



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



Av. Diagonal 649, 4a 08028-Barcelona

Tel. 934016396 Fax 933330960

cpsv.info@upc.edu

Masies i cases rurals.

Regulació urbanística: infraccions

Carlos Pérez Lamas

Professor d'Arquitectura legal, dret urbanístic i valoracions

Febrer 2013

Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2005)
(DOGC núm. 4436 de 28-07-2005)

Article 47. *Règim d'ús del sòl no urbanitzable*

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51, de **reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals** que calgui preservar i recuperar per raons:

- arquitectòniques,
- històriques,
- mediambientals,
- paisatgístiques
- o socials.

Les masies i les cases rurals han d'haver estat **incloses pel planejament urbanístic en el catàleg** a què es refereix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure.

Requisits per a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en S.N.U.

Article 50.1. La llicència municipal, previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Article 50.2. El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3.

Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

Article 50.3. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats.

Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

Article 51.1. Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats.

El planejament territorial i el planejament urbanístic han d'establir els criteris o les condicions necessaris per a fer efectiva aquesta directriu.

Article 51.2. Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.

Article 202. **Actes nuls**

1. Són nuls de ple dret:

a) Els actes de parcel·lació, d'urbanització, d'edificació i d'ús del sòl i del subsòl que es duiguin a terme sense llicència o sense ordre d'execució en terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes públiques o espais lliures d'edificació de caràcter públic, i també els que es duiguin a terme en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a.

Article 32. **Concepte de sòl no urbanitzable**

Constitueixen el sòl no urbanitzable:

a) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a no urbanitzables per raó dels factors següents, entre d'altres:

Primer. Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.

Segon. Les determinacions dels plans directors, d'acord amb el que estableix l'art. 56.

Tercer. La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:

c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

b) Les llicències o les ordres d'execució que s'atorguin amb infracció de les determinacions d'aquesta Llei o dels plans i les normes d'ordenació urbana, respecte als terrenys a què fa referència la lletra a.

2. Les mesures regulades pels articles 197 a 201 referents a l'adopció d'acords d'enderrocament i de revisió són aplicables en els supòsits especificats per l'apartat 1, sense limitació de termini.

Article 219. **Prescripció d'infraccions i de sancions urbanístiques**

1. Les infraccions urbanístiques molt greus prescriuen al cap de sis anys, les greus prescriuen al cap de quatre anys i les lleus prescriuen al cap de dos anys.

2. El termini de prescripció fixat per l'apartat 1 comença a comptar el dia en què s'ha comès la infracció, llevat dels casos en què es persisteixi d'una manera continuada en la conducta constitutiva d'infracció o en els casos en què el fet únic constitutiu d'infracció es prolongui en el temps. En aquests casos el termini de prescripció es computa a partir de l'acabament o el cessament de l'activitat il·lícita.

3. Les sancions imposades per les infraccions urbanístiques prescriuen al cap de tres anys si són molt greus, al cap de dos anys si són greus i al cap d'un any si són lleus.

4. Les ordres de restauració de la realitat física alterada i les obligacions derivades de la declaració d'indemnització per danys i perjudicis prescriuen al cap de sis anys.

5. Els terminis de prescripció fixats pels apartats 3 i 4 comencen a comptar l'endemà del dia en què assoleix fermesa en via administrativa la resolució per la qual s'imposa la sanció o l'obligació.

6. Els terminis de prescripció establerts pels apartats 1 i 4 no són aplicables en els supòsits regulats per l'article 202.1, que en tots els casos són susceptibles de sanció i de l'acció de reposició sense limitació de termini.

7. En els supòsits regulats pels articles 208.1 i 209.1, els terminis de prescripció de la infracció i les regles de competència aplicables són els corresponents a la gravetat de la infracció originària.

Disposicions transitòries Setena

1. Els expedients de suspensió d'obres, els sancionadors i els de mesures de reposició ja incoats en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han de continuar tramitant d'acord amb la normativa anterior.

2. El règim sancionador regulat per la Llei present s'aplica a les infraccions comeses a partir de l'entrada en vigor d'aquesta.

Disposicions finals Dotzena

Aquesta Llei entra en vigor al cap de tres mesos d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

(es refereix a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme: DOGC núm. 3600, de 21 de març de 2002)