



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID  
EXCMO. SR. ALCALDE

**Expediente: ACTUACIÓN DE OFICIO 1351/2022**

**Asunto: Servicios mínimos municipales/ Carencias/ Camino de la Virgen de la Merced**

Excmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.E. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente de oficio que se tramita en esta Institución con el número arriba indicado, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la actuación de oficio era la difícil situación que sufrían algunos vecinos del Camino de la Virgen de la Merced de su localidad, por la falta de prestación de algunos servicios básicos y esenciales para poder desarrollar su vida ordinaria, aludiendo, más en concreto, a la ausencia de suministro de agua potable y de redes de saneamiento.

La situación, según se reflejaba en los medios de comunicación, afectaba a más de 20 familias y se venía produciendo desde hacía más de 50 años, sin que nunca hubiera sido abordada por esa entidad local, y ello pese a que la prestación de esos servicios es obligatoria para los todos los municipios e, incluso, se trata de servicios vinculados a un derecho fundamental, como se deduce de la Resolución 64/292 de la Asamblea General de las Naciones Unidas, en la que se reconoce explícitamente el derecho humano al agua y al saneamiento, reafirmando que un agua potable limpia y el saneamiento son esenciales para la realización del resto de los derechos humanos, lo cual nadie puede poner en duda.

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

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

*“1. Antecedentes y situación.*

*El Sector, en cuestión, se encuentra en la zona noroeste de Valladolid, surge en la falda de uno de los páramos que protegen y rodean la ciudad, denominada como Fuente el Sol. Discurre además por un tramo de la vía pecuaria Cañada de Villanubla. El borde de la cañada ha sido tradicionalmente utilizado primero por tierras de cultivo que propiciaron la construcción de edificaciones afectas al sistema productivo y para el cuidado de las mismas,*



*naves para el ganado, la mayoría desaparecidas o abandonadas y en los últimos años el asentamiento del Sector industrial.*

*Este crecimiento fortuito y descontrolado de las edificaciones, fuera de las condiciones legal y reglamentariamente establecidas en las normativas que estuvieran en vigor, al no haberse planificado, ha acarreado un Sector con grandes deficiencias y carencias de las infraestructuras propias de suelo urbano y las únicas que existen son insuficientes para el desarrollo del mismo. De igual forma cuentan con alineaciones arbitrarias de los límites de las parcelas, que incluso invaden una franja de 3 metros de anchura la vía pecuaria.*

*Todas estas singularidades junto con la gran extensión del mismo, la gran cantidad de propietarios que resultan inscritos en el Sector y la propia casuística de los propietarios han dificultado su desarrollo, presentando actualmente de forma dispersa construcciones en distintos estados de conservación, ruinosas y de abandono, siendo algunas de ellas, las más cercanas a la vía pública, en margen de los números pares, edificaciones remozadas con aparente uso de vivienda, bien ocasional o en algún caso con un uso de carácter más permanente.*

*El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) refleja en sus planos de ordenación, las determinaciones urbanísticas de los suelos que componen el término municipal y en concreto, para el ámbito de referencia, está catalogado como Suelo Urbano No Consolidado de iniciativa privada, con uso mixto productivo y residencial, estableciéndose una ordenación trasladada de la que fue aprobada definitivamente en el año 2004 en el Plan especial de Reforma interior (PERI) del Área de Planeamiento Específico (APE) nº 5 “Cañada de Villanubla” promovido a instancia de varios propietarios cuyas parcelas sumaban una amplia zona del Sector, pretendiendo poner en marcha la urbanización del mismo mediante la presentación del consiguiente Plan Especial.*

*El modelo de gestión propuesto era el de tres unidades de actuación, actualmente denominadas en el PGOU vigente como áreas de planeamiento previo o asumidas en suelo urbano no consolidado y pretendiéndose ejecutar con inmediatez la UA-2 (actual SE.APP.53-04 Cañada Villanubla II) que aglutina a los propietarios que lo han promovido, lo que facilitaría de sobremanera la puesta en marcha de las otras dos unidades restantes la UA-1 (actual SE.APP.53-03 Cañada Villanubla I, más lejano de la ciudad, con mínima población residente y muy dispersa) y la UA-3 (actual SE(o).53-05 Cañada de Villanubla, con ordenación detallada, más próximo a la ciudad, más concentrado y con mayor población residente), cuyo planeamiento global desde el PERI era la conservación de la totalidad de las edificaciones (vivienda e industria) que se encontraran en ella y cuya consolidación pasaría por intervenciones más sencillas para asumir por los propietarios incluidos en dichas unidades de actuación.*

