**SEGUNDO.** Para rechazar la causa de inadmisibilidad propuesta por la codemandada privada por falta de interés legítimo y abuso de derecho, baste con recordar la acción pública que a cualquier ciudadano otorga el artículo 12 de la Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, aprobando el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña para exigir ante los órganos administrativos y ante la jurisdicción contencioso administrativa el cumplimiento de la legislación y del planeamiento urbanísticos.

**TERCERO.** Como antecedente necesario de este recurso cabe recordar que la sentencia firme de esta misma Sala y Sección número 758, de 15 de septiembre de 2.006 (recurso Ordinario nº 644/2002), declaró a instancia de un tercero la nulidad del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palau Saverdera de 13 de septiembre de 2.001 por el que se concedió a la sociedad "URPASA" licencia de obras para la construcción de 38 viviendas y aparcamientos en la urbanización de su mismo nombre, calle Holanda, sin número, por ser tal licencia contraria al planeamiento por entonces de aplicación, al haberse concedido para un uso no permitido en el suelo en cuestión, además de por su incorrecta concesión condicionada. En consecuencia, ordenó tal sentencia, que figura incorporada a las actuaciones junto con el escrito de demanda, el derribo de lo construido al amparo de esa licencia anulada, tras considerar en su fundamento jurídico cuarto que bajo el Plan Parcial de 1.983 los terrenos afectos a tal licencia eran zona de equipamiento social y comercial y, con la revisión de 1.999, se permitió construir en ellos un equipamiento hotelero para uso hotelero, comercial y residencial. De forma que el uso de vivienda, entendido como alojamiento o residencia familiar, no estaba permitido, al tratarse de un uso perfectamente diferenciado del de equipamiento hotelero; y si dentro de este se establecieron subzonas o subclases de usos (hotelero, comercial y residencial) debía entenderse que eran usos relacionados, referentes y concernientes a la genérica clase "hotelero" que los abarcaba, por más que se hubiese adoptado el término poco afortunado de "residencial", que no podía referirse a residencia familiar, habida cuenta de la historia del sector (siempre calificado de equipamiento) y del hecho de que el uso para residencia familiar en la revisión de las normas subsidiarias recibía la denominación o designación de "uso de vivienda".

Sostiene la aquí actora que el plan que impugna infringe el artículo 103.4 de la ley jurisdiccional, incidiendo en desviación de poder, en cuanto trata de eludir el debido cumplimiento de aquella sentencia, a cuyo fin se ha aprobado el nuevo

plan, inconsistente e irracional, tratando el Ayuntamiento de evitar su responsabilidad patrimonial, careciendo de motivación objetiva alguna. Añade que el plan no responde a las necesidades de crecimiento real del municipio, previendo unas actuaciones desorbitadas y sin financiación garantizada, no motivándose su necesidad urbanística y siendo económicamente insostenible.

Las demandadas, por su parte, niegan la concurrencia de las circunstancias del 103.4, entendiendo que el plan, perfectamente sostenible, contiene además una motivación suficiente, siendo su finalidad no la de eludir la ejecución de aquella sentencia, sino la de abordar el análisis global de las necesidades urbanísticas del municipio, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de las anteriores normas subsidiarias de 1.999 y la entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, aprobando el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, así como del Plan Territorial Parcial de les Comarques Gironines, del Plan Director Urbanístico del suelo no urbanizado de la serra de Rodes y del Plan de Espacios de Interés Natural dels Aiguamolls d'Empordà.

**CUARTO.** Conteniendo el planeamiento de autos la correspondiente agenda y evaluación económica y financiera y no pudiendo desprenderse de las genéricas afirmaciones contenidas en el informe de parte presentado por la actora (a falta de una prueba pericial contradictoria no propuesta en autos) ni su inviabilidad económica ni el resto de genéricos defectos que se le atribuyen, con reiteración viene declarando esta Sala (por todas sentencias 465, de 30-7-14, recurso 438/2007, y 724, de 7-10-15, recurso 166/2012), reiterando lo dicho por el tribunal Supremo (por todas STS. 10-12-13, recurso 517/2010), que cuando mediante el ejercicio del *ius variandi* se pudiera incidir en procesos contencioso administrativos sobre la materia, incluso a título de mera litispendencia, y mucho más todavía cuando se trate de afectar a sentencias firmes contencioso administrativas, con lo que ello representa en sede de cosa juzgada, es necesario que aquel ejercicio se vea acomodado a una motivación reforzada, en el sentido, de un lado fácticamente, de que no le pase desapercibido al planificador, ni a nadie en sus trámites, ni siquiera a quien concurriese a colaborar en la participación ciudadana, la real entidad y naturaleza de los pronunciamientos jurisdiccionales contencioso administrativos recaídos para el adecuado ajuste de lo que finalmente se decida y ordene en relación con la innegable trascendencia de tales pronunciamientos; y, de otro lado, para explicitar debidamente y objetivar la ordenación a conseguir, en adecuada interrelación y acomodación tanto a los nuevos regímenes legales y reglamentarios que en su caso pudieran concurrir, como en su caso a las nuevas necesidades urbanísticas que pudieran evidenciarse y, desde luego, a la relevancia y mantenimiento de lo resuelto jurisdiccionalmente.

Ello siempre a salvo las excepciones que, pudiendo abocar en perjuicio de lo jurisdiccionalmente resuelto, sólo pueden considerarse con la necesaria cautela,

requiriendo en cualquier caso de su debida y pormenorizada justificación puntual y específica, ya incluso al mismo momento de la tramitación de la nueva figura de planeamiento de que se trate, de tal manera que, cuando se vayan alcanzando los sucesivos actos de aprobación, se deben revelar, mostrar y manifestar las razones tanto fácticas como jurídicas que, en su caso, conduzcan a la inviabilidad de los pronunciamientos jurisdiccionales contencioso administrativos anteriores que correspondan.

