



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA
ILMO. SR. ALCALDE**

Asunto: Colector de saneamiento/ Deficiencias

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 **865/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era la existencia de posibles deficiencias en la prestación del servicio de alcantarillado y recogida de aguas pluviales que se realiza en ese municipio.

Según manifestaciones del autor de la queja, el deficiente trazado o la falta de capacidad de evacuación del colector que da servicio a los inmuebles ubicados en la calle XXX de esa ciudad, singularmente a los situados en los números XXX y XXX de dicha vía pública, provoca que sobre todo con ocasión de fuertes lluvias se produzcan inundaciones de aguas pluviales y residuales en los bajos, garajes, trasteros y zonas comunes de dichos inmuebles, así como en otros de calles próximas, situados en la calle XXX, XXX, Avenida XXX, etc.

Esta situación, que durante el año 2023 se repitió en cuatro ocasiones, además de originar graves perjuicios e incomodidades a los residentes en la C/ XXX, supone un problema de salud pública que puede perjudicar a muchos los vecinos de su municipio.

Al parecer, estos hechos han sido puestos en conocimiento de ese Ayuntamiento en varias ocasiones, sin que hasta el momento la se hayan tomado medidas efectivas al respecto, razón por la que se solicita la intervención de esta Defensoría.

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

En atención a dicha petición de información se remitió un informe, en el cual se alude, en efecto, a inundaciones puntuales en plantas bajo rasante durante episodios de fuertes lluvias. Según se indica, en respuesta a dichos episodios de inundación, se realizaron por el Ayuntamiento inspecciones técnicas, tanto de la acometida como de las arquetas interiores, así como una limpieza extraordinaria de los imbornales. Asimismo, se



revisó el estado de los colectores generales, que no presentaban defectos ni acumulaciones, confirmándose su correcto funcionamiento.

Añade que, tanto en dichas inspecciones como en el informe técnico aportado por la comunidad, se identifica como causa principal de las inundaciones la configuración deficiente de la red interior del edificio. En concreto, se advierte que la acometida se conecta al colector general por debajo de la cota mínima reglamentaria y sin válvulas antirretorno, incumpliendo así lo dispuesto en la Ordenanza municipal del servicio de saneamiento y en el Código Técnico de la Edificación.

Por otra parte, se descarta la existencia de insuficiencia estructural en el colector general, tratándose de una conducción de PVC corrugado de diámetro 500 mm, dimensionada adecuadamente para la zona, y en buen estado de conservación. Las imágenes aportadas por la comunidad aluden a un imbornal obstruido, pero se aclara que estos elementos evacúan agua de los viales hacia la red de saneamiento y no al contrario, y que su correcto funcionamiento depende de su limpieza, la cual se realiza de forma periódica salvo cuando su acceso está bloqueado, por ejemplo, por vehículos o por la ejecución de obras próximas.

El informe concluye que la causa de las inundaciones se encuentra en las instalaciones interiores del inmueble, cuya conservación, mantenimiento y adecuación corresponde a la propiedad, de acuerdo con el artículo 88 de la Ordenanza municipal. Se sugiere a la comunidad valorar distintas soluciones técnicas, como la elevación de la acometida, la instalación de válvulas antirretorno, sistemas de drenaje sostenible (SUDS), o depósitos con bombeo.

Finalmente, se informa que no consta en el Departamento de Patrimonio municipal ninguna reclamación de responsabilidad patrimonial por daños derivados de estos hechos, ni expediente alguno tramitado al respecto.

Tras la recepción del informe municipal se han recibido en esta Defensoría varias comunicaciones de la parte reclamante, aportando videos en los que se observan los garajes inundados y el agua retrocediendo a los inmuebles referidos en la queja a través de los elementos sanitarios. Además, se efectúan en los escritos algunas reflexiones sobre la situación, señalándose que las inundaciones recurrentes que se producen en los garajes, trasteros, ascensores e incluso plantas bajas de los inmuebles situados en las calles XXX y adyacentes, con ocasión de lluvias intensas, suponen un riesgo sanitario grave para los vecinos afectados. En su argumentación, se destacan los peligros higiénico-sanitarios derivados de la presencia de aguas residuales sin tratamiento adecuado, insistiendo en que este tipo de situaciones pueden contribuir a la transmisión de enfermedades infecciosas, dada la naturaleza contaminante del agua de inundación.



