

INSTRUCCIÓN 05/2018 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SOBRE CARGAS EXTERNAS EN SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL

La previsión de **conexiones exteriores a las redes generales de infraestructuras**, las denominadas cargas externas, es quizás una de las cuestiones peor solventadas en la ejecución del planeamiento urbanístico de los municipios andaluces. La falta de determinaciones claras y concretas tanto en el planeamiento general como en el planeamiento de desarrollo, la dificultad de coordinación de las redes de servicios cuando son varios los sectores afectados, a más de las indefiniciones de las reglamentaciones de las compañías suministradoras, generan un marco donde la ausencia de regulación precisa propicia innecesarias disfunciones. Sin embargo, tanto la legislación estatal como la autonómica y la jurisprudencia han abordado esta cuestión y han marcado directrices precisas.

Conviene recordar algunos de los preceptos legales de aplicación:

a) Legislación autonómica andaluza (LOUA)

La LOUA establece en el apartado 1 del artículo 51 “**Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Deberes**” que:

“Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede este sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes: (...)

*C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de **suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado**: (...)*

*g) Costear y, en su caso, **ejecutar la urbanización** en el plazo establecido al efecto, **que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.***

No obstante, la LOUA extiende el deber de conexión con las redes generales y el mantenimiento de la funcionalidad de estas, al suelo urbano no consolidado, ya esté incluido o no en unidades de ejecución, pero siempre que el plan expresamente lo prevea.

El artículo 113.1 de la LOUA, aclara que “*La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos*”, cargas tradicionales a las que añade (apartado i):

*“Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, **las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución 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; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo”.

Lo que es conforme a la legislación anterior como, por ejemplo, el Reglamento de Planeamiento

b) Reglamento de planeamiento

El Reglamento de planeamiento, aplicable de modo supletorio, en nuestra Comunidad Autónoma, establece en su Artículo 70.3 que:

“Los Proyectos de Urbanización **deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos**”.

c) Legislación del suelo estatal.

La legislación del suelo estatal incluye (art. 18.1.c del TRLS 2015) entre los **deberes** vinculados a la promoción de las actuaciones de urbanización -lo que comprende tanto las **actuaciones de nueva urbanización como las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización existente** (pero no a las actuaciones de dotación ni a las de edificación)- el deber de:

“Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las **infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación** que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible”.

El apartado d) del citado artículo, añade el deber de:

“Entregar a la Administración competente, **junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras** a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública”.

d) PGOU de Marbella

El PGOU de Marbella (anterior a LOUA y al TRLS2015, y que, en consecuencia, habrá que interpretar a la luz de estos textos) señala en el apartado 3 del artículo 102 “**Definición y tipos de urbanización**” que:

*“Las obras a incluir en el proyecto de urbanización, que serán **descritas con precisión tal que permitan su ejecución por técnico distinto al autor**, serán las descritas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento según la naturaleza de la actuación pretendida y contendrá los documentos que señala el artículo 68 de la indicada norma reglamentaria”.*

Y el artículo 276 del PGOU “**Obligatoriedad de determinadas obras de conexión**” establece:

*“En los casos en que el sector, a cuya urbanización se quiera proceder, **quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios**, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, **el Plan Parcial deberá garantizar, mediante el aval correspondiente al 100% de las obras**, la ejecución a costa del sector, de los siguientes servicios mínimos:*

- 1.- Vial de acceso de 12 m. de anchura como mínimo, cuyo diseño se acomodará a las secciones tipo definidas en este Plan, desde el sector hasta la carretera o vía a la que esté prevista la conexión.*
- 2.- Colector general de saneamiento, tubería principal de abastecimiento, **distribución en B.T. de energía eléctrica, etc. desde el sector hasta las conexiones a las redes previstas, calculadas para el límite de saturación de todos los sectores a los que vaya a dar servicio en el futuro.***

*Esta es una obligación general **para todos los sectores**, con independencia de su localización”.*

Obligación que debe entenderse aplicable, por lo dicho anteriormente, en el marco establecido por la legislación urbanística vigente.

A la vista de la legislación y el planeamiento vigentes y con objeto de garantizar una adecuada conexión de las redes de infraestructura del sector con las generales de la ciudad y sin perjuicio del estricto cumplimiento de la normativa del PGOU, se establecen las siguientes **consideraciones con carácter de INSTRUCCIONES:**

PRIMERA. La obligación legal de ejecutar las obras de urbanización, en la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, alcanza según la vigente legislación estatal (TRLR2015) a **todas las actuaciones de urbanización** lo que comprende tanto las actuaciones de **nueva urbanización** como las actuaciones de **reforma o renovación de la urbanización** existente, pero no alcanza ni a las actuaciones de dotación ni a las actuaciones de edificación.

