



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEON
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección: 2ª
VALLADOLID

65583

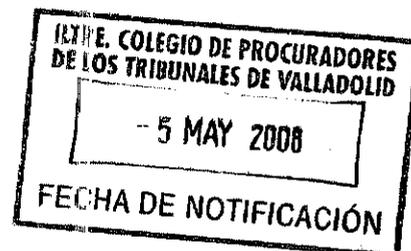
C/ ANGUSTIAS S/N

Número de Identificación Único: 47186 33 3 2004 0106554

Procedimiento:

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000501 /2002

Sobre ADMINISTRACION LOCAL

De D/ña. FEDERACION PROVINCIAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS
Representante: VELLOSO MATAContra D/ña. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, EDIFICASA 2000, S.A., CAJA DE
AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA-CAJA DUERO, JESUS MANUEL GOMEZ GAITE
Representante: LETRADO AYUNTAMIENTO, EMILIO GUEVARA SALETA, ALFONSO
GUILARTE GUTIERREZ, EDUARDO FERNANDEZ-DIVAR FERNANDEZ**SENTENCIA N° 728**

ILMOS. SRES.:

PRESIDENTE SECCIÓN:

DOÑA ANA MARTÍNEZ OLALLA

MAGISTRADOS:

DON RAMÓN SASTRE LEGIDO

DON EZEQUIÁS RIVERA TEMPRANO

En Valladolid, a veintiocho de abril de dos mil ocho

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, el presente recurso en el que se impugnan:

El Acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid, en la sesión celebrada el día 16 de junio de 2000, por el que se otorga a "Edificasa 2000, S.A." la licencia de obras que había solicitado para rehabilitar el edificio sito en la Plaza de Zorrilla con vuelta a las calles Santiago y María de Molina.

El Decreto n° 1823, de 19 de febrero de 2001, por el que el Concejal de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento



de Valladolid aprobó el Proyecto de Ejecución de las referidas obras.

Los Acuerdos adoptados por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid, en las sesiones celebradas los días 15 de febrero, 1 de marzo y 17 de mayo de 2002, por los que se concedieron, respectivamente, las licencias de primera ocupación a las viviendas de la llamada 1ª fase del edificio n° 28 de la calle Santiago, a las del edificio n° 3 de la Plaza Zorrilla y del edificio n° 13 de la calle María de Molina.

Son partes en dicho recurso:

Como recurrente: LA FEDERACIÓN PROVINCIAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS, representada por la Procuradora Sra. Velloso Mata y defendida por el Letrado Sr. Castro Bobillo.

Como demandada: EL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, representado y defendido por Letrado de sus servicios jurídicos.

Como codemandada: EDIFICASA 2000, S.A., representada por el Procurador Sr. Rodríguez-Monsalve Garrigós y defendida por el Letrado Sr. Guevara Saletto; CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA (CAJA DUERO), representada por el Procurador Sr. Gallego Brizuela y defendida por el Letrado Sr. Guilarte Gutiérrez; y DON JESÚS MANUEL GÓMEZ GAITE, representado por la Procuradora Sra. Camino Garrachón bajo dirección de Letrado.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. Magistrado Don Ezequias Rivera Temprano.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto y admitido a trámite el presente recurso y recibido el expediente administrativo, la parte recurrente dedujo demanda en la que, con base en los hechos y fundamentos de derecho en ella expresados, solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que se estime el recurso y se anulen los actos recurridos, a saber, la licencia de obras, la aprobación del Proyecto de Ejecución y la concesión de las tres licencias de primera ocupación y se condene a la Administración demandada al pago



de las costas. Mediante Otrosí solicitó el recibimiento del pleito a prueba.

SEGUNDO.- En el escrito de contestación de la parte demandada, con base en los hechos y fundamentos de derecho expresados en los mismos, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que se desestime el recurso y se impongan las costas a la parte actora. Mediante Otrosí solicitó el recibimiento del pleito a prueba.

En los escritos de contestación de las partes codemandadas, con base en los hechos y fundamentos de derecho expresados en los mismos, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que se desestime el recurso y se impongan las costas a la parte actora. Mediante Otrosí solicitaron el recibimiento del pleito a prueba.

TERCERO.- Recibido el pleito a prueba se desarrolló en la forma que obra en autos. Presentados los respectivos escritos de conclusiones, se declararon conclusos los presentes autos y se señaló para votación y fallo el 17 de abril de 2008.