**QUINTO.** Pues bien, en el presente caso se observa que la Memoria del plan impugnado hace referencia en su apartado 8.1 a nuestra sentencia de 15 de septiembre de 2.006, partiendo de cuyas premisas se afirma que, en un primer estadio, se trata de adaptar el plan municipal a las previsiones contempladas en el territorial, cuando señala como criterio esencial la concentración del techo edificable frente al de crecimiento urbano en extensión. Otro de los objetivos del plan de ordenación urbanística municipal es el de la búsqueda del suelo idóneo y calificado con uso hotelero y con bastante entidad que permita la implantación y viabilidad de una estructura hotelera de calidad en el municipio. En cuanto al emplazamiento en el que se ubica el "Sun Village" –se dice- el suelo con uso residencial o vivienda se ha mostrado como el más adecuado e idóneo. Los bloques de edificios plurifamiliares se adaptan con el modelo de pueblo que determina la aplicación del planeamiento territorial del Plan Director urbanístico de la serra de Rodes. Y dado que la edificación ejecutada donde se ubica el "Sun Village" cumple con los criterios de ese plan director, el plan de ordenación urbanística municipal prevé la ejecución de dos bloques plurifamiliares con uso residencial, en las zonas próximas, que completarán este carácter urbano, evitando la construcción en dispersión. Podemos decir y afirmar –continúa la Memoria- que la clave otorgada no supone unas condiciones de edificabilidad, ocupación y alturas diferenciales respecto del resto del entorno calificado de bloques residenciales aislados, clave 6. Esta opción, pues, se ve como la más idónea, dado el evidente interés público en conseguir un modelo de pueblo que concentra la edificabilidad de la tipología plurifamiliar en esta zona, de acuerdo con los criterios del plan territorial (el Plan Territorial Parcial de les Comarques Gironines asume el Plan Director urbanístico de la serra de Rodes) y que, en función de este interés público, permite mantener la edificación del Sun Village y los usos existentes en la actualidad. En esta zona existen las zonas de equipamientos municipales más importantes del municipio, que están diseñadas para la utilización de los habitantes residentes. Por tanto –concluye la Memoria en su parte necesaria-, se justifica también desde el interés público y organización de los sistemas de equipamientos, que la zona más próxima a la de equipamientos municipales se califique como zona de viviendas plurifamiliares y, por tanto, las zonas hoteleras se sitúen en lugares del municipio de más baja densidad, en el sentido de que los usuarios de estos establecimientos (ocupación temporal) no lo son de los

equipamientos, sino que su estancia en Palau Saverdera tiene una finalidad exclusivamente turística de conocimiento del territorio y, por tanto, que durante la jornada se desplacen a otros municipios o visiten los espacios naturales que lo rodean (Cap de Creus y Aiguamolls).

**SEXTO.** De las anteriores consideraciones se desprende con claridad la voluntad del planificador de legalizar aquellas viviendas ("Sun Village") cuya demolición venía ordenada por la sentencia firme de esta Sala antes citada, sin explicar en absoluto la razón por la cual el planeamiento anterior prohibía las construcciones de que se trata, según se declaró en la sentencia precedente, y el nuevo las ha legalizado sin más, o las razones por las que hayan de mantenerse en el mismo lugar o sea improcedente su ubicación en otro. Todo ello bajo pretexto de adaptar el plan impugnado a las genéricas previsiones de un planeamiento territorial, a cuyo efecto se emplean en su Memoria, como se ha visto, argumentos meramente retóricos, difusos e indeterminados (implantación de una estructura hotelera de calidad en el municipio, mayor adecuación e idoneidad en el emplazamiento del suelo con uso residencial o vivienda, adaptación al modelo de pueblo que determina el planeamiento director urbanístico, interés público en conseguir un modelo de pueblo que concentre la edificabilidad de la tipología plurifamiliar en esta zona, etc.).

Exige el artículo 103.4 de la ley jurisdiccional para la nulidad de los actos contrarios a una sentencia firme un requisito de carácter objetivo (que los actos o disposiciones administrativos resulten contrarios a los pronunciamientos de la sentencia), y otro de carácter subjetivo (que se hayan dictado con la finalidad de eludir su cumplimiento). Mientras que el requisito objetivo es de sencilla acreditación, no ocurre lo mismo con el subjetivo, por lo que la jurisprudencia ha llegado a declarar en alguna ocasión que este se desprenderá, a modo de presunción *iuris tantum*, del requisito objetivo, con lo que la prueba de este haría nacer tal presunción de la existencia de aquel, con la consiguiente inversión de la carga de la prueba, de manera que sería la administración la que debería acreditar que no realizó la actuación con aquella finalidad de eludir el cumplimiento de la sentencia. Acreditación inexistente en el caso de autos.

Ello no obstante, con posterioridad ha declarado que lo que debe probar la administración es que actuó con una finalidad diferente de la de eludir el cumplimiento de la sentencia, es decir, que lo hizo movida por el deseo de atender razonablemente el interés público urbanístico. Prueba que tampoco se desprende del mero contenido de la Memoria del plan antes transcrito, más cuando, recaída aquella sentencia anulatoria de la licencia el día 15 de septiembre de 2.006, la aprobación inicial del plan aquí impugnado se produjo en breve espacio de tiempo, el día 15 de mayo de 2.007, momento en el que, además, todavía no habían entrado en vigor y eran por tanto jurídicamente inexistentes buena parte de las disposiciones a las que, según su Memoria, se pretende adaptar el nuevo plan,



Urbanismo de Girona de 19 de julio de 2.012 dando su conformidad al texto refundido del Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Palau Saverdera, promovido y tramitado por el Ayuntamiento, acuerdo e instrumento de planeamiento que declaramos NULOS DE PLENO DERECHO, en lo referido a la regulación urbanística del suelo en que se ubica "Sun Village", por falta de motivación y por perseguir la finalidad de impedir el cumplimiento de una sentencia firme.

