

PROCÉS DE LEGALITZACIÓ EXTRAORDINÀRIA D'EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS I USOS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC

Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

Document emès a títol informatiu, sense validesa legal.
La informació continguda no pot ser emprada o referenciada com a justificació o prova.

1. QUÈ ES POT ACOLLIR AL PROCEDIMENT?

- a. INFORMACIÓ GENERAL
- b. SUPÒSITS D'EXCLUSIÓ
- c. CONDICIONS I PARÀMETRES URBANÍSTICS

2. QUÈ HA D'INCLOURE EL PROJECTE?

- a. ABAST DEL PROJECTE DE LEGALITZACIÓ
- b. DOCUMENTACIÓ I PROJECTE
 - 1) Projecte tècnic
 - 2) Annex acreditatiu de la prescripció de les infraccions urbanístiques
 - 3) Annex d'incorporació de mesures de caràcter ambiental

3. PROCEDIMENT

4. QUIN COST TÉ?

5. TERMINI

1. QUÈ ES POT ACOLLIR AL PROCEDIMENT?

a. INFORMACIÓ GENERAL

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, **ja no sigui exigible adoptar les mesures de restabliment de la legalitat** urbanística.

Per aplicar-ho a **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, 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 les regles següents:

- Per als 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 que s'implanten.
- Per als usos o els canvis d'ús implantats a partir del 29 de maig de 2014, el còmput del termini de prescripció s'entén iniciat en la data que finalitzen.

En qualsevol cas, **es considera convenient consultar els antecedents urbanístics municipals i assessorar-se per un tècnic competent en la matèria**, atès que, depenent de la qualificació del sòl i la situació urbanística, la casuística és molt àmplia.

b. SUPÒSITS D'EXCLUSIÓ

El **procediment extraordinari NO és aplicable** als casos següents:

- Si les edificacions estan subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
- Si es situen al domini públic, a la zona de protecció de les carreteres o a les servituds derivades de la legislació de costes, en les servituds del domini públic hidràulic o en les urbanitzacions il·legals que ja estiguin delimitades en els instruments de planejament municipal o territorial a efectes de l'aplicació d'un règim jurídic específic.
- Si hi ha activitats vinculades a un ús prohibit d'acord amb la normativa vigent, a excepció de les activitats relacionades amb l'ús d'habitatges unifamiliars i de les activitats que verifiquin el que estableix l'article 37.5 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Article 37.5 de la Llei 6/1997

“Quan l'activitat es vinculi a un ús prohibit per l'instrument de planejament general, i l'òrgan competent per a la declaració d'interès general, previ dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears, estimàs la necessitat de la seva implantació, proposarà al plenari del consell insular respecte la suspensió del planejament, per a la seva revisió o modificació, en els termes prevists a la legislació urbanística.”

- Si hi ha activitats que necessitin l'adquisició de places, quotes o altres drets de caràcter públic i limitat (sense perjudici del que estableix la disposició transitòria quarta d'aquesta llei⁽²⁾) respecte dels habitatges destinats legalment a la comercialització d'estades turístiques amb anterioritat al 29 de maig de 2024.

(2) Disposició transitòria quarta de la Llei 7/2024

"Règim transitori aplicable al procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic

1. La prohibició de destinar els habitatges objecte de la legalització extraordinària regulada en la disposició addicional setena d'aquesta llei a la comercialització d'estades turístiques no serà aplicable als habitatges destinats legalment a la comercialització d'estades turístiques amb anterioritat al 29 de maig de 2024 mentre es mantengui vigent el títol habilitant corresponent.

Pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística habilitats de conformitat amb la derogada Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques, que s'acullin al procediment de legalització extraordinària, podran continuar l'activitat amb l'habilitació de comercialització turística sempre que compleixin amb el sistema d'acreditació de qualitat a què fa referència la disposició addicional vint-i-unena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears; així mateix, respecte d'aquests habitatges s'haurà de presentar a l'administració turística insular competent un certificat de solidesa i seguretat, emès per un tècnic competent, dins el termini màxim de tres mesos des de la notificació de la resolució de legalització extraordinària de l'habitatge.

