

**LLEI 7/2024, D'11 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS DE SIMPLIFICACIÓ I RACIONALITZACIÓ ADMINISTRATIVES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES DE LES ILLES BALEARS
(Veure Text Original [BOIB Núm. 162 13 De Desembre De 2024](#))**

Disposició adicional setena

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

1. Condicions generals de la legalització extraordinària

Les edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic que, en el moment de presentar la sol·licitud prevista en aquesta disposició, ja no estiguin subjectes a mesures de restabliment de la legalitat urbanística, poden ser legalitzats de manera extraordinària en un termini màxim de tres anys.

Aquesta legalització es farà sense aplicar les condicions i paràmetres urbanístics i d'ordenació territorial vigents per a les edificacions en sòl rústic, gaudint dels mateixos drets i deures que les obres amb llicència, amb l'excepció del que estableix el tercer paràgraf de l'apartat 8.

L'òrgan municipal haurà de valorar:

- La data de finalització de les obres.
- La classificació i qualificació del sòl en aquell moment.
- La normativa urbanística aplicable segons les regles de transitorietat.

En particular, per als sòls inclosos en la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i d'ordenació territorial, s'entendrà prescrita l'acció de restabliment de la legalitat si es prova que l'edificació, la instal·lació o l'ús es van implantar abans de la prohibició normativa.

Els usos o canvis d'ús vinculats a edificacions il·legals podran legalitzar-se quan hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística, tenint en compte que per als usos implantats abans del **29 de maig de 2014**, el termini de prescripció s'inicia en la data de la seva implantació.

2. Procediment de sol·licitud

El procediment s'iniciarà mitjançant sol·licitud de la persona interessada a l'ajuntament corresponent, incloent-hi totes les obres i usos existents a la unitat predial, ja sigui per legalitzar-los totalment o parcialment, o per demolir la part afectada per mesures de restabliment de la legalitat.

La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un projecte tècnic de legalització amb les mesures següents:

- a) Un sistema de depuració d'aigua conforme al **Pla Hidrològic de les Illes Balears**.

b) Les mesures addicionals establertes per cada ajuntament, aprovades per acord plenari, que podran incloure:

- **Condicions estètiques** de les edificacions.
- **Mesures de reducció de contaminació lumínica i millora de l'eficiència energètica i hídrica**, incloent-hi materials sostenibles, sistemes de generació d'energia renovable i dipòsits d'aigua.

Si la legalització inclou activitats regulades per la **Llei 7/2013, de règim jurídic d'instal·lació d'activitats a les Illes Balears**, el projecte tècnic haurà d'incloure les modificacions necessàries per complir la normativa vigent en matèria d'activitats.

Cada ajuntament podrà establir, mitjançant acord plenari, activitats i usos **no susceptibles de legalització extraordinària**.

3. Taxes i prestació econòmica

Les legalitzacions extraordinàries estaran subjectes al pagament de les mateixes **taxes i impostos** que les noves edificacions.

A més, la persona interessada haurà d'abonar a l'ajuntament una **prestació econòmica**, destinada a la protecció d'espais naturals o al patrimoni municipal de sòl. Aquesta prestació s'establirà segons el cost d'execució material de la construcció legalitzada:

- **10%** si la sol·licitud es presenta en el **primer any**.
- **12,5%** si es presenta en el **segon any**.
- **15%** si es presenta en el **tercer any**.

Si la legalització afecta **usos o canvis d'ús** vinculats a edificacions existents, el càlcul es farà sobre el cost d'execució de la construcció vinculada.

4. Reducció per raons econòmiques

Les persones físiques sotmeses a l'impost sobre la renda tindran reduccions en la prestació econòmica en funció de la seva base imposable:

- **50% de reducció** si la base imposable mitjana dels darrers **quatre anys** no supera **33.000 €** (tributació individual) o **52.800 €** (tributació conjunta).
 - **25% de reducció** si la base imposable no supera **52.800 €** (individual) o **84.480 €** (conjunta).
-

5. Exclusions del procediment de legalització extraordinària

No es podran acollir a aquest procediment:
a) Edificacions subjectes a **expropiació, cessió obligatòria o enderrocament** segons el planejament vigent.

- b) Construccions situades en **domini públic** o en àrees amb **servituds** derivades de la legislació de carreteres, costes o hidràulica.
- c) Edificacions o usos **prohibits** per la legislació sectorial, com habitatges destinats a **estades turístiques després del 29 de maig de 2024**.
- d) Activitats **vinculades a usos prohibits** per la normativa vigent, excepte si l'ajuntament adopta un acord plenari establint excepcions.

Les sol·licituds relatives a aquests casos seran **inadmeses a tràmit**.

6. Informes i autoritzacions

El procediment de legalització només requerirà **informes i autoritzacions sectorials estatals o europees**.

No seran exigibles:

- La **declaració d'interès general** de l'article 26.1 de la **Llei 6/1997**.
 - L'informe de l'article **36 de la mateixa llei** per activitats relacionades amb l'ús d'habitatges unifamiliars.
-

7. Limitacions sobre les parcel·les legalitzades

Les activitats legalitzades quedaran **vinculades a la totalitat de la finca** i no es permetrà la seva **segregació** mentre subsisteixi l'activitat, excepte en casos justificats.

8. Termini i efectes del silenci administratiu

L'ajuntament tindrà un termini màxim de **sis mesos** per resoldre i notificar la sol·licitud. Si aquest termini expira sense resposta, la legalització s'entendrà **estimada per silenci positiu**, excepte en casos d'inadmissibilitat.

