



**AJUNTAMENT DE POLLENÇA**

Decret llei 3/2024 de mesures urgents de simplificació i racionalització administrativa de les administracions públiques de les Illes Balears.

## **PROCEDIMENT DE LEGALITZACIÓ EXTRAORDINÀRIA D'EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS I USOS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC.**

Guia de criteris. Document no normatiu.

## **1. QUI ES POT ACOLLIR AL PROCEDIMENT?**

- a) JUSTIFICACIÓ DE LA PRESCRIPCIÓ DE LES INFRACCIONS URBANÍSTIQUES
- b) SUPÒSITS D'EXCLUSIÓ

## **2. QUE HA D'INCLOURE EL PROJECTE?**

- a) ABAST DEL PROJECTE DE LEGALITZACIÓ
- b) MILLORES DE L'EDIFICACIÓ OBLIGATÒRIES
- c) DOCUMENTACIÓ DEL PROJECTE I TÈCNICS COMPETENTS

## **3. QUIN COST TÉ?**

- a) ICO, TAXA I PRESTACIÓ ECONÒMICA.

## 1. QUI ES POT ACOLLIR AL PROCEDIMENT?

### a) JUSTIFICACIÓ DE LA PRESCRIPCIÓ DE LES INFRACCIONS URBANÍSTIQUES

Prescripció ús i obra segons el temps transcorreguts i el sòl on es situí:

Eines de referència per a determinar la prescripció de la infracció urbanística:

- Informe de l'Agència de Defensa del Territori emès el 29/07/2024
- L'arxiu d'urbanisme. **IMPORTANT CONSULTAR ELS EXPEDIENTS**

Prova:

- Qualsevol mitjà vàlid en dret

Exemples: acta notarial, expedient d'infracció sense ordre de demolició, certificat o informe municipal, cèdula d'habitabilitat, títol de propietat...

### b) SUPÒSITS D'EXCLUSIÓ

- Si les edificacions estan subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament
- Si es situen en zona de protecció de carreteres o a les servituds de la legislació de costes
- Si hi ha activitats subjectes a la declaració prèvia d'interès general o que necessitin l'adquisició de places, quotes o altres drets de caràcter públic i limitat.

## 2. QUE HA D'INCLOURE EL PROJECTE?

### a) ABAST DEL PROJECTE DE LEGALITZACIÓ

- El projecte ha de contemplar **totes les edificacions de la parcel·la**.
- La parcel·la ha de quedar totalment **lliure d'infraccions** urbanístiques.
- Les infraccions urbanístiques, o **s'han de legalitzar o s'han d'enderrocar**.
- Les obres de millora obligatòries es **podran tramitar en el mateix expedient** de legalització de l'edificació.
- Si es volen realitzar altres obres de millora de l'edificació legalitzada també es podran tramitar en el mateix expedient.

## 2. QUE HA D'INCLOURE EL PROJECTE?

### b) MILLORES DE L'EDIFICACIÓ OBLIGATORIES

#### 1. Justificació de que el **sistema de depuració d'aigua adequat** segons el Pla hidrològic de les Illes Balears

Final d'obra, presentació de la Declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració d'aigües residuals sense accés a la xarxa de clavegueram, a la Direcció General de Recursos Hídrics del GOIB (Compliment de l'article 70 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, Reial Decret 49/2023, de 24 de gener mitjançant el qual s'aprova el Pla Hidrològic de les Illes Balears)

#### 2. Reducció de la **contaminació lumínica** i justificació del compliment de la LLEI 3/2005, de 20 d'abril, de Protecció del Medi Nocturn de les Illes Balears.

#### 3. Increment de **l'eficiència energètica o hídrica de l'edifici**.

Haurà de ser proporcional a l'abast de la legalització. Exemples:

- a) Reducció del 15% del consum d'energia primària no renovable (combustibles fòssils com gas, carbó i petroli i minerals radioactius). S'haurà d'acreditar mitjançant certificats energètics d'abans i després amb el mateix programa reconegut oficialment i amb la mateixa versió.
- b) Reducció de la demanda hídrica anual mitjançant la instal·lació de dipòsits de recollida i reutilització d'aigua pluvial i sistemes eficients de grifaria, de reg i de descarrega d'inodors.

## 2. QUE HA D'INCLOURE EL PROJECTE?

### c) DOCUMENTACIÓ DEL PROJECTE I TÈCNICS COMPETENTS

#### 1. Seu electrònica:

### Sol·licitud de consulta d'expedients, documents o dades de l'arxiu d'Urbanisme

Codi SIA: 3136586

Iniciar tramitació electrònica

#### Descripció

Sol·licitud de consulta d'expedients, documents o dades de l'arxiu d'Urbanisme per a la qual es fa necessària una recerca de documentació històrica.

### Sol·licitud de llicència de legalització extraordinària. Decret Llei 3/2024

Codi SIA: 3143417

Iniciar tramitació electrònica

#### Descripció

Legalització de les edificacions, les construccions, les instal·lacions i els usos existents a sòl rústic respecte dels quals a l'entrada en vigor del Decret Llei 3/2024 ja no sigui procedent adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, sempre i quan no es trobin incloses en algun dels següents supòsits d'exclusió: Si les edificacions estan subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament, si es situen en zona de protecció de carreteres o a les servituds de la legislació de costes, si hi ha activitats subjectes a la declaració prèvia d'interès general o que necessitin l'adquisició de places, quotes o altres drets de caràcter públic i limitat.

## 2. QUE HA D'INCLOURE EL PROJECTE?

### c) DOCUMENTACIÓ DEL PROJECTE I TÈCNICS COMPETENTS

#### 2. La documentació i justificació normativa pròpia d'una legalització afegint:

1. **Fotografies de totes les edificacions** de la parcel·la (possible visita municipal).
2. **Justificació de la prescripció** de les infraccions urbanístiques.
3. **Descripció de les tres millores** obligatòries.

#### 3. Informes sectorials necessaris per regulació estatal

Exemple: AESA, Recursos hídrics, Patrimoni i Xarxa Natura.

#### 4. Tècnic competent per a projectar i executar la construcció.

Exemple: per habitatges arquitecte i arquitecte tècnic.

### 3. QUIN COST TÉ?

a) ICIO, TAXA I PRESTACIÓ ECONÒMICA.

a) La prestació econòmica s'aplica a l'edificació a legalitzar:

*a) El 10 % si se sol·licita en el primer any*

*b) El 12,5 % si se sol·licita en el segon any.*

*c) El 15 % si se sol·licita en el tercer any.*

b) PEM: Actualitzat als **valors de construcció actuals** en el moment de la presentació del projecte. El pressupost s'ha de dividir en 2: El PEM corresponent a la legalització i el de les millores obligatòries.

c) Si només es legalitza l'ús no s'aplicarà ni la taxa ni l'ICIO a la construcció existent però si la prestació econòmica.



## ALTRES

- a) Termini: 3 anys (fins al 20 de juny de 2027)
  
- b) *La resolució en virtut de la qual s'atorgui, si escau, una llicència de legalització extraordinària d'un habitatge ha de fer constar expressament la prohibició de destinar-lo a la comercialització d'estades turístiques, i aquesta condició de la llicència s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat en el termini de tres mesos, juntament, si escau, amb l'escriptura de declaració d'obra nova de l'habitatge.*