



Ángel Cabral González-Sicilia
Abogado (Bufete Génova)
Presidente de la Agrupación de
Técnicos Urbanistas de Andalucía
(ATUA - AETU)
[Teléfono: 954274443]
www.bufetegenova.com



Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado (Bufete Génova)
Secretario de la Agrupación de Técnicos
Urbanistas de Andalucía
(ATUA - AETU)
[Teléfono: 954274443]
www.bufetegenova.com

Fecha del artículo: 21/12/2008

TODA NUEVA CONSTRUCCIÓN HA DE ESTAR CONECTADA A LA MALLA URBANA, CON INDEPENDENCIA DE LA CLASE DE SUELO EN DONDE SE PRETENDA IMPLANTAR.

El texto refundido de la Ley de suelo estatal¹ suscita la adecuación normativa autonómica, al instituirse un nuevo escenario. En esta ocasión nos centraremos en una posible adaptación que puede llegar a resultar harto peculiar, por cuanto se compele a que el propietario del terreno de toda nueva construcción en suelo no urbanizable tenga que costear y, en su caso, ejecutar las obras de infraestructuras necesarias, para que quede conectada la edificación (instalación o construcción) con las redes generales de servicios (malla o trama urbana²) y, en su caso, entregarlas a la Administración competente. Y la forma en que ha de ejecutarse dicha obligación ha de ser desarrollada por dicho legislador autonómico.

¹ Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio -TRLS/08-.

² Concepto acuñado jurisprudencialmente y acogido en el articulado de alguna Comunidad autónoma (como por ejemplo, artículo 11.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo, de Castilla y León, o en los artículos 23.1, 67 y 68 de su Reglamento - Decreto 22/2004, de 29 de enero-). Hasta ahora, cuando exponíamos que un determinado terreno estaba insertado en la «malla urbana» nos referíamos a que en él existía «una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente» [así, por ejemplo vid STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5) de 8 noviembre 2006 (RJ 2006\9844)], si bien, dicha infraestructura, ahora puede ser delimitada y acotada por cada legislador autonómico al no venir predeterminada desde el estatal.

En efecto, exige el art. 9.2.c) del TRLS/08 que el ejercicio de las facultades de edificar o realizar instalaciones o construcciones³ en el Suelo No Urbanizable (“terrenos que se encuentren en el suelo rural a los efectos de esta Ley y no estén sometidos al régimen de una actuación de urbanización”⁴), «comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística», y como deber o carga que forma parte del contenido del derecho de propiedad, entre otros el de «costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo».

Esto supone o constituye una traslación al ámbito del suelo no urbanizable del deber de costeamiento y ejecución de las obras de infraestructuras de conexión que prevé el art. 16.1.c) del TRLS/08 en las «actuaciones de transformación urbanística», dado que concurre, entre ambas, cierta similitud, haciéndose, ahora, extensivo a la «edificación», pero repárese en que en el presente supuesto fáctico nos estamos refiriendo al Suelo No Urbanizable no sujeto a proceso de mutación urbanística.

Y ello, estimamos, no significa que las infraestructuras exigibles sean menores que las del medio urbano, sino que dependerá de lo que se prevea desde cada legislación autonómica, pudiendo llegar a ser incluso las mismas (en un plano teórico), o incluso superiores (al resultar mayor el espacio que dista entre esas nuevas edificaciones y las redes municipales) que las previstas para las «actuaciones de transformación urbanística», tales como las conexiones viarias, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, gas, telecomunicaciones, etc.

Con ello, parece denotarse una premisa en el TRLS/08 que se podría correlacionar con el principio de sostenibilidad⁵, y es que toda construcción, instalación o edificación habrá de estar enlazada con las redes municipales, siendo ello obligación de los propietarios o, en su caso, de los promotores de la actuación de transformación

³ Letras a) y b) del apartado primero del artículo 8 del TRLS/08.

