



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

## JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO 2 DE VIGO

Modelo: N11600  
C/ LALIN Nº 4, PISO 5º EDIFICIO Nº2

Equipo/usuario: MG

N.I.G: 36057 45 3 2017 0000025

**Procedimiento:** PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000017 /2017 /

**Sobre:** ADMON. LOCAL

**De D/Dª:**

**Abogado:** JOSE MANUEL CID CID

**Procurador D./Dª:** ALBERTO VIDAL RUIBAL

**Contra D./Dª:** CONCELLO DE VIGO

**Abogado:** LETRADO AYUNTAMIENTO

**Procurador D./Dª:** PAULA LLORDEN FERNANDEZ-CERVERA

### SENTENCIA nº 142/ 17

Vigo, a 23 de mayo de 2017

Vistos por mí, D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Vigo, los presentes autos de recurso contencioso-administrativo, seguidos ante este Juzgado bajo el número 17 del año 2017, a instancia de D. como **parte recurrente**, representada por el Procurador D. Alberto Vidal Ruibal y defendida por el Letrado D. José M. Cid, frente al CONCELLO DE VIGO como **parte recurrida**, representada por la Procuradora Dña. Paula Llordén Fernández-Cervera y defendida por el Letrado de su Asesoría Jurídica D. Xesús Costas Abreu, contra la resolución de 17 de noviembre de 2016 de la Concelleira delegada del Área de Urbanismo del Concello de Vigo por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución por la que se declara la ineficacia de la comunicación previa de obras de cambio de material de cubierta y acondicionamiento de fachada.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** El Procurador D. Alberto Vidal Ruibal, actuando en nombre y representación de D. mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, con fecha 10 de enero de 2017 interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución de 17 de noviembre de 2016 de la Concelleira delegada del Área de Urbanismo del Concello de Vigo por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución por la que se declara la ineficacia de la comunicación previa de obras de cambio de material de cubierta y acondicionamiento de fachada en la edificación sita en.

Mediante decreto se acordó admitir a trámite el recurso, reclamar el expediente administrativo, emplazar a la Administración demandada y requerirla para que notifique la resolución



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

por la que se ordena la remisión del expediente a todos los interesados, emplazándoles para que puedan comparecer ante este Juzgado en el término de nueve días.

**SEGUNDO:** Recibido el expediente administrativo se puso de manifiesto el mismo en Secretaría a la parte recurrente para que formulara su demanda dentro del plazo legal, lo que así hizo.

En el escrito de demanda, la parte actora, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho correspondientes, termina solicitando que se dicte sentencia por la que se revoque la resolución por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución del Concello de Vigo de 13 de septiembre de 2016 por la que se declara la ineficacia de la comunicación previa de obras de cambio de material de cubierta y acondicionamiento de fachada.

**TERCERO:** Dado traslado del escrito de demanda a la Administración demandada para que lo contestara, el Concello de Vigo presentó escrito de contestación a la demanda, en el que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho correspondientes, termina solicitando que se dicte sentencia por la que se desestime lo pretendido.

**CUARTO:** Por Decreto se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada, y no habiendo solicitado las partes el recibimiento del pleito a prueba, ni el trámite de conclusiones, se acordó declarar el pleito concluso para sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** La parte demandante recurre en este procedimiento contencioso-administrativo contra la resolución de 17 de noviembre de 2016 de la Concelleira delegada del Área de Urbanismo del Concello de Vigo por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución por la que se declara la ineficacia de la comunicación previa de obras de cambio de material de cubierta, acondicionamiento de fachada en la edificación sita en.