**3) ORDENAMOS** al Ayuntamiento de Palau-Saverdera que, en el plazo de los dos meses siguientes al de la firmeza de esta sentencia, proceda a otorgar a los terrenos donde radica el indicado complejo edificatorio la nueva clasificación y calificación urbanísticas que correspondan y que sean respetuosas con las declaraciones contenidas en la sentencia firme de esta Sala y Sección número 758, de 15 de septiembre de 2.006, elevando posteriormente su propuesta a la Comisión de Urbanismo para que esta ejercite sus competencias propias en la materia en un nuevo plazo de dos meses, siempre respetando lo dicho en tal sentencia.

**4) DESESTIMAMOS** el recurso interpuesto en lo demás.

**5) IMPONEMOS** a las dos administraciones demandadas el pago por mitad de las costas procesales ocasionadas a la parte actora, hasta el límite máximo de 2.000 euros (dos mil euros) en concepto de honorarios de letrado, más el IVA que corresponda.

Firme que sea esta sentencia, procédase a la publicación de su parte dispositiva, por parte de las administraciones demandadas, en los mismos periódicos oficiales donde en su momento fue publicada la resolución anulada.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciendo saber que no es firme, pudiendo interponer frente a ella (sin que puedan simultanearse ambos recursos, en los términos establecidos en la sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª Sección 1ª y de Pleno, de 30 de noviembre de 2.007), bien recurso de casación ante la Sala Tercera de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo, siempre que pretenda fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sea relevante y determinante del fallo impugnado y que hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por esta Sala sentenciadora, bien recurso de casación ante la Sección de esta Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia a que se refiere el segundo inciso del artículo 86.3 de la ley jurisdiccional, cuando se fundase en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma. En cualquiera de

ambos casos el recurso deberá prepararse ante esta misma Sala y Sección sentenciadora en el plazo de los 30 días siguientes al de la notificación de esta resolución, con el cumplimiento, en sus casos, de los requisitos enumerados en los artículos 86, 87 y siguientes, debiendo tenerse presente el acuerdo del Consejo General del Poder Judicial de 19 de mayo de 2016, por el que se publica el acuerdo de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo de 20 de abril de 2016, de fijación de reglas sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación (B.O.E. nº 162, de 6 de julio de 2.016).

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Firmen 30 días: 18/julio/17.

**PUBLICACIÓN.**- Leída y publicada ha sido la anterior resolución por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente, constituido en audiencia pública. Doy fe.

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**  
**Sección 3ª**

**Incidente de imposibilidad de ejecución de sentencia**

**Recurso ordinario núm. 644/2002**

Parte actora en el incidente: Ayuntamiento de Palau Saverdera (demandado en el recurso)

Procuradora:

Parte demandada incidental: (actora en el recurso),  
y Sun Village Developments, S.L. y

(codemandados  
en el recurso)

**AUTO**

Barcelona, veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En nombre y representación de Dña.

se interpuso recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palau Saverdera, de fecha 13 de septiembre de 2001 por el que se concedió a la Sociedad U.R.P.A. S.A. licencia de obras para la construcción de 38 viviendas y aparcamientos en la C/ Holanda s/n, Urbanización "URPASA", la cual vendió los terrenos a Sun Village Developments, S.L., en escritura pública de 28 de marzo de 2001.

El recurso fue desestimado por sentencia firme de esta Sala y Sección, número 758, de 15 de septiembre de 2006, que declaró la nulidad de la licencia de obras de 13 de diciembre de 2001, y, en consecuencia, ordenó al Ayuntamiento que procediese al derribo de lo construido al amparo de dicha licencia.

**SEGUNDO.-** Después de promover un primer incidente de imposibilidad material de ejecución de sentencia, desestimado por Auto firme, contra el que se inadmitió el recurso de casación formulado en su contra, y de otros incidentes e incidencias varias en relación con la ejecución de esa sentencia, el Ayuntamiento de Palau Saverdera promovió un segundo incidente de imposibilidad de ejecución de sentencia, esta vez de imposibilidad legal de ejecución, al amparo del artículo 105.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, alegando que, con posterioridad a la sentencia que anuló la licencia de 13 de septiembre de 2001, la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona aprobó en sesión de 19 de julio de 2012, el acuerdo, publicado en el DOGC, número 6233, de fecha 16 de octubre de 2012, dando conformidad al texto refundido del Plan de ordenación urbanística municipal, promovido y enviado por el Ayuntamiento de Palau-saverdera, en cumplimiento de los anteriores acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de 2 de febrero de 2012 y 7 de junio de 2012, al amparo de cuya ordenación, por lo que hace a los terrenos de ubicación de las viviendas y aparcamientos, el Pleno del Ayuntamiento de Palau-

saverdera , en sesión de 5 de diciembre de 2012, concedió licencia de legalización de los edificios denominados Sun Village, en el sector Mas Isaac, del expresado municipio, condicionada a la resolución favorable del incidente de imposibilidad de ejecución de la sentencia que anuló la anterior licencia de obras y ordenó el derribo de lo edificado, de 15 de septiembre de 2006.

