

Novetats en la regulació de les llicències aplicables al sòl no urbanitzable i en el procediment d'inspecció:

S'APROVA EL REGLAMENT SOBRE PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

Mitjançant el Decret 64/2014, de 13 de maig, s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Aquesta norma desplega certs aspectes de la normativa urbanística de Catalunya, regulats actualment pel text refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010) i pel seu Reglament de 2006. Concretament es tracta de:

- Procediments d'autorització de determinades actuacions en sòl no urbanitzable.
- Intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl.
- Protecció de la legalitat urbanística.

Donat que una part important d'aquest Decret incorpora i estableix procediments vinculats i relacionats amb l'edificació i l'ús del sòl no urbanitzable, creiem oportú fer-vos un petit resum de les principals novetats. **Especialment per que des de l'INSTITUT AGRÍCOLA creiem que els canvis milloren i concreten aspectes que fins ara quedaven poc precisos i creaven certa inseguretats jurídica.** Tot i que en la majoria dels casos, més que novetats, el que es fa és concretar millor els requisits documentals o el procediment que cal dur a terme per a la tramitació de certes llicències urbanístiques.

DIVISIÓ DE TERRENYS

S'amplia el llistat de documents que cal presentar per a demanar llicència urbanística de parcel·lació. S'estableix que s'hauran d'incloure els següents documents:

- Memòria justificativa, que ha de comprendre la finalitat o l'ús a què es pretenguin destinar els lots proposats, l'adequació al planejament urbanístic i al règim legal de formació de parcel·les i finques.
- Proforma del document públic o privat que reflecteixi la divisió de terrenys.
- Plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, indicant de seva referència registral i cadastral.
- Plànol parcel·lari de la finca esmentada representatiu dels lots proposats.
- Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.
- Fitxes descriptives dels lots resultants, especificant els límits, la cabuda i la qualificació urbanística de cada lot, així com la seva qualitat d'indivisible, si s'escau.

LLICÈNCIES EN SÒL NO URBANITZABLE

Pla Especial urbanístic

Es requerirà l'aprovació d'un pla especial urbanístic en els següents casos:

- Les noves construccions destinades a les activitats de càmping i aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda.
- La implantació de sistemes urbanístics generals de comunicacions o d'equipament comunitari, quan no estan emparades en un projecte sectorial executiu vinculant.
- Quan sigui necessari per desenvolupar les determinacions del planejament territorial o del planejament urbanístic general.
- L'ampliació d'indústries implantades en sòl no urbanitzable, que no hagin cessat la seva activitat i estiguin degudament autoritzades, quan sigui necessària per a la continuació de l'activitat o per adequar-les a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats.

Projecte d'actuació específica

Aquest serà exigible per les següents actuacions:

- Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure, equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics.
- Activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.
- Habitatges familiars i allotjaments de treballadors temporers.
- **L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres**, quan no està emparada en un projecte d'actuació aprovat d'acord amb la legislació sectorial.
- Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de **turisme rural**.
- Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, jaciments paleontològics, punts geològics d'interès, aqüífers classificats o zones vulnerables o sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.
- **La reconstrucció i la rehabilitació de masies i cases rurals** mentre el planejament urbanístic no contingui el catàleg específic que identifiqui les construccions que poden ser reconstruïdes o rehabilitades.

Els projectes d'actuacions específiques es conformen amb els **documents següents**:

- Memòria justificativa de l'actuació. Quan es tracti d'actuacions en què sigui requisit necessari que estiguin associades directament a una explotació rústica, **la memòria ha d'identificar l'explotació i descriure els mitjans materials i humans que la integren, així com el seu procés productiu**, i ha de justificar, entre altres requisits exigits, la vinculació necessària de l'actuació projectada amb l'explotació rústica descrita.
- Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació.
- Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar.
- Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.
- Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Llicències en sòl no urbanitzable

Si no requereixin l'aprovació d'un pla especial urbanístic o un projecte d'actuació específica prèviament al seu atorgament, s'ha de presentar la **documentació següent**:

- Memòria justificativa de l'actuació i la seva finalitat.
- Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.
- Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris amb indicació dels existents i dels que calgui implantar.
- Projecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.
- Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge, **quan es tracti d'implantar noves obres o d'ampliar les existents, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o rústica** en general, que superin els l·lindars que estableixen el planejament territorial i urbanístic o es refereixin a altres actuacions en què el planejament esmentat requereix aquest estudi.

