



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Uso residencial de edificios en suelo rústico con licencia para corral doméstico

Trámite: 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 **1682/2023**, 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 a la inactividad de ese Ayuntamiento de XXX (Segovia), ante el uso residencial al que presuntamente se están destinando determinadas construcciones con licencia de corral doméstico, sitas en fincas de naturaleza rústica del municipio, contraviniendo el planeamiento urbanístico municipal.

Según manifestaciones del autor de la queja, *“los signos externos del ilegal uso vividero de los supuestos corrales domésticos son más que evidentes”*, en especial, destaca el reclamante el corral doméstico declarado para la tenencia de un caballo en la parcela XXX del polígono XXX, dotado de chimenea y antena de televisión.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Informe sobre la veracidad y constancia que existe en esa entidad local sobre los hechos que se exponen en el encabezado del presente escrito.

- Remita copia de cuanta documentación obre en su poder relativa a las construcciones ejecutadas en las fincas de naturaleza rústica destinadas a corrales domésticos de ese municipio, objeto de controversia: licencia urbanística o declaración responsable de obras, informes técnicos y/o jurídicos emitidos, denuncias presentadas, actas de inspección, expedientes urbanísticos tramitados, en su caso, -de restauración de la legalidad y sancionadores-, haciendo expresa mención a si dichas obras cuentan con



autorización excepcional en suelo rústico y si son conformes a la normativa urbanística vigente en el municipio.

En atención a dicha petición se remitió un informe por esa Corporación municipal, en el cual se ponía de manifiesto que el municipio de XXX se encuentra enclavado a los pies de la Sierra de Guadarrama, por lo que es frecuente que se tramiten expedientes de comunicaciones ambientales para pequeñas instalaciones ganaderas menores compuestas por cierto número de cabezas que, en ningún caso, exceden las 2 UGM permitidas por el 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, advirtiendo siempre a los promotores de dichas instalaciones ganaderas menores que *“la toma de razón se entenderá realizada, en todo caso, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, y no ampara la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación que se precisare en relación con la actividad comunicada, que deberá ser objeto de un expediente independiente”*.

Asimismo, el Ayuntamiento informa que desconoce el fundamento de la queja presentada, defendiendo que exige una documentación técnica suscrita por facultativo competente en la materia cuando la superficie de la construcción exceda de 15 m².

Por lo que se refiere a la construcción de unos 30 m² en la Parcela XXX del Polígono XXX, la Alcaldía considera que nunca será posible autorizar un uso habitacional tanto por su ubicación en suelo rústico como por la dimensión del habitáculo, no considerando que los hechos externos manifestados de dotación de chimenea y antena de televisión, lo conviertan en una vivienda, dado que las condiciones climatológicas de la población pueden hacer necesario calentarse a la hora de cuidar los animales, no siendo competencia de la alcaldía analizar el disfrute del tiempo de ocio de los vecinos.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado mediante la presentación de un escrito de alegaciones, en el cual se reafirma lo manifestado en el escrito de queja y se reitera la pasividad de esa entidad local ante las ilegalidades urbanísticas denunciadas.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones:

En primer lugar, es necesario advertir que en el presente expediente nos encontramos ante dos versiones parcialmente contrapuestas sobre los hechos y la problemática suscitada, siendo ciertamente difícil para esta Procuraduría, a la vista de la documentación obrante en el expediente, comprobar la veracidad de las mismas y determinar cuál de ellas se ajusta en mayor medida a la realidad. Nuestra intervención, a efectos de poder argumentar la presente resolución, se limitará, como no puede ser de otra



manera, a realizar una valoración jurídica de la actuación de esa Administración local, conforme o no a derecho, respecto a los hechos denunciados.

Para ello, debemos comenzar señalando que, desde un punto de vista material, resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, la cual se configura como una de las competencias “propias” de las Entidades locales en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, citando expresamente entre ellas las facultades relativas a la disciplina urbanística.

En particular, se deben de tener en cuenta las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta ese municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, cuyo artículo 111 dispone que:

“1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

a) La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios”.

El artículo siguiente del mismo texto legal define la inspección urbanística, incluyendo dentro de esta competencia *“la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”.*

Respeto a los “Derechos ordinarios en suelo rústico” debemos considerar el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, cuyo artículo 56 dispone que:

“Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades



culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico”.

Además de estos derechos ordinarios, en virtud del artículo 57 del mismo texto normativo, en suelo rústico podrán autorizarse una serie de usos excepcionales, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial, entre los que se encuentran, construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, sin que en este supuesto concurra ninguna autorización excepcional.

Pues bien, en virtud de dichas competencias, cuyo ejercicio es irrenunciable, esa entidad local debe comprobar, en todo caso, la sujeción de los corrales domésticos de su municipio, ubicadas en suelo rústico, cuyo uso principal es el ganadero, al cumplimiento de la normativa urbanística vigente, observando y haciendo aplicación de las prescripciones en ella contenida y del resto de ordenanzas municipales, para que los derechos privados que puedan concurrir, no se vean perturbados por la actividad que se pueda venir desarrollando.

Es evidente que la sujeción del uso y de la construcción de los terrenos a las determinaciones del planeamiento urbanístico constituye uno de los principios fundamentales del derecho urbanístico. La eventual implantación de los usos y construcciones no previstas por el planeamiento suelen generar problemas vecinales, por las molestias causadas, sobre todo cuando esta situación se prolonga en el tiempo.

Conviene recordar en este punto que, en virtud del artículo 62 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento urbanístico será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento; siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento urbanístico, así como las que se concedieran con independencia del mismo, en lo relativo a las materias reguladas en dicha Ley.

Asimismo, el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, 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, el deber de dedicarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, debiendo los poderes públicos velar por el cumplimiento del citado deber, para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y un desarrollo territorial sostenible.



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**:

PRIMERA: En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta ese municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se recomienda que esa Corporación que V.I. preside, vele por el cumplimiento del deber urbanístico de los propietarios de terrenos, construcciones y demás edificaciones, de dedicarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico municipal de XXX (Segovia), extremando las medidas de vigilancia, reforzando el servicio de inspección y, en el caso de resultar necesario, procediendo a la paralización de los actos de uso del suelo que se estuvieran ejecutando contraviniendo sus determinaciones.

SEGUNDA: Que lo anterior sea tenido en cuenta de forma particular en relación con la parcela a que se refiere la queja que ha dado lugar al expediente ahora resuelto.

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

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).