

ANUNCI SOBRE EL PROCEDIMENT DE LEGALITZACIÓ EXTRAORDINÀRIA D'EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I USOS EXISTENTS EN SÒL RÚSTIC DE LA DA 7a DE LA LLEI 7/2024 EN EL TERME MUNICIPAL D'ANDRATX

I. INTRODUCCIÓ I MARC LEGAL

El 13 de desembre de 2024 es va publicar en el **BOIB núm. 162 la Llei 7/2024, d'11 de desembre**, que introdueix mesures urgents de simplificació administrativa a les Illes Balears.

La seva **Disposició Addicional Setena (DA7^a)** estableix un **procediment de legalització extraordinària** per a edificacions, construccions, instal·lacions i usos **existents en sòl rústic** que es trobin fos d'ordenació i sobre els que ja no procedeixi adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística.

Aquest procediment només pot aplicar-se quan el **Consell Insular corresponent** adopti acord plenari per a la seva implantació.

Aquest acord es va publicar el **15 de febrer de 2025 (BOIB núm. 21)**, per la qual cosa el **termini de tres anys per a presentar sol·licituds** finalitzarà el **15 de febrer de 2028**.

Durant aquest termini, qualsevol sol·licitud presentada es tramitarà i resoldrà conforme a aquesta disposició, **encara que la resolució definitiva s'emeti amb posterioritat** a la data límit.

La DA 7a ha estat modificada per:

- **Decret Llei 6/2024**, de 13 de desembre (BOIB núm. 163).
- **Llei 4/2025**, de 18 de juliol, sobre actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics (BOIB núm. 97, de 24 de juliol de 2025).



II. PROCEDIMENT DE LEGALITZACIÓ EXTRAORDINÀRIA

1. Sol·licitud

El procediment **s'inicia a instàncies de l'interessat** mitjançant la **presentació davant l'Ajuntament d'una sol·licitud de llicència de legalització extraordinària**.

La sol·licitud ha d'abastar **totes les construccions i usos existents** dins de la mateixa unitat predial que es trobin fos d'ordenació, ja sigui per a legalitzar-los íntegrament o per a legalitzar una part i **demolir la resta** quan encara sigui possible aplicar mesures de restabliment de la legalitat.

El tràmit pot realitzar-se a través de la seu electrònica de l'Ajuntament d'Andratx:

🔗 <https://andratx.sedelectronica.es/info.4>

2. Casos d'inadmissibilitat

L'apartat 5 de la DA 7a estableix els casos en els quals no s'admetran les sol·licituds:

- a) Edificacions subjectes a **expropiació, cessió obligatòria o enderrocament**.
- b) Situades en **domini públic**, zones de protecció de carreteres, **servituds de costes o hidràuliques**, o dins d'**urbanitzacions il·legals delimitades**.
- c) Aquelles que requereixin **drets públics limitats** (per exemple, places o quotes turístiques).
- d) Quan no es procedeixi a la **legalització completa de la parcel·la** o a la demolició de la part no legalitzable.
- e) Activitats vinculades a **usos expressament prohibits** per la Llei 6/1997 del sòl rústic (excepte habitatge unifamiliar).
- f) Construccions o instal·lacions situades en **zones inundables o de flux preferent**, segons els estudis hidrològics o hidràulics aprovats.

☐ Excepció en el municipi d'Andratx:

Mitjançant **acord plenari de 27/03/2025**, l'Ajuntament va decidir que **no es**



considerarà prohibit cap ús o activitat existent i prescrita a l'efecte d'aquesta legalització extraordinària.

No obstant això:

- Cada projecte haurà d'incloure les **mesures correctores addicionals** que l'Ajuntament determina segons el cas.
- Les activitats que no s'acullin a aquesta regularització continuaran subjectes a l'**art. 129 de la LUIB i a l'art. 69 de les Normes Subsidiàries** o normativa que les substitueixi.
- L'acord va ser publicat en el **BOIB, el portal de transparència i el tauler d'anuncis municipal.**

3. Desenvolupament del procediment

La Llei 4/2025 aclareix les diferents fases i supòsits del procediment:

A) Quan no es requereixen obres

- Una vegada la sol·licitud estigui completa, s'emeten **informes tècnic i jurídic.**
- Si tots dos són **favorables, la Junta de Govern Local** concedeix la llicència de legalització.
- La resolució fixarà la **prestació econòmica** corresponent i la **prohibició expressa de destinar l'habitatge a ús turístic.**
- La llicència i la condició de no comercialització turística han d'**inscriure's en el Registre de la Propietat** en el termini de **tres mesos.**

B) Quan és necessari realitzar obres

(De demolició, adaptació, correcció o compliment normatiu)

- Després de notificació informes tècnic i jurídic favorables on es **fixen els terminis d'execució** de les obres es poden iniciar les obres.
- L'interessat ha de **comunicar l'inici i fi de les obres, i aportar el certificat final visat.**
- Una vegada verificada aquesta execució conforme al projecte, la **Junta de Govern Local concedeix la llicència definitiva**, fixant la prestació



econòmica i la prohibició d'ús turístic.

