



Ayuntamiento de Zaratán
Ilma. Sra. Alcaldesa-Presidenta
Plaza de las Herrerías, 1
47610 - ZARATÁN
(Valladolid)

Asunto: Solicitud de limpieza de un solar urbano

Ilma. Sra.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1291/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión al deficiente estado de salubridad del patio de una vivienda ubicada en su municipio.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento, solicitando los informes correspondientes a la problemática que constituye el objeto de la presente queja. Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y la Administración implicada que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia a la presencia de escombros y residuos en un chalet situado en el Paseo XXX, de la localidad vallisoletana de Zaratán. En efecto, según afirma el reclamante, en el año 2018, uno de los vecinos afectados, D. XXX, presentó varios escritos dirigidos al Ayuntamiento de Zaratán (Regs. entrada 2216/13-07-18, 2282/20-07-18 y 2742/19-09-18), en los que se denunciaban las deficientes condiciones higiénico-sanitarias de ese terreno (con presencia de gallos y gallinas además) que estaban afectando a varios propietarios de viviendas ubicadas en la Calle XXX, de esa localidad. Asimismo, el Sr. XXX remitió sendos escritos dirigidos a los Servicios Territoriales de Medio Ambiente y de Sanidad de Valladolid (Regs. entrada Delegación Territorial en Valladolid 201810800041479 y 201810800041481/20-09-19), en los que solicitaba su intervención para intentar solucionar el problema planteado.

En su primer informe remitido, la Administración municipal reconoció que efectivamente, tenía conocimiento del problema planteado, ya que, con fecha 3 de julio de 2018, había solicitado a los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial de Valladolid realizar un tratamiento de desratización en varias vías públicas, entre las que se encontraban la C/ XXX. Además, nos comunicó que, mediante Resolución de Alcaldía de 8 de junio de 2016, se había impuesto a D. XXX, como titular de dicho



corral doméstico, una multa al no disponer de las licencias pertinentes. Sin embargo, con fecha 23 de julio de 2018, se tomó en cuenta la comunicación ambiental que había remitido el Sr. XXX para regularizar dicha instalación ganadera menor conforme a la normativa autonómica vigente en materia de prevención ambiental.

Posteriormente, con fecha 4 de octubre de 2018, se giró, a instancias del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid, visita de inspección por el Arquitecto municipal, comprobando lo siguiente que pasamos a transcribir:

1. *“Efectivamente existen gallinas y gallos en una cantidad aproximada de 8/10 unidades.*

2. *Los referidos escombros, no lo son como tal, salvo por tratarse de restos de madera procedente del resto de edificios. Se trata por tanto de madera que el propietario utiliza para fines propios (el subrayado es nuestro).*

3. *La existencia de ratas supone algo razonable dado que estamos en el campo y casi al borde del suelo urbano. (...)*”.

Sin embargo, en el informe técnico remitido, no se recomienda la adopción de ninguna medida concreta para solventar el problema, ya que, dirigiéndose al órgano autonómico, se afirma que *“desconozco como se puede acotar esta problemática por lo que si desde esa administración tienen fundamentos concretos para aplicar, estaríamos a su disposición”*.

En junio de 2019, como consecuencia de una denuncia formulada en el Puesto de la Guardia Civil de Zaratán, se procedió a inspeccionar dichas instalaciones por parte de la Patrulla del SEPRONA de Valladolid, constatando la presencia de 15 gallinas en el patio del inmueble propiedad del Sr. XXX conforme a la comunicación ambiental existente. Además, se indica que *“en la parcela también se observó materiales como pallets, otras maderas tapadas parcialmente por una lona y una hormigonera, junto a la valla metálica que limita con el patio trasero de las viviendas situadas en la Calle XXX (el subrayado es nuestro), y que hace de separación entre ellas, como se observa en las fotografías, lo que implica el malestar de los propietarios de las citadas viviendas por riesgo de incendio y si su ubicación incumpliera condiciones de seguridad o higiene. Se informa de la situación de este material por si pudiera incumplir algún tipo de normativa”*. Finalmente, se indica en el informe elaborado que *“durante la inspección, no se observó ninguna rata u otro tipo de roedores en ninguna de las instalaciones de la parcela, y tampoco agujeros que sirvan de refugio de los mismos (el subrayado es nuestro)”*.

Ante dicho informe elaborado por los agentes de la autoridad, esta Procuraduría acordó solicitar información adicional al Ayuntamiento de Zaratán, con el fin de conocer



si había adoptado alguna otra medida. En su respuesta, la Administración municipal nos comunica que, con fecha 26 de septiembre de 2019, se giró una nueva visita de inspección por dicho técnico, ratificándose en los términos ya recogidos en el informe elaborado un año antes:

1. *“Efectivamente existen gallinas y gallos en una cantidad aproximada de 10/18 unidades.*

2. *Los referidos escombros, no lo son como tal, salvo por tratarse de restos de madera procedente del resto de edificios. Se trata por tanto de madera que el propietario utiliza para fines propios.*

3. *Las maderas citadas están tapadas con una lona de plástico y bloques de hormigón.*

4. *El terreno/parcela por donde se encuentra tanto la madera como las gallinas está en perfectas condiciones de higiene (el subrayado es nuestro)”.*

Por lo tanto, concluye el informe elaborado, *“no procede establecer orden de ejecución alguna por motivos de higiene, ornato, etc...”*, y *“NO debe abrirse expediente sancionador por infracción de ningún tipo”*, ya que la actividad es compatible con el Planeamiento General y con la norma zonal o de uso pormenorizado asignado a la parcela. Por último, se informa que, en agosto de 2019, se volvieron a realizar labores de desratización en la zona.

Finalmente, el autor de la queja nos ha puesto de manifiesto que no se ha solucionado el problema denunciado por los vecinos inmediatos, ya que se mantienen tanto las gallinas, como las maderas en el patio del inmueble ubicado en el Paseo XXX, de esa localidad.

A la vista de lo informado, procedemos a ponerle de manifiesto **la argumentación jurídica** en la que se basa la presente Resolución.

Como cuestión previa, debemos determinar que esta Procuraduría va a analizar únicamente la actuación del Ayuntamiento en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en cuestiones de derecho civil o de disputas vecinales de carácter personal, las cuales deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Para analizar la presente queja, debemos partir del hecho de que esta Institución considera solucionado uno de los problemas planteados en esta queja: la presencia de roedores. En efecto, analizando la documentación remitida por esa Corporación, se ha acreditado que se solicitó a la empresa encargada de ejecutar el “Programa de Desratización, Desinsectación y Desinfección” de la Diputación de Valladolid realizar



las labores de limpieza solicitadas, sin que existan más indicios de la presencia de roedores en el entorno de las Calles XXX y XXX.

Sin embargo, es necesario analizar **la legalidad del corral doméstico** situado en el patio de la vivienda del Sr. XXX, y que fue regularizado mediante una simple comunicación ambiental en julio de 2018, conforme a lo dispuesto en el art. 42 del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. En efecto, el entonces vigente apartado h) del Anexo III de esa norma definía a las instalaciones ganaderas menores –actual denominación de corral doméstico- como *“las instalaciones pecuarias orientadas al autoconsumo doméstico según está definido en las normas sectoriales de ganadería y aquellas otras que no superen 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales de acuerdo con la tabla de conversión a unidades de ganado mayor siguiente y siempre con un máximo de 100 animales”*. Dicho precepto especificaba las tablas de conversión a las Unidades de Ganado Mayor (UGM) de los animales según la especie productiva, siendo las siguientes para las explotaciones avícolas: Pollos de carne (0,0030), Gallinas (0,0064) y Pollitas de recría (0,0009).

