

Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic: resum de les xerrades dels representants del Govern de les Illes Balears amb els ajuntaments i altres col·lectius

Aquest document conté un resum de les qüestions més rellevants que han sorgit de les xerrades que ha promogut el Govern de les Illes Balears en diversos municipis de l'illa de Mallorca i de Menorca, a les quals han assistit representants polítics i tècnics dels ajuntaments, col·legis professionals, etc., en relació amb el procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos preexistents a sòl rústic regulat en 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 (i, prèviament, en el Decret Llei 3/2024, de 24 de maig).

L'exposició es durà a terme separatament per a cada un dels apartats de la disposició esmentada, tenint en compte essencialment, a l'hora d'interpretar les normes de caràcter excepcional que s'hi contenen, la voluntat (subjectiva) del legislador que resulta de l'evolució del Decret Llei 3/2024, de les esmenes i transaccions al projecte de llei resultant de la tramitació del Decret Llei esmentat com a projecte de llei pel procediment d'urgència, i, finalment, de la Llei 7/2024 definitivament aprovada pel Parlament de les Illes Balears; i això sens perjudici, evidentment, de la interpretació que en darrera instància puguin fer els tribunals de justícia d'acord amb l'article 3 del codi civil i el conjunt de l'ordenament jurídic.

En tot cas, aquestes notes es limiten a comentar els aspectes de la disposició que han suscitat dubtes i debats amb ocasió de les xerrades esmentades, de manera que no inclouen, amb un caràcter absolutament exhaustiu, totes les potencials qüestions d'interpretació jurídica que pugui implicar la disposició en tota la seva integritat.

1. Àmbit material d'aplicació (apartat 1)

1.1. Regla general: ha d'haver prescrit l'acció de restabliment en el moment de presentació de la sol·licitud de legalització extraordinària (primer paràgraf de l'apartat 1)

1. Les edificacions, les construccions, les instal·lacions i els usos existents a sòl rústic respecte dels quals, en el moment de la presentació de la sol·licitud a què es refereix el primer paràgraf de l'apartat 2 d'aquesta disposició, ja no sigui exigible adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, es poden legalitzar amb caràcter extraordinari en el termini màxim de tres anys, sense que siguin d'aplicació les condicions i els paràmetres urbanístics i d'ordenació territorial aplicables amb caràcter general a les edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic, amb tots els drets i deures inherents a les obres duites a terme amb llicència, amb excepció del que disposa el paràgraf quart de l'apartat 8 següent.

— La legalització extraordinària és possible respecte d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos¹.

¹ En aquest punt convé fer diverses puntualitzacions:

1a. No es concreta la infracció (manca de llicència urbanística i/o manca de llicència de primera ocupació o utilització) de la qual dugui causa la possible adopció (ja prescrita al temps de la sol·licitud) de mesures de restabliment de la legalitat, perquè l'objecte de la disposició (en endavant, DA 7) és legalitzar –en el sentit d'“incorporar a l'ordenació”– edificacions, construccions, instal·lacions i/o usos sense tots els títols urbanístics habilitants normalment exigibles. En aquest sentit, és evident que l'acte de l'obra (edificació, construcció o

— Ja no ha de ser exigible l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística en el moment de la presentació de la sol·licitud.²

instal·lació) sense llicència urbanística implicarà la manca de llicència d'ocupació o de primera utilització, la qual, per sí mateixa, no té gaire rellevància jurídica en el context d'aquest procediment de legalització extraordinària, per les raons següents: en primer lloc, perquè la llicència de primera ocupació no té substantivitat pròpia des del punt de vista del control dels usos del sòl (veure, entre d'altres, la STS núm. 1917/2024, de 5 de desembre de 2024, segons la qual les cases mòbils requereixen de llicència urbanística, apart de la llicència d'activitat pròpia dels càmpings en què s'implanten, en la mesura que la llicència urbanística és la que fa el "control dels usos del sòl"); i, en segon lloc, perquè, tal com ha dit reiteradament la jurisprudència –veg., entre d'altres, la STS de 8 de novembre de 1997–, el sentit de la llicència d'ocupació o de primera utilització es limita bàsicament a la comprovació de què l'obra (objecte en principi de llicència o títol habilitant urbanístic) s'ha executat d'acord amb els paràmetres resultants d'aquella llicència o títol habilitant previ; comprovació que, en l'àmbit d'aquesta legalització extraordinària, s'ha de limitar però, simplement, a la correcta execució del projecte adaptat als requeriments que conté essencialment l'apartat 2 de la mateixa DA 7 (i no, per tant, a cap llicència o títol habilitant previ, normalment inexistent en aquests casos). 2a. D'aquesta manera, la DA 7 parteix de la base de la inexistència de llicència de primera ocupació (i també, normalment, de l'urbanística prèvia o d'obres). I és l'atorgament de la llicència extraordinària la que habilita directament la primera ocupació de l'edificació, construcció o instal·lació corresponent, amb la comprovació prèvia, en el si del mateix procediment de legalització extraordinària, de la correcta execució del projecte *ad hoc* que s'exigeix, d'acord amb l'apartat 2 de la mateixa DA 7. 3a. Aquest règim jurídic, entre d'altres arguments que s'indicaran posteriorment, coadjuva a interpretar que, al menys als efectes d'aquest procediment de legalització extraordinària, no té sentit considerar que, malgrat hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat pel que fa a l'acte constructiu, es pugui entendre en determinats casos (generalment posteriors a l'entrada en vigor de la LOUS) que no ha prescrit l'acció de restabliment de la legalitat pel que fa a l'ús intrínsec a l'acte constructiu de què es tracti en cada cas amb l'argument del caràcter continuat o permanent de les infraccions d'ús.

² Respecte d'això convé també fer-ne alguns comentaris:

1r. En la mesura que la DA 7 pretén incorporar al món jurídic una realitat fàctica sobre la qual ja no és possible intervenir a fi d'exigir la demolició, exigint a més un projecte d'adaptació de l'edificació, construcció o instal·lació preexistent a fi de respectar els requeriments propis de la planificació hidrològica, d'estètica, de reducció de la contaminació lumínica i de millora de l'eficiència hídrica i energètica, el cert és que la norma no implica, sinó més aviat al contrari, cap vulneració del principi general de no regressió ambiental (i de fet no consta la presentació en termini de cap recurs d'inconstitucionalitat pels òrgans legitimats per a això); veg., entre d'altres, la STC 132/2017, de 14 de novembre.

2n. El règim jurídic de legalització extraordinària de la DA 7, en bona lògica, ha d'implicar un *plus* respecte del règim jurídic propi de les edificacions, construccions i instal·lacions fora d'ordenació (veg. l'actual article 129.2 de la LUIB, modificat per cert per la mateixa Llei 7/2024), respecte de les quals ja es permeten (d'acord amb el precepte legal esmentat i la jurisprudència del Tribunal Suprem, que també té en compte per cert el valor econòmic del bé, doncs, com diu la STS de 13 de juny de 1980, «*sería contrario a toda lógica jurídica que, mientras el inmueble fuera de ordenación subsista, no desenvuelva su aptitud como bien económico-social que es y, absurdamente, haya de estar condenado de modo irremisible a no prestar utilidad alguna*») les obres de reparació que calguin per motius de salubritat pública, seguretat o higiene de les persones que resideixin o facin ús d'aquestes. D'altra banda, pel que fa concretament a la manca de llicència de primera ocupació, s'ha de tenir en compte que això no impedeix l'ús de l'edificació, sinó simplement que el limita, en el sentit que aquesta haurà d'autoabastir-se quant als serveis d'aigua, electricitat, gas i telecomunicacions (veg. STSJ Andalusia –Granada– de 24 de març de 2014).

Certament, la manca d'un caràcter expressament transitori d'aquest règim legal (el qual no s'inclou a cap disposició transitòria i, per tant, finita en el temps) apunta a què la voluntat del legislador és habilitar i respectar l'ús pacífic, continu i intrínsec a l'edificació, construcció o instal·lació fora d'ordenació (sense que sigui possible exercir cap acció de restabliment de la legalitat pel que fa a aquests usos, com ara per la via del tapiat de l'entrada o accés, encara que tinguin un caràcter continuat o permanent a efectes de la teòrica imprescriptibilitat d'aquesta acció de restabliment de la legalitat relativa a l'ús); tot i que hi ha opinions en contra en el sentit de considerar que aquest règim legal simplement és aplicable mentre no s'exerciti l'acció de restabliment de la legalitat quant a l'ús sense títol habilitant (que es podria exercitar en qualsevol moment si la infracció d'ús no ha prescrit, mitjançant el tapiat abans esmentat).

Ara bé, en l'àmbit al menys d'aquest procediment de legalització extraordinària (que com deim pretén anar més enllà del règim general de l'article 129.2 de la LUIB), no pareix que aquesta segona línia d'interpretació

tengui suport legal suficient, atesa la clara voluntat del legislador en aquesta DA 7 de permetre la legalització de l'acte i de l'ús inherent a l'acte sempre que hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat respecte de l'acte (d'edificació, construcció o instal·lació).

3r. En efecte, i en aquest sentit, s'ha de tenir en compte, en primer lloc, que la DA 7 parteix de la base de què algunes de les edificacions, construccions o instal·lacions donin suport material a una *activitat* (de les sotmeses a la Llei 7/2013, de 26 de novembre); *activitat* que, de la mateixa manera que els *usos* relatius al sòl, també té un caràcter intrínsecament permanent o continuu.

4t. Així mateix, una de les novetats de la redacció final de la DA 7 resultant de la Llei 7/2024 (modificada pel Decret Llei 6/2024), respecte del Decret Llei 3/2024, ha estat obrir la possibilitat de què la prescripció de l'acció de restabliment de la legalitat es produeixi just abans de la sol·licitud iniciadora del procediment; i aquesta sol·licitud és evident que podrà tenir lloc més enllà del transcurs de vuit anys des de l'entrada en vigor de la LOUS, la qual va regular el caràcter permanent o continuat de les infraccions d'usos, però amb efectes prospectius, com es desprèn en tot cas de la disposició transitòria desena de la LUIB (amb la finalitat evident al seu dia d'habilitar la prescriptibilitat de l'acció de restabliment de la legalitat pel que fa als usos implantats abans de l'entrada en vigor de la LOUS).

5è. No té sentit que sigui possible la legalització extraordinària en casos en què es demostrï l'acabament de l'obra en un temps determinant de l'efectiva prescripció de l'acció de restabliment de la legalitat respecte de l'acte constructiu, i es demostrï també la manca d'ús de la construcció en cap moment (sense la comissió per tant de cap infracció d'ús, com ara per exemple el cas d'una obra feta per un no resident que no arriba a residir mai), i en canvi no es consideri prescrit un ús inherent a l'acte constructiu (com ara l'ús residencial en un habitatge), en el context, al menys, d'aquest procediment de legalització extraordinària de la DA 7.

6è. És més, fins i tot en altres casos ordinaris, aliens a la DA 7, es pot interpretar que, en aquests casos d'usos inherents o propis de l'acte edificatori o constructiu corresponent (amb exclusió, això sí, dels usos impropis, inclosos els canvis d'ús també impropis respecte de la construcció de què es tracti en cada cas), la solució jurídica a l'aparent doble infracció que es desprèn de la literalitat de la LUIB (per l'acte constructiu, d'una banda, i per l'ús, de l'altra) passa per considerar l'existència d'una única infracció, per identitat de raó amb el que estableix **l'article 8 del Codi penal** en l'àmbit del dret penal. Així, d'acord amb aquest precepte legal, s'ha de considerar **un únic delictes en cas de concurs de normes quan una cobreix tot el desvalor de l'acció**, amb base en els principis de proporcionalitat i *non bis in idem* (i l'acció de restabliment de la legalitat de l'acte edificatori, quan no ha prescrit, cobreix tot el desvalor en implicar la demolició de l'edificació i amb això el cessament de l'ús); veg., entre d'altres, la **STS Sala Penal núm. 88/2025, de 5 de febrer de 2025**.

