



## JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 6 OVIEDO

SENTENCIA: 00105/2025

-

Modelo: N11600 SENTENCIA ART 67 Y SS LRJCA  
C/ LUIS FERNANDEZ-VEGA SANZ, N° 5- 3ª PLANTA- OVIEDO  
**Teléfono:** TEL.-985.96.29.33 **Fax:** FAX.-985.96.29.83  
**Correo electrónico:** juzgadocontencioso6.oviedo@asturias.org

Equipo/usuario: MSM

**N.I.G:** 33044 45 3 2025 0000071  
**Procedimiento:** PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000012 /2025 /  
**Sobre:** ADMINISTRACION LOCAL  
**De D/Dª:**  
**Abogado:**  
**Procurador D./Dª:**  
**Contra D./Dª**  
**Abogado:**  
**Procurador D./Dª**

## SENTENCIA

En Oviedo, a nueve de julio de dos mil veinticinco.

Vistos por mí, María Asunción Velasco Rodríguez, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N° 6 de Oviedo, los autos del **PROCEDIMIENTO ORDINARIO N° 12/2025** en la que son parte: **DON** en calidad de demandante, representado y asistido por el Abogado Sr. ; el **AYUNTAMIENTO DE SIERO**, en calidad de demandado, representado por el Procurador Sr. y asistido por la Abogada Sra. ; **DOÑA**, en calidad de interesada, representado por la Procuradora Sra. y asistida por el Abogado Sr.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Con fecha 16 de enero de 2025 tuvo entrada en este Juzgado el escrito inicial del recurso contencioso administrativo interpuesto por el Abogado Sr. en nombre y representación de Don contra la resolución de fecha 18 de noviembre de 2024 dictada



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS



por la Alcaldía del Ayuntamiento de Siero, denegatoria de "la licencia de obra de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar pareada en la en las condiciones del proyecto básico y de ejecución suscrito por el arquitecto Don (con visado colegial de 14 de marzo de 2024), por no cumplir la ampliación planteada con las distancias reglamentarias mínimas a lindero previstas en el artículo 2.76.1 del Plan General, considerando preciso pacto de adosamiento con la propiedad colindante, suscrito en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad (Expediente 24118908M).

**SEGUNDO.-** Por resolución de fecha 15 de enero de 2025 se admite a trámite el procedimiento y se acuerda la reclamación del expediente administrativo. Recibido el expediente se da traslado a la parte actora para la interposición de la demanda.

**TERCERO.-** Por el Abogado Sr. , en nombre y representación de Don se presentó con fecha 27 de febrero de 2025, escrito de demanda, en el que, tras formular los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, terminó solicitando que se dicte sentencia "por la que se anule, revoque y deje sin efecto la Resolución recurrida y, en consecuencia, se declare el derecho a obtener la licencia solicitada originariamente en fecha 14 de marzo de 2024; todo ello con imposición de costas a la Administración demandada".

**CUARTO.-** Por resolución de fecha 27 de febrero de 2025 se admite a trámite la demanda interpuesta y se acuerda dar traslado a la parte demandada para su contestación. Por la Procuradora Sra. , en nombre y representación de Doña , se presentó, con fecha 31 de marzo de 2025, escrito de contestación a la demanda en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, terminó solicitando que se dicte sentencia "por la que se desestime totalmente la misma, confirmando la recurrida e imponiendo a la parte actora las costas del procedimiento". Por el Procurador Sr. en nombre y representación del Ayuntamiento de Siero, se presentó con fecha 31 de marzo de 2025, escrito de contestación a la demanda en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, terminó solicitando que se dicte sentencia "por la que por la que se desestime el recurso, por ser la actuación municipal aquí impugnada conforme con el ordenamiento jurídico, absolviendo al Ayuntamiento de Siero de todas las pretensiones deducidas en la demanda, y confirmando la misma en todas sus partes, con expresa condena en costas a la parte recurrente".