*Sin embargo, sobre la UA-1 (actual SE.APP.53-03 Cañada Villanubla I), en la que se sitúan los inmuebles a los que se alude en esta actuación de oficio y la UA-3 (actual SE(o).53-05 Cañada de Villanubla, no ha sido tramitado proyecto de actuación alguno que*



*permita conocer una determinada parcelación y asignación de derechos y obligaciones a los propietarios de las parcelas incluidas en la unidad, ni la ubicación del aprovechamiento que correspondería al Ayuntamiento conforme al art. 42 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).*

*Mientras que para la UA-2 (actual SE.APP.53-04 Cañada Villanubla II) la cual engloba parcelas sin ningún tipo de edificación, para la que sí se tramitó el ineludible proyecto de actuación y reparcelación, aprobándose definitivamente en el 2006, pero sin que a fecha de hoy conste en el gestor de archivos la tramitación del necesario proyecto de urbanización que concrete las obras de urbanización propias del sector, así como su conexión a los sistemas generales existentes de la ciudad.*

*Por lo tanto, para que las parcelas que conforman la totalidad del Sector alcancen la condición de solar deberán tramitarse los correspondientes proyectos de actuación, reparcelación y urbanización, así como la recepción de las obras por parte de la administración.*

*Mientras tanto, el régimen de este suelo será el reflejado en los art 42 y 43 del RUCyL para el Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Detallada y art 44 y 45 para el Suelo Urbano No Consolidado sin Ordenación Detallada, con los derechos y deberes allí recogidos, así como el derecho al uso provisional recogido en el art. 47, autorizable en la medida en que no sea incompatible con la ordenación detallada que refleja el PERI.*

*Por ello, al ser un ámbito que cuenta con un instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, cuyas determinaciones se asumen mayoritariamente trasladando las condiciones de edificación y el uso pormenorizado (etiquetas) al lenguaje utilizado por la Revisión del PGOU y manteniéndose su categoría como suelo urbano no consolidado por tener pendiente aún la gestión o la urbanización.*

*El camino de la Virgen de la Merced con una longitud de 1300 m., dispone de una conducción de alcantarillado que discurre por una de las cunetas del mismo, pero cuyo diámetro es 300 mm, el cual es insuficiente para evacuar las aguas residuales y pluviales que pueden originarse en el Sector, coincide con el primer tramo, más próximo a la ciudad, de aproximadamente 300 m., donde se ubican las parcelas más próximas de los núm. pares del 2 al 16, por ello el PERI preveía sustituir este tramo con otro de mayor sección y conectarlo al sistema de alcantarillado existente fuera del Sector de mayor capacidad y a definir más específicamente en el proyecto de urbanización que se elaborara, circunstancia ésta que no ha ocurrido.*

*También utilizan esta red, un asentamiento de edificaciones que conforman un núcleo muy agrupado por el lado de los impares del camino, del 5 al 17, que se sitúan en unas parcelas situadas dentro del Sector 15 del PGOU, situado en el borde oeste del suelo urbano, al norte de la Avenida de Gijón, cuyo suelo está categorizado como suelo urbanizable, que deberá ser gestionado mediante la figura de un Plan Parcial, aún sin desarrollar, con una*



*previsión de uso mixto productivo y residencial al igual que las unidades de actuación referidas anteriormente, además de que deberá prever también las necesarias conexiones entre el Camino de la Virgen de la Merced y la Avenida de Gijón, integrando en la nueva trama el trazado de la Cañada Real Soriana como espacio libre y conexión con el suelo rústico.*

*En relación con el abastecimiento existen dos conducciones que atraviesan el Sector longitudinalmente por el camino de la Virgen de la Merced. Una es la que transporta, en exclusividad, el agua potable hasta la prisión de Villanubla de forma bombeada, por lo que no es posible su utilización para abastecer al Sector y la otra de fibrocemento y PVC y que al igual que el alcantarillado, abastece a las parcelas referidas anteriormente, en la parte inicial del camino, más próxima a la ciudad, con un diámetro de 63 mm, totalmente insuficiente para el consumo del sector y el futuro crecimiento urbano a lo largo de la cañada, por ello el PERI preveía sustituir este tramo con otro de fundición dúctil, de mayor sección conectándolo a la red de abastecimiento existente fuera del Sector de mayor capacidad y presión, dado que el ramal desde donde se alimenta actualmente la red de 63 mm existente, se realiza por gravedad desde el depósito de Girón con lo que la presión por diferencia de cota es pequeña y no sería viable su prolongación hasta los reclamantes que están situados a partir de los 400 m del extremo final de la tubería existente, donde se ubica la parcela núm. 32 como primer punto que debiera ser suministrado y hasta el final del camino donde se ubica una parcela con actividad industrial.*

