
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION SEGUNDA
Recurso nº 1385/1995. Sentencia nº 86 (11-02-1999)
Expediente: 3.200.356/1992

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE OBRAS.

Reforma edificio preexistente para Residencia de ancianos, en suelo no urbanizable de protección de regadío.

Ilma. Sra.

MAGISTRADA

D^a M^a. Mar García Matute

Zaragoza, once de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de este recurso el acuerdo de 27 de julio de 1995, del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, por el que se desestima la solicitud de licencia de obra para reforma de un edificio preexistente, con destino a residencia de ancianos, en suelo no urbanizable de protección de regadío, Camino Viejo del B^o de Monzalbarba.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La actora interpuso ante esta Sala recurso contra la resolución citada. Admitido a trámite, formalizó la demanda por la que interesó la nulidad de aquellas resoluciones.

SEGUNDO. – La Administración demandada contestó la demanda oponiéndose a la misma y solicitó la desestimación de la misma por ser conforme a derecho la resolución recurrida.

TERCERO. – Recibido el juicio a prueba fue practicada la documental propuesta por las partes.

CUARTO. – En conclusiones las partes insistieron en sus alegaciones y peticiones, quedando el recurso pendiente de señalamiento, y dictada providencia por la que se acordó constituirse la Sala exclusivamente con el Magistrado Ponente para conocimiento y resolución del mismo, una vez firme la misma, se trajeron los autos a la vista para sentencia, con citación de las partes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto de este recurso determinar si es conforme al Ordenamiento Jurídico el acuerdo de 27 de julio de 1995, del Consejo de Ge-

rencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, por el que se desestima la solicitud de la recurrente de licencia de obra para reforma de un edificio preexistente, con destino a residencia de ancianos, en suelo no urbanizable de protección de regadío, Camino Viejo del Bº de Monzalbarba.

En la tramitación administrativa se puso de manifiesto que por el tipo de edificación y la categoría del suelo que se ubica, se precisaba la licencia de actividad y la declaración de utilidad pública, adoptándose el acuerdo denegatorio motivado por la denegación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la DGA de la solicitud de autorización de utilidad pública o interés social, y por resultar de aplicación el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales que determina que necesidad de licencia de instalación previa a la licencia de obras.

SEGUNDO. – Según ha quedado acreditado el edificio preexistente contaba con licencia concedida en 1979 para la construcción de una vivienda unifamiliar, ahora bien la recurrente solicita la correspondiente licencia de obras para la rehabilitación del mismo para su uso como residencia de la tercera edad. El suelo donde se ubica está calificado como suelo no urbanizable de protección de regadío, por lo que ha de estarse a los usos permitidos por el planeamiento vigente en esta clase de suelo, ya que la directriz fundamental en la normación ha sido el carácter restrictivo y excepcional en cuanto a las edificaciones e instalaciones en el mismo, con la finalidad de preservarlo del alcance del proceso urbanizador, por ello ha de cumplirse las condiciones que el ordenamiento impone en dicho suelo, y, en consecuencia, como el uso que se pretende es el de residencia de la tercera edad, la posibilidad de su instalación pasa por la necesidad de la previa declaración de utilidad pública o interés social, con independencia de la preexistencia del edificio. El cambio de uso, puesto que el inicial era el de vivienda unifamiliar, exigirá que la edificación y el uso para el que se destine resulten conforme a la normativa urbanística.

La realización sobre suelo no urbanizable de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural está sujeta a la obtención de dos actos de autorización. Por una parte, la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, a otorgar por el procedimiento del art. 43.3 de TR LS y a efectos de intervenir en la implantación en un suelo no destinado a recibirlas de edificaciones o instalaciones que sólo en determinados supuestos pueden emplazarse en él y por otra parte, la licencia de obras del Ayuntamiento, siendo la autorización previa a la licencia y necesaria para que pueda otorgarse; se trata de actos distintos, incidentes sobre diferentes aspectos de la normativa urbanística que en cada uno de ellos se controla, y que se adoptan por Administraciones independientes y por procedimientos sucesivos y de los que el primero sólo es vinculante cuando es negativo.

Por tanto, denegada la declaración de utilidad pública o interés social por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, —resolución en la que se hace referencia a la legalización del edificio y a su utilización como residencia de la tercera edad—, por incumplimiento de las Normas Urbanísticas del Plan General que exige una superficie mínima de parcela de 10.000 m², para edificaciones vinculadas a utilidad pública o interés social, siendo dicha declaración requisito imprescindible para la concesión de la licencia de obras, sin que conste que dicha

resolución haya sido impugnada, y por aplicación del art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, que exige la previa concesión de licencia de apertura para la obtención de la licencia de obras solicitada, resulta conforme a derecho la resolución denegatoria impugnada.

TERCERO. – No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLO

PRIMERO. – Se desestima el presente recurso número 1385 de 1995 interpuesto por «Residencia de la Tercera Edad B., S.L.» contra la resolución especificada en el encabezamiento de esta sentencia, por ser conforme a derecho.

SEGUNDO. – No se hace especial pronunciamiento en costas.

Así , por esta sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, la pronuncio, mando y firmo.