



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Dotación de servicios mínimos municipales

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 **1660/2026**, 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 posible existencia de deficiencias en la prestación de diversos servicios públicos municipales en la Calle XXX de esa localidad.

Según manifestaba la persona autora de la queja, dicha vía carece de infraestructuras y servicios básicos, presentando un firme sin pavimentar y sin disponer de aceras, alumbrado público, ni red de alcantarillado. Asimismo, señalaba que esta situación había sido puesta reiteradamente en conocimiento de ese Ayuntamiento mediante diversos escritos, sin que, al parecer, se hubieran adoptado medidas suficientes para corregir las deficiencias denunciadas ni se hubiera dado respuesta expresa a todas las solicitudes formuladas.

Admitida la queja a trámite, esta Institución solicitó información a ese Ayuntamiento acerca de la situación de la Calle XXX, de los servicios de los que dispone, de las razones técnicas y urbanísticas que explican sus actuales condiciones y de las posibles actuaciones previstas para su acondicionamiento.

En respuesta a nuestra petición, ese Ayuntamiento ha remitido el informe emitido por el Técnico Municipal con fecha 31 de agosto de 2026, así como la documentación correspondiente a tres expedientes municipales que pudieran guardar relación con los escritos presentados por la persona promotora de la queja.

Del informe técnico se desprende que el inmueble al que se referían las reclamaciones presentadas (C/ XXX) se encuentra incluido en el denominado sector XXX, clasificado por las Normas Urbanísticas Municipales como suelo urbano no consolidado. Se explica que, cuando dichas Normas fueron aprobadas en el año 2002, los



terrenos incluidos en este ámbito carecían de alguna de las condiciones necesarias para ser considerados suelo urbano consolidado, por lo que su desarrollo requiere previamente la ordenación detallada del sector, la determinación de los terrenos destinados a las correspondientes dotaciones y cesiones y la posterior ejecución de la urbanización, con distribución de sus beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

No obstante, el propio informe municipal pone de manifiesto que la vivienda objeto de la queja es anterior a esa ordenación urbanística, puesto que, aun cuando el Ayuntamiento afirma desconocer la fecha exacta de su construcción, la información catastral sitúa su existencia, al menos, en el año 1994, es decir, varios años antes de la aprobación de las actuales Normas Urbanísticas Municipales.

El informe añade que el resto de viviendas existentes en el entorno fueron construidas antes de la década de los noventa sobre grandes parcelas que conservaban la estructura parcelaria agrícola y ganadera preexistente y el trazado de los antiguos caminos rurales. Este modelo de ocupación se produjo en distintas zonas exteriores al casco urbano del municipio, sin que se llevaran a cabo actuaciones sistemáticas de ordenación y urbanización. Posteriormente, las Normas Urbanísticas Municipales incorporaron estos ámbitos con viviendas ya existentes al suelo urbano no consolidado, con la finalidad de que su futura transformación se realizara mediante los correspondientes instrumentos de ordenación, gestión y equidistribución de cargas.

En cuanto a la situación material actual, el informe municipal confirma que la calle XXX carece de pavimentación, alumbrado público y delimitación de aceras. Su superficie es de tierra, presenta un trazado irregular y conserva parte de la vegetación arbórea originaria. Se reconoce expresamente, además, que la vía presenta irregularidades producidas por las aguas de lluvia que discurren por ella. En cambio, consta la existencia de suministro de agua potable y energía eléctrica en baja tensión. Respecto del saneamiento, el informe técnico se limita a señalar que debería informar el servicio municipal de aguas, dado que existe red de saneamiento en el entorno próximo.

A la vista de la información recabada, procede efectuar las siguientes consideraciones.

En primer lugar, debe señalarse que la clasificación del ámbito al que se refiere la queja como suelo urbano no consolidado determina, conforme establecen los artículos 42 y 43 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), que corresponde a los propietarios asumir los deberes de urbanización necesarios para que los terrenos alcancen la condición de solar, mediante el desarrollo y ejecución de la correspondiente actuación urbanística.

Esta circunstancia, correctamente puesta de manifiesto por ese Ayuntamiento, explica que la zona no disponga de una urbanización completa y definitiva y que la futura



ejecución de esta no pueda ser trasladada, sin más, a la Administración municipal, liberando a los propietarios de las cargas que legalmente les correspondan.

Ahora bien, dicha circunstancia no puede ser considerada de forma aislada ni conducir a excluir cualquier actuación municipal cuando, como ocurre en el presente caso, existe una realidad residencial consolidada desde hace décadas y el propio informe técnico acredita que la vía utilizada para acceder a las viviendas que allí se sitúan permanece en tierra y presenta actualmente irregularidades ocasionadas por las aguas de lluvia.

Nos encontramos, por tanto, ante un número de viviendas habitadas preexistente al planeamiento vigente, cuyos accesos conservan características derivadas de su configuración originaria como suelo rústico.

Así las cosas y con independencia de las actuaciones de conservación y mantenimiento que ese Ayuntamiento haya podido realizar a lo largo de estos años sobre la Calle XXX, lo relevante a los efectos de la presente resolución es la situación que presenta actualmente la vía y que ha sido constatada por los propios servicios técnicos municipales.

En efecto, el informe municipal confirma que la calle, que constituye la vía ordinaria de acceso a sus viviendas para estos vecinos del municipio, carece de pavimentación, que su superficie es de tierra, que presenta un trazado irregular y deficiencias producidas por las aguas de lluvia que discurren por ella. Existe, por tanto, una situación material actual susceptible de mejora que debe ser analizada conjuntamente con las competencias municipales en materia de infraestructura viaria y prestación de servicios públicos mínimos.

En este sentido, debe recordarse que el artículo 26.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), establece como servicios mínimos obligatorios para todos los municipios, entre otros, el alcantarillado, el alumbrado y la pavimentación de las vías públicas.

Por su parte, el artículo 20.1 de la Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León, atribuye a los municipios competencias, entre otras materias, sobre pavimentación y conservación de vías y caminos, alumbrado público y red de suministro y tratamiento del agua. Asimismo, el artículo 21 de esta Ley considera de interés general y esencial para la Comunidad Autónoma que todos los municipios presten a sus vecinos, en condiciones de calidad adecuadas, los servicios mínimos establecidos en la legislación básica estatal, disponiendo además que dicha prestación debe realizarse en condiciones de igualdad.



La jurisprudencia ha reiterado que estos servicios deben prestarse allí donde exista una necesidad real, incorporando los principios de igualdad de acceso y generalidad en su prestación, sin que la situación urbanística de los terrenos pueda impedir por sí sola su exigibilidad cuando existe una realidad residencial efectiva.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 9 de abril de 2010 establece que: «En la noción de servicio público van incorporados los principios de igualdad de acceso y generalidad en la prestación, de modo que allí donde exista necesidad de servicio es el Ayuntamiento quien debe intervenir (...)».

También debe recordarse que la existencia de deberes urbanísticos a cargo de los propietarios no puede afectar necesariamente a los derechos de los vecinos a la prestación de servicios públicos mínimos. En este sentido, la jurisprudencia ha señalado que la titularidad de las obligaciones urbanísticas no se equipara con el derecho de los ciudadanos a exigir la prestación de los servicios públicos obligatorios. Así, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 7 de abril de 2017 indica que: «La titularidad pasiva de las obligaciones urbanísticas que corresponden a los propietarios del suelo no se equipara miméticamente con la titularidad activa del derecho de los vecinos a exigir la prestación del correspondiente servicio público obligatorio (...)».

Esta diferenciación resulta esencial en el supuesto que nos ocupa, ya que una cosa es que corresponda a los propietarios asumir, cuando se produzca el desarrollo del sector, las cargas derivadas de su urbanización integral, y otra distinta que la pendencia de dicho desarrollo excluya cualquier actuación destinada a conservar, mantener o mejorar las condiciones del acceso actualmente utilizado para las viviendas existentes.

En consecuencia, las actuaciones municipales que puedan resultar necesarias para proporcionar unas condiciones mínimas de seguridad y transitabilidad a la Calle XXX no deben identificarse necesariamente con la ejecución anticipada de las obras de urbanización del sector ni con la asunción municipal de las cargas que legalmente correspondan a sus propietarios.

Dicho con otras palabras, la situación urbanística de esta zona no impide que el Ayuntamiento pueda llevar a cabo actuaciones, aunque sean provisionales o limitadas, dirigidas a garantizar unas condiciones mínimas de seguridad y accesibilidad mientras se produce el desarrollo urbanístico del ámbito. Así, sin alterar el sistema de ejecución previsto en el planeamiento ni sustituir a los propietarios en las cargas que legalmente les correspondan, pueden acometerse actuaciones básicas de acondicionamiento del firme, nivelación, compactación, drenaje superficial o cualquier otra solución técnicamente adecuada que permita mejorar la transitabilidad de la Calle XXX y evitar o reducir el deterioro producido por las aguas de lluvia.



Estas actuaciones no deben concebirse como sustitutivas de la futura urbanización del ámbito, sino como medidas dirigidas a garantizar que, mientras esta no se materialice, el acceso existente pueda continuar cumpliendo adecuadamente su función.

