



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

Asuntos: Varios servicios municipales/ Deficiencias

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 **2091/2024** y **2092/2024**, referencias a las que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en estas quejas se hacía alusión a la existencia de múltiples carencias y deficiencias en la prestación de varios servicios públicos obligatorios y esenciales que realiza ese Ayuntamiento en la calle XXX de su municipio.

Según manifestaciones de la persona autora de las quejas, los vecinos residentes en esta calle llevan años reclamando la prestación, a los inmuebles allí existentes, de los servicios mínimos esenciales para la habitabilidad de los mismos, servicios de los que carecen pese a que estos inmuebles se sitúan en suelo urbano.

Por este motivo y desde su construcción, estos inmuebles se abastecen de un pozo y depósito que no cuenta con las mínimas medidas higiénicas y el agua no cumple con los parámetros a los que se refiere el RD 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios del agua de consumo, su control y suministro. Además, se da la circunstancia de que carecen de recogida de aguas residuales, vertiendo a fosas sépticas individuales cuya situación estructural e integridad puede afectar al suministro de agua que se está recibiendo.

Por otro lado, en la reclamación se alude a la ausencia de pavimentación y de alumbrado público en esta calle, lo que genera una grave inseguridad y provoca numerosos perjuicios a los residentes, ya que el camino por el que deben transitar para acceder a sus hogares presenta grandes baches y desniveles, complicando el acceso a vehículos de servicios y suministros y también, en su caso, dificultando el acceso de los vehículos de emergencias y la propia localización de los inmuebles.



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

En el informe evacuado, ese Ayuntamiento indica que la parcela objeto de las quejas se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado (SUC) por el PGOU vigente y, en consecuencia, considera que corresponde a los propietarios costear y ejecutar las obras de urbanización necesarias para que sus parcelas alcancen o recuperen la condición de solar.

Afirma asimismo que, conforme establece el artículo 16 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), la dotación de servicios es un deber del propietario, recordando que las edificaciones existentes en esta zona tienen su origen en construcciones de uso esporádico levantadas en suelo rústico.

Concluye que, en tales circunstancias, no procede dar respuesta ninguna de las solicitudes concretas planteadas por esta Defensoría, dado que la legislación urbanística atribuye a los propietarios la obligación de completar la urbanización. Y todo ello al margen de la posible reconsideración de las parcelas como Suelo Rústico (SR), y no como Suelo Urbano Consolidado (SUC), con la consiguiente declaración de dichas edificaciones residenciales como disconformes con el planeamiento.

Tras la recepción del informe municipal procedimos a dejar sin efecto la inclusión del Ayuntamiento de Laguna de Duero (Valladolid) en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con esta Institución.

Examinada la totalidad de la información aportada, el contenido del informe municipal y la normativa aplicable, esta Institución considera necesario formular las siguientes consideraciones.

En primer lugar conviene recordar que los servicios de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación de vías urbanas constituyen servicios mínimos obligatorios, cuya prestación corresponde a los municipios en virtud de lo establecido en el artículo 26.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

El carácter obligatorio de estos servicios impide que su establecimiento y prestación por el municipio puedan quedar en suspenso de manera indefinida por la sola invocación de incumplimientos urbanísticos, por la falta de iniciativa privada o por la existencia de cargas pendientes a cargo de los propietarios. Allí donde existe una necesidad objetiva vinculada a la residencia efectiva de personas y a la preservación de su salud y seguridad, la Administración responsable debe intervenir y adoptar las medidas necesarias para asegurar unas condiciones mínimas de salubridad, accesibilidad y



habitabilidad, lo que se ha de satisfacer mediante la prestación de los servicios públicos correspondientes.

En segundo lugar, procede atender a la concreta realidad urbanística del ámbito afectado. De la información obrante se desprende que la zona en la que se sitúan las edificaciones residenciales constituye una isla de suelo urbano localizada en un lateral del XXX, es un ámbito integrado en la ordenación municipal y reconocido por el planeamiento como parte del suelo urbano del municipio, lo que implica su inserción en la estructura de urbana del municipio, aunque el proceso de urbanización no se haya completado en todos sus extremos.

Plano suprimido en aplicación de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de Datos personales y Garantía de los derechos digitales

Esta circunstancia resulta relevante pues la clasificación del suelo como urbano consolidado no puede vaciarse de contenido mediante una reinterpretación basada en el origen de las edificaciones o en la insuficiencia de la urbanización. Se trata de una determinación normativa del planeamiento que solo puede modificarse mediante los procedimientos legalmente establecidos y con la correspondiente justificación técnica.