⁴ Es decir, terrenos que no están sujetos a procesos de transformación urbanística. Recordemos que las actuaciones de urbanización, son una subespecie dentro de las actuaciones de transformación urbanística reguladas por el art. 14 del TRLS/08.

⁵ Predicado desde el artículo 2 del TRLS/08 (vid también arts. 10 y 16).

urbanística. Es decir, que ahora toda construcción (en su acepción genérica) a implantar habrá de estar conectada, por imperativo legal, a la trama o malla urbana.

Ahora bien ese paralelismo requiere de ciertos matices que hay que matizar respecto de la tradicional obligación de asunción del deber de conexión desde el promotor de una «actuación de transformación urbanística», al que ahora se insta para las construcciones, instalaciones o edificaciones en la clase del suelo no urbanizable, a saber:

1º).- El deber de costear las obras de conexión con las redes municipales se erige como uno de los deberes y cargas que forman parte del contenido del derecho de propiedad, siendo consustancial, por ende, al mismo.

2º).- Para estos supuestos de construcción (o edificación o instalación) en Suelo No Urbanizable se imbrican tanto «las prestaciones patrimoniales»⁶, como la asunción, por el propietario, de sufragar el coste de las obras de conexión, con independencia de que él las ejecute o sea la Administración quien las realice (a costa del titular del terreno).

3º).- Expresamente para estos supuestos, no se prevé la posibilidad de reintegro de las compañías suministradoras.

4º).- Parece que será necesario, al menos, un proyecto de obras ordinarias (no estimando que se requiera de proyecto de urbanización), aunque todo ello dependerá de lo que sobre el particular resuelva el legislador autonómico, pues éste habrá de definir «la forma» (a través de su legislación sobre ordenación territorial o urbanística) en que ha de desarrollarse este deber.

5º).- Y dentro de esa «forma» habrán de concretarse los elementos de infraestructura a que se les va a obligar (viales, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, gas, telecomunicaciones, obras de reforzamiento, depuración, etc.). Repárese en que el deber de costear y, en su caso, ejecutar la

⁶ Ex art. 9.1.b) del TRLS/08, que textualmente previene «las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria».

infraestructura de conexión queda preestablecido desde el TRLS/08, y lo que debe desarrollar el legislador autonómico es «la forma» de llevar a puro término la efectiva implantación de este deber, por lo que habrá de especificar indefectiblemente los conceptos que comprenden las «cargas de conexión» y, consecuentemente, el importe de los costes que han de asumir⁷.

6º).- El límite habrá de estar presidido por el principio «equidistributivo» y el de «proporcionalidad», debiendo ponderarse el posible incremento del valor del inmueble (como consecuencia de esa nueva construcción, edificación o instalación), con el correlativo incremento de costes.

7º).- Este deber, en principio, no opera sobre lo ya construido, es decir, sobre el patrimonio rural existente.

En suma, el deber de costear o sufragar las obras de conexión de las infraestructuras a las redes de servicios por parte del propietario que edifique o realice construcciones o instalaciones en suelo no urbanizable (ya sea Nave industrial o agrícola, Cortijo, etc.), se erige como traslación al suelo no urbanizable de la carga de toda «actuación de transformación urbanística» del art. 16.1 del TRLS/08, en aras de implantar una efectiva y adecuada protección del medio rural⁸.

De ahí que podamos aseverar que el TRLS/08 porta un nuevo paradigma, en cuya virtud toda construcción, instalación o edificación habrá de estar enlazada, por imperativo legal, a la trama o malla urbana (redes de servicios), siendo ello obligación de los propietarios o, en su caso, de los promotores de la actuación de transformación urbanística, y todo ello con independencia de la clase de suelo en donde se pretenda implantar.

⁷ Vid, por ejemplo, los artículos 59, 60 y 66 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto núm. 3288/1978, de 25-8-1978).

⁸ Vid art. 2.2, apartados «a» y «b» del TRLS/08 («En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular: a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje. b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística»).