En este caso, de conformidad con los datos obrantes en la inspección practicada por el técnico municipal competente, los animales existentes en el corral doméstico del Sr. XXX no superan las 2 UGM, lo que supone que la calificación de instalación ganadera menor sea conforme con la normativa ambiental vigente. Esta circunstancia se mantiene con la redacción actualmente vigente del referido Texto Refundido (apartado 2.1 del Anexo III), según la redacción introducida en el Decreto Ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva.

Sin embargo, es necesario comprobar también si cumple los requisitos establecidos en la normativa urbanística vigente en Zaratán, esto es, las Normas Urbanísticas municipales aprobadas definitivamente por Orden FYM/366/2017, de 11 de mayo (BOCyL de 25 de mayo de 2017). En relación con el régimen de usos urbanísticos permitidos en Suelo Urbano, debemos acudir al artículo 7.2 de las Normas Urbanísticas municipales, el cual prevé *“la coexistencia de los distintos usos básicos, como elemento enriquecedor del núcleo urbano tradicional. Esta coexistencia de usos está contemplada en el Capítulo 3, del Título I “Usos pormenorizados”*.

En efecto, el artículo 3.9 recoge los diferentes usos pormenorizados, siendo los característicos del Suelo Urbano los siguientes fijados en el artículo 3.10 de las Normas Urbanísticas municipales:

1. Manzana compacta: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos que podrán ser exclusivos de parcela:

- *Residencial*: como uso predominante dentro de todo el suelo urbano.



Mínimo 50%.

- *Comercio y servicios.*
- *Talleres y almacenes.*
- *Garajes y estacionamiento.*
- *Colectivo en general.*
- *Parques y jardines.*
- *Viario.*

2. *Vivienda unifamiliar en Línea:* *podrá estar constituido por los siguientes usos básicos que podrán ser exclusivos de parcela:*

- *Residencial, como uso predominante dentro de todo el suelo urbano.*

Mínimo 80%.

- *Comercio y servicios.*
- *Talleres y almacenes.*
- *Garajes y estacionamiento.*
- *Colectivo en general.*
- *Parques y jardines.*
- *Viario.*

3. *Vivienda unifamiliar aislada:* *de carácter eminentemente residencial, permitiéndose los siguientes usos básicos:*

- *Residencial, como uso principal. Mínimo 80%.*
- *Garajes y estacionamiento.*
- *Colectivo en general.*
- *Comercio y servicios.*
- *Parques y jardines.*
- *Viario.*



De la enumeración de los usos permitidos, no se encuentra el uso ganadero (como corral doméstico) que se encuentra mencionado en otros planeamientos urbanísticos municipales. Para saber si cabría su ubicación en la localidad de Zaratán, debemos acudir a lo dispuesto en el primer párrafo del ya mencionado artículo 3.10 de las Normas Urbanísticas municipales: *“La totalidad del Suelo Urbano se concibe como un espacio de coexistencia entre los distintos usos básicos, facilitando la implantación de varios usos en un mismo edificio. En base a estos criterios, los distintos usos pormenorizados se establecen de la siguiente manera. Los usos no citados en este apartado son prohibidos (el subrayado es nuestro)”*.

Por lo tanto, nos encontramos ante una actividad -la de instalación ganadera menor- que no puede ubicarse en dicho lugar al incumplir claramente el régimen de usos previsto para el Suelo Urbano. Al respecto, debemos indicar que, aunque sea una actividad sujeta a una mera comunicación ambiental, es preciso garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística, tal como se prevé en el artículo 43.2 del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León: *“Si la actividad se pretende desarrollar en locales existentes en los que no sea preciso ejecutar obras, la efectividad de la comunicación ambiental estará vinculada a la compatibilidad urbanística de la actividad que pretende llevarse a cabo en ese emplazamiento y con esas instalaciones (el subrayado es nuestro)”*.

La necesidad del cumplimiento de esta previsión se recogía en el informe jurídico de la Secretaria municipal de 21 de agosto de 2017 referido a la petición de regularización formulada por el Sr. XXX, cuando se advertía del hecho de que *“el arquitecto técnico informante deberá indicar si el uso es compatible”*. Sin embargo, en los informes técnicos posteriores, no se menciona este extremo que es fundamental para determinar la legalización de la actividad solicitada.

