

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE EIVISSA

3360

Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Ibiza de día 28 de marzo de 2025 en relación a la aplicación de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, en el ámbito territorial de la isla de Ibiza, reguladora de un procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico

En cumplimiento del apartado Segundo del acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Ibiza de día 28 de marzo de 2025, seguidamente se hace público que de conformidad con lo establecido en el apartado noveno de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, el Pleno del Consejo Insular de Ibiza, en la sesión de día 28 de marzo de 2025, aprobó la siguiente propuesta de acuerdo:

“1. Atendida la entrada en vigor el día 14 de diciembre de 2024 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB número 162, de 13-12-2024).

2. Visto lo que dispone la disposición adicional séptima de esta Ley:

“1. Las edificaciones, las construcciones, las instalaciones y los usos existentes en suelo rústico respecto de los cuales en el momento de la presentación de la solicitud a que se refiere el primer párrafo del apartado 2 de esta disposición, ya no sea exigible adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, se pueden legalizar con carácter extraordinario en el plazo máximo de tres años, sin que sean de aplicación las condiciones y los parámetros urbanísticos y de ordenación territorial aplicables con carácter general a las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico, con todos los derechos y deberes inherentes a las obras llevadas a cabo con licencia, con excepción de lo que dispone el tercer párrafo del apartado 8 siguiente.

A efectos de determinar si ha prescrito o no la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, el órgano municipal tendrá en cuenta el momento en que finalizaron las obras, la clasificación y la calificación del suelo en aquel momento y la normativa entonces vigente o la normativa posterior más favorable eventualmente aplicable de acuerdo con las reglas de transitoriedad que esta establezca, a partir en todo caso de la delimitación legal de la acreditación de la finalización de la obra que contiene el artículo 196.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, en la redacción de este precepto que resulta del artículo 54 de esta ley.

En particular, por lo que se refiere a los suelos incluidos en el ámbito de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, y también al resto de suelos rústicos protegidos regulados en la normativa aplicable, se entenderá que ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística si, además del transcurso del plazo de prescripción correspondiente, se acredita la finalización de la edificación, la construcción o la instalación o la implantación del uso con anterioridad a la fecha en que el acto o el uso, en su caso, resulte prohibido.

Con respecto a los usos o cambios de uso vinculados a edificaciones, construcciones o instalaciones determinantes de la comisión de una infracción, estos se pueden legalizar cuando haya prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con el uso irregular, teniendo en cuenta, en todo caso, que, respecto de los usos o cambios de uso implantados antes del 29 de mayo de 2014, el cómputo del plazo de prescripción se entiende iniciado en la fecha en que se implanten.

2. El procedimiento lo iniciará la persona interesada, ante el ayuntamiento correspondiente, con la solicitud de licencia de legalización extraordinaria, que comprenderá todas las obras y los usos existentes en la misma unidad predial que se encuentren en situación de fuera de ordenación, ya sea para legalizarlos, ya sea para legalizar una parte y demoler la parte respecto de la que, a la entrada en vigor de esta ley, todavía se puedan adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

A la solicitud se adjuntará un proyecto técnico de legalización, adaptado a las particularidades derivadas de esta disposición, que incorporará las siguientes medidas:

a) En todo caso, un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Illes Balears.



b) Si procede, las medidas que, discrecionalmente y por razones de interés público, establezca cada ayuntamiento a los efectos específicos de este procedimiento de legalización extraordinaria, mediante un acuerdo plenario, en relación con:

1º. Las condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria.

2º. Las que contribuyan a reducir la contaminación lumínica y a incrementar la eficiencia energética o hídrica de la edificación, la construcción o la instalación mediante la utilización de materiales, técnicas y sistemas constructivos, cambio de instalaciones, generación de energía renovable, instalaciones de depósitos de agua o cualquier otro sistema de reducción del consumo energético o hídrico de la red.

Asimismo, en los casos en que el uso de que se trate en cada caso constituya una actividad a los efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, se incorporará el proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades, en el cual se preverán las modificaciones que, si procede, sean legalmente exigibles para cumplir la normativa vigente en materia de actividades.

Sin perjuicio de todo lo anterior, los ayuntamientos, también mediante un acuerdo plenario, pueden establecer, discrecionalmente y por razones de interés público, las actividades y los usos que, a los efectos específicos de esta disposición adicional, no serán susceptibles de legalización extraordinaria.

3. La legalización extraordinaria queda sujeta al pago de las mismas tasas y de los mismos impuestos previstos en la normativa para las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones.

Asimismo, la persona interesada abonará al ayuntamiento una prestación económica. Las cantidades ingresadas por este concepto se destinarán a la adquisición, la recuperación, la protección y la gestión sostenible de espacios y recursos naturales o a la dotación del patrimonio municipal de suelo.

La prestación económica a la que se refiere el párrafo anterior se fijará en la misma resolución por la cual se acuerde la legalización extraordinaria, por aplicación de los porcentajes expuestos a continuación respecto del coste de ejecución material de la edificación, construcción o instalación objeto de legalización extraordinaria que conste en el expediente:

a) El 10% si la legalización se solicita en el primer año de la vigencia de este procedimiento.

b) El 12,5% si se solicita en el segundo año.

c) El 15% si se solicita en el tercer año.

El coste de ejecución material se calculará de acuerdo con los valores que correspondan a la fecha de la solicitud de legalización extraordinaria.

En los casos de legalización extraordinaria de usos o cambios de uso vinculados a edificaciones, construcciones o instalaciones, los porcentajes anteriores se aplicarán sobre el coste de ejecución material de la edificación, construcción o instalación vinculada al uso siempre que esta edificación, construcción o instalación no sea objeto también de legalización extraordinaria en el marco de esta disposición, caso en el cual únicamente se exigirá la prestación económica correspondiente a la legalización de la edificación, construcción o instalación.

Sin perjuicio de todo lo anterior, en los casos en que, de acuerdo con lo que prevé el primer párrafo del apartado 2 de esta disposición adicional, determinadas obras o usos existentes en la misma unidad predial, considerados aisladamente al margen del resto de obras o usos, fueran intrínsecamente susceptibles de la prestación económica que prevé el artículo 189 de la citada Ley 12/2017, la base de cálculo de la prestación económica regulada en este apartado y en el apartado siguiente se reducirá en la parte correspondiente a estas obras o usos, que formarán parte del mismo procedimiento de legalización extraordinaria del conjunto de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos de la unidad predial.

4. No obstante, y con respecto a las personas interesadas sometidas al impuesto sobre la renta de las personas físicas, la prestación económica que resulte de aplicar los porcentajes mencionados en el apartado anterior se reducirá en los siguientes porcentajes:

a) En un 50% cuando se trate de contribuyentes cuya base imponible total calculada en la media de la correspondiente a los cuatro últimos ejercicios fiscales, no rebase los 33.000 euros en caso de tributación individual o los 52.800 euros en caso de tributación conjunta.

b) En un 25% cuando se trate de contribuyentes cuya base imponible total calculada en la media de la correspondiente a los cuatro últimos ejercicios fiscales, no rebase los 52.800 euros en caso de tributación individual o los 84.480 euros en caso de tributación conjunta.