El reclamante afirma que estas inundaciones no son casos aislados, sino que afectan también a otras zonas de la ciudad, como las calles XXX, XXX, XXX y la Plaza XXX, habiendo tenido conocimiento, incluso, de situaciones similares sufridas por establecimientos hoteleros del centro urbano.

Según se indica, las comunidades afectadas han trasladado al Ayuntamiento de Soria varios escritos acompañados de informes técnicos, en los que se señala expresamente el posible infra dimensionado del colector de la zona, acentuado por el desarrollo urbanístico reciente y el aumento del caudal de aguas pluviales. A pesar de ello, hasta la fecha, según se indica, la única respuesta municipal habría sido la solicitud de informes referidos a las redes interiores de saneamiento de los edificios, los cuales ya han sido entregados, insistiendo en que se trata de una cuestión que compromete directamente la salubridad de las viviendas afectadas y el bienestar general de la población.

La última comunicación remitida por la parte reclamante se acompañó de un informe municipal, que coincide con el remitido a esta Defensoría. En aquella comunicación se rebaten las afirmaciones recogidas en el precitado informe, especialmente en lo relativo a la responsabilidad sobre las inundaciones que afectan al inmueble ubicado en la calle XXX. Así, se subraya que tanto en el informe municipal como en un informe técnico elaborado por una arquitecta colegiada se reconoce que una de las causas fundamentales del problema es la ejecución defectuosa de la acometida de saneamiento del edificio, que vierte a una cota inferior a los tres cuartos del diámetro del colector general, contraviniendo así lo dispuesto en el artículo 69 de la Ordenanza municipal del servicio de saneamiento. Según se expone, dicha irregularidad constructiva debió haber sido detectada y corregida por el Ayuntamiento en el momento de la construcción del inmueble, conforme a las obligaciones de supervisión técnica previstas en el artículo 80 de la misma Ordenanza.

Asimismo, en el escrito se discrepa de la afirmación contenida en el informe municipal, según la cual el mantenimiento de la red interior corresponde en exclusiva a la propiedad. En ese sentido, se recuerda que, conforme a los artículos 68 y 84 de la Ordenanza municipal, debe diferenciarse claramente entre las instalaciones interiores — de competencia privada— y la acometida, que es un elemento que conecta la red privada con la red pública y cuya ejecución debe ajustarse a las condiciones técnicas supervisadas por la Administración municipal. En consecuencia, se reitera e insiste en que las inundaciones que sufre el inmueble son consecuencia directa de una deficiente ejecución de la acometida y de la insuficiencia del colector general, por lo que se solicita que el Ayuntamiento asuma su responsabilidad y adopte las medidas necesarias para corregir las mismas.

A la vista de la totalidad de la información recabada procede efectuar al Ayuntamiento de Soria algunas consideraciones.



En primer lugar, debemos señalar que la cuestión analizada en esta queja se produce en dos bloques de viviendas de reciente construcción, aislados en superficie y que comparten garajes en la planta sótano, punto en el que se están produciendo las inundaciones que denunciadas pero que, por lo que conocemos, no se dan solo en esta calle en concreto y en estos inmuebles, sino también en otras calles colindantes, lo que podría remitir a un problema más general, de dimensionado de redes, que al más concreto de una acometida, contrariamente a lo que ha venido sosteniendo ese Ayuntamiento.

Fotografía suprimida en aplicación de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

Pues bien, conviene iniciar nuestras consideraciones sobre el asunto que ha sido objeto de queja recordando que el servicio de alcantarillado constituye un servicio básico de prestación obligatoria para todos los municipios, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), así como en el artículo 20.1 de la Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León.