En consecuencia, no resulta jurídicamente admisible que la Administración actúe como si el ámbito careciera de condición urbana o pudiera ser tratado como suelo rústico o no consolidado a efectos de eludir las obligaciones inherentes a dicha clasificación.

Si el planeamiento reconoce este ámbito como urbano consolidado, ello comporta necesariamente la exigencia de que disponga —o alcance mediante la actuación administrativa procedente— las condiciones propias de tal clasificación, entre las que se encuentra la efectiva dotación de los servicios urbanísticos básicos. Admitir lo contrario supondría una contradicción con el propio sistema normativo que regula el planeamiento y los usos del suelo según su clasificación y calificación urbanística, así como una vulneración de los principios de seguridad jurídica y confianza legítima.

A ello se añade que el ámbito no se encuentra materialmente aislado ni carente de solución técnica razonable. Antes al contrario, se sitúa en las inmediaciones del sector “XXX”, donde el planeamiento reconocía la ejecución de dos unidades de actuación y nos consta que una de ellas, en concreto la UA1, ya fue recepcionada por el Ayuntamiento en el año 2013, implantándose entonces redes de abastecimiento y saneamiento plenamente integradas en el sistema municipal. La proximidad de estas infraestructuras a las viviendas a las que se alude en la queja evidencia la existencia de puntos de conexión viables a escasa distancia de las mismas.



Plano suprimido en aplicación de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de Datos personales y Garantía de los derechos digitales

Asimismo, consta que el principal obstáculo técnico que podía dificultar la extensión de dichas redes —el cruce de la carretera nacional— fue ya resuelto en el desarrollo de ese sector. Desde esta perspectiva, no parecen existir, en este momento, dificultades técnicas relevantes que justifiquen la ausencia de prestación de los servicios básicos en la zona afectada, por lo que la situación existente responde esencialmente a una falta de impulso y actuación administrativa, y no a una imposibilidad material.

En este contexto, la remisión a los deberes urbanísticos de los propietarios no resulta suficiente para justificar la inactividad municipal. Aunque la legislación urbanística les imponga determinadas obligaciones, ello no desplaza la responsabilidad del Ayuntamiento de garantizar la prestación obligatoria y efectiva de los servicios públicos mínimos, ni convierte tales deberes en un presupuesto previo que permita posponer indefinidamente dicha actuación.

La jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, por ejemplo en la STS 22/01/2024, ha insistido en esta idea, señalando que la falta de recepción formal de una urbanización o la existencia de cargas urbanísticas pendientes no exime al Ayuntamiento de su obligación de prestar servicios públicos obligatorios en ámbitos reconocidos como suelo urbano consolidado. Del mismo modo, rechaza que la normativa urbanística pueda interpretarse de forma que ampare situaciones de pasividad administrativa prolongada, especialmente en municipios con capacidad de gestión y con infraestructuras ya existentes en el entorno.

En esta línea, se destaca que corresponde a la Administración municipal, cuando menos, aproximar o extender las redes generales hasta hacer viable la prestación del servicio, sin perjuicio de que posteriormente puedan exigirse a los propietarios las obligaciones que legalmente les correspondan en relación con acometidas, enganches o distribución de costes. No cabe, por tanto, trasladar a los particulares la responsabilidad de suplir al Ayuntamiento en la implantación o prolongación de las redes municipales cuando estas ya existen en las inmediaciones y su extensión resulta técnicamente posible.

Esta consideración enlaza directamente con el presente expediente. Lo que aquí se evidencia no es la necesidad de crear ex novo un sistema municipal completo en una zona remota o desconectada, sino la de integrar en la red general un pequeño ámbito de suelo urbano próximo a redes ya existentes y plenamente operativas. En este escenario, la obligación municipal de impulsar la extensión de dichas redes resulta aún más clara, sin perjuicio de la posterior articulación de los mecanismos de equidistribución o de repercusión económica que resulten procedentes conforme a la legislación urbanística.



Por otra parte, el problema suscitado trasciende con claridad del plano estrictamente urbanístico para incidir de forma directa en la salud pública y en la seguridad de las personas. La utilización de agua que no cumple los parámetros técnico-sanitarios exigibles y la dependencia de pozos y fosas sépticas que no reúnen garantías suficientes sitúan el asunto en un terreno en el que la inactividad administrativa resulta todavía menos aceptable.

