
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 42/2000. Sentencia de 15-01-2001

TEMA: INTERVENCION URBANÍSTICA

LICENCIA DE OBRAS. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Legalización de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de protección de regadío.

Desestimación.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús-María Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Díez de Pinos. (*Ponente*)

En Zaragoza, a quince de enero de dos mil uno.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de apelación la sentencia de 22 de febrero de 2000 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza en Procedimiento Ordinario nº 37/99 por la que se desestima el Recurso interpuesto contra resolución de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza en sesión celebrada el 30/10/98 por la que se desestima la solicitud de licencia de obras de legalización de vivienda familiar en Torre C., Polígono de Garrapinillos sin efectuar expresa imposición de costas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— El citado Juzgado de lo Contencioso-Administrativo dictó la mencionada Sentencia, que notificada a las partes fue recurrida por el actor.

SEGUNDO.— Admitido a trámite el recurso, se dio traslado del mismo al demandado-apelado quien formuló alegaciones.

TERCERO.— Remitidas las actuaciones con emplazamiento de las partes, fue señalado para votación y fallo del recurso el día 11/01/01.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— Los motivos que arguye el apelante para que se deje sin efecto la resolución recurrida consisten en considerar que los requisitos de las normas urbanísticas y las condiciones específicas del suelo que establecen para autorizar viviendas vinculadas a explotación agraria, no puede ni debe ser fundamento impugnatorio propiamente dicho con respecto a la sentencia apelada, sí en cambio, deben analizarse la interpretación de tales requisitos, puesto que el

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, cuya aprobación data de 1986 se encuentra en trámites de revisión por lo que la perspectiva de aplicación del texto vigente tendrá que adoptarse a la naturaleza jurídica de las nuevas leyes urbanísticas.

En otro orden de cosas estima que la sentencia apelada, en la que se razona el alta fiscal del apelante en la actividad agrícola confunde la rentabilidad de la explotación agrícola con la existencia de la propia explotación, estimando que la vivienda debe considerarse vinculada a tal explotación, tanto por la superficie de la finca como por el Régimen Fiscal del propio suelo. A lo expuesto se opone la Administración demandada. Al respecto siendo una cuestión no controvertida, las limitaciones de la construcción de una vivienda unifamiliar a los usos de Explotaciones Familiares Agrarias previsto en el art. 6.1.4 PGOU, preveyéndose por el propio Plan aquellas condiciones de la vivienda familiar, lo que requiere la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla y se permite en la proporción de una por cada explotación y debiendo demostrar 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 (art. 6.1.12.2.b), en consecuencia es preciso ya con carácter previo al otorgamiento de la licencia que se acredite la condición de agricultor profesional, sin que el hecho de estar dado de alta para la realización de actividades de agricultura, con la correspondiente declaración censal acredite dicha condición, debiendo estimarse como profesionales de la agricultura a las personas físicas que acrediten su condición profesional y justifiquen su afiliación al régimen Especial Agrario o Autónomo de la Agricultura en la Seguridad Social (art. 6.1.8.2.a) y la vinculación de la vivienda a la explotación agraria mediante el Proyecto técnico, que deberá contener la descripción de la explotación con referencia a la superficie, distribución de aprovechamientos, ganados, máquinas y edificios, justificando que por sus dimensiones y características, que el uso que se solicita está vinculado a la explotación (art. 6.1.8.3), tratándose de un suelo no urbanizable de protección del regadío la vivienda exclusivamente se autorizará cuando se acredite por el solicitante la calificación administrativa de explotación, familiar agraria (art. 6.2.9.2.d), debiendo haberse aportado la certificación que otorga la D.G.A., lo que no se llevó a efecto. Dichas premisas analizadas y resueltas por la sentencia de instancia, las que han sido tenidas en cuenta para desestimar las pretensiones del actor, puesto que este no acredita que se dedique profesionalmente a la agricultura, habida cuenta que no ha traído el expediente el certificado de estar inscrito en el correspondiente régimen de Seguridad Social sea especial o autónomo de la agricultura añadiendo que el estar dado de alta en el Régimen de autónomos no significa que se dedique a actividades agrícolas prueba correctamente valorada puesto que el TS en sentencia de (24/09/98) parte de la base de que los requisitos necesarios para determinar si se ostenta la condición de agricultor puede apoyarse en las certificaciones expedidas por los organismos oficiales. En otro orden de cosas, también ha sido correctamente aplicada las condiciones y limitaciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana, de Zaragoza de 1986 en vigor cuando el actor formuló la solici-

tud y en la actualidad puesto que las aprobaciones iniciales de Instrumentos Urbanísticos no son de aplicación, al no vincular hasta su aprobación definitiva, el referido P.G.O.U. establece en razón a los suelos no urbanizables de protección de regadío, que la vivienda familiar debe estar vinculada a los usos del suelo y ello es así a tenor de los preceptos anteriormente reseñados y según doctrina que sienta el Tribunal Supremo en Sentencia de (20/10/97) que declara: «El suelo no urbanizable por su propia naturaleza, se caracteriza por su destino y finalidad esencialmente agrícola, ganadera o forestal no pudiendo realizarse construcciones o edificaciones —artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976— salvo las destinadas a explotaciones que guarden relación con el destino natural de la finca que en realidad suponen un complemento consustancial a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca y que pueden considerarse insertos en la propia explotación de la finca... en suelo no urbanizable solo se admitirán construcciones unifamiliares residenciales de carácter rural, siempre que la construcción se encuentre vinculada al uso característico de la zona.» A la luz de lo expuesto, no justificándose por el recurrente ser profesional de la agricultura, como tampoco que la vivienda unifamiliar estuviera vinculada a una explotación agrícola, puesto que las características de la misma, en cuanto distribución de aprovechamientos, ganados y máquinas, se debería haber acreditado mediante el proyecto técnico, lo que no se ha hecho sin que pueda deducirse la efectividad del desenvolvimiento de una explotación de la construcción de un pozo e invernadero es claro que los argumentos del apelante no han desvirtuado el contenido de la resolución recurrida. En consecuencia procede la desestimación del recurso interpuesto.

SEGUNDO.— En virtud de lo dispuesto en el art. 139.2 de la Ley Jurisdiccional procede imponer al apelante las costas del presente procedimiento.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente.

FALLO

PRIMERO.— Se desestima el recurso de apelación número 42 de 2000 interpuesto por D. F. G. P. contra la Resolución referida en el encabezamiento de esta Sentencia que se confirma en todos sus extremos.

SEGUNDO.— Se impone a la parte apelante las costas del presente procedimiento.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos mandamos y firmamos.