Este servicio comprende tanto la evacuación de las aguas residuales como la recogida y conducción de las aguas pluviales hasta su punto de tratamiento o vertido final, de manera que garantice unas condiciones adecuadas de salubridad, seguridad y bienestar en los entornos urbanos.

A través de este servicio se aseguran, además, derechos constitucionales como el derecho a una vivienda digna (artículo 47 CE), a la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE), por lo que su prestación debe responder a criterios de eficacia, continuidad, calidad y no discriminación.

La técnica de los servicios obligatorios responde al esfuerzo del legislador por asegurar a todos los ciudadanos un nivel básico de prestaciones, en condiciones de igualdad, siendo el Ayuntamiento la Administración que diseña el trazado urbano y las redes de servicios públicos. Corresponde, por tanto, a la entidad local prever una respuesta técnica adecuada en sus infraestructuras para que fenómenos previsibles como las lluvias intensas no generen perjuicios evitables a los titulares de viviendas o establecimientos ubicados en zonas urbanizadas.

En consecuencia, cualquier disfunción en la evacuación de aguas en determinados sectores de la ciudad, si responde a deficiencias estructurales, falta de mantenimiento o



defectos en la planificación técnica, debe ser corregida mediante la actuación directa de la Administración competente.

En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento de Soria admite que las viviendas afectadas por las inundaciones están conectadas a un colector general de 500 mm de diámetro, al que vierte una acometida cuya cota de entronque se sitúa por debajo de los tres cuartos del diámetro del colector.

Esta circunstancia, de acuerdo con lo señalado en el informe técnico municipal, supone una infracción de lo dispuesto en el artículo 69 de la Ordenanza municipal de prestación del servicio de saneamiento. Asimismo, se constata que dicha acometida carece de válvulas antirretorno, lo cual contraviene también las previsiones contenidas en el Código Técnico de la Edificación (DB-HS 5) y en el propio artículo 69.c) de la Ordenanza municipal, que exige expresamente la inclusión de estos dispositivos de seguridad en las acometidas de los inmuebles situados bajo cota de rasante.

El Ayuntamiento sostiene que el colector general se encuentra en correcto estado de funcionamiento, aunque esta afirmación no puede considerarse concluyente a la vista de las reiteradas inundaciones denunciadas en los bajos de varios edificios de la zona, acompañadas de la entrada de aguas residuales a través de los sanitarios, lo cual evidencia un posible estado de sobrepresión en la red durante episodios de lluvia intensa.

Resulta relevante, en este punto, el informe técnico presentado por la comunidad de propietarios afectada, que corrobora la concurrencia de dos causas: de un lado, la configuración defectuosa de la acometida, y, de otro, la limitada capacidad del colector general, cuya sobreelevación acaba derivando parte del caudal hacia las plantas subterráneas de los edificios.

A juicio de esta Institución, la irregular ejecución de una acometida que vierte a una cota no reglamentaria y/o sin los dispositivos de seguridad obligatorios, no puede considerarse un problema atribuible exclusivamente a los titulares de los inmuebles.

Conforme establece el artículo 80 de la Ordenanza de prestación del servicio de saneamiento, el Ayuntamiento debió ejercer una función de control técnico sobre la ejecución de las acometidas, velando porque se ajustaran a la normativa y asegurar con ello un funcionamiento adecuado del sistema. Si, como parece, no se exigieron las correcciones necesarias al tiempo de autorizarse la conexión, y la situación ha derivado en perjuicios para los usuarios, deben deducirse las responsabilidades correspondientes y adoptarse las medidas correctoras oportunas.



La situación que vienen enfrentando estos vecinos no parece que les pueda ser atribuible a ningún efecto, ya que ellos no autorizaron la conexión tal y como se realizó y han venido obrando en la legítima confianza de que dichas actuaciones se ajustaban a los requisitos marcados por la Administración responsable, la cual hasta el momento ningún reproche técnico ha realizado en relación con la infraestructura en cuestión.

