

Assumpte: **Proposta d'aclariment sobre els usos prohibits en sòl rústic que no es poden acollir al *Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic* establert a la Disposició adicional setena 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.**

I. ANTECEDENTS

El 13 de desembre de 2024 es va publicar la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears on s'aprovava la Disposició adicional setena *Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic*.

L'Ajuntament de Pollença ha rebut multitud de consultes sobre possibles legalitzacions d'edificacions en sòl rústic i ha tramitat més de 500 sol·licituds de consulta d'expedients de l'arxiu d'urbanisme per facilitar que els equips tècnics dels promotors puguin revisar els antecedents per a redactar correctament els projectes de legalització extraordinària d'edificacions en sòl rústic.

Actualment s'han registrat més de 350 sol·licituds de llicències de legalització acollin-se al procediment de la Disposició adicional setena de la Llei 7/2024.

De les consultes realitzades per tècnics i promotors, ha sorgit la necessitat de clarificar quins són els usos que no es poden acollir al Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents en sòl rústic.

II. FONAMENTS DE DRET

- A. La Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears i sobretot a la Disposició adicional setena *Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic*, que estableix les condicions per a poder legalitzar edificacions en sòl rústic i, en especial atenció, al punt 5, que es transcriu a continuació, on s'especifiquen els supòsits exclosos de la seva aplicació:

5. El procediment extraordinari regulat en aquesta disposició adicional no és aplicable als casos següents:

- a) Les edificacions, construccions o instal·lacions o usos que, d'acord amb el planejament vigent, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.



- b) *Les edificacions, construccions, instal·lacions o usos situats al domini públic, a la zona de protecció de les carreteres, a les servituds derivades de la legislació de costes, a les servituds del domini públic hidràulic o a les urbanitzacions il·legals que ja estiguin delimitades en els instruments de planejament municipal o territorial a l'efecte de l'aplicació d'un règim jurídic específic.*
- c) *Les edificacions, construccions, instal·lacions o usos que impliquin l'exercici d'una activitat per a la qual es requereixi, d'acord amb la legislació sectorial vigent, l'adquisició de places, quotes o altres drets de caràcter públic i limitat, sens perjudici del que estableix la disposició transitòria quarta d'aquesta Llei respecte dels habitatges destinats legalment a la comercialització d'estades turístiques amb anterioritat al 29 de maig de 2024.*
- d) *Les edificacions, construccions o instal·lacions o usos existents sobre una parcel·la quan no es faci la legalització simultània de tot o la legalització i demolició corresponent, en els termes que estableix el paràgraf primer de l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional.*
- e) *Les edificacions, les construccions, les instal·lacions o els usos en què es desenvolupin activitats vinculades a un ús prohibit, d'acord amb el que estableix la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i la resta de la normativa aplicable, excepte les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar a què es refereix l'article 25.1 de la Llei 6/1997 esmentada. Tot això, llevat que l'ajuntament hagi adoptat l'acord plenari a què fa referència el darrer paràgraf de l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional, cas en què s'hauran de considerar únicament les activitats i els usos expressament prohibits en virtut de l'acord plenari esmentat.*
- f) *Els habitatges i la resta d'edificacions, construccions o instal·lacions ubicats dins la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 d'aquesta Llei, o, mentre aquests estudis no produeixin efectes, dins les zones de risc delimitades com a àrees de prevenció de risc d'inundació en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.*

D'acord amb això, les eventuais sol·licituds que es presentin en relació amb les edificacions, construccions, instal·lacions o usos esmentats en les lletres anteriors s'han d'inadmetre a tràmit, amb les comprovacions prèvies que a aquest efecte s'estimin adients.

- B. La Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
- C. La Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, pel que fa a l'article 8 i a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'Annex I que regula els usos i les activitats en sòl rústic comú i protegit.
- D. Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença (en endavant PGOU90), atenent a la norma 164 "Régimen general de usos" del capítol de sòl no urbanitzable que estableix:

"1 Usos incompatibles

Se considerarán incompatibles y en consecuencia prohibidas en todo el Suelo No Urbanizable los siguientes usos:

- a) *Residencial, todo salvo y el las viviendas familiares en los casos regulados en las Normas 176, 177 y 178.*
- b) *Industrial.*
- c) *Terciario y Servicios*
- d) *Extractivo.*

Expresamente se prohíbe en todo el Suelo No Urbanizable la colocación de carteles y en general toda manifestación de actividad publicitaria.

