

El Sr Alcalde Presidente del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ solicita informe jurídico sobre cómo proceder ante la controversia entre particular y el Ayuntamiento sobre la instalación de una mobil home en una finca privada de suelo rústico.

## **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** - En su escrito de petición de informe dirigido a esta Diputación Provincial el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ expone:

1. *“Con fecha 29/06/21 entra en este Ayuntamiento una petición de una particular exponiendo lo siguiente:*

*“Según la normativa Europea, establece que las casas móviles o mobilhome con ruedas, permite estacionar en una parcela privada ya que se consideran bienes muebles, como puede ser un camión, un coche, etc.... Solicita: Aparcar una mobilhome en el polígono 9, parcela 42, no es para uso permanente, sino para tiempos temporales”.*

2. *Tras consultarlo con los servicios urbanísticos de la Mancomunidad de Municipios \_\_\_\_\_, se concluye lo siguiente:*

*“Que una vez se ha elevado la consulta a los servicios jurídicos de urbanismo del municipio, éstos han determinado que, de acuerdo a la normativa actual, una mobilhome, en calidad de vehículo, puede estar estacionada temporalmente en una parcela privada, en la misma medida que cualquier otro vehículo sin requerir permiso especial, si bien, en calidad de vivienda, no puede ser utilizada sin el preceptivo permiso del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ y de la Junta de Extremadura, por encontrarse en terreno no urbanizable, y verse afectada por la Red Natura.”*

3. *En febrero de 2022 descubrimos que existe la una mobil home en una parcela propiedad del que realizó la consulta, y se inicia expediente (que se adjunta).*



*4. Con fecha 15 de julio el afectado se dirige a la alcaldía del Ayuntamiento, alegando que la instalación no está en uso (de hecho, está vacía por dentro), y por lo tanto no se está utilizando como vivienda. Además alega que es una estructura móvil ya que aún se encuentra sobre sus ruedas, y no depositada en el suelo. Además alega que es temporal, y que en breve se presume que se moverá de dicha parcela.*

*5. Ante estas circunstancias, consultamos la normativa europea, así como a diversos asesores jurídicos, concluyendo que probablemente no se den los preceptos para continuar con el expediente sancionador, en caso de ser cierto lo alegado por el afectado (que se ha verificado que si es cierto).*

*Se solicita que se emita por los Servicios Jurídicos de la Excm. Diputación de Cáceres un informe jurídico sobre como deberíamos actuar ante dicha situación.”*

**SEGUNDO.-** Por parte del Ayuntamiento se nos facilita la siguiente documentación:

- Informe de Secretaría, de 03/02/2022, sobre las declaraciones responsables, así como sobre el procedimiento para comprobar posteriormente su legalidad urbanística.
- Acta de Inspección y comprobación de la protección de la legalidad urbanística, expediente nº 29/2022.
- Informe técnico y jurídico de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la Mancomunidad de municipios \_\_\_\_\_, de 20/06/2022.
- Informe-propuesta de Secretaría sobre el incumplimiento del particular de la legislación urbanística, instando la declaración de cese de la actuación urbanística e iniciar el correspondiente expediente sancionador.



- Resolución de la Alcaldía, de fecha 30/06/2022, en la que se declara el incumplimiento de los requisitos para el ejercicio de la actuación urbanística realizada en la parcela 220, del polígono 10 de \_\_\_\_\_, parcela rústica con una superficie de 14.545 m<sup>2</sup>, apreciándose la instalación de una construcción móvil irregular e iniciando el expediente sancionador oportuno, así como instar a la reposición de la realidad física alterada.

## **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.** – Que la normativa urbanística aplicable será la:

- Ley 11/2018 de 21 de diciembre, del Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).
- Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial u urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS).
- PGM de \_\_\_\_\_, aprobado definitivamente el \_\_/\_\_/2022 y publicado en el DOE número \_\_ de \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

**SEGUNDA.-** Según la documentación aportada por el Ayuntamiento, y más concretamente del acta de inspección y el informe técnico y jurídico de la Oficina técnica de la Mancomunidad, lo existente en la parcela 220 del polígono 10 es una construcción prefabricada de madera, ubicada en suelo clasificado por el PGM vigente como SNUP- PG22 ZI: Zona de Interés y SNUP Ambiental Cauces, según plano OR.E.1.02 “Clasificación del Suelo del Término Municipal”.

Que igualmente, según el visor IDEEX, la parcela se encuentra en espacio natural protegido afectadas por RN 2000-ZEC con denominación \_\_\_\_\_ Código ES \_\_\_\_\_ 13.

Igualmente se verifica que parte de la parcela se encuentra en zona de afección de dominio público hidráulico del embalse de \_\_\_\_\_.

