



JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 6

OVIEDO

SENTENCIA: 00087/2017

Modelo: N11600

C/PEDRO MASAVEU, Nº 1- 1º B-OVIEDO

Equipo/usuario: AMR

N.I.G: 33044 45 3 2016 0000179

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000031 /2016 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª: CONSTRUCTORA COVADONGA S.A.

Abogado:

Procurador D./Dª:

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE OVIEDO AYUNTAMIENTO DE OVIEDO

Abogado:

Procurador D./Dª

SENTENCIA nº 87/2017

En Oviedo, a dos de mayo 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 ABREVIADO nº 31/2016, siendo las partes:

RECURRENTE: CONSTRUCTORA COVADONGA S.A. representada por el Procurador Sra. y asistida por el Letrado Sr.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 16/2/2016 se presentó recurso contencioso administrativo ante el Juzgado decano de Oviedo contra la Resolución del Concejal de Gobierno de Urbanismo del Ayuntamiento de Oviedo nº 2015/22.452, de 11 de diciembre de 2015, dictada en el expediente 1193-010011, mediante la que desestima el Recurso de Reposición interpuesto, a su vez, contra la Resolución número 2015/12.016, de 30 de junio de 2015, del mismo órgano, por la que se desestima la solicitud de adquisición de suelo o derecho de paso a través de la
; , "por existir ya ese derecho de



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



paso, sin perjuicio de los contactos que se puedan establecer durante el desarrollo de las obras de conexión de la misma con la Estación de Autobuses de Oviedo”.

SEGUNDO.- Remitido el expediente administrativo, se solicitó ampliación del mismo a lo que se accedió por diligencia de ordenación de fecha 24.5.2016.

La parte recurrente interesó la ampliación del presente recurso a las resoluciones dictadas en el expediente 1385-2014-1 “EXPROPIACIÓN OCUPACIÓN TEMPORAL DE VARIAS PLAZAS DE GARAJE”, a saber, Acuerdo del Pleno del Consistorio de mandado, de 29 de septiembre de 2014, y Acuerdo del Pleno del Consistorio demandado, de 28 de enero de 2015. Y, previa audiencia de la otra parte, se dictó auto el 10.10.2016 denegando dicha ampliación. Se interpuso por Constructora Covadonga recurso de reposición frente a la anterior, del cual se dio traslado a la Administración demandada, impugnando el recurso.

Por auto de fecha 25.10.2016 se declaró la caducidad del recurso al no haber formulado demanda en el plazo otorgado al efecto, folio 144 a 146. La cual fue dejada sin efecto al presentar la demanda en el plazo del artículo 128 de la LJCA, folios 175 a 177 de los autos.

Antes de resolver el recurso de reposición frente a la denegación de la ampliación de recurso interesada por Constructora Covadonga formalizó la demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, el recurrente terminó suplicando dicte Sentencia por la que por la que estimando este recurso contencioso administrativo, se declare la nulidad, anule o revoque la Resolución del Concejal de Gobierno de urbanismo del Ayuntamiento de Oviedo nº 2015/22.452 de 11 de diciembre de 2015, mediante la que desestima el Recurso de Reposición interpuesto, a su vez, contra la resolución número 2015/12.016 de 30 de junio de 2015, del mismo órgano, y en su mérito se reconozca el derecho de Constructora Covadonga SA y el correlativo deber del Ayuntamiento de incluir en la relación de bienes y derechos expropiados los que son propiedad de aquella, afectados por la ejecución de la obra de conexión peatonal de la Estación de Autobuses de Oviedo con la Avenida de Santander (paso intermodal entre las estaciones de autobuses de Oviedo y las de los ferrocarriles de RENFE y FEVE), según se han descrito, o bien, suscribir el oportuno convenio al efecto y resolviendo, igualmente, el posterior mantenimiento, conservación, limpieza, control y vigilancia futura del recorrido.

Por auto de fecha 7.11.2016, fue desestimado el recurso de reposición frente a la denegación de ampliación de recurso interesada por Constructora Covadonga SA, folios 182-184 de los autos.

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 dictara sentencia por la que se declare la desestimación del recurso, por estar los acuerdos municipales aquí impugnados dictados de conformidad con el





Ordenamiento Jurídico, absolviendo al Excmo. Ayuntamiento de Oviedo de todas las pretensiones deducidas en la demanda, con expresa condena en costas a la parte recurrente.