La jurisprudencia ha reiterado que ni siquiera la existencia de infracciones urbanísticas excluye el deber administrativo de evitar riesgos ciertos para la salud y la seguridad de las personas, ni legitima la perpetuación de situaciones de precariedad incompatibles con una mínima garantía de habitabilidad. Dicho con otras palabras, aun cuando el ordenamiento jurídico habilite a la Administración para exigir a los propietarios el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas e incluso para reaccionar frente a actuaciones contrarias al planeamiento, ello no le dispensa de adoptar las medidas necesarias para asegurar la salubridad, la seguridad y el acceso a servicios esenciales allí donde exista residencia efectiva y una situación de necesidad acreditada.

Desde la perspectiva constitucional, los principios de igualdad y de interdicción de la arbitrariedad, junto con el mandato de eficacia en la actuación administrativa y de servicio objetivo al interés general, obligan a los poderes públicos a remover los obstáculos que determinen situaciones de desigualdad material que impidan a determinados vecinos acceder a los servicios públicos que garanticen las condiciones básicas para una vida digna.

En definitiva, la posición mantenida por el Ayuntamiento, consistente en remitirse de forma prácticamente en exclusiva a los deberes de los propietarios y al origen de las edificaciones para rehusar cualquier respuesta a la problemática planteada, no se ajusta al marco jurídico aplicable. La Administración municipal no solo dispone de instrumentos para intervenir en la situación descrita, sino que tiene la obligación jurídica de utilizarlos, asumiendo el liderazgo en la ordenación, programación e impulso de las actuaciones necesarias para garantizar la efectiva prestación de los servicios mínimos obligatorios.

Tal intervención puede articularse mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística y de régimen local, ya sea a través de actuaciones aisladas, proyectos de urbanización, ejecución subsidiaria, contribuciones especiales u otras fórmulas legalmente admisibles. Pero lo que no resulta jurídicamente aceptable es que la falta de actuación privada o la complejidad de la distribución de costes se utilicen como justificación para mantener sine die una situación en la que un ámbito reconocido como suelo urbano continúe careciendo de servicios básicos, máxime cuando se halla próximo a redes generales ya ejecutadas.



En definitiva, consideramos que la situación existente en el XXX revela una evidente disfunción entre la realidad urbanística reconocida por el propio planeamiento y la realidad de las viviendas existentes en este ámbito residencial integrado en el suelo urbano. Promover la corrección de esta disfunción corresponde al Ayuntamiento como titular de la competencia sobre los servicios públicos municipales obligatorios, y órgano administrativo llamado a dar una respuesta eficaz y real a las necesidades básicas de los vecinos, además de responsable de la gestión urbanística en el marco de las competencias municipales en la materia.

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 adopten, sin mayor demora, medidas provisionales e inmediatas dirigidas a garantizar unas condiciones mínimas de salubridad y seguridad para los residentes en el ámbito del XXX al que se hace referencia en la queja, incluyendo, en particular, la puesta a disposición de un suministro de agua apta para el consumo humano y la adopción de las actuaciones necesarias para evitar riesgos derivados de las actuales condiciones de saneamiento.

SEGUNDA. Que se proceda a impulsar de forma efectiva e inmediata las actuaciones necesarias para la extensión de las redes municipales de abastecimiento de agua y saneamiento hasta la zona afectada, teniendo en cuenta la proximidad de las infraestructuras ya existentes y operativas en el entorno, especialmente las derivadas de la ejecución de la Unidad de Actuación nº XXX del sector “XXX”.

TERCERA. Que, en todo caso, se asuma el liderazgo en la ordenación, planificación y ejecución de dichas actuaciones, promoviendo la redacción y aprobación de los instrumentos técnicos y urbanísticos que resulten necesarios, sin perjuicio de la posterior exigencia a los propietarios de las obligaciones que legalmente les correspondan en relación con acometidas, cesiones y/o distribución de costes.

CUARTA. Que las actuaciones indicadas se integren en la programación municipal de inversiones, estableciendo, en su caso, una planificación plurianual que permita su ejecución progresiva.

QUINTA. Que se garantice a los vecinos afectados una información completa, periódica y transparente sobre las actuaciones previstas, su estado de tramitación, los plazos estimados de ejecución y las implicaciones técnicas y económicas derivadas de las mismas.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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