

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE MENORCA

2995

Acord del Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió de caràcter ordinari, de 17 de març de 2025, relatiu a l'aplicació de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears (exp. ORD-2025-000009)

En data 13 de desembre de 2024 es publicà en el BOIB número 162, la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears que, de conformitat amb la seva disposició final setzena entrà en vigor el passat 14 de desembre de 2024.

La disposició addicional setena de l'esmentada llei estableix el que seguidament es transcriu:

Disposició addicional setena. Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic

1. Les edificacions, les construccions, les instal·lacions i els usos existents a sòl rústic respecte dels quals, en el moment de la presentació de la sol·licitud a què es refereix el primer paràgraf de l'apartat 2 d'aquesta disposició, ja no sigui exigible adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, es poden legalitzar amb caràcter extraordinari en el termini màxim de tres anys, sense que siguin d'aplicació les condicions i els paràmetres urbanístics i d'ordenació territorial aplicables amb caràcter general a les edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic, amb tots els drets i deures inherents a les obres dutes a terme amb llicència, a excepció del que disposa el paràgraf quart de l'apartat 8 següent.

A l'efecte de determinar si ha prescrit o no l'acció de restabliment de la legalitat urbanística, l'òrgan municipal ha de tenir en compte el moment en què finalitzaren les obres, la classificació i la qualificació del sòl en aquell moment i la normativa aleshores vigent o la normativa posterior més favorable eventualment aplicable d'acord amb les regles de transitorietat que aquesta estableixi, a partir en tot cas de la delimitació legal de l'acreditació de la finalització de l'obra que conté l'article 196.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en la redacció d'aquest precepte que resulta de l'article 54 d'aquesta llei.

En particular, pel que fa als sòls inclosos dins l'àmbit de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, i també a la resta de sòls rústics protegits regulats en la normativa aplicable, s'ha d'entendre que ha prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística si, a més del transcurs del termini de prescripció corresponent, s'acredita l'acabament de l'edificació, la construcció o la instal·lació o la implantació de l'ús amb anterioritat a la data en què l'acte o l'ús, si s'escau, hagi esdevingut prohibit.

Pel que fa als usos o canvis d'ús vinculats a edificacions, construccions o instal·lacions determinants de la comissió d'una infracció, aquests es poden legalitzar quan hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística en relació amb l'ús irregular, tenint en compte, en tot cas que, respecte dels usos o canvis d'ús implantats abans del 29 de maig de 2014, el còmput del termini de prescripció s'entén iniciat en la data en què s'implantin.

2. El procediment l'ha d'iniciar la persona interessada, davant l'ajuntament corresponent, amb la sol·licitud de llicència de legalització extraordinària, que ha de comprendre totes les obres i els usos existents en la mateixa unitat predial que es trobin en situació de fora d'ordenació, ja sigui per legalitzar-los, ja sigui per legalitzar-ne una part i demolir la part respecte de la qual, a l'entrada en vigor d'aquesta llei, encara es puguin adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística.

A la sol·licitud s'ha d'adjuntar un projecte tècnic de legalització, adaptat a les particularitats derivades d'aquesta disposició, el qual ha d'incorporar les mesures següents:

- En tot cas, un sistema de depuració d'aigua adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- Si s'escau, les mesures que, discrecionalment i per raons d'interès públic, estableixi cada ajuntament als efectes específics d'aquest procediment de legalització extraordinària, mitjançant un acord plenari, en relació amb:

1r. Les condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària.





2n. Les que contribueixin a reduir la contaminació lumínica i a incrementar l'eficiència energètica o hídrica de l'edificació, la construcció o la instal·lació mitjançant la utilització de materials, tècniques i sistemes constructius, canvi d'instal·lacions, generació d'energia renovable, instal·lacions de dipòsits d'aigua o qualsevol altre sistema de reducció del consum energètic o hídric de la xarxa.

