



ENTREVISTA  
PÁGS. 4 A 10

**Luis Martín Abati**

Presidente de PROINBA

“Estimamos que hay unas  
30 mil familias en Baleares  
buscando vivienda”

# Nivell



Revista de la Asociación  
de Constructores de Baleares



N. 123

Septiembre/Octubre 2024  
[www.constructoresdebaleares.com](http://www.constructoresdebaleares.com)

## La construcción urge a Consells y ayuntamientos a posibilitar el uso de las ECUs

Las Entidades de Colaboración Urbanística pueden ayudar a reducir la demora crónica en la tramitación de licencias de obra que agrava la crisis de la vivienda, incrementa costes y bloquea proyectos

PÁG. 11



Gastos Generales en la contratación pública  
**La CNC exige al Gobierno  
aumentarlos a un mínimo del 17%**

PÁG. 12

FIBASEC 2024 contribuye a la lucha contra la siniestralidad  
**2ª edición de la Fira Balear  
de la Seguretat a la Construcció**

PÁGS. 16 y 17

## Éxito de participación en la Jornada “Cómo legalizar una construcción en suelo rústico”, ofrecida por Buades Legal

Durante más de dos horas, el socio director de Buades Legal, Miquel Reus, explicó y resolvió dudas sobre los aspectos más importantes del procedimiento extraordinario de legalización de construcciones fuera de ordenación en suelo rústico



De izda. a dcha. Sandra Verger, Miquel Reus, Climent Olives y Carlos Veny.

**La Jornada** “Cómo legalizar una construcción en suelo rústico antes de que sea tarde” contó con la asistencia de un gran número de empresas y profesionales para poder escuchar la exposición del socio director de Buades Legal, Miquel Reus, uno de los mayores expertos legales en materia de urbanismo de las islas Baleares. A continuación, exponemos un resumen de los aspectos más importantes de su intervención.

### EN QUÉ CONSISTE ESTE PROCEDIMIENTO EXTRAORDINARIO

El pasado 24 de mayo se aprobó el Decreto Ley de Simplificación y Racionalización Administrativa por parte del Govern de les Illes Balears, convalidado por el Parlamento Balear.

Esta norma incluye una de las novedades más esperadas, la posibilidad de legalizar de forma extraordinaria construcciones, edificaciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo rústico. Una medida similar ya fue objeto de implantación en el año 2014 que no agotó su periodo de vigencia por cambio de legislatura.

Es una legalización extraordinaria, pues permite la obtención de licencia

en supuestos en que el objeto de legalización NO cumple con la normativa urbanística en vigor. En el caso de que sí cumpliera, la legalización debería realizarse por la vía ordinaria. De igual modo, resulta extraordinaria por su limitada duración en el tiempo (3 años).

Este Decreto-ley, a diferencia de la anterior medida, se aplica a edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico, que a su entrada en vigor estén prescritos y no exista posibilidad de adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, de forma que se podrán legalizar con carácter extraordinario en el plazo máximo de 3 años.

Deberá, en consecuencia, acudirse a la normativa de aplicación, a la categoría de suelo rústico y a la fecha de finalización de las obras para justificar la imposibilidad de adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad (prescripción), contemplando expresamente la norma que, en aquellos en los suelos incluidos en el ámbito de la Ley de Espacios Naturales, las obras deberán haber finalizado con anterioridad al 10 de marzo de 1991.

Como ejemplos de lo anterior, cabe recordar que la Ley de Ordenación



y Usos del suelo de 2014 establecía que no prescriben en suelo rústico protegido los actos expresamente prohibidos y que la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares de 2017 ya contempla que no prescribe la posibilidad de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad en cualquier tipo de suelo rústico por lo que, en ningún caso, podrán acogerse obras ejecutadas tras su entrada en vigor (1 de enero de 2018).

Será preciso un análisis individualizado de la actuación y la justificación de su prescripción para ser susceptible de esta legalización extraordinaria.

### CÓMO ACOGERSE AL PROCESO

Para acogerse a este proceso, se deberán presentar el correspondiente proyecto de legalización, justificar debidamente que la edificación, construcción, instalación y/o uso no es susceptible de medida alguna de restablecimiento, abonar los impuestos y tasas ordinarios previstos para nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones (ICIO y tasa por expedición de licencias), más una contraprestación económica al ayuntamiento que deberá destinarse a la adquisición, recuperación, protección y gestión sostenible de los espacios y recursos naturales i a la dotación de patrimonio municipal de suelo.

La contraprestación económica excepcional consistirá en un 10% del valor de las obras de legalización si se solicita en el primer año, un 12,5% si se solicita el segundo año y un 15% si se solicita el tercer año.

El proyecto además de justificar que no procede la adopción de ningún tipo de medida por la administración, incluirá medidas de sostenibilidad ambiental, tales como reducción de contaminación lumínica y un incremento de eficiencia energética o hídrica de la edificación, construcción o instalación...

### EN QUÉ SITUACIONES NO ES APLICABLE

El Decreto Ley prevé una serie de supuestos en los que esta medida no es aplicable, entre los que destacamos, aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones que, de acuerdo con el planeamiento vigente, quedan sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o demolición, así como a las construcciones o instalaciones situadas en dominio público, en zona de protección de carreteras o en servidumbres derivadas de la legislación de costas.

Asimismo, se prohíbe que las edificaciones legalizadas en virtud de este Decreto se destinen a comercialización de estancias turísticas.

Tampoco podrán destinarse a actividades para las que se requiera la adquisición de plazas, cuotas u otros derechos de carácter público y limitado, como es el caso de hoteles rurales o agroturismos.

Con ello, el Govern pretende regularizar la situación de múltiples construcciones y edificaciones que se encuentran fuera de ordenación y respecto de las que ya no puede promoverse su demolición, exigiéndoles la adopción de medidas de eficiencia energética y el pago de una contraprestación destinada a la gestión sostenible de los espacios y los recursos. Al margen de este procedimiento extraordinario, la normativa urbanística prevé para estas edificaciones, construcciones, instalaciones y usos ilegalmente implantados y considerados fuera de ordenación, la imposibilidad de ejecución de cualquier tipo de obra, de forma que lo que busca el legislador es que se deterioren y bien sean objeto de demolición, bien de ruina por el propio paso del tiempo.

“Este Decreto-ley, se aplica a construcciones y usos existentes en suelo rústico, que a su entrada en vigor estén prescritos y no exista posibilidad de adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, de forma que se podrán legalizar con carácter extraordinario en el plazo máximo de 3 años”

