



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de _____ se solicita, de este Servicio de Asesoramiento Local de la Diputación Provincial, respecto a un escrito firmado por varios vecinos exponiendo sus quejas por la existencia de corrales que albergan animales en las cercanías de sus viviendas o negocios, provocando al parecer molestias por olores, insectos, ratas, etc., informe jurídico sobre la forma en que ha de proceder este Ayuntamiento y de la normativa aplicable al respecto.

Vamos a empezar el informe dando respuesta al final de la consulta, esto es la **legislación aplicable** al respecto:

- 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 (TRLSRU).
- Ley 5/1999 de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
- Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
- Normas Urbanísticas Municipales de _____ aprobadas por Acuerdo de 3 de julio de 2003, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, .Expte.: CTU 121/02 (BOCyL nº 188 de fecha 29 de septiembre de 2003) (NUM).
- 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 (TRLPA).
- Ley 6/1994, de 19 de mayo, de Sanidad Animal de Castilla y León.
- Decreto 266/1998, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Sanidad Animal.
- ORDEN AYG/1138/2012, de 14 de diciembre, por la que se regula la Base de Datos del Registro de Explotaciones Ganaderas de Castilla y León.
- Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Normativa sectorial en función de los animales que alberguen la actividad o instalación del corral doméstico.

De acuerdo a la normativa anterior procede la emisión del siguiente **INFORME**:

I.- LA ACTIVIDAD O INSTALACIÓN DE CORRAL DOMÉSTICO SE ENCUENTRA SUJETA AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN AMBIENTAL.

Debemos de partir que los corrales domésticos son instalaciones ganaderas menores, entendiendo por tales 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 que recoge el Anexo III del TRLPA y siempre con un máximo de 100 animales.

Conforme a la letra h) del citado Anexo III del TRLPA, la actividad de corral doméstico se encuentra sometida al régimen de **previa comunicación ambiental al Ayuntamiento** del término



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

municipal en que se ubiquen, sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial, y se regula en los artículos 42 y 43 del citado TRLPA.

La comunicación ambiental para la actividad de corral doméstico se presentará una vez haya finalizado las obras y cuando éstas no sean necesarias la efectividad de la comunicación ambiental estará vinculada a la compatibilidad urbanística de la actividad que pretenda llevarse a cabo en ese emplazamiento y con esas instalaciones.

La comunicación ambiental de corral doméstico deberá acompañar una **descripción de las instalaciones en las que se indique la incidencia ambiental de las mismas y una memoria ambiental que determine las emisiones, catalogaciones ambientales de la instalación de manera justificada, medidas correctoras, controles efectuados para confirmar la idoneidad de las medidas correctoras y medidas de control previstas** (art. 43.3 TRLPA).

Además si el corral doméstico es una explotación ganadera donde se crían, manejan o exponen al público animales pertenecientes a alguna de las especies y aptitudes que figuran en los apartados A y B del Anexo I de la ORDEN AYG/1138/2012, de 14 de diciembre, por la que se regula la Base de Datos del Registro de Explotaciones Ganaderas de Castilla y León, entre los que se encuentran las gallinas y los caballos que citan en su escrito los denunciantes, **deberá darse de alta en la Base de Datos del Registro de Explotaciones Ganaderas de Castilla y León**, creado por la Ley 6/1994, de 19 de mayo, de Sanidad Animal de Castilla y León en su artículo 9, para su traslado al Registro General de Explotaciones Ganaderas (REGA) de ámbito nacional.

En el escrito del Ayuntamiento no se aclara en qué clase de suelo se ubican los corrales domésticos, si bien en el documento adjunto suscrito por una serie de vecinos se especifica que los corrales se sitúan en dos calles del municipio que se encuentran dentro del núcleo urbano, siendo su clasificación por tanto de suelo urbano consolidado.

De acuerdo a las NUM del municipio el uso predominante en suelo urbano consolidado es el uso pormenorizado Residencial “RESID”. Conforme al artículo **50 de las NUM**, en dicho uso “*se permiten todos los usos, incluyendo aquellas actividades exentas de tramitación de la correspondiente licencia de actividad -hoy licencia ambiental-, que se relacionan en el Decreto 159/1994 (BOCyL 20/07/94), con la siguiente limitación: son usos compatibles con el residencial el comercial de pequeños establecimientos y los propios de la actividad agropecuaria de pequeñas dimensiones; almacenes, corrales domésticos (entendiendo por tales instalaciones pecuarias aquellas cuya capacidad no supere 2 cabezas de ganado vacuno o equino, 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de cebo, 5 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madres o 20 aves)...*”

De todo lo anterior podemos concluir que los corrales domésticos, con las limitaciones impuestas por las NUM vistas, son usos compatibles con el residencial permitidos por el planeamiento urbanístico en el emplazamiento objeto del presente informe, debiendo el promotor previamente al inicio de su actividad comunicarlo al Ayuntamiento, acompañando la documentación preceptiva, consistente en una descripción de las instalaciones en las que se indique la incidencia ambiental de las mismas y una memoria ambiental que determine las emisiones, catalogaciones ambientales de la instalación de manera justificada, medidas



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

correctoras, controles efectuados para confirmar la idoneidad de las medidas correctoras y medidas de control previstas.

II.-SOBRE LAS MOLESTIAS OCASIONADAS POR LOS CORRALES DOMÉSTICOS:

En el escrito adjunto de los vecinos se señala *que están preocupados por la suciedad acumulada en dichos solares, con las consecuentes molestias de insectos, ratas, olores...*

Debemos de partir de que existe una obligación de los propietarios de los corrales domésticos de atender y vigilar a sus animales en buen estado sanitario, controlando su influencia negativa en el entorno. Así se establece en el **artículo 6.1 de la Ley 6/1994, de 19 de mayo, de Sanidad Animal de Castilla y León:**

“Corresponde a los propietarios, encargados o responsables de explotaciones ganaderas, núcleos zoológicos, animales de compañía y domésticos de renta, atender y vigilar a sus animales, a fin de mantener su buen estado sanitario y controlar su posible influencia negativa sobre el medio.”

A mayor abundamiento, en el artículo 27 de dicha Ley 6/1994 se regula la obligación periódica a los ganaderos de desinfección, desinsectación, desparasitación, desratización y prácticas similares de los lugares que constituyan la estancia de los animales utilizando los productos cuya comercialización esté autorizada, todo ello bajo la supervisión de los Servicios Veterinarios de la Consejería de Agricultura y Ganadería.

El Ayuntamiento no clarifica si los corrales domésticos que supuestamente causan molestias a los vecinos se han comunicado o no previamente al Ayuntamiento. Nos podemos encontrar por tanto con dos situaciones fácticas:

Primero.-Que la actividad o instalación del corral doméstico se hubiera comunicado ante el Ayuntamiento.

En este caso el Ayuntamiento **deberá comprobar si la instalación o actividad comunicada se ajusta a las medidas correctoras y de control previas en la memoria ambiental aportada.**

Dentro de esa memoria ambiental que acompañe a la comunicación ambiental se deberán contemplar una serie de acciones sanitarias de desinfección, desinsectación, desparasitación, desratización y prácticas similares tendentes a evitar esas molestias por insectos, ratas u olores.

Por lo tanto, si el titular de la actividad o instalación del corral doméstico no cumpliera con las medidas correctoras o los controles o acciones sanitarias necesarias, el Ayuntamiento debería requerirle para que se ajuste a las condiciones de sanidad e higiene adecuadas, pudiendo constituir una infracción ambiental leve de acuerdo al artículo 74.4.b) del TRLPA, cuya multa va de 5.000 euros a 20.000 euros.



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Además, si las circunstancias lo aconsejasen, podrían adoptarse **medidas preventivas provisionales como son la suspensión total o parcial de la actividad o de la ejecución de la instalación o la clausura temporal, parcial o total de las instalaciones**, entre otras (art. 80 TRLPA y art. 56 Ley 39/2015).

El incumplimiento de las sanciones o de las medidas impuestas al titular de la instalación para la corrección de las deficiencias del funcionamiento, puede dar lugar a la imposición de **multas coercitivas**, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mensual, y por una cuantía, cada una de ellas, que no supere el tercio de la sanción o del coste de la actuación impuesta (art. 103 de la Ley 39/2015 y art. 85 del TRLPA)

Asimismo los titulares de explotaciones ganaderas o núcleos zoológicos que mantengan en ellas deficientes condiciones de sanidad e higiene, incompatibles con el adecuado estado sanitario de las poblaciones animales propias o circundantes, los Servicios Veterinarios de la Consejería de Agricultura y Ganadería les harán saber tal circunstancia, concediéndoles un plazo de adecuación; pudiendo, en los casos más graves, proponer la **retirada de las autorizaciones de ejercicio de actividad** hasta tanto se corrijan las causas que determinaron la adopción de dicha medida, como así establece el artículo 6.2 de la precitada Ley 6/1994.

Segundo.-Que la actividad o instalación del corral doméstico NO se hubiera comunicado ante el Ayuntamiento.

