

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

REQUERIMIENTO DE DEMOLICIÓN. VIVIENDA.

Legitimación del concesionario de terreno.

Orden de demolición se basa en términos urbanísticos no contractuales.

Clasificación de suelo urbano entorno Cuevas de Juslibol. Procedencia según informe pericial. Planteamiento ilegalidad art. 6.2.5 del PGOU.

**Fallo:** Estimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar Garcia

En ZARAGOZA, a siete de junio de dos mil siete.

El Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, MAGISTRADO-JUEZ de lo Contencioso/Administrativo nº 2 de ZARAGOZA y su Partido, habiendo visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 255/2006-AM seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente Dña. V.S.A., representada por el Procurador Sr. B.M. y asistida por el Letrado Sr. F.I. y de otra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representada por la Procuradora Sra. C.A. y asistida por la Letrada Sra. P.S., sobre REQUERIMIENTO DEMOLICION, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha 08.06.06 se interpuso por Dña. V.S.A. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

“Acuerdo adoptado por el Consejo de Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en fecha 19.04.06 por el que, resolviendo el procedimiento de protección de la legalidad urbanística incoado, se requería a Dña. V.S.A. para que en el plazo de un mes procediera a la demolición de vivienda anexa a cueva en Almacén Jsl. 90 (sic)”.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

**SEGUNDO.-** Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en autos.

**TERCERO.-** Que mediante auto de fecha 24.10.06 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada.

Recibido el procedimiento a prueba, por la actora se solicitó determinada documental, así como interrogatorios de parte y pericial, practicándose las declaradas pertinentes tal como puede verse en las actuaciones.

Finalizados, tanto el periodo ordinario de prueba, como el ampliatorio abierto posteriormente, se confirió trámite de conclusiones a las partes, constando unidos los respectivos escritos presentados y quedando las actuaciones para dictar sentencia

**CUARTO.-** Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se recurre el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 19-4-2006 que había requerido a la recurrente para que procediera a la demolición de la construcción de la edificación en la calle Almacén, 90 del Barrio de Juslibol, en concreto en el ámbito del área “Las Cuevas de Juslibol”.

Se alega que se trata de suelo urbano, razón por la que se suscita cuestión de ilegalidad del punto 6.2.5 del PGOU, que declara el suelo como No Urbanizable Genérico del Sistema de Cuevas, y consiguiente nulidad de la orden de demolición, así como, subsidiariamente, que las obras son de simple conservación, adecuación o mejora, que serían legalizables.

**SEGUNDO.-** Como primera cuestión, debe resolverse si hay legitimación para plantear esta cuestión de ilegalidad, ya que el recurrente no es propietario del terreno, sino que disfruta del mismo por un canon arrendaticio, al ser propiedad del mismo Ayuntamiento. La respuesta es que sí es posible, ya que por un lado estamos ante una acción pública, puesto que el 10.1 LAU califica como tales las que tienen por objeto exigir “la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística”, y en este caso se pretende que se cumpla con dicha LAU por parte del PGOU, y por otro lo que se pretende es atacar una orden de demolición que se basa en que no es posible legalizar la construcción, dada la calificación urbanística y el consiguiente régimen que se le aplica, por lo que es perfectamente posible que quien se ve obligado a demoler impugne dicha orden con base en los argumentos jurídicos que permitan la declaración de nulidad o la anulación de la misma, aunque los mismos pasen por la impugnación de una norma del planeamiento.

En el mismo sentido, cabría plantearse, como ha apuntado la letrada municipal, si es posible ordenar la demolición con base en algún tipo de incumplimiento de la relación arrendaticia, y la respuesta es que no, ya que aun cuando no se solicitó permiso para la modificación al Área de Economía y Hacienda, a la que corresponde tal competencia -a diferencia de lo ocurrido en el PO 464/2006- lo que se examina es la orden de demolición que tuvo lugar, basada únicamente en motivos urbanísticos, no contractuales, sin que pueda, al socaire del recurso, invocarse por el Ayuntamiento cuestiones nuevas, todo ello sin perjuicio de que si el Ayuntamiento considera incumplidas las condiciones del arriendo, pueda llevar a cabo las actuaciones que tenga por conveniente en el seno de dicha relación contractual.

