

Legalización extraordinaria de edificaciones y actividades en suelo rústico en las Islas Baleares



Julio 2024

¿Hablamos?

Patricia Guasp

Directora de PwC Tax & Legal
en Baleares
patricia.g.guasp@pwc.com

La entrada en vigor del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativa de las Administraciones Públicas de las Islas Baleares ha supuesto la habilitación de la llamada coloquialmente “amnistía urbanística” en Baleares al permitir, en los próximos tres años, la legalización extraordinaria de edificaciones y actividades en suelo rústico que fueron implantadas contraviniendo el planeamiento urbanístico o sin haber obtenido el correspondiente título de intervención administrativa.

Dicha habilitación **propiciará la legalización de un gran número de edificaciones y actividades** que se dispusieron en suelo rústico de manera contraria al ordenamiento urbanístico, aunque no resulta de aplicación automática. En efecto, su implementación requiere el análisis previo de las condiciones bajo las cuales se ejecutó la construcción y/o se implantó la actividad para comprobar que se cumplen los requisitos exigidos por la norma y, además, la tramitación del correspondiente procedimiento para obtener la licencia de legalización. Por tanto, y en concreto, la viabilidad de la legalización extraordinaria dependerá del análisis y consideración de los siguientes hitos:

Requisito Rector: Prescripción de la acción de restauración urbanística:

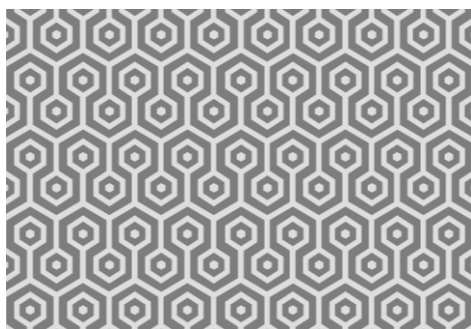
- **Con carácter general: Sólo podrán optar a la legalización aquellas construcciones, edificaciones, instalaciones y usos preexistentes en suelo rústico respecto a los cuales haya prescrito la acción de restauración urbanística:**

- Suelos incluidos en espacios naturales de especial protección: construcción o implantación de uso anterior al 10 de marzo de 1991.

Por tanto, todas aquellas edificaciones construidas y/o todos aquellos usos que se estén desarrollando en las que no haya prescrito la acción de restauración no podrán acogerse al procedimiento de legalización extraordinario.

Triple obligación que se impone a los interesados:

- **Pago de tasas** (según tipología edificación, construcción o instalación)
- **Prestación económica especial de legalización al Ayuntamiento**
- **Implantar medidas ambientales** que redunden en la mejora de la eficiencia energética o hídrica.



**** La prohibición expresa de destinar la vivienda a comercialización de plazas turísticas** (se incluirá en el Proyecto de legalización y se inscribirá también en el R. Propiedad.

Supuestos excluidos expresamente:

- Construcciones sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo;
- Construcciones situadas en dominio público, zonas de protección de carreteras o servidumbres derivadas de la legislación de costas;
- Construcciones en las que se realicen actividades que supongan la adquisición de plazas, cuotas u otros derechos de carácter limitado y público;
- Construcciones en las que se realicen actividades sujetas a la previa declaración de interés general.

Junto al requisito de la prescripción de la acción de restauración urbanística determinadas construcciones y, las actividades desarrolladas en las mismas, no podrán optar al procedimiento de legalización extraordinaria. Para descartar los supuestos de exclusión que se establecen de manera expresa en la norma será necesario **analizar la situación en la que se encuentran los suelos y, principalmente la tipología de actividad que se desarrollo en los mismos** a los efectos de delimitar el encaje en los supuestos de exclusión previstos.

Onerosidad: se exige el pago de una "Prestación Económica" al ayuntamiento (como compensación a la legalización solicitada)

• **Se calculará de acuerdo con el coste de ejecución material de la edificación de acuerdo con los valores aplicables en el momento de solicitarse la legalización extraordinaria** y que se corresponderá con:

- El 10% si la legalización se solicita el primer año de la entrada en vigor del procedimiento de legalización extraordinaria;
- El 12,5% si se solicita el segundo año;
- El 15% si se solicita el tercer año.

• **Dicho coste podrá ser objeto de reducción** en hasta un 50% en función del cumplimiento del nivel de tributación del solicitante.

Por tanto, será importante determinar el coste de la legalización teniendo en cuenta el coste material de ejecución de la construcción o de la parte de la construcción que se quiera legalizar.

Medidas ambientales:

• **En el proyecto técnico de legalización deberá figurar la adopción de medidas dirigidas a mejorar la eficiencia energética o hídrica de la obra, así como a reducir la contaminación lumínica.**

Procedimiento extraordinario de legalización

- **Administración responsable:** Ayuntamiento
- **Solicitante:** interesado
- **Plazo:** próximos 3 años
- **Tipología:** licencia con proyecto técnico a presentar
- **Duración del procedimiento:** máx. 6 meses
- **Tipo de silencio:** negativo
- **Extras:** pago de las tasas, pago de la prestación económica y prohibición de destinar el inmueble a la comercialización de estancias turísticas.

Como se advierte, la legalización extraordinaria **se otorgará mediante licencia** y una vez tramitado y resuelto el correspondiente procedimiento.