
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 37/1999
Sentencia nº 73 (22-02-2000)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE OBRAS. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
Suelo no urbanizable de protección de regadío.
Desestimación.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza, a 22 de febrero de 2000, habiendo visto los presentes autos el ILMO. SR. D. JUAN CARLOS ZAPATA HÍJAR, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso: Recurrente D. F. G. P.
Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza.

SEGUNDO.- Actuación recurrida: Resolución de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de 30 de octubre de 1998 que desestima la solicitud de licencia municipal de obras para la legalización de vivienda unifamiliar en Torre C. Polígono de Garrapinillos (expte. 3.043.557/98).

TERCERO.- Procedimiento: Interposición del recurso el 22 de enero de 1999.

Demanda el 5 de abril de 1999.

Contestación a la demanda el 21 de abril de 1999.

Apertura del proceso a prueba el 26 de abril de 1999, practicándose por la parte recurrente oficio a la Delegación de Hacienda de Zaragoza, a la Tesorería General de la Seguridad Social, a la Gerencia Municipal de Urbanismo, a la Confederación Hidrográfica del Ebro y al Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas.

Conclusiones de la parte recurrente el 4 de enero de 2000.

Conclusiones de la parte demandada el 24 de enero de 2000.

Concluso para Sentencia el 26 de enero de 2000.

CUARTO.- Cuantía.4.500.000.- ptas.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1. Estimación de la demanda y Nulidad acto recurrido.
2. Reconocimiento situación jurídica individualizada, consistente en que se conceda al recurrente la licencia de legalización de la vivienda unifamiliar solicitada.
3. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido:

a) Se le denegó al recurrente la licencia de obras de legalización de la vivienda unifamiliar solicitada, por que la misma estaba situada en suelo no urbanizable de protección de regadío y en ese tipo de suelo, sólo era posible la legalización de la vivienda si la misma se encontraba vinculada a una explotación agraria (art. 6.1.12.2.b del PGOU). La Administración considera que no se ha justificado, ni la condición de profesional de la agricultura del recurrente, por certificado de la seguridad social que justifique su afiliación al Régimen especial agrario o autónomo de la agricultura (art. 6.1.8.2. a del PGOU), ni que por las características del Proyecto la vivienda está vinculada a la explotación agraria. También se deniega porque al tratarse de un suelo no urbanizable de protección de regadío, no se ha aportado la calificación administrativa de explotación familiar agraria (art. 6.2.9.2.d del PGOU).

b) El recurrente, sin embargo considera que ha acreditado a través de la documentación que consta en autos, la actividad agrícola que va a desarrollar en la finca, a través del Proyecto Técnico de legalización, declaración censal de inicio de actividad agrícola, licencia de cerramiento, además de los que incorpora en fase de prueba, autorización de la Confederación Hidrográfica para la extracción de agua de un pozo, y construcción de túnel invernadero.

c) Que ya se encuentra dado de alta como trabajador autónomo y por lo tanto no le puede ser exigible y es incompatible con el R.D.L. 1/94 Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, que se incorpore al Régimen de Trabajadores agrarios.

d) Que no toda explotación agraria se ha de realizar ateniéndose a la ley 49/81 de 24 de diciembre.

e) Y que en cualquier caso se ha privado de la posibilidad establecida en el art. 44.1 2ª del Reglamento de Gestión Urbanística.

SEXO.- Pretensiones de la Administración demandada: Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso:

Que la licencia se deniega porque se ha construido la vivienda en suelo urbanizable no programado y en éste sólo excepcionalmente está permitido el uso de vivienda unifamiliar, cuando está vinculada a una explotación agrícola familiar.

Que en el presente caso de la documentación aportada, no se puede tener por acreditado la vinculación de la vivienda a una explotación agrícola, por lo que es conforme a derecho la denegación de la licencia que es reglada.

La declaración censal nada acredita en cuanto a que exista explotación agrícola, no se ha acreditado la condición de profesional agrícola y la superficie de la finca no permite pensar que sea imprescindible la existencia de una vivienda para su explotación.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.– El suelo no urbanizable de protección de regadío, como el que es objeto de la denegación de la licencia que aquí se impugna, no está destinado a ser soporte de procesos de urbanización (art. 6.1.1 del PGOU), carece de aprovechamiento urbanístico (art. 6.1.3) y sobre él sólo está permitido, en lo que aquí interesa y además de los usos concordantes con su carácter de medio rural, el uso previsto en el art. 6.1.4, en el que se incluye el de vivienda familiar vinculada a explotación agraria (art. 6.1.4 a).