En el mismo escrito en el que se planteó la imposibilidad legal de ejecución de sentencia, el Ayuntamiento instante solicitó que se fijase a favor de la parte actora una indemnización de 30.000 euros por imposibilidad de ejecución “in natura” de esa sentencia.

La parte actora en el recurso contestó a la demanda incidental, oponiéndose a la misma como pretensión principal, y subsidiariamente solicitó que, en todo caso, se le concediese una indemnización por la imposibilidad de cumplimiento de la sentencia, por la pérdida de valor patrimonial de las parcelas de su propiedad, colindantes con las edificaciones que la sentencia ordenaba derribar, de, según esa parte, 822 m<sup>2</sup>, la de la calle Alemania, , en la que hay construida una vivienda de 294 m<sup>2</sup>, jardín y piscina, y otra de 810 m<sup>2</sup>, sin construir, en la calle Holanda,

Según peritaje de esa misma parte, a la fecha de la sentencia, la primera parcela y vivienda tendrían un valor de 697.988'34 euros, que, de ejecutarse la sentencia de derribo o adecuarse a los parámetros del planeamiento vigente a la fecha de la licencia anulada, incrementaría su valor entre 174.497'07 euros y 293.965'02 euros. Por lo que hace a la parcela no edificada de la calle Holanda, , el peritaje de parte, según la contestación de la parte actora -demandada en el incidente-, sería de 171.000 euros, a la fecha de la sentencia, y, en el mismo supuesto que la anterior, caso de cumplirse la sentencia, su valor podría incrementarse en 68.432 euros, fijando el total de la indemnización debida y reclamada en 284.231'04 euros. En la contestación también se fijan otras cuantías para el caso de que el valor de las fincas se fije a la fecha de la demanda incidental.

Igualmente se reclamó una indemnización de un 3% anual de la anterior suma indemnizatoria, con un total de 144.957'83 euros, por la pérdida de las vistas por causa de las últimas plantas de las edificaciones que la sentencia ordena derribar, que según esa parte no se daría si se hubiera edificado cumpliendo los parámetros urbanísticos que regían la zona b), de equipamiento comercial y social, de las Normas Subsidiarias de 19 de mayo de 1999, vigentes a la fecha de la licencia anulada, incumplidas en cuanto a la altura máxima, y a la construcción de una planta bajo cubierta o golfas, no permitida, según la expresada sentencia.

A las indemnizaciones anteriores, la actora añadió la petición de otra indemnización por daños morales que cuantificó en 66.000 euros, reclamando un total de 495.188'87 euros, por daños y perjuicios valorados a la fecha de la sentencia, fijando una indemnización alternativa, para el caso que se entendiese que debía valorarse a la fecha de la demanda incidental, de 253.445'01 euros, pidiendo, además, la condena del Ayuntamiento al pago de las costas procesales causadas.

La representación de D. \_\_\_\_\_ y de Dña. \_\_\_\_\_

solicitó que el Tribunal determinase si la actuación del Ayuntamiento únicamente persigue la legalización de lo declarado ilegal, o si por el contrario responde a la satisfacción del interés público urbanístico.

Los otros codemandados se mostraron conformes con la imposibilidad de ejecución de sentencia demandada por el Ayuntamiento de Palau Saverdera.

Antes de la resolución del incidente de imposibilidad legal de ejecución de sentencia, la representación del Ayuntamiento de Palau-saverdera presentó el convenio suscrito con la parte actora, Dña. \_\_\_\_\_

y ratificado por el pleno municipal, en el que se acuerda que la indemnización debida por incumplimiento de la sentencia es de 374.231 euros, más 30.000 euros en concepto de costas procesales, que acuerdan

se pague en cuatro años a contar desde la fecha de la resolución de este incidente, siendo el primer pago aplazado de 104.231'04 euros, que debe satisfacerse en el plazo de dos meses desde la fecha en la que la resolución del incidente de inejecución gane firmeza, y los otros tres pagos de 100.000 euros cada uno de ellos, en los plazos de un año a contar desde el pago del plazo inmediato anterior, devengado las tres últimas cantidades aplazadas, de 100.000 euros cada una de ellas, *“intereses legales a contar desde los dos meses siguientes a la resolución judicial por el pago en los términos pactados”*.

Se dio traslado de ese escrito y acuerdo de ratificación de convenio a las partes, presentándose por la representación de la actora, \_\_\_\_\_, un escrito ratificándose en el convenio, e indemnización y plazos de pago fijados en el mismo.

El Procurador D. \_\_\_\_\_, en representación de los codemandados, se mostró conforme con el convenio, manifestando que nada tiene que objetar a la indemnización pactada por no afectar directamente a sus intereses.

Ha sido ponente la Magistrada Dña. \_\_\_\_\_.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** Por el Ayuntamiento de Palau-saverdera se presentó demanda incidental solicitando la declaración de imposible ejecución legal de la sentencia de este Tribunal, número 758, de 15 de septiembre de 2006, dictada en el recurso ordinario número 644/2002, en la que estimando el recurso contencioso-administrativo formulado en nombre de Dña.

\_\_\_\_\_, se declaró la nulidad, por no ser conforme a derecho, de la licencia de obras de fecha 13 de septiembre de 2001, otorgada por el Pleno de ese Ayuntamiento, al que, en consecuencia, se le ordenó en la misma sentencia el derribo de lo construido al amparo de la licencia anulada.

En la demanda incidental se pidió que se declarase la imposible ejecución de esa sentencia por la aprobación definitiva del POUM de Palau-saverdera, por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de 2 de febrero de 2012, publicado el 16 de octubre de 2012, y la concesión, por acuerdo de 5 de diciembre de 2012, a instancia de D.

