

Assumpte: informe jurídic i de procediment referit a l'adopció, si fos procedent, de l'acord plenari previst en la Disposició adicional setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, en quan establir les activitats i els usos expressament prohibits als efectes de restar exclosos del procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions i instal·lacions i usos existents a sòl rústic.

I. Antecedents:

En data del passat 14 de desembre de 2024 va entrar en vigor 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 en la seva Disposició adicional setena regula el Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic, aplicable a l'àmbit insular en mèrits de l'acord adoptat pel Consell de Mallorca en data 13.02.2025 (BOIB núm.: 21 de 15.02.2025).

L'apartat 2n. de l'abans dita D.A.7ª preveu que els Ajuntaments, mitjançant l'adopció del corresponent acord plenari, podran discrecionalment adoptar mesures en relació a les condicions generals d'estètica i les que contribueixin a incrementar l'eficiència energètica o hídrica de l'edificació, a l'hora que establir les activitats i els usos no susceptibles de legalització extraordinària, facultat a la que torna fer al·lusió en el seu apartat 5.e), en quan les activitats i els usos expressament prohibits als efectes de restar exclosos del procediment extraordinari en qüestió, així literalment: ".../... 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".

És en aquest tràmit del degut anàlisi i contrast dels usos "expressament prohibits" a efectes de concloure la susceptibilitat de poder-se acollir o no al procediment extraordinari de legalització, que es posa de manifest la manca de concordança entre la vigent Norma 164 "Régimen general de usos" del capítol de sòl no urbanitzable del PGOU local de 1991 i la Matriu d'usos del sòl rústic previst en l'annex I de les DOT (Directrius d'Ordenació del Territori aprovades per la Llei 6/1999, de 3 d'abril) i el Pla Territorial de Mallorca de 2004 concordant, en quan determinen, amb caràcter de mínim, els usos i les activitats "permesos", "condicionats" o "prohibits", mentre que la norma 164 del PGOU local distingeix entre "usos incompatibles" y "usos permitidos", sense categoritzar expressament els usos condicionats, remetent-se encara al tràmit dels articles 85.1 i 43 del Text Refòs de la Llei del sòl de 1976 i article 44.2 del Reglament de Gestió Urbanística, ambdós inaplicables actualment a l'àmbit autonòmic i insular des de l'any 2014 i 2016, respectivament.

Per aquest motiu, i en base als raonaments exposats en la memòria tècnica justificativa confeccionada a l'efecte pel Coordinador de l'àrea d'Urbanisme competent en data 16.07.2026, es proposa estar a les determinacions previstes en la Llei 6/1997, de sòl rústic, les DOT i el PTIM concordant a l'hora de determinar d'acord amb el PGOU local vigent els usos i les activitats



“permesos”, “condicionats” o “prohibits” als efectes de resoldre si són o no susceptibles d’acollir-se al procediment de legalització extraordinària de la DA7ª de la Llei 7/2024.

II. Consideracions i fonaments de dret:

▫ Disposició addicional setena “Procediment de legalització extraordinària d’edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic” 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, aplicable a l’àmbit insular en mèrits de l’acord adoptat pel Consell de Mallorca en data 13.02.2025 (BOIB núm.: 21 de 15.02.2025), en quan en el seu apartat 2n. habilita l’adopció discrecional per part del Ple de la Corporació, d’establir les activitats i els usos no susceptibles de legalització extraordinària, facultat a la que torna fer al·lusió en el seu apartat 5.e), en quan les activitats i els usos expressament prohibits als efectes de restar exclosos del procediment extraordinari en qüestió, així literalment: “.../... 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”.

▫ Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les I.B.; Llei 6/1999, de 3 d’abril, de les Directrius d’Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (DOT); Pla Territorial Insular de Mallorca (Aprovació dftva.13.12.2004, BOIB núm.188Ext, de 31.12.2004), en quan determinen, amb caràcter de mínim, els usos i les activitats “permesos”, “condicionats” o “prohibits”, en relació a la norma 164 del PGOU local.

▫ Memòria tècnica justificativa elaborada a l’efecte pel Coordinador de l’àrea d’Urbanisme municipal competent, Sr. Bartomeu Antich, en data 16.07.2026, de la que es transcriu la part literal següent:

“.../...

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 (...)”



III. Conclusió:

Per l'exposat, considerant l'atribució competencial a favor del Ple de la Corporació que disposa la pròpia D.A.7ª de la Llei 7/2024, procedeix sotmetre a l'esmentat òrgan municipal competent els fets i consideracions de dret posats de manifest en el cos del present informe per si en l'exercici de les facultats que legalment ostenta i sobre la base de la memòria tècnica justificativa elaborada a l'efecte pel Coordinador de l'àrea d'Urbanisme municipal competent, Sr. Bartomeu Antich, en data 16.07.2026, fos oportuna l'adopció del següent, **ACORD**:

Primer.- Establir, als efectes de considerar les activitats i usos expressament prohibits a que fa referència l'apartat 5.e) de la Disposició addicional setena "Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic" 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, l'aplicació de les disposicions de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les I.B.; la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (DOT); i el Pla Territorial Insular de Mallorca (Aprovació dftva.13.12.2004, BOIB núm.188Ext, de 31.12.2004), en quan determinen, amb caràcter de mínim, els usos i les activitats "permesos", "condicionats" o "prohibits".

Segon.- Publicar l'acord adoptat en el BOIB, en el taulell i la seu electrònica municipal (www.ajpollenca.net), als efectes del seu degut coneixement i als que legalment corresponguin, sense perjudici de l'eficàcia immediata de l'acord municipal coincidint en la data de la seva adopció.

Pollença, en la data de la signatura electrònica
T.A.E. (jur.)
Joan Jiménez Ignacio

