



JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202600006579

20 MAY 2026

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q25/1708/12

Sra. Alcaldesa-Presidenta
Ayuntamiento de Huesa del Común
Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
L01441256 / O00016239

ASUNTO: Sugerencia sobre el concepto legal de suelo urbano.

I. ANTECEDENTES

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

En dicho escrito de queja se explica que la promotora de la queja es titular de una parcela que habría sido incluida en la modificación n.º 1 del proyecto de delimitación de suelo urbano de Huesa del Común. Sin embargo, la ciudadana muestra su disconformidad con la calificación de suelo urbano de su finca. Al respecto, considera que debería clasificarse como suelo rústico en tanto ha estado dedicada a ser huerto y no cuenta con los servicios esenciales de abastecimiento de agua y saneamiento.

Se añade en la queja que la modificación del proyecto de delimitación del suelo urbano se realizó por el Ayuntamiento al objeto de incorporar el pabellón y la báscula municipal que se encuentran ubicados en camino Royal, que estaría situado en la parte posterior a la entrada de su finca que se sitúa en el camino de Ciprés, por donde no existiría red municipal de suministro de



JUSTICIA DE ARAGÓN

agua. De tal forma, añade que, para proporcionarle el servicio, debería el Ayuntamiento conducirla desde la calle Escuelas hasta su finca.

Igualmente refiere que, habida cuenta de la modificación efectuada y de las condiciones de nueva edificación determinadas, la parcela de la promotora de la queja no cumpliría las mismas y se quedaría sin superficie para edificar. Además, apunta a que debe dejar una la franja de seguridad para edificaciones (11 metros), puesto que hay una línea de alta tensión sobre el camino del Royal, viéndose afectada la parcela en una franja de 7 metros.

Con el objeto de acreditar sus manifestaciones aporta diversa documentación, entre ellas, fotografías del posible estado actual de su finca.

SEGUNDO.- Habiendo examinado el contenido del escrito de queja presentado, se resolvió admitir la misma a supervisión y dirigirse por la Institución al Ayuntamiento de Huesa del Común con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada en el escrito de queja. En este sentido, el Consistorio ha remitido Informe con el siguiente contenido:

« Con fecha 05/01/2023, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel, (boletín nº 3) nº del anuncio 2022-4692, se aprobó definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel la modificación nº 1 del Proyecto de delimitación del suelo urbano de Huesa del Común, cumpliendo los requisitos procedimentales, competenciales y materiales exigidos en el Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Por todo ello se considera que la tramitación es legal, por lo que no se incumple ninguna normativa a la vista de la legislación vigente aplicable y que como se ha mencionado se aprobó por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, por lo que lo que se manifiesta en la queja no tiene fundamentación legal en relación a un posible incumplimiento.

Además en el caso que nos compete, si esa parcela no tiene servicio de agua potable ni evacuación de aguas residuales, es porque su titular no lo ha solicitado en este Ayuntamiento, como cualquier otro interesado en el caso que desea dar de alta estos servicios».

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- En el escrito de queja, la promotora se muestra disconforme con la condición de suelo urbano de la parcela de su propiedad, en tanto está



situada en un camino del municipio, no tiene los servicios esenciales de suministro de agua y saneamiento, y se ha dedicado al cultivo de huerto.

Por su parte, el Ayuntamiento explica que se cumplieron los trámites legales para la aprobación del Proyecto de delimitación de Suelo Urbano en el municipio, también por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

Pues bien, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70 del 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 proyectos de delimitación del suelo urbano son instrumentos urbanísticos que suplen la falta de planeamiento en el municipio. En este sentido, no revisten carácter planificador, sino que vienen a reflejar la situación física existente en el momento de su aprobación.

De esta forma, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 1 de julio de 1992 señala que « (...) si se tiene en cuenta que el *Proyecto de Delimitación de suelo urbano no es un Plan sino la plasmación documental del resultado de aplicar el criterio clasificatorio legal a una realidad física* - Sentencia de 31 de julio de 1990 EDJ 1990/8133 - no es fácil imaginar en qué medida puede resultar afectado por la aprobación de unas Normas Subsidiarias, dado que la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación, de suerte que la administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias».