CUARTO.- Se fija definitivamente la cuantía de la presente litis en indeterminada, y 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.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto del recurso consiste en la resolución del Concejal de Gobierno de Urbanismo del Ayuntamiento de Oviedo nº 2015/22.452, de 11 de diciembre de 2015, dictada en el expediente 1193-010011, mediante la que desestima el Recurso de Reposición interpuesto, a su vez, contra la Resolución número 2015/12.016, de 30 de junio de 2015, del mismo órgano, por la que se desestima la solicitud de adquisición de suelo o derecho de paso a través de la , "por existir ya ese derecho de paso, sin perjuicio de los contactos que se puedan establecer durante el desarrollo de las obras de conexión de la misma con la Estación de Autobuses de Oviedo".

SEGUNDO.- La parte actora sostiene, en síntesis, en relación con el acto objeto de recurso que ni el PGOU preveía la existencia de un vial, de cesión obligatoria y gratuita, a costear en exclusiva por la propiedad de los solares. Tan solo se disponía la obligación de hacer la pasarela y el carácter de viario público de la porción sobre calle Nicolás Soria grafiado en el plano con "V2". Pero, el paso a través de los dos edificios siempre fue y es privado, como así lo acreditan, además, las licencias concedidas y la posterior inscripción registral de los nuevos edificios, a nombre de la sociedad promotora.

Dado el carácter de "solar" de los terrenos en cuestión, no se está obligado a su cesión gratuita. Y se hace recaer en un único propietario la carga de ceder gratuitamente el suelo, y como bien se reconoce en la resolución que es objeto de esta impugnación, sin que este espacio hubiera conferido a su propietaria aprovechamiento urbanístico. La obligación de cesión de la Administración está prevista en el TROTUA, para los propietarios de suelo no consolidado. No existe un "derecho de paso público", pues ello no es atribución que confiera un instrumento de planeamiento, limitado, únicamente, a designar usos de suelo y tipologías edificatorias





TERCERO.- Del contenido del expediente administrativo se desprende que:

Expediente administrativo inicialmente remitido sobre Estudio de detalle de la pasarela peatonal que comunica las estaciones de Renfe-Feve y Autobuses, Expediente 1193-010011:

Con fecha 4 de septiembre de 2001 se presentó en el Ayuntamiento para su tramitación "Estudio de detalle de la pasarela Peatonal que comunica las estaciones de RENFE-FEVE y Autobuses", folio 1 a 22 del Expediente 1193-010011.

Obra a los folios 23 y 24 del expediente administrativo informe del adjunto al jefe de servicio del área técnica de urbanismo en el expediente administrativo 1193-010011, favorable para que se inicie la tramitación de un ED Estudio de Detalle, en el que expresamente se recoge que:

El Plan General de Ordenación urbana define dos ámbitos denominados PE-ECO, Plan Especial Económicos y REN, Estación Conjunta RENFE-FEVE que se desarrollan linealmente sobre o junto a la traza del ferrocarril de ambas empresas y que se unen por encima de la calle de Nicolás Soria por una pasarela peatonal que se cita en el texto de sus respectivas fichas.

Así, en la correspondiente al REN, se dice en el punto 7 de las Condiciones Particulares:

Cualquiera que sea la solución que se adopte, siempre se deberá respetar en su integridad el paso peatonal que asegura la comunicación entre el ámbito de Económicos, donde se ubicará la estación de Autobuses y éste ámbito, en el que se localiza la Estación Ferroviaria conjunta. Este paso deberá disponer en todo su recorrido de una sección mínima libre de 5,00 metros, no podrá tener discontinuidades y deberá cumplir con la normativa sectorial de supresión de barreras arquitectónicas, facilitando así al máximo el trasvase de pasajeros.

En el punto 8 del ámbito PE-ECO, se dice:

Sobre la calle de Nicolás Soria se podrá construir una pasarela elevada y adosada al lateral del puente, que unirá peatonalmente la Estación de autobuses con la Estación Ferroviaria, con un pase de sección mínima de 5,00 metros.

El planeamiento no establece fórmula específica para garantizar el cumplimiento de la exigencia, más clara en el primero que en el ser obligatoria, sí resulta conveniente y adecuada para garantizar el cumplimiento de aquella prescripción.

