



ANUNCIO SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO DE LA DA 7ª DE LA LEY 7/2024 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ANDRATX

I. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL

El 13 de diciembre de 2024 se publicó en el **BOIB n.º 162** la **Ley 7/2024, de 11 de diciembre**, que introduce medidas urgentes de simplificación administrativa en las Illes Balears.

Su **Disposición Adicional Séptima (DA7ª)** establece un **procedimiento de legalización extraordinaria** para edificaciones, construcciones, instalaciones y usos **existentes en suelo rústico** que se encuentren fuera de ordenación y sobre los que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Este procedimiento sólo puede aplicarse cuando el **Consell Insular correspondiente** adopte acuerdo plenario para su implantación.

Dicho acuerdo se publicó el **15 de febrero de 2025 (BOIB n.º 21)**, por lo que el **plazo de tres años para presentar solicitudes** finalizará el **15 de febrero de 2028**.

Durante ese plazo, cualquier solicitud presentada se tramitará y resolverá conforme a esta disposición, **aunque la resolución definitiva se emita con posterioridad** a la fecha límite.

La DA 7ª ha sido modificada por:

- **Decreto-ley 6/2024**, de 13 de diciembre (BOIB n.º 163).
- **Ley 4/2025**, de 18 de julio, sobre actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos (BOIB n.º 97, de 24 de julio de 2025).

II. PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA

1. Solicitud

El procedimiento se **inicia a instancia del interesado** mediante la **presentación ante el Ayuntamiento** de una **solicitud de licencia de legalización extraordinaria**.

La solicitud debe abarcar **todas las construcciones y usos existentes** dentro de la misma unidad predial que se encuentren fuera de ordenación, ya sea para legalizarlos íntegramente o para legalizar una parte y **demoler el resto** cuando aún sea posible aplicar medidas de restablecimiento de la legalidad.



El trámite puede realizarse a través de la **sede electrónica del Ayuntamiento de Andratx**:

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

2. Supuestos de inadmisibilidad

El **apartado 5 de la DA 7ª** establece los casos en los que no se admitirán las solicitudes:

- a) Edificaciones sujetas a **expropiación, cesión obligatoria o derribo**.
- b) Situadas en **dominio público**, zonas de protección de carreteras, **servidumbres de costas o hidráulicas**, o dentro de **urbanizaciones ilegales delimitadas**.
- c) Aquellas que requieran **derechos públicos limitados** (por ejemplo, plazas o cuotas turísticas).
- d) Cuando no se proceda a la **legalización completa de la parcela** o a la demolición de la parte no legalizable.
- e) Actividades vinculadas a **usos expresamente prohibidos** por la Ley 6/1997 del suelo rústico (salvo vivienda unifamiliar).
- f) Construcciones o instalaciones ubicadas en **zonas inundables o de flujo preferente**, según los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados.

☐ Excepción en el municipio de Andratx:

Mediante **acuerdo plenario de 27/03/2025**, el Ayuntamiento decidió que **no se considerará prohibido ningún uso o actividad existente y prescrita** a efectos de esta legalización extraordinaria.

Sin embargo:

- Cada proyecto deberá incluir las **medidas correctoras adicionales** que el Ayuntamiento determina según el caso.
- Las actividades que no se acojan a esta regularización seguirán sujetas al **art. 129 de la LUIB** y al **art. 69 de las Normas Subsidiarias** o normativa que las sustituya.
- El acuerdo fue publicado en el **BOIB**, el **portal de transparencia** y el **tablón de anuncios municipal**.

3. Desarrollo del procedimiento

La **Ley 4/2025** clarifica las distintas fases y supuestos del procedimiento:

A) Cuando no se requieren obras

- Una vez la solicitud esté completa, se emiten **informes técnico y jurídico**.
- Si ambos son **favorables**, la **Junta de Gobierno Local** concede la licencia de legalización.



- La resolución fijará la **prestación económica** correspondiente y la **prohibición expresa de destinar la vivienda a uso turístico**.
- La licencia y la condición de no comercialización turística deben **inscribirse en el Registro de la Propiedad** en el plazo de **tres meses**.