Comunidad de propietarios Sun Village, de la licencia urbanística para la legalización de los edificios denominados Sun Village, situados en el sector Mas Isaac de Palau-saverdera, condicionada a la resolución favorable por este Tribunal del incidente de imposible ejecución de sentencia.

También se pidió que se fijase como indemnización a favor de la recurrente una indemnización de 30.000 euros por la imposible ejecución de la sentencia.

Posteriormente, el mismo Ayuntamiento presentó escrito al que adjuntó el acuerdo del Pleno municipal, de ratificación del convenio firmado con la recurrente, Dña. , reseñado en los antecedentes de esta resolución, solicitando su traslado a las partes personadas, y que se dictase resolución acordando la imposible ejecución legal de la sentencia, y aprobando a favor de la parte recurrente la indemnización prevista en el convenio, y en los términos que resultan del mismo, petición con la que la recurrente mostró su conformidad, manifestándose en el mismo sentido la parte codemandada, añadiendo que nada tenía que objetar al acuerdo de inejecución ya que no afectaba directamente a sus intereses.

**SEGUNDO.-** De conformidad con el artículo 105.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, *“no podrá suspenderse el cumplimiento ni declararse la inejecución total o parcial del fallo”*.

No obstante lo anterior, en el apartado 2º del mismo artículo se dispone que *“si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de*

*ejecutar una sentencia, el órgano obligado a su cumplimiento lo manifestará a la autoridad judicial a través del representante procesal de la Administración, dentro del plazo previsto en el apartado segundo del artículo anterior, a fin de que, con audiencia de las partes y de quienes considere interesados, el Juez o Tribunal aprecie la concurrencia o no de dichas causas y adopte las medidas necesarias que aseguren la mayor efectividad de la ejecutoria, fijando en su caso la indemnización que proceda por la parte en que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno”.*

Como se recoge en la sentencia del TS, Sala 3ª, Sección 5ª, número 1102/2018, de 28 de junio, *“acerca de tal posibilidad, la jurisprudencia, con carácter general, ha precisado que sólo el concurso de circunstancias sobrevenidas que alteren los términos en los que la disputa procesal fue planteada y resuelta por el Tribunal sentenciador puede hacer imposible o dificultar la ejecución de la sentencia (STC 41/1993, de 8 de enero); que, por el contrario, la inejecución de la resolución en sus propios términos por conveniencia del ejecutante no supone imposibilidad material ni legal de incumplimiento (STC 219/1994, de 18 de julio) y que la existencia de dificultades prácticas no puede excusar la ejecución de las sentencias (STC 155/1985, de 12 de noviembre)”,* añadiendo que *“en definitiva, como afirma el Auto del Tribunal Supremo de 16 de julio de 1991, la “imposibilidad debe entenderse en el sentido más restrictivo y estricto, y en términos de imposibilidad absoluta; esto es, absoluta imposibilidad física o clara imposibilidad jurídica de cumplir el fallo. Después de la Constitución no cabe otra interpretación, por ser un básico fundamento del Estado de Derecho instaurado por la misma, el cumplimiento escrupuloso, íntegro y estrecho de las sentencias judiciales en sus propios términos, que no es otra que seguridad jurídica”.*

Por todo lo expuesto, no puede declararse la imposibilidad de ejecución de la sentencia sobre la base de un acuerdo entre partes sobre la concurrencia de una situación de esa imposibilidad legal de ejecución, sin perjuicio de que pueda tomarse en consideración dicho acuerdo para fijar la indemnización que proceda por no ser posible, en su caso, la ejecución “in

natura” de la sentencia, y deba transmutarse esa ejecución en una compensación económica.

**TERCERO.-** Como ya se ha dicho en los antecedentes de esta resolución, el Ayuntamiento de Palau-saverdera promovió un primer incidente de imposible ejecución, que fue desestimado por resolución firme, al no haberse admitido el recurso de casación formulado en su contra.

El Tribunal Supremo, Sala 3ª, Sección 5ª, recoge en la sentencia ya citada, número 1102/2018, que esa misma Sección *“ha admitido (sentencias de 17 de noviembre de 2008 - recurso de casación 4285/2005 - y 9 de febrero de 2009 - recurso de casación 1622/2005 - entre otras) que el plazo de dos meses, establecido por el citado artículo 105.2 de la Ley Jurisdiccional, no es un plazo de caducidad absoluto, de manera que su inobservancia, si está justificada, no impide promover, transcurrido el plazo de dos meses el incidente de imposibilidad legal o material de ejecutar las sentencias”,* añadiendo que, no obstante lo anterior, *“la ejecución de una sentencia firme no puede quedar supeditada indefinidamente a la promoción sucesiva de incidentes de imposibilidad legal o material de ejecución de una sentencia por causas existentes al momento de haberse promovido el primero”.*

En este caso la demanda incidental por imposibilidad legal de ejecución de sentencia se fundamenta en la aprobación del POUM por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona, de 2 de febrero de 2012, publicado el 16 de octubre de 2012, con posterioridad a la promoción y desestimación por resolución firme del primer incidente que se fundamentó en la transmisión a terceros de las viviendas, por lo el transcurso del plazo legalmente previsto para su planteamiento, y la promoción del incidente después de la desestimación del anterior no es óbice para su admisión al fundamentarse en una circunstancia distinta y no concurrente a la fecha de planteamiento del primer incidente.