2. En els casos prevists en aquesta disposició transitòria, tampoc no serà aplicable la prohibició esmentada si es du a terme la legalització extraordinària, d'acord amb la mateixa disposició addicional setena d'aquesta llei, d'una construcció o instal·lació vinculada a l'habitatge que formi part de la mateixa unitat predial."

c. CONDICIONS I PARÀMETRES URBANÍSTICS

No son d'aplicació les condicions i els paràmetres urbanístics i d'ordenació territorial aplicables amb caràcter general a les edificacions a sòl rústic, amb tots els drets i deures inherents a les obres dutes a terme amb llicència, amb excepció del següent:

La resolució en virtut de la qual s'atorgui, si escau, una llicència de legalització extraordinària d'un habitatge, **farà constar expressament la prohibició de destinar-lo a la comercialització d'estades turístiques**, i aquesta condició de la llicència 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.

2. QUÈ HA D'INCLOURE EL PROJECTE?

a. ABAST DEL PROJECTE DE LEGALITZACIÓ

- El projecte ha de contemplar **totes les edificacions**, obres i usos existents en la mateixa unitat predial (finca registral).
- La parcel·la ha de quedar totalment **lliure d'infraccions** urbanístiques.
- Les infraccions urbanístiques, o **s'han de legalitzar o s'han d'enderrocar**
- Les obres de millora obligatòries **s'hauran de tramitar en el mateix expedient** de legalització de l'edificació.
- Si es volen realitzar altres obres de millora de l'edificació o la construcció legalitzable també es podran tramitar en el mateix expedient.

b. DOCUMENTACIÓ I PROJECTE

1) Projecte tècnic

Signat i visat per un tècnic competent, que inclogui la documentació i justificació normativa pròpia d'una legalització, incloent fotografies interiors i exteriors de totes les edificacions, construccions i instal·lacions existents a la unitat predial (**és possible que es realitzi una visita municipal**), així com els annexos següents (punts 2 i 3).

2) Annex acreditatiu de la prescripció de les infraccions urbanístiques

S'ha de justificar que ja no sigui procedent adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, prescripció ús i obra segons el temps transcorreguts i el sòl on es situï:

→ **Eines de referència per determinar la prescripció de la infracció:**

- Informe de l'Agència de Defensa del Territori emès el 29/07/2024
- L'arxiu d'urbanisme, és important consultar els antecedents urbanístics municipals

→ **Prova:**

- Qualsevol mitjà vàlid en dret: acta notarial, expedient d'infracció urbanística sense ordre de demolició, certificat municipal, cèdula d'habitabilitat, títol de propietat...

3) Annex d'incorporació de mesures de caràcter ambiental (millores de l'edificació obligatòries), que inclogui:

a. Un sistema de depuració d'aigua adequat, segons el Pla hidrològic de les Illes Balears.

A més, en compliment de l'article 70 del Reial Decret 49/2023, de 24 de gener mitjançant el qual s'aprova el Pla Hidrològic de les Illes Balears, amb la sol·licitud de llicència d'ocupació, juntament amb el certificat de final d'obres del tècnic director de les obres, el titular del sistema autònom de depuració o dipòsit estanc haurà de presentar còpia de la declaració responsable presentada davant l'administració hidràulica de la instal·lació del sistema de tractament de les aigües residuals, a la qual s'acompanyarà de document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques, rendiment en el primer cas, així com el pla de manteniment d'aquest. La direcció general competent en matèria de recursos hídrics facilitarà el model de declaració responsable.

b. Mesures relatives a la reducció de la contaminació lumínica.

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos situats en els espais o àmbits esmentats, hauran d'incloure les mesures següents o assimilades:

- A l'enllumenat exterior de l'edificació: substitució o eliminació de qualsevol font de llum que emeti per sobre del pla horitzontal, de manera que es limiti el flux hemisfèric superior instal·lat (FHSI) al 0% en sòl rústic protegit, i al 5% en la resta de categories de sòl rústic; així com la substitució de les fonts de llum blanca, per blanc súper càlid (temperatura de color inferior a 2300K).
- A l'enllumenat de les zones exteriors: eliminació de l'enllumenat exterior.