En aquest sentit, aquesta idea de "consumpció" d'una infracció (acte constructiu) en l'altra (ús), encara que no es tracti d'un "concurs de normes" en sentit estRICTE (antinòmia), ha de prevaldre sobre l'aplicació del règim propi del **concurs medial** de delictes o infraccions intrínsecament "autònoms" o susceptibles de produir-se un sense l'altra (que entenem que no és el cas de la relació entre un acte constructiu i l'ús inherent o propi a l'utilitat d'aquest acte, ús que no té "autonomia" respecte de l'acte previ i que per tant no afecta per sí mateix als usos del sòl, vol o subsòl objecte de control preventiu); doncs, en cas d'autèntic concurs medial (com ara un delictes de falsificació documental relacionat amb un delictes d'estafa), com assenyala la STS 1006/2013, de 7 de gener de 2014, no és possible apreciar la prescripció del delictes instrumental mentre no prescriu el delictes-fi, de manera que, en l'àmbit que ens ocupa, no tan sols no es produiria la prescripció de l'acció de restabliment respecte de l'ús (infracció-fi) sinó tampoc respecte de l'acte edificatori (en el sentit que l'obra es podria demolar i no tan sols tapiar), conclusió que xocaria en tot cas frontalment amb la lletra i l'esperit de la DA 7 i amb totes les opinions manifestades fins ara al respecte sobre aquest punt.

7è. En un sentit anàleg a la consumpció d'una infracció en l'altra que aquí es propugna es pronuncia, indirectament, la Sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans de 16 de juny de 2022, segons la qual no es vulnera el principi general *non bis in idem* en un cas en què es varen imposar sengles sancions de multa per raó, la primera, d'una infracció constructiva, i, l'altra, d'una infracció d'ús (per conservació de la construcció), en la mesura en què la sanció d'ús tenia com a fonament el fet de continuar infringint (en un sentit dinàmic) la legislació urbanística ja infringida abans (en un sentit estàtic) amb la construcció; però això en un cas en què la infracció (i l'acció de restabliment de la legalitat) **respecte de la construcció no havia prescrit**, de manera que, **si hagués prescrit**, aquesta vessant *dinàmica* ja no es podria predicar respecte de cap vessant *estàtica* susceptible de sanció i de restabliment (sinó, pel contrari, de legalització), per la qual cosa la vessant *dinàmica* (o infracció d'ús) hauria decaigut com a tal a efectes de punibilitat i restabliment de la legalitat, per exigències justament del principi *non bis in idem*.

8è. En tot cas, consta la presentació d'una esmena pel grup parlamentari PP de modificació d'aquest apartat 1 de la DA 7 per mitjà de la introducció d'una disposició final en el projecte de Llei resultant del Decret Llei 3/2025, de 14 de març, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics en el municipi de Palma, a fi de deixar clara aquesta qüestió, **en la línia de la consumpció esmentada**.

— No s'han de considerar les condicions i els paràmetres urbanístics i d'ordenació territorial aplicables amb caràcter general a les edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic.³

— La legalització implicarà que el titular disposarà de tots els drets i deures inherents a les obres dutes a terme amb llicència, amb excepció del que disposa el paràgraf quart de l'apartat 8 següent⁴.

1.2. Forma de calcular la prescripció amb caràcter general: *tempus regit actum* i vinculació a la finalització de les obres (segon paràgraf de l'apartat 1)

A l'efecte de determinar si ha prescrit o no l'acció de restabliment de la legalitat urbanística, l'òrgan municipal ha de tenir en compte el moment en què finalitzaren les obres, la classificació i la qualificació del sòl en aquell moment i la normativa aleshores vigent o la normativa posterior més favorable eventualment aplicable d'acord amb les regles de transitorietat que aquesta estableixi, a partir en tot cas de la delimitació legal de l'acreditació de la finalització de l'obra que conté l'article 196.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en la redacció d'aquest precepte que resulta de l'article 54 d'aquesta llei.

— L'òrgan municipal ha de tenir en compte que aquest paràgraf s'ha d'aplicar per al còmput del termini de prescripció en el cas d'infracció d'ús vinculada a una infracció d'edificació, construcció o instal·lació⁵, ja que per als altres usos (autònoms o canvis d'ús impropis) resulta d'aplicació el quart paràgraf d'aquest apartat.