*Consultado el Servicio de Padrón de Habitantes municipal, consta que, en el camino de la Virgen de la Merced, entre los números impares 1 al 17 y del 2 al 58 para los pares, están dados de alta en el registro un total 69 personas, que se reparten en 15 parcelas de los Sectores colindantes al camino, de las cuales corresponden 58 personas las que se ubican en el primer tramo referido (del 1 al 17 y del 2 al 18) y que cuentan con los servicios de abastecimiento y alcantarillado, si bien también disponían de pozos para su autoabastecimiento, cuya construcción fue promovida por la parcela núm. 12 con un uso Básico Dotacional Colectivo Docente, además del Sanitario, Beneficencia y Religioso, lo que propicio que las parcelas próximas pudieran conectar, a su costa, y disponer de estos servicios.*

*El resto de personas registradas, algunas recientemente, hacen un total de 11, si bien algunas de ellas no residen de forma permanente, se ubican de forma dispersa y más concretamente en los núm. 38, 50, 52 y 56 correspondientes a parcelas del Sector SE.APP. 532-03, la más alejada de la ciudad, no cuentan con los servicios de abastecimiento y alcantarillado municipales, si bien cuentan con pozos de agua contruidos para los usos productivos que se desarrollaban antiguamente, disponiendo además de pozos negros para la recogida de las aguas residuales.*

*La Entidad Pública Empresarial Local «Agua de Valladolid E.P.E.» constituida a efecto por el Ayuntamiento de Valladolid para la gestión directa de los servicios públicos de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales tiene*



*implantado un programa de control de calidad del agua potable, suministrada a través de las redes de distribución municipales hasta los puntos de entrega al consumidor.*

*En las parcelas en las que los usuarios tengan un suministro de agua propio, mediante la utilización de antiguos pozos, al no estar conectados a una red de distribución pública y dado que apenas existe regulación al respecto, ni reglas relativas a la calidad de los suministros privados de agua serán, los propietarios de los pozos los responsables de asegurar el mantenimiento y la calidad del agua que consumen, con arreglo a la legislación vigente sobre agua de consumo humano, así como de sus instalaciones interiores. Consultado el registro de entradas de Aquavall, solamente consta la existencia de una solicitud en el año 2020, del titular de la parcela con nº(...), ubicada a una distancia de 400 metros tanto del punto final del ramal de 63 mm, como de la cabecera del colector de alcantarillado existentes, adjuntándose la respuesta evacuada ante la misma.*

*Por todo lo anterior, se refrenda que la multiplicidad de propiedades y la situación económica sobrevenida han sido una de las causas por las que el Sector no se ha desarrollado aún. Por ello, y a pesar de las carencias de infraestructuras que atesora el mismo, se puede observar que, frente al intento de unos promotores de iniciar su desarrollo, como derecho a urbanizar según la Ley de Urbanismo de Castilla y León, por lo que no les importaría, asumir inicialmente las cargas urbanísticas que les sean atribuidas, tales como viales, plazas públicas, cesión de terrenos para dotaciones, conexión con las infraestructuras generales, etc., pretendiendo el aprovechamiento lucrativo que les correspondería por Ley, el resto de los propietarios, básicamente parece que pretenden una legalización de lo existente”.*

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

En primer término debemos señalar que el detallado informe que se ha evacuado por esa Administración aporta una extensa descripción de la situación urbanística y de los condicionantes técnicos y de otra naturaleza que afectan al ámbito territorial en el que se asientan los inmuebles que son objeto de la presente actuación de oficio en lo referente a la recepción de servicios básicos.

En efecto y según se expone, el área a la que se refiere este expediente se caracteriza por una urbanización dispersa y no planificada, con edificaciones de diverso grado de consolidación, muchas de ellas de origen agropecuario y algunas de ellas habilitadas para uso residencial.

