



SENTENCIA EN PAGINA SIGUIENTE

JUZGADO PROVINCIAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 6 DE OVIEDO

Recurso P.O. 164/2016

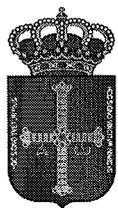
SENTENCIA nº 151/2017

En Oviedo, a veinte de julio de dos mil diecisiete.

DOÑA BELÉN ALICIA LÓPEZ LÓPEZ, MAGISTRADA-JUEZ DEL JUZGADO PROVINCIAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 6 DE OVIEDO, ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso registrado como PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 164/2016, siendo las partes:

RECURRENTE: Doña representado
por el Procurador de los Tribunales Sra. y
asistido por el Letrado Sr.

DEMANDADA: AYUNTAMIENTO DE OVIEDO representado por el
Procurador Sr. y asistido por el
Letrado Consistorial Sr.



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 28 de julio de 2016 se presentó recurso contencioso administrativo ante el Juzgado decano de Oviedo contra la Resolución dictada por el Concejal de Gobierno de Urbanismo y Medio Ambiente del Excelentísimo Ayuntamiento de Oviedo en fecha 27 de mayo de 2016, en el seno del expediente administrativo 1202-130023, por la que se acuerda:

-conceder licencia de legalización de obras de sustitución de la cubierta de toda la edificación pues no supone modificación de la volumetría ni de la superficie construida de la edificación. Por el mismo motivo, ejecución de un nuevo forjado interior en sustitución del preexistente y a misma altura entre la planta baja nº 11 y primera nº 12, bajo una de las dos vertientes de la cubierta en la parte posterior de la edificación. Demolición de la edificación auxiliar existente en la parcela, cuya legalidad no se acreditó.

-Denegar la solicitud de licencia para el proyecto de legalización y de nueva obra de redistribución interior de la parte posterior de la edificación (plantas baja nº 11 y primera nº 12 bajo una de las dos vertientes de la cubierta), puesto que las obras a legalizar suponen la creación de una vivienda nueva en planta 1ª, lo que no es admisible al ser la capacidad edificatoria de la parcela de una única vivienda. No son admisibles las obras de redistribución interior de toda la edificación para albergar 4 viviendas (parte anterior nº 7 y 9 y posterior nº 11 y 12).

SEGUNDO.- Reclamado el expediente administrativo se formalizó la demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, el recurrente terminó suplicando que se dicte Sentencia por la que con estimación íntegra de la presente demanda:

a.- Se declare nulo o anule, y en consecuencia se revoque el acto administrativo expreso cuya revisión Jurisdiccional se impetra y frente al que se ha interpuesto recurso Contencioso-administrativo, en cuanto supone un quebranto de las normas que integran nuestro Ordenamiento Jurídico;

b.- sobre la base lo anterior, se declare la preexistencia de las referidas cuatro viviendas, con simultáneo reconocimiento a la actora de que le sea concedida licencia en los términos por aquella en su día interesada de conformidad con el proyecto básico y de ejecución confeccionado por el Señor Arquitecto Don Cuanto antecede, con cuantos pronunciamientos inherentes y consustanciales a la anterior declaración en Derecho correspondan.

c.- Todo lo anterior, con expresa imposición de costas a la Administración demandada caso de formularse oposición.



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



TERCERO.- La representación de la Administración demandada contestó a la demanda en tiempo y forma y en ella expuso los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando se dicte Sentencia por la que se declare la desestimación del recurso, por estar el acto administrativo aquí impugnado, la Resolución del Concejal de Urbanismo y Medio Ambiente de 27 de mayo de 2016, dictado de conformidad con el Ordenamiento Jurídico, absolviendo al Excmo. Ayuntamiento de Oviedo de todas las pretensiones deducidas en la demanda, y confirmando dicho acto en todas sus partes, con expresa condena en costas a la parte recurrente.

CUARTO.- Se fija la cuantía de la presente litis en 74.191,58 euros (31.984,18 euros presupuesto por contrata fijado en el Proyecto de legalización, folio 209 + 42.207,40 €, presupuesto por contrata fijado en el Proyecto Básico y de Ejecución para la reforma de 2 viviendas folio 83).

Practicada la prueba propuesta y declarada pertinente y formuladas conclusiones por todas las partes quedaron los autos conclusos para sentencia.

