



Excmo. Ayuntamiento de Dueñas
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza España, nº 1
34210 Dueñas
(Palencia)

Asunto: Solicitud de limpieza de parcela urbana y prohibición de realizar labores agrícolas / Resolución

Ilmo. Sr.:

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 **5128/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión al deficiente estado de conservación de una finca sita calle de la XXX de la localidad de Dueñas (Palencia) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en la parcela colindante (calle XXX).

En relación a dicha problemática se han remitido diversos escritos a ese Ayuntamiento, el día 12 de julio de 2019 por XXX y el día 4 de noviembre de 2019 por XXX, sin respuesta en la fecha de presentación del escrito de queja.

Según manifestaciones del reclamante, se ha solicitado que la citada finca se mantenga en perfecto estado de salubridad y que se proceda a su limpieza pues en la misma se deposita chatarra, hierba, broza, leña o aperos de labranza. Igualmente afirma que en la misma se llevan a cabo *“actividades incompatibles con la calificación de dicho terreno como urbano (labores agrícolas)”*.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información, trámite cumplimentado por esa corporación en fecha 28 de abril de 2020. En efecto, y según nos indica en su informe:

“Este Ayuntamiento no ha respondido a los escritos presentados el día 12 de julio de 2019 por XXX, y el 4 de noviembre de 2019, por su hijo XXX, en los que denunciaban que en la referida parcela se estaban realizando labores agrícolas, y había depositada chatarra, leña o aperos de labranza, así como la existencia de hierba y broza, ya que la situación estaba solventada cuando se presentó el segundo de los escritos, siendo el estado actual de la finca el que se aprecia en las fotografías que se adjuntan.



Se adjunta Informe de la Arquitecta municipal, relativo a dicha parcela, en el que se hace constar su buen estado de salubridad y ornato público, tal como se puede apreciar en las fotografías que se adjuntan”.

Asimismo, se adjuntó el informe emitido por la arquitecta municipal el 22 de abril de 2020, en el que se determinaba lo siguiente:

“En base al Plan General de Ordenación Urbana de Dueñas, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 26 de febrero de 2014, BOCyL n.º 51 de 14 de marzo de 2014, la parcela sita en C/XXX, con referencia Catastral XXX está clasificada como Suelo Urbano.

En base al art. 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos necesarios para reponer o conservar dichas condiciones. A tal efecto se entiende por:

Seguridad: conjunto de características constructivas que aseguran la estabilidad y consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.

Salubridad: conjunto de características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.

Ornato público: conjunto de características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y la sociedad.

Habitabilidad: conjunto de características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

En base a visita girada, se comprueba que, a fecha actual, la parcela se encuentra en buen estado de salubridad y ornato público, tal y como se puede comprobar en fotografías adjuntas”.



En consecuencia, considerando solucionado el hecho que motivó la presentación de la queja se procedió al archivo del expediente, recordando previamente a esa entidad local la obligación de las administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes formulen los administrados, según proclama el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 231.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), que establece que las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento en petición de aclaraciones o actuaciones municipales se cursarán necesariamente por escrito y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Sin embargo, con posterioridad a dicho archivo, el reclamante se puso en contacto con esta Institución solicitando la reapertura del expediente, afirmando que en la misma finca se seguían llevando a cabo actividades incompatibles con la calificación de dicho terreno como urbano (labores agrícolas). Afirmaba que: *“Referente a la MADERA, APEOS DE LABRANZA, aporto fotografías de lo cual sigue en su lugar, haciendo un perjuicio de salubridad e higienes sanitarias a los inmuebles de su entorno, porque estamos refiriéndonos a una zona de casco URBANO.*

Referente a la actividad de mantenimiento de esta finca, la realiza con un tractor agrícola y maquinaria agrícola en zona declarada URBANA, generando molestias a los vecinos, (polvo, ruidos, roedores y demás molestias), aporto fotografía. En estas fotografías se observa el estado actual la gran vegetación que tengo junto a mi propiedad haciendo un perjuicio producido por las raíces de los arbustos, existencia de roedores que entran a mi finca o humedades debido a la gran vegetación cuando llueve, etc”.



A la vista de las alegaciones formuladas por del autor de la queja, se decidió proceder a la reapertura del presente expediente, de lo que dimos cuenta a V.I. a los efectos oportunos y solicitando la siguiente información en relación con las cuestiones planteadas:

- Estado de conservación de la finca sita en calle XXX, en la actualidad y destino conferido a la misma por parte de sus propietarios.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del solar objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra y de la urgencia en la ejecución.

En atención a dicha petición de información se remitió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 4 de enero de 2021, adjuntando un informe emitido por la policía local el 28 de diciembre de 2020 e incluyendo fotografías actuales de la zona. En el citado informe se ponía de manifiesto lo siguiente:

“Que estas fincas son propiedad de XXX desde el año 2017, que anteriormente eran de una empresa denominada XXX, la cual se dedicó a la fabricación o almacenaje de XXX, la que cesó de su actividad hace ya más de 20 años, dejando las instalaciones abandonadas.

En este terreno que se encontraba sin vallar XXX y XXX, hijo y esposo de XXX, han estado dejando sus aperos agrícolas y en los últimos 20 no ha habido cambios



significativos en la zona. No es una zona céntrica, es una zona que está en la salida de Dueñas hacia XXX, en la que no hay muchas viviendas y por lo tanto muchos vecinos, hay una Cooperativa de cereal, un taller mecánico, una carpintería metálica, naves agrícolas. Quiero decir que es una zona donde se combinan unos vecinos con una actividad industrial.

XXX en octubre de 2014 construyó en este mismo terreno una caseta con maderas, chapas de bidones y otros materiales, requiriéndole el ayuntamiento la demolición de la misma y retirada de los materiales.

Cuando XXX adquirió estos terrenos le requirió a XXX que retirara un arado que tenía y al no hacerle caso tuvo que ponerlo en conocimiento del Juzgado de Paz para que fuera este quien se lo requiriera.

Uno de los dos terrenos XXX lo ara con su tractor con el único fin de que esté limpio y evitar posibles incendios, como ya hubo uno.

En el otro terreno ara una pequeña parte para poner un huerto familiar para consumo particular. Junto a este huerto y una nave existente, que se encuentra todo debidamente cerrado deja aperos agrícolas de los que utiliza para su función, no hay aperos abandonados, ni chatarra. Si hay un poco de leña para el uso del hogar; no observando quien suscribe que haya problema en tenerla. No hay restos de hierba o broza.

Se adjuntan fotografías, tanto de la zona, como de los terrenos propiedad de XXX que corroboran lo informado”.



A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de



marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

En primer lugar, debemos destacar los deberes de uso y conservación que tienen los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles en virtud del artículo 8.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los cuales deberán, sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo:

“a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.

b) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando:

1º Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

2º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el artículo 106.

c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.

d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente”.

El artículo 11 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, proclama el derecho de los propietarios del suelo y demás bienes inmuebles a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.

Asimismo, debemos recordar a esa entidad local que el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone en su artículo 15 que *“el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes: a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística; b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos”.*



Por lo tanto, es necesario comprobar si se cumplen las determinaciones establecidas en la normativa urbanística vigente en ese municipio, esto es, el Plan General de Ordenación Urbana de Dueñas (Palencia) aprobado por acuerdo de 26 de febrero de 2014, de la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente de Palencia, a instancia de ese Ayuntamiento, y publicado en el *Bocyl* nº 51, de 14 de marzo de 2014.

En relación con el régimen de usos urbanísticos permitidos, debemos acudir al capítulo 3º regulador de los “usos básicos”, al capítulo 4º relativo a los “usos pormenorizados” y por último al capítulo 5º, referido a los “predominantes”. En la enumeración de los usos permitidos en suelo urbano no se encuentra el uso agrario, considerando en todo caso que los usos no citados están prohibidos. En consecuencia, se trata de un uso no conforme con la reglamentación de usos del Plan General.

Es preciso resaltar que, de acuerdo con las pruebas fotográficas aportadas por el autor de la queja, esta Institución considera que se ha acreditado la realización de labores agrícolas en zona urbana, causando molestias a los vecinos que residen en el entorno. Por lo tanto, nos encontramos ante una actividad que no puede realizarse en dicho lugar al incumplir el régimen de usos previsto para el Suelo Urbano. Al respecto, debemos indicar que ese Ayuntamiento tiene la obligación de garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística.

Asimismo, es importante citar el artículo 41 del Plan General sobre las condiciones higiénicas de los solares, al establecer que los mismos se mantendrán libres de escombros, basuras y maleza para no afectar a la salubridad de su entorno y vallados. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá optar por la ejecución subsidiaria.

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**:

Que al ser un uso prohibido en suelo urbano conforme a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Dueñas (Palencia), se inicien los trámites pertinentes, por parte del órgano competente de ese Ayuntamiento, para prohibir la realización de labores agrícolas en la finca sita calle XXX de la localidad de Dueñas.

Que se tenga en cuenta que la Corporación Municipal que V.I. preside debe garantizar el cumplimiento de la obligación que tienen los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, al amparo del artículo 15 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y del artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, incoando, de concurrir los presupuestos



que legitiman su ejercicio, el correspondiente expediente de orden de ejecución, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento de las actuaciones de acondicionamiento y limpieza que, en su caso, sean exigidas comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de las mismas y de la urgencia en la ejecución.

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.

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