D'acord amb la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de Protecció del Medi Nocturn de les Illes Balears, i amb la norma 44 del Pla Territorial Insular de Mallorca, les àrees incloses en els espais d'interès natural o en àmbits territorials que es considerin d'especial protecció per les seves característiques naturals —AANP, ANEI i ARIP— es consideren Àrees amb entorns obscurs (E1 brillantor mínima); i les zones ubicades dins de les restants categories de sòl rústic Àrees de baixa brillantor (E2 brillantor reduïda), per això s'ha de justificar la reducció de la brillantor lluminosa nocturna, mantenint el màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes.

c. Mesures relatives a l'increment de l'eficiència energètica

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran de preveure una reducció del consum d'energia primària no renovable (combustibles fòssils com gas, carbó i petroli i minerals radioactius), amb almanco una de les mesures següents:

- Millora de l'eficiència en l'envolupant tèrmica.
- Millora de l'eficiència dels sistemes de generació d'ACS, calefacció o climatització.
- Instal·lació de sistemes de producció d'energia renovable.
- Altres mesures similars que permetin reduir el consum energètic.

S'haurà d'acreditar mitjançant l'aportació de certificats energètics d'abans i després amb el mateix programa reconegut oficialment i amb la mateixa versió, on s'acrediti la millora de la classe energètica de l'edifici almanco una lletra; per exemple, passant de classe G a classe F, o de classe E a classe D.

d. Mesures relatives a l'increment de l'eficiència hídrica

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran de preveure una reducció de la demanda hídrica anual mitjançant la instal·lació de dipòsits de recollida i reutilització d'aigua pluvial o d'aigües grises, i la instal·lació d'almanco un dispositiu d'estalvi d'aigua tal com:

- Airejadors, dispositius termoestàtics, polsador temporitzat, etc. en aixetes i punts de reg.
- Claus de regulació abans dels punts de consum.
- Cisternes de mitja descàrrega, o de descàrrega que es pugui interrompre.
- Altres mesures similars que permetin estalviar aigua.

S'haurà d'acreditar mitjançant una memòria tècnica justificativa de les mesures adoptades i càlcul estimat de l'estalvi d'aigua.

e. Mesures estètiques

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran d'incloure les mesures oportunes per tal que es compleixin les prescripcions següents:

- Les façanes hauran d'estar correctament revestides o referides amb colors tradicionals (ocres i terra) segons la carta de colors municipal.
- Les persianes i fusteries hauran d'estar acabades o pintades en colors tradicionals (verds, marrons o grisos) segons la carta de colors municipal.
- L'enrajolat o acabat de les terrasses o cobertes planes ha de ser d'un color semblant a la terra que l'envolta.
- Les cobertes inclinades han d'estar acabades amb teula tradicional ceràmica de color ocre.
- Les cobertes amb panells prefabricats sintètics, asfàltics, metàl·lics o similars, s'hauran de substituir o cobrir amb materials que compleixin els apartats anteriors. En qualsevol cas, s'hauran d'eliminar o substituir els materials que contenguin amiant, com per exemple les uralites antigues.

- L'annex haurà d'incloure els amidaments i el **pressupost d'execució material** de les mesures adoptades.
- S'haurà de presentar **plànol** on es situïn la totalitat de les intervencions destinades a la millora energètica o hídrica, lumínica, de depuració d'aigües i de les condicions generals d'estètica. Aquest plànol haurà d'incorporar la totalitat de les làmpades exteriors a retirar i a modificar (es recorda que a l'exterior no es podran situar làmpades amb l'excepció de les situades als espais de l'habitatge d'ús exterior, com són els porxos).