Y en aplicación de esta doctrina jurisprudencial, refiere la Sentencia del Tribunal de Justicia de Cantabria de 2 de julio de 2004 lo siguiente: «*De la jurisprudencia anteriormente reseñada cabe concluir que las determinaciones del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, excluida su consideración de Plan Urbanístico, deben ser acordes con la realidad física, pues se limitan a la plasmación gráfica de aquellos terrenos que merecen ser considerados como urbanos por cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles para otorgarle dicha clasificación, de tal modo que debe prevalecer dicha realidad física sobre las determinaciones de aquel, tanto cuando se constata que el suelo incluido como urbano no merece la consideración de tal como cuando se excluyen indebidamente del mismo suelos que legalmente tienen el carácter de urbanos*».



SEGUNDA.- Dicho lo cual, debe tenerse en cuenta que el artículo 12 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, determina que tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que:

«a) Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.

c) Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado a) y se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología que se encuentren integrados en la malla urbana propia del núcleo o asentamiento de población del que formen parte.

d) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo».

Como determina la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2000, *«la clasificación de un terreno como urbano no responde al ejercicio discrecional, puesto que la Administración tiene la obligación de clasificar como suelo urbano todo aquel que disponga de los servicios exigidos».*

Sin perjuicio de admitir la falta de datos probatorios concluyentes sobre el particular, debe indicarse que la ciudadana ha aportado unas fotografías con las que pretende demostrar la realidad física de su parcela. Y, en las mismas, no se apreciaría claramente que la zona en la que (tal vez) pudiera estar enclavada la parcela sea una zona urbanizada. Es decir, no se constataría,



s.e.u.o., que hubiere sido objeto de las mínimas obras de urbanización o infraestructuras esenciales como pueden ser viales, iluminación u otras similares.

Y en este sentido, se hace mención de la existencia de pronunciamientos judiciales reiterados, cuya doctrina también se plasma en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de fecha 14 de mayo de 2021, con este tenor:

«(...) uno de los elementos o cuestiones susceptibles de control por la Administración autonómica, en tanto dotado de carácter reglado, es la adecuada clasificación de los suelos en razón de su configuración y definición como suelo urbano, siendo "... la clase del suelo urbano (...) un concepto "reglado", limitativo de la potestad discrecional de planeamiento..." (sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, sec. 5ª de 7 de octubre de 2010, (rec. Nº 4123/2006)] (EDJ 2010/213715).

(...) Siendo, como es, la cuestión objeto de controversia, la calificación como urbano del terreno de titularidad de los recurrentes, y, concretamente, conforme a lo pretendido por ellos, como suelo urbano, cabe decir que, es reiterada la jurisprudencia de la Sala Tercera, que, por tal reiteración, no precisa de especial y concreta cita, que la clase del suelo urbano es un concepto reglado, que limita la discrecionalidad de la Administración en el ejercicio de su potestad de planeamiento. Se exige en todo caso que el terreno tenga los abastecimientos correspondientes, de agua y luz, evacuación de aguas, así como acceso rodado, debiendo, en todo caso, hallarse incluido en la malla urbana. No forma parte de malla urbana, lo colindante a ella. Y reiteradamente se ha dicho que "el suelo urbano sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de la zona urbanizada, y ni un metro más allá". Se huye de consolidación de expansiones urbanas a modo de "mancha de aceite", por el simple hecho de la colindancia con terrenos realmente urbanos. En definitiva, la mera existencia en una parcela de servicios urbanísticos, de los exigidos para su consideración como suelo urbano, como solar, no basta para su clasificación como tal, si la parcela no está enclavada en la malla urbana».

Por lo que consideramos oportuno efectuar Sugerencia con el contenido que seguidamente se especifica, a fin de que el Consistorio tome en consideración el concepto legal de suelo urbano, así como la doctrina jurisprudencial que



JUSTICIA DE ARAGÓN

interpreta el mismo, a los efectos de considerar si procede mantener la calificación actual del inmueble, objeto de queja.

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, he resuelto **SUGERIR** al Ayuntamiento de Huesa del Común:

ÚNICA.- Que valore si resulta necesario modificar la calificación otorgada de suelo urbano, al inmueble objeto de la presente queja, en el caso de que no concurriesen las condiciones establecidas en el artículo 12 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, cuyo contenido ha sido expuesto más arriba. Y todo ello, de conformidad con lo establecido en el íntegro contenido de la presente resolución.

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

En Zaragoza, a 20 de mayo de 2026



Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón