



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ADRADA  
ILMA. SRA. ALCALDESA**

**Asunto: Varios servicios mínimos municipales/ Deficiencias**

Ilma. Sra.:

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 **1539/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era a la posible existencia de irregularidades en la prestación de algunos servicios mínimos, de prestación obligatoria, que ese Ayuntamiento realiza en la urbanización XXX.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, pese a que los vecinos abonar los tributos municipales correspondientes, el Ayuntamiento no presta en esta urbanización algunos de los servicios básicos de su competencia, como el mantenimiento de viales, el alcantarillado y el alumbrado público.

Se indica que las calles se encuentran en mal estado de conservación, que el alcantarillado presenta deficiencias, que el alumbrado público resulta insuficiente, y no se realizan las necesarias tareas de reparación o mejora. Ante esta situación, los vecinos se han visto obligados a sufragar con recursos propios reparaciones de estas infraestructuras que, según se afirma en la reclamación, deberían ser atendidas por el Ayuntamiento como bienes de dominio y uso público.

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 informe en el cual se hacía constar:

*“(…) Que los representantes de la urbanización a la que se refiere la queja han manifestado su disposición colaborar con el Ayuntamiento en la ejecución de obras necesarias para la mejora de las infraestructuras, como demuestra la solicitud de*



*licencia urbanística presentada el XXX de 2025, con anteproyecto de renovación de redes y asfaltado de viales (cuya copia se adjunta).*

*La Urbanización XXX fue promovida en la década de XXX y nunca llegó a ser formalmente recepcionada por este Ayuntamiento, debido a deficiencias urbanísticas de origen, graves y no subsanadas, que impedían su incorporación al dominio público municipal.*

*Entre ellas destacan: Las redes de agua y de saneamiento discurriendo por el interior de parcelas privadas, con ausencia de trazado público. Los contadores de agua ubicados dentro de fincas privadas, lo que imposibilita el control y el mantenimiento municipal. La Red eléctrica de baja tensión configurada de forma irregular, con armarios en fachadas particulares y acometidas que cruzan calzadas. Alumbrado público deficitario, tanto en cantidad como en calidad de instalación.*

*Estas circunstancias han condicionado durante décadas la imposibilidad legal y técnica de que el Ayuntamiento de La Adrada asuma plenamente la prestación de los servicios básicos en la urbanización.*

*Pese a la falta de recepción formal, el Ayuntamiento ha prestado colaboración continuada con los residentes, que se concreta en:*

*Asumir desde hace años el coste del consumo eléctrico del alumbrado público, en beneficio de la colectividad.*

*Intervenir puntualmente en reparaciones de urgencia cuando ha sido necesario.*

*Mantener reuniones con los representantes de la Comunidad de Propietarios. La más reciente, el XXX de 2025, en la que se analizaron las averías recientes en la red de agua potable y se acordó priorizar la sustitución de la red de fibrocemento existente por una nueva que discurra por viales públicos, con la ubicación de los nuevos contadores en el exterior de cada parcela.*

*La Comunidad de Propietarios ha presentado documentación técnica y presupuesto de obras por importe de 143.082,99 €, de los cuales un 30 % corresponde a viales de titularidad municipal (calle B).*

*La voluntad del Ayuntamiento es colaborar económicamente en la parte correspondiente a dichos viales de dominio público, y estudiar la extensión de esa colaboración a la calle C, que está previsto se convierta también en vial municipal. De este modo, se avanza hacia una solución progresiva y ordenada que permitirá mejorar las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y pavimentación, abriendo la vía a una*



*futura regularización de la urbanización y a la adecuada prestación de los servicios mínimos.*

*Existe un proceso activo de regularización, con documentación técnica presentada y con compromiso municipal de participación económica en los viales de titularidad pública. En consecuencia, no puede calificarse de abandono por parte del Ayuntamiento, sino de un problema urbanístico heredado que se está resolviendo con seriedad, rigor técnico y colaboración vecinal”.*

Tras la recepción del informe municipal procedimos a dejar sin efecto la inclusión de ese Ayuntamiento en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con esta Defensoría.

Además dimos traslado de su contenido a la parte reclamante, para que presentara todas las alegaciones que entendiera pertinentes en respaldo de la postura que mantienen ante esta Institución, trámite que evacuó manifestando que la urbanización figura clasificada como Suelo Urbano Consolidado en el planeamiento vigente (NUM 2017) y que el Ayuntamiento viene actuando materialmente como si parte de los viales fueran de titularidad municipal. Añade que el Ayuntamiento gira tributos vinculados a servicios urbanos y que la actuación municipal se está articulando a través de vías informales con una supuesta comunidad de propietarios, sin procedimiento administrativo formal, ni resolución expresa que ordene jurídicamente la situación.

A la vista del conjunto de información recabada procede efectuar a ese Ayuntamiento las siguientes consideraciones.

En primer lugar debemos recordar que la prestación de servicios como el alumbrado público, la pavimentación y conservación de vías públicas y el alcantarillado constituye una competencia municipal propia, al tratarse de servicios mínimos obligatorios, conforme al artículo 26.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

Estas obligaciones se vinculan directamente con los principios de igualdad en el acceso a los servicios públicos (arts. 14 y 9.2 CE) y con el deber de la Administración de servir con objetividad a los intereses generales (art. 103 CE).

La jurisprudencia ha reiterado que el carácter obligatorio de estos servicios no desaparece por la complejidad técnica o financiera de su prestación, ni puede quedar condicionado indefinidamente a circunstancias urbanísticas arrastradas desde el pasado. Allí donde exista una necesidad objetiva del servicio en un ámbito residencial consolidado, corresponde al Ayuntamiento intervenir y garantizar su prestación en condiciones de igualdad.



Ahora bien, la existencia de servicios municipales presupone, desde la perspectiva urbanística, que los terrenos hayan alcanzado la condición de solar o que se encuentren en condiciones de adquirirla mediante las actuaciones previstas en la normativa.

En este sentido, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), distingue entre la clasificación del suelo y la condición física de los terrenos.

El artículo 12.1.a) de la Ley 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 en el caso analizado, 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 de reparcelación.

Por otra parte, 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.

Desde la perspectiva de la normativa estatal, el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, impone a todas las Administraciones públicas el deber de orientar su actuación a garantizar la utilización racional del suelo y la adecuada dotación de infraestructuras y servicios. 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 completamente 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 los aquí demandados. 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 o lo hace solo parcialmente.

Dicho con otras palabras, cuando un ámbito clasificado como suelo urbano consolidado, como el que ahora nos ocupa, presenta deficiencias estructurales que se arrastran durante décadas y existe una consolidación residencial efectiva, la inactividad municipal no puede justificarse indefinidamente en aquellos defectos de origen, ni en la consecuente falta de recepción formal de aquellas obras de urbanización.

Debe añadirse, además, que en este caso la asunción por el Ayuntamiento durante estos años de determinados costes (como el consumo eléctrico del alumbrado), la intervención puntual en reparaciones y/o el reconocimiento de la titularidad municipal de algunos viales son datos que, al menos parcialmente, revelan una integración funcional de este ámbito en la estructura municipal, circunstancia que exige claridad desde el punto de vista jurídico respecto del régimen que resulta aplicable a esta urbanización.

La colaboración informal con representantes vecinales resulta positiva, pero no sustituye el ejercicio de potestades administrativas, ni puede operar al margen de los procedimientos formalmente establecidos para la planificación ordenada de este o de cualquier otro ámbito de actuación.

En este contexto, teniendo en cuenta la dimensión del municipio y la posible complejidad técnica de alguno de las obras y actuaciones que deberán abordarse, resultaría plenamente conforme con el principio de cooperación interadministrativa que el Ayuntamiento recurriera, si lo estima oportuno, a la asistencia técnica de la Diputación Provincial de Ávila, cuyas funciones incluyen el apoyo técnico y material a los municipios para la correcta prestación de los servicios públicos esenciales.

Esta función adquiere especial relevancia en ámbitos como el que aquí se considera, donde parecen concurrir déficits históricos de infraestructuras, dispersión residencial y, probablemente, también limitaciones en los recursos municipales.

En este sentido la Diputación Provincial de Ávila dispone anualmente de programas, planes y líneas de cooperación destinados a la mejora de infraestructuras municipales, al acondicionamiento de vías públicas, al abastecimiento y saneamiento de agua y a la mejora de servicios básicos en núcleos de población, incluidos aquellos de menor entidad o en los que pueden existir situaciones urbanísticas complejas, como es posible que ocurra en el supuesto aquí considerado.



En consecuencia, resulta jurídicamente razonable y acorde con los principios de buena administración, eficacia y cooperación interadministrativa que el Ayuntamiento valore activamente la posibilidad de acudir a estos instrumentos de apoyo, integrando las eventuales ayudas provinciales en una planificación ordenada y progresiva de las actuaciones que finalmente sean necesarias, de forma que la carga económica no recaiga de manera exclusiva y/o desproporcionada sobre los vecinos afectados, ni tampoco se sigan perpetuando situaciones de desigualdad en el acceso a los servicios municipales básicos.

En definitiva, consideramos que el principio de buena administración exige que el Ayuntamiento asuma el liderazgo institucional del proceso, defina el marco jurídico de las actuaciones a emprender, impulse formalmente los instrumentos técnicos necesarios y evite que la situación actual derive en una consolidación de las carencias constatadas, que perjudica tanto a los residentes y propietarios de viviendas situadas en esta zona como al interés general.

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 definir formalmente, mediante resolución motivada, la situación jurídica y urbanística de la urbanización XXX, clarificando el régimen de titularidad de los viales e infraestructuras que la conforman, el alcance de la eventual recepción — total o parcial— de las obras de urbanización y el marco procedimental aplicable para la completa regularización de sus infraestructuras básicas.

**SEGUNDA:** Que, en su caso, el Ayuntamiento asuma de manera expresa el impulso y dirección de los instrumentos técnicos y administrativos necesarios conforme a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a fin de garantizar la adecuada dotación y funcionamiento de los servicios municipales obligatorios en condiciones de igualdad.

**TERCERA:** Que, en todo caso, se planifique la ejecución de las obras necesarias de mejora o renovación de redes, pavimentación y alumbrado mediante una programación ordenada y, en su caso, plurianual, combinando los deberes urbanísticos de los propietarios con los mecanismos de financiación pública legalmente previstos y valorando la posible obtención de ayudas o subvenciones de otras Administraciones.

**CUARTA:** Que, en todo caso, se garantice una adecuada información a los propietarios directamente afectados, facilitando la participación y el conocimiento de



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

**los procedimientos de ejecución previstos, incluyendo el acceso a la documentación técnica y a los criterios de financiación disponibles, para favorecer una ejecución ordenada, comprensible y conforme a los principios de eficacia, eficiencia, seguridad jurídica y de confianza legítima.**

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