



León, 28 de diciembre de 2018

Ayuntamiento de El Tiemblo
Ilmo. Sr. Alcalde
Pza. de España, 1
EL TIEMBLO - 05270 (ÁVILA)

Asuntos: Red de saneamiento/ Solicitud de modificación trazado y Alumbrado público/ Conexión puntos de luz

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibidos los informes solicitados en relación con los expedientes que se tramitan en esta Institución con los números **20160493** y **20160494**, referencias a las que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, las **quejas** se plantearon por la situación creada a un vecino de su municipio ante el incumplimiento por parte de esa administración, de los compromisos alcanzados en relación con la retirada de una red de saneamiento municipal, trazada a través de una parcela privada.

Según manifestaciones del autor de la queja, el Ayuntamiento aceptó el compromiso de desviar la red municipal de saneamiento que transcurría por una parcela ubicada en el nº XXX de la C/ XXX, una vez se hubiera procedido a la apertura de un vial público entre las calles XXX y la citada XXX. Sin embargo el vial público se ha abierto y aunque se han cursado numerosas solicitudes ante esa administración, no se ha efectuado actuación alguna en relación con este saneamiento.

Por otra parte plantea que pese a que se habría solicitado en reiteradas ocasiones la conexión a la red pública de un foco de alumbrado ubicado en la C/XXX, frente al número XXX, esta luminaria permanece conectada a la red privada de un inmueble, lo que supone de hecho una evidente discriminación de estos vecinos que se hacen cargo así de la prestación de este servicio público básico y esencial.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en ambas quejas.

En atención a dicha petición de información se remitió un primer informe en el cual se hacía constar:



“La parcela del denunciante D.(...) estaba clasificada como suelo urbano no consolidado dentro del sector XXX de las Normas Subsidiarias Municipales. Así mismo dicha parcela tenía la carga de servidumbre de paso de la red municipal de saneamiento que circulaba por la mitad de la misma, luego por la parcela colindante para conectar con la red que circula por la calle XXX.

Como deseaba construir una vivienda en dicha parcela el Ayuntamiento accedió a la división de la Unidad de Actuación XXX en tres diferentes unidades, en una de ellos se recogía la parcela arriba señalada con RC-(...) y las parcelas XXX con RC (...) y calle XXX con RC (...), quedando el resto de las parcelas en una segunda unidad de actuación.

En el año 2011 se presentó el proyecto de actuación por los tres propietarios afectados, actuando por el sistema de concierto, quedando cada una de las parcelas con una carga de urbanización, este proyecto de actuación se aprobó inicialmente el XXX publicado en el BOCyL el XXX.

Una vez aprobado definitivamente el proyecto de actuación y enviado al Registro de la Propiedad la propiedad presentó el 21 de febrero de 2012 un proyecto de una vivienda unifamiliar, visado por el COACyLE el 4 de febrero de 2012, quedando la licencia de obras condicionada a que ejecutara la urbanización simultáneamente a la construcción de la vivienda, señalándose un aval de garantía de 11.326,50 €, entregándose un cuadro de mediciones de las diversas partidas que debían ejecutarse por parte de D.(...).

Entre las obras que debía ejecutar la propiedad para que su parcela adquiriera la condición de solar era colocar 2 farolas de alumbrado público, sacar a la calle de nueva apertura la red de saneamiento que circulaba por la mitad de su parcela, pavimentar el tramo de calzada que afectaba a su fachada y completar el suministro de agua potable. Cuando el 2 de julio de 2013 solicitó la licencia de primera ocupación, se observó que de las dos farolas de alumbrado público que debía colocar, solo había dispuesto una unidad, ya que la otra quedaba en una zona aun sin acondicionar, aceptándose por parte del Ayuntamiento que solo se dispusiera una sola farola.

Como aún no se había recepcionado la instalación no había suministro de energía eléctrica por lo que no se pudo comprobar el correcto funcionamiento de la farola. Ahora nos hemos sorprendido cuando la propiedad nos indica que no había conectado a la red municipal, ya que al ser una instalación enterrada no pudo comprobarse dicha conexión.