... los proyectos que se presenten en la zona deberán acomodarse a la solución prevista en este Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno el 23-10-2001 y sometido a información pública (folios 25 a 36) sin que durante tal periodo se



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



presentaren alegaciones, por lo que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 9-1-2002 y publicado en el BOPA 21 29-1-2002 (fol. 37, 38 y 47).

El 20-2-2004 tiene entrada en el Ayuntamiento un escrito de D. actuando en nombre y representación de Construcciones Covadonga Sa. (Grupo Goncesco), en calidad de codirector de obra del denominado Conjunto Pasarela -compuesto por los edificios H y S-, solicitando por ser imprescindible para la terminación de las obras el señalamiento del lugar de ubicación del pilar central de la pasarela que une sendos edificios, aportando "Propuesta de implantación de la pasarela comercial y desdoblamiento de paso inferior en la calle Nicolás Soria" (fol. 52 a 59).

Esta propuesta fue informada favorablemente por el adjunto al jefe de servicio del área técnica de urbanismo el 23-2-2004 (60 y 61) y remitida a RENFE por estar estrechamente relacionada con la duplicación de la actual estructura del del puente de la c/ Nicolás Soria (fol 62).

El 28-5-2009 tiene entrada en el Ayuntamiento un escrito de Constructora Covadonga SA en el que tras señalar los antecedentes y la concesión de licencia de uso y primera ocupación del Edificio Pasarela el 21-3-2006, sigue sin ejecutarse la conexión de la pasarela con la Estación de Autobuses tal y como exigían los instrumentos de ordenación y gestión urbanística, originando a la parte perjuicios económicos, requiriendo al ayuntamiento al amparo del art. 29.2 LJCA al cumplimiento de cuantos trámites sean precisos para ejecutar las obras de conexión peatonal (fol. 63 a 65).

Con fecha 25-3-2011 tiene entrada en el Ayuntamiento una solicitud de modificación del Estudio de Detalle redactado por los mismos Arquitectos autores del mismo, en este caso a instancia de Constructora Covadonga Sa, en el que ante la existencia de una superficie superior a 1.700 m2 construidos que se encuentran cerrados y sin uso, al no existir atisbo de que se vayan a acometer las obras de conexión de la pasarela con los terrenos de la Estación de Autobuses, se plantea la posibilidad de acondicionamiento de la superficie y su puesta en uso dejando toda la superficie como terciario privado, lo que no supone aumento de edificabilidad al tratarse de un elemento construido existente (fol. 76 a 86).

Esta propuesta fue informada por el Servicio de Proyectos, Obras y Transporte el 1-7-2011, señalando que las obras de promoción pública que darían continuidad a las ejecutadas por la sociedad Constructora Covadonga SA, cumplimentando así los objetivos del Estudio de Detalle, han sido incluidas en el Convenio suscrito entre el Gobierno del Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Oviedo el 3 de marzo de 2010, relativo a mejoras de infraestructuras locales y conocido como "Plan A", habiendo aprobado el Ayuntamiento el proyecto el 25 de abril de 2011 para su remisión a la Dirección General de Puertos e Infraestructuras del Transporte del Gobierno del Principado de Asturias, responsable de la obra. Que no procede tramitar la modificación planteada, a lo que hay que añadir que la ejecución del paso peatonal intermodal se entiende recogida en



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



la condición particular cuarta de la ficha del PGOU "Estación conjunto FEVE-RENFE", por lo que dicha obligación no puede ser eludible mediante redacción o modificación de un Estudio de Detalle (fol. 87), informe que fue notificado a Constructora Covadonga SA el 13-7-2011 (fol. 88).