SEGUNDA. En consecuencia, tanto los Planes Parciales como los Planes Especiales de Reforma Interior, así como cualquier otro instrumento de planeamiento que se refiera a actuaciones que, por su alcance, puedan considerarse actuaciones de urbanización según vienen estas definidas en la legislación estatal del suelo, deberán resolver adecuadamente el enlace de las redes de infraestructuras del sector con las redes generales de la ciudad.

En dichos instrumentos de planeamiento, deben quedar **garantizadas**, en consecuencia, todas las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución 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 de conformidad a lo previsto en el artículo 113.1.i LOUA, obras que, como mínimo, deberán incluir, en los supuestos de urbanizaciones alejadas de las redes municipales viarias o de servicio, las exteriores previstas en los apartados 1 y 2 del artículo 276 de la normativa urbanística del PGOU.

TERCERA. A esos efectos, los instrumentos de planeamiento que contemplen estas actuaciones de urbanización deben incluir la **relación** de dichas obras incorporando necesariamente un **esquema** con el trazado de las citadas conexiones exteriores a las redes generales.

Además, deben incorporar **Informe o Certificado de las Compañías Suministradoras**, donde se indiquen los puntos de conexión y se acredite la suficiencia del suministro en dichos puntos en función de la demanda solicitada.

Dichas obras de conexión o suplemento (cargas externas) **se asumirán como parte de los compromisos que debe asumir y garantizar expresamente el promotor**, con previsión expresa tanto de las cesiones a que hace referencia el artículo 18.1.d TRLS2015¹ como de transmisión de dichos compromisos, en su caso, a los adquirentes de parcelas. Estos compromisos se incluirán en **Anexo** redactado al efecto con el contenido previsto en el artículo 64 RPU (artículo 46 RPU).

El **importe** de dichas obras de conexión y suplemento se determinará mediante **informe** de los servicios técnicos municipales basado, en su caso, en la estimación de las Compañías suministradoras. Dicho informe fijará también el importe de la correspondiente **garantía** que, según la **Ordenanza municipal reguladora de la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y recepción de las obras de urbanización** podrá alcanzar al 100% de las cargas externas, de conformidad a los siguientes criterios:

- En los casos en que el sector, a cuya urbanización se quiera proceder, quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el importe de la garantía ascenderá al 100 por 100 del importe las obras de urbanización a que hace referencia el artículo 276 de la normativa urbanística del PGOU.

¹ “Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública”.

- En el resto de los casos, la garantía se modulará en función de la situación del sector respecto a las redes generales y a la cuantía total de las obras de conexión y suplementos necesarias.
- Salvo en los supuestos y para las obras contempladas en el artículo 276 de la normativa del PGOU, el informe podrá proponer tanto la reducción del porcentaje como la forma y momento de prestar la correspondiente fianza que tendrá como límite temporal, en cualquier caso, el momento de inicio de las obras de urbanización.

En todo caso, los propietarios podrán resarcirse de estos gastos en los supuestos y en los términos establecidos en la LOUA y en el TRLS 2015.

CUARTA. Con motivo de la ejecución de las obras de urbanización de un ámbito de planeamiento, en el supuesto de que el instrumento de planeamiento o el sistema de actuación aplicado al efecto no hayan previsto las citadas cargas externas de conexión y/o suplemento a los sistemas generales, estas podrán incluirse en un **Plan Especial o Proyecto Público de Urbanización (PPU)** redactado al efecto para, de conformidad a lo dispuesto en el 70.3 del RPU, resolver adecuadamente los enlaces de las redes del sector con las generales de la ciudad.

Dicho **Plan Especial o Proyecto Público de Urbanización** incorporará las determinaciones y compromisos detallados en el apartado anterior.

QUINTA. En el caso de las obras exteriores de infraestructuras, el instrumento de planeamiento, el sistema de actuación, el plan especial o el proyecto público de urbanización, establecerán, además de las determinaciones necesarias en orden a la **obtención** de los terrenos que fuese necesario **expropiar** para la ejecución de dichas obras, la **valoración** de dichas expropiaciones que se incluirá como una partida diferenciada en el estudio económico-financiero que deberán contener esos instrumentos

SÉPTIMA. Por lo que respecta a los **polígonos de actuación (PA)**, estos ámbitos, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística estatal, tienen obligación legal de asumir cargas externas cuando sea necesaria la conexión de las existentes a las redes generales, así como el refuerzo de estas, siendo de aplicación las mismas reglas establecidas en los apartados anteriores.

En Marbella, a 21 de noviembre de 2018

Fdo.: José María Morente del Monte
Director General de Urbanismo