- La llicència i altres actes hauran d'inscriure's en el Registre de la Propietat.

C) Si es tracta d'una activitat econòmica

Després de la concessió de la llicència i l'execució, si escau, de les modificacions necessàries, el titular presentarà la **declaració responsable d'activitat** prevista en la Llei 7/2013, acompanyada de la documentació requerida.

4. Silenci administratiu

- El termini màxim per a resoldre i notificar la resolució és de **sis mesos** des de la presentació de la sol·licitud.
- Si transcorre aquest termini sense resolució, la sol·licitud s'entendrà **estimada per silenci positiu**, tret que incorri en causes d'inadmissió o incompleixi els requisits de la disposició.
- En cas d'estimació presumpta, l'Ajuntament haurà de **liquidar els tributs i la prestació econòmica** corresponents en una resolució expressa posterior.
- No obstant això, l'**incompliment de les mesures de depuració d'aigües o altres condicions ambientals** suposarà la desestimació de la sol·licitud.

III. CASOS QUE PODEN ACOLLIR-SE A LA LEGALITZACIÓ EXTRAORDINÀRIA

Poden legalitzar-se, amb caràcter excepcional, les edificacions, construccions, instal·lacions i usos **existents en sòl rústic en els quals ja no sigui exigible adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística.**

En aquests casos:

- No s'apliquen els **paràmetres generals d'habitabilitat ni els límits urbanístics habituals** (com el nombre màxim d'habitatges per parcel·la).
- Es reconeixen **els mateixos drets i deures** que a les obres realitzades amb llicència, **exceptuant la possibilitat d'ús turístic.**

La DA 7a fixa criteris per a determinar si ha prescrit l'acció de restabliment:

1. Es té en compte el **moment de finalització de les obres**, la classificació i qualificació del sòl i la normativa vigent en aquest moment o la posterior més



favorable.

2. En qualsevol categoria de sòl rústic protegit, s'entén que ha prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística si, a més del transcurs ininterromput del termini de vuit anys o del termini concret aplicable en cada cas des de la finalització de l'edificació, la construcció o la instal·lació o la implantació de l'ús, s'acredita la finalització amb anterioritat a la data en què l'acte o l'ús, si és el cas, hagi esdevingut expressament prohibit per a la categoria de sòl de què es tracti; sense que a aquest efecte s'entengui prohibit un acte o un ús l'autorització del qual quedi condicionada al compliment de determinats paràmetres.

3. En qualsevol categoria de sòl rústic, comú o protegit, s'entén que les infraccions relatives als actes d'ús prescriuen **en la mateixa data en què ho fan les infraccions referents als actes d'edificació**, construcció o instal·lació que els serveixen de suport material, **sempre que l'ús existent en la data de la prescripció sigui el mateix que l'implantat en el moment de la finalització de l'edificació**, construcció o instal·lació esmentades.

4. En cas contrari, **l'ús només es pot legalitzar si ha prescrit l'acció de restabliment** de la legalitat urbanística **en relació amb l'ús il·legal**, tenint en compte, en tot cas, que, respecte dels usos o els canvis d'ús **implantats abans del 29 de maig de 2014**, data de l'entrada en vigor de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, **el còmput del termini de prescripció s'entén iniciat en la data en què es van implantar**.

5. Quant a les **infraccions comeses** en l'àmbit territorial a què es refereix el Decret 984/1972, de 24 de març, pel qual es declara **paratge pintoresc la costa nord-oest de l'illa de Mallorca**, i a l'efecte de determinar si és exigible adoptar les mesures de restabliment de la legalitat a què es refereix aquest apartat 1, s'aplicaran les regles que contenen les lletres anteriors segons la categoria de sòl de què es tracti en cada cas, atenent en tot cas el fet que les àrees classificades com a zones d'exclusió en el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana aprovat pel



Decret 19/2007, de 16 de març, tenen la categoria de sòl rústic protegit d'acord amb el que estableix l'article 19.1.a) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

6. Per a l'aplicació de les citades regles, el caràcter eventualment prohibit de l'acte o l'ús es considerarà a partir de les normes que conté el citat pla; i això sense perjudici que, en la mesura en què els sòls inclosos en aquest àmbit territorial coincideixin també amb espais declarats béns d'interès cultural, s'hagi de tenir en compte, en la tramitació del procediment de legalització, allò que puguin establir, si és el cas, els plans especials o els instruments urbanístics de protecció que preveuen l'article 36.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, i l'article 20 de la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol.