5. El procedimiento extraordinario regulado en esta disposición adicional no es aplicable a los siguientes casos:

- a) Las edificaciones, construcciones o instalaciones o usos que, de acuerdo con el planeamiento vigente, queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.
- b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones o usos situados en el dominio público, en la zona de protección de las carreteras o en las servidumbres derivadas de la legislación de costas, en las servidumbres de dominio público hidráulico o en las urbanizaciones ilegales que ya estén delimitadas en los instrumentos de planeamiento municipal o territorial a efectos de la aplicación de un régimen jurídico específico.
- c) Las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos que impliquen el ejercicio de una actividad para la que se requiera, de acuerdo con la legislación sectorial vigente, la adquisición de plazas, cuotas u otros derechos de carácter público y limitado, sin perjuicio de lo que establece la disposición transitoria cuarta de esta ley respecto a las viviendas destinadas legalmente a la comercialización de estancias turísticas con anterioridad al 29 de mayo de 2024.
- d) Las edificaciones, construcciones o instalaciones o usos existentes sobre una parcela cuando no se haga la legalización simultánea de todo o la legalización y demolición correspondiente, en los términos que establece el párrafo primero del apartado 2 de esta disposición adicional.
- e) Las edificaciones, construcciones o instalaciones o usos en las cuales se desarrollen actividades vinculadas a un uso prohibido de acuerdo con la normativa vigente, a excepción de las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar y de las actividades que prevé el artículo 37.5 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears. Todo ello salvo que el ayuntamiento haya adoptado el acuerdo plenario a que se refiere el último párrafo del apartado 2 de esta disposición adicional, en cuyo caso se considerarán únicamente las actividades y usos expresamente prohibidos en virtud del citado acuerdo plenario.
- f) Las viviendas y demás edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica, de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 17 de esta Ley, o, mientras estos estudios no produzcan efectos, dentro de las zonas de riesgo delimitadas como áreas de prevención de riesgo de inundación en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

De acuerdo con eso, las eventuales solicitudes que se presenten en relación con las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos mencionados en las letras anteriores se inadmitirán a trámite, con las comprobaciones previas que a este efecto se estimen adecuadas.

6. En el expediente que se tramite, únicamente se incorporarán los informes o las autorizaciones sectoriales requeridos por la normativa estatal o europea para los casos de legalización ordinaria de actos y usos ilegales previstos en la legislación urbanística.

En consecuencia, no son exigibles, entre otras declaraciones, informes o autorizaciones previstos en la normativa autonómica o local, la declaración de interés general a que se refiere el artículo 26.1 de la citada Ley 6/1997, ni tampoco, respecto de actividades relacionadas con el uso de la vivienda unifamiliar, el informe del artículo 36 de la Ley 6/1997 antes citada.

7. Las actividades relacionadas con el uso de la vivienda o con cualquier otro que se legalicen de acuerdo con este procedimiento extraordinario se vincularán a la superficie total de la parcela catastral o conjunto de parcelas catastrales que conformen la finca registral donde se sitúen y esta no podrá ser objeto de segregación mientras subsista la actividad o actividades, salvo que, por exceder la parcela o conjunto de parcelas la superficie mínima exigida para la actividad de que se trate, se tramite previamente el expediente apropiado de desvinculación.

8. El plazo máximo para resolver y para notificar la resolución final a la persona interesada es de seis meses, y el efecto del transcurso de este plazo máximo habilita al interesado a considerar estimada la solicitud por silencio positivo, salvo que esta incurra en cualquiera de los supuestos de inadmisibilidad o no verifique los requisitos establecidos en esta disposición adicional para tener derecho a la legalización extraordinaria solicitada.

En caso de estimación presunta de la solicitud por silencio positivo, el ayuntamiento tendrá que liquidar los tributos y la prestación económica que correspondan en la resolución expresa por la cual, si procede, se confirme la estimación presunta en cumplimiento de lo que establece el artículo 24.3.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

En todo caso, el incumplimiento de las medidas relativas al sistema de depuración de agua adecuado o del resto de medidas que, en su caso, establezca cada ayuntamiento, de acuerdo con el apartado 2, fundamentará la desestimación de la solicitud.

La resolución en virtud de la cual se otorgue o se confirme, si procede, una licencia de legalización extraordinaria de una vivienda hará constar expresamente la prohibición de destinarla a la comercialización de estancias turísticas, y esta condición de la licencia,





juntamente con la obra nueva legalizada o la legalización de la obra ya inscrita cuya descripción no cambie, se inscribirá en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, juntamente, en su caso, con la escritura de declaración de obra nueva de la vivienda.

Los registradores de la propiedad comunicarán al ayuntamiento del municipio donde radique la finca, mediante la certificación correspondiente, la práctica de la inscripción de la prohibición de destinar el edificio a la comercialización de estancias turísticas.

9. Esta disposición despliega efectos una vez que, en el ámbito insular respectivo, se haya adoptado el acuerdo plenario del consejo insular por el cual se decida implantar en el ámbito insular correspondiente este procedimiento de legalización extraordinaria.

Este acuerdo plenario se publicará en el Boletín Oficial de las Illes Balears, y el plazo de tres años a qué se refiere el apartado 1 empezará a contar a partir de esta publicación.

De acuerdo con eso, todas las solicitudes presentadas en este plazo de tres años se tramitarán y resolverán de conformidad con lo que establece esta disposición, con independencia de que la resolución final del procedimiento se produzca dentro de este plazo de tres años o más allá de este plazo.

10. En los casos a que se refiere el penúltimo párrafo del apartado 2 anterior, una vez concedida o confirmada, si procede, la licencia de legalización extraordinaria y ejecutadas, si procede, las modificaciones previstas en el proyecto de actividades, se presentará la declaración responsable correspondiente, junto con la documentación adicional que corresponda, en los términos que establecen los artículos 42 y 43 y el resto de disposiciones concordantes de la citada Ley 7/2013.

11. Para contratar definitivamente los servicios de energía eléctrica, agua, gas y de telecomunicaciones será suficiente la presentación de la licencia de legalización extraordinaria a las empresas distribuidoras, suministradoras y comercializadoras correspondientes.

Transcurridos diez años desde la obtención de la licencia de legalización extraordinaria se podrá solicitar la cédula de habitabilidad de renovación”.

Al respeto, en la Exposición de Motivos de la ley consta:

“Asimismo, se establece un procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico, teniendo en cuenta jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo en relación con los edificios, las construcciones, las instalaciones y los usos fuera de ordenación respecto de los cuales haya prescrito el derecho de la administración a exigir el restablecimiento de la legalidad urbanística.

En todo caso, se establece que, en el caso de viviendas, estas no se podrán destinar a la comercialización de estancias turísticas, a no ser que se trate de viviendas que ya dispongan de un título habilitante anterior al 29 de mayo de 2024”.

3. El antecedente legal más inmediato lo tenemos con la Disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares (BOIB número 71, de 28-05-2024); donde se dictó el acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Ibiza de día 28 de junio de 2024 que dispuso la implantación al ámbito territorial de la isla de Ibiza del procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes a suelo rústico que se preveía en la dicha disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo.

Y con anterioridad con la Disposición transitoria décima. “Procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones existentes en suelo rústico”, de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo -LOUS- (BOIB número 43, de 29-03-2014); donde se dictó el acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Ibiza de día 2 de junio de 2014 en relación a la aplicación de la disposición transitoria décima de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, al ámbito territorial de la isla de Ibiza, reguladora de un procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones existentes en suelo rústico (BOIB número 76, de 5-06-2014).

Y a su vez, el antecedente legal de un artículo similar al de la disposición transitoria décima de aquella LOUS, lo encontramos en las Islas Baleares, si bien limitado al ámbito territorial de las islas de Ibiza y de Formentera, en el artículo 8 de la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las Islas de Ibiza y Formentera en materia de Ordenación Territorial, Urbanismo y Turismo (BOIB número 188, de 15-12-2005).

Así, este Consejo Insular de Eivissa se ha mostrado partidario con anterioridad a la aplicación en la isla de Eivissa de un procedimiento extraordinario de legalización a suelo rústico al tratarse de construcciones ya prescritas donde no se pueden llevar a cabo actuaciones de restablecimiento.



4. El apartado noveno de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre establece:

“9. Esta disposición despliega efectos una vez que, en el ámbito insular respectivo, se haya adoptado el acuerdo plenario del consejo insular por el cual se decida implantar en el ámbito insular correspondiente este procedimiento de legalización extraordinaria.

Este acuerdo plenario se publicará en el Boletín Oficial de las Illes Balears, y el plazo de tres años a qué se refiere el apartado 1 empezará a contar a partir de esta publicación.

De acuerdo con eso, todas las solicitudes presentadas en este plazo de tres años se tramitarán y resolverán de conformidad con lo que establece esta disposición, con independencia de que la resolución final del procedimiento se produzca dentro de este plazo de tres años o más allá de este plazo”.