**TERCERO.-** Con relación a la principal cuestión formulada, considera el recurrente que se trata de suelo urbano, y que ello supone que no se pueda descartar la legalización de la obra. Es más, considera que no sólo es urbano, sino que constituye solar, si bien esta última afirmación, no está claro si pretensión, la hace en conclusiones, por lo que no cabe tenerla en cuenta.

La cuestión ya se ha resuelto para caso similar en el PO 464/2006, sentencia de 17 de mayo de 2003, en la cual se decía lo siguiente: *“hay que partir del carácter reglado de la cuestión, como dice la STS de 18-3-2003 “Como es bien sabido la clasificación de un suelo como urbano, no depende de la discrecionalidad de la Administración, autora del planeamiento urbanístico y de sus instrumentos sino que dado su carácter reglado, depende única y exclusivamente de que ese suelo esté dotado de los servicios y condiciones establecidas en el artículo 78 de la Ley del Suelo de 1976 EDL 1976/979, siendo determinante esa circunstancia fáctica para la necesaria clasificación de un suelo como urbano”. Tal conclusión es plenamente aplicable a la LUA, art. 13 que no ha cambiado el criterio de fijar unos datos objetivos que determinen la condición de urbano. Ello supone garantizar la realidad de las cosas, impidiendo que el voluntarismo del planificador pueda alterar aquellas, con el consiguiente perjuicio a los propietarios y demás interesados. Es decir, no puede negarse la condición de urbano cuando se cumplen los requisitos que la ley exige para ello.*

La LUA, en su art. 13, impone acceso rodado integrado en la malla urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos

exista o haya de existir.

*En el caso presente la pericial ha sido concluyente, ya que ha manifestado que existe acceso rodado desde viario público incluido en la trama urbana del barrio de Juslibol, sin diferenciación física de los elementos urbanos en prácticamente todo el vial. Este dato es especialmente relevante, STS 1-6-2005, 1-6-2004, 27-6-2003, ya que a menudo será el elemento diferenciador, pues es posible que pueda haber los demás elementos, de mayor o menor calidad, e incluso acceso rodado, pero éste debe de ser unido a la trama urbana. El perito considera que no es razonable dicha calificación, entendiéndose que con ello se perjudica a los vecinos, y que la finalidad de proteger la peculiaridad de las Cuevas de Juslibol se podría haber obtenido con otras figuras urbanísticas como la del interés ambiental.*

*Así mismo, cuenta con suministro de agua, red de vertido, suministro de electricidad y alumbrado.*

*El perito considera que no es razonable la calificación de No Urbanizable Genérico del Sistema de Cuevas, entendiéndose que con ello se perjudica a los vecinos, y que la finalidad de proteger la peculiaridad de las Cuevas de Juslibol se podría haber obtenido con otras figuras urbanísticas como la del interés ambiental.*

*Además de ello, tenemos también el informe de la Guardería de Montes, que dice que es de uso urbano y no agrícola o forestal y que los corrales se usan para el aparcamiento, lo que no hace sino confirmar dicho carácter de urbano.*

*Por último, el Avance de la Memoria del Plan Especial viene a admitir implícitamente, tanto en función de las referencias -que el recurrente concreta en las páginas 19,22,25,33,40 y 43- como de las propuestas, que se está haciendo de tal área.*

*Todo ello conduce a considerar que se está ante un suelo urbano, conforme al art. 13 de la LUA, debiendo de plantearse la cuestión de ilegalidad del art. 6.2.5 del PGOU.*

*CUARTO.- La condición de solar, en cambio, debe de ser rechazada. El art. 15 LUA, para tal consideración, distingue según que haya o no planeamiento. En el caso presente el planeamiento existe, pero es contrario a la ley y a la consideración de urbano, por lo que a estos efectos es como si no existiese, al no concretar los requisitos, y ello exige que además de cumplir los requisitos del art. 13, tenga delante completamente pavimentada la acera, haya alumbrado público y exista encintado de aceras. En el caso presente no existe tal encintado, requisito sin el cual, STS 1-6-2004, no puede calificarse como solar; entre otras cosas porque el mismo delimita fácticamente las alineaciones.*