Si s'atorga la llicència per silenci positiu, l'ajuntament haurà d'exigir el **pagament de tributs i prestacions econòmiques** corresponents.

La resolució que concedeixi la llicència haurà d'indicar explícitament la **prohibició de destinar l'habitatge a estades turístiques**, i aquesta condició s'haurà d'inscriure al **Registre de la Propietat** en un termini de **tres mesos**.

9. Entrada en vigor

Aquesta disposició entrarà en vigor quan el **Consell Insular** de cada illa adopti un **acord plenari** establint la implantació del procediment de legalització extraordinària.

El termini de **tres anys** per a la presentació de sol·licituds començarà a comptar des de la publicació d'aquest acord al **Butlletí Oficial de les Illes Balears**.

10. Tramitació de la declaració responsable

Quan s'hagi concedit la legalització extraordinària i s'hagin realitzat les modificacions exigides, caldrà presentar la **declaració responsable d'activitat** segons la **Llei 7/2013**.

11. Contractació de serveis

Per contractar serveis de **llum, aigua, gas i telecomunicacions**, serà suficient presentar la **llicència de legalització extraordinària**.

Al cap de **deu anys**, es podrà sol·licitar la **cèdula d'habitabilitat de renovació**.

MESURES ESPECÍFIQUES MUNICIPI DE SELVA

MESURES QUE S'HAN DE CONTEMPLAR EN ELS PROJECTES TÈCNICS DE LEGALITZACIÓ EXTRAORDINÀRIA EMPARATS EN LA LLEI 7/2024, D'11 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS DE SIMPLIFICACIÓ I RACIONALITZACIÓ ADMINISTRATIVES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES DE LES ILLES BALEARS
(Veure original [**BOIB Núm. 46 de 15 d'abril de 2025**](#)).

A l'empara i als efectes del disposat a l'ordinal 2n. de la D.A.7ª de la Llei 7/2024, d'11 de desembre:

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.

1. Mesures estètiques

Les edificacions que es vulguin legalitzar hauran de complir amb aquestes condicions d'estètica:

1. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres i terres. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
2. La fusteria exterior tindrà els colors habituals a la zona: verd, negre, gris, marró o fusta natural. Les persianes hauran d'estar acabades en aquests mateixos colors.
3. Almenys el 50% de la superfície de coberta ha de ser inclinada amb teula àrab ocre al natural, pendent mínima del 15%. Es podran legalitzar cobertes planes si el conjunt d'edificacions compleix aquesta condició. Els elements de la part superior han de quedar integrats i no visibles a llarga distància.
4. Cal eliminar o substituir cobertes de plafons sintètics, asfàltics, metàl·lics, fibrociment o similars. Les noves cobertes han de complir els criteris anteriors.
5. La part no edificada de la parcel·la s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal. La superfície de grava per al pas de vehicles serà l'estrictament necessària. La gespa es limitarà a la superfície autoritzada per a terrasses exteriors i s'ha de situar annexa a les edificacions.
6. Les marjades i murs de tancament legalitzats s'executaran amb tipologia i materials tradicionals: pedra en sec, carreus de marès o morters ocres/marrons. Alçada màxima: 1,20 m. Amb malla ramadera i filferro, alçada total màxima: 2,20 m.
 - Cal garantir la circulació de fauna: obertures de mínim 20x20 cm cada 20 m.
 - Les malles seran de tipologia ramadera. Es prohibeix: filferro espinós, malla de simple torsió, doble/triple torsió, electrosoldada, panells rígids.
 - Els tancaments al costat de camins i carreteres han de permetre la contemplació del paisatge. Les barreres acústiques han de permetre vegetació. Es prohibeixen panells de materials plàstics.

2. Mesures de reducció de la contaminació lumínica

Els projectes hauran d'incloure:

a) Enllumenat de l'edificació:

- Eliminació/substitució de fonts de llum que emetin per sobre del pla horitzontal.
- Flux hemisfèric superior instal·lat: 0% en sòl rústic protegit, 5% en la resta.
- Substitució per llum blanc càlid (<2300K).

b) Enllumenat exterior:

- Eliminació en sòl rústic protegit.
- Sense emissió superior al pla horitzontal en la resta, color càlid (<2300K), il·luminació màxima de 1 Lux.

Si ja es compleixen les condicions, s'ha de justificar documentalment.

3. Mesures d'eficiència energètica

Els projectes hauran d'incorporar, com a mínim, una de les següents mesures:

- a)** Projecte de millora de l'envolupant tèrmica: certificat energètic abans/després amb millora d'almenys una lletra.
- b)** Sistemes d'ACS, calefacció o climatització amb biomassa, energia solar o aerotèrmia.
- c)** Producció d'energia renovable amb energia solar, eòlica o geotèrmica.

Edificis amb eficiència A o B queden exempts. Si ja es compleixen punts b) o c), s'ha de justificar documentalment.

4. Mesures d'eficiència hídrica

Cal incorporar sistemes de recollida i reutilització d'aigua pluvial o aigües grises:

- Habitatges: mínim 1 m³/persona.
- Altres usos: mínim 0,2 m³/persona.
- Capacitat mínima en qualsevol cas: 2 m³.

Si ja en disposen, s'ha de justificar documentalment.

5. Projecte d'activitats

Si l'ús constitueix una activitat segons la Llei 7/2013, s'ha d'incorporar el projecte d'activitats, amb les modificacions exigibles per normativa vigent.