Los cinco ayuntamientos de la isla de Eivissa han solicitado recientemente a este Consejo, mediante oficio, que se adopte por el Pleno del Consejo Insular el correspondiente acuerdo plenario por el cual se decida implantar en el ámbito insular este procedimiento de legalización extraordinaria, poniendo de manifiesto que su implantación permitirá la aplicación de medidas de reducción del impacto ambiental y paisajístico, de eficiencia energética y hídrica que no resultaban exigibles a los propietarios de viviendas en situación de fuera de ordenación con infracciones prescritas, las cuales supondrán una incuestionable mejora respecto de la situación actual y que favorecerá la seguridad jurídica y una solución ordenada a las diferentes situaciones anómalas consolidadas en suelo rústico; que se establecerá un proceso que permita regularizar estas edificaciones, construcciones, instalaciones y usos con criterios de sostenibilidad, integración paisajística y respeto por la ordenación territorial; que el procedimiento de legalización extraordinaria que habilita la Ley 7/2024 permitirá imponer condiciones con el fin de minimizar los impactos negativos, garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de actividades y otros aspectos normativos exigibles, así como recaudar una prestación económica como compensación por el dicho aprovechamiento atípico del suelo rústico que será destinada a la adquisición, recuperación, protección y gestión sostenible de espacios y recursos naturales, así como a la dotación del patrimonio municipal del suelo, contribuyendo así a una mejor planificación y preservación del entorno

Por lo tanto, una vez está vigente la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, se estima adecuado que el plenario del Consejo Insular de Eivissa, como ya ha hecho en ocasiones anteriores, decida la implantación, al ámbito territorial de la isla de Ibiza, de aquello previsto a su disposición adicional séptima, y que resulte de aplicación el procedimiento de legalización extraordinaria previsto en la misma en este concreto ámbito territorial, adoptando un acuerdo expreso al respeto que tiene que ser objeto de publicación en el BOIB.

Computándose el plazo extraordinario de tres años que otorga la ley para la legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico por esta vía, en cada ámbito territorial, desde la publicación en el BOIB del acuerdo plenario del respectivo consejo insular.

5. Atendido lo que dispone el apartado noveno de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, en relación con el artículo 65.1 del Estatuto de Autonomía, artículo 17.1.cc) de la Ley 4/2022, de 28 de junio, de consejos insulares y artículo 58.2 del Reglamento Orgánico del Consejo Insular -ROCI- (BOIB n.º 136, de 18-09-2010, corrección en BOIB n.º 148, de 14-10-2010, modificación en BOIB n.º 48, de 16-04-2016) en cuanto a la competencia del Pleno del Consejo para la adopción del presente acuerdo.

Por todo el anterior, y en virtud de las atribuciones que me vienen conferidas a la letra d del artículo 72 del ROCI, se propone al Pleno del Consejo Insular de Ibiza la adopción del siguiente

ACUERDO

PRIMERO. DISPONER la implantación al ámbito territorial de la isla de Ibiza del procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes a suelo rústico que se prevé a la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares (BOIB número 162, de 13-12-2024).

SEGUNDO. PUBLICAR a los efectos de general y público conocimiento y de conformidad con aquello establecido en el apartado octavo de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares (BOIB número 162, de 13-12-2024), el presente acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares –BOIB–, significando que el **PLAZO DE TRES AÑOS** a que se refiere el apartado 1 de aquella disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, empezará a contar a partir de la dicha publicación.

Contra el mencionado acuerdo plenario, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de la orden contencioso-administrativo de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente al de la publicación de este acuerdo en el BOIB, de conformidad con el dispuesto en el artículo 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y artículo 66.1.a) de la Ley 4/2022, de 28 de junio, de consejos





insulares, en relación con los artículos 8.1, 25 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-administrativa. Todo el anterior sin perjuicio de utilizar cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Eivissa, 31 de marzo de 2025

**El consejero ejecutivo del Departamento de Territorio, Ordenación Turística, Movilidad,
Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo**

Mariano Juan Colomar