*QUINTO.- Dicho lo anterior; es necesario extraer la consecuencia jurídica respecto de la orden de demolición. El art. 6.2.5 permite "obras de conservación, adecuación, mejora y consolidación, pero no de ampliación y cambio de uso", pero ello es en tanto en cuanto se considera Suelo No Urbanizable Genérico del Sistema de Cuevas, lo que hace incompatible cualquier edificación. Sin embargo, al considerarse urbano, debe de procederse a plantear la posibilidad de solicitar licencia, conforme al art. 196 LUA, párrafo b, y sólo tras la correspondiente solicitud procederá ordenar; si no es posible legalizar de forma total o parcial la construcción, de nuevo la demolición, con base en la norma que resulte de aplicación.*

*Por todo lo anterior, la nulidad del 6.2.5 acarrea la nulidad de la resolución, ya que si bien el procedimiento se inició correctamente, no lo fue la resolución, no por ser defectuosa en sí, sino por basarse en una norma del planteamiento que se considera nula, por lo que la resolución adecuada es requerir de legalización, o bien fundamentar su incompatibilidad con el ordenamiento partiendo de la condición de urbano que tiene el suelo. Por ello, lo que procede es declarar la nulidad, a fin de que, si lo estima conveniente, el Ayuntamiento inicie nuevo procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística -ya que no tiene sentido retrotraer el presente, que habría caducado- para que se plantee la cuestión de conformidad con el art. 196.b o 196.a LUA, partiendo de su condición de urbano.*

*Resuelto lo anterior; es innecesario, e incluso improcedente, entrar en la consideración de si la obra podría subsumirse en el 6.2.5 por ser conservación, adecuación, mejora o consolidación, ya que si la norma es nula, no puede basarse en ella para legalizar la obra.*

*SEXTO.- Firme que sea esta sentencia, procede plantear la cuestión de ilegalidad con relación al art. 6.2.5 del PGOU de Zaragoza del año 2001 en la medida en que procede calificar el suelo como urbano y no como No Urbanizable Genérico del Sistema de Cuevas.”*

Todas y cada una de las afirmaciones deben de ser aquí ratificadas. Es más, en este caso ha habido otra pericial cuyo resultado ha sido el mismo, en concreto reconocer la existencia de los servicios del art. 13 LUA, y por tanto condición de urbano del terreno, sin perjuicio de las deficiencias que pueda haber en algunos de los servicios, que no empecen dicha calificación. El perito en concreto afirmó que no en todas las zonas de la ciudad son iguales los servicios o los viales, y que ha intervenido en algunas, como la del Cuartel de San Lamberto, en las que la pendiente es mucho mayor que en el barrio de Juslibol. Afirmó así mismo que aunque los servicios no eran de una gran capacidad, la misma se precisa en función de la densidad del uso que se le dé, y que también ha habido barrios como Peñaflor y el Sector U-82-2 en los cuales se ha obligado a cambiar algunas tuberías sin que esa deficiencia implicase que no fuesen urbanos.

Tampoco afecta a las conclusiones de la sentencia el que pueda haber deficiencias de pavimento o el que alguna de los accesos no sea directo a la malla urbana, sino a través de algún terreno particular, para lo cual invoca la letrada consistorial la Memoria de la Fase 2ª Alternativas y Propuestas de noviembre de 2006, pues en la misma, folio 22 y 23, se reconoce la existencia de tal trama urbana, aunque sea algo deficiente.

En consecuencia, procede estimar el recurso, anular la resolución, sin perjuicio de las actuaciones que pueda llevar a cabo el Ayuntamiento bien de conformidad con el art. 196.a o 196.b LUA por haber una obra sin licencia, bien de conformidad con la relación arrendaticia con la recurrente.

**CUARTO.-** No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

### **FALLO**

Que estimando en su totalidad el recurso interpuesto por Dña. V.S.A. contra el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 19-4-2006 que había requerido a la recurrente para que procediera a la demolición de la construcción de la edificación en la calle Almacén, 90 del Barrio de Juslibol, en concreto en el ámbito, del área “Las Cuevas de Juslibol” debo anular y anulo el mismo, sin perjuicio de que se inicie nuevo procedimiento conforme al art. 196.a ó b o conforme a la relación arrendaticia existente, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas.

Firme que sea esta sentencia, plantéese la cuestión de ilegalidad con relación al art. 6.2.5 del PGOU de Zaragoza del año 2001 en la medida en que procede calificar el suelo como Urbano y no como No Urbanizable Genérico del Sistema de Cuevas, todo ello de conformidad con el art. 27 LJCA.

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

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 285/2007. Sentencia de 24/01/2011**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

REQUERIMIENTO DE DEMOLICIÓN. VIVIENDA.

Procedencia. Clasificación del terreno como suelo urbano.

Improcedencia terreno no englobado dentro del ámbito de la malla urbana. Vigencia artículo 6.2.5.

**Fallo:** Estimación. Favorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Ricardo Cubero Romeo (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

D. Jesús Arias Juana

D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester

D<sup>a</sup> Nerea Juste Díez de Pinos

Que dicta la SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (SECCIÓN PRIMERA) DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON, compuesta por los Ilmos. Señores Magistrados, Don Ricardo Cubero Romeo, Presidente, Don Jesús Arias Juana, Doña Isabel Zarzuela Ballester y Doña Nerea Juste Díez de Pinos, en el recurso de apelación referido más arriba, interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Doña N., contra la sentencia 89/2007, dictada el 7 de junio por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº Dos de Zaragoza en el Procedimiento Ordinario 225/2006, interpuesto por Doña V.S.A., parte apelada representada por el Procurador Don O., contra el acuerdo adoptado por el Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de 19 de abril de 2006, por el que resolviendo el procedimiento de protección de la legalidad urbanística incoado, se requería a Doña V. para que en el plazo de un mes procediera a la demolición de la vivienda anexa a cueva de almacén Jsl. 90.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1.- El citado Juzgado dictó la mencionada sentencia cuyo fallo estimó en parte la demanda en los siguientes términos: “Que estimando en su totalidad el recurso interpuesto por D<sup>a</sup> V. contra el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de Zaragoza de 19-4-2006 que había requerido a la recurrente para que procediera a la demolición de la construcción de la edificación en la calle Almacén 90 del Barrio de Juslibol, en concreto en el ámbito del área “Las Cuevas de Juslibol”, debo anular y anulo el mismo, sin perjuicio de que se inicie nuevo procedimiento conforme al art. 196.a ó b o conforme a la relación arrendaticia existente, no habiendo lugar a hacer expresa condena en costas.”

Notificada a las partes la anterior sentencia, fue recurrida en apelación por la citada Corporación municipal en el sentido de interesar se dictase en segunda instancia sentencia por la que, revocando la sentencia de instancia, se dictase que confirmase la legalidad del acuerdo impugnado. Alegaba para ello los motivos que se examinarán mas adelante en los fundamentos de Derecho.

2.- Admitido a trámite el citado recurso de apelación se dio traslado del mismo a la actora, la cual interesó la confirmación de la sentencia del Juzgado por los propios fundamentos de ésta.

3.- Remitidas las actuaciones con emplazamiento de las partes, fue señalado para deliberación, votación y fallo el día de 20 de enero de 2011.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Como quiera que la cuestión planteada en este recurso de apelación ha sido ya resuelta por la Sala de forma reiterada en las sentencias dictadas con fecha 24 y 25 de marzo de 2009 en los recursos de apelación 240/2007 y 290/2007, respectivamente, se reproducirán aquí los razonamientos que allí se expusieron, puesto que los motivos del presente recurso de apelación son

coincidentes con los de aquéllos dos. Y así en aquella segunda sentencia se decía:

Los motivos argüidos por la parte apelante para que con revocación de la sentencia dictada en la instancia se estimen sus pretensiones consisten en considerar que: a) El actor no se encuentra legitimado "ad causam" puesto que la hipotética clasificación de los terrenos como urbanos donde se ha llevado a cabo la construcción, no afectaría en sus derechos subjetivos, y es que las facultades urbanísticas van unidas al derecho de propiedad. b) El contenido del derecho de propiedad tienen como límite los deberes establecidos en la Ley del suelo y en los planes de ordenación y debe ejercerse con arreglo a la clasificación urbanística de los predios. c) El ámbito de las cuevas cuenta con una situación consolidada de hecho que no reúne las características urbanas. d) Al ser evidente que se ha construido una nueva edificación que es la construcción de nueva planta en terrenos de propiedad municipal y sin autorización del Ayuntamiento de Zaragoza en calidad de titular, incumpléndose por el actor las condiciones del arrendamiento, se colige que el requerimiento de demolición resulta ajustado a derecho.

La parte apelada se opone a las pretensiones del apelante aduciendo que: a) Además de contar con legitimación activa, la única clasificación posible del suelo donde está asentada la vivienda respecto a la que se señalada que se ha construido una nueva planta, es el de urbano. b) El concepto de núcleo rural tradicional atribuido al ámbito de las Cuevas de Juslibol por el PGOUZ es incompatible con su condición de suelo no urbanizable genérico, pues, el reconocimiento de un núcleo de población es incompatible con la posible consideración de No Urbanizable del ámbito donde se asienta. c) Errónea interpretación de la impugnación indirecta de suelo urbano por inaplicabilidad del artículo 6.2.5 del PGOUZ a dicho supuesto, porque las obras realizadas se ajustan al artículo citado, pues, no consta en el expediente administrativo ninguna valoración técnica, ni ha quedado establecido el alcance de las obras. Y d) Error en la tramitación administrativa y ausencia de motivación lo que sería causa de nulidad del artículo 63.1 en relación con el artículo 54 de la LPAC.

Planteado el debate en esos términos, debe descartarse la falta de legitimación activa de la actora para interponer el anterior recurso, pues, no es únicamente el derecho de propiedad el que le convierte en interesado para sostener y defender sus argumentos, sino que se puede estar vinculado por otros derechos sobre el inmueble de autos, que le doten al interesado de legitimidad para oponerse a aquellas medidas que estimen perjudiciales. Pero es que además su legitimación estaría en todo caso apoyada en el ejercicio de la acción pública, prevista en el artículo 10 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, vigente a la sazón.

Sentado lo anterior, hay que manifestar que la postura a mantener por la parte apelada no puede sino circunscribirse a la defensa de los razonamientos que se contienen en la sentencia de instancia, dada su posición procesal de oponerse a la apelación, por lo que no es objeto de análisis aquellos argumentos que aduce, sin haber apelado la sentencia y que contradigan los términos de la misma.

Así las cosas, partiendo de la base de que el trámite seguido para el dictado de la resolución impugnada no ha acarreado indefensión a la parte, pues antes de efectuarse se ha sido concedido audiencia donde ha efectuado las alegaciones pertinentes en defensa de sus derechos, lo que excluye la indefensión precisa para declarar la nulidad de las resoluciones por vicio en el procedimiento; aquélla está suficientemente motivada por aplicar a unos hechos unas determinadas consecuencias jurídicas, además de haberse emitido un dictamen por el arquitecto técnico, con carácter previo a la resolución recurrida en la que ella se fundamenta.

Por lo demás, los motivos de apelación planteados han sido analizados por esta Sala y Sección en el recurso de apelación 240/07 en la sentencia de 24 de marzo de 2008 que declara: "En razón los argumentos planteados se pone de relieve que el artículo 6.2.2 del PGOUZ en su apartado primero dispone: "Se entiende por edificación tradicional rústica la existente en suelo no urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo peri urbano aún cuando hubiera sufrido posteriores modificaciones o incluso cambiado de uso" y es como consecuencia de lo anterior que el artículo 6.2.5 establece: "El conjunto del Monasterio cisterciense de

Santa Fe de Huerva y los asentamientos troglodíticos de Juslibol y Villamayor, comprendidos en suelo no urbanizable, se regularán mediante planes especiales de ordenación que atienden a sus peculiares características. En ausencia de plan especial, los edificios de vivienda y las cuevas existentes en estos ámbitos podrán ser objeto de obras de conservación, adecuación, mejora y consolidación pero no de ampliación y cambio de uso. Fuera de ellos, no será admitida ninguna nueva edificación, ni cualesquiera obras, instalaciones o usos que pudieran afectar, desfavorablemente al conjunto monumental de Santa Fe y las Cuevas existentes en Juslibol y Villamayor o desvirtuar las condiciones de los asentamientos”.