B) Cuando es necesario realizar obras

(De demolición, adaptación, corrección o cumplimiento normativo)

- Tras notificación informes técnico y jurídico favorables donde se **fijan los plazos de ejecución** de las obras se pueden iniciar las obras.
- El interesado debe **comunicar el inicio y fin de las obras**, y aportar el **certificado final visado**.
- Una vez verificada la dicha ejecución conforme al proyecto, la **Junta de Gobierno Local concede la licencia definitiva**, fijando la prestación económica y la prohibición de uso turístico.
- La licencia y demás actos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

C) Si se trata de una actividad económica

Tras la concesión de la licencia y la ejecución, si procede, de las modificaciones necesarias, el titular presentará la **declaración responsable de actividad** prevista en la **Ley 7/2013**, acompañada de la documentación requerida.

4. Silencio administrativo

- El plazo máximo para resolver y notificar la resolución es de **seis meses** desde la presentación de la solicitud.
- Si transcurre este plazo sin resolución, la solicitud se entenderá **estimada por silencio positivo**, salvo que incurra en causas de inadmisión o incumpla los requisitos de la disposición.
- En caso de estimación presunta, el Ayuntamiento deberá **liquidar los tributos y la prestación económica** correspondientes en una resolución expresa posterior.
- No obstante, el **incumplimiento de las medidas de depuración de aguas u otras condiciones ambientales** supondrá la desestimación de la solicitud.

III. SUPUESTOS QUE PUEDEN ACOGERSE A LA LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA

Pueden legalizarse, con carácter excepcional, las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos **existentes en suelo rústico** en los que **ya no sea exigible adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística**.

En estos casos:



- No se aplican los **parámetros generales de habitabilidad ni los límites urbanísticos habituales** (como el número máximo de viviendas por parcela).
- Se reconocen **los mismos derechos y deberes** que a las obras realizadas con licencia, **exceptuando la posibilidad de uso turístico**.

La DA 7ª fija criterios para determinar si ha prescrito la acción de restablecimiento:

1. Se tiene en cuenta el **momento de finalización de las obras**, la clasificación y calificación del suelo y la normativa vigente en ese momento o la posterior más favorable.
2. En cualquier categoría de suelo rústico protegido, se entiende que ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística si, además del transcurso ininterrumpido del plazo de ocho años o del plazo concreto aplicable en cada caso desde la finalización de la edificación, la construcción o la instalación o la implantación del uso, se acredita la finalización con anterioridad a la fecha en que el acto o el uso, en su caso, haya acontecido expresamente prohibido para la categoría de suelo de que se trate; sin que a tal efecto se entienda prohibido un acto o un uso cuya autorización quede condicionada al cumplimiento de determinados parámetros.
3. En cualquier categoría de suelo rústico, común o protegido, se entiende que las infracciones relativas a los **actos de uso** prescriben **en la misma fecha en que lo hacen las infracciones referentes a los actos de edificación**, construcción o instalación que les sirven de apoyo material, **siempre que el uso existente en la fecha de la prescripción sea el mismo que el implantado en el momento de la finalización de la edificación**, construcción o instalación mencionadas.
4. En caso contrario, **el uso solo se puede legalizar si ha prescrito la acción de restablecimiento** de la legalidad urbanística **en relación con el uso ilegal**, teniendo en cuenta, en todo caso, que, respecto de los usos o los cambios de **uso implantados antes del 29 de mayo de 2014**, fecha de la entrada en vigor de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, **el cómputo del plazo de prescripción se entiende iniciado en la fecha en que se implantaron**.
5. En cuanto a las **infracciones cometidas** en el ámbito territorial a que se refiere el Decreto 984/1972, de 24 de marzo, por el que se declara **paraje pintoresco la costa noroeste de la isla de Mallorca**, y a efectos de determinar si es exigible adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad a que se refiere este apartado 1, se aplicarán las reglas que contienen las letras anteriores según la categoría de suelo de que se trate en cada caso, atendiendo en todo caso al hecho de que las áreas clasificadas como zonas de exclusión en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Serra de Tramuntana aprobado por el Decreto 19/2007, de 16 de marzo, tienen la categoría de suelo rústico protegido de acuerdo con lo



que establece el artículo 19.1.a) de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.

6. Para la aplicación de las citadas reglas, el carácter eventualmente prohibido del acto o el uso se considerará a partir de las normas que contiene el citado plan; y ello sin perjuicio de que, en la medida en que los suelos incluidos en este ámbito territorial coincidan también con espacios declarados bienes de interés cultural, se deba tener en cuenta, en la tramitación del procedimiento de legalización, aquello que puedan establecer, en su caso, los planes especiales o los instrumentos urbanísticos de protección que prevén el artículo 36.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, y el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español.