En la demanda se expone que tras haber recibido el actor en fecha 26 de marzo de 2015 la notificación del expediente de reposición de la legalidad urbanística 18373/423 requiriendo la paralización de las obras por él consideradas de mantenimiento en la referida casa, comunicó al Concello la paralización de las obras y su intención de demoler las obras no legalizables. Después de hecha la comunicación previa de las obras “con la intención de deshacer lo mal hecho”, recibió en fecha 3 de febrero de 2016 la resolución definitiva del expediente de reposición de la legalidad, en el que se declara que las obras ejecutadas por el actor consistentes en ampliación y rehabilitación integral de vivienda de planta baja y primera en una superficie construida de 220 m<sup>2</sup> (110 2) por planta, realizadas sin licencia, son incompatibles con el ordenamiento urbanístico y en consecuencia se ordena a sus propietarios su demolición.

El objeto del presente recurso es la resolución que declara la ineficacia de la comunicación previa de obras de cambio de material de cubierta y acondicionamiento de fachadas presentada por el actor con la intención de “eliminar las obras ejecutadas sin licencia”.



El actor defiende la aplicabilidad de la LOUGA 9/2002, en atención a la fecha de presentación de la comunicación previa, y tras citar su Disposición Transitoria Primera y su artículo 21, concluye que “los edificios que se encuentran en suelo rústico que se hubiesen construido con licencia, como es el caso, no se encontrarían nunca en situación de fuera de ordenación, por lo que serían autorizables las obras más allá de la mera conservación”.

Asumiendo la aplicabilidad de la LOUGA 9/2002 para resolver sobre la eficacia de la comunicación previa de obras, hay que señalar que no cabe acoger el alegato de la demanda, por dos razones. La primera, porque no se acredita la premisa fáctica de la que parte la argumentación: que la vivienda original se hubiese construido al amparo de una licencia, ya que no consta acreditado su otorgamiento. La segunda, porque la edificación primitiva preexistente a las obras de ampliación es una vivienda unifamiliar que no consta vinculada a ningún uso agrícola o ganadero, y se encuentra ubicada en suelo urbanizable no programado pendiente de desarrollo del PAU 5, siéndole aplicable el régimen del suelo rústico (aplicabilidad no discutida en la demanda), en el cual no se contemplan dentro del régimen de usos constructivos permisibles el exclusivamente residencial sin vinculación agrícola o ganadera (artículos 31 y 33 de la LOUGA 9/2002). Por ello, la edificación primitiva, al serle aplicable el régimen de suelo rústico, se encontraba antes de las obras de ampliación y se encuentra actualmente en régimen de fuera de ordenación, y en consecuencia le resulta aplicable el artículo 3.2.4 del Plan Xeral de Ordenación Urbana del Concello de Vigo de 1993 (PXOU), que establece que no son autorizables en estos casos las obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación.

Para poder aplicar el último inciso del artículo 103.2 de la LOUGA 9/2002, que establece la exclusión del régimen de restricción de obras permisibles en edificaciones en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del nuevo planeamiento –limitadas a las de mera conservación y mantenimiento del uso preexistente- sería preciso acreditar que el planeamiento no dispone lo contrario y que además la edificación en suelo rústico se hubiera ejecutado al amparo de una licencia y de conformidad con los términos de la misma. En este caso no se prueba la conformidad y ajuste de la edificación primitiva con una licencia preexistente y además el planeamiento, en el último párrafo del artículo 3.2.4 del PXOU de 1992 restringe la posibilidad de obras de consolidación, demolición total o parcial y su reconstrucción para el caso de edificaciones realizadas conforme a la licencia o que sean compatibles con el planeamiento, lo que no sucede en el caso de la edificación objeto de este procedimiento.

**SEGUNDO:** El actor invoca en su demanda la posibilidad de realizar obras parciales y circunstanciales de consolidación así como las de mejora, reforma y en casos justificados ampliación de la superficie construida al amparo del artículo 103.3 de la LOUGA 9/2002. Sin embargo, tal posibilidad no es aplicable al caso de la edificación objeto de litis, ya que la misma se circunscribe a los supuestos de construcciones solo parcialmente incompatibles con el nuevo planeamiento, lo que no es el caso de la vivienda unifamiliar del actor, que es totalmente incompatible, por lo que en la misma solo son autorizables las obras de mera conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente.