Desde esta perspectiva, tampoco consideramos que la intervención municipal tenga necesariamente que consistir en la ejecución inmediata de una pavimentación definitiva con las características que corresponda establecer cuando se desarrolle el sector. Será el criterio de los servicios técnicos municipales el que deba determinar la solución más adecuada, atendiendo a las características actuales de la vía y procurando que cualquier actuación resulte compatible con su futura ordenación.

Ahora bien, consideramos conveniente que la solución que se adopte tenga una eficacia suficiente para corregir las deficiencias actualmente constatadas. La realización periódica de trabajos de conservación puede resultar necesaria en una vía de estas características, pero ello no excluye que, cuando el comportamiento del firme y la acción de las aguas provoquen irregularidades recurrentes, deba valorarse una actuación de mayor estabilidad que reduzca la necesidad de sucesivas reparaciones.

A tal efecto, debería estudiarse la posibilidad de ejecutar algún tipo de pavimentación, estabilización o consolidación del firme que, sin condicionar la futura urbanización del sector, proporcione unas condiciones más adecuadas de transitabilidad y durabilidad.

Debe tenerse en cuenta, además, que los estándares de calidad exigibles a los servicios públicos y a las infraestructuras municipales evolucionan con el transcurso del



tiempo. El hecho de que estas viviendas surgieran históricamente sobre grandes parcelas de carácter agrícola o ganadero y conservaran como accesos los antiguos caminos rurales permite comprender la configuración originaria de la zona, pero no determina necesariamente que esas mismas condiciones deban mantenerse de forma inalterada una vez consolidada una realidad residencial estable.

La progresiva mejora de los servicios públicos exige precisamente valorar si las soluciones que pudieron resultar suficientes en otro momento continúan siéndolo en las circunstancias actuales. En este sentido, la existencia de un acceso de tierra no determina por sí misma una prestación inadecuada, pero sí obliga a atender a sus condiciones reales de conservación, estabilidad, drenaje y transitabilidad y, cuando estas resulten insuficientes, a adoptar las medidas proporcionadas que permitan mejorarlas.

Junto con el estado de la vía, la queja plantea también la ausencia de red de saneamiento. Sobre esta cuestión, el informe técnico municipal no permite conocer con precisión cuál es la situación de la vivienda afectada, puesto que se limita a señalar que debería informar el servicio municipal de agua, añadiendo, no obstante, que en el entorno próximo existe este servicio.

Como se ha señalado anteriormente, el artículo 26.1.a) de la LBRL configura el alcantarillado como uno de los servicios mínimos que deben prestar todos los municipios, con independencia de su población.

La existencia de una red de saneamiento en el entorno próximo no permite afirmar, por sí sola, que la vivienda a la que se alude en la queja pueda conectarse inmediatamente a ella. Para alcanzar esa conclusión sería necesario conocer, entre otros extremos, la ubicación exacta y características de la red, la distancia existente hasta la parcela, las cotas, la capacidad y condiciones técnicas de la infraestructura y el régimen aplicable a la correspondiente acometida.

Tampoco puede concluirse, con los datos disponibles, que corresponda al Ayuntamiento asumir todos los costes de una eventual conexión que, conforme a la normativa reguladora del servicio o a las obligaciones que resulten aplicables, deban ser soportados por la persona interesada.

Ahora bien, precisamente porque el propio informe municipal reconoce la existencia del servicio de saneamiento en el entorno próximo, consideramos que resulta procedente determinar si existe una posibilidad real y técnicamente viable de conexión de la vivienda a dicha red.

La circunstancia de que la gestión material del servicio se encuentre encomendada a una entidad concesionaria, como se afirma en este caso, no desplaza la responsabilidad del Ayuntamiento respecto de un servicio público de titularidad municipal. Corresponde,



por tanto, a esa Administración recabar de la entidad gestora cuantos datos e informes técnicos sean necesarios para conocer las características de la red existente y determinar las posibilidades de conexión, sin que resulte suficiente remitir al ciudadano a la empresa prestadora del servicio para que sea esta quien resuelva una cuestión que afecta a la prestación de un servicio público municipal.

De este modo, sin anticipar cuál deba ser el resultado de dicha comprobación y sin desconocer las obligaciones que pudieran corresponder a la propiedad, el Ayuntamiento debería determinar si resulta técnicamente posible conectar la vivienda a la red de saneamiento existente en las proximidades y, en caso afirmativo, informar a la persona interesada de las condiciones técnicas, administrativas y económicas necesarias para hacerlo efectivo.

