



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TUDELA DE DUERO**  
**ILMO. SR. ALCALDE**

**Asuntos: Solicitudes de conexión a servicio de saneamiento/ Inactividad municipal**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con los expedientes que se tramitan en esta Institución con los números **1372/2025**, **1382/2025** y **1453/2025**, referencias a las que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en estas quejas se hacía alusión a la falta de una red de recogida de aguas residuales en la calle XXX de la localidad de XXX, perteneciente a su municipio.

Según manifestaciones de los autores de las quejas, los inmuebles situados en los números XXX, XXX, XXX y XXX de dicha vía pública carecen del referido servicio municipal, lo que perjudica las condiciones de salubridad y también la habitabilidad de todos los inmuebles allí situados. Al parecer, han solicitado en innumerables ocasiones que el Ayuntamiento dote a estas viviendas de las oportunas conexiones, sin resultado hasta la fecha, razón por la que solicitan 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 se remitió informe, en el cual el Ayuntamiento indica que la situación analizada tiene su origen en la proliferación, entre 1970 y 1990, de construcciones de esparcimiento en suelo rústico, edificaciones realizadas sin licencia y concebidas inicialmente para uso temporal, que han carecido de servicios básicos durante décadas y que, con el paso del tiempo, han sido transformadas o adquiridas como residencias permanentes.

Con el PGOU de 2021 se intentó corregir esta situación histórica calificando el área como suelo urbano, con la expectativa de que, mediante actuaciones aisladas de urbanización, se pudieran completar infraestructuras inexistentes y regularizar un ámbito consolidado de hecho.



Sin embargo, el Ayuntamiento recuerda en su informe que la mera calificación urbanística no convierte automáticamente a estas parcelas en solares, pues la vía carece de pavimentación, de alumbrado y de redes de servicio, lo que impide la conexión directa de los inmuebles al saneamiento, tal y como se demanda en las reclamaciones vecinales. Expone además que los puntos de conexión más próximos se encuentran entre 15 y 300 metros de los inmuebles afectados, lo que exige la ejecución de redes generales de urbanización.

Para abordar esta problemática, el Ayuntamiento ha encargado un Estudio de Infraestructuras y ya dispone del Proyecto de Urbanización XXX, actualmente en fase de supervisión técnica, previendo su financiación mediante contribuciones especiales. Concluye indicando que no rehúye su obligación de prestar el servicio, pero recuerda que los propietarios deben asumir sus deberes urbanísticos necesarios para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar.

Se adjuntan planos de infraestructuras de previsión del citado proyecto referidos a XXX. Además, se indica que en el BOP de Valladolid nº 2023/246 de fecha 27 de diciembre de 2023 publicó la Ordenanza Fiscal Reguladora de las Contribuciones Especiales por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales, como reglamento necesario para su correcta aplicación.

A la vista de la información recabada procede efectuar las siguientes consideraciones a ese Ayuntamiento, teniendo en cuenta que las particularidades del caso obligan a armonizar simultáneamente la normativa urbanística, la normativa de régimen local, los deberes de los propietarios y las obligaciones del Ayuntamiento en la prestación de servicios esenciales.

Como V.I. conoce, la prestación del servicio de saneamiento es una competencia obligatoria municipal conforme al artículo 26.1.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), integrada entre los servicios mínimos indispensables destinados a garantizar un nivel común de calidad de vida para toda la ciudadanía, con independencia de su lugar de residencia.

Esta obligación se vincula directamente con los principios constitucionales de igualdad en el acceso a los servicios públicos y de efectividad de los derechos (arts. 14 y 9.2 CE). Del mismo modo, el artículo 16 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León reafirma el deber de los poderes públicos de remover los obstáculos que impidan o dificulten la igualdad real de los ciudadanos en el territorio de la Comunidad.

La jurisprudencia ha insistido reiteradamente en que el carácter obligatorio del saneamiento no desaparece por la mera complejidad material o financiera de su prestación. Así, la STSJ de Castilla y León, de 22 de febrero de 2012, recuerda que el



acceso a los servicios públicos esenciales debe apoyarse en los principios de igualdad y generalidad, de modo que allí donde exista necesidad objetiva del servicio, corresponde al Ayuntamiento intervenir y garantizar su prestación y funcionamiento.

Ahora bien, el acceso al saneamiento exige que la parcela en la que se encuentra la vivienda tenga la condición de solar, pues la conexión directa a la red presupone que exista una vía urbanizada y dotaciones básicas ejecutadas.

La legislación urbanística distingue entre la clasificación del suelo y la condición física de los terrenos. El artículo 12.1.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), reconoce como suelo urbano consolidado tanto los terrenos dotados de manera completa como los que pueden alcanzar dicha condición mediante actuaciones aisladas de urbanización. Esa previsión es clave, ya que la clasificación como suelo urbano consolidado no equivale o exige que los servicios existan ya, sino que se puede crear sin necesidad de un proceso de equidistribución o reparcelación.

A las actuaciones aisladas se refieren los artículos 69 y siguientes de la LUCyL, estableciéndose en el artículo 70 que las actuaciones aisladas de urbanización de gestión privada pueden ser ejecutadas por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre el ámbito necesario para que sus parcelas adquieran la condición de solar, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán las condiciones necesarias de entre las siguientes: a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes; b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento; c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

Por su parte, dispone el artículo 70.2 de la LUCyL que en las actuaciones aisladas de urbanización de gestión pública la entidad que asuma la condición de urbanizador promueve y ejecuta la actuación como obra pública ordinaria y la financia, según el caso, con sus propios medios o imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación. La existencia de estas posibles cargas sobre los propietarios no es una anomalía, sino una consecuencia de la existencia de un uso edificado incompatible con la ordenación original.

