

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso nº 138/2004. Sentencia de 31-05-2007**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA DE PARCELACIÓN. CERTIFICADO DE INNECESARIEDAD EN SUELO NO URBANIZABLE.

Incumplimiento requisito de parcela mínima.

Riesgo de formación de núcleo de población.

Lindante con urbanización ilegal.

Denegación. Procedente.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Ricardo Cubero Romeo

**MAGISTRADOS**

D. Jesús María Arias Juana (*ponente*)

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

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

En Zaragoza, a treinta y uno de mayo de dos mil siete.

En nombre de S.M. el Rey.

Visto, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sección 1<sup>a</sup>), el recurso contencioso-administrativo número 138 de 2004, seguido entre partes; como demandante D. A.M.R., representado por el Procurador de los Tribunales D. S.A.L. y asistido por el Letrado D. M.A.L.M.; y como demandado el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> N.C.A. y asistida por el Letrado D. L.G.M.G.L. Es objeto de impugnación el Acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 25 de julio de 2003, por el que le fue denegada al recurrente la expedición del certificado de innecesariedad de licencia de parcelación en relación con la parcela del polígono 163 del Barrio de Garrapinillos.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 11.555,26 euros.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**— La parte actora en el presente recurso, en fecha 28 de noviembre de 2003, interpuso recurso contra la resolución citada en el encabezamiento de esta sentencia ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de esta ciudad.

**SEGUNDO.**— Tras declararse la competencia en favor de esta Sala por el Juzgado nº 3 al que le fue repartido, y una vez admitido a trámite el recurso, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar el recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el

suplico de que se dictara sentencia por la que, con estimación del recurso, se declare nulo y no conforme a derecho la resolución recurrida y, en su lugar, se acuerde otorgarle la solicitada declaración de innecesariadad de licencia de segregación de una parcela de 4.000 m<sup>2</sup> de la finca de su propiedad.

**TERCERO.**— La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

**CUARTO.**— Recibido el juicio a prueba, con el resultado que es de ver en autos, y tras el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 24 de mayo de 2007.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**— Se impugna en el presente proceso el Acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 25 de julio de 2003, por el que le fue denegada al recurrente la expedición del certificado de innecesariadad de licencia de parcelación en relación con la parcela del polígono 163 del Barrio de Garrapinillos, y ello por no cumplir el requisito de parcela mínima en aplicación de lo dispuesto en el artículo 6.1.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General y concordantes de la Ley Urbanística de Aragón, al existir dentro de la parcela una construcción y existir riesgo de formación de núcleo de población al localizarse dentro de la parcelación ilegal 65-10.

**SEGUNDO.**— El artículo 182 de la Ley Urbanística de Aragón, tras establecer que «toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga», dispone que «asimismo, las parcelaciones rústicas se sujetan a la exigencia de la declaración previa de la innecesariadad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria». En el caso enjuiciado, insiste el recurrente que lo que pretende es una parcelación rústica y poder llevar al Registro de la Propiedad una segregación de fincas en su día efectuada, con ocasión de su adquisición, y como así se refleja en el Catastro, aun reconociendo que éste no puede prevalecer.

Pese a lo alegado, es lo cierto que el recurrente, como resulta de la escritura de compraventa aportada, adquirió en el año 1983 una única finca de 85 áreas, previamente segregada de una mayor, y no dos fincas distintas y separadas, con independencia de que en la actualidad puedan diferenciarse en ella dos parcelas— dado que una parte se encuentra en desuso (yerma), como se hace constar en el informe de la Policía Local aportado con la contestación a la demanda—, y que en el Catastro efectivamente aparezcan dos fincas independientes. Por otra parte, no se cuestiona que el recurrente tiene construida una edificación de 341 m<sup>2</sup> destinada a vivienda, así como que tal finca se encuentra

en la urbanización ilegal Torre Francés, en el área de la parcelación irregular 65-10 del barrio de Garrapinillos.

Pues bien, partiendo de tales extremos no puede sino estimarse conforme a derecho la resolución recurrida al denegar la certificación pretendida, dado que conforme al artículo 180.1 de la Ley Urbanística de Aragón «no podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial», y el artículo 6.1.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General establece que «las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de terreno de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima en regadío»; y en el supuesto enjuiciado la finca del recurrente ni tan siquiera llega a tal superficie —al tener 8.500 m<sup>2</sup> según Registro y 8.051 m<sup>2</sup> según Catastro—, por lo que, obviamente, si ya no llega a la superficie mínima exigida para parcelas edificadas, como es el caso, en modo alguno es posible dividirla en unidades menores.

Por otro lado, aun cuando insiste en mantener en que lo pretendido es una parcelación rústica, es lo cierto que la misma habría de calificarse de parcelación urbanística, prohibida en suelo no urbanizable conforme a los artículos 21 de la Ley Urbanística de Aragón y 6.1.3.2 de las Normas Urbanísticas, a cuyos efectos se entiende por tal, según este último precepto, «la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, de acuerdo con la definición de este concepto contenida en el artículo 6.3.4 de estas normas». Y es que, dada la concreta ubicación de la finca, como se ha dicho en la urbanización ilegal referida, ninguna duda cabe su calificación de núcleo de población, con arreglo a los apartados a), b) y c) del artículo 6.3.4.3 de las Normas Urbanísticas a que se refiere la resolución recurrida; como también se darían, como se argumenta por la representación municipal en su contestación a la demanda, con apoyo en el informe de la Policía Local a que se ha hecho alusión, los supuestos de los apartados d), e) f) y g) de dicho artículo. Todo lo cual determina la desestimación del recurso.

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

## FALLO

**PRIMERO.**— Desestimamos el recurso contencioso-administrativo número 138 del año 2004, interpuesto por D. A.M.R., contra la resolución referida en el encabezamiento de la presente sentencia.

**SEGUNDO.**— No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales lo pronunciamos, mandamos y firmamos.