

# EL SÒL NO URBANITZABLE

**Dra. Gemma Segura**

# ÍNDEX

- 1. Introducció: El sòl no urbanitzable en el TRLU**
- 2. El planejament urbanístic i el sòl no urbanitzable**
- 3. Els usos i construccions admissibles**

# 1. Introducció: El sòl no urbanitzable en el TRLU

- Principals canvis en el règim del sòl no urbanitzable derivats de la Llei 2/2002, d'urbanisme.
- Règim d'ús del sòl no urbanitzable (article 47 TRLU):
  - Dret d'ús d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys (article 47.1 TRLU).
  - Enumeració (taxada) de les altres actuacions i usos admissibles (Quadre 1).
  - Admissibilitat sempre dins dels límits establerts per la pròpia Llei, per la legislació sectorial i pel planejament urbanístic.
  - Condicions de l'autorització dels usos admissibles (article 47.5, 7 i 9 TRLU).
- Regulació dels procediments d'autorització.

## 2. El planejament urbanístic i el sòl no urbanitzable

### 2.1. Directrius generals

- El principi de desenvolupament urbanístic sostenible (article 3 TRLU i 3 del RLU).
- La directriu de preservació dels valors paisatgístics d'interès especial i del sòl d'alt valor agrícola (article 9.3 TRLU).

### 2.2. Els plans directors urbanístics

- Funcions (article 63.1.a, b, c i d) RLU).
- Tipus de determinacions: directrius o normes d'aplicació directa sobre el sòl (article 63.2 RLU).



## 2. El planejament urbanístic i el sòl no urbanitzable

### 2.3. Els plans d'ordenació urbanística municipal

- Classificació del sòl (articles 64.1 RLU i 32 TRLU).
- Determinacions en sòl no urbanitzable:
  - Qualificació del sòl (article 68.8.a RLU)
  - Normes de protecció, millora i recuperació (article 68.8.b RLU)
  - Regulació de la dotació de serveis (article 68.8.c RLU)
  - Establiment dels lindars relatius a les explotacions agràries (article 68.8.d RLU)
  - Catàleg de masies i cases rurals, si s'escau (article 68.8.e RLU)
  - Previsió o obligació de formulació de plans especials (article 68.8.f RLU)
- Prohibició de prohibicions genèriques (article 68.9 RLU).



## 2. El planejament urbanístic i el sòl no urbanitzable

### 2.4. El planejament especial

- Funcions en relació amb el sòl no urbanitzable:

- Protecció i millora dels espais agrícoles i forestals, dels espais fluvials i, en general, del medi natural i del paisatge (article 67.1.a i 67.2 TRLU).
- Identificació i la regulació de les masies i les cases rurals a què es refereix l'article 50.2 (article 67.1.a TRLU).
- Implantació de les obres i els usos en sòl no urbanitzable d'actuacions específiques d'interès públic (article 67.1.a TRLU).
- Implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural (article 67.1.c TRLU).
- Implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals (article 67.1.f TRLU).
- Execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o als elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i la localització de les infraestructures bàsiques (article 67.1.e TRLU).



## 2. El planejament urbanístic i el sòl no urbanitzable

### 2.5. El catàleg de masies i cases rurals

- Document del POUM o del Pla especial (article 50.2 TRLU).
- Motius que justifiquen la preservació o recuperació (article 47.3 TRLU).

### 2.6. L'avaluació ambiental dels plans urbanístics amb incidència en el sòl no urbanitzable (disposició transitòria sisena, apartat 1 del TRLU)

## 3. Els usos i construccions admissibles

### 3.1. Desenvolupament de la regulació dels usos i construccions admissibles (Quadre 1)

- a) Requisits comuns a tots els usos i construccions admissibles (article 46.3 RLU).
- b) Requisits específics (articles 47 a 56 RLU)
  - Construccions i instal·lacions pròpies de les activitats agrícoles, ramaderes o forestals
    - o Definició (article 48.1 RLU). S'inclouen els centres de jardineria.
  - Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres
    - o Regulació dels requisits per considerar que aquests usos estan associats a una explotació rústica (article 50.2 RLU) i garanties (article 50.6 RLU).
    - o Possibilitat d'autoritzar més d'un habitatge (article 50.3 RLU).
    - o Requisits de les construccions (article 50.4 RLU).





