



JUSTICIA DE ARAGÓN

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**202600006935**

**27 MAY 2026**

**REGISTRO DE SALIDA**

**Exp: Q25/1194/12**

**Excma. Sra. Alcaldesa-Presidenta  
Ayuntamiento de Zaragoza**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

L01502973 / O00015520

**ASUNTO:** Sugerencia relativa a título habilitante para ejecutar obra de conservación de camino o vía de acceso en condiciones de seguridad

## **I. ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba indicado.

En la queja se alude a lo que se transcribe textualmente a continuación.

*«Por la presente en calidad de administradores de la C.P. (...) siguiendo las instrucciones de la última Junta General Ordinaria explicamos lo siguiente:*

*Se solicitó en el mes de agosto de 2023 Licencia de Obra Menor para realizar las obras de reparación del vial de la Comunidad, y fue denegada al no tratarse de un supuesto contemplado como obra menor en de la Ordenanza M.I.A.U. Posteriormente, en noviembre de 2023, se solicitó Licencia de Obra Mayor, que también fue denegada al tratarse de una actuación que se pretende realizar sobre un camino situado en suelo no urbanizable de especial protección. Por último, se solicitó finalmente al Ayuntamiento de Zaragoza que informara sobre el tipo de solicitud que se debe realizar para poder llevar a cabo las obras de reparación del camino, sin haberse recibido respuesta hasta la fecha y con escasa probabilidad de recibirla. (...) Los propietarios que viven allí pueden aportar la documentación si es requerida de recibo de IBI, empadronamiento y recibo de agua sanitaria».*



Junto con el escrito de queja se aporta Acta de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios afectada de fecha 16 de diciembre de 2024 en la que se expresa que *«(...) se concedan los permisos pertinentes para llevar a cabo las obras de reparación del camino, necesarias para que los vecinos puedan seguir accediendo a sus casas con total seguridad y normalidad»*.

**SEGUNDO.-** Habiendo examinado el contenido del escrito de queja presentado, se resolvió admitir la misma a supervisión y dirigirse por esta Institución al Ayuntamiento de Zaragoza con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada en el escrito de queja.

**TERCERO.-** En contestación a lo solicitado por esta Institución, el Ayuntamiento de Zaragoza nos remitió informe con el siguiente contenido:

*«A la vista de la Queja recibida y consultados los antecedentes tramitados se hace necesario hacer constar lo siguiente:*

*- Expediente Declaración Responsable obra menor n.º (...) para saneamiento de zonas comunes en (...), Barrio Movera, resuelto como no incluido entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento de fecha 9 de agosto de 2023.*

*-Expediente Licencia obra mayor n.º (...) para reparación de vial que ha remitido informe técnico, en fecha 8 de febrero de 2024, se emite informe desfavorable por cuanto lo solicitado no es posible como reforma de edificación existente por ser un camino en suelo no urbanizable de especial protección Huerta Honda y se pretende su reasfaltado.*

*Ante ello no cabe más que presuponer que el interesado y su representante técnico son conocedores de que lo solicitado no es autorizable y desiste voluntariamente del expediente.*

*Desistimiento que por parte de la Administración cabe aceptar de plano y no continuar su trámite, lo que presenta el 27 de febrero de 2024 (aún habiendo comparecido el 14 del mismo mes solicitando se informe del procedimiento si está permitido).*

*Así consta en el expediente electrónico, lo que se comunica al Servicio Administrativo de Urbanismo a los efectos oportunos, puesto que según se desprende de los documentos mencionados y tras la solicitud voluntaria de desistimiento, en ningún momento cabe considerar la merma o menoscabo de los derechos del interesado y con ello la presentación de una queja».*



## II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** En la presente queja se plantea la posibilidad de ejecutar la reparación y mantenimiento de camino que sirve de vía de acceso a viviendas situadas en camino rural del Barrio de Movera para garantizar la seguridad de los vecinos que transitan por el mismo para acceder a sus residencias.

Al parecer, dicho camino pudiera ser de titularidad privada de los vecinos. Por ello, la comunidad de propietarios de los citados inmuebles habría instado en el Consistorio el título habilitante para ejecutar la obra de conservación del camino. Primero, habría presentado declaración responsable como obra menor y después licencia como obra mayor con aportación de informe técnico.

En ambos casos, la Administración local consideraría que no era posible su concesión por ubicarse en suelo no urbanizable de especial protección, sin ofrecer alternativa para poder autorizar dicha reparación.

De entrada, podría mencionarse que, conforme al artículo 254 de Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA) los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Para ello, como refiere el propio precepto, *«realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo»*.

Unido a ello, parece que sería un camino que sirve de acceso rodado a las viviendas de los promotores de la queja y, por ende, ya existente desde hace tiempo. Por lo que, al parecer, se vendría a solicitar autorización para proceder a su reparación en condiciones de seguridad.

Ante ello, cabe indicar que podría concurrir un supuesto de fuera de ordenación y, por ende, sería aplicable el artículo 82 de la LUA cuando dispone que *«salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí*



*las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble».*

La misma solución debería darse si se tratase de una situación asimilada a fuera de ordenación, en tanto sería aplicable el artículo 269.4 de la LUA y, por ende, está expresamente permitido *«las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene».*

Con todo, aún tratándose de un camino de posible titularidad privada, debe apuntarse a que el mismo sirve de acceso a los residentes de viviendas que cuentan con los servicios esenciales de agua y saneamiento, y respecto de las cuales se abonarían los tributos correspondientes como el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles. En este sentido, cabría recordar que el artículo 26 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local (Ley 7/1985, de 2 de abril) establece que todos los municipios deben garantizar a sus vecinos unos servicios públicos obligatorios, entre ellos estarían el *«acceso a los núcleos de población y el pavimento de las vías públicas».*

**SEGUNDA.-** Además de todo ello, puede citarse lo dispuesto en el artículo 37.2 de la LUA, en el que se habilita para que puedan autorizarse *«actividades, construcciones u otros usos en suelo no urbanizable especial siempre que no lesionen el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos».*

Al hilo de ello, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza regulan en su Título Sexto el Régimen del suelo no urbanizable. Pues bien, el artículo 6.1.2.2 del mismo, dispone lo siguiente:

*«Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del suelo no urbanizable».*



JUSTICIA DE ARAGÓN

Por su parte, el artículo 6.1.4.6 refiere que *«la autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario. 7. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes»*.

En razón a todo lo expuesto, podría tomarse en consideración la posibilidad de permitir que se acometiera la obra de conservación y reparación del camino o vía de acceso a las viviendas, sin perjuicio de las condiciones técnicas o de ejecución que se pudieran exigir por parte de la entidad local.

Por todo ello, se considera conveniente realizar la presente Sugerencia en los términos que se especifican a continuación.

### **III.- RESOLUCIÓN**

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, se ha considerado conveniente efectuar al Ayuntamiento de Zaragoza la siguiente **SUGERENCIA:**

**ÚNICA.-** Que valore la procedencia de autorizar las obras de conservación y mantenimiento del camino o vía de acceso a viviendas, objeto de la presente queja, en condiciones de seguridad adecuadas para el tránsito por el mismo, de conformidad a lo expresado en esta resolución.



JUSTICIA DE ARAGÓN

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**En Zaragoza, a 25 de mayo de 2026**



**Concepción Gimeno Gracia  
Justicia de Aragón**