**QUINTO.-** Por resolución de fecha 31 de marzo de 2025 se admite a trámite los escritos de contestación.

**SEXTO.-** Practicadas las pruebas propuestas y admitidas, se dio traslado a las partes para que formularan conclusiones, quedando el procedimiento pendiente de dictar sentencia, con fecha 04 de julio de 2025.

**SÉPTIMO.-** En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Constituye el objeto del presente recurso contencioso-administrativo, la resolución de fecha 18 de noviembre de 2024 dictada por la Alcaldía del Ayuntamiento de Siero, denegatoria de "la licencia de obra de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar pareada en la , en las condiciones del proyecto básico y de ejecución suscrito por el arquitecto (con visado colegial de 14 de marzo de 2024), por no cumplir la ampliación planteada con las distancias reglamentarias mínimas a lindero revistas en el artículo 2.76.1 del Plan General, considerando preciso pacto de adosamiento con la propiedad colindante, suscrito en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad" (Expediente 24118908M).

La parte actora solicita la estimación del recurso y la declaración de nulidad de la resolución recurrida. Expone que en fecha 14 de marzo de 2024 solicitó licencia para la reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar pareada y auxiliares en la , aportando el correspondiente proyecto en cuya memoria se indica (página 11) expresamente que "la vivienda pareada contigua posee adosado a dicho cierre/linde Norte común 2 edificaciones auxiliares (porche y almacén) con lo que la ampliación proyectada también se adosará a ese linde Norte en continuidad con lo existente y en cumplimiento con el punto 8 del artículo 2.76 Retranqueos. Del Título II. Normas Urbanísticas relativas al Suelo Urbano (...) Si las construcciones en la parcela ajena colindante aparecen ya adosadas a lindero, pueden adosarse a ellas las de la parcela propia, admitiéndose un desfase máximo entre los muros adosados contra el lindero del 50% de su superficie, y siempre que se respeten, simultáneamente, las condiciones de luces rectas". Sostiene que la ampliación proyectada se adosa a una superficie de 13,10 m<sup>2</sup> al linde norte común con la vivienda contigua, no superando por ello la superficie adosada de las construcciones auxiliares contiguas (13,25m<sup>2</sup>) en cumplimiento de la norma citada. Señala que el pacto de





adosamiento exigido por el Ayuntamiento no es nulo, y que de hecho, el informe técnico de fecha 11 de septiembre de 2024- tras las alegaciones efectuadas por la parte actora a la exigencia de pacto efectuada en fecha 05 de agosto de 2024- reconoce que la parcela colindante situada al norte dispone de tres cuerpos de adosamiento (vivienda principal, caseta auxiliar y porche adosado a la vivienda principal medianera en su orientación oeste, con una longitud de 3.10 metros) indica que "por seguridad jurídica estimada la preexistencia de porche y la elevación de pavés en muro de colindancia como edificación, nos situaríamos acordes a licencia de obras considerada en proyecto, y por tanto, procede continuar con la tramitación de la misma sin necesidad de aportación de pacto de adosamiento". Sin embargo la jefa de licencias exigió el pacto de adosamiento. Sostiene la parte recurrente que el proyecto originario presentado cumple con la normativa urbanística, en primer lugar, porque en la parcela colindante ya existen tres construcciones adosadas a lindero y resulta aplicable el artículo 2.76.8 del PGOU de Siero, precepto que, según entiende, se refiere a "construcciones" sin entrar en disquisiciones sobre las características constructivas de las mismas, sin precisar que deba ser una "obra mayor de ampliación de vivienda unifamiliar", como se señala en el segundo de los fundamentos jurídicos de la resolución denegatoria. Añade que el PGOU de Siero contiene otros preceptos que aluden a la innecesariedad del pacto de adosamiento. En segundo lugar, porque ya existen precedentes en el mismo ámbito y así lo indica el informe pericial del Sr. Bastián Fernández sobre la existencia de construcciones auxiliares en todas las parcelas que forman la manzana. Entiende que no puede negarse al porche de la finca colindante la condición de "construcción", ya que precisa de la correspondiente licencia conforme al artículo 1.68 del PGOU de Siero. Por último alega la existencia de un pacto de adosamiento táctico.

La Administración Local interesa la desestimación del recurso. Expone que la licencia se deniega por no cumplir la ampliación planteada con las distancias reglamentarias mínimas a lindero previstas en el artículo 2.76.1 del Plan General, considerando preciso pacto de adosamiento con la propiedad colindante, suscrito en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto para los retranqueos en el artículo 2.76 del PGOU. Señala que la vivienda del demandante, en cuanto al cuerpo de la edificación principal, se encuentra adosada a la vivienda colindante en el lindero norte, ahora bien, al pretenderse la ampliación de la vivienda a nivel de planta baja añadiendo un nuevo cuerpo de edificación se requiere disponer de pacto de adosamiento en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad con el lindero norte. La vivienda colindante no dispone de edificación a la que adosarse en la zona de ampliación pretendida, por lo que no resultan de aplicación los artículos 2.131.9 y 2.139.8 del PGOU de Siero, que regulan los emplazamientos de las edificaciones, negando que en la parcela anexa existan





construcciones adosadas al lindero y rechazando que el porche pueda ser considerado como tal, por lo que, entiende, que no se dan las condiciones que permitirían adosarse cubriendo como mínimo el 50% de la superficie de muro ciego de la colindante conforme al artículo 2.131.9 b) del PGOU.

La parte interesada solicita la desestimación del recurso. Expone que según el PGOU de Siero, si la parcela ya edificada no puede superar los 120 metros cuadrados de superficie construida, o si no puede superar el 35 % de la superficie de la parcela -133 metros cuadrados-, la existencia ya de 131 metros cuadrados construidos determina, en la primera de las interpretaciones que no puede autorizarse ninguna ampliación de edificación, y en la segunda de las interpretaciones, que sólo se podría autorizar una ampliación de, tan sólo, 2 metros cuadrados, muy lejos pues de los pretendidos 29,39, o 21, metros cuadrados de la edificación destinada a ampliación de cocina y porche. En segundo lugar, que a lo que se pretende adosar adverso es, ni siquiera un porche, sino a un simple tejadillo de entrada a la casa de escasas dimensiones y sencilla construcción técnica, y no una auténtica edificación, o siquiera construcción, propiamente dicha. En este caso, alega que no existe pacto de adosamiento alguno, ni siquiera conformidad de la codemandada con la licencia de obras interesada. Añade que si se considerase aplicable al caso la norma en la que pretende basar adverso su derecho a licencia, tendríamos también que concluir que no puede concederse la misma por la razón de existir en el caso desfase máximo entre los muros adosados contra el lindero, esto es, uno mayor del 50 % de su superficie, y ello por cuanto medido por perito de parte adversa, lo que denomina porche de la vivienda de la ahora codemandada, se apoya o avanza 2,59 metros, por lo que la longitud máxima que ha de avanzar la cocina y porche pretendidos de adosamiento tácito lo hace, según plano nº 7, referente a plantas distribución, cotas y acabados, 4 metros. Con tal limitación, únicamente podría licenciarse un avance de la ampliación de adverso, de 3,88 metros, pero no de aquellos 4 pretendidos.