El 1-8-2014 tiene entrada en el ayuntamiento un nuevo escrito de Constructora Covadonga en el que se señala que en la resolución 12-3-2002 por la que se concedió licencia de obras para la construcción del Edificio Pasarela no se hizo ninguna referencia a la cesión obligatoria y gratuita del paso peatonal, sin que se contemple en las expropiaciones previstas para la ejecución del Proyecto de conexión peatonal de la Estación de Autobuses de Oviedo con la Avenida de Santander publicadas en el BOPA de 15-7-2014, considerando que la propiedad del paso a través del Edificio Pasarela corresponde a Construcciones Covadonga SA,

Solicita que se dicte resolución en el sentido invocado de modo que, antes de la ejecución de obra alguna de conexión entre ambas estaciones, se adquiriera por ese Consistorio el suelo necesario para el paso peatonal o el derecho a hacerlo, bien por convenio, bien por expropiación; el derecho a conectarlo a través de la pared de la fachada lateral propiedad de la Sociedad representada; resolviendo igualmente, el posterior mantenimiento, conservación, limpieza, control y vigilancia futura del recorrido; y garantizando la asunción por su parte de toda responsabilidad derivada de la ejecución de tal elemento constructivo.

El 15-9-2014 emitió informe la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística señalando que, con independencia de lo que se resuelva sobre las reclamaciones que se formulan dentro del ámbito estrictamente urbanístico en lo relativo a la titularidad y/o uso de la conexión a través de edificaciones existentes, tales alegaciones no afectan al expediente expropiatorio en trámite, en cuanto el mismo se refiere a las ocupaciones temporales necesarias para ejecutar la conexión con la Estación de Autobuses dentro del ámbito de la propia Estación, obras que, según manifiestan los servicios técnicos, son perfectamente independientes de las que puedan afectar a los edificios colindantes a los que se refiere Construcciones Covadonga (fol. 95 y 96).

Por Decreto del Concejal de Urbanismo y Medio Ambiente de 30 de junio de 2015, fue desestimada la solicitud considerando tanto los antecedentes de las fichas del PGOU, el Estudio de Detalle y el Proyecto del Edificio Pasarela en el que Constructora Covadonga SA solicitó un modificado el 5-8-2004 para el edificio S considerando que, dado que se había computado como edificabilidad "la pasarela peatonal creada en el lindero posterior del edificio, de ejecución obligatoria y carácter de "privado de uso público" con el destino de comunicar las estaciones de tren y autobuses" cuando debiera de excluirse al amparo del art. 4.3.1 del PGOU, se autorizara tal aprovechamiento a la planta del ático a fin de ampliar en número de habitaciones del hotel, propuesta que previo informe favorable fue autorizada por decreto de 29-9-2004, razones todas ellas que llevan a concluir la existencia de un derecho de paso público sobre la pasarela por lo que no resulta precisa su adquisición, sin perjuicio de los contactos que se





puedan establecer durante el desarrollo de conexión de la misma con la Estación de Autobuses de Oviedo. (fol. 97 a 101).

Constructora Covadonga SA interpuso el 22-7-2015 recurso de reposición considerando que el terreno se trataba de un suelo urbano consolidado con la condición de solar, sin que quepa imponer una cesión gratuita a la propiedad ni exista un derecho de paso público, al tratarse de una atribución que no corresponde al planeamiento, limitado a designar usos y tipologías edificatorias, advirtiendo que resulta preciso el consentimiento de la propiedad para la conexión con la fachada lateral cerrada del hotel, sin que tal bien se haya considerado como afectado en la expropiación por lo que su ejecución constituirá una vía de hecho y reiterando los perjuicios que el retraso en la ejecución de la conexión está ocasionando a la empresa (fol. 102 a 106).

Este recurso fue desestimado por Resolución de 11-12-2015 previo informe emitido por la adjunta al Jefe de Servicio de Urbanismo en el que se señala, que en el hecho de que las parcelas fueses solares, no implica que no existieran sobre las mismas limitaciones y deberes impuestos por el planteamiento, recogidas tanto en las fichas de los ámbitos del PGOU como en el Estudio de Detalle y de las que la constructora era perfectamente conocedora al construir e instalar el tramo de pasarela sobre la calle Nicolás Soria invocando en diversas ocasiones las determinaciones del planeamiento que establecían tal conexión peatonal y su carácter de suelo "privado de uso público", considerando que la resistencia de la entidad a permitir y facilitar el uso público por la pasarela peatonal supondría tanto la vulneración de las obligaciones del planeamiento como el incumplimiento de las condiciones contractuales que rigieron la compra de las parcelas (fol. 107 a 126).

Resolución que es objeto del presente recurso contencioso administrativo.