## 3. Els usos i construccions admissibles

- Establiments de turisme rural i de càmping
  - o Noves construccions destinades a turisme rural: únicament de caràcter auxiliar (article 51.1 RLU).
- Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals
  - o Règim aplicable si es pretén destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural, a activitats d'educació en el lleure i de restauració, o a establiment hotel·ler (article 55.1 RLU).
  - o Contingut del catàleg (article 55.2 RLU).
  - o Requisits de les intervencions (article 55.3 RLU).
  - o Possibilitat de divisió en propietat horitzontal (article 55.4 RLU).
- Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents
  - o Requisits per a la implantació i represa d'usos (article 56.1 RLU).
  - o Ampliacions de les construccions existents (article 56.3 RLU).
  - o Execució d'obres de conservació, millora, adequació o manteniment de les construccions existents destinades a usos admesos (article 56.4 RLU).



# 3. Els usos i construccions admissibles

## 3.2. Desenvolupament dels procediments d'autorització (Quadre 2)

### a) Pla especial / Aprovació de projecte + llicència

- Actuacions subjectes: com a regla general, totes les que comporten implantació de nous usos o construccions.
- Tramitació de pla especial o aprovació de projecte:
  - o Regulació dels supòsits en què s'exigeix pla especial respecte a determinades actuacions.
  - o Previsió que el planejament general pugui exigir pla especial.
  - o En altre cas, opció de la persona interessada.
- Documentació del pla especial o del projecte (article 57.1 RLU).
- Regulació del procediment d'aprovació de projectes (article 57.2, 3, 4 i 5 RLU).



# 3. Els usos i construccions admissibles

## b) Llicència amb informe previ de la CTU

- Actuacions subjectes:
  - o Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals incloses en el catàleg.
  - o Ampliació de construccions existents.
- Regulació del procediment (article 58 RLU).

## c) Llicència



## 3. Els usos i construccions admissibles

### 3.3. Desenvolupament de les condicions que s'han d'establir en el pla especial, l'acord d'aprovació del projecte o la llicència

- a) Declaració explícita que el compliment d'aquestes condicions constitueix un deure dels propietaris (article 46.4 RLU).
- b) Tipus de condicions:
  - Mesures correctores (article 59.1 RLU)
  - “Condicions especials”: relatives als serveis urbanístics (article 59.2 RLU).
  - Condicions de l'edificació (article 60 RLU).
  - Condicions temporals (article 59.3 RLU).
- c) Garanties de compliment de les condicions (article 59.4 i 5 RLU).

# QUADRES

## ACTUACIONS I USOS AUTORITZABLES EN SÒL NO URBANITZABLE

Actuacions específiques d'interès públic	a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti
	b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
	c) Les infraestructures d'accessibilitat.
	d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i infraestructures.
Construccions pròpies d'activitats rústiques	
Habitatges familiars o per a temporers associats a activitats rústiques	
Reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals existents i incloses en el catàleg i destinació a ús d'habitatge o hoteler	
Estacions de subministrament de carburant i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària	
Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques	
Construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping	
Obertura o recuperació de vies i camins	



ACTUACIÓ		PROCEDIMENT
Actuacions específiques d'interès públic		PLA ESPECIAL + L·LICÈNCIA
		APROVACIÓ PROJECTE + L·LICÈNCIA
Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal		PLA ESPECIAL + L·LICÈNCIA
		APROVACIÓ PROJECTE + L·LICÈNCIA
		L·LICÈNCIA
Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades		PLA ESPECIAL + L·LICÈNCIA
		APROVACIÓ PROJECTE + L·LICÈNCIA
Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres		PLA ESPECIAL + L·LICÈNCIA
		APROVACIÓ PROJECTE + L·LICÈNCIA
Nous establiments de turisme rural i de càmping		PLA ESPECIAL + L·LICÈNCIA
Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària		PLA ESPECIAL + L·LICÈNCIA
		APROVACIÓ PROJECTE + L·LICÈNCIA
Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques		APROVACIÓ PROJECTE + L·LICÈNCIA
		L·LICÈNCIA
Obertura i recuperació de camins		PLA ESPECIAL + L·LICÈNCIA
		APROVACIÓ PROJECTE + L·LICÈNCIA
		L·LICÈNCIA
Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals (per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural, a activitats d'educació en el lleure i de restauració, o a establiment hotel·ler)		INCLUSIÓ EN EL CATÀLEG + L·LICÈNCIA AMB INFORME PREVI CTU
Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents	Implantació d'usos i execució de les obres necessàries	PLA ESPECIAL O APROVACIÓ PROJECTE + L·LICÈNCIA
	Ampliació de les construccions	APROVACIÓ PROJECTE + L·LICÈNCIA
		L·LICÈNCIA AMB INFORME PREVI CTU
	Obres de conservació, adequació o millora	L·LICÈNCIA