**SEGUNDO.**-Del conjunto de la prueba practicada (expediente administrativo, documentos aportados y declaración del perito prestada en la vista oral) se desprende lo siguiente:

a).- Con fecha 14 de marzo de 2024 la parte actora presenta ante el Ayuntamiento de Siero, solicitud de licencia de obras para la reforma y ampliación de la vivienda unifamiliar pareada y auxiliares sita en la Siero, acompañando memoria visada del proyecto, en el que se indica: "La vivienda está adosada por su linde Norte con otra vivienda unifamiliar "simétrica" compartiendo medianera y cierre ciego de fábrica cerámica entre parcelas. Citar que además la vivienda pareada contigua posee adosado a dicho cierre/linde Norte común 2 edificaciones auxiliares (porche y almacén) con lo que la ampliación proyectada también se





adosará a ese lindero Norte en continuidad con lo existente y en cumplimiento con el punto 8 del artículo 2.76 Retranqueos, del Título II. Normas Urbanísticas relativas al Suelo Urbano.

b).- Por resolución del concejal del área de ordenación y gestión urbanística de fecha 05 de agosto de 2024, se requiere al solicitante aportar pacto de adosamiento en escritura pública con lindero Norte, conforme a lo señalado en el informe del Aparejador Municipal, de fecha 31 de julio de 2024. Frente a este requerimiento el actor formula alegaciones exponiendo que conforme al artículo 2.76.8 del PGOU no resulta exigible dicho pacto de adosamiento.

c).- Sobre estas alegaciones, se emite informe (doc. nº 24 del EA) del jefe de la oficina técnica de gestión urbanística de fecha 11 de septiembre de 2024, indicando lo siguiente: "Efectivamente, como bien expone el Sr. en su escrito, las ordenanzas del Plan regulan la posición de retranqueo a lindero en base a que las parcelas estén o no estén libres de edificación, así como la obligación de adosarse a lindero en base a preexistencias. Situados en Suelo Urbano consolidado con la tipología de Unifamiliar, le es de aplicación directa la Ordenanza VI de edificaciones en Emplazamiento Variable que se expresa en su art. 2.131., Sección II., estableciendo los emplazamientos de las edificaciones en base a las regulaciones de retranqueos y luces rectas fijados en la Ordenanza IV. Es claro que la parcela colindante situada al Norte dispone de tres cuerpos de adosamiento:

- Uno, la vivienda principal que se encuentran adosada con idéntica magnitud de desarrollo.
- Una caseta auxiliar exenta situada aproximadamente a 9,50 m de la edificación principal que se desliza a través de la medianería aproximadamente 2,50 m.
- Un denominado "porche" adosado a la vivienda principal medianera, en su orientación Oeste, con una longitud de aproximadamente 3,10 m (medido sobre plano 03 de Proyecto).

Con estos antecedentes, quien suscribe considera que lo que se ha dilucidar es si el denominado porche de la edificación colindante dispone de las condiciones que como construcción o edificación adosado a lindero con muro ciego, requiera adosarse cubriendo como mínimo el 50 % de la superficie muro ciego como se plantea como obligación de adosarse a lindero en los términos del art. 2.131.9.b de PGO; o en su defecto, si no se considera la preexistencia de porche como edificación, y por tanto, requerir pacto de adosamiento.

Sin perjuicio de un mejor fundado criterio jurídico, he de considerar que el porche preexistente en edificio colindante, se caracteriza por disponer de una sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica que no le confiere el carácter de superficie construida ampliada de edificio





principal, y por tanto, no se estaría en la obligación de adosar cubriendo como mínimo el 50 % de la superficie de muro ciego colindante. Ahora bien, por seguridad jurídica estimada la preexistencia de porche y la elevación de pavés en muro de colindancia como edificación, nos situaríamos acordes a la licencia de obras considerada en proyecto, y por tanto, procede continuar con la tramitación de la misma sin necesidad de aportación de pacto de adosamiento”.