Expediente administrativo de licencia de obras 1202-010162:

En la resolución concediendo la licencia de obras se recoge que:

En expediente 1202-010162 se tramita solicitud de licencia para obras de construcción del edificio Pasarela, promovido por Constructora Covadonga SA, a desarrollar en terrenos clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbano, con dos calificaciones distintas, una zona se halla incluida en el ámbito de gestión de la Estación conjunta RENFE-FEVE, y otra parte dentro del ámbito del Plan Especial de Económicos, PE-ECO, comunicando ambas zonas a través de una pasarela peatonal elevada sobre la calle Nicolás Soria, para la que ha sido aprobado definitivamente un Estudio de Detalle (1193-010011).



PRINCIPADO DE
ASTURIAS

Por Decreto de Alcaldía de 12.3.2002 se concedió la licencia. Y se indicaba que La licencia urbana quedará subordinada a las



siguientes condiciones particulares, además de las generales contenidas en el Plan General y demás normativa aplicable...

En el informe técnico previo, en relación con la licencia de proyecto básico para construcción del edificio Pasarela en la Calle Nicolás Soria, expresamente se recoge en relación a la pasarela que el ED para la misma, aprobado el 9 de enero, obliga que los proyectos que se presenten en esta zona deberán acomodarse a la solución prevista en el Estudio de Detalle, y en el apartado condiciones de dicho informe, la primera se refiere a la pasarela peatonal comercial de enlace entre ambos edificios.

Constructora Covadonga SA solicitó un modificado de proyecto básico el 5-8-2004, folio 216, documento 4 de la contestación a la demanda, en dicho modificado alega que:

... en el momento de la redacción del Proyecto original se cumplimentó el programa solicitado y se agotó, teóricamente, el volumen edificable. Para ello, se computó como superficie construida, a efectos de edificabilidad la PASARELA PEATONAL creada en el lindero posterior del edificio, a nivel de Planta Segunda. Su ejecución es obligatoria, según el PERI de Económicos y tiene carácter "Privado de uso Público". Su destino es comunicar, peatonalmente, la Estación de autobuses con la Estación de ferrocarril RENFE-FEVE. En definitiva que se trata de un "PASAJE DE ACCESO O CONEXIÓN ENTRE ESPACIOS PÚBLICOS."

Y solicitó su exclusión en aplicación del art. 4.3.1 del PGOU, y que se autorizara tal aprovechamiento a la planta del ático a fin de ampliar en número de habitaciones del hotel.

Modificación que fue autorizada por decreto de 29-9-2004,

CUARTO.- Lo primero indicar que al no haber accedido a la ampliación de recurso interesada por CONSTRUCTORA COVADONGA, tal y como indica la Administración en su contestación a la demanda, no procede analizar las vulneraciones que se articulan, fundamentos primero y segundo de la demanda, en relación con el proyecto, si es completo o no, o bien en relación con la tramitación del expediente expropiatorio, por entender vulnerados los artículos 123 del TRLCSP, artículo 125 del RGC y el Reglamento de Expropiación forzosa, y en íntima relación con las anteriores cuestiones plantea la falta de motivación y la incongruencia de la resolución. Así como la incompetencia del órgano ya que entiende que ha de ser el Pleno porque ha sido el Pleno el que acordó iniciar el expediente de expropiación.

Ninguna de dichas cuestiones ha de ser objeto del presente recurso al haber sido denegada la ampliación interesada, y ello sin perjuicio de declarar que se ha dado debida respuesta en la resolución objeto del presente recurso a las cuestiones planteadas por la mercantil aquí recurrente y a cuyo análisis procedemos:

La parte actora alega en su escrito de demanda que ni el PGOU preveía la existencia de un vial, de cesión obligatoria y gratuita,



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



a costear en exclusiva por la propiedad de los solares. Tan solo se disponía la obligación de hacer la pasarela y el carácter de viario público de la porción sobre calle Nicolás Soria grafiado en el plano con "V2". Pero, el paso a través de los dos edificios siempre fue y es privado, como así lo acreditan, además, las licencias concedidas y la posterior inscripción registral de los nuevos edificios, a nombre de la sociedad promotora. Dado el carácter de "solar" de los terrenos en cuestión, no se está obligado a su cesión gratuita. Y se hace recaer en un único propietario la carga de ceder gratuitamente el suelo, y como bien se reconoce en la resolución que es objeto de esta impugnación, sin que este espacio hubiera conferido a su propietaria aprovechamiento urbanístico. La obligación de cesión de la Administración está prevista en el TROTUA, para los propietarios de suelo no consolidado. No existe un "derecho de paso público", pues ello no es atribución que confiera un instrumento de planeamiento, limitado, únicamente, a designar usos de suelo y tipologías edificatorias