En consecuencia, nos encontramos ante una actividad ilegalizable, por lo que el órgano competente del Ayuntamiento de Zaratán debería iniciar los trámites para proceder a la clausura de dichas instalaciones y a la retirada de los animales domésticos que pudieran existir en el patio del inmueble sito en el Paseo XXX, conforme a lo previsto en el artículo 71 b) del referido Texto Refundido: *“Si la actividad o instalación no pudiera legalizarse por incumplimiento de la normativa vigente, se deberá proceder a su clausura (el subrayado es nuestro)”*.

Sobre el almacenamiento de pallets y restos de maderas existentes en dicho patio, debemos partir del informe emitido por el técnico municipal competente en el que se pone de manifiesto que éstos no pueden ser considerados como residuos o escombros, ya que no han sido abandonados por el Sr. XXX. En consecuencia, la Administración municipal estima que no concurren los supuestos para exigirle la adopción de ninguna medida, ya que el patio se encuentra en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad, y habitabilidad, conforme a lo



previsto en el artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Sin embargo, en este caso, esta Institución considera que no se ha analizado por el técnico municipal el riesgo de incendio que supone el almacenamiento de ese material respecto a las viviendas colindantes, tal como ha denunciado reiteradamente en sus escritos el Sr. XXX, ya que su vivienda se encuentra muy próxima a dichos restos. Por lo tanto, tal como se prevé en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases para el Régimen Local, esta Procuraduría estima que, con el fin de garantizar la seguridad de dichos vecinos, el Ayuntamiento de Zaratán debería considerar esa circunstancia y, en su caso, solicitar el auxilio de la Diputación de Valladolid para que se analice por los técnicos provinciales del Servicio de Prevención y Extinción de Incendios dependiente del Área de asistencia y cooperación a los municipios.

En el supuesto de que dichos técnicos advirtiesen de la necesidad de retirar dicho material, el órgano competente de esa Corporación debería requerir al titular de la vivienda ubicada en el Paseo XXX, a retirar dicho material conforme a lo recogido en el artículo 106.1 a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León: *“El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8”*.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

1. Que, al ser un uso prohibido en suelo urbano conforme a lo previsto en los artículos 3.9 y 3.10 de las Normas Urbanísticas municipales aprobadas definitivamente mediante Orden FYM/366/2017, de 11 de mayo, se inicien los trámites pertinentes por parte del órgano competente del Ayuntamiento de Zaratán para proceder a la clausura del corral doméstico sito en el patio del inmueble ubicado en el Paseo XXX, propiedad de D. XXX, tal como se recoge en los artículos 43.2 y 71 b) del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, al ser requerida la compatibilidad urbanística de dicha actividad sujeta a comunicación ambiental.

2. Que, con el fin de dilucidar si las maderas apiladas en dicho patio podrían poner en peligro la seguridad de los vecinos de las viviendas colindantes tal como ha denunciado reiteradamente en sus escritos D. XXX, se considere esa circunstancia y, en su caso, se solicite por esa Corporación municipal el auxilio de los técnicos provinciales del Servicio de Prevención y Extinción de Incendios



dependiente del Área de asistencia y cooperación a los municipios de la Diputación de Valladolid, conforme a lo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases para el Régimen Local, con el fin de determinar el riesgo de incendio que podría suponer su almacenamiento en dicho lugar.

3. Que, en el supuesto de que se advirtiese la necesidad de retirar dichas maderas, se dicte por el órgano competente del Ayuntamiento de Zaratán, de conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, las órdenes de ejecución precisas para que se proceda a su retirada, con el fin de evitar que pueda surgir un incendio que afecte a las viviendas más cercanas.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma **en el plazo de dos meses**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución. En el caso de que se acepte, se ruego dé traslado, si es posible, a esta Procuraduría para su conocimiento de copia de los actos administrativos que lleve a cabo para cumplir esta Resolución emitida.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López