

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA URBANÍSTICA. DENEGACIÓN. VIVIENDA.

Reforma de edificación existente en Suelo No Urbanizable. Debe ser del mismo tipo que la existente. Carácter Urbano de la parcela. Inexistencia, no integrada en malla urbana.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar Garcia

En Zaragoza, a cinco de febrero de dos mil diez.

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 483/2008-AT seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D. A.L.B., representado por la Procuradora Dña. I.A.H. y defendida por el Letrado D. F.G.F., y de otra el EXCMO AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Dña. N.C.A. y defendido por el Letrado D. J.M.M., sobre licencia urbanística, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha de presentación 17-11-08, en el Registro de la Sala de lo Contencioso Administrativo del T.S.J.A., se interpuso por la procuradora Sra. A.H., en nombre y representación de D. A.L.B. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

Desestimación presunta, por silencio administrativo, del recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 22.01.08 por el que se desestima la solicitud de licencia urbanística instada por D. A.L.B. para la construcción de vivienda unifamiliar en Avda. Montañana nº 736.

**SEGUNDO.-** La Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, dictó Auto de fecha 18.11.08, acordando la remisión de los Autos al Juzgado Decano para su reparto entre los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza.

**TERCERO.-** Recibidos los Autos, que por turno de reparto del Juzgado Decano correspondieron a este Juzgado, por Providencia de fecha 23.12.08, se acordó 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.

**CUARTO.-** 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.

**QUINTO.-** Que mediante Auto de fecha 16-3-09, se acordó fijar la cuantía del recurso en 78.625,89 euros.

**SEXTO.-** Mediante escrito de fecha 19-3-09, por la parte actora, se solicitó la ampliación del recurso, dado que le fue notificado por la Administración demandada el Acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 17-2-09, por el que se desestimaba expresamente el recurso de reposición interpuesto, contra el Acuerdo de fecha 22-1-

08. Dado traslado de dicha solicitud a la parte demandada, no se opuso a la ampliación interesada. Por Auto de fecha 1-4-09, se acordó ampliar el recurso Contencioso-Administrativo a la siguiente resolución de 17/02/09 del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo por el que se desestima expresamente el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de dicho Consejo de fecha 22/01/08 que desestimaba al recurrente la solicitud de licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar sita en Avda. de Montaña nº 736.

**SEPTIMO.-** Tras recibirse el expediente administrativo correspondiente a la ampliación del recurso, se dio traslado a la demandante para que la demanda de la ampliación del recurso y verificado se dio traslado a la Administración demandada para que contestara a la misma, habiéndolo hecho conforme consta en Autos.

**OCTAVO.-** Auto de fecha 2-7-09, se acordó fijar la cuantía del recurso en 78.625,89 euros.

Recibido el procedimiento a prueba, por la parte actora se propuso determinada prueba documental y pericial, practicándose previa declaración de su pertinencia, con el resultado obrante en Autos.

Finalizado el periodo probatorio, se acordó el trámite de conclusiones, constando unidos los respectivos escritos presentados por las partes, y quedando los Autos a disposición de S.Sª conclusos para dictar Sentencia.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se recurre la resolución desestimatoria presunta, sustituida posteriormente por la de 17-2-2009 del Consejo de Gerencia de Urbanismo de Zaragoza que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la de 22-1-2008 que había desestimado la solicitud de licencia urbanística para vivienda de 150 m<sup>2</sup> en PB + 1 la Avenida de Montañana.

Se alega que la licencia debe concederse al amparo del art. 6.2.4.2 y, subsidiariamente, que debe reconocerse la condición de urbana de la finca.

**SEGUNDO.-** La finca es de unos 1.000 m<sup>2</sup>, dividida, a efecto de su calificación urbanística, entre una parte de 625 m<sup>2</sup>, calificados como Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Regadío y 375 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable Genérico Núcleo Rural Tradicional, en concreto el de Montañana.

Sobre la finca hay una construcción previa de unos 36 m<sup>2</sup>, originariamente dedicada a cochera o similar. Esto se ha reconocido por la recurrente, que no ha presentado ninguna prueba en contra, como habría sido incluir fotografías de su interior reflejando las características propias de una vivienda en el acta notarial aportada al expediente, además de resultar evidente por el simple examen de las fotografías exteriores, que reflejan una construcción de la superficie citada, con techo de uralita y portalón de toda una fachada, que parece indicar que se usó como cochera o almacén. Se pretende una construcción “ex novo” al amparo del art. 6.2.4.d del TR de las Normas del PGOU de 2001 de Zaragoza, para lo cual, 6.2.4.f, no se requiere las disponibilidades de la parcela mínima.

El art. 6.2.1 Preliminar dice: *“Los usos y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable en el momento de la entrada en vigor del plan general revisado quedarán sujetas a las condiciones que se exponen en este capítulo”*.

El art. 6.2.4 de las citadas Normas Urbanísticas dice: ***“Condiciones de la edificación y el uso en ausencia de desarrollo del plan general.***

*Mientras no se redacten los inventarios, catálogos y planes a que se refiere el artículo precedente, para la autorización de obras y actuaciones en los edificios y ámbitos correspondientes se aplicarán las siguientes normas:*

*a) El peticionario de licencia para realizar obras o implantar usos en un edificio acompañará la solicitud con documentación gráfica y escrita suficiente acerca de su estado actual, incluyendo planos, fotografías en colores y todos*

*aquellos datos documentales de que pueda disponer sobre su época de construcción y su destino original, se acompañará también por una memoria en que se razone la condición del edificio o asentamiento, y la procedencia y efectos de la aplicación de estas normas. En el caso de edificaciones rurales aisladas tradicionales, habrá de acreditarse que se trata de construcciones anteriores a 1959.*

*b) Los servicios técnicos municipales realizarán una inspección del edificio y, en su caso, del núcleo al que pertenece, e informarán sobre la aplicabilidad de estas normas.*

*c) En términos generales, se permiten las obras de reforma, rehabilitación, reestructuración y reconstrucción en los edificios existentes con mantenimiento de las características de volumen actuales. Con este propósito, la autorización será consecuente a la previa inspección municipal a la que se ha hecho referencia en el apartado anterior, en la que se verificarán las características del edificio y, en su caso, su pertenencia a uno de estos asentamientos*

*d) En el interior de los núcleos rurales tradicionales, cuando las condiciones de la edificación existente no permitan su rehabilitación o reconstrucción, o en el caso de que no sea posible identificar la envolvente del volumen, se permitirá edificar una construcción total o parcialmente de nueva planta con una superficie construida total máxima de 150 metros cuadrados, y una altura máxima de 2 plantas y 7 metros. En el acto de autorización y con la pertinente motivación, podrá admitirse la elevación de una planta más o limitarse a una planta menos, con objeto de adecuar la construcción a otras tradicionales existentes de mayor o menor altura en su entorno concreto, igualmente podrán determinarse soluciones singulares que incluyan el aprovechamiento bajo cubierta o la construcción de falsas. Cuando se autorice una planta más, ello no supondrá la admisión de una superficie construida superior al máximo general. Cuando de esta limitación derive una disminución de la superficie edificable por debajo de los citados 150 metros cuadrados, no se producirá derecho a indemnización.*

*e) Para la autorización de obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación o nueva planta en el interior de los núcleos rurales tradicionales no se exigirá la disponibilidad de la parcela mínima edificable exigida con carácter general en el suelo no urbanizable, si no de una parcela cuyas dimensiones sean acordes con las tradicionales en el núcleo en que se sitúa. En ausencia de plan especial de mejora, no podrán producirse segregaciones ni divisiones del suelo en el interior de estos núcleos. Una vez aprobado el plan especial de mejora, las segregaciones y divisiones de suelo requerirán licencia urbanística de parcelación.*

*En los edificios rurales tradicionales aislados, podrán autorizarse obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación aun cuando no satisfagan la condición de parcela mínima edificable, siempre que se mantenga el volumen actual.*

*f) Para la autorización de obras de edificación en los núcleos rurales tradicionales no se exigirá el cumplimiento de las condiciones que en cuanto a dotación de infraestructuras y accesos se requiere para la edificación de los solares en el suelo urbano (artículo 2.1.2 de las normas), considerándose suficiente la disposición de acceso rodado, agua de pozo o fuente común con las debidas garantías de potabilidad, y saneamiento individual o común, con garantías técnicas de que no se produce contaminación freática.*

*g) Tanto en las obras de rehabilitación como en la edificación de nueva planta, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y, en general, relativas a la apariencia externa, a los modos de implantación en la parcela y a la relación con el viario y los espacios libres públicos y privados que sean tradicionales de las construcciones en el entorno en que se sitúen o de su misma naturaleza.*

*h) Se permite la implantación de nuevos usos de vivienda unifamiliar, dependencias agrarias, equipamientos al servicio del asentamiento o relacionados con el medio agrario, hostales, pensiones y restaurantes, respetando en todo caso las características tipológicas de la edificación y las limitaciones generales expresadas en los dos apartados anteriores. Estos usos estarán limitados por las condiciones de accesibilidad y estacionamiento de que dispongan los locales y*

*emplazamientos.*

*Los usos existentes en los núcleos rurales tradicionales que no resulten acordes con estas normas no podrán ampliarse, pudiendo sólo sustituirse por otros usos permitidos.*

*i) Cuando se produzcan actuaciones de reforma, renovación o construcción de edificios o locales destinados a ser utilizados como talleres o actividades industriales en los núcleos rurales tradicionales, se respetará la normativa de usos regulada por estas normas para la zona A-1, grado 4.2, del suelo urbano consolidado.*

*El trámite de autorización en ausencia de plan especial será el establecido en el artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.”*

De lo anterior concluye el Ayuntamiento que la construcción que se pretende realizar al amparo del 6.2.4.d -al igual que si se pretendiese una simple reforma conforme al 6.2.4.c- debe ser del mismo tipo que la existente, mientras que el recurrente entiende que no tiene por qué ser así, pudiendo haber una previa construcción de un tipo y, siempre que se haga conforme a las exigencias del 6.2.4.d, se puede llegar a construir de otro tipo.

A entender de este Juzgado, tiene razón el Ayuntamiento, y ello por lo siguiente:

El capítulo 6.2, según el 6.2.1, tiene por objeto regular el régimen de los usos y edificaciones existentes, con lo cual carecería de sentido que por el hecho de haber una edificación, del tipo que sea, en el momento de entrar en vigor el Plan, pudiese posteriormente hacerse cualquier otra edificación de otro tipo y destinada a otro uso. Además de ser contrario a la interpretación sistemática y al espíritu y finalidad de la norma, que viene a regularizar las situaciones previas, daría lugar a resultados absurdos y desigualitariamente injustos. Así, según la interpretación que sostiene el recurrente, por el hecho de tener una pequeña edificación de 36 m<sup>2</sup> dedicada a cochera, y con amparo en el art. 6.2.4.d, podría ahora construir una vivienda de 150 m<sup>2</sup>, mientras que si un vecino no tiene ningún tipo de construcción, no podría construir nada, no pudiéndose vislumbrar el por qué habría de darse un trato tan distinto, lo que haría absurda la norma. Por ello, la interpretación lógica y ajustada al espíritu y finalidad de la norma es que se pretende permitir el mantenimiento de la construcción, dedicada al mismo uso anterior, y que en supuestos en que no sea posible tal rehabilitación o reconstrucción, por las condiciones en que esté la misma, se pueda sustituir por otra que sea total o parcialmente de nueva planta.

Por otra parte, la letra h lo que permite es cambiar de usos a las edificaciones preexistentes, pero no que el cambio de uso vaya ligado a la modificación o construcción de una nueva edificación a partir de otra anterior. Es decir, se refiere, por ejemplo, a la posibilidad de convertir una vivienda preexistente en casa de huéspedes, o al revés, pero en modo alguno a que se pretenda hacer un nuevo edificio distinto del anterior y con un uso totalmente distinto.

Por tal motivo, resulta ajustada a derecho la denegación municipal, por no haber relación de uso alguna entre el uso de cochera o similar de la construcción previa -en ningún caso de vivienda- y el que se pretende realizar de vivienda.

Por otro lado, y aún cuando se aceptase la interpretación del recurrente, que ya se ha dicho que no, tampoco cumpliría otra de las condiciones, que es que la edificación sea de antes de 1959, según el 6.2.4.a, ya que al margen de la falta de documentación la perito judicial reconoció que podría tener más de 35 años, aunque ello lo dijo en referencia a un documento del expediente administrativo, afirmando que “no hay herramientas que puedan corroborarlo” pero que sería posterior a 1959, no teniendo datos para afirmar que tenga más de 50 años, sin que se haya manifestado otra cosa por los autores del proyecto G.M.R., sobre lo que guardan silencio, y sin que se haya aportado documentación de ningún tipo: escrituras, facturas, proyectos antiguos, que pueda dar indicios de ser anterior a 1959, ni tampoco, por el aspecto que tiene, parece de tal antigüedad.

En consecuencia, no se cumplen dos de los requisitos para permitirse la construcción, como lo son el que la construcción nueva tenga el mismo uso que anteriormente, exigido implícitamente en la norma, y el que haya sido construida antes de 1959.

**TERCERO.-** Subsidiariamente, se alega que estaríamos ante una parcela con la condición de Urbana. Con relación a la consideración del suelo como Urbano con arreglo al art. 13.a de la LUA, según el cual se considera suelo urbano los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, no cabe tampoco estimar el recurso. El citado precepto hace referencia a la malla urbana, mientras que en el caso presente no existe tal integración en la malla urbana, pues según el proyecto y el informe pericial hay acceso rodado por la Avenida, que es en realidad una carretera, y sólo en la fachada a la misma, siendo obvio que eso no se puede considerar como malla urbana, la cual requiere una integración del terreno en una globalidad del trazado urbano, y no un mero acceso bien por estar junto a una carretera bien por tener una pista asfaltada de acceso. Precisamente tal precepto lo que pretende es evitar que por la mera existencia de tal comunicación, que afecta además sólo a una fachada, puedan verse convertidos en solares terrenos que estén desvinculados, en cuanto al acceso, del conjunto, ya que en ese caso toda vivienda de campo que contase, por aislada que estuviese, con agua, luz, evacuación de aguas residuales y una carretera de acceso se convertiría en solar. Tal criterio fue sostenido pro la sentencia de este Juzgado de 21-4-2004, confirmada por la de 30-5-2006 del TSJA, el cual se ha manifestado en el mismo sentido en la de 25-3-2009, que citando una de 30-6-2006 del TS entiende que es preciso *“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”*. En dicha Sentencia de 25-3-2009 se hacían tales consideraciones en relación a las Cuevas de Juslibol del propio Ayuntamiento de Zaragoza.

Por ello, sin necesidad de entrar en el examen de si tiene todos los servicios, en lo que hay cierta contradicción entre lo afirmado por el proyecto y por la Perito y lo dicho en el informe del Área de Infraestructuras de 24-9-2009, emitido a petición de este Juzgado, que dice que la finca 736 no tiene toma de agua ni acometida para el alcantarillado ( y que quizá sea sólo una contradicción en cuanto a que puede tener los servicios "a la puerta" pero no tenerlos conectados), debe rechazarse también tal pretensión, y con ello la totalidad de la demanda.

**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 debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por D. A.L.B. contra la resolución desestimatoria presunta, sustituida posteriormente por la de 17-2-2009 del Consejo de Gerencia de Urbanismo de Zaragoza que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la de 22-1-2008 que había desestimado la solicitud de licencia urbanística para vivienda de 150 m<sup>2</sup> en PB+1 en la Avenida de Montañana nº 736, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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