En atención a lo expuesto, la cuestión litigiosa queda reducida a determinar si las obras objeto de la comunicación previa son subsumibles en el concepto “mera conservación y necesarias



para el mantenimiento del uso preexistente”. Atendido el contenido del proyecto presentado con la comunicación previa, en el que se contempla un cambio de cubierta de material de cubierta y fachadas y demoliciones, y en especial al contenido del informe de la arquitecta municipal de 18-3-2016 transcrito en la resolución impugnada, debe concluirse que las obras exceden de ese carácter de mera conservación y mantenimiento del uso preexistente, ya que los elementos constructivos de la edificación original están gravemente afectados por las obras realizadas y es necesaria la reconstrucción de elementos de la estructura de la cubierta (apuntalados para garantizar su estabilidad) y partes de la edificación primitiva, que están desaparecidas (partes de la fachada y cubierta de la zona noreste). También se razona en el informe de la arquitecta municipal que existen forjados con armadura a la vista y que necesitan su reconstrucción en todas las zonas afectadas por la incorporación de la estructura metálica objeto del expediente de protección de la legalidad, y lo mismo las partes de la fachada desaparecidas en las zonas atravesadas por la estructura metálica. Además, dado que la estructura interior está bastante afectada por las obras ejecutadas hasta el momento, las obras necesarias para eliminar la cimentación, estructura, fachadas y cubierta realizadas sin licencia afectarán aún más a la estabilidad de los elementos primitivos que aún se mantienen.

Todo ello ampara la justificación de la conclusión técnica a la que llega la arquitecta municipal, no desvirtuada por ningún informe pericial de sentido contrario: las obras realizadas sobre la estructura y los elementos constructivos de la edificación preexistente dan lugar a que las obras necesarias para devolver la edificación a su estado primitivo, que es el objeto de la comunicación previa de obras, exceden de las solicitadas de cambio de material y reparación de fachadas, requiriendo entre otras la reconstrucción de fachadas y cubiertas. Esta tipología de obras excede del concepto de mera conservación y mantenimiento, requiriendo obras de demolición, reconstrucción y consolidación que solo serían permisibles si la edificación primitiva contase con licencia o fuese compatible con el planeamiento y no estuviese en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad con el mismo.

En atención a lo expuesto, debe declararse la conformidad a derecho de la resolución recurrida, ya que las obras descritas en la comunicación previa no son compatibles con el ordenamiento urbanístico, excediendo de las permisibles conforme al artículo 103.2 de la LOUGA 9/2002 y del artículo 3.2.4 del PXOU de 1993.

**TERCERO:** De conformidad con el artículo 139 de la LJCA 29/1998, en la redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

La desestimación de la demanda determina la imposición de las costas procesales a la parte actora, con el límite máximo de 700 euros, por todos los conceptos.

**FALLO**



Que debo **DESESTIMAR Y DESESTIMO** el recurso contencioso-administrativo, presentado por D. contra la resolución de 17 de noviembre de 2016 de la Concelleira delegada del Área de Urbanismo del Concello de Vigo por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución por la que se declara la ineficacia de la comunicación previa de obras de cambio de material de cubierta y acondicionamiento de fachada, y declaro que la resolución recurrida es conforme a derecho.

Todo ello con la imposición de las costas procesales a la parte actora, con el límite máximo de 700 euros, por todos los conceptos.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma pueden interponer recurso de apelación, que deberá presentarse en este Juzgado en el plazo de quince días contados desde el siguiente a su notificación y del que conocerá la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

Para la interposición de dicho recurso de apelación será precisa la consignación como depósito de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones que este Juzgado tiene abierta en Banesto con el número 3308.0000.85.0017.17.

Está exenta de constituir el depósito referido la Administración pública demandada con arreglo al art. 1.19ª de la Ley Orgánica 1/2009.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo acuerda, manda y firma D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Vigo. Doy fe.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Sr. Magistrado- Juez que la suscribe estando celebrando audiencia pública en el día de hoy que es el de su fecha, doy fe.