



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE MENORCA

2995

Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Menorca, en sesión de carácter ordinario, de 17 de marzo de 2025, relativo 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 (exp. ORD-2009)

En fecha 13 de diciembre de 2024 se publicó en el BOIB número 162, la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears que, de conformidad con su disposición final decimosexta entró en vigor el pasado 14 de diciembre de 2024.

La disposición adicional séptima de la citada ley establece lo que seguidamente se transcribe:

«Disposición adicional séptima

Procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico

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, pueden legalizarse 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 realizadas con licencia, con excepción de lo dispuesto en el párrafo cuarto del apartado 8 siguiente.

A efectos de determinar si ha prescrito o no la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, el órgano municipal tiene que tener 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, en cuanto a los 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, y también al resto de suelos rústicos protegidos regulados en la normativa aplicable, se tiene que entender que ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística si, además del transcurso del plazo de prescripción correspondiente, se acredita el acabado 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, si se tercia, haya acontecido prohibido.

En cuanto 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 tiene que iniciar la persona interesada, ante el ayuntamiento correspondiente, con la solicitud de licencia de legalización extraordinaria, que tiene que comprender 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 cual, en la entrada en vigor de esta ley, todavía se puedan adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

En la solicitud se tiene que adjuntar un proyecto técnico de legalización, adaptado a las particularidades derivadas de esta disposición, el cual tiene que incorporar las medidas siguientes:

- a) En todo caso, un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Illes Balears.
- b) Si se tercia, las medidas que, discrecionalmente y por razones de interés público, establezca cada ayuntamiento en 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.

Así mismo, 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 tiene que incorporar al proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades, en el cual se tienen que prever las modificaciones que, si se tercia, sean legalmente exigibles para cumplir la normativa vigente en materia de actividades.

Sin perjuicio de todo lo anterior, los ayuntamientos, mediante también 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 resto sujeto al pago de las mismas tasas y de los mismos impuestos previstos en la normativa para las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones

Así mismo, 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 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.

Sin perjuicio de todo el 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, sean intrínsecamente susceptibles de la legalización que prevé el artículo 189 de la Ley 12/2017, ya mencionada, la base de cálculo de la prestación económica regulada en este apartado y en el apartado siguiente se tiene que reducir en la parte correspondiente a estas obras o usos, las cuales tienen que formar parte del mismo procedimiento de legalización extraordinaria del conjunto de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos de la unidad predial.

4. No obstante, y en cuanto 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 tiene que reducir en los porcentajes siguientes:

- 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 ultrapase 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 ultrapase 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 casos siguientes:

- 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, instalaciones o usos situados al dominio público, en la zona de protección de las carreteras, a las servidumbres derivadas de la legislación de costas, a las servidumbres del dominio público hidráulico o a 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 cual 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 de 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, instalaciones o usos en los 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 Islas Baleares. Todo esto salvo que el ayuntamiento haya adoptado el acuerdo plenario a que se refiere el último párrafo del apartado 2 de esta disposición adicional, caso en el cual se tienen que considerar únicamente las actividades y los usos expresamente prohibidos en virtud del acuerdo plenario mencionado.
- f) Las viviendas y el resto de edificaciones, construcciones o instalaciones ubicados 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 esto, 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 tal efecto se estimen adecuadas.

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 actas 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 Ley 6/1997 mencionada, ni tampoco, respecto de actividades relacionadas con el uso de la vivienda unifamiliar, el informe del artículo 36 de la Ley 6/1997 antes mencionada.

7. Las actividades relacionadas con el uso de la vivienda o con cualquier otro que se legalicen de acuerdo con este procedimiento extraordinario se tienen que vincular 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, para 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 el interesado a considerar estimada la solicitud por silencio positivo, salvo que esta incurra en cualquier 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, si se tercia, 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 tiene que hacer constar expresamente la prohibición de destinarlo a la comercialización de estancias turísticas, y esta condición de la licencia, junto con la obra nueva legalizada o la legalización de la obra ya inscrita la descripción de la cual no cambie, 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.

Los registradores de la propiedad tienen que comunicar en el 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 tiene que publicar en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y el plazo de tres años a que se refiere el apartado 1 empezará a contar a partir de esta publicación.

De acuerdo con esto, 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.

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 se tercia, 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 disposiciones concordantes de la Ley 7/2013 mencionada.

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.»