El propio Plan General prevé las condiciones de uso de vivienda familiar vinculada a uso de vivienda familiar agraria estableciendo que (art. 6.1.12.2.b) la vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

La justificación de la condición de agricultor profesional está regulada en el art. 6.1.8.2 a), en el que se dice que se considerarán como profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen de manera efectiva y directa de la explotación () y eventualmente la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Añadiendo que las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al Régimen Especial Agrario o Autónomos de la Agricultura de la Seguridad Social.

Estableciéndose en el art. 6.1.8.3 que la vinculación de la vivienda con la explotación agraria a los efectos de obtener la licencia urbanística, deberá venir justificada en el Proyecto técnico donde se describirá la explotación con referencia a superficie, distribución de aprovechamiento, ganados, máquinas y edificios, justificando que por sus dimensiones y características, el uso que se solicita está vinculado a la explotación.

Por último y estando en presencia de un suelo no urbanizable de protección del Regadío, el art. 6.2.9.2.d) que regula las condiciones específicas de este suelo, establece que sólo se autorizará la vivienda vinculada a explotación agraria cuando se acredite la calificación administrativa de explotación familiar agraria.

SEGUNDO.– Dejando a un lado la cabida de la finca, que no se discute cumple, la del recurrente, se puede por tanto resumir que son precisas dos acreditaciones, para poder conceder de forma excepcional licencia urbanística de obra de una vivienda en suelo no urbanizable de protección de regadío, la de acreditar la condición de profesional de la agricultura y la de justificar la explotación agrícola y la vinculación y necesidad de la vivienda para el correcto desenvolvimiento de la misma.

Estas dos acreditaciones, están definidas de forma precisa, como quedó dicho, en la normativa urbanística, estableciéndose cuando se consideran cumplidas y cuando no.

En el presente caso el recurrente, con la documentación que presenta en el expediente administrativo y en este pleito, no acredita ninguno de los dos requisitos.

No puede tenerse por acreditado que es un profesional de la agricultura, pues no ha traído al expediente, ni a éste recurso, el certificado de estar inscrito en el correspondiente Régimen de la Seguridad Social, sea Especial o Autónomo de la Agricultura. Ha acreditado por certificado de la Tesorería de la Seguridad Social, que se encuentra desde hace más de 14 años dado de alta en el Régimen de autónomos, pero no en la actividad de la agricultura. El hecho de que se haya dado de alta, para la realización de actividades de agricultura, con la correspondiente declaración censal, no acredita que haya realizado actividades en ese campo y en menor medida que su actividad empresarial o negocial, sea principalmente la de la agricultura. Si efectivamente fuese así y el recurrente tuviera en explotación la finca, fácil le hubiera sido acreditar los rendimientos de la misma, por cualquier documento contable, pero nada de ello se ha probado.

No acreditando que se dedicase principalmente a la agricultura queda igualmente improbadamente que en la finca se desarrollase una explotación agrícola, tal y como lo exige el Plan General esto es, justificando en el Proyecto técnico la explotación con referencia a superficie, distribución de aprovechamientos, ganados, máquinas y edificios, justificando que por sus dimensiones y características, el uso que se solicita de la vivienda, está vinculado a la explotación.

En el Proyecto sólo se sostiene que es una explotación agrícola, pero ni siquiera se indica a qué cultivos se va a dedicar. Este requisito no puede considerarse acreditado por la concesión de un pozo y por haber construido un invernadero.

Por último, tampoco ha sido aportada la certificación exigida en el PGOU, que acredite la calificación administrativa de la explotación familiar agraria, que actualmente y de conformidad a lo previsto en la Ley 49/81 de 24 de diciembre, otorga la Diputación General de Aragón.

TERCERO.— Añadiendo que la decisión administrativa que es objeto de recurso, no impide que se pueda tramitar, a iniciativa de parte o de quién corresponda, una autorización para la construcción de edificaciones de utilidad pública o interés social, si es el caso (art. 85.1.2ª de la Ley del Suelo de 1976 y art. 44.1 2ª del Reglamento de Gestión Urbanística) no se aprecian motivos que permitan la suerte del recurso, por lo que procede la completa desestimación de la demanda.

CUARTO.— De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar El presente recurso nº 37/99, interpuesto por el letrado D. F. G. F. en nombre y representación de D. F. G. P. y en consecuencia:

PRIMERO.— Declarar ser conforme a derecho la actuación recurrida.

SEGUNDO.– No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación (art. 81 de la LRJCA) ante este Juzgado dentro de los QUINCE DÍAS siguientes a su notificación, por escrito que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 85 de la Ley.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma