
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA
Recurso nº 411-A/1995. Sentencia de 7-07-1998
Expediente: 3.087.352/1994

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE OBRAS. CONSOLIDACIÓN DE ESTRUCTURA.

Denegación: edificio fuera de ordenación.

Pendiente Plan Parcial. Suelo urbanizable programado.

No se acreditó previsión de expropiación o demolición.

Procede conceder licencia.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D. Jesús-María Arias Juana

D^a Nerea Juste Diez de Pinos

Zaragoza, siete de Julio de mil novecientos noventa y ocho.

Es objeto de este recurso la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 19 de Diciembre de 1994 desestimando solicitud de licencia de obras de construcción estructural en Cno. Miralbueno ...

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 y testimonial propuesta por la actora.

CUARTO. – En conclusiones las partes insistieron en sus alegaciones y peticiones.

QUINTO. – Fue señalado para deliberación y votación de este recurso el día 25 de Junio de 1998.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – El 17 de mayo de 1984, el recurrente, solicitó del Ayuntamiento demandado licencia de obras, consistentes en la consolidación de la estructura de parte de la edificación existente en la parcela de su propiedad, sita en el Camino de Miralbueno nº ... partida de Vistabella del paraje denominado V.

D. O., sobre un presupuesto de 5.938.834 pts. y para las que acompaña proyecto arquitectónico.

Tramitado el correspondiente procedimiento, la sección técnica del servicio municipal de licencias, con fecha 17 de junio siguiente emitió informe suscrito por el arquitecto municipal en el que no se oponía a la concesión de la licencia; a continuación, con fecha 12 de agosto, la sección jurídica del mencionado servicio de licencias, a través de la letrada-Jefe de la Sección, emitió el oportuno informe en el que se solicitaba que el también servicio municipal de planeamiento informara si estaba prevista la expropiación o demolición de la referida finca en el plazo de 15 años, con el fin de aplicar, en su caso, el art. 137-3º del Texto refundido de la ley del Suelo (RD Legislativo 1/1992, de 26 de junio), entonces vigente, informe éste que, con fecha 28 de septiembre de 1994, el servicio de planeamiento, luego de considerar que el suelo sobre el que se asentaba la construcción era de la clase de urbanizable programado, cuyo desarrollo, en el sector 61/2 al que se refería, estaba previsto en el Plan General de 1986 lo fuera en el segundo cuatrienio mediante el correspondiente Plan Parcial, cosa que no se llevó a efecto, terminado el citado informe advirtiendo que el Servicio municipal desconocía los criterios que iban a seguirse en la Revisión del Plan General, ya iniciada entonces, para los suelos urbanizables programados que no habían cumplido el programa de actuación en él previsto. Y previa audiencia del recurrente, finalmente el Gerente municipal de urbanismo elevó propuesta al Consejo de Gerencia entendiéndose procedía desestimar la solicitud de la citada licencia por causa de no haber sido aprobado el Plan Parcial correspondiente al SUP-61/2, sin que fuese posible —seguía informando— fuese aplicable el art. 136-I del citado Texto refundido en cuanto que las obras de consolidación estructural que se proyectaban eran opuestas en su naturaleza a las de carácter provisional que exige el citado precepto. Propuesta que, en suma, fue seguida íntegramente por la resolución recurrida, dictada por el Consejo de Gerencia en sesión celebrada el 19 de diciembre de 1994.

SEGUNDO. – Considerándose el edificio en cuestión como fuera de ordenación, al datar su construcción de principios de siglo, y, claro está, muy anterior al Plan General municipal de Ordenación Urbana, como efectivamente señala el escrito de contestación a la demanda, será de indicar que los edificios, que construidos con anterioridad a la aprobación de un Plan General o Parcial, resulten disconformes con el mismo y quedaren fuera de ordenación, no pueden ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen modernización o incremento de su valor de expropiación, salvo las tolerancias que de modo general se prevean en las normas urbanísticas o en la edificación. Pero «Conviene ante todo precisar que si bien la obligatoriedad de los planes comporta, en lo que ahora interesa, que el uso de los predios no puede apartarse del destino en aquellos previsto ello no quiere, sin embargo, decir que no existan supuestos en los que, al menos con carácter temporal, no sea posible autorizar usos u obras, pese a su disconformidad con el planeamiento, siempre, claro está, que concurren los supuestos a que se refiere el art. 58.2 del Texto refundido de la Ley del Suelo

de 1976. Con dichas licencias provisionales se viene a dar expresión, como este Tribunal ha declarado reiteradamente, al sentido esencial del derecho Administrativo que aspira siempre a armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado: cuando está prevista una transformación de la realidad que impedirá cierto uso y sin embargo aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse, con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse se procederá a hacerlo sin indemnización. Son, pues, estas licencias, un último esfuerzo de nuestro ordenamiento para evitar restricciones no justificada al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras o usos que resultan inocuos para el interés público —Sentencia de 3 de diciembre de 1991— (STS de 26 de junio de 1995).

TERCERO. – Siendo así, del proyecto arquitectónico «de consolidación estructural de dependencias en la T. D. B. habrá que reparar en su memoria como elemento interpretativo; y efectivamente en ella se dice, y así fue ratificado mediante la prueba testifical propuesta por la recurrente, que el objeto del proyecto es la consolidación estructural de parte de las construcciones anejas al pabellón principal de la casa de campo, incluyendo la demolición de los anejos que se encontraban ya en un estado de ruina difícilmente recuperable y en el desescombros de las que se han derrumbado. De la finca, con un superficie total de cerca de una hectárea, el ángulo noroeste está vallado dentro del cual se halla un conjunto de edificaciones compuesto por una principal, que constituía la vivienda, y el resto de pequeñas construcciones, hoy en desuso, pero que estuvieron en su día destinadas a ser auxiliares y de uso agrícola. De la superficie construida en la edificación existente que es de unos 1.100 metros, ocupando en planta unos 650 metros cuadrados, se pretende consolidar unos 212 metros cuadrados que ocupan 109 metros de terrenos, obras que no alteran la configuración volumétrica exterior al edificio, salvo en las partes que se derriban, disminuyendo el volumen de la edificación existente. Clasificado el suelo sobre el que asienta —sigue el informe— como urbanizable programado (área 61/2 – zona H-14), cumpliéndose las condiciones de ordenación exigidas (tipo de ordenación, edificabilidad y uso), por lo que al tratarse de una edificación existente con anterioridad al Plan, es posible la actuación prevista —sigue exponiendo la Memoria. La zona a consolidar consta de tres dependencias en la planta baja y cuatro en la planta primera, ocupando una superficie de 109 a 103 metros cuadrados, respectivamente. El programa de necesidades atiende a evitar el progresivo deterioro de parte de las edificaciones, consolidándolas; y aunque no está previsto su uso por el momento, en un futuro pudiera reformarse para su utilización como vivienda.

De manera que la naturaleza de estas obras, tendentes, como se ha visto, a evitar la precipitación de la pérdida total de la edificación allí existente, eran considerables como un caso excepcional (art. 137-3 LS), de las naturales limitaciones constructivas de esta clase de edificaciones fuera de ordenación; puesto que abocadas estas a su propia consunción, no son legalmente permisibles

como principio general, otras obras que las que requieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. Y es que no habiéndose acreditado por el Ayuntamiento que estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, mediante el oportuno informe solicitado a Gerencia de Urbanismo, a instancia, como ya se ha indicado, de la sección jurídica del servicio municipal de licencias, amén de haber renunciado el dueño de las obras al incremento del valor de los edificados, procede, en su consecuencia, y sin imponer las costas procesales, dictar el siguiente

FALLO

Estimar la demanda y anular la resolución impugnada por no ser conforme a derecho.