QUINTO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales excepto el plazo para dictar Sentencia por encontrarse otros procedimientos pendientes del mismo trámite.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto del recurso consiste en la resolución dictada por el Concejal de Gobierno de Urbanismo y Medio Ambiente del Excelentísimo Ayuntamiento de Oviedo en fecha 27 de mayo de 2016, en el seno del expediente administrativo 1202-130023.

SEGUNDO.- La parte recurrente entiende básicamente que consta acreditada la preexistencia de las cuatro viviendas desde, cuando menos, el año 1950 (hecho no discutido por la Administración): hasta la promulgación de la Ley del suelo del año 1956 no resultaba exigible la obtención de licencia urbanística.- Invocación de la Doctrina de los actos propios de la Administración y quebranto del principio de confianza legítima en el funcionamiento de las Administraciones públicas: no puede desconocer aquella el contenido de las licencias de acometida y suministro de agua en su día concedidas para las cuatro viviendas, ni el hecho de que ha venido cobrando el IBI de forma ininterrumpida sobre los antedichos inmuebles hasta el día de la fecha, creando la apariencia jurídica de legalidad de las viviendas.- Cada una de las viviendas cuenta con su propio contador de luz.-





Inscripción separada en el Registro de la Propiedad a medio de escritura de división horizontal. Y que aún en el supuesto de que no se reputaran persistentes las cuatro viviendas debería concederse la licencia de obras en aplicación del artículo 5.3.2.4 del PGOU.

Y terminó suplicando que se dicte Sentencia por la que con estimación íntegra de la presente demanda:

a.- *Se declare nulo o anule, y en consecuencia se revoque el acto administrativo expreso cuya revisión Jurisdiccional se impetra y frente al que se ha interpuesto recurso Contencioso-administrativo, en cuanto supone un quebranto de las normas que integran nuestro Ordenamiento Jurídico;*

b.- *sobre la base lo anterior, se declare la preexistencia de las referidas cuatro viviendas, con simultáneo reconocimiento a la actora de que le sea concedida licencia en los términos por aquella en su día interesada de conformidad con el proyecto básico y de ejecución confeccionado por el Señor Arquitecto Don . Cuanto antecede, con cuantos pronunciamientos inherentes y consustanciales a la anterior declaración en Derecho correspondan.*

c.- *Todo lo anterior, con expresa imposición de costas a la Administración demandada caso de formularse oposición.*

Por la admón. demandada se formuló oposición alegando básicamente

TERCERO.- Del expediente administrativo resulta que:

En fecha 24/9/2012 se presenta en el Ayuntamiento solicitud de Licencia de Obras Menores por Doña , consistente en "cambiar todas las tejas de ambas aguadas" en el inmueble localizado en señalando un presupuesto de ejecución de 350 € (folio 7 del expte. Admivo.). Dicha licencia es autorizada en fecha 28/9/2012 (folio 7).

En fecha 6/11/2012, la Policía Local levanta Acta de infracción con el núm. 7300, indicando que incumple: cambio integral de la cubierta (viga, viguetas metálicas, etc.) (folio 8).

Girada visita de inspección por el Técnico Auxiliar de la Sección de Licencia, emite Informe de fecha 21/12/2012 (folio 16), en el que comprueba que las obras para las que se solicitó licencia correspondían con el inmueble 7-9, y las denunciadas por la Policía Local correspondían a las viviendas nº 11 (planta baja) y 12 (primera planta), no aportando licencia:

- cambio total de la cubierta, con modificación de alturas;
- modificación de huecos;
- forjado nuevo entre ambas viviendas;
- derribo de una edificación exterior;
- derribo de terraza de acceso a la vivienda nº 12



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



-construcción de muro de contención en el exterior de la vivienda.
Adjunta dicho Informe un reportaje fotográfico (folios 9 a 15).

Previo Informe de la Sección de Licencias, por Resolución del Concejal de Urbanismo de fecha 27 de diciembre de 2012 se dispone:

-en primer lugar, ordenar la *paralización inmediata* de las obras sin licencia que se están ejecutando en

Y,

- en segundo lugar, conceder a la interesada Sra.

, un *plazo improrrogable de dos meses* para que aporte la documentación técnica necesaria para el examen de la intervención y la valoración acerca de su acomodación al planeamiento, precisando que en este momento no resulta posible determinar, el alcance legalizable o ilegalizable de la totalidad o parte de la obra ejecutada, advirtiendo de que en caso de no resultar legalizable se propondrían las medidas de restauración que resultaran procedentes (folios 19 y 20).

Consta notificada esta resolución a la interesada por correo certificado con acuse de recibo del día 15/1/2013 (folio 24 y vuelto).

Con Fecha 7/5/2013, tras la ampliación del plazo concedido, la Sra. presenta en el Ayuntamiento dos documentos técnicos diferenciados:

- de una parte, el que denomina "*Expediente de legalización: reforma cubierta y 2 viviendas*", elaborado y suscrito por el Arquitecto D. (folios 208 y 229), con un presupuesto de ejecución por contrata de 31.984, 18 € (folio 209). En el apartado 2.5 de la Memoria de este documento, dentro del apartado "*Estado actual*" (vid. Folio 220), se dice:

"Se trata de legalizar las obras ejecutadas en una vivienda unifamiliar existente, en la que se han reformado una parte de esta, ya existente, y dedicada a almacén, en garaje en p. baja y vivienda en p. primera (plano A01). Así mismo se ha reformado un cobertizo preexistente (ver foto 1) que se encuentra adosado a la edificación principal, eliminando el acceso primitivo desde la fachada principal y creando un nuevo acceso desde la fachada posterior".

A continuación en el apartado de "*Programa de necesidades*" señala que:

"Se plantea la legalización de las obras ejecutadas, manteniéndose el uso principal de la vivienda"

- de otra, el que se denomina "*Proyecto Básico y de Ejecución: Reforma de 2 viviendas*", también suscrito por el Arquitecto D. (folios 68 a 208), con un presupuesto de ejecución por contrata de 42.207,40 € (folio 83). Y en el apartado 2.5 de la Memoria de este documento, dentro del apartado "*Estado actual*" (vid. Folio 200), se dice:





"En la actualidad se han ejecutado obras no amparadas en licencia municipal y que han sido legalizadas mediante un expediente de legalización. Dado que las obras están sin finalizar, se redacta este p. básico y ejecución para continuar dichas obras".

Añade en el apartado de "Programa de necesidades" que:

"Se plantea la finalización de la reforma de las dos viviendas nº 11 y nº 12".

A continuación se emitió Informe por la Arquitecta Municipal (folio 232), en el que después de indicar que la edificación en la que se intervine está situada en el suelo no urbanizable incluido en la actuación aislada AA-PER (Plano 14-M-II de la serie 1.000 de PGOU), a desarrollar mediante Plan Especial, que aún no ha sido presentado.

En dicha ficha técnica del PGOU para este ámbito se establece la compatibilidad de las escasas edificaciones y viviendas existentes con el Espacio Libre Público Zona Verde, calificación de todo el ámbito, por lo que no están sujetas a expropiación no demolición, pudiéndose delimitar como enclaves con una parcela asociada del tamaño mínimo imprescindible que quedará como suelo privado con el uso residencial consolidado. No obstante, al no estar redactado el Plan Especial de desarrollo del ámbito, las intervenciones posibles en las edificaciones existentes son únicamente las de conservación y mantenimiento, pudiéndose admitir obras que no supongan incremento de ocupación de parcela, de superficie construida ni de altura.

Las obras recogidas en el Proyecto presentado son de intervención en el interior de la edificación y en la cubierta (edificación que alberga uso vivienda sin división horizontal de propiedad), sin modificar la volumetría ni la altura, por lo que pueden ser admisibles, salvo la intervención en el espacio libre de parcela con la nueva escalera exterior de acceso a la planta 1ª, cuya preexistencia no se justifica y que por lo tanto no es admisible al no poder incrementarse la ocupación de parcela.

Formula propuesta de informe favorable a la concesión de la licencia quedaba condicionado a la previa justificación de que las obras no suponen modificación de la volumetría, altura y superficie construida de la edificación, de la ocupación de la parcela; asimismo, requiere la necesidad de aportar copia de la escritura de propiedad y/o copia de la inscripción registral de la edificación en la que se interviene.

Mediante Oficio del Negociado de Licencias de fecha 2/9/2013 se le concedió plazo de quince días para subsanar las deficiencias señaladas en el citado informe de la Sra. Arquitecta Municipal (folio 233); consta notificado dicho oficio por correo certificado con acuse de recibo del día 6/9/2013 (folio 234).

