



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de \_\_\_\_\_ de fecha 29 de agosto de 2025, se acuerda remitir a los SSJJ de la Excm. Diputación de Cáceres Expdte Municipal \_\_\_/2025, para informe sobre actuación municipal.

### **OBJETO**

En su escrito de petición de informe a este Servicio de Asistencia y Asesoramiento Entidades Locales ( SAAEL, en adelante ), la Junta de Gobierno local de \_\_\_\_\_, solicita informe jurídico sobre actuación municipal en referencia al vertido de aguas proveniente de solar estancada junto a viviendas próximas en la calle \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ C/  
\_\_\_\_\_.

### **ANTECEDENTES**

- **Informe Policía Local ( n.º Orden: \_\_\_/2025 )**, en el que se hace constar : “ *que en la parte trasera de la C/ \_\_\_\_\_, está saliendo agua de un solar y vierte a la vía pública quedando el agua estancada a poca distancia de las viviendas próximas. Todo ello ocurre porque el tubo instalado por el Ayuntamiento para la recogida de esa agua está obstruido por actuaciones en el solar del presunto propietario.*

*El Ayuntamiento para solucionar el problema que surgía cuando llovía debido al desnivel del terrero se vertía agua a la vía pública quedando el agua estancada a pocos metros de las viviendas allí construidas e incluso entrando agua en las mismas, instaló unos tubos y rejillas para la recogida de agua, de tal forma que el agua que nace en dicho solar va canalizada y así se evita la acumulación en la vía pública y por lo tanto molestias a los vecinos.*



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

*El solar donde nace el agua, presuntamente pertenecen a \_\_\_\_\_ S.L.”*

Según informe de la policía local “*se ha tenido constancia de que después de que el Ayuntamiento realizara actuaciones de canalización del agua de dichas zonas, se han hecho trabajos de relleno en los solares afectados quedando obstruido el tubo instalado por el Ayuntamiento”.*

**- Informe n.º \_\_\_\_/\_\_\_\_, \_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2025, emitido por el Arquitecto de la OTUDTS . El informe se basa en la Revisión de las N.N.S.S.M.M. de \_\_\_\_\_ de aprobación definitiva de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_.**

Esto dicen las NN.SS.

## **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

### **Primero.- De la finalización de obras de urbanización.**

Acorde con lo dispuesto en el informe técnico emitido por el arquitecto de la OTUDTS , los terrenos objeto del informe se hayan sobre una Unidad de Actuación ( UA6 ), a la vista de las fotografías que acompañan a éste informe se puede presumir que la urbanización no se ha desarrollado completamente. Tampoco obra en el expediente el Acta de recepción de obras firmada por el Ayuntamiento.

La Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, establece en su art. 74 : (..) “4. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano sometido a actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, tienen el deber de:



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

**c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización.”**

El art.86 Lotus relativo a los gastos de urbanización dispone:

*1. Los gastos de urbanización a cuyo pago deben contribuir las personas que ostenten la propiedad de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación, por estar éstos afectados legalmente al cumplimiento de los deberes de promoción de dicha actuación, son los correspondientes a los siguientes conceptos:*

*a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad reducida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.*

*b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.*

*c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de potabilización y, en todo caso, las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.*

*d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.*



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

*e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de reparcelación y urbanización, así como de la dirección técnica de las obras.*

*f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.*

*g) Indemnizaciones que procedan a favor de las personas propietarias o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones legalmente ejecutadas que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.*

*h) Costes del realojo y retorno, cuando procedan.*

*i) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de ejecución, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y, en concreto, las infraestructuras de transporte público que requiera una movilidad sostenible, conforme a los criterios sobre movilidad contenidos en el apartado 2 del artículo 10.*

*2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y a las personas propietarias de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.*



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Respecto a la terminación y recepción de las obras de urbanización., el art. 87 de la Lotus dispone:

*1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.*

*2. La entrega de las obras de urbanización incumbirá a la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación cuando se trate de obras resultantes de una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal. En otro caso, a la persona que materialmente las haya ejecutado.*

*3. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción será de tres meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción, aunque será ampliable hasta en la mitad de dicho plazo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido el levantamiento del acta de recepción, positiva o negativa, de las obras ejecutadas determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.*

*4. La recepción producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas, la cual expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquéllas. Cuando con motivo de su práctica se observen deficiencias, el acta deberá determinar éstas y fijar un plazo determinado para su subsanación, quedando en suspenso su eficacia hasta que esta última se produzca.*

*Artículo 88. Conservación de las obras de urbanización.*



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

*1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe en todo caso al Municipio. ”*

**Segunda: De la Obligatoriedad de Cerramiento de solares.**

Dispone el art. 108 de las Normas Subsidiarias de \_\_\_\_\_ de 13 de Julio de 2000 que : “  
*Será obligatorio el cerramiento de los solares sin edificar dentro del casco urbano y en las zonas que a juicio del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ puedan ofrecer peligro de accidentes, puedan ser basureros espontáneos u otras causas similares que afecten a la seguridad o al medio ambiente.*

