



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers
Tècnics Industrials i Graus (orden
CIN351/2009) de les Illes Balears
Enginyers Europeus EQF-6

COGITI Balears



COGITI

Consejo General de Graduados en
Ingeniería rama industrial e Ingenieros
Técnicos Industriales de España

www.coeti-balears.com

MALLORCA

Carrer dels Caputxins, núm. 3, 3er A
Edifici Europa, 07002 - PALMA (Mallorca)
Tel.: 971 711 557 / 971 713 687
E-mail: coetima@coeti-balears.com

MENORCA

Delegació
Carrer Lluna, núm. 14, baixos
07702 - MAÓ (Menorca)
Tel.: 971 364 762
E-mail: coetime@coeti-balears.com

EIVISSA I FORMENTERA

Delegació
Carrer Via Romana núm. 17 baixos
07800 - EIVISSA (Eivissa)
Tel.: 971 318 202
E-mail: coetief@coeti-balears.com

CIRC 100-2024

Apreciado/a compañero/a:

El Colegio, a partir de la información facilitada por la Asesoría jurídica, remitió comunicación informativa relativa a la publicación del DL 3/2024 de Baleares considerando ahora que debe ser objeto de ampliación.

El citado Decreto Ley ha sido convalidado por el Parlamento de las Islas Baleares (BOIB nº 82 de 2024 de 20 de junio)

En el citado Decreto Ley, si bien de importancia en su totalidad, destacan algunos puntos de este como puede ser la Disposición Adicional séptima: **Procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico** en el que se establece:

1. Las edificaciones, las construcciones, las instalaciones y los usos existentes en suelo rústico respecto de los cuales a la entrada en vigor de este decreto ley ya no sea procedente 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 aplicables con carácter general a las edificaciones 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 último párrafo del apartado 7. Para aplicarlo en suelos incluidos dentro del 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, se tiene que entender que ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística si se acredita la finalización de la edificación, la construcción o la instalación o la implantación del uso con anterioridad al día 10 de marzo de 1991.

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 las siguientes reglas:

a) Para 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 que se implantan.



b) Para los usos o los cambios de uso implantados a partir del 29 de mayo de 2014, el cómputo del plazo de prescripción se entiende iniciado en la fecha que finalizan.

2. El procedimiento lo tiene que iniciar la persona interesada, ante el ayuntamiento correspondiente, con la solicitud de licencia de legalización extraordinaria, a la cual se tiene que adjuntar un proyecto técnico de legalización, adaptado a las particularidades derivadas de esta disposición, el cual tiene que incorporar las medidas de carácter ambiental que supongan una reducción de la contaminación lumínica y un incremento de 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, y también sistemas de depuración de agua adecuados en cada caso al Plan Hidrológico de las Illes Balears.

Asimismo, en los casos en los 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 tiene que incorporar el proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades, en el cual se tienen que prever las modificaciones que, si procede, sean legalmente exigibles para cumplir la normativa vigente en materia de actividades.

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 tiene que abonar en el ayuntamiento una prestación económica. Las cantidades ingresadas por este concepto se tienen que destinar 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 tiene que fijar 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 tiene que calcular 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 tienen que aplicar 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 tiene que exigir la prestación económica correspondiente a la legalización de la edificación, construcción o instalación.

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

a) En un 50% cuando se trate de contribuyentes la base imponible total de los cuales, 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 la base imponible total de los cuales, 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 que, de acuerdo con el planeamiento vigente, queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

b) Las edificaciones, construcciones o instalaciones situadas en el dominio público, en la zona de protección de las carreteras o en las servidumbres derivadas de la legislación de costas.

c) Las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos que impliquen el ejercicio de una actividad para la cual se requiera, de acuerdo con la legislación sectorial vigente, la adquisición de plazas, cuotas u otros derechos de carácter público y limitado.

d) Las edificaciones, construcciones o instalaciones en las que se desarrollen actividades sujetas a la previa declaración de interés general a que se refiere la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, cuando la actividad de que se trate en cada caso no sea declarada de interés general de acuerdo con el artículo



26 de la citada Ley, sin que resulte aplicable a los efectos de la presente disposición adicional el inciso final del artículo 30.3 de dicha Ley.

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 tienen que inadmitir a trámite, con las comprobaciones previas que a este efecto se estimen adecuados.

6. En el expediente que se tramite, únicamente se tienen que incorporar 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.

De acuerdo con ello, no son exigibles, entre otros informes o autorizaciones previstos en la normativa autonómica o local, el informe del artículo 36.2 de la Ley 6/1997 antes mencionada.

7. El plazo máximo para resolver y 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 desestimada la solicitud por silencio negativo, sin perjuicio de la obligación del ayuntamiento de resolver y de notificar la resolución expresa.

La resolución en virtud de la cual se otorgue, si procede, una licencia de legalización extraordinaria de una vivienda tiene que hacer constar expresamente la prohibición de destinarlo a la comercialización de estancias turísticas, y esta condición de la licencia se tiene que inscribir en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, juntamente, si procede, con la escritura de declaración de obra nueva de la vivienda.

8. 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 tiene que publicar 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 tienen que tramitar y resolver de conformidad con lo que establece esta disposición, con independencia que la resolución final del procedimiento se produzca dentro de este plazo de tres años o más allá de este plazo.

9. En los casos a que se refiere el último párrafo del apartado 2, una vez concedida la licencia de legalización extraordinaria y ejecutadas, si procede, las



modificaciones previstas en el proyecto de actividades, se tiene que presentar 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 las disposiciones concordantes de la Ley 7/2013 mencionada.

Como podéis observar en esta ocasión no solo se inicia un procedimiento extraordinario de legalización de Edificaciones y construcciones sino también de usos e instalaciones, por lo que podrá constituirse en una fuente de trabajo para nuestro colectivo.

Finalmente indicar que para que esta Disposición Adicional 7 despliegue efectos será necesario que cada Consejo Insular adopte un acuerdo al respecto. En el ámbito de la Isla de Mallorca dicho acuerdo ya fue adoptado por el Pleno del Consejo Insular de fecha 18 de junio de 2024 (BOIB núm. 82 de 20 de junio de 2014).

Esperando que esta comunicación pueda resultar de tu interés, recibe un cordial saludo.

Carlos M. Palmer.
Gerente COGITI Balears.





Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers
Tècnics Industrials i Graus (orden
CIN351/2009) de les Illes Balears
Enginyers Europeus EQF-6

COGITI Balears



COGITI

Consejo General de Graduados en
Ingeniería rama industrial e Ingenieros
Técnicos Industriales de España

www.coeti-balears.com

MALLORCA

Carrer dels Caputxins, núm. 3, 3er A
Edifici Europa, 07002 - PALMA (Mallorca)
Tel.: 971 711 557 / 971 713 687
E-mail: coetima@coeti-balears.com

MENORCA

Delegació
Carrer Lluna, núm. 14, baixos
07702 - MAÓ (Menorca)
Tel.: 971 364 762
E-mail: coetime@coeti-balears.com

EIVISSA I FORMENTERA

Delegació
Carrer Via Romana núm. 17 baixos
07800 - EIVISSA (Eivissa)
Tel.: 971 318 202
E-mail: coetief@coeti-balears.com

CIRC 100-2024

Benvolgut/da company/a,

El col·legi, a partir de la informació facilitada per l'assessoria jurídica, va remetre comunicació informativa relativa a la publicació del DL 3/2024 de Balears considerant ara que ha de ser objecte d'ampliació.

El citat Decret llei ha estat convalidat pel Parlament de les Illes Balears (BOIB núm. 82 de 2024 de 20 de juny).

En el citat Decret llei, si bé d'importància íntegrament, destaquen alguns punts d'aquest com pot ser la Disposició Addicional setena: **Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents en sòl rústic en el qual s'estableix:**

1. Les edificacions, les construccions, les instal·lacions i els usos existents a sòl rústic respecte dels quals a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei ja no sigui procedent 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 aplicables amb caràcter general a les edificacions a sòl rústic, amb tots els drets i deures inherents a les obres duites a terme amb llicència, amb excepció del que disposa el darrer paràgraf de l'apartat 7.

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 s'acredita l'acabament de l'edificació, la construcció o la instal·lació o la implantació de l'ús amb anterioritat al dia 10 de març de 1991.

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:

a) 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.



b) 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.

2. El procediment l'ha d'iniciar la persona interessada, davant l'ajuntament corresponent, amb la sol·licitud de llicència de legalització extraordinària, a la qual s'ha d'adjuntar un projecte tècnic de legalització, adaptat a les particularitats derivades d'aquesta disposició, el qual ha d'incorporar les mesures de caràcter ambiental que suposin una reducció de la contaminació lumínica i un increment de 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, i també sistemes de depuració d'aigua adequats en cada cas al Pla Hidrològic de les Illes Balears.

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.

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.

4. Això no obstant, i pel que fa als sol·licitants sotmesos 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.

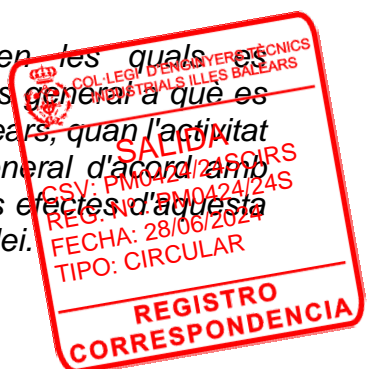
5. El procediment extraordinari regulat en aquesta disposició addicional no és aplicable als casos següents:

a) Les edificacions, construccions o instal·lacions que, d'acord amb el planejament vigent, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.

b) Les edificacions, construccions o instal·lacions situades al domini públic, a la zona de protecció de les carreteres o a les servituds derivades de la legislació de costes.

c) Les edificacions, construccions, instal·lacions i 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.

d) Les edificacions, construccions o instal·lacions en les quals es desenvolupin activitats subjectes a la prèvia declaració d'interès general a que es refereix la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, quan l'activitat de què es tracti en cada cas no sigui declarada d'interès general d'acord amb l'article 26 de la Llei esmentada, sense que resulti aplicable als efectes d'aquesta disposició addicional l'incís final de l'article 30.3 de la mateixa Llei.



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 previstos en la legislació urbanística.

D'acord amb això, no són exigibles, entre altres informes o autoritzacions previstos en la normativa autonòmica o local, l'informe de l'article 36.2 de la Llei 6/1997 abans esmentada.

7. El termini màxim per resoldre i 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 desestimada la sol·licitud per silenci negatiu, sens perjudici de l'obligació de l'ajuntament de resoldre i de notificar la resolució expressa.

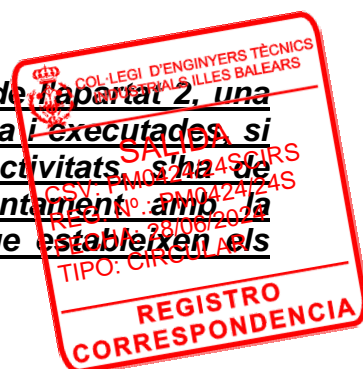
La resolució en virtut de la qual s'atorgui, si escau, una llicència de legalització extraordinària d'un habitatge ha de fer constar expressament la prohibició de destinar-lo a la comercialització d'estades turístiques, i aquesta condició de la llicència s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat en el termini de tres mesos, juntament, si escau, amb l'escriptura de declaració d'obra nova de l'habitatge.

8. Aquesta disposició desplega efectes una vegada que, en l'àmbit insular respectiu, s'ha 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 , i el termini de tres anys a què es refereix l'apartat Butlletí Oficial de les Illes Balears 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.

9. En els casos a què es refereix el darrer paràgraf de l'apartat 2, una vegada concedida 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.

Com podeu observar en aquesta ocasió no sols s'inicia un procediment extraordinari de legalització d'edificacions i construccions sinó també d'usos i instal·lacions, per la qual cosa podrà constituir-se en una font de treball per al nostre col·lectiu.

Finalment indicar que perquè aquesta Disposició Addicional 7 desplegui efectes serà necessari que cada Consell Insular adopti un acord sobre aquest tema. En l'àmbit de l'Illa de Mallorca aquest acord ja va ser adoptat pel Ple del Consell Insular de data 18 de juny de 2024 (BOIB núm. 82 de 20 de juny de 2014).

Esperant que aquesta informació sigui del teu interès, rep una cordial salutació.

Carlos M. Palmer.
Gerent COGITI Balears.