Desde el punto de vista urbanístico, nos informan que la zona se clasifica como Suelo urbano no consolidado, con ordenación detallada establecida a través del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Área de Planeamiento Específico nº 5, aprobado en el año 2004. El planeamiento establece tres unidades de actuación, pero solo una de ellas la UA-2 ha sido objeto de tramitación parcial, aunque no se habría aprobado el proyecto de urbanización que facilite la ejecución de las infraestructuras necesarias.



En cuanto a las otras dos unidades de actuación, que comprenden precisamente los tramos del Camino de la Virgen de la Merced donde se localizan las viviendas a las que más precisamente estamos aludiendo, no consta que se haya iniciado ningún procedimiento de gestión urbanística, ni siquiera de reparcelación, por lo que el Ayuntamiento considera que resulta no sería factible, de acuerdo con la normativa urbanística, acometer la dotación de servicios básicos hasta que no se complete la transformación del sector contando con la iniciativa privada.

No obstante, el propio informe municipal viene a reconocer que en el tramo inicial del Camino de la Virgen de la Merced, es decir, el que resulta más próximo a la ciudad, ya existen alguno de los servicios básicos a los que se refiere nuestra actuación, aunque ciertamente sean prestados mediante redes de escasa capacidad y, por ello, no sería posible su prolongación llegar a todos los inmuebles que existen en esta zona.

Por otro lado se concreta en el informe municipal que son 69 las personas que figuran empadronadas en dicho ámbito, y no todas ellas residen de forma habitual, aunque algunas personas lo hacen en las parcelas más alejadas y donde no existe red municipal de agua ni de saneamiento, por lo que se suministran a través de pozos privados, disponiendo de fosas sépticas o pozos negros para la evacuación de las aguas residuales.

Partiendo de esta descripción, es necesario insistir, más allá de que se trate de servicios públicos de prestación municipal obligatoria, en que el acceso al agua potable y al saneamiento ha sido reconocido por la Asamblea General de las Naciones Unidas como un derecho humano, incluso con carácter de esencial para el ejercicio de los demás derechos fundamentales.

El derecho al agua, entendido en el sentido que marcan las normas internacionales, está implícito en el derecho a la vida (art. 15 CE) y su efectividad se vincula con tres contenidos típicos del estado social: el derecho a la protección de la salud, el derecho a una vivienda digna y a un medio ambiente adecuado.

Por su parte, el artículo 13.2 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León señala que todas las personas tienen derecho a la protección integral de la salud, y los poderes públicos de la Comunidad deben velar para que este derecho sea efectivo, siendo evidente que tal derecho no se garantizará si las personas o las familias no tienen acceso al agua potable y a la evacuación de las residuales con todas las garantías.

Por otra parte el artículo 16.14 de la misma norma estatutaria recoge, entre los principios rectores de las políticas públicas de Castilla y León, el acceso en condiciones de igualdad a una vivienda digna, lo cual tampoco se garantiza si las viviendas, por los motivos



que sean, carece del oportuno suministro de agua potable<sup>1</sup> y de los sistemas de evacuación de las residuales, además del acceso a otros servicios públicos también esenciales.

Este reconocimiento impone a las autoridades públicas, singularmente a las autoridades locales, la obligación de adoptar medidas que garanticen el acceso al agua potable y también al saneamiento en condiciones de salubridad, aceptables y asequibles, especialmente en ámbitos geográficos en los que existen edificaciones destinadas a vivienda, incluso habitual, como puede ser la referida en este expediente, máxime cuando se hallan emplazadas en un ámbito territorial clasificado como suelo urbano no consolidado.

En efecto, los datos obtenidos en el marco de nuestro expediente promovido de oficio ponen de manifiesto, en la línea de lo expuesto en su informe, que se tratan de construcciones destinadas un uso habitacional consolidado desde hace décadas, que han sido toleradas o incluso favorecidas, posiblemente por faltar durante décadas una actuación administrativa decidida a resolver la situación que lamentablemente ha llegado hasta nuestros días.

Pese a las dificultades expuestas en el informe recibido, principalmente relacionadas con la aplicación de la normativa urbanística, dificultades que resultan ciertamente considerables y comprensibles, debemos oponer que no es aceptable, a nuestro juicio, que se postergue el acceso al agua y al saneamiento de los residentes a la espera de una futura actuación urbanizadora promovida por los particulares y ello pese a que es cierto que los deberes urbanísticos deben ser asumidos en principio por los propietarios del suelo, aunque corresponda al Ayuntamiento el ejercicio de competencias fundamentales en lo que supone urbanizador, sin olvidar que éste también ha de garantizar, también en el ejercicio de sus competencias prestacionales, el acceso de todos los vecinos a los servicios públicos básicos.

