

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR D'EIVISSA

3360

Acord del Ple del Consell Insular d'Eivissa de dia 28 de març de 2025 en relació 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, a l'àmbit territorial de l'illa d'Eivissa, reguladora d'un procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic

En compliment de l'apartat Segon de l'acord del Ple del Consell Insular d'Eivissa de dia 28 de març de 2025, seguidament es fa públic què de conformitat amb allò establert a l'apartat novè 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, el Ple del Consell Insular d'Eivissa, a la sessió de dia 28 de març de 2025, aprovà la següent proposta d'acord:

“1. Atesa l'entrada en vigor el dia 14 de desembre de 2024 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 (BOIB número 162, de 13-12-2024).

2. Vist el que disposa la disposició addicional setena d'aquesta llei:

“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 duites a terme amb llicència, amb 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:

- a) En tot cas, un sistema de depuració d'aigua adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears.*
- b) 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 situïn 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”.

Al respecte, a l'Exposició de Motius de la llei consta:

“Així mateix, s'estableix un procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents en sòl rústic, tenint en compte jurisprudència consolidada del Tribunal Suprem en relació amb els edificis, construccions, les instal·lacions i els usos fora d'ordenació respecte dels quals hagi prescrit el dret de l'administració a exigir el restabliment de la legalitat urbanística. En tot cas, s'estableix que, en el cas d'habitatges, aquests no es podran destinar a la comercialització d'estades turístiques, llevat que es tracti d'habitatges que ja disposin d'un títol habilitant anterior al 29 de maig de 2024.”

3. L'antecedent legal més immediat el tenim amb la Disposició addicional setena del Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears (BOIB número 71, de 28-05-2024); on es va dictar l'acord del Ple del Consell Insular d'Eivissa de dia 28 de juny de 2024 que va disposar la implantació a l'àmbit territorial de l'illa d'Eivissa del procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic que es preveia a la dita disposició addicional setena del Decret Llei 3/2024, de 24 de maig.

I amb anterioritat amb la Disposició transitòria desena. “Procediment extraordinari d'incorporació a l'ordenació d'edificacions existents en sòl rústic”, de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl –LOUS- (BOIB número 43, de 29-03-2014); on es va dictar l'acord del Ple del Consell Insular d'Eivissa de dia 2 de juny de 2014 en relació a l'aplicació de la disposició transitòria desena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, a l'àmbit territorial de l'illa d'Eivissa, reguladora d'un procediment extraordinari d'incorporació a l'ordenació d'edificacions existents en sòl rústic (BOIB número 76, de 5-06-2014).

I a la seva vegada, l'antecedent legal d'un article similar al de la disposició transitòria desena d'aquella LOUS, el trobem a les Illes Balears, si bé limitat a l'àmbit territorial de les illes d'Eivissa i de Formentera, en l'article 8 de la Llei 11/2005, de 7 de desembre, de mesures específiques i tributàries per a les Illes d'Eivissa i Formentera en matèria d'Ordenació Territorial, Urbanisme i Turisme (BOIB número 188, de 15-12-2005).

Així, aquest Consell Insular d'Eivissa s'ha mostrat partidari amb anterioritat a l'aplicació a l'illa d'Eivissa d'un procediment extraordinari de legalització a sòl rústic en tractar-se de construccions ja prescrites on no es poden dur a terme actuacions de restabliment.

4. L'apartat novè de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre estableix:

“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”.

Els cinc ajuntaments de l'illa d'Eivissa han sol·licitat recentment en aquest Consell, mitjançant ofici, que s'adopti pel Ple del Consell Insular





el corresponent acord plenari pel qual es decideixi implantar en l'àmbit insular aquest procediment de legalització extraordinària, posant de manifest que la seva implantació permetrà l'aplicació de mesures de reducció de l'impacte ambiental i paisatgístic, d'eficiència energètica i hidrica que no resultaven exigibles als propietaris d'habitatges en situació de fora d'ordenació amb infraccions prescrites, les quals suposaran una inqüestionable millora respecte de la situació actual i que afavorirà la seguretat jurídica i una solució ordenada a les diferents situacions anòmales consolidades en sòl rústic; que s'establirà un procés que permeti regularitzar aquestes edificacions, construccions, instal·lacions i usos amb criteris de sostenibilitat, integració paisatgística i respecte per l'ordenació territorial; que el procediment de legalització extraordinària que habilita la Llei 7/2024 permetrà imposar condicions amb la finalitat de minimitzar els impactes negatius, garantir el compliment de la normativa vigent en matèria d'activitats i altres aspectes normatius exigibles, així com recaptar una prestació econòmica com a compensació pel dit aprofitament atípic del sòl rústic que serà destinada a l'adquisició, recuperació, protecció i gestió sostenible d'espais i recursos naturals, així com a la dotació del patrimoni municipal del sòl, contribuint així a una millor planificació i preservació de l'entorn

Per tant, una vegada és vigent la Llei 7/2024, de 11 de desembre, s'estima adient que el plenari del Consell Insular d'Eivissa, com ja ha fet en ocasions anteriors, en decideixi la implantació, a l'àmbit territorial de l'illa d'Eivissa, d'allò previst a la seva disposició addicional setena, i que resulti d'aplicació el procediment de legalització extraordinària previst a la mateixa en aquest concret àmbit territorial, adoptant un acord exprés al respecte que ha de ser objecte de publicació en el BOIB. Tot computant-se el termini extraordinari de tres anys que atorga la llei per a la legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic per aquesta via, en cada àmbit territorial, des de la publicació en el BOIB de l'acord plenari del respectiu consell insular.

5. Atès el que disposa l'apartat novè 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, en relació amb l'article 65.1 de l'Estatut d'Autonomia, article 17.1.cc) de la Llei 4/2022, de 28 de juny, de consells insulars i article 58.2 del Reglament Orgànic del Consell Insular -ROCI- (BOIB núm. 136, de 18-09-2010, correcció en BOIB núm. 148, de 14-10-2010, modificació en BOIB núm. 48, de 16-04-2016) pel que fa a la competència del Ple del Consell per a l'adopció del present acord.

Per tot l'anterior, i en virtut de les atribucions que em venen conferides a la lletra d de l'article 72 del ROCI, es proposa al Ple del Consell Insular d'Eivissa l'adopció del següent

ACORD

PRIMER. DISPOSAR la implantació a l'àmbit territorial de l'illa d'Eivissa del procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic que es preveu a 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 (BOIB número 162, de 13-12-2024).

SEGON. PUBLICAR als efectes de general i públic coneixement i de conformitat amb allò establert a l'apartat vuitè 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 (BOIB número 162, de 13-12-2024), el present acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB-, 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 dita publicació.

Contra l'esmentat acord plenari, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant els Jutjats de l'ordre contenciós administratiu de Palma de Mallorca, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la publicació d'aquest acord al BOIB, de conformitat amb el disposat a l'article 114.1.c) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i article 66.1.a) de la Llei 4/2022, de 28 de juny, de consells insulars, en relació amb els articles 8.1, 25 i 46.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa-administrativa. Tot l'anterior sense perjudici d'utilitzar qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Eivissa, 31 de març de 2025

**El conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat,
Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme**

Mariano Juan Colomar