Esta actuación permitiría, además, comprobar si una de las carencias denunciadas puede ser solucionada mediante el aprovechamiento de una infraestructura ya existente, sin necesidad de esperar necesariamente a la urbanización integral del sector, siempre que ello resulte técnica y jurídicamente viable.

En definitiva, consideramos que tanto en relación con el acondicionamiento de la vía como respecto de la posible conexión a la red de saneamiento la situación urbanística del ámbito debe ser tenida en cuenta, pero no debería impedir el análisis de aquellas soluciones que puedan adoptarse en las circunstancias actuales, sin alterar el régimen de deberes y cargas derivado de su futuro desarrollo.

Esta consideración resulta coherente con el principio de buena administración, que exige de las Administraciones públicas una actuación diligente, eficaz y orientada a la búsqueda de soluciones posibles dentro del marco jurídico aplicable.

Naturalmente, la ejecución de las actuaciones de acondicionamiento de la vía que resulten necesarias deberá acomodarse a las disponibilidades presupuestarias municipales. Ahora bien, las eventuales limitaciones económicas tampoco deben determinar necesariamente la imposibilidad de intervenir para prestación de los servicios obligatorios.

El artículo 21.4 de la Ley 1/1998, de 4 de junio, establece que la prestación homogénea de los servicios mínimos constituye un objetivo a cuya consecución se dirigirán preferentemente las funciones asistenciales y de cooperación municipal de las Diputaciones Provinciales, así como la coordinación y ayudas de la Comunidad Autónoma.



En el mismo sentido, el artículo 26.3 de la LBRL dispone que la asistencia de las Diputaciones Provinciales a los municipios se dirigirá preferentemente al establecimiento y adecuada prestación de los servicios mínimos.

Por ello, en el supuesto de que ese Ayuntamiento no disponga de recursos suficientes para acometer con sus propios medios una actuación que proporcione una solución suficientemente estable al acceso, debería valorarse su inclusión en los correspondientes instrumentos de cooperación económica y técnica de la Diputación Provincial de Ávila o la solicitud de otras ayudas que pudieran destinarse a la mejora de las infraestructuras municipales.

Finalmente, debe hacerse referencia a los escritos presentados por la persona promotora de la queja ante ese Ayuntamiento.

En la información remitida a esta Institución se señala que obran en el Ayuntamiento tres expedientes que pudieran guardar relación con este asunto, si bien se manifiesta desconocer si coinciden exactamente con los escritos a los que se refiere la reclamación.

Como sabe, el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece la obligación de la Administración de dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

Por tanto, la información facilitada a esta Institución con motivo de la tramitación del expediente de queja no sustituye la respuesta que corresponde recibir directamente al ciudadano. El principio de buena administración exige que los ciudadanos puedan conocer de manera clara las decisiones adoptadas respecto de sus peticiones, las razones que las fundamentan y, cuando las actuaciones solicitadas no puedan acometerse inmediatamente, las posibilidades y previsiones existentes para abordar la problemática planteada.

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, de Castilla y León, se formula a V.I. la siguiente **Resolución**:

PRIMERA: Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside se adopten las medidas necesarias para garantizar unas condiciones mínimas adecuadas de seguridad y accesibilidad en la Calle XXX, mediante la ejecución de actuaciones de acondicionamiento del firme y drenaje superficial que permitan mejorar su transitabilidad y evitar o reducir el deterioro producido por las aguas de lluvia, valorando, en función de las características de la vía y de la futura ordenación del ámbito, la ejecución de algún tipo de pavimentación, estabilización o



consolidación de su superficie que proporcione una solución suficientemente estable, sin perjuicio de las cargas de urbanización que legalmente correspondan a los propietarios. A tal efecto, si las disponibilidades presupuestarias municipales lo hicieran necesario, puede valorar la utilización de los mecanismos de cooperación económica y técnica de la Diputación Provincial de Ávila u otras líneas de ayuda que pudieran resultar aplicables.

SEGUNDA: Que se compruebe, recabando de la entidad gestora del servicio municipal cuantos datos e informes técnicos resulten necesarios, la posibilidad efectiva de conexión de la vivienda a la que se refiere la queja con la red municipal de saneamiento existente en el entorno próximo y, en caso de resultar viable, se informe a la persona interesada de las condiciones técnicas, administrativas y económicas necesarias para llevarla a cabo.

TERCERA.- Que se dé respuesta expresa y motivada a las solicitudes formuladas por la persona promotora de la queja que permanezcan pendientes de contestación y, con carácter general, se garantice el cumplimiento del deber establecido en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, comunicando de forma clara la posición municipal respecto de las actuaciones solicitadas y, en su caso, las previsiones existentes para su ejecución.

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