No cabe la inacción ante situaciones de riesgo sanitario derivadas de la ausencia de servicios esenciales, sin que la falta de desarrollo y aplicación de los instrumentos de planeamiento puedan determinar una falta de garantías en la prestación de servicios básicos municipales. En este sentido resulta especialmente preocupante la posible contaminación de los pozos que sirven de para suministrar agua de consumo a estas viviendas a determinadas edificaciones dedicadas a actividades educativas y/o religiosas situadas también en la zona, máxime cuando en las proximidades pueden situarse fosas sépticas o pozos negros, en un entorno caracterizado por suelos de alta permeabilidad y en el que no existe, por lo señalado en el informe recibido, un control sanitario sistemático. Esta situación podría suponer un riesgo cierto para la salud pública, y no solo para las personas que residen en estas viviendas, lo que justificaría que por esa Administración se procediera a la adopción de las medidas preventivas y/o correctoras con carácter inmediato.

En este sentido, la clase de suelo sobre el que están construidas estas viviendas y la falta de desarrollo y gestión urbanística del mismo, no debe impedir que el Ayuntamiento

---

<sup>1</sup> Mas extensamente puede consultarse las consideraciones que se realizan en nuestro informe especial titulado: "Derecho humano al abastecimiento de agua potable. Medidas dirigidas a su salvaguarda", cuyo contenido íntegro está disponible en nuestra web: <https://www.procuradordelcomun.org>



adopte las medidas que considere más oportunas, sean o no con carácter excepcional y/o transitorias para garantizar el acceso al agua potable y a un sistema de evacuación de aguas residuales seguro a las personas que residen en las mismas.

En efecto, en tanto no sean tramitados y aprobados los instrumentos de ordenación detallada y los proyectos de actuación y urbanización a los que se refiere el informe municipal recibido, esa Administración debe estudiar y arbitrar las fórmulas que permitan proporcionar estos servicios básicos para garantizar la seguridad y adecuadas condiciones de salubridad a los vecinos del municipio de Valladolid que allí residen.

Sin ánimo de relacionar exhaustivamente las posibles medidas a adoptar, podrían considerarse, por ejemplo, el establecimiento de puntos de suministro controlados próximos a las viviendas afectadas, la instalación de depósitos comunitarios con recarga periódica desde las redes de suministro públicas y con control sanitario, o la habilitación de redes provisionales con carácter excepcional. Así como, en materia de saneamiento, las soluciones transitorias que podrían adoptarse podrían consistir, por ejemplo, en la instalación de fosas sépticas estancas compartidas, sujetas a control y mantenimiento por parte de la Administración o de la empresa concesionaria, o la recogida periódica mediante sistemas móviles de vaciado que eviten que se produzcan vertidos incontrolados. Sin que estas soluciones provisionales deban sustituir a la urbanización de la zona conforme a los instrumentos de planificación y gestión urbanística de que se ha dado cuenta en el informe, si bien han de garantizar a los vecinos unas condiciones mínimas de salubridad e higiene mientras el desarrollo urbanístico se materializa.

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**:

**PRIMERA:** Que por parte de la Corporación municipal que V.E. preside se aborde la situación que presenta, en relación con la prestación de los servicios públicos de abastecimiento de agua potable y saneamiento, la zona a la que se refiere esta actuación de oficio; valorando la necesidad de adoptar las medidas necesarias para garantizar el acceso efectivo al agua potable y el saneamiento a las viviendas habitadas de forma permanente e, incluso, de forma temporal en zona, en tanto se avanza en el desarrollo urbanístico del sector.

**SEGUNDA:** Que, en su caso y si no se ha hecho aún, se proporcione por esa Administración municipal a los residentes en el Camino Virgen de la Merced de su municipio, información clara y actualizada sobre la situación urbanística del sector, las limitaciones existentes para la prestación de los servicios básicos, así como las actuaciones previstas, de forma que puedan analizar las alternativas que resulten más viables, estableciendo canales de interlocución efectivos y estables para dar respuesta a sus demandas en relación con los servicios referidos, de modo que, más allá de la



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

**prestación de los servicios, se pueda reforzar la confianza ciudadana en la gestión de esa Administración municipal.**

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.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Recomendación 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