El suelo referido se encuentra dentro del suelo no urbanizable genérico y aunque el artículo 6.3.29 dice en su párrafo primero que en los planos del Plan General se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico vinculadas con carácter estable y en extensiones apreciables a actividades implantadas o previstas, lo cual excluye la dedicación agraria, hace improcedente la protección del ecosistema productivo, y determina que aquellas zonas no están sujetas a otras categorías de protección en razón de la normativa específica que las regula o de los valores naturales del suelo.

Los usos admitidos en esta zona serán los vinculados a la actividad concreta que motiva la calificación, entre la que se encuentra en su apartado b) Núcleos rurales tradicionales en suelo no urbanizable (sección primera del capítulo 6.2) c) Núcleos tradicionales de cuevas (sección primera del capítulo 6.2)”. Por ello no puede sino concluirse que es adecuado el modelo territorial escogido, referido a las cuevas trogloditas de Juslibol, pues, el núcleo donde se asientan debe mantener sus peculiaridades propias para no alterar el entorno donde se hallan enclavadas.

Lo expuesto no es desvirtuado por el perito judicial, quien contestando a las aclaraciones que le fueron formuladas por la parte, manifiesta que al existir en la parcela objeto de la litis, suministros básicos como agua potable, vertido de aguas residuales y acceso rodado, no parece razonable que se haya clasificado como “suelo no urbanizable genérico núcleo tradicional de cuevas, puesto que ya esta urbanizado”. Pero dicha tesis no puede acogerse en razón a la doctrina que emana del Tribunal Supremo que en sentencia de 30/6/2006 tiene declarado: “La jurisprudencia del Tribunal Supremo en sentencia entre otras muchas de 3 de octubre y 19 de mayo de 1995 viene afirmando que, para que un suelo sea considerado como urbano no basta con que simplemente esté dotado de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir la edificación que sobre él exista o se construya, sino también que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas líneas perimetrales al servicio de una red de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento que pueda servir al terreno, y que éste por su situación no esté completamente aislado del entramado urbano existente”. De ahí que el suelo donde se asientan las cuevas de Juslibol no puede calificarse de urbano, pues, aunque obviamente cuentan con los servicios urbanísticos referidos, sin embargo no se encuentran en el ámbito de la malla urbana, entendida ésta, con la doctrina expuesta, como aquélla que en su conjunto ofrezca las características de una urbanización básica no aislada del entorno urbano existente; cosa que no concurre en el núcleo de las Cuevas de Juslibol.

Por consiguiente, ostenta plena vigencia el artículo 6.2.5 del PGOU de Zaragoza, permitiendo, como señala el precepto anterior, obras de consolidación y conservación, pero no de ampliación y cambio de uso. De ello se infiere que la parte actora no ha respetado las limitaciones impuestas por el precepto anteriormente referido; pues, para determinar la naturaleza y alcance de la construcción de una nueva planta, no se precisa la elaboración de un dictamen técnico, porque resulta evidente que la nueva construcción cuestionada rebasa las obras de conservación y supone, en cambio, obras de ampliación y cambio de uso reglamentariamente prohibidas.

Lo expuesto hace imposible la legalización de lo construido. Por ello debe estimarse el recurso de apelación interpuesto y desestimarse el recurso de instancia.

**SEGUNDO.-** Resultando estimable el presente recurso de apelación, no procede hacer expreso pronunciamiento respecto de las costas procesales originadas

en primera y esta segunda instancia (artículo 139 de la ley jurisdiccional).

### **FALLO**

Estimar el presente recurso de apelación 285/2007 interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA contra la mencionada Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº Dos de Zaragoza, la cual se revoca. Y en su consecuencia, se desestima el recurso administrativo de instancia interpuesto por Doña V.S.A. contra el acuerdo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de 19 de abril de 2006, por el que resolviendo el procedimiento de protección de la legalidad urbanística incoado, se requería a la Sra. S. para que en el plazo de un mes procediera a la demolición de la vivienda anexa a cueva de almacén, Jsl 90, por ser este acuerdo conforme a derecho.

Sin imposición en costas.