Quan les actuacions comportin l'execució d'obres per implantar, reformar o rehabilitar construccions, edificacions o instal·lacions, la memòria **ha d'identificar l'activitat rústica o d'altra naturalesa a la qual estiguin vinculades funcionalment** i justificar la seva proporcionalitat. I pel cas d'implantació d'obres pròpies d'una activitat ramadera o ampliar les existents, l'òrgan municipal competent ha d'establir un període d'informació pública de vint dies.

S'ha de sol·licitar **informe al Departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia** en les llicències urbanístiques relatives a:

- La reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, quan sigui susceptible de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries existents en l'entorn immediat.
- La implantació d'obres pròpies d'una activitat ramadera i les ampliacions de les existents.

L'informe **no és preceptiu** quan el projecte tingui per objecte adaptar instal·lacions ramaderes preexistents a noves exigències derivades de la legislació aplicable

en matèria de ramaderia, sempre que l'adaptació no comporti un increment de la seva capacitat productiva.

INSPECCIÓ URBANÍSTICA

El criteri general és que **la potestat d'inspecció urbanística l'ha d'exercir l'administració municipal** i que l'Administració de la Generalitat només hagi d'actuar davant la inactivitat municipal, amb el requeriment previ efectuat a aquest efecte. Això no obstant, quan la vulneració de la legalitat urbanística faci referència a terrenys classificats com a no urbanitzables o qualificats com a sistemes urbanístics generals, el departament competent en matèria d'urbanisme pot exercir directament la potestat esmentada, sense necessitat d'efectuar cap requeriment previ, però sempre que l'administració municipal no estigui tramitant el procediment de protecció de la legalitat urbanística corresponent.

També es defineix que té la **condició d'autoritat el personal al servei de les administracions esmentades** que, de forma permanent o circumstancial, tingui encomanat expressament l'exercici de la funció pública d'inspecció urbanística. Aquest està facultat per:

- Entrar a les finques i les obres que siguin objecte d'inspecció sense avís previ i romandre-hi el temps necessari per realitzar la seva funció. Això no obstant, quan l'objecte de la inspecció sigui el domicili d'una persona, s'ha d'obtenir el seu consentiment exprés per entrar-hi o, si escau, l'autorització judicial corresponent.
- Practicar qualsevol diligència d'investigació, examen o prova que es consideri necessària i, en particular:
 - Reclamar que les persones presents en el lloc inspeccionat s'identifiquin o justifiquin els motius de la seva presència i informin sobre qualsevol circumstància relacionada amb el compliment de la legalitat urbanística.
 - Sol·licitar la compareixença de la persona propietària i altres persones presumptament responsables en el lloc inspeccionat o en l'oficina pública designada per la persona inspectora.
 - Examinar els títols administratius habilitants de què disposi la persona promotora de l'actuació inspeccionada o que constin en els arxius de l'administració que els hagi atorgat.
 - Realitzar amidaments i obtenir imatges fotogràfiques o en moviment relatives a l'actuació inspeccionada.

Es determina que el contingut de **les actes d'inspecció urbanística** han de reflectir les dades següents:

- Lloc i data de l'actuació inspectora.
- Identificació de la persona inspectora que la subscriu i de les altres persones presents en l'actuació.
- Identificació de la finca o l'obra objecte de la inspecció.
- Descripció dels fets constatats en l'actuació.
- Manifestacions efectuades per les persones presents en l'actuació.

A les actes d'inspecció es poden annexar els plànols, les fotografies i qualsevol document públic o privat relacionats amb l'objecte de la inspecció.

SANCIONS

S'estableix un nou mètode per a calcular l'import de la multa per una infracció urbanística en base a la fórmula següent: **$M = R \times VS \times G \times C$** .

En la qual:

M és l'import de la multa en euros.

R és el mòdul regulador de la multa, en funció del volum de les obres o de la superfície de sòl afectada per la infracció.

VS és el volum edificat en metres cúbics o la superfície de sòl en metres quadrats afectats per la infracció urbanística.

G és el factor relatiu a la gravetat de la infracció —1, 2 o 4, segons sigui lleu, greu o molt greu, respectivament.

C és el factor relatiu a les circumstàncies que modulen la responsabilitat —entre 0,75 i 1,25.

L'import màxim de la multa possible, en tot cas, no s'ha modificat. Essent, respectivament, per les infraccions lleus, greus i molt greus, de 3.000, 150.000 i 1.500.000 euros.

Esperem que aquest Decret serveixi per a que l'atorgament de llicències en sòl no urbanitzable sigui més fluida i clara. Alhora, faciliti que es duguin a terme activitats econòmiques i empresarials adients per a mantenir el patrimoni rural i la viabilitat econòmica del sòl.