**CUARTO.-** Como tiene declarado el Tribunal Constitucional en sentencia de 15 de abril de 2009, *“uno de los supuestos en los que la ejecución de las sentencias en sus propios términos puede resultar imposible es, precisamente, la modificación sobrevinida de la normativa aplicable a la ejecución de que se trate o, si se quiere, una alteración de los términos en los que la disputa procesal fue planteada y resuelta, ya que, como regla general, una vez firme la sentencia, a su ejecución sólo puede oponerse una alteración del marco jurídico de referencia para la cuestión debatida en el momento de su resolución por el legislador”*.

En este caso se alega la aprobación de un nuevo planeamiento de ordenación urbanística municipal, el POUM de Palau-saverdera, por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de 2 de febrero de 2012, que da una nueva ordenación al ámbito de ubicación de los terrenos en los que se construyeron las viviendas y aparcamientos con la licencia de obras anulada en sentencia firme, de tal forma que, según el Ayuntamiento, las obras podían legalizarse, lo que hizo concediendo licencia urbanística para la legalización de los edificios denominados Sun Village, por acuerdo del pleno municipal.

A este Tribunal le consta haber dictado sentencia, número 277, de 17 de mayo de 2017, en el recurso ordinario número 301/2012, seguido a instancia de COCU, S.L., y Dña. \_\_\_\_\_ y Dña. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, en la que, estimando en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto a nombre de las expresadas, se declaró nulo el POUM de Palau Saverdera, cuyo Texto Refundido fue aprobado por acuerdo de 19 de julio de 2012, únicamente en lo referido a la regulación urbanística del suelo en que se ubica “Sun Village”, por falta de motivación y por perseguir la finalidad de impedir el cumplimiento de una sentencia firme, precisamente aquélla cuya ejecución se pretende imposible por causa legal.

Consecuentemente, la imposibilidad de ejecución de la sentencia no puede fundamentarse en el POUM declarado nulo por sentencia firme,

precisamente en relación con los terrenos para los que se solicitó la licencia de obras anulada por esa sentencia.

Sin embargo, como se ha dicho, el Ayuntamiento de Palau-saverdera concedió licencia de legalización de los edificios denominados “Sun Village”, mediante acuerdo del pleno municipal de 5 de diciembre de 2012, que no consta impugnado ni en recurso contencioso-administrativo, ni en un incidente de nulidad del artículo 103, apartados 4º y 5º, de la Ley de esta jurisdicción, por contrariar los pronunciamientos de la sentencia número 758, de 15 de septiembre de 2006, con la finalidad de eludir su cumplimiento.

No ha impugnado la licencia ni la parte actora en este recurso, Dña. \_\_\_\_\_, que, por el contrario, ha convenido con el Ayuntamiento la indemnización por sustitución de la imposibilidad de ejecución “in natura” de la sentencia de anulación de la licencia de obras, ni las actoras en el recurso número 301/2012, en el que, con estimación parcial del recurso, se declaró la nulidad del POUM de Palau-saverdera únicamente en lo referido a la regulación urbanística del suelo en que se ubica “Sun Village”, pese a que tenían conocimiento de la anulación de la licencia de obras y de la consiguiente orden de derribo de lo construido a su amparo, en virtud de la sentencia número 758, de 15 de septiembre de 2006, cuya contradicción por el POUM con finalidad de eludir su cumplimiento fue alegada como fundamento de su demanda.

De conformidad con el artículo 103.5 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción, la nulidad de los actos y disposiciones que contradigan los pronunciamientos de la sentencia con finalidad de eludir su cumplimiento podrá ser declarada “a instancia de parte”, y en este caso nadie ha pedido la anulación de la licencia de legalización de los edificios denominados “Sun Village”.

Cierto es que se ha declarado la nulidad del POUM, pero no se ha anulado la licencia de legalización de los edificios que ordenó derribar la sentencia 758, de 15 de septiembre de 2006, que anuló el anterior título

habilitante de las obras, y como se dispone en el artículo 73 de la Ley de esta jurisdicción, *“las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectará por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente”*.

A ello cabe añadir que, según tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala 3ª, Sección 2ª, de 28 de junio de 2005, recaída en recurso de casación en interés de la ley, f.j.4º, *“la impugnación de los actos que se dicten en aplicación de disposiciones de carácter general fundada en que éstos no son conformes a Derecho, (la llamada impugnación indirecta) viene contemplada en el art. 26, y su funcionamiento en el artículo siguiente, que establece que cuando se produzca esta impugnación el Juez o Tribunal de lo Contencioso Administrativo desarrollará todo el proceso como si de la impugnación de cualquier acto administrativo se tratara y dictará sentencia. Si entiende que el acto administrativo es legal, porque así es la disposición de la que trae cuenta, se termina el proceso con una sentencia desestimatoria de la pretensión y con ello todo el proceso. En cambio si el juez entiende que el acto es ilegal por serlo el Reglamento que éste aplica, si, a su vez es competente para conocer también del Reglamento, la sentencia deberá declarar la ilegalidad del acto y del Reglamento, y si no lo fuera, dictada la sentencia sobre el acto, debe plantear la cuestión de ilegalidad, que se encuentra regulada en los arts. 27 y 123 a 126, quedando terminado el proceso al acto, sin perjuicio de lo que se resuelva respecto al Reglamento, cuya sentencia no afectará a la situación concreta derivada de la sentencia dictada por el Juez o Tribunal que planteó la cuestión de ilegalidad.”*

En este caso, el acuerdo de concesión de la licencia de legalización de los edificios “Sun Village” es anterior a la sentencia que declara la nulidad de POUM en el terreno de ubicación de los edificios, por lo que su nulidad no comporta la anulación de la licencia urbanística de legalización.