En este caso, una vez comprobada la existencia de esa instalación o actividad no comunicada, **deberá el Ayuntamiento incoar un expediente sancionador en materia ambiental, pudiendo constituir una infracción leve de acuerdo al artículo 74.4.a) del TRLPA, cuya multa va de 5.000 euros a 20.000 euros, como antes se ha dicho y exigirle al propietario, si la actividad o instalación es compatible con la misma, regularizar la misma presentando una comunicación ambiental junto con la documentación preceptiva. Ello sin perjuicio también en este caso de la posibilidad de adoptar las medidas preventivas provisionales antedichas y la imposición de multas coercitivas.**

III.-RESPECTO AL DEBER URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, desde el punto de vista urbanístico, **los propietarios de bienes inmuebles deben conservarlos en condiciones adecuadas de salubridad y ornato público**, además de seguridad, accesibilidad y habitabilidad. En este sentido se regula en el artículo 15 del TRLSRU, y en los artículos. 8.1 b) de la LUCyL y 19.1 del RUCyL.

A tal efecto se entiende por **salubridad** el conjunto de características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población (art. 19.2.b) del RUCyL) y por **ornato público** el conjunto de características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad (art. 19.2.c) del RUCyL).



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Por tanto, si comprobado que el inmueble no reúne las condiciones antedichas de salubridad y ornato el Ayuntamiento puede **dictar órdenes de ejecución** precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir con tales deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de obras y trabajos necesarios para adaptar los inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanísticas y en las demás normas aplicables tales como la **limpieza y vallado de los solares (art. 106.1.b) de la LUCyL y art. 319.b) del RUCyL**).

El contenido de la orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de salubridad y ornato así como un presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad (**art. 106.2 de la LUCyL y art. 320 del RUCyL**).

Las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto de los servicios correspondientes de la Diputación Provincial, así como del órgano competente en materia de patrimonio cultural si afectase a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración y no eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos de uso del suelo que constituyan su objeto (**321 del RUCyL**).

Las obras y demás actuaciones señaladas en una orden de ejecución deben realizarse **con cargo a los propietarios de los inmuebles** afectados salvo que su importe supere el deber de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL y 19.3 del RUCyL.

El acto firme de aprobación de la orden de ejecución determinará la **afección real directa** e inmediata, por determinación legal, del inmueble al cumplimiento del deber de conservación, haciéndose constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. (art. 106.5 de la LUCyL, art. 321.7 del RUCyL y art. 15.4 del TRLSRU).

Por último, el incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su **ejecución subsidiaria, o la imposición de multas coercitivas**, hasta un máximo de diez sucesivas y de periodicidad mensual, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación, siendo independiente las multas coercitivas de las sanciones que se pudieran imponer por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución y compatibles con las mismas. (art.-106.5 de la LUCyL y art. 322 del RUCyL).

Una vez dictada en su caso resolución declaratoria del incumplimiento de la orden de ejecución y acordada la aplicación del régimen de ejecución subsidiaria el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto administrativo correspondiente para su constancia por nota al margen de la última inscripción del dominio (art. 15.4 in fine del TRLSRU).

En conclusión, desde el punto de vista urbanístico, independientemente de la legislación ambiental, los propietarios de bienes inmuebles tienen el deber de conservarlos y mantenerlos en condiciones adecuadas de salubridad y ornato público, pudiendo el Ayuntamiento en caso de no respetar tal del deber dictar órdenes de ejecución para obligar a los propietarios a la limpieza y vallado de los solares, y en caso de incumplimiento de las mismas acudir a las multas coercitivas o a la ejecución subsidiaria independientemente de las sanciones que pudieran



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

imponerse por la infracción urbanística por no cumplir dicha orden de ejecución, que se podrá tipificar como leve (art. 348.4 del RUCyL) con multas de 1.000 euros a 10.000 euros.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta el **principio de non bis in ídem** o la no duplicidad o no concurrencia de sanciones regulado en el artículo 31 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público. Este principio implica el derecho a no ser sancionado doblemente por unos mismos hechos siempre que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento de derecho.

Tanto la legislación urbanística como la ambiental de Castilla y León recogen reglas de aplicación de la no pluralidad de sanciones; así el art. 360 del RUCYL, recoge cuales son las actuaciones a seguir en el caso de concurrencia de la infracción urbanística con el orden jurisdiccional penal y el art. 78 del TRLPA recoge las actuaciones a seguir en el supuesto de concurrencia de sanciones con esta u otras leyes. En este sentido, ante la concurrencia de dos sanciones administrativas, se impondrá la de mayor gravedad de acuerdo al precitado artículo 78 del TRLPA.

Se emite el presente informe sin perjuicio de otro de mejor criterio fundado en derecho.

En Valladolid, a 10 de marzo de 2017.