Cumplimentado el anterior requerimiento, con fecha 25/9/2013 la Sra. presenta en el Ayuntamiento (folio 276, ya en el Tomo II) un escrito de Alegaciones suscrito por D. , en el que refiere,



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



mediante aportación de croquis y fotos, cuál era la construcción primitiva (folios 272 y 275); acompaña al escrito copia de la escritura de manifestación y adjudicación parcial de herencia de Doña (quien falleció en estado de viuda de D.), previa división de edificios en régimen de propiedad horizontal, otorgada en fecha 23 de marzo de 2010 a la fe del Notario de Oviedo, D. , con el nº 456 de su protocolo (folios 244 a 268), así como Notas Simples del Registro de la Propiedad nº 5 de Oviedo correspondientes a los inmuebles objeto de la escritura anotada, de fecha 23/3/2010 (folios 237 a 242).

Examinada dicha documentación por la Arquitecta Municipal, emite Informe en fecha 21/4/2014 (folios 279-280) destacando que la edificación en la que se intervine era una "casa destinada a cuadra y pajar", de 81 m² de superficie construida, lindante con casas de la misma procedencia, es decir, que por sucesivos repartos de herencia una única propiedad se fue dividiendo sucesivamente, sin aportar licencia urbanística para ello.

Se pretende ahora ejecutar obras de redistribución interior a fin de dividirla en 4 viviendas, dos viviendas bajo cada una de las dos vertientes de la cubierta, una en cada una de las plantas de la edificación.

Una escritura de división de una "casa destinada a cuadra y pajar", en régimen de propiedad horizontal para albergar 4 viviendas no justifica la legalidad de las 4 viviendas, aún cuando cuente cada una de ellas con acceso independiente desde el exterior.

Y concluye la Técnico Municipal que la capacidad edificatoria de cada parcela, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.3.2 de las Normas del P.G.O.U de Oviedo, es de una única vivienda, no siendo por ello admisible la legalización de obras de cambio de uso y redistribución de una "casa destinada a cuadra pajar" para dividirla en 4 viviendas. Con lo que, independientemente de la justificación de la preexistencia de una escalera exterior de acceso a una de las viviendas en planta 1ª, tanto la solicitud de legalización del Estado Actual, en el que constan 4 viviendas sin distribuir denominadas nº 7, nº 9, nº 11 y nº 12 de , como el Proyecto Básico y de Ejecución de obras en las 4 viviendas, **se informan desfavorablemente.**

A la vista de dicho informe se concedió trámite de audiencia previa a la resolución denegatoria de la solicitud de licencia de legalización, notificándose a la interesada Sra. por correo certificado el día 9/5/2014

(folios 282 y 283). Previa ampliación del plazo, en fecha 9/7/2014 se presentó escrito de alegaciones (folios 317 a 322) señalando, de un lado, la procedencia de la concesión de licencia para legalización de la cubierta, en tanto se trata de una actuación diferente del programa de distribución interior de la vivienda y, de otro, en cuanto a este último, manifiesta que aunque la escritura aportada se haga referencia a una única vivienda, la realidad es que, desde hace muchos años, en la parcela existen dos edificaciones con los números 7 y 11 destinadas a uso de viviendas, alude, asimismo, a diversas pruebas que vendrían a acreditar la existencia de esas cuatro viviendas, aludiendo a recibos de renta de



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



alquiler, así como a la licencia de enganche de agua, entendiéndose por todo ello que sí es procedente la licencia de obras para la distribución interior de viviendas. Con dicho escrito de alegaciones aporta diversa documentación (folios 292 a 316).

En fecha 26/11/2014 se emite un nuevo Informe por la Arquitecta Municipal (folios 323-324) en el que si bien se reitera en la no admisibilidad de las obras de redistribución interior de la edificación para albergar 4 viviendas, *no obstante, son admisibles las obras ejecutadas de intervención en la cubierta de la edificación, por considerarse incluidas entre las obras de conservación y mantenimiento de la edificación, al no suponer modificación de volumetría, altura y superficie total construida. También, por el mismo motivo, es admisible la ejecución de un nuevo forjado interior en sustitución del preexistente y a la misma altura. También son admisibles las obras de demolición de la edificación auxiliar existente en la parcela, cuya legalidad no se acreditaba. Pero no es admisible la redistribución interior de la edificación ni el cambio de uso para albergar cuatro viviendas en lugar de las dos que pueden entenderse como existentes desde 1950. Esto supone que la edificación no puede albergar 4 programas de vivienda, no pudiendo tener, por ejemplo, más que dos instalaciones de cocina, una bajo cada una de las dos vertientes de la cubierta.*

Se justificará el cumplimiento de lo señalado, debiendo incluir en el Proyecto y en los planos, la justificación de que la edificación alberga como máximo dos viviendas, una bajo cada una de las dos vertientes de cubierta, que se ajusten a las condiciones de aplicación.

Conferido el oportuno traslado a la interesada (folios 327 y 328), presenta en fecha 31/12/2014 (ante la Delegación del Gobierno en Asturias) un escrito de alegaciones afirmando que a la vista de los datos registrales y catastrales resulta indiscutible que el número de viviendas existentes en los edificios señalados con los número 7 y 11 de población de resulta ser cuatro y no dos, interesando la concesión de la licencia en los términos prevenidos en el proyecto presentado (folios 407 a 414); con dicho escrito aporta documentación (folios 332 a 406), referida a escritura y nota simple del Registro de la Propiedad, recibos y fichas del Catastro y licencia de acometida y suministro de agua potable. Mediante posteriores escritos de fechas 7/1/2015 y 9/2/2015 (también en la Delegación del gobierno) aporta documentación adicional referida al Catastro (folios 415 a 420) y a la empresa suministradora de energía eléctrica (folios 427 a 432).

Tras nuevo informe técnico de la Arquitecta Municipal (al folio 439) y el informe jurídico de la Sección de Licencias (folios 440 a 443), por Decreto del Concejal de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 27 de mayo de 2016 se resuelve, de una parte, conceder licencia de legalización de obras de sustitución de la cubierta de la edificación sita en ; de otra, denegar la solicitud de licencia para el proyecto de





legalización y de obra nueva de redistribución interior de la parte posterior de la susodicha edificación, puesto que suponen la creación de una vivienda nueva en planta 1ª, lo que no es admisible al ser la capacidad edificatoria de la parcela de una única vivienda, no siendo admisibles las obras de redistribución interior de toda la edificación para albergar 4 viviendas (parte anterior nº 7-9 y posterior nº 11-12), concediendo a la interesada el trámite de audiencia previa por un mes a la restauración de la legalidad urbanística alterada, salvo que opte por la demolición de lo indebidamente construido (folio 443). Consta notificada esta resolución a la interesada por correo certificado con acuse de recibo del día 14/6/2016 (folio 447 y vuelto).

CUARTO.- El Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias, (TROTU), dentro del dentro del TÍTULO VIII referido a la PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y RESTAURACIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA, regula en su artículo 236 la *paralización de actuaciones en curso sin licencia*, y dispone que:

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo a los que se refiere el apartado 2 del artículo 228 de este Texto Refundido se realicen sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la paralización de dichas actuaciones.

2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se podrá recabar el asesoramiento y auxilio de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para la ejecución del acuerdo de suspensión cuando el Ayuntamiento carezca de servicios técnicos y jurídicos o de los medios materiales precisos para llevarla a cabo.

En el supuesto de autos, tal y como resulta de los folios 1 a 16 del expediente administrativo (Tomo I), la parte recurrente obtuvo licencia para la realización de una obra consistente en "cambiar todas las tejas de ambas aguadas" en el inmueble localizado en , y a la vista del resultado de la visita de inspección realizada por técnico municipal resulta acreditado que las obras denunciadas por la Policía Local correspondían a las viviendas nº 11 (planta baja) y 12 (primera planta), no aportándose licencia y que consisten en: cambio total de la cubierta, con modificación de alturas; modificación de huecos; forjado nuevo entre ambas viviendas; derribo de una edificación exterior; derribo de terraza de acceso a la vivienda nº 12 y construcción de muro de contención en el exterior de la vivienda.

Como consecuencia de lo anterior (obras realizadas sin la correspondiente licencia) por Resolución del Concejal de Urbanismo de fecha 27 de diciembre de 2012 se acuerda:

-ordenar la paralización inmediata de las obras sin licencia que se están ejecutando en

Lo que no es más que la aplicación de lo previsto en el artículo 236 del TROTU.





El artículo 240 del TROTU referido a la Legalización de obras sin licencia, que dispone que:

1. En el plazo de un mes a contar desde la notificación del acuerdo de suspensión, la Administración requerirá al promotor de la obra para que solicite licencia, siempre que estime, previo informe de los servicios técnicos competentes, que la actuación pudiera ser legalizable. Se entenderá que la actuación es ilegalizable cuando se aprecie una incompatibilidad total entre lo promovido y la clasificación o calificación del suelo en el cual se sitúa.

2. Si la Administración considera que la actuación es ilegalizable, formulará el requerimiento al que se refiere el apartado 2 del artículo 244 (LA LEY 848/2004) de este Texto Refundido.

3. En el plazo de dos meses, contados a partir de la notificación del requerimiento previsto en el apartado 1 del presente artículo, deberá solicitarse la oportuna licencia para cuya tramitación será necesario formalizar a favor de la Administración actuante una fianza o aval bancario equivalente al veinte por ciento del presupuesto del proyecto técnico para garantizar el pago de las cantidades que resultaren exigibles como consecuencia de la sanción que fuera procedente imponer o de las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que, en su caso, hubiesen de llevarse a cabo.

No se exigirá la fianza o aval a que se refiere el párrafo anterior, cuando la causa de la suspensión sea la declaración de nulidad de la licencia salvo que en el expediente se haya apreciado la existencia de dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

4. Cuando la licencia no fuese solicitada en el plazo previsto en el número anterior o si fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la ordenación urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 243 y siguientes de este Título VIII (LA LEY 848/2004).

El régimen jurídico aplicable a la legalización será el propio de la fecha en que hubiere sido iniciada la actuación cuya licencia se pide, salvo que las disposiciones vigentes en el momento de adoptar la resolución pertinente establecieran una normativa más favorable para el interesado.

La Administración en dicha resolución en segundo lugar, acordó conceder a la interesada Sra. _____, un plazo improrrogable de dos meses para que aporte la documentación técnica necesaria para el examen de la intervención y la valoración acerca de su acomodación al planeamiento, precisando que **en este momento no resulta posible determinar, el alcance legalizable o ilegalizable de la totalidad o parte de la obra ejecutada,** advirtiendo de que en caso de no





resultar legalizable se propondrían las medidas de restauración que resultaran procedentes (folios 19 y 20).

En cumplimiento de lo anterior, la parte aquí recurrente presentó dos proyectos técnicos:

"Expediente de legalización: reforma cubierta y 2 viviendas", elaborado y suscrito por el Arquitecto D. (folios 208 y 229), con un presupuesto de ejecución por contrata de 31.984,18 € (folio 209). Es de significar cómo en el apartado 2.5 de la Memoria de este documento, dentro del apartado "Estado actual" (vid. Folio 220), se dice:

"Se trata de legalizar las obras ejecutadas en una vivienda unifamiliar existente, en la que se han reformado una parte de esta, ya existente, y dedicada a almacén, en garaje en p. baja y vivienda en p. primera (plano A01). Así mismo se ha reformado un cobertizo preexistente (ver foto 1) que se encuentra adosado a la edificación principal, eliminando el acceso primitivo desde la fachada principal y creando un nuevo acceso desde la fachada posterior".

Añade en el apartado de "Programa de necesidades" que:

"Se plantea la legalización de las obras ejecutadas, manteniéndose el uso principal de la vivienda"

- de otra, el que se denomina **"Proyecto Básico y de Ejecución: Reforma de 2 viviendas"**, también suscrito por el Arquitecto D. (folios 68 a 208), con un presupuesto de ejecución por contrata de 42.207,40 € (folio 83). Es de significar cómo en el apartado 2.5 de la Memoria de este documento, dentro del apartado "Estado actual" (vid. Folio 200), se dice:

"En la actualidad se han ejecutado obras no amparadas en licencia municipal y **que han sido legalizadas mediante un expediente de legalización.** Dado que las obras están sin finalizar, se redacta este p. básico y ejecución para continuar dichas obras"

Añade en el apartado de "Programa de necesidades" que:

"Se plantea la finalización de la reforma de las dos viviendas nº 11 y nº 12".

Tras varios informes técnicos y alegaciones y documentación aportada por la parte recurrente se dicta la resolución objeto del presente recurso, Decreto del Concejal de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 27 de mayo de 2016, en el que se acuerda:

1º conceder licencia de legalización de obras de sustitución de la cubierta de la edificación sita en

Y ejecución del nuevo forjado interior en sustitución del preexistente a la misma altura

2º denegar la solicitud de licencia para el proyecto de legalización y de obra nueva de redistribución interior de la parte posterior de la susodicha edificación, puesto que



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



suponen la creación de una vivienda nueva en planta 1ª, lo que no es admisible al ser la capacidad edificatoria de la parcela de una única vivienda, no siendo admisibles las obras de redistribución interior de toda la edificación para albergar 4 viviendas (parte anterior nº 7-9 y posterior nº 11-12),

3ºconcediendo a la interesada el trámite de audiencia previa por un mes a la restauración de la legalidad urbanística alterada, salvo que opte por la demolición de lo indebidamente construido (folio 443).

En el supuesto de autos, del contenido de los dos proyectos aportados por la parte recurrente, a saber, legalización reforma cubierta y dos viviendas (1) y proyecto básico y ejecución reforma de dos viviendas (2) respecto de los cuales se interesa la licencia, debemos indicar que, el segundo de los proyectos, básico y ejecución reforma de dos viviendas, parte de la previa legalización y así, se indica "Estado actual" (Folio 200):

"En la actualidad se han ejecutado obras no amparadas en licencia municipal y **que han sido legalizadas mediante un expediente de legalización.** Dado que las obras están sin finalizar, se redacta este p. básico y ejecución para continuar dichas obras"

Y como resulta del contenido de la resolución objeto del presente recurso se deniega la solicitud de licencia para el proyecto de legalización y de obra nueva.

Para la resolución del presente recurso debemos de partir que la edificación respecto de la cual se solicita las licencias (legalización y obra nueva) está situada en suelo no urbanizable incluido en la actuación aislada , a desarrollar mediante Plan Especial, que aun no na sido presentado. Lo que también se recoge en el proyecto presentado por la parte recurrente, véase folio 224 del expediente administrativo.

En dicha ficha técnica del PGOU para este ámbito se establece la compatibilidad de las escasas edificaciones y viviendas existentes con el Espacio Libre Público Zona Verde, calificación de todo el ámbito, por lo que no están sujetas a expropiación ni demolición, pudiéndose delimitar como enclaves con una parcela asociada del tamaño mínimo imprescindible que quedará como suelo privado con el uso residencial consolidado. No obstante, al no estar redactado el Plan Especial de desarrollo del ámbito, las intervenciones posibles en las edificaciones existentes son únicamente las de conservación y mantenimiento, pudiéndose admitir obras que no supongan incremento de ocupación de parcela, de superficie construida ni de altura.

Conforme a lo dispuesto en el PGOU de Oviedo, referido a las Condiciones de la edificación en el suelo no urbanizable, el Artículo 5.3.1 referido a los aspectos Generales establece que:





1. Se permite la realización de edificaciones vinculadas a los usos característicos o permitidos dentro del Suelo No Urbanizable

...
Y el artículo 5.3.2 referido a la Capacidad de Edificación, dispone que:

1. La capacidad de edificación se establece con carácter general en una vivienda por parcela.

2. La edificación residencial corresponderá a la tipología de vivienda unifamiliar, con una superficie edificada máxima de 400 m² Sobre rasante, prohibiéndose, con la excepción prevista en el epígrafe 4 de este artículo, la vivienda colectiva y la tipología de bloque.

3. En edificaciones vinculadas a los usos permitidos distintos al de vivienda, se entiende por unidad de vivienda equivalente, a cada porción de 400 m² . construidos que integre la edificación.

4. Podrá admitirse la implantación de vivienda colectiva mediante rehabilitación de edificios tradicionales.

...

La parte recurrente solicitó licencia para las obras conforme a los proyectos presentados, por un lado licencia de legalización de las obras que habían sido realizadas sin licencia, como se recoge expresamente en el proyecto y, por otro para la realización (continuación) de otras obras. Tal y como se indica por la Administración en su escrito de conclusiones, a la vista de las licencias solicitadas procede por parte de la Administración examinar si las mismas cumplen con la normativa urbanística, y dado el carácter reglado de la licencia, en caso de cumplir, la Administración, debería conceder la licencia solicitada y, en caso de disconformidad de las obras a realizar o legalizar sólo cabe su denegación.

La Administración como resulta del contenido de la resolución recurrida, apartado primero, concedió licencia de legalización de obras de sustitución de la cubierta de toda la edificación, también para la ejecución de un nuevo forjado interior en sustitución del preexistente (en la parte posterior de la edificación) y para la demolición de la edificación auxiliar existente en la parcela.

Y denegó (apartado segundo de la resolución): la solicitud de licencia para el proyecto de legalización y de nueva obra de redistribución interior de la parte posterior de la edificación (plantas baja nº 11 y primera nº 12 bajo una de las dos vertientes de la cubierta).

Del contenido de la demanda se desprende que es objeto de recurso la denegación de las licencias, -legalización como de obras nuevas-, en los términos por ella interesados pero sin que ello conlleve entender que procede declarar la inadmisibilidad del recurso en cuanto a los apartados primero y tercero de la resolución.

Tanto para resolver sobre la legalización de las obras ya realizadas como respecto de las obras nuevas interesadas debemos estar a lo previsto en el vigente PGOU. La ficha





técnica permite como intervenciones posibles en las edificaciones existentes únicamente las de conservación y mantenimiento, pudiéndose admitir obras que no supongan incremento de ocupación de parcela, de superficie construida ni de altura. Es evidente que las obras aquí enjuiciadas exceden de las meras de conservación y mantenimiento, nos encontramos ante unas obras de reestructuración, porque se ha llevado a cabo la demolición interior del edificio (parte posterior) y así ha sido declarado por el perito de la parte actora en el acto de la vista, dejando sólo los muros perimetrales.

También resulta claro que los proyectos presentados incumplen el citado artículo 5.3.2 del vigente PGOU que exige una vivienda por parcela, de tipología vivienda unifamiliar y ello es así y de forma independiente a si la edificación sobre la que se actúa previamente tenía cuatro viviendas, o dos (parte posterior) ya que lo que procede examinar es si los proyectos presentados y cuya autorización se solicita cumplen la normativa vigente y los proyectos presentados no cumplen con lo exigido en el citado artículo al pretender dos viviendas (se ha llevado a cabo la demolición del interior del edificio). Y así en el proyecto básico y de ejecución, presentado por la parte ejecutante, se indica "Estado actual":

"En la actualidad se han ejecutado obras no amparadas en licencia municipal y que han sido legalizadas mediante un expediente de legalización. Dado que las obras están sin finalizar, se redacta este p. básico y ejecución para continuar dichas obras".

Y en el apartado "Programa de necesidades" que:

"Se plantea la finalización de la reforma de las dos viviendas nº 11 y nº 12".

En el apartado cuarto del citado precepto 5.3.2 prevé la posibilidad de *"admitirse la implantación de vivienda colectiva mediante rehabilitación de edificios tradicionales"*.

La parte recurrente invoca dicho apartado y entiende que *"a la vista de la notable antigüedad de las edificaciones"* resulta de aplicación.

Las normas reguladores del SNU se encuentran en el título V del PGOU, y dentro del dicho título el capítulo II referido a las condiciones de uso, en la sección 13 referida a las condiciones de uso residencial, en su apartado noveno en relación con el séptimo del artículo 5.2.39 habla de viviendas tipo quintana o casería tradicional, por lo que parece razonable entender que cuando en el apartado 4 del artículo 5.3.2. hace referencia a la *implantación de vivienda colectiva mediante rehabilitación de edificios tradicionales*, se refiere a ese tipo de edificación y no a la mera antigüedad del edificio. El perito de la parte actora en el acto de la vista declaró que no están destinadas a vivienda agropecuaria ni cabe considerarla como Quintana en la actualidad, lo mismo resultó de la declaración de los testigos.

En consecuencia, se considera conforme a derecho el apartado segundo de la resolución recurrida en cuanto deniega la licencia para el proyecto de legalización y de obra nueva



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



de redistribución interior de la parte posterior de la edificación (nº 11 y 12).

En atención a todo lo expuesto procede la desestimación de la demanda.

QUINTO.- Procede imponer las costas devengadas en este proceso a la parte recurrente al haber sido desestimadas sus pretensiones si bien haciendo uso de la facultad del apartado cuarto del artículo 139 de la LJCA se limitan a 600 euros, por todos los conceptos.

SEXTO.- Contra la presente resolución cabe recurso de apelación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81.1 a) de la LJCA.

FALLO

Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso administrativo interpuesto por **Doña** contra la contra la Resolución dictada por el Concejal de Gobierno de Urbanismo y Medio Ambiente del Excelentísimo Ayuntamiento de Oviedo en fecha 27 de mayo de 2016, en el seno del expediente administrativo 1202-130023, confirmando la misma por ser conforme con el ordenamiento jurídico.

Todo ello con imposición de las costas devengadas a la parte recurrente con un límite de 600 euros.

Notifíquese esta sentencia a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer ante este Juzgado y en el plazo de quince días recurso de apelación previa consignación, en su caso, del preceptivo depósito para recurrir.

Así por esta mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Iltma. Sra. Magistrada, estando celebrando audiencia pública, en el día de su fecha, de lo que yo Letrado de la Administración de Justicia doy fe.