A aquest efecte, s'ha elaborat la següent guia informativa:

CRITERIS D'APLICACIÓ DE LA DONA 7a DE LA LLEI 7/2024, D'11 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS DE SIMPLIFICACIÓ I RACIONALITZACIÓ ADMINISTRATIVES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES DE LES ILLES BALEARS PER AL MUNICIPI D'ANDRATX

S'exclouen d'aquests supòsits els casos d'afecció per expropiació, cessió obligatòria o enderrocament, domini públic marítim terrestre o hidràulic, servitud de carreteres, costes o d'aigües (no inclosa la zona de policia), urbanitzacions il·legals delimitades en el planejament i APR d'inundacions (aplicable només als habitatges inclosos dins en aquestes àrees i no a la parcel·la).

1. PER A CONSTRUCCIONS DE NOVA PLANTA, AMPLIACIONS, REFORMES, ETC. DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS (INCLÒS PISCINA). EN CAS D'HABITATGE O HABITATGES

- AANP > DATA DE PRESCRIPCIÓ ANTERIOR AL 10/03/1991 (LEN) sempre



que la categoria subjacent en la LEN fos ANEI i, en cas contrari, anterior al 18/04/1999 (DOT).

- ANEI > DATA DE PRESCRIPCIÓ ANTERIOR AL 13/10/1999 (LLEI 9/1999).
- ARIP > DATA DE PRESCRIPCIÓ: 8 ANYS ABANS DE LA SOL·LICITUD DE LEGALITZACIÓ.
- ARIP-B > DATA DE PRESCRIPCIÓ ANTERIOR AL 01/01/2005 (PTIM).
- APR > DATA DE PRESCRIPCIÓ: 8 ANYS ABANS DE LA SOL·LICITUD DE LEGALITZACIÓ (excepte per a habitatges en APR d'inundacions).
- APT > DATA DE PRESCRIPCIÓ ANTERIOR AL 18/04/1999 (DOT).
- AIA, AT I SRG > DATA DE PRESCRIPCIÓ: 8 ANYS ABANS DE LA SOL·LICITUD DE LEGALITZACIÓ.

2. PER A CANVIS D'ÚS D'EDIFICACIONS JA EXISTENTS

- AANP > DATA DE PRESCRIPCIÓ ANTERIOR AL 10/03/1991 (LEN) sempre que la categoria subjacent en la LEN fos ANEI i en cas contrari: anterior al 18/04/1999 (DOT).
- ANEI > DATA DE PRESCRIPCIÓ ANTERIOR AL 13/10/1999 (LLEI 9/1999).
- ARIP > DATA DE PRESCRIPCIÓ ANTERIOR AL 29/05/2014 (LOUS).
- ARIP-B > DATA DE PRESCRIPCIÓ ANTERIOR AL 01/01/2005 (PTIM).
- APR > DATA DE PRESCRIPCIÓ ANTERIOR AL 29/05/2014 (LOUS), excepte per a habitatges en APR d'inundacions.
- APT > DATA DE PRESCRIPCIÓ ANTERIOR AL 29/05/2014 (LOUS).
- AIA, AT I SRG > DATA DE PRESCRIPCIÓ ANTERIOR AL 29/05/2014 (LOUS).

*** En qualsevol cas, caldrà tenir en compte la data en què l'acte o l'ús, si és el cas, hagi esdevingut expressament prohibit per a la categoria del sòl de què es tracti, per qualsevol altra normativa urbanística.**

IV.- EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS O USOS D'HABITATGE



El Ple Municipal ha acordat, en data 27 de març de 2025, les següents mesures (BOIB núm. 41, de 3 d'abril de 2025):

<https://www.caib.es/eboibfront/es/2025/12076/698915/acuerdo-para-la-legalizacion-extraordinaria-de-act>

V.- MESURES CORRECTORES APROVADES PER L'AJUNTAMENT D'ANDRATX

El Ple Municipal ha acordat, en data 27 de març de 2025, les mesures correctores per als Projectes de legalització extraordinària, (BOIB núm. 41, de 3 d'abril de 2025):

<https://www.caib.es/eboibfront/es/2025/12076/698916/acuerdo-para-la-adopcion-de-medidas-correctoras-pa>

VI.- CONCLUSIÓ

El procediment de la **DA 7a de la Llei 7/2024** permet **regularitzar edificacions i usos implantats en sòl rústic**, oferint una **via temporal i extraordinària de legalització**, sempre que s'acrediti la **prescripció del restabliment de la legalitat urbanística** i es compleixin les condicions tècniques, ambientals i administratives exigides.

A **Andratx**, l'Ajuntament ha adoptat un enfocament **flexible i garantista**, permetent la legalització d'activitats i edificacions prescrites amb les **mesures correctores necessàries**, en nom de la seguretat jurídica i de l'interès públic.