Així mateix, en els casos en què l'ús de què es tracti en cada cas constitueixi una activitat als efectes de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, s'ha d'incorporar al projecte tècnic de legalització el corresponent projecte d'activitats, en el qual s'han de preveure les modificacions que, si s'escau, siguin legalment exigibles per complir la normativa vigent en matèria d'activitats.

Sense perjudici de tot l'anterior, els ajuntaments, mitjançant també d'un acord plenari, poden establir, discrecionalment i per raons d'interès públic, les activitats i els usos que, als efectes específics d'aquesta disposició addicional, no seran susceptibles de legalització extraordinària.

3. La legalització extraordinària resta subjecta al pagament de les mateixes taxes i dels mateixos impostos prevists en la normativa per a les noves edificacions, construccions o instal·lacions.

Així mateix, la persona interessada ha d'abonar a l'ajuntament una prestació econòmica. Les quantitats ingressades per aquest concepte s'han de destinar a l'adquisició, la recuperació, la protecció i la gestió sostenible d'espais i recursos naturals o a la dotació del patrimoni municipal de sòl.

La prestació econòmica a què es refereix el paràgraf anterior s'ha de fixar en la mateixa resolució per la qual s'acordi la legalització extraordinària, per aplicació dels percentatges exposats a continuació respecte del cost d'execució material de l'edificació, construcció o instal·lació objecte de legalització extraordinària que consti en l'expedient:

- a) El 10 % si la legalització se sol·licita en el primer any de la vigència d'aquest procediment.
- b) El 12,5 % si se sol·licita en el segon any.
- c) El 15 % si se sol·licita en el tercer any.

El cost d'execució material s'ha de calcular d'acord amb els valors que corresponguin a la data de la sol·licitud de legalització extraordinària.

En els casos de legalització extraordinària d'usos o canvis d'ús vinculats a edificacions, construccions o instal·lacions, els percentatges anteriors s'han d'aplicar sobre el cost d'execució material de l'edificació, construcció o instal·lació vinculada a l'ús sempre que aquesta edificació, construcció o instal·lació no sigui objecte també de legalització extraordinària en el marc d'aquesta disposició, cas en el qual únicament s'ha d'exigir la prestació econòmica corresponent a la legalització de l'edificació, construcció o instal·lació.

Sens perjudici de tot l'anterior, en els casos en què, d'acord amb el que preveu el primer paràgraf de l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional, determinades obres o usos existents en la mateixa unitat predial, considerats aïlladament al marge de la resta d'obres o usos, siguin intrínsecament susceptibles de la legalització que preveu l'article 189 de la Llei 12/2017, ja esmentada, la base de càlcul de la prestació econòmica regulada en aquest apartat i en l'apartat següent s'ha de reduir en la part corresponent a aquestes obres o usos, les quals han de formar part del mateix procediment de legalització extraordinària del conjunt d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos de la unitat predial.

4. Això no obstant, i pel que fa a les persones interessades sotmeses a l'impost sobre la renda de les persones físiques, la prestació econòmica que resulti d'aplicar els percentatges esmentats en l'apartat anterior s'ha de reduir en els percentatges següents:

- a) En un 50 % quan es tracti de contribuents la base imposable total dels quals, calculada en la mitjana de la corresponent als quatre darrers exercicis fiscals, no ultrapassi els 33.000 euros en cas de tributació individual o els 52.800 euros en cas de tributació conjunta.
- b) En un 25 % quan es tracti de contribuents la base imposable total dels quals, calculada en la mitjana de la corresponent als quatre darrers exercicis fiscals, no ultrapassi els 52.800 euros en cas de tributació individual o els 84.480 euros en cas de tributació conjunta.

5. El procediment extraordinari regulat en aquesta disposició addicional no és aplicable als casos següents:

- a) Les edificacions, construccions o instal·lacions o usos que, d'acord amb el planejament vigent, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
- b) Les edificacions, construccions, instal·lacions o usos situats al domini públic, a la zona de protecció de les carreteres, a les servituds derivades de la legislació de costes, a les servituds del domini públic hidràulic o a les urbanitzacions il·legals que ja





estiguin delimitades en els instruments de planejament municipal o territorial a l'efecte de l'aplicació d'un règim jurídic específic.

c) Les edificacions, construccions, instal·lacions o usos que impliquin l'exercici d'una activitat per a la qual es requereixi, d'acord amb la legislació sectorial vigent, l'adquisició de places, quotes o altres drets de caràcter públic i limitat, sens perjudici del que estableix la disposició transitòria quarta d'aquesta Llei respecte dels habitatges destinats legalment a la comercialització d'estades turístiques amb anterioritat al 29 de maig de 2024.

d) Les edificacions, construccions o instal·lacions o usos existents sobre una parcel·la quan no es faci la legalització simultània de tot o la legalització i demolició corresponent, en els termes que estableix el paràgraf primer de l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional.

e) Les edificacions, construccions, instal·lacions o usos en els quals es desenvolupin activitats vinculades a un ús prohibit d'acord amb la normativa vigent, a excepció de les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar i de les activitats que preveu l'article 37.5 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears. Tot això llevat que l'ajuntament hagi adoptat l'acord plenari a què es refereix el darrer paràgraf de l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional, cas en el qual s'han de considerar únicament les activitats i els usos expressament prohibits en virtut de l'acord plenari esmentat.

f) Els habitatges i la resta d'edificacions, construccions o instal·lacions ubicats dins la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'administració hidràulica, d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 d'aquesta Llei, o, mentre aquests estudis no produeixin efectes, dins les zones de risc delimitades com a àrees de prevenció de risc d'inundació en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

D'acord amb això, les eventuais sol·licituds que es presentin en relació amb les edificacions, construccions, instal·lacions o usos esmentats en les lletres anteriors s'han d'inadmetre a tràmit, amb les comprovacions prèvies que a aquest efecte s'estimin adients.

6. En l'expedient que es tramiti, únicament s'hi han d'incorporar els informes o les autoritzacions sectorials requerits per la normativa estatal o europea per als casos de legalització ordinària d'actes i usos il·legals prevists en la legislació urbanística.

En conseqüència, no són exigibles, entre altres declaracions, informes o autoritzacions previstos en la normativa autonòmica o local, la declaració d'interès general a què es refereix l'article 26.1 de la Llei 6/1997 esmentada, ni tampoc, respecte d'activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge unifamiliar, l'informe de l'article 36 de la Llei 6/1997 abans esmentada.

7. Les activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge o amb qualsevol altre que es legalitzin d'acord amb aquest procediment extraordinari s'han de vincular a la superfície total de la parcel·la cadastral o conjunt de parcel·les cadastrals que conformin la finca registral on se situï i aquesta no podrà ser objecte de segregació mentre subsisteixi l'activitat o activitats, llevat que, per excedir la parcel·la o conjunt de parcel·les la superfície mínima exigida per a l'activitat de què es tracti, es tramiti prèviament l'expedient apropiat de desvinculació.

8. El termini màxim per resoldre i per notificar la resolució final a la persona interessada és de sis mesos, i l'efecte del transcurs d'aquest termini màxim habilita l'interessat a considerar estimada la sol·licitud per silenci positiu, llevat que aquesta incorri en qualsevol dels supòsits d'inadmissibilitat o no verifiqui els requisits establerts en aquesta disposició addicional per tenir dret a la legalització extraordinària sol·licitada.

En cas d'estimació presumpta de la sol·licitud per silenci positiu, l'ajuntament haurà de liquidar els tributs i la prestació econòmica que corresponguin en la resolució expressa per la qual, si escau, es confirmi l'estimació presumpta en compliment del que estableix l'article 24.3 a de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

En tot cas, l'incompliment de les mesures relatives al sistema de depuració d'aigua adequat o de la resta de mesures que, si s'escau, estableixi cada ajuntament, d'acord amb l'apartat 2, fonamentarà la desestimació de la sol·licitud.