Para enmarcar la cuestión es necesario partir de la función social del derecho de propiedad, -- artículo 33.2 de la C.E -- cuyo contenido se delimita de acuerdo con las leyes. Ello supone, ya en el campo de la propiedad del suelo, el carácter estatutario de la propiedad inmobiliaria que descansa en la idea de que tal propiedad no conlleva otras facultades que los que en cada momento le otorguen las leyes y particularmente los instrumentos de ordenación territorial y la urbanística que en su ejecución se dicten, atendiendo esencialmente a su destino. Por ello definir el conjunto de facultades y deberes que comporta la propiedad de un determinado suelo, sólo es posible acudiendo a los instrumentos de ordenación y tal definición que constituye el status de la propiedad de los inmuebles no darán derecho, a sus titulares, a percibir indemnización alguna.

En el mismo sentido el artículo 117 del TROTU **1.** Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística o, en virtud de la misma, en los instrumentos de ordenación urbanística, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. *La ordenación del uso de los terrenos y construcciones en la legislación y el planeamiento urbanísticos no conferirá derecho a los propietarios a obtener indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística.*

El artículo 3.1 del Texto Refundido del Ley de Suelo 8/2007 , de 28 de mayo , aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece que *la determinación de "las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de este... no confiere derecho a exigir*





indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes".

Pues bien, entre estos supuestos indemnizatorios expresamente establecidos por las leyes tradicionalmente, se encuentran las denominadas vinculaciones singulares, recogidas en el artículo 35.b) del TRLS08 (LA LEY 8457/2008) (antes 30.b de la Ley 8/2007, de 28 de mayo (LA LEY 5678/2007)), que dispone que *"Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:... b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa".*

Para la resolución del presente procedimiento, tal y como consta en la resolución recurrida, debemos de partir de lo siguiente:

El Plan General de Ordenación urbana define dos ámbitos denominados PE-ECO, Plan Especial Económicos y REN, Estación Conjunta RENFE-FEVE que se desarrollan linealmente sobre y junto a la traza del ferrocarril de ambas empresas y que se unen por encima de la calle de Nicolás Soria por una pasarela peatonal que se cita en el texto de sus respectivas fichas.

Así, en la ficha del ámbito "Estación conjunta RENFE-FEVE" REN, ficha 0088 PGOU, dispone en su condición particular 3 "El polígono de movimiento situado en el extremo norte del ámbito, junto a la calle Nicolás Soria destinado a albergar usos residenciales en los términos expresados en la Modificación del Plan General que dio origen a este ámbito y que se denomina "edificio H" en dicha Modificación, podría también destinarse parcial o totalmente a usos comerciales o terciarios, en cuyo caso se permitirá algún tipo de comunicación con el edificio a ubicar en el polígono señalado como de uso exclusivo terciario comercial y denominado "edificio G". 4. En este caso, ambos polígonos de movimiento deberán ser considerados como una Unidad Arquitectónica, a desarrollar mediante Estudio de Detalle...

7. Cualquiera que sea la solución que se adopte, siempre se deberá respetar en su integridad el paso peatonal que asegura la comunicación entre el ámbito de Económicos, donde se ubicará la estación de Autobuses y éste ámbito, en el que se localiza la Estación Ferroviaria conjunta. Este paso deberá disponer en todo su recorrido de una sección mínima libre de 5,00 metros, no podrá tener discontinuidades y deberá cumplir con la normativa sectorial de supresión de barreras arquitectónicas, facilitando así al máximo el trasvase de pasajeros.



PRINCIPADO DE
ASTURIAS

En el punto 8 del ámbito PE-ECO, se dice:

Sobre la calle de Nicolás Soria se podrá construir una pasarela elevada y adosada al lateral del puente, que unirá



peatonalmente la Estación de autobuses con la Estación Ferroviaria, con un pase de sección mínima de 5,00 metros.