Este precepto regula la posibilidad de incorporar a la ordenación las edificaciones, construcciones, instalaciones y los usos existentes en suelo rústico a que, en el momento de la presentación de la solicitud de legalización ya no sea procedente adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Valoramos como positivo que la ley establezca un procedimiento extraordinario que pueda dar salida legal en numerosas edificaciones que, por las causas que sea, se han ido asentando en el territorio y respecto a las cuales no procede, por prescripción de la infracción, adoptar, medidas de restauración de la legalidad urbanística. Esta es una realidad existente respecto a la cual de nada sirve querer ignorarla y que, por el contrario, si se establece este mecanismo de incorporación en la ordenación permitirá, por un lado, mejoras de carácter ambiental que, dependiendo de cada ayuntamiento, serán de reducción de la contaminación lumínica y un incremento de la eficiencia energética o hídrica mediante la utilización de materiales, técnicas y sistemas constructivos adecuados (cambio de instalaciones, generación de energía renovable, instalaciones de depósitos de agua, sistemas de reducción del consumo energético o hídrico, sistemas de depuración de agua ...) y, de otro lado, que quienes en su momento se beneficiaron de unas edificaciones sin las correspondientes contraprestaciones para la sociedad, cumplen ahora este deber de contribución. 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.

Este procedimiento de legalización extraordinaria té una vigencia temporal, por el plazo de tres años, y tiene que ser instado su inicio por la persona interesada ante el ayuntamiento competente por razón del territorio.

No obstante lo anteriormente mencionado, la propia Ley difiere la entrada en vigor de lo previsto en esta disposición adicional séptima, a que cada consejo insular, como institución de gobierno de cada una de las islas o ámbitos insulares, adopte el correspondiente acuerdo plenario por el cual decida su aplicación, de acuerdo con el régimen establecido en el apartado noveno de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024:

«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 tiene que publicar en el Boletín Oficial de las Islas Baleares , y el plazo de tres años a que se refiere el apartado 1 empezará a contar a partir de esta publicación.

De acuerdo con esto, 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.»

Por lo tanto, una vez ya vigente la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, y de acuerdo con la voluntad ya manifestada por este Consejo Insular, se estima adecuado que el Pleno del Consejo Insular de Menorca decida la aplicación en el ámbito territorial de Menorca, de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, y , adopte , para ello, un acuerdo expreso al respeto que tendrá que ser objeto de publicación en el BOIB. El plazo





extraordinario de tres años de vigencia del procedimiento extraordinario de legalización previsto en la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024 se inicia desde la fecha de publicación en el BOIB del acuerdo plenario del consejo insular respectivo.

Visto el informe favorable de la Comisión Técnica Asesora en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Consejo Insular de Menorca, adoptado en sesión extraordinaria de día 28 de febrero de 2025.

Visto lo que dispone el apartado noveno de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, en relación con el artículo 65.1 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, el artículo 17.1 cc), de la Ley 4/2022, de 28 de junio, de consejos insulares y el artículo 61 del Reglamento orgánico del Consejo Insular de Menorca en cuanto a la competencia del Pleno del Consejo para la adopción del presente acuerdo.

El Pleno de este Consejo Insular, en sesión de carácter ordinario de 17 de marzo de 2025 adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Primero.- Disponer la aplicación en el ámbito territorial de la isla de Menorca 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 que regula un procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) a efectos de general y público conocimiento y de conformidad con lo establecido en el apartado noveno de la mencionada Ley 7/2024, 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 fecha de dicha publicación.

Lo cual se comunica por general conocimiento y para que tenga los efectos que correspondan, al tiempo que se hace saber que contra el acuerdo precedente, que pone fin a la vía administrativa, se pueden interponer los siguientes recursos:

- En el plazo de un mes a partir del día siguiente de la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, recurso potestativo de reposición ante el Pleno. Este recurso se entenderá desestimado si no se ha notificado la resolución cuando haya transcurrido un mes desde su interposición. Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición se puede interponer recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Palma.
- En el plazo de dos meses a partir del día siguiente de la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de las Illes Balears, recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Palma siempre que no se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, dado que en este caso se tendrá que esperar a que se dicte resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro recurso que se considere procedente en derecho.

Todo lo anterior se ajusta a la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula de la jurisdicción contencioso-administrativa, ya la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por último, procede indicar que la interposición de los recursos pertinentes no suspende la eficacia de la resolución impugnada ni interrumpe los plazos que se puedan derivar, salvo que la autoridad competente lo acuerde expresamente.

Maó, en la fecha de la firma electrónica: 24 de marzo de 2025

Por delegación del presidente,
La secretaria
Rosa Salord Oleo
(DP 129/2023, de 27 de julio)
(Boib núm. 106, de 29 de julio de 2023)