Además por parte del Ayuntamiento se constata que no ha existido autorización para su instalación y que no consta expediente de calificación rústica por parte de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Extremadura.

**TERCERA.** – Que ante la generalidad de la consulta, que no concreta las características de la “mobil home” que se ha instalado en la parcela descrita (superficie y características), partiremos de la premisa que la instalación tendría un uso residencial (véase documentación gráfica del Acta de comprobación donde su fachada exterior es la de una vivienda prefabricada, esté o no terminada interiormente), siendo indiferente a estos efectos que lo sea con carácter definitivo o provisional o temporal y teniendo en cuenta que lo que caracteriza a este tipo de instalaciones es su facilidad de desmontaje o traslado, lo que no es incompatible con un uso residencial. Partiendo por tanto de la consideración de que las “mobil-home” son un tipo de vivienda prefabricada cuya peculiaridad es que pueden transportarse íntegramente sin necesidad de ser desmontadas, trataremos de dar respuesta a si existe la necesidad de obtención previa de licencia.

Según lo dispuesto en el artículo 146.1 h) de la Ley 11/2018 de 21 de diciembre, del Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS) y del 186.1.h) del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial u urbanística sostenible de Extremadura (RGLLOTUS), están sujetas a licencia de obras de edificación, construcción e instalación:

*“h) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.”*

No hay duda de que la expresión literal “ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes” permite englobar, sin mayores esfuerzos interpretativos a las “mobil home” en un alojamiento estable, aun



cuando no sea continuado, excluyendo su posible consideración como vehículo para acampada o similar.

En este sentido la jurisprudencia también es pacífica en cuanto a su consideración como verdaderas instalaciones; valga por todas la **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de 10 de junio de 1999:**

*“Las características del “mobil home” (...) impide hablar de construcción, pero no de instalación de una verdadera casa prefabricada que, aún transportable, se halla concebida para permanecer establemente anclada (...) la preparación del terreno y el acondicionamiento exterior (...) evidencian la fijeza de la instalación en la finca donde el módulo se aloja y la transformación de la parcela en un espacio destinado al recreo y esparcimiento de sus temporales moradores (...) La actuación que sanciona la resolución recurrida no es pues la acampada en terreno propio, sino la instalación en él de una casa prefabricada que, **aun siendo móvil, se halla por sus características y acondicionamiento destinada a permanecer fija en el terreno, al objeto de proporcionar a sus propietarios un alojamiento estable, aun cuando no lo sea continuado**”.*

El acto sometido a licencia es la implantación de un elemento prefabricado que debe quedar perfectamente descrito en la documentación técnica que en todo caso debe aportarse debiendo cumplir, tanto el elemento prefabricado como su implantación resultante, la normativa urbanística que resulte de aplicación.

Igualmente reseñar que según el artículo 2 del RD 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, al regular el ámbito de aplicación, dispone en sus apartados 1 y 2:

*1. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.*



2. El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

Así pues, para que una edificación no esté incluida en el ámbito de aplicación del CTE deben darse tres requisitos conjuntamente: su levantamiento debe ser técnicamente sencillo, su uso no tendrá carácter residencial y su instalación carecerá del requisito de disponer de licencia.

Como hemos visto, las “*mobil-home*” están sujetas a licencia urbanística y su carácter residencial, aun siendo provisional o móvil, está fuera de toda duda.

Por otro lado, si el destino de estas instalaciones es el de servir de residencia o vivienda, sea habitual u ocasional, es lógico que deban satisfacerse los requisitos de funcionalidad (características a las que debe responder la instalación para funcionar correctamente en función del uso o destino para el que esté diseñado) seguridad (estructural, contra incendios y de utilización) y habitabilidad (salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía) definidos en la Ley de ordenación de la edificación.

Sentada la premisa de la consideración de las denominadas *mobil home* como verdaderas “*viviendas*,” este tipo de instalaciones solo podrán implantarse en los supuestos en los que el uso residencial sea compatible con los usos del suelo (urbano o rústico) en el que pretendan instalarse.

Y, por otro lado, determinada la compatibilidad de ese uso residencial, la instalación deberá cumplir con todas las condiciones que la normativa urbanística aplicable establezca en el tipo de suelo sobre el que se pretenda instalar (ocupación máxima de parcela, edificabilidad, retranqueos, abastecimiento, evacuación de aguas...), así como las correspondientes a la legislación sectorial aplicable en cada caso, como en el que nos ocupa al permiso de la Confederación hidrográfica del Tajo por



ubicarse en la zona de dominio público hidráulico o al organismo competente en materia de medio ambiente al estar integrada la parcela en zona de la Red Natura 2000.