Tal y como se indica en el informe del adjunto al jefe de servicio del área técnica de urbanismo en el expediente administrativo 1193-010011, en el que se informó favorablemente la tramitación del ED (Estudio de Detalle), ya que el planeamiento no establece fórmula específica para garantizar el cumplimiento de la exigencia, más clara en el primero que en el segundo de los ámbitos y la figura del Estudio de Detalle sin ser obligatoria, sí resulta conveniente y adecuada para garantizar el cumplimiento de aquella prescripción. Indicando que los proyectos que se presenten en la zona deberán acomodarse a la solución prevista en este Estudio de Detalle (ED). Y además, se recogía como premisas de actuación: ".La pasarela deberá comenzar en la explanada sobre el aparcamiento de RENFE y finalizar dentro del recinto de la Estación de Autobuses. ..." y obra al folio 18 del expediente administrativo un esquema/croquis.

Dicho Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 9-1-2002 y publicado en el BOPA 21 29-1-2002 (folios 37, 38 y 47).

Teniendo en cuenta lo expuesto, debemos considerar que la ejecución de la pasarela se trata de una limitación impuesta por el Planeamiento y el Estudio de Detalle, -los cuales no han sido objeto de impugnación-, limitación que era perfectamente conocida por la aquí recurrente en el momento de la compra y también se recogía la citada limitación en el proyecto básico que presentó Constructora Covadonga en el Ayuntamiento para construcción del edificio Pasarela en la Calle Nicolás Soria, en cuyo informe técnico previo expresamente se recoge en relación a la pasarela que el ED para la misma, aprobado el 9 de enero, obliga que los proyectos que se presenten en esta zona deberán acomodarse a la solución prevista en el Estudio de Detalle, y en el apartado condiciones de dicho informe, la primera se refiere a la pasarela peatonal comercial de enlace entre ambos edificios. Y, tal y como reconocen las partes, Constructora Covadonga en la escritura notarial de fecha 24 de septiembre de 2002, elevó a pública la declaración de obra nueva en construcción y división en régimen de Propiedad Horizontal, recogiendo en relación con el predio nº seis, descrito del modo siguiente:

Planta segunda, desde la calle Nicolás Soria y baja a nivel de terreno de RENFE destinada a pasarela, locales comerciales y ubicación de los tres portales con que contará el edificio, así con instalaciones de aseos para señoras y caballeros, con una superficie construida de mil seiscientos cincuenta y ocho metros y cincuenta decímetros cuadrados, con inclusión de pasarela que de la misma forma parte según la licencia municipal concedida a Constructora Covadonga SA por el Ayuntamiento de Oviedo en expediente 1202-010162, la edificación de nueva planta debe comunicarse con el edificio proyectado en el ámbito del Plan Especial de Económicos TE-ECO, según exigencia contenida en el Acuerdo Plenario del 9 de enero de 2000, en que se dio aprobación al Estudio de Detalle de que se hizo mención.



Folios 116 y 115.

Indicando al folio 109 del expediente administrativo que:

*Esta pasarela al objeto de acceder a la estación mixta de ferrocarril discurrirá por el pasillo de acceso a la galería comercial que se tiene proyectado llevar a efecto en el predio número seis del edificio de éste número. Este **paso permanecerá abierto al público** desde las ocho horas y treinta minutos hasta las veintidós horas, lo que podrá ser modificado de conformidad con los propietarios o arrendatarios de los locales comerciales situados en la galería que sirve de acceso a los locales y a la pasarela. **Los gastos que se ocasionen por la conservación, aseo reparación y mantenimiento de la zona de paso y la pasarela, serán de cargo y cuenta del propietario o propietarios del predio seis.***

Reconociendo Constructora Covadonga SA en relación con la citada pasarela peatonal que: ***Su ejecución es obligatoria, según el PERI de Económicos y tiene carácter "Privado de uso Público"***. Su destino es comunicar, peatonalmente, la Estación de autobuses con la Estación de ferrocarril RENFE-FEVE. En definitiva que se trata de un "PASAJE DE ACCESO O CONEXIÓN ENTRE ESPACIOS PÚBLICOS."

Véase documento 4 de la contestación a la demanda, en el que Constructora Covadonga solicitó un modificado de proyecto básico el 5-8-2004, folio 216, en dicho modificado alega que: se computó como superficie construida, a efectos de edificabilidad la PASARELA PEATONAL creada en el lindero posterior del edificio, a nivel de Planta Segunda... e interesó su exclusión en aplicación del art. 4.3.1 del PGOU, y que se autorizara tal aprovechamiento a la planta del ático a fin de ampliar el número de habitaciones del hotel. Modificación que fue autorizada por decreto de 29-9-2004.

De lo expuesto resulta que la parte aquí recurrente reconoce que ese espacio construido y destinado a paso peatonal público de comunicación entre las dos estaciones, de tren y autobuses, con locales comerciales en toda su longitud, se trata de **suelo privado de uso público** que no viario público. En el que resulta compatible el aprovechamiento privado (comercial) con el uso público (paso peatonal entre las dos estaciones), por lo que la Administración no tiene que adquirir el mismo. Siendo hecho reconocido por las partes que dicho espacio no resulta computable a efectos de edificabilidad, por tanto tampoco se ha visto privada la recurrente del aprovechamiento urbanístico del suelo.

En este sentido ya la Sentencia del Juzgado de lo contencioso administrativo nº 2 de Oviedo en su PO 254/2011, declara que: ***La calificación de un terreno como "espacio privado de uso público" no impide el aprovechamiento privado, principalmente el aprovechamiento bajo rasante que resulta perfectamente compatible con la servidumbre de uso público en superficie, tal y como se prevé en el artículo 6.7.8 del PGOU. El reconocimiento de la existencia de estas dotaciones urbanísticas de titularidad privada excluye la aplicación a***



las mismas por ministerio de la ley regulada en el artículo 202 del TROTU y 506 del ROTU. En efecto, la expropiación ex lege ya contemplada en el artículo 69 del TRLS 1976, se refiere a los supuestos de privación del "ius aedificandi" a así lo señala la STS de 23-6-2001.

Es por ello que se considera conforme a derecho la resolución recurrida ya que el paso público por la citada pasarela de unión de las dos estaciones es una obligación impuesta por el planeamiento, conocida por la recurrente previamente a la compra de la parcela, sin que se pueda acoger la pretensión de la recurrente, a saber, que por el ayuntamiento proceda a su expropiación o adquisición.

En cuanto al posterior mantenimiento, conservación, limpieza, control y vigilancia futura del recorrido, deberá de estarse a lo dispuesto en el planeamiento y, al tratarse de un suelo privado de uso público su régimen, tal y como indica la Administración, sería el establecido en el PGOU para el Espacio libre privado de uso público en el que dispone, artículo 6.7.8, que los propietarios deben correr con los gastos de mantenimiento del espacio libre. Lo que ha sido asumido por Constructora Covadonga, tal y como se recoge en la escritura notarial de fecha 24 de septiembre de 2002, que elevó a pública la declaración de obra nueva en construcción y división en régimen de Propiedad Horizontal, folios 107 a 119 del expediente administrativo: **Los gastos que se ocasionen por la conservación, aseo reparación y mantenimiento de la zona de paso y la pasarela, serán de cargo y cuenta del propietario o propietarios del predio seis.** Véase folio 109 del expediente administrativo.

En atención a lo expuesto procede la desestimación del presente recurso.

QUINTO.- Procede imponer las costas devengadas en este proceso a la parte recurrente al ser desestimadas sus pretensiones, de conformidad con lo previsto en el artículo 139 de la vigente LJCA.

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 **CONSTRUCTORA COVADONGA S.A.** contra la Resolución del Concejal de Gobierno de Urbanismo del Ayuntamiento de Oviedo nº 2015/22.452, de 11 de diciembre de 2015, dictada en el expediente 1193-010011, mediante la que desestima el Recurso de Reposición interpuesto, a su vez, contra la Resolución número 2015/12.016, de 30 de junio de



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



2015, del mismo órgano, por la que se desestima la solicitud de adquisición de suelo o derecho de paso a través de la Pasarela de Nicolás Soria, "por existir ya ese derecho de paso, sin perjuicio de los contactos que se puedan establecer durante el desarrollo de las obras de conexión de la misma con la Estación de Autobuses de Oviedo", por ser la misma ajustada a derecho.

Todo ello con imposición de las costas devengadas a la parte recurrente.

Notifíquese esta Resolución a las partes haciéndoles saber que frente a 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.

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 Letrada de la Administración de Justicia doy fe.



PRINCIPADO DE
ASTURIAS