A tal efecto, se ha elaborado la siguiente guía informativa:

CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA DA 7ª 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 PARA EL MUNICIPIO DE ANDRATX

Se excluyen de estos supuestos los casos de afección por expropiación, cesión obligatoria o derribo, dominio público marítimo terrestre o hidráulico, servidumbre de carreteras, costas o de aguas (no incluida la zona de policía), urbanizaciones ilegales delimitadas en el planeamiento y APR de inundaciones (aplicable sólo a las viviendas incluidas dentro en estas áreas y no a la parcela).

1. PARA CONSTRUCCIONES DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIONES, REFORMAS, ETC. DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES (INCLUIDO PISCINA). EN CASO DE VIVIENDA O VIVIENDAS

AANP > FECHA DE PRESCRIPCIÓN ANTERIOR AL 10/03/1991 (LEN) siempre que la categoría subyacente en la LEN fuera ANEI y, en caso contrario, anterior al 18/04/1999 (DOT).

ANEI > FECHA DE PRESCRIPCIÓN ANTERIOR AL 13/10/1999 (LEY 9/1999).

ARIP > FECHA DE PRESCRIPCIÓN: 8 AÑOS ANTES DE LA SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN.

ARIP-B > FECHA DE PRESCRIPCIÓN ANTERIOR AL 01/01/2005 (PTIM).

APR > FECHA DE PRESCRIPCIÓN: 8 AÑOS ANTES DE LA SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN (excepto para viviendas en APR de inundaciones).

APT > FECHA DE PRESCRIPCIÓN ANTERIOR AL 18/04/1999 (DOT).





AIA, AT Y SRG > FECHA DE PRESCRIPCIÓN: 8 AÑOS ANTES DE LA SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN.

2. PARA CAMBIOS DE USO DE EDIFICACIONES YA EXISTENTES

AANP > FECHA DE PRESCRIPCIÓN ANTERIOR AL 10/03/1991 (LEN) siempre que la categoría subyacente en la LEN fuera ANEI y en caso contrario: anterior al 18/04/1999 (DOT).

ANEI > FECHA DE PRESCRIPCIÓN ANTERIOR AL 13/10/1999 (LEY 9/1999).

ARIP > FECHA DE PRESCRIPCIÓN ANTERIOR AL 29/05/2014 (LOUS).

ARIP-B > FECHA DE PRESCRIPCIÓN ANTERIOR AL 01/01/2005 (PTIM).

APR > FECHA DE PRESCRIPCIÓN ANTERIOR AL 29/05/2014 (LOUS), excepto para viviendas en APR de inundaciones.

APT > FECHA DE PRESCRIPCIÓN ANTERIOR AL 29/05/2014 (LOUS).

AIA, AT Y SRG > FECHA DE PRESCRIPCIÓN ANTERIOR AL 29/05/2014 (LOUS).

*** En cualquier caso, habrá que tener en cuenta la fecha en que el acto o el uso, en su caso, haya acontecido expresamente prohibido para la categoría del suelo de que se trate, por cualquier otra normativa urbanística.**

IV.- EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O USOS DE VIVIENDA

El Pleno Municipal ha acordado, en fecha 27 de marzo de 2025, las siguientes medidas (BOIB n.º 41, de 3 de abril de 2025):

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

V.- MEDIDAS CORRECTORAS APROBADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE ANDRATX

El Pleno Municipal ha acordado, en fecha 27 de marzo de 2025, las medidas correctoras para los Proyectos de legalización extraordinaria, (BOIB n.º 41, de 3 de abril de 2025):

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





VI.- CONCLUSIÓN

El procedimiento de la **DA 7ª de la Ley 7/2024** permite **regularizar edificaciones y usos implantados en suelo rústico**, ofreciendo una **vía temporal y extraordinaria de legalización**, siempre que se acredite la **prescripción del restablecimiento de la legalidad urbanística** y se cumplan las condiciones técnicas, ambientales y administrativas exigidas.

En **Andratx**, el Ayuntamiento ha adoptado un enfoque **flexible y garantista**, permitiendo la legalización de actividades y edificaciones prescritas con las **medidas correctoras necesarias**, en aras de la seguridad jurídica y del interés público.