**CUARTA.-** Que según manifiesta el Ayuntamiento, en la alegación presentada al expediente sancionador por la propietaria del *mobil home* se dice que la instalación no está en uso, que se encuentra vacía por dentro y que no se está utilizando como vivienda, indicando además que es una estructura móvil, ya que aún se encuentra sobre ruedas, alegando igualmente su temporalidad y que próximamente se moverá de dicha parcela.

Creemos que con lo expuesto en las consideración tercera anterior queda justificado que es preceptivo la concesión de licencia para la instalación prefabricada aunque sea móvil.

Igualmente se alega que le será de aplicación la normativa europea, encontrando tan solo la Norma NF EN 1647, normativa francesa, en la que se define que es un vehículo habitable que puede transportarse pero que no se ajusta a los requisitos en materia de construcción e utilización de los vehículos de carretera. Está destinado a una ocupación temporal o estacional y conserva su capacidad de movilidad. Debido al parecido con la caravana que le atribuye la circular del 29 de febrero de 1988 procedente del Ministerio francés de Fomento y Transportes, el *mobil home* debe conservar en todo momento su capacidad de movilidad (ruedas y barra de tracción) para poder abandonar su emplazamiento cuando sea necesario y a la mayor brevedad por simple tracción de uno de sus lados.

Igualmente en la legislación francesa y en virtud del decreto del 28 de septiembre de 2007 (artículo 111-7), la superficie de la residencia móvil, excluidos los toldos y las terrazas desmontables, no deberá superar el 30 % de la superficie de la parcela del camping y el 20 % de un Parque Residencial de Recreo (PRL, por sus siglas en francés). Es lo que se conoce como el «coeficiente de ocupación del suelo» (COS). Además, según la normativa AFNOR EN S 56410, los *mobil home* no deberán superar los 40 m<sup>2</sup> de superficie.



La reglamentación actual francesa establece que la residencia móvil deberá instalarse sobre un camping o un Parque Residencial de Recreo (PRL, por sus siglas en francés). Un PRL es un parque generalmente destinado al alquiler de larga duración o a la venta de parcelas. A diferencia del camping, el PRL está generalmente gestionado por una comunidad de propietarios, está cerrado y ofrece servicios internos para el disfrute de los propietarios y los arrendatarios. En el estado actual de la legislación francesa, la residencia móvil no está sujeta a un permiso de construcción, siempre y cuando su superficie no sea superior a 40 m<sup>2</sup> y conserve su capacidad de movilidad.

En la reglamentación en vigor se estipula la prohibición de instalar un mobil home en un terreno privado. Deberá situarse sobre un terreno de camping acondicionado a tal fin o sobre un Parque Residencia de Recreo (PRL).

No hemos podido constatar que la citada legislación europea haya sido transpuesta al ordenamiento jurídico español, por lo que en consecuencia le será de aplicación la normativa urbanística vigente en el municipio así como la legislación urbanística extremeña descrita.

**QUINTA.-** Dado que la instalación pretendida carece de acto administrativo legitimador, le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 171 de la LOTUS, (Actuación de la Administración ante actuaciones ilegales) entre las que se encuentran la paralización inmediata de las obras, precinto de inmuebles y maquinaria, suspensión de suministros, restauración de la legalidad urbanística, inicio de procedimiento de suspensión y anulación de actos administrativos, imposición de sanciones y traslado al órgano judicial si la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta.

En consecuencia y en base a lo establecido en el artículo 180 de la LOTUS, la apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de este.

## **CONCLUSIÓN**

En base a los antecedentes expuestos hemos de concluir que:

1ª. Las denominadas “mobil home” estas sujetas a licencia urbanística. Así lo confirma la legislación urbanística autonómica (LOTUS), su reglamento de desarrollo y la jurisprudencia.

2ª. Será necesario solicitar la oportuna licencia urbanística, en caso de que se quisiera implantar este tipo de construcciones e instalaciones, y acompañar a la solicitud el correspondiente proyecto técnico cuyo contenido deberá de ajustarse al CTE y estar debidamente visado en los términos que al efecto exige RGLOTUS.

3ª. En lo que se refiere a la normativa que es de aplicación a este tipo de instalaciones, hemos de remitirnos a la Norma UNE-EN 1647:201, Vehículos habitables de recreo. Residencias móviles. Requisitos de habitabilidad relativos a la salud y a la seguridad.

4ª Que en consecuencia es coherente y se ajusta a derecho la apertura del expediente de restauración de la legalidad urbanística y el sancionador que ha iniciado el Ayuntamiento, al no tener el acto legitimador para la implantación del mobil home en la parcela descrita.