Resulta muy forzado concluir que el eventual diseño defectuoso de esta acometida deba considerarse un problema particular o de las instalaciones interiores del edificio tal y como se sostiene por el Ayuntamiento, dado que es éste el que debió fijar las características de las acometidas y el punto de conexión concreto en el que se hubo de realizar (artículo 78 y 79 de la Ordenanza).

En este sentido, la Sentencia del TSJ de Castilla y León de 28 de septiembre de 2001 señala que corresponde al Ayuntamiento la conservación de las acometidas cuando éstas discurren por el dominio público y han sido ejecutadas por la entidad suministradora o la Administración competente, añadiendo que el mero hecho de que una Ordenanza local atribuya al usuario el deber de conservación no excluye la responsabilidad municipal cuando el daño producido tiene su origen en una actuación deficiente, autorizada o tolerada por el Ayuntamiento.



Por todo lo anterior, y en aplicación de los principios de responsabilidad de la Administración en el ejercicio de sus competencias, buena administración y tutela de los derechos fundamentales, esta Institución considera que el Ayuntamiento de Soria debe valorar tanto la corrección técnica de la acometida afectada, particularmente la suficiencia del colector al que vierten las aguas, adoptando, como resultado de esa verificación, las medidas necesarias para evitar que se repitan los episodios de inundación denunciados, en la medida en que, además, pueden afectar a la salubridad de los residentes en las viviendas y a la estanqueidad de los garajes, generando situaciones de riesgo higiénico-sanitario.

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: Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside se proceda a realizar una evaluación técnica integral de la red de saneamiento en la zona afectada, especialmente en las calles XXX y adyacentes, a fin de comprobar si el colector general presenta algún grado de insuficiencia estructural en episodios de lluvias intensas, valorando si su capacidad hidráulica resulta adecuada para el caudal que recibe tras el desarrollo urbanístico de la zona.

SEGUNDA: Que, en el supuesto de que se confirme la existencia de deficiencias estructurales en el trazado o sección del colector, se proceda a la redacción y ejecución de un proyecto técnico de ampliación o adecuación de la infraestructura, incluyendo, si fuera necesario, la implantación de sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS) u otras soluciones que contribuyan a reducir el riesgo de inundaciones y a mejorar la eficiencia del sistema de evacuación de aguas residuales y pluviales.



TERCERA: Que se revisen las acometidas de saneamiento de los inmuebles ubicados en la zona afectada, en particular las situadas en la calle XXX, verificando si su trazado, cota de vertido y elementos de seguridad (como válvulas antirretorno) cumplen con lo dispuesto en la Ordenanza municipal y en el Código Técnico de la Edificación, adoptando las medidas necesarias para subsanar cualquier deficiencia detectada.

CUARTA: Que, en el caso de acometidas que hubieran sido ejecutadas con deficiencias técnicas y autorizadas por el Ayuntamiento sin los controles debidos, se asuma la responsabilidad correspondiente en su reparación, considerando que la ejecución y supervisión de estas infraestructuras compete a la Administración.

QUINTA: Que, en su caso y si lo considera necesario, estudie la posibilidad de elaborar un plan de actuaciones a medio y largo plazo para mejorar la red de saneamiento en los sectores urbanos más vulnerables a episodios de lluvias intensas, integrando criterios de resiliencia urbana, salubridad y sostenibilidad, y atendiendo de manera preferente a aquellos entornos residenciales o dotacionales donde las inundaciones puedan comprometer las condiciones higiénico-sanitarias, el bienestar y la seguridad de las personas.

SEXTA: Que se mantenga informados a los vecinos afectados de las actuaciones que se adopten para solucionar el problema, facilitando canales de comunicación y atención directa que permitan trasladar de forma ágil las incidencias o aportaciones relevantes para el seguimiento del caso.

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).