3. PROCEDIMENT

El procediment l'ha d'iniciar la persona interessada, davant l'ajuntament, amb la sol·licitud de llicència, indicant que sol·licita la legalització extraordinària a l'empara de la disposició addicional setena del Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

La sol·licitud es pot realitzar a la seu electrònica de l'ajuntament www.ajalaro.sedelectronica.es

S'ha d'adjuntar el projecte tècnic de legalització i la documentació justificativa descrita a l'apartat 2.b d'aquest document informatiu.

[Inici](#) > [Tràmits](#) > Sol·licitud de Llicència o Autorització Urbanística

Sol·licitud de Llicència o Autorització Urbanística

Codi SIA: 1733423

Iniciar tramitació electrònica

 Descarregar instància

Descripció

Aquest tràmit permet sol·licitar llicències o autoritzacions urbanístiques, tals com: de primera ocupació, de parcel·lació, de segregació, d'agregació, d'instal·lació de grues desmuntables, d'obres (majors i menors), de qualificacions urbanístiques, de demolició, de divisió horitzontal, de tala d'arbres, autoritzacions d'ús excepcional, reajustaments d'alineacions i rasants i llicències d'usos i activitats.

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

A més s'hi han d'incorporar els informes o les autoritzacions sectorials requerits per la normativa estatal o europea (Recursos hídrics, patrimoni, Xarxa natura, etc.)

En el cas que es vulguin **consultar els antecedents de l'arxiu municipal**, es pot sol·licitar també a la seu electrònica de l'ajuntament www.ajalaro.sedelectronica.es:

[Inici](#) > [Tràmits](#) > Sol·licitud de Consulta de Fons de l'Arxiu

Sol·licitud de Consulta de Fons de l'Arxiu

Codi SIA: 1733387

Iniciar tramitació electrònica

Descarregar instància

Descripció

Aquest tràmit permet realitzar sol·licituds relatives a la consulta de l'arxiu. L'arxiu és el servei encarregat de la gestió i tractament de la documentació, la seva custòdia i divulgació, fent-la accessible tant als serveis propis de l'entitat, així com als ciutadans.

4. QUIN COST TÉ?

a. TAXA i ICIO

La legalització extraordinària resta subjecte al pagament de **taxes i impostos municipals** prevists per les noves edificacions o construccions:

TAXA: Llicències de legalització extraordinària (300€).

ICIO: Impost sobre construccions, instal·lacions i obres, d'acord amb l'ordenança fiscal reguladora (3'55 %).

b. PRESTACIÓ ECONÒMICA

D'acord amb la Llei, també s'ha d'abonar una prestació econòmica respecte del cost d'execució material de l'obra objecte de legalització:

- El 10% si es sol·licita el primer any.
- El 12,5% per el segon any.
- El 15% per el tercer any.

Aquests percentatges es poden reduir en funció de mitjana de la base imposable (IRPF) dels darrers 4 anys:

- Un 50%, si la base imposable no ultrapassi els 33.000 euros en cas de tributació individual o els 52.800 euros en cas de tributació conjunta.
- Un 25%, si la base imposable no ultrapassi els 52.800 euros en cas de tributació individual o els 84.480 euros en cas de tributació conjunta.

En el cas que es tengui dret a reducció de la prestació econòmica, s'haurà d'acompanyar la sol·licitud de la renda de les persones físiques dels darrers quatre anys.

El cost d'execució s'ha de calcular d'acord als valors que corresponguin a la data de sol·licitud, no a la data de quan es va fer la construcció. En general, el pressupost s'ha de desglossar en dues parts:

- Cost d'execució material (CEM) corresponent a la legalització.
- Pressupost d'execució material (PEM) de les millores obligatòries i/o obres a executar.

5. TERMINIS

- **Termini per a la sol·licitud:** màxim de 3 anys des de la publicació de l'acord del Consell de Mallorca que inicia el procediment de legalització extraordinària:

Termini	Prestació Econòmica	Període de vigència
Primer any	10,0 %	Fins el 16/02/2026 (inclòs)
Segon any	12,5 %	Del 17/02/2026 al 15/02/2027
Tercer any	15,0 %	Del 16/02/2027 al 15/02/2028

- **Termini màxim per notificar i resoldre:** 6 mesos des de la data de sol·licitud.