Por lo tanto, la normativa urbanística no deposita exclusivamente en los propietarios la responsabilidad de impulsar las actuaciones para que los inmuebles alcancen la condición de solar, sino que posibilita que los Ayuntamientos actúen como entidad urbanizadora, promoviendo y ejecutando las obras públicas que sean necesarias.



En este mismo sentido y ya en el marco estatal, la normativa urbanística exige a las Administraciones públicas una función activa de dirección, impulso y control del proceso urbanizador. El artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre) establece que todas las Administraciones deben orientar su actuación a garantizar el interés general, la utilización racional del suelo, la adecuada dotación de infraestructuras y la satisfacción de las necesidades colectivas de la población.

Además, la norma impone a los poderes públicos el deber de promover las condiciones para que el suelo cumpla su función social, asegurando su desarrollo conforme a los principios de sostenibilidad y cohesión social. Si el desarrollo urbanístico de una zona no se ha materializado pese al paso del tiempo, corresponde a la Administración impulsar los instrumentos de gestión necesarios para hacer efectivos los deberes urbanísticos de los propietarios y, con ello, la dotación de servicios básicos como el aquí demandado.

La jurisprudencia ha sido constante en afirmar que la Administración urbanística no puede desentenderse del cumplimiento de los deberes urbanísticos cuando la iniciativa privada no actúa y cuando la consolidación de situaciones fácticas exige intervención pública para evitar así la perpetuación de situaciones irregulares y garantizar que los servicios públicos obligatorios puedan prestarse en condiciones de igualdad.

Es muy probable que las obras necesarias para dotar de saneamiento a esta zona supongan una carga financiera significativa, tanto por la longitud de las redes a ejecutar como por la falta de infraestructuras previas.

Quizá por ello resulte conveniente realizar una planificación plurianual que permita ordenar técnica y financieramente la ejecución de dichas obras, integrándolas en el marco de programación de inversiones del municipio. El propio Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LHL), y la normativa presupuestaria prevén la programación plurianual de inversiones precisamente para permitir que las entidades locales puedan acometer actuaciones complejas sin comprometer la sostenibilidad financiera del municipio, ni paralizar el resto de servicios.

Por otro lado, aun cuando la financiación mediante contribuciones especiales es un instrumento adecuado y previsto en la legislación urbanística, la magnitud de las obras y el carácter histórico del déficit de infraestructuras en esta zona pueden aconsejar que el Ayuntamiento no traslade íntegramente la carga económica a los propietarios afectados.

Como sabe, la Diputación Provincial y la Comunidad Autónoma disponen de líneas de ayuda específicamente destinadas a la ejecución de infraestructuras básicas



municipales, que pueden y deben ser movilizados por el Ayuntamiento para reducir el impacto económico que estas obras pueden llegar a tener sobre los particulares.

No debe perderse de vista que el artículo 4.1 y 25.2 de la Ley de Bases de Régimen Local obligan a los Ayuntamientos a asegurar la prestación de los servicios públicos obligatorios en condiciones de igualdad, y que el artículo 103 de la Constitución exige que la Administración actúe con sometimiento pleno a los principios de eficacia y servicio al interés general.

Estos principios podrían verse comprometidos si la Administración se limitara a exigir a los particulares una actuación unilateral que, por su coste y complejidad técnica, podría resultar inviable sin una intervención coordinada y decidida del Ayuntamiento.

Por ello consideramos que resulta plenamente justificado que esa Administración municipal asuma el liderazgo en la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización de XXX, impulsando su ejecución mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística y combinando adecuadamente los deberes de los propietarios con mecanismos de financiación pública que permitan acometer las obras necesarias de forma progresiva, sostenible y con un reparto razonable y equitativo de las cargas.

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 complete a la mayor brevedad la tramitación administrativa del Proyecto de urbanización de XXX, procediéndose a su presentación pública y posterior aprobación, a fin de posibilitar su ejecución efectiva y dar cumplimiento a la obligación municipal de asegurar la prestación del servicio de saneamiento en condiciones de igualdad.

**SEGUNDA:** Que se impulsen de manera activa las posibilidades de obtener financiación externa para la ejecución de las obras necesarias, mediante la solicitud de ayudas y subvenciones a la Diputación Provincial, la Comunidad Autónoma u otras Administraciones, incorporando estas actuaciones a la programación plurianual de inversiones.

**TERCERA:** Que, en todo caso, se garantice una adecuada información a los propietarios directamente afectados, facilitando la participación y la transparencia en todas las fases de tramitación del proyecto de urbanización, incluyendo el acceso a la documentación técnica y a los criterios de financiación previstos, con el fin de favorecer una ejecución ordenada, comprensible y conforme a los principios de seguridad jurídica y confianza legítima.



**CUARTA: Que, si lo considera necesario, se articule una política municipal de medio y largo plazo dirigida a la regularización progresiva de los ámbitos urbanos que históricamente evolucionaron sin planificación completa y que aún carecen de infraestructuras esenciales, con el objetivo de asegurar su plena integración en la red de servicios municipales y garantizar a sus residentes el disfrute efectivo de las condiciones a que se refiere el artículo 47 de la Constitución Española.**

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).