La resolució en virtut de la qual s'atorgui o es confirmi, si escau, una llicència de legalització extraordinària d'un habitatge ha de fer constar expressament la prohibició de destinar-lo a la comercialització d'estades turístiques, i aquesta condició de la llicència, juntament amb l'obra nova legalitzada o la legalització de l'obra ja inscrita la descripció de la qual no canviï, s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat en el termini de tres mesos, juntament, si escau, amb l'escriptura de declaració d'obra nova de l'habitatge.

Els registradors de la propietat han de comunicar a l'ajuntament del municipi on radiqui la finca, mitjançant la certificació corresponent, la pràctica de la inscripció de la prohibició de destinar l'edifici a la comercialització d'estades turístiques.

9. Aquesta disposició desplega efectes una vegada que, en l'àmbit insular respectiu, s'hagi adoptat l'acord plenari del consell insular pel qual es decideixi implantar en l'àmbit insular corresponent aquest procediment de legalització extraordinària.

Aquest acord plenari s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, i el termini de tres anys a què es refereix l'apartat 1 començarà a comptar a partir d'aquesta publicació.



D'acord amb això, totes les sol·licituds presentades en aquest termini de tres anys s'han de tramitar i resoldre de conformitat amb el que estableix aquesta disposició, amb independència que la resolució final del procediment es produeixi dins aquest termini de tres anys o més enllà d'aquest termini.

10. En els casos a què es refereix el penúltim paràgraf de l'apartat 2 anterior, una vegada concedida o confirmada, si escau, la llicència de legalització extraordinària i executades, si s'escau, les modificacions previstes en el projecte d'activitats, s'ha de presentar la declaració responsable corresponent, juntament amb la documentació addicional que pertorqui, en els termes que estableixen els articles 42 i 43 i la resta de disposicions concordants de la Llei 7/2013 esmentada.

11. Per contractar definitivament els serveis d'energia elèctrica, aigua, gas i de telecomunicacions serà suficient la presentació de la llicència de legalització extraordinària a les empreses distribuïdores, subministradores i comercialitzadores corresponents.

Transcorreguts deu anys des de l'obtenció de la llicència de legalització extraordinària es podrà sol·licitar la cèdula d'habitabilitat de renovació.

Aquest precepte regula la possibilitat d'incorporar a l'ordenació les edificacions, construccions, instal·lacions i els usos existents a sòl rústic a què, en el moment de la presentació de la sol·licitud de legalització ja no sigui procedent adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística.

Valoram com a positiu que la llei estableixi un procediment extraordinari que pugui donar sortida legal a nombroses edificacions que, per les causes que sigui, s'han anat assentant en el territori i respecte a les quals no procedeix, per prescripció de la infracció, adoptar, mesures de restauració de la legalitat urbanística. Aquesta és una realitat existent respecte a la qual de res no serveix voler ignorar-la i que, al contrari, si s'estableix aquest mecanisme d'incorporació a l'ordenació permetrà, d'una banda, millores de caràcter ambiental que, dependent de cada ajuntament, seran de reducció de la contaminació lumínica i un increment de l'eficiència energètica o hídrica mitjançant la utilització de materials, tècniques i sistemes constructius adequats (canvi d'instal·lacions, generació d'energia renovable, instal·lacions de dipòsits d'aigua, sistemes de reducció del consum energètic o hídric, sistemes de depuració d'aigua...) i, d'altra banda, que els qui en el seu moment es van beneficiar d'unes edificacions sense les corresponents contraprestacions per a la societat, compleixen ara aquest deure de contribució. Les quantitats ingressades per aquest concepte es destinaran a l'adquisició, la recuperació, la protecció i la gestió sostenible d'espais i recursos naturals o a la dotació del patrimoni municipal de sòl.

Aquest procediment de legalització extraordinària té una vigència temporal, pel terme de tres anys, i ha de ser instat el seu inici per la persona interessada davant l'ajuntament competent per raó del territori.

No obstant l'anteriorment esmentat, la mateixa Llei difereix l'entrada en vigor del previst en aquesta disposició addicional setena, que cada consell insular, com a institució de govern de cada una de les illes o àmbits insulars, adopti el corresponent acord plenari pel qual decideixi la seva aplicació, d'acord amb el règim establert en l'apartat novè de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024:

9. Aquesta disposició desplega efectes una vegada que, en l'àmbit insular respectiu, s'hagi adoptat l'acord plenari del consell insular pel qual es decideixi implantar en l'àmbit insular corresponent aquest procediment de legalització extraordinària.

Aquest acord plenari s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i el termini de tres anys a què es refereix l'apartat 1 començarà a comptar a partir d'aquesta publicació.

D'acord amb això, totes les sol·licituds presentades en aquest termini de tres anys s'han de tramitar i resoldre de conformitat amb el que estableix aquesta disposició, amb independència que la resolució final del procediment es produeixi dins aquest termini de tres anys o més enllà d'aquest termini.

Per tant, un cop ja vigent la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, i d'acord amb la voluntat ja manifestada per aquest Consell Insular, s'estima adient que el Ple del Consell Insular de Menorca decideixi l'aplicació en l'àmbit territorial de Menorca, de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, i, adopti, per a això, un acord exprés al respecte que haurà de ser objecte de publicació en el BOIB. El terme extraordinari de tres anys de vigència del procediment extraordinari de legalització previst en la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 s'inicia des de la data de publicació en el BOIB de l'acord plenari del consell insular respectiu.

Atès l'informe favorable de la Comissió Tècnica Assessora en matèria d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Menorca, adoptat en sessió extraordinària de dia 28 de febrer de 2025.

Atès el que disposa l'apartat novè de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, en relació amb l'article 65.1 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, l'article 17.1 cc), de la Llei 4/2022, de 28 de juny, de consells insulars i l'article 61 del Reglament orgànic del Consell Insular de Menorca pel que fa a la competència del Ple del Consell per a l'adopció d'aquest acord.



El Ple d'aquest Consell Insular, en sessió de caràcter ordinari de 17 de març de 2025 adoptà, entre d'altres, els acords següents:

Primer. Disposar l'aplicació en l'àmbit territorial de l'illa de Menorca de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, que hi regula un procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic.

Segon. Publicar aquest acord en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* (BOIB) a l'efecte de general i públic coneixement i de conformitat amb el que s'estableix en l'apartat novè de l'esmentada Llei 7/2024, tot significat que el termini de tres anys a què es refereix l'apartat 1 d'aquella disposició addicional setena de la Llei 7/2024, començarà a comptar a partir de la data d'aquesta publicació.

La qual cosa es comunica per general coneixement i perquè tenguin els efectes que corresponguin, al mateix temps que es fa saber que contra l'acord precedent, que posa fi a la via administrativa, es poden interposar els recursos següents:

- En el termini d'un mes a partir de l'endemà de la publicació d'aquest edicte en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, recurs potestatiu de reposició davant el Ple. Aquest recurs s'entendrà desestimat si no s'ha notificat la resolució quan hagi transcorregut un mes des de la seva interposició. Contra la desestimació per silenci del recurs de reposició es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma.
- En el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la publicació d'aquest edicte en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma sempre que no s'hagués interposat recurs potestatiu de reposició, atès que en aquest cas s'haurà d'esperar que se'n dicti resolució.

Tot això sens perjudici que es pugui utilitzar qualsevol altre recurs que es consideri procedent en dret.

Tot l'anterior s'ajusta a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula de la jurisdicció contenciosa administrativa, i a la Llei 39/2015 d'1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Finalment, escau d'indicar que la interposició dels recursos pertinents no suspèn l'eficàcia de la resolució impugnada ni interromp els terminis que se'n puguin derivar, excepte que l'autoritat competent ho acordi expressament.

Maó, a la data de signatura electrònica: 24 de març de 2025

Per delegació del president,

La secretària

Rosa Salord Oleo

(DP 129/2023, de 27 de juliol)

(Boib núm. 106, de 29 de juliol de 2023)