Es evidente que la entrega de la urbanización al ayuntamiento debe realizarse en correcto estado de funcionamiento. Como la obligación de urbanizar correspondía a la propiedad es ella la que debe acometer las obras de conexión de dicha farola, siendo



además el único usuario de dicho alumbrado, ya que el resto de la calle aún no se ha completado.

En cuanto a la red de saneamiento, la parcela tenía una carga de paso de la red general por el medio de su parcela, lo que le impedía poder construir la vivienda proyectada. Por ello entre sus obligaciones de urbanizar estaba ejecutar la nueva red de saneamiento por la calle de nueva apertura, obra que ejecutó solo hasta el límite de su fachada, ya que luego volvía a conectarse con la antigua red por el interior de la parcela colindante.

Luego como la propiedad no completó la obra de sacar por el espacio público toda la nueva red de saneamiento, ha seguido manteniendo la carga de paso que siempre ha tenido su parcela. Por lo tanto el denunciante no ha eliminado totalmente la servidumbre de la red de saneamiento que le afectaba, aunque ahora con las obras que se están realizando por parte del Ayuntamiento en el espacio público existente, podrá liberar la parte de su parcela afectada”.

De este informe se dio traslado a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en defensa de su derecho, trámite que evacuó manifestando su disconformidad con el informe municipal. Señala que la UE XXX se dividió en parcelas y que la única obra de urbanización que se ha ejecutado es la suya, no habiéndose realizado obra alguna por parte de ninguno de los otros propietarios de la unidad, dicha urbanización se habría llevado a cabo siguiendo siempre las instrucciones del arquitecto municipal.

Insisten en el escrito en el hecho de que en varias ocasiones se habrían solicitado instrucciones por escrito al Ayuntamiento para la ejecución de la calle, dichas instrucciones no se facilitaron dificultándose la realización de la misma, y especificando en relación a la farola que en ningún momento se comunicó a los particulares que fueran ellos los que tuvieran que conectar la misma al alumbrado público, solo colocarla y llevar el tubo de cableado hasta el poste más cercano cosa que efectivamente se hizo.

En cuanto al saneamiento, señalan los reclamantes que con motivo del incumplimiento de los plazos y de las obligaciones establecidas en la UE XXX y la falta de apertura del vial que comunica las Calles XXX con la del XXX, la red de saneamiento correspondiente a este tramo tuvo que ser desviada por la parcela situada en la C/ XXX, nº XXX y es por ello que solicitan la apertura definitiva de dicho vial con el desvío de los saneamientos de todos los vecinos de la calle y la conexión al alumbrado público de la farola tantas veces aludida.

A la vista de las citadas alegaciones se consideró oportuno solicitar una ampliación de información a ese Ayuntamiento, en requirió que se concretaran **las condiciones específicas** impuestas a este inmueble para dar cumplimiento a la



obligación de urbanización simultánea, vista la existencia de alguna discrepancia entre el informe técnico y la licencia de obra mayor que se facilitó por copia.

Se solicitó también la aportación del cuadro de mediciones y de partidas a ejecutar por la propiedad y que se remitió por la administración al solicitante de dicha licencia, copia de las instrucciones giradas, en su caso, para garantizar la correcta ejecución de dichas obras de urbanización y/o copia íntegra del expediente de Urbanismo XXX/2012.

En el nuevo informe evacuado por el Ayuntamiento, a los efectos de cumplimentar la solicitud de ampliación de información que le habíamos cursado, se remitió diversa información que nos llegó bastante desordenada, alguna ya obraba en poder de la Institución por aportación de los interesados (licencia de obra mayor, certificado final de obra, solicitud de licencia de primera ocupación, etc.) lo que dificulta en buena medida la labor que debe efectuar esta Defensoría.