2 Usos permitidos



a) Rural en todas sus clases y las Construcciones agrícolas reguladas en la Norma 179, Salvo el usos extractivo que se declara prohibido.

b) Espacios libres públicos y las Construcciones a su Servicio.

c) Infraestructura en todas sus clases.

3. La implantación de los usos no contenidos entre los permitidos se condiciona al trámite establecido en el artículo 85.1 y 43.3 de la Ley del Suelo y 44.2 del Reglamento de Gestión siempre que se justifique suficientemente ante el Ayuntamiento que no existe otra alternativa de implantación en el suelo municipal.

4. Siguiendo los trámites establecidos en el apartado anterior podrá autorizarse el uso de albergue turístico en las casas de possessió"

I. VALORACIÓ

Els usos que no es poden acollir al Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic s'estableixen en el punt 5 de la Disposició addicional setena 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. En concret a l'apartat e) del punt 5 s'exposa:

Les edificacions, les construccions, les instal·lacions o els usos en què es desenvolupin activitats vinculades a un ús prohibit, d'acord amb el que estableix la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i la resta de la normativa aplicable, excepte les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar a què es refereix l'article 25.1 de la Llei 6/1997 esmentada. Tot això, llevat que l'ajuntament hagi adoptat l'acord plenari a què fa referència el darrer paràgraf de l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional, cas en què s'hauran de considerar únicament les activitats i els usos expressament prohibits en virtut de l'acord plenari esmentat.

De la condició anterior s'extreu que, en general, es poden legalitzar els usos en sòl rústic, tant admesos com condicionats, però no es poden legalitzar els usos prohibits que es determinen en la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'Annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (en endavant DOT's).

No obstant l'anterior, la controvèrsia recau en com es compatibilitza l'apartat e) del punt 5 de la Disposició addicional setena amb la Norma 164 Règim general d'usos del sòl no urbanitzable del PGOU90. El PGOU90 no està adaptat al Pla Territorial Insular de Mallorca ni a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic. Els usos prohibits del PGOU90, per a sòl no urbanitzable, no coincideixen en nomenclatura, ni amb les activitats que s'hi poden realitzar per a cada ús, amb la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'Annex I de les DOT's. Cal assenyalar que les DOT's i les seves modificacions posteriors, són més específiques, en quan a les activitats i els usos que es poden realitzar depenent del tipus de sòl, que les condicions del PGOU90 que són molt genèriques.

El procediment de legalització d'edificacions en sòl rústic és un procediment extraordinari que afecta a totes les Illes Balears i, per tant, es considera que si hi ha discrepàncies d'aplicació entre el PGOU90 i les DOT's en el context de la Disposició Addicional Setena, es coherent aplicar les DOT's que disposa de la Matriu d'Ordenació del Territori que és més específica i que aplica a tot el territori.

Per tant, tenint en compte l'anterior, es proposa establir que per a determinar quins usos són els prohibits en sòl rústic, i en conseqüència quedin exclosos de l'aplicació de Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic, únicament



s'atendrà al que disposin: la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, excepte les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar a què es refereix l'article 25.1, el Pla Territorial Insular de Mallorca i les DOT's.

Aquest aclariment s'haurà de realitzar per un acord del Ple de l'Ajuntament, tot a l'empar del darrer paràgraf de l'apartat 2 de la Disposició addicional setena que es transcriu a continuació:

Sense perjudici de tot l'anterior, els ajuntaments, mitjançant també d'un acord plenari, poden establir, discrecionalment i per raons d'interès públic, les activitats i els usos que, als efectes específics d'aquesta disposició addicional, no seran susceptibles de legalització extraordinària.

I. CONCLUSIÓ

Amb l'argumentació anterior, es proposa l'adopció del següent acord sobre els usos prohibits en sòl rústic que queden exclosos del *Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic* de la Disposició addicional setena 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 que queden exclosos :

Als afectes de determinar en el context del *Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic* quins usos es consideren prohibits i, per tant, no podran acollir-se a dit procediment extraordinari, es tindrà únicament en compte el que s'estableix a les lleis següents:

- La Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, excepte les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar a què es refereix l'article 25.1
- La Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries
- El Pla Territorial Insular de Mallorca

No obstant l'anterior, correspon a l'Ajuntament Ple valorar l'interès de l'acord proposat i la seva conveniència.