Por tanto, encontrándose las edificaciones denominadas “Sun Village”, que la sentencia número 758, de 15 de septiembre de 2006, ordenó derribar, legalizadas por una licencia urbanística concedida con posterioridad, por acuerdo que no consta impugnado ni anulado, debe aceptarse la concurrencia de una causa legal de imposible ejecución de dicha sentencia, que obliga a estimar este incidente y declarar la concurrencia de la imposible ejecución de sentencia por causa legal.

**QUINTO.-** Declarada esa imposibilidad procede transmutar la ejecución “in natura” de la sentencia en una indemnización sustitutoria.

La cuantía de esa indemnización ha sido determinada por acuerdo de las partes ejecutante - parte actora en el recurso - y ejecutada - Ayuntamiento de Palau Saverdera - cuyo pleno municipal aprobó el convenio, fijando a favor de la actora, Dña. la indemnización por imposible cumplimiento de la sentencia de 374.231 euros, más 30.000 euros en concepto de costas procesales, a pagar en cuatro años a contar desde la fecha de la resolución de este incidente, siendo el primer pago aplazado de 104.231'04 euros, que debe satisfacerse en el plazo de dos meses desde la fecha en la que la resolución del incidente de inejecución gane firmeza, y los otros tres pagos de 100.000 euros cada uno de ellos, en los plazos de un año a contar desde el pago del plazo inmediato anterior, devengado las tres últimas cantidades aplazadas, de 100.000 euros cada una de ellas, *“intereses legales a contar desde los dos meses siguientes a la resolución judicial por el pago en los términos pactados”*.

La indemnización sustitutoria de la ejecución “in natura” de la sentencia puede aprobarse en la cantidad pactada por las partes, en atención a que encuentra soporte probatorio en el peritaje presentado con la demanda incidental, no desvirtuado por prueba de sentido contrario, y cuya valoración y fecha de referencia de la misma no se aprecia contraria al ordenamiento jurídico, ni lesivo para el interés público o para tercero.

Por consiguiente, procede fijar a favor de la actora la indemnización en la cuantía y términos de pago propuestos de común acuerdo por la parte actora y demanda.

No obstante lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106.2 de la Ley Reguladora de esta jurisdicción, por lo que hace al interés legal del dinero de las cantidades adecuadas, el primer pago de la indemnización y las cantidades aplazadas devengarán el interés legal del dinero, calculado desde la fecha de notificación de esta resolución.

**SEXTO.-** El derecho a la indemnización por gastos procesales en el supuesto de imposibilidad de ejecución de una sentencia firme no se rige por las normas procesales generales en materia de costas procesales, como ya declaró esta Sala y Sección, en sentencia número 612, de 28 de junio de 2018, dictada en el recurso de apelación de auto número 325/2017, recogiendo la sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª, Sección 5ª, de 23 de junio de 2009, recurso de casación número 5330/2007, según la cual, caso de imposibilidad de ejecución de sentencia, *"como esta Sala ha declarado (sentencia de fecha 12 de diciembre de 2007 - recurso de casación 2911/2005 -), tendrá que comprender, al menos, todos los gastos efectuados en el seguimiento de un proceso, que ha resultado inútil, con el consiguiente perjuicio derivado de tal eventualidad, contraria al principio general de que las sentencias deben ejecutarse en sus propios términos ( artículos 24.1 y 117.3 de la Constitución, y 103.1, 2 y 3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)"*.

En el mismo sentido se pronunció la sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª, Sección 5ª, de 26 de mayo de 2008, recurso contencioso-administrativo número 89/2006, en la que se declaró - f.j. 3º:

*"Así, en un primer bloque cabe encuadrar el perjuicio que representan los gastos procesales que ha ocasionado el litigio en el que se obtuvo la sentencia favorable que luego no se ha podido ejecutar, que son unos perjuicios materiales fácilmente objetivables y cuya existencia puede en*

*buena medida darse por supuesta, aunque deba acreditarse en cada caso su concreta cuantía..."*

Y la sentencia de esta misma Sala y Sección, número 278/2015, de 22 de abril de 2015, dictada en el recurso de apelación 383/2014:

*"En el supuesto que nos ocupa se ha declarado la imposibilidad legal de ejecutar la sentencia, por las razones que fuese, cuando la apelada interpuso un recurso contencioso-administrativo en el que obtuvo una respuesta favorable a su pretensión impugnatoria, y aun cuando el concepto de daños morales no puede identificarse necesariamente con la carga de acudir a un procedimiento jurisdiccional, no puede desconocerse que, en este caso, habiendo obtenido una respuesta estimatoria de sus pretensiones, que debe ser resarcida, en sustitución del derecho a la ejecución de sentencia en sus propios términos, por las molestias y gastos que se le han generado con ocasión de reaccionar frente a la actuación municipal, para compensar los gastos y molestias que se le han derivado, que se entienden suficientes para compensar tanto los gastos del proceso como la ansiedad e incomodidades para ella derivados como consecuencia de tener que acudir a la vía jurisdiccional en defensa de sus intereses o de la legalidad urbanística, para obtener una respuesta favorable que, sin embargo, hubiera sido innecesaria si en vía administrativa se hubieran adoptado las medidas necesarias".*

En atención a la doctrina citada y transcrita, procede imponer al Ayuntamiento de Palau-saverdera el pago de las costas causadas en este incidente a la parte actora.