d).- Por resolución de fecha 18 de noviembre de 2024 se deniega la licencia por no cumplir la ampliación planteada con las distancias reglamentarias mínimas a lindero previstas en el artículo 2.76.1 del Plan General, considerando preciso pacto de adosamiento con la propiedad colindante, suscrito en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. En el fundamento jurídico segundo se indica que “el único elemento discordante de este adosamiento entre ambas viviendas vendría dado por un pequeño porche adosado en la vivienda colindante, construido a modo de tejadillo, que por sus condiciones de sencillez técnica y escasa entidad constructiva, económica y urbanística, no computaría a efectos de superficie construida puesto que se encuentra en abertal y no resultaría equiparable con una obra mayor de ampliación de vivienda unifamiliar, con todos sus frentes cerrados, uso vividero y computable a efectos urbanísticos, motivo por el cual se considera que no le resultaría de aplicación la opción prevista en el artículo 2.76 del Plan, con el margen de desfase o incremento del adosamiento hasta del 50% sobre el ya existente”.

e).- Por el actor, se presenta solicitud de reforma (sin ampliación) y por resolución del Ayuntamiento de fecha 15 de enero de 2025 se concede licencia de obra de reforma de vivienda unifamiliar.

f).- El informe pericial del arquitecto Don \_\_\_\_\_, de fecha 25 de febrero de 2025 (acompañado con la demanda) sobre la no necesidad de pacto de adosamiento, expone que al artículo 2.76.8 del PGOU referente a los retranqueos, señala “Si las construcciones en la parcela ajena colindante aparecen ya adosadas a lindero, pueden adosarse a ellas las de la parcela propia admitiéndose un desfase máximo entre los muros adosados contra el lindero del 50% de su superficie, y siempre que se respeten, simultáneamente, las condiciones de luces rectas”, sin que en la normativa aplicable al respecto, se diferencie la terminología de “construcción” en base a los materiales y/o soluciones constructivas que lo constituyen, por lo que tanto el porche como el almacén pareados/adosados de la propiedad/parcela contigua se consideran en todos los sentidos construcciones ya que:

- Un porche y/o almacén (construcciones auxiliares) requieren de proyecto técnico y dirección de obra por técnico cualificado en la solicitud de licencia de obra según los





requerimientos de los Servicios Urbanísticos de Siero, por ende, son tratados como construcciones independientemente de los materiales y soluciones constructivas que los constituyan.

- Aparecen reflejados en los planos del Plan General de Siero con el mismo grafismo que el resto de construcciones (viviendas unifamiliares).

- Aparecen reflejados y se pagan impuesto por ellos (Impuesto de Bienes Inmuebles) en la cartografía del Catastro.

Añade que: "en todas las parcelas que forman la manzana donde se emplaza la vivienda objeto de licencia de ampliación (con la misma tipología edificatoria, viviendas unifamiliares adosadas de 2 en 2 de forma simétrica), así como la manzana contigua que igualmente continua la misma tipología edificatoria de vivienda unifamiliar pareada citada, existen construcciones auxiliares (porches, ampliaciones de vivienda, almacenes, garajes (...)). Con esto se deduce que no solamente es totalmente legal y legítima la ampliación de la vivienda proyectada pareada/adosada al linde con su vivienda pareada/adosada simétrica si no que es una práctica común y recurrente desde al menos 18 años (Plano del PGO citado del año 2006) en todo el entorno de la misma en circunstancias idénticas.) adosados/pareados al linde con su vivienda unifamiliar pareada simétrica (...)".

En la vista oral el perito declara que se pretende aumentar la cocina, adosando una edificación al lado y conectando las instalaciones desde la vivienda y que esa ampliación computa a efectos de edificabilidad y, por ello, prevén demoler la construcción auxiliar, porque si no, excedería del límite de edificabilidad; añade que se prevé un porche al lado izquierdo que no computa como adosamiento porque está a más de tres metros del linde, a diferencia del porche de la vecina que sí está adosado al linde. A preguntas de la parte interesada, responde que la denegación de la licencia se ceta en la exigencia del pacto de adosamiento, no en un exceso de edificabilidad; en cualquier caso señala que la edificabilidad máxima es de 133,70 metros y la prevista alcanza 133,50 metros.

