



Agència Disciplina Urbanística



■ Departament de Territori

General Riera, 113
07010 Palma de Mallorca
T. 971 173 854
F. 971 219 909
agencia@conselldemallorca.net

INFORME

A la vista de la consulta efectuada per la Batlessa d'Esporles respecte a determinats dubtes sorgits quant a la interpretació de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS), i del seu reglament general per a la illa de Mallorca, el tècnic que subscriu informa el següent:

- l) La primera qüestió suscitada és respecte a la interpretació de l'article 154.2 LOUS, en relació amb els terrenys qualificats com a ARIP en què l'ús d'habitatge unifamiliar estigui permès.

El precepte esmentat recull que

2. No prescriurà l'acció per a l'adopció de mesures de protecció de la legalitat urbanística i restabliment de l'ordre jurídic pertorbat respecte de:

[...]

b) Els actes o usos que en el moment de la seva realització es trobin en sòl rústic protegit i expressament prohibits per la normativa territorial o urbanística.

En aquest sentit, hem de tenir en compte que, a Mallorca, existeixen quatre categories de sòl rústic protegit (incloses en la relació de l'article 19.1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries) en què es troba expressament prohibit l'ús d'habitatge: les AANPs, les ANEIs, les ARIPs boscoses, i les APTs; tal com recull la norma 19.3.a) del Pla Territorial de Mallorca. En totes aquestes, per aplicació de l'article 154.2 LOUS, les infraccions dutes a terme (i que siguin actes o usos prohibits per la normativa territorial i urbanística, com ara la implantació d'un habitatge de nova planta) no estaran subjectes a cap termini de prescripció, i per tant contra elles sempre es podrà actuar quant a la restitució dels terrenys afectats (no respecte a l'exercici de la potestat sancionadora, que prescriu als vuit anys: art. 179.1 LOUS).

Qüestió distinta és la que representen les categories de sòl rústic protegit en què no estigui expressament prohibit l'ús d'habitatge, i que estan reduïdes a les ARIPs ordinàries (no boscoses) i a les APRs. Aquestes no es poden incloure en la causa d'imprescriptibilitat de l'article 154.2.b) LOUS (excepte que, per aplicació de la normativa urbanística municipal, sí que s'hagi prohibit tal ús), i per tant les infraccions que s'hi hagin comès prescriuen en el termini ordinari de vuit anys.

Per tant, respecte a la consulta formulada per l'Ajuntament, és correcte interpretar –sense perjudici del que direm més envant– que les infraccions comeses en ARIPs (no boscoses), consistents en la construcció d'habitatges, estan subjectes a un termini de prescripció de vuit anys.

Tot això, però, sense oblidar que, d'acord amb l'article 178.1, segon paràgraf, de la LOUS, aquest termini de vuit anys no començarà a comptar fins que no cessi l'activitat o l'ús il·legal.

Això vol dir que, tractant-se d'infraccions comeses ja durant la vigència de la LOUS, fins que l'edificació no perdi l'ús d'habitatge contrari a la normativa urbanística que representa, no s'iniciaria el còmput del termini de prescripció, i en conseqüència la infracció continuaria essent castigable. Per motius d'interdicció de la retroactivitat de normes no favorables, sembla que aquest precepte no es podria aplicar a situacions anteriors a la LOUS (v. STC 63/2005, de 14 de març), i per tant els vuit anys de prescripció per a habitatges ja executats quan entrà en vigor la Llei 2/2014 s'haurien de comptar a partir del total acabament de les obres.

Finalment, a tot l'anterior hem d'afegir que, en el cas particular de municipis compresos dins la delimitació de la zona de la Serra de Tramuntana (no és el cas d'Esporles), declarada Paisatge Pintoresc pel Decret 984/1972, de 24 de març, a les infraccions comeses dins els sòls rústics a més a més se'ls ha d'aplicar la causa d'imprescriptibilitat recollida en la lletra c) de l'article 154.2 LOUS, perquè afecten béns o espais catalogats, com són els terrenys inclosos dins l'esmentada declaració. En conseqüència, fins i tot en les ARIPs no boscoses (o en els sòls rústics de règim comú) d'aquests termes municipals, hem d'entendre que tampoc es produiria la prescripció de les infraccions que s'hi haguessin comès pel que fa a la possibilitat d'adoptar les mesures de protecció de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat.

- II) En segon lloc, es planteja el dubte respecte a què s'ha d'entendre com a "actes i usos" en l'article 406.2.b) del reglament, que en realitat només és la transcripció de l'article 154.2.b) de la LOUS.

Aquesta qüestió es resol amb la interpretació sistemàtica dels diversos preceptes de la LOUS que aludeixen a aquests conceptes. Així, segons els articles 149.1, 150.1, 162.1 i 176.3 d'aquesta norma, per "actes" hem d'entendre els actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació i instal·lació que s'executin sense el corresponent títol habilitant o contravenint les seves condicions.

Quant als "usos", s'han d'incloure aquí, d'acord amb els mateixos preceptes, els actes de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl que igualment no gaudeixin de títol habilitant o no s'hi ajustin, així com els canvis d'usos prevists a l'article 189, i els actes recollits a l'article 188, tots dos de la LOUS.

Palma, 19 d'abril de 2016

El cap de servei de l'Agència de protecció
de la legalitat urbanística i territorial de Mallorca


Maties Morey Ripoll