CUARTO.- En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales esenciales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ante los términos en que ha quedado planteada la materia litigiosa de este proceso, dos cuestiones aparecen necesitadas de una decisión preferente por la trascendencia que ambas pueden tener para la estimación o desestimación de las infracciones alegadas, son: la normativa urbanística de aplicación, y, si a los efectos de las licencias impugnadas, el inmueble a que las mismas se refieren debe ser considerado como uno o como tres edificios diferentes. En cuanto a la primera de las cuestiones aludidas, todas las partes en litigio están de acuerdo en que el, o los, edificios de referencia se encuentran en el ámbito de aplicación del Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de esta Ciudad de 7 de mayo de 1997; siendo ello así, entra en aplicación el artículo 216 de las



normas de Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, en la redacción entonces vigente, aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de 12 de diciembre de 1.996, que establece que los inmuebles incluidos en dicho Plan Especial se registrarán por las determinaciones de éste en cuanto a los aspectos relativos a las condiciones específicas de edificación y edificabilidad, el régimen de protección y el catálogo, mientras que los usos se regulan por lo establecido en el propio Plan General.

Por lo que a la segunda de dichas cuestiones se refiere, admitido -como no podía ser por menos, dada su constancia en el expediente- por todas las partes procesales que existen **tres cédulas urbanísticas**, parece oportuno recordar que, según el artículo 6 del Reglamento regulador de ese instrumento urbanístico que tiene aprobado el Ayuntamiento de Valladolid, "El contenido de la Cedula será **vinculante** y su validez será indefinida en tanto no se modifique el planeamiento vigente en base al cual se ha elaborado" y si cada una de estas cédulas dice que: "la condiciones generales de edificación están reguladas por la normativa del Plan Especial de Casco Histórico y las condiciones específicas de este edificio se definen en la ficha N1/44/723/03" para el que tiene su entrada por la calle Santiago nº 28; N1/44/723/04, para el que tiene su entrada por la Plaza de Zorrilla,3; y N1 44/723/05, para el que tiene su entrada por la calle María de Molina,13, no puede haber duda alguna que para el Plan Especial se trata de tres edificios diferentes, sin que a ello obste que formen una "unidad predial" o estén inscritos como uno sólo en el Registro de la Propiedad, lo que puede tener gran importancia en otros campos jurídicos, pero no para el establecimiento de grados adecuados de protección para los diferentes elementos de interés que conforman un conjunto Histórico - que es la razón de ser del Plan Especial-. Y tampoco es óbice para esa consideración como edificios distintos el hecho de que los tres tengan un grado de protección P-3 en el Plan, porque según su Norma 5.2.7, "Se incluyen en este grado de protección los edificios con considerables valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, y que poseen una tipología y composición arquitectónica interior sin valores que requieran su **protección integral**, pero con organización estructural y distribución funcional adecuada para su uso originario o fácilmente adaptable a nuevos usos.



urbanísticamente convenientes"; y esa distribución funcional adecuada para su uso originario, es distinta en cada uno de ellos, y merecedora de un tratamiento independiente en cada uno de dichos inmuebles.

Llegados a estas conclusiones, veamos si las obras autorizadas por la licencia de obras impugnada se ajusta o no a la normativa urbanística.

SEGUNDO.- Alega en primer lugar, al respecto, la parte actora que las obras que ampara la licencia otorgada exceden de las obras de rehabilitación y reestructuración interior parcial permitidas para el grado de protección de los edificios citados, infringiendo con ello el artículo 47 de las normas del Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto que: a) no se mantienen los elementos de cerramiento que definen el volumen y la forma del edificio, b) no se conserva la fachada interior del edificio de la calle Santiago y se altera la fachada exterior de los tres en cuanto a los áticos se refiere, y c) excede de los límites de la rehabilitación parcial porque afecta a más del 25 por 100 de la superficie total y modifica la composición tipológica originaria. Ante tales alegaciones se impone reiterar lo dicho ut supra, con base en el artículo 216 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana, de que en esta materia la normativa de aplicación es la del Plan Especial del Casco Histórico que, en su Norma 5.2.7 establece, como actuaciones generales autorizadas, para los edificios con grado de protección P.3, las de rehabilitación y reestructuración interior parcial. Las primeras son definidas en la Norma 4.1.3 en estos términos: "Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presenta unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para su uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria". Las segundas lo son en la Norma 4.1.4, así: "se consideran actuaciones de reestructuración las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo grado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y



disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio". En el apartado 2 de esa Norma se añade: "Las actuaciones de reestructuración no podrán, por tanto, suponer un incremento de volumen y altura del edificio y deberán implicar la conservación, al menos de las fachadas exteriores y de las interiores, salvo en los casos particulares en que la Normativa determine el cambio de alineación de estas últimas, cuando se trate de edificios no protegidos.." Normas de las que resulta con toda claridad que **no son autorizables las obras que impliquen alteraciones en los elementos definidores de la forma de los edificios como son la cubierta y las fachadas -tanto exteriores como interiores-**, y en este caso se ha alterado la primera -elemento de cerramiento y definidor de la forma del edificio-, como resulta de la documentación obrante en el expediente administrativo y confirma el perito judicial actuante en este proceso al contestar a la pregunta quinta formulada por Edificasa 2000,S.A, donde dice textualmente: "...al haberse previsto y ejecutado una cubierta plana en todas las zonas del inmueble, eliminando la inclinada existente anteriormente en los casetones". También ha quedado acreditada la modificación de la fachada interior del edificio de la Calle Santiago, en la que se ha demolido una galería acristalada existente en la misma, lo que constituye, a juicio de esta Sala, otra infracción del apartado 2 de la Norma 4.1.4, transcrita, que impone la conservación de las fachadas, tanto exteriores como interiores, (la alusión expresa a éstas es patente, por lo que no cabe desvirtuarla, como pretende el Letrado del Ayuntamiento demandado con interpretaciones sistemáticas) suponga o no suponga aumento de volumen, del edificio. De aquí que concluyamos que las actuaciones autorizadas por la licencia impugnada en estos dos puntos- cubierta y fachada interior del edificio de la calle Santiago, 28 -no son conformes con la Norma 4.1.4, en relación con la 5.2.7., ambas del Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid. No está demás añadir que éste es el criterio del propio Ayuntamiento puesto de relieve en las Instrucciones nº 3 y 4 de la Concejalía de Urbanismo.

TERCERO.- Denuncia seguidamente la Federación demandante que las obras autorizadas por la licencia exceden del límite permitido por el apartado 2 del artículo 47 de las Normas del Plan General de

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Ordenación Urbana para la obras de rehabilitación parcial. Normas que en este particular coinciden con las del Plan Especial reiteradamente citado, y para este punto concreto la ya citada norma 5.2.7, que establece como actuaciones generales autorizadas para los edificios con grado de protección P3, las de rehabilitación y las de reestructuración interior parcial. Precisa el alcance de estas últimas el apartado 4.a) de la Norma que define la reestructuración como parcial "cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración supone menos del 25 por 100 de la superficie total y no se modifica la composición tipológica ordinaria". Que este porcentaje se haya superado en este caso ha quedado sin la prueba exigible, y la única practicada-la pericial- no se atiene a los estrictos términos de la norma transcrita al contestar a la sexta pregunta formulada por el Letrado de Edificasa 2000,S.A; en todo caso esta infracción no resulta acreditada.

CUARTO.- Alega a continuación la actora que con las obras autorizadas por la licencia se incrementó la edificabilidad del edificio -como matiza el perito judicial, la alegación parece referirse a la superficie construida-. Niega este perito que se haya producido dicho incremento, argumentándolo así: "La edificabilidad se mantiene, pero no se ha reducido. Lo que se ha reducido es la superficie construida y me explico.

La desaparición de las galerías supone una pérdida para el edificio de 128,40 m2 construidos, mientras que la reestructuración de la 8 planta (ático 2º) supone un aumento de 34,48m2 construidos. La diferencia de las dos cantidades es de 93,92m2, que es en lo que se reduce, efectivamente, la superficie construida inicial del edificio, tal y como se pone de manifiesto en la memoria del proyecto.

Por otra parte, la supresión de las galerías supone un ahorro de 128,40m2 construidos de edificabilidad y la supresión de los trasteros no supone ningún ahorro de edificabilidad, ya que no computan. La superficie ocupada por los trasteros (93,92m2) se destina ahora a vivienda, que si computa con lo que la edificabilidad ahorrada de la que disponíamos queda reducida a 34,48 m2 construidos, que son exactamente los que aumenta el ático 2º, con lo que hemos consumido todo el ahorro de edificabilidad que teníamos sin excedernos.