**TERCERO.-** Del conjunto de la prueba practicada se desprende que la actuación de la Administración no ha sido correcta.

El PGOU de Siero dispone en el artículo 2.76 sobre Retranqueos:

8. Los retranqueos a linderos son renunciables cuando se procede a la ordenación mediante Estudio de Detalle de la/s finca/s inicial/es, con anterioridad a la transmisión de las distintas parcelas resultantes de dicha ordenación, y también si con posterioridad se produce acuerdo en ese sentido entre





los propietarios colindantes, que deberá hacerse constar, en tal caso, por medio de documento fehaciente (escritura pública y anotación en el Registro de la Propiedad). Si las construcciones en la parcela ajena colindante aparecen ya adosadas a lindero, pueden adosarse a ellas las de la parcela propia, admitiéndose un desfase máximo entre los muros adosados contra el lindero del 50% de su superficie, y siempre que se respeten, simultáneamente, las condiciones de luces rectas.

De acuerdo con este artículo la cuestión litigiosa se centra en determinar si el porche de la vivienda colindante ha de ser considerado "construcción" o no. Pues bien, se entiende que el porche es una construcción, tiene una vocación de permanencia, cuenta con unos pilares, está cerrado al menos por un lateral y dispone de un techo. Independientemente de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva, económica y urbanística, se trata de una construcción para la que se exige la correspondiente licencia. A ello se añade que el artículo invocado del PGOU alude a "construcciones" y no a edificaciones, por lo que, el porche ha de considerarse una construcción adosada a lindero que supone una excepción a la exigencia de pacto de adosamiento. No hay que olvidar que toda la normativa urbanística que establece limitaciones a la construcción debe ser interpretada en sus propios términos y no de una forma aún más restrictiva para el ciudadano.

Por último, esta resolución no debe entrar en el estudio de la edificabilidad de la vivienda -cuestión alegada por la parte interesada- ya que la resolución recurrida únicamente deniega la licencia de reforma y ampliación por la exigencia del pacto de adosamiento. Y tampoco sobre una supuesta carencia sobrevenida de objeto, alegada por la parte interesada en el escrito de conclusiones, por el hecho de que la parte actora hubiera solicita una licencia de obras sin ampliación de la vivienda, toda vez que sin perjuicio de la licencia otorgada por el Ayuntamiento, nada impide a la parte recurrente impugnar la resolución denegatoria de las obras de ampliación.

Por lo expuesto, procede la estimación del recurso interpuesto, declarando la anulabilidad de la resolución recurrida conforme a lo dispuesto en el artículo 48.1 de la Ley 39/2015 en relación con el artículo 2.76 8 del PGOU de Siero.

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 29/98, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, se impone a la Administración demandada el pago de las costas causadas.

Vistos los preceptos legales señalados y los demás de general y pertinente aplicación,





## FALLO

Que, estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación de Don , contra la resolución de fecha 18 de noviembre de 2024 dictada por la Alcaldía del Ayuntamiento de Siero, denegatoria de "la licencia de obra de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar pareada en la de Siero, en las condiciones del proyecto básico y de ejecución suscrito por el arquitecto Don (con visado colegial de 14 de marzo de 2024), por no cumplir la ampliación planteada con las distancias reglamentarias mínimas a lindero revistas en el artículo 2.76.1 del Plan General, considerando preciso pacto de adosamiento con la propiedad colindante, suscrito en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad" (Expediente 24118908M), se acuerda:

1º.- Declarar la anulabilidad de la citada resolución por estimarla no ajustada a derecho y, así, la obligación del Ayuntamiento de otorgar a la parte actora la licencia solicitada.

2º.- Se impone a la Administración demandada el pago de las costas causadas.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que frente a la misma cabe interponer **RECURSO DE APELACIÓN** en el plazo de los **QUINCE DÍAS** siguientes al de su notificación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