## **PARTE DISPOSITIVA**

Por todo lo expuesto, **ACORDAMOS:**

**1º) Estimar la demanda incidental** promovida en nombre del Ayuntamiento de Palau Saverdera, **declarar la concurrencia de una**

**causa de imposibilidad legal de ejecutar la sentencia número 758**, de 15 de septiembre de 2006, dictada en el recurso ordinario número 644/2002, y determinar a favor de la actora Dña. \_\_\_\_\_, en sustitución de la ejecución “in natura” de la expresada sentencia, **una indemnización de 374.231 euros, más 30.000 euros en concepto de costas procesales, a pagar en cuatro años** a contar desde la fecha de la resolución de este incidente, siendo el primer pago aplazado de 104.231'04 euros, que debe satisfacerse en el plazo de dos meses desde la fecha en la que la resolución del incidente de inejecución gane firmeza, y los otros tres pagos de 100.000 euros cada uno de ellos, en los plazos de un año a contar desde el pago del plazo inmediato anterior, devengado el primer pago de 104.231'04 euros, y las tres últimas cantidades aplazadas, de 100.000 euros cada una de ellas, intereses legales a contar desde la fecha de notificación al Ayuntamiento de Palau-saverdera, a través de su representación legal, de esta resolución, incrementándose los intereses legales en dos puntos caso de que se produjera una demora en el pago de esas cantidades de más de tres meses desde el término previsto para el pago, debiéndose presentar por el Ayuntamiento ante este Tribunal el documento acreditativo de cada uno de los pagos del principal y de los intereses, y extinguida completamente la deuda, el documento acreditativo de su total extinción, del que deberá darse cuenta al Tribunal para que resuelva sobre el archivo, en su caso, de la ejecutoria.

**2º)** Condenar al Ayuntamiento de Palau-savardera al pago de las costas de este incidente.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de reposición en el plazo de cinco días a contar desde el siguiente a su notificación.

Lo acuerdan, mandan y firman los Ilmos/a Sres/a Magistrados/a. E/

DILIGENCIA.- Seguidamente se cumple lo acordado; doy fe.

**DOCUMENT NÚMERO 2**  
**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**  
**PLÀNOLS VIGENTS MODIFICATS**





**DOCUMENT NÚMERO 3**  
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ APLICABLES  
RESULTANTS DE LA MODIFICACIÓ





**DOCUMENT NÚMERO 4**  
NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE RESULTANT  
DE LA MODIFICACIÓ

## ÍNDEX

<b>CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>1</b>
Art. 1. Naturalesa, abast territorial i vigència .....	1
Art. 2. Obligacions. ....	1
Art. 3. Interpretació .....	1
Art. 4. Determinacions .....	1
<b>CAPÍTOL SEGON. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM.....</b>	<b>1</b>
Art. 5. Modificació de l'article 78 i dels punt 4 de condicions de l'edificació i 5 de condicions d'ús de la clau 8a .....	1
<b>CAPÍTOL TERCER. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA .....</b>	<b>2</b>

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 1. Naturalesa, abast territorial i vigència

Aquest Pla té la condició de Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de Palau-saverdera, i respecta en totes les seves determinacions el TRLU de 1/2010 i la seva posterior modificació per la Llei 2/2012.

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual queda circumscrit als articles i plànols d'ordenació que modifica.

Aquesta Modificació puntual entrarà en vigència i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, d'acord amb el que disposa l'art. 100 del TRLU.

#### Art. 2. Obligacions.

1. Els particulars, igual que l'Administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

#### Art. 3. Interpretació.

La interpretació de la present Modificació puntual número 1 i de la seva normativa es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, s'estarà al que resulti de les regles d'interpretació del planejament urbanístic definides a l'article 10 del TRLU.

#### Art. 4. Determinacions.

1. Les determinacions de la Modificació puntual número 1 del POUM del municipi de Palau-saverdera es despleguen en els següents documents:  
Memòria.  
Plànols d'ordenació aplicables resultants de la modificació  
Normativa urbanística aplicable resultant de la modificació

### CAPÍTOL SEGON. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM

#### Art. 5. Modificació de l'article 78 i dels punt 4 de condicions de l'edificació i 5 de condicions d'ús de la clau 8a

1. En el punt 4 de les condicions de l'edificació i en referència el sota coberta s'afegeix la nota següent:  
En la parcel·la del Sun Village s'admet l'ocupació de l'espai de sota coberta per als usos admesos i la superfície corresponent comptabilitzarà a efectes del càlcul de l'edificabilitat
2. En el punt 5 de condicions d'ús i en referència als usos admesos de la clau 8a s'afegeix la nota següent:  
En la parcel·la del Sun Village els usos admesos són els següent:  
1.-Residència col·lectiva per l'allotjament de de col·lectius amb necessitats especials de caràcter transitori o permanent i titularitat privada. Centres d'allotjament de gent gran o gent jove.  
2.-Hoteler i restauració (Ús turístic)  
Aquests usos s'integren a l'ús turístic amb l'abast que estableix la Llei de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020 de turisme de Catalunya, amb l'excepció dels establiments de càmping que no s'admeten. Dins l'ús turístic s'inclou també l'ús de restauració.

3.-Els usos d'habitatge preexistents a aquest planejament, atès que no són incompatibles amb els usos admesos per raó de molèsties, insalubritat, perill o nocivitat, podran mantenir-se d'acord la disposició transitòria primera de la Normativa del POUM com a usos disconformes.

#### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA**

El canvis dels paràmetres urbanístics de la present modificació només afecta els usos d'habitatge que tindran consideració d'ús disconforme d'acord el TRLU. La resta dels paràmetres de l'edificació no s'alteren. A efectes d'allò que estableix el punt 6 de l'article 108 del TRLU, es defineixen les següents disposicions:

- 1.-Els usos preexistents a l'aprovació de la present modificació i es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb els nous usos i sempre que s'adaptin als límits de molèstia d'aquests.
- 2.-Els usos d'habitatge preexistents no són incompatibles amb el nou planejament a efectes del seu manteniment i poden ser objecte de canvis de titularitat.