Consta en la remitida varios informes urbanísticos, algunos de ellos aparecen repetidos varias veces, el primero, de los que nos pueden interesar a los efectos de resolver estas quejas, registrado en julio de 2013 (encabeza suponemos que por error Ayuntamiento de Piedralaves) e informa favorablemente de la concesión de la licencia de primera ocupación, no obstante se llama la atención por el Arquitecto en relación con determinadas condiciones de urbanización de la calle que no se habrían cumplido, pero por lo que afecta a estos expediente únicamente se señala que se ha colocado una farola en lugar de las dos proyectadas (nada se señala en cuanto al desvío de las redes de saneamiento).

El siguiente informe fechado en septiembre de 2013 se refiere nuevamente a la corrección de las deficiencias de la urbanización de la calle, este informe solo alude a obras de pavimentación y de recogida de aguas pluviales. Otro informe técnico, esta vez fechado en octubre de 2013 tiene por objeto el desacuerdo (de los propietarios) con el informe de corrección de las deficiencias de la urbanización de la calle (nuevamente existe un error en el encabezado) en él por lo que puede resultar de interés para las cuestiones aquí controvertidas se reconoce el acuerdo verbal alcanzado de colocar una única farola, ya que la otra debería instalarse en una zona que iba a permanecer sin acondicionar.

En diciembre de 2013 se vuelve a emitir un informe técnico en relación con los desacuerdos con la requerida corrección de deficiencias de la urbanización de la calle, aludiendo expresamente a la pavimentación y a la recogida de aguas pluviales y estableciendo este informe con bastante claridad las condiciones en las que las mismas deben efectuarse.



En enero de 2014 se realiza otro informe urbanístico (vuelve a estar erróneamente encabezado) **para la licencia de primera ocupación**, el que se emite resulta favorable a su concesión una vez que se ha observado que se han cumplido las obligaciones urbanísticas y que la pavimentación de la calle cumple con las condiciones técnicas exigidas, según se señala. Ninguna documentación más nos ha hecho llegar, ni el Ayuntamiento, ni los reclamantes.

A la vista de la información aportada, nos gustaría efectuarle algunas consideraciones. En primer lugar y en relación con la farola de alumbrado público y su conexión o no a la red municipal, creemos que sin necesidad de efectuar mayores razonamientos resulta evidente que esta farola debe conectarse a la red pública, dicha conexión la deben efectuar los propietarios aunque es la administración la que debe **verificar que tal trámite se ha realizado** y que tal instalación resulta conforme a los parámetros establecidos para este servicio público en la localidad.

El art 25.2 a) LBRL señala que el Ayuntamiento debe ejercer su competencia propia en los términos de la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma en materia de planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, y precisamente el art. 2 de la LUCyL señala que la actividad urbanística es una función pública, destacando **su iniciativa en el desarrollo urbano y en la transformación del suelo**.

Por ello el art. 8.2 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana cuando alude a la iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística o edificatorias señala que corresponde a los entes públicos la dirección del proceso urbanístico, y por ello **deben comprobar el cumplimiento por parte de los particulares de los deberes y obligaciones que han asumido**, de manera que consigamos el desarrollo urbano perseguido con esta actuación, lo que no se logrará si el servicio de alumbrado público en esta calle se encuentra exclusivamente en manos de un particular que intervino como promotor en la actuación referida.

En cuanto al saneamiento, parece desprenderse de la documentación que obra en este expediente que por la finca en conflicto aparecía trazada una red de saneamiento municipal, que fue desviada por la propiedad para efectuar las obras de edificación de la vivienda, estando pendiente el desvío definitivo de la ejecución por parte del Ayuntamiento de una obra de adecuación de un espacio público dentro de esta unidad de actuación.

La existencia de una servidumbre legal de acueducto constituida sobre esta finca no parece ser una cuestión discutida por las partes y más bien el conflicto parece centrarse en determinar quién debe hacerse cargo del coste que implica la supresión de la misma.



Se infiere de la respuesta municipal que habría sido el propietario el que se hizo cargo en su momento de la inicial retirada de esta red del inmueble de su titularidad para posibilitar así la realización de las obras de edificación, considerando por ello la administración que es a él al que le corresponde, si lo desea, culminar esta tarea a su costa.