*2.- Se instalara un muro de cerramiento en los limites de la parcela que, como máximo, tenga un metro de altura pudiéndose prolongar el cerramiento con verja metálica, celosía de madera o mixta, o con un seto verde. En las zonas en las que el Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ lo considere conveniente, podrá obligar a la construcción de un muro de 2,00m. de altura máxima, enfoscado y blanqueado por el exterior.”*

En base a ésta regulación, el Ayuntamiento podría dictar una Orden de ejecución acorde con lo dispuesto en el art. 167 Lotus: (..) “ *1. Las personas propietarias y titulares de derechos de uso de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en la que se encuentren, deberán:*

*a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.*

*b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás legalmente exigibles para servir de soporte a dichos usos, salvo que por incumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina.*



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

*c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.*

*d) Conservar, proteger y mantener los bienes integrantes del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico.*

*e) Edificar los solares situados en suelo urbano y, en su caso, completar la urbanización exigible y necesaria al uso previsto, dentro de los plazos máximos previstos. El deber de edificar incluye el deber de las personas propietarias de finalizar las obras para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia.*

*f) Ejecutar las obras necesarias para adaptar la edificación a las exigencias básicas previstas en la normativa técnica de obligado cumplimiento.*

*3. Las obras se ejecutarán a costa de las personas propietarias y titulares de derechos de uso si estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando lo superara para obtener mejoras de interés general.*

### **Tercera.- De las actuaciones sujetas a expediente de disciplina urbanística.**

Según Informe Policía Local ( n.º Orden: \_\_/2025 ): “ *se ha tenido constancia de que después de que el Ayuntamiento realizara actuaciones de canalización del agua de dichas zonas, se han hecho trabajos de relleno en los solares afectados quedando obstruido el tubo instalado por el Ayuntamiento* ”.

En base a éste informe, se constata la existencia de una actuación : “ **movimiento de tierras**”, sujeta según el art. 147.e ) a licencia de obra.



Por lo que si, desde el Ayuntamiento se constata la existencia de dichas actuaciones sin el correspondiente título legal, dará lugar a que se lleven a cabo las medidas dispuestas en el art. 171 y ss Lotus: “ *Cualquier actuación u omisión que vaya en contra de lo establecido en la legislación urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, dará lugar de manera irrenunciable e inexcusable a la adopción por la Administración competente de las medidas que procedan de entre las que se indican a continuación:*

*1. Paralización inmediata de las obras en fase de ejecución que carezcan del título o presupuesto habilitante legalmente exigibles o contravengan sus condiciones. La notificación de la orden podrá realizarse, indistintamente, a la persona o entidad promotora o a la que ostente la condición de titular catastral del inmueble. Practicada la notificación, y transcurridas cuarenta y ocho horas desde ésta sin que se haya cumplido con la orden notificada, podrán adoptarse mediante las siguientes medidas cautelares:*

*a) El precinto de los inmuebles y maquinaria y materiales, o, cuando éstas fueran susceptibles de ello, el depósito de los mismos bajo custodia del Municipio.*

*b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad, incluso el desalojo y precinto del inmueble o inmuebles salvo que tuvieran la condición legal de domicilio de personas físicas. Para ello, el órgano municipal competente notificará la resolución de suspensión a las empresas suministradoras, que deberán suspender su correspondiente suministro en el plazo improrrogable de cinco días. El levantamiento de la suspensión sólo procederá cuando se haya notificado la legalización de las actuaciones o usos a las empresas suministradoras para que proceda a la contratación definitiva del servicio.*

***2. Restauración de la legalidad urbanística mediante la legalización del acto o uso ejecutado o en curso de ejecución, o bien, mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada cuando la actuación no resulte legalizable o cuando no se haya solicitado en plazo la legalización de lo ilegalmente ejecutado.***



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

**4. Imposición de sanciones a las personas responsables por la comisión de una infracción urbanística, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar.”**

## **CONCLUSIONES**

**Primera.-** El vial trasero de la calle objeto de éste informe se encuentra sin urbanizar, así, en el caso de que se hubiera llevado a acabo la recepción parcial de la urbanización, corresponderá al Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos.

**Segunda.-** El Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ podrá resolver el problema del vértido de agua dictando una orden de ejecución para cerramiento de solar, contra el/los propietario/a del solar que hubiese incumplido el deber de conservarlos en las condiciones legales de salubridad, conforme a lo dispuesto en el art.167 Lotus y en base a la obligación contenida en el art.108 de las N.N.S.S. de \_\_\_\_\_.

**Tercero.-** Si se constata que se ha ejecutado una actuación sin su correspondiente título habilitante, en este caso, “*movimiento de tierras*” el Ayuntamiento iniciará procedimiento de disciplina urbanística, acorde con lo dispuesto en el art. 171 y ss Lotus.