La edificabilidad se mantiene y se reduce la superficie construida en 93,92 metros cuadrados". Como se ve, el perito parte de dos premisas que esta Sala viene rechazando: a) que se trata de un solo inmueble, y b) que es admisible el traslado de la edificabilidad obtenida con la supresión de las galerías. Justificado suficientemente el rechazo de la primera en el Fundamento Primero de esta resolución, es de añadir ahora, en relación con la segunda que sí, como ha quedado dicho, la Norma 4.2 del Plan Especial del Casco Histórico obliga a respetar en su integridad las fachadas exteriores e interiores de estos edificios, en ningún caso la infracción de este deber de conservación puede servir de justificación para un aumento de superficie edificada en otra parte del inmueble, y en este caso -según el propio dictamen pericial- ese incremento se produjo en toda la octava planta, esto es, afectando a los tres edificios con protección.

QUINTO.- También se alega por la actora que con las modificaciones amparadas por la licencia impugnada se incurre en la infracción del artículo 82 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, que en este punto sí son aplicables, a tenor de su artículo 216, al no respetar el edificio nº 28 de la calle Santiago el porcentaje mínimo que debe destinarse al uso predominante fijado por el Plan, que en este caso es el Residencial.2. que ordena un uso básico de vivienda, con un límite mínimo del 50 por 100 de su superficie construida. Afirmar que en este caso no se ha respetado ese límite mínimo del 50 por 100 de su superficie construida no precisa esfuerzos argumentales en cuanto todas las plantas, hasta la sexta inclusive, se han destinado a oficinas y el porcentaje aludido debe calcularse en relación con ese único edificio y no incluyendo -como hace el perito judicial- la superficie construida de los otros dos edificios, por las razones expuestas en el Fundamento de Derecho Primero de esta resolución. Pero es que, incluso, si se aceptara que fuera un solo edificio, ese límite también se habría superado según las cifras totales que constan en el propio informe pericial, pues, señala para vivienda 3270,51 metros cuadrados, para uso comercial social 2018,76 metros cuadrados y para oficinas 3611,39 metros cuadrados.

SEXTO.- Se alega, por último, por la Federación demandante que se infringe el artículo 79 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana al no dotar a cada uno de los edificios de los



correspondientes aparcamientos, a razón de una plaza por vivienda, La Sala acepta en este punto lo alegado por el Letrado municipal de que precisamente la protección integral de la fachada exterior del edificio imposibilita la realización de garajes, ya que ello implicaría la necesidad de modificar las fachadas para ejecutar los correspondientes accesos.

SEPTIMO.- Lo hasta aquí expuesto nos lleva a estimar la pretensión deducida en su pedimento relativo a la declaración de nulidad de la licencia de obras otorgada y del Decreto por el que se aprueba el Proyecto de Ejecución; declaración de nulidad que ha de hacerse extensiva a las licencias de primera ocupación, ya que no hacerlo sería reconocer como correcta la ocupación de unos edificios que se han rehabilitado o reestructurado en base a una licencia de obras expedida sin respetar las normas urbanísticas.

OCTAVO.- No se aprecian motivos para una especial condena en las costas de este proceso, al no apreciarse en ninguna de las partes del mismo la temeridad o mala fe que, para ello, exige el artículo 139.1 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción.

Vistos los artículos citados y demás aplicables.

FALLAMOS

Que estimando la pretensión deducida por la representación procesal de la Federación Provincial de Asociaciones de Vecinos, debemos anular y anulamos, por su disconformidad con el ordenamiento Jurídico, el Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid de 16 de junio de 2000, por el que se concedió licencia de obras para rehabilitar el edificio sito en Plaza Zorrilla con vuelta a la calle Santiago y María de Molina, así como el Decreto nº 1823, de 19 de febrero de 2001, por el que se aprobó el Proyecto de Ejecución de dichas obras; anulamos también los Acuerdos de la Comisión de Gobierno de 15 de febrero, 1 de marzo y 17 de mayo de 2002, por los que se concedieron las licencias de primera ocupación de los edificios números 28 de la calle Santiago, nº 3 de la Plaza de Zorrilla y nº 13 de la calle María de Molina, respectivamente. No hacemos especial condena en las costas de este proceso.

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