Sin embargo el reclamante manifiesta que existía un compromiso del Ayuntamiento al respecto, aunque más que ese compromiso creemos que la realidad es que la falta de apertura de un paso peatonal que comunicaba la calle de nueva apertura (XXX) con la C/ XXX fue la que motivó que la red de saneamiento existente tuviera que ser desviada hacia la parcela tanta veces referida, tal y como se infiere de la documentación aportada en un expediente anterior (20150090), desvío que fue realizado y suponemos que abonado por el reclamante al no haberse podido ejecutar de otra manera dado el incumplimiento municipal de los plazos previstos para la apertura de este nuevo vial.

Creemos que, de ser esto así, no resultaría posible repercutir nuevamente sobre el propietario el coste de esta actuación, siempre claro está que este desvío provisional no se tratara más que de una “obra de compromiso” mientras el Ayuntamiento efectuaba las actuaciones pertinentes, extremo que esta Institución desconoce y que debe comprobar esa administración para establecer si es ella o el reclamante el que debe asumir el coste de la precitada conexión, o bien si debe procederse a una suerte de compensación entre los costes previstos inicialmente para realizar esta alteración de la servidumbre y los costes abonados por la actuación provisional de manera que se evite tanto la existencia de un posible enriquecimiento injusto como de un inadecuado reparto de los beneficios y las cargas que se derivan de este proceso urbanístico.

En este sentido conviene recordar que el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios del predio dominante y sirviente en las servidumbres viene recogido en los arts. 543 y siguientes del Código Civil, estableciendo el artículo 545 que, si por razón del lugar asignado primitivamente o por la forma establecida para el uso de la servidumbre, llegara ésta a ser muy incómoda para el dueño del predio sirviente, o le privase de hacer en él obras, reparaciones o mejoras importantes, podrá variarse a su costa, siempre que se ofrezca otro lugar o forma igualmente cómodas y de suerte que no resulte perjuicio alguno para los que tienen el derecho a usar la servidumbre.

De acuerdo con esta regulación y en este caso, el titular del inmueble que pretendía variar el trazado de la canalización ofreció como alternativa que esta discurriera por una vía peatonal prevista en el proyecto de actuación, y cuyos terrenos ya habían sido cedidos a esa administración para su urbanización, siendo las demoras acumuladas en la misma las que determinaron el desvío provisional al que hoy se intenta poner fin.



Como VI conoce perfectamente en zonas urbanas el trazado de las redes de saneamiento debe discurrir por vías o espacios públicos no edificables, y preferiblemente por las calzadas. Además en el diseño de las redes de alcantarillado debe prestarse especial atención a la posible afectación a las construcciones preexistentes y a las fincas particulares, y por eso debe separarse suficientemente de las edificaciones para reducir en lo posible los daños a terceros provocados por posibles fugas o filtraciones.

Creemos que en este caso el traslado de la red de saneamiento interesa no solo al particular que lo demanda sino también a esa administración, y por ello debe garantizar que el mismo que efectúa, valorando en su caso la posible compensación o distribución de los costes previstos y de los efectivamente generados por la “actuación provisional” realizada, y todo ello en garantía del interés público en la adecuada culminación de los procesos urbanísticos y del principio de igualdad en la prestación de los servicios públicos.

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 **Recomendación**:

“Que por parte de la Corporación municipal que VI preside se efectúen las correspondientes tareas de verificación de la adecuada conexión a la red pública de alumbrado de la farola a la que se refiere este expediente conforme a los parámetros establecidos para este servicio público en su localidad.

Que se culmine, en el caso de que no se haya hecho aún, el traslado de la red de saneamiento a la que se refiere este expediente tal y como se establecía en el proyecto de actuación de la UE XXX, valorando en su caso la posible compensación de los costes motivados por la necesaria ejecución de una previa actuación provisional”

Esta es nuestra recomendación 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.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López