— En aquests casos, d'acord amb el principi general *tempus regit actum*⁶, l'òrgan municipal ha de considerar doncs:

- El moment en què finalitzaren les obres.
- La classificació i la qualificació del sòl en aquell moment (en què finalitzaren les obres).
- La normativa aleshores vigent (quan finalitzaren les obres) o la normativa posterior més favorable eventualment aplicable d'acord amb les regles de transitorietat que aquesta estableixi⁷, a partir en tot cas de la delimitació legal de l'acreditació de la finalització de

³ En aquest punt sembla que, encara que no es digui expressament, s'ha d'entendre que tampoc no són aplicables les normes generals vigents en matèria d'habitabilitat. En tot cas, l'esmena abans esmentada al projecte de llei resultant del Decret llei 3/2025, de 14 de març, introdueix expressament una referència a la inaplicació dels paràmetres d'habitabilitat, juntament amb els urbanístics i d'ordenació territorial.

⁴ Modificada en aquest punt la Llei 7/2024 pel Decret llei 6/2024 a fi de fer referència al paràgraf **quart** de l'apartat 8 (que és el correcte, i no el tercer), el qual prohibeix destinar l'habitatge legalitzat a la comercialització d'estades turístiques (sens perjudici del que estableix la disposició transitòria quarta de la mateixa Llei 7/2024 en relació amb habitatges que ja disposin d'habilitació per a això).

⁵ Com hem dit abans en les notes 1 i 2, a les quals ens remetem de nou.

⁶ A l'esmena del grup parlamentari PP abans esmentada aquest paràgraf es modifica a fi, fonamentalment, de deixar clar la **manca de substantivitat pròpia de la infracció d'ús vinculada o intrínseca a la infracció de l'acte, en els termes abans esmentats en la nota 2.**

⁷ Com ara la disposició transitòria 10a de la LUIB, abans esmentada.

l'obra que conté l'article 196.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en la redacció d'aquest precepte que resulta de l'article 54 d'aquesta llei.⁸

1.3. Primera regla especial: aclariments necessaris pel que fa al sòl rústic protegit (tercer paràgraf de l'apartat 1)⁹

En particular, pel que fa als sòls inclosos dins l'àmbit de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, i també a la resta de sòls rústics protegits regulats en la normativa aplicable, s'ha d'entendre que ha prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística si, a més del transcurs del termini de prescripció corresponent, s'acredita l'acabament de l'edificació, la construcció o la instal·lació o la implantació de l'ús amb anterioritat a la data en què l'acte o l'ús, si s'escau, hagi esdevingut prohibit.

— Aquest paràgraf és més complet respecte de la redacció del Decret llei 3/2024, a fi d'evitar dubtes interpretatius atesa la gran quantitat de normes reguladores de sòl rústic protegit.

— Allò rellevant és que es vincula el còmput del termini de prescripció a la data en què l'acte o l'ús, segons el cas, hagi esdevingut prohibit, en el mateix sentit que es desprèn de l'article 154.2.b) de la LOUS, de manera que l'eventual imprescriptibilitat només entrarà en joc a partir de l'eventual prohibició expressa.¹⁰

⁸ Possibilitat de fer servir qualsevol mitjà de prova admès en dret, aplicable per cert no tan sols pels jutges i tribunals sinó també per qualsevol altre aplicador del dret (és a dir, pels funcionaris i autoritats municipals), d'acord amb el principi general de lliure apreciació de la prova per l'aplicador del dret (veg. l'article 77 de la Llei 39/2015).

⁹ A l'esmena del grup parlamentari PP abans esmentada aquest paràgraf també es modifica puntualment, a fi de reforçar la diferència entre els usos constitutius d'infracció autònoma (com ara per raó de canvis d'ús, als quals fa referència realment el quart/darrer paràgraf d'aquest apartat 1), i els usos abans esmentats en les notes 1 i 2 propis i inherents a l'edificació, construcció o instal·lació, encara que s'ubiquin a sòl rústic protegit, els quals també són susceptibles de legalització si ha prescrit l'acció respecte de l'acte edificatori o constructiu al temps de la sol·licitud de legalització. Tot això, reordenant de nou els paràgrafs de tot l'apartat 1 en diverses lletres, de manera que quedi més clar.

¹⁰ Com ara, per exemple, l'ús d'habitatge dins ANEI des de l'entrada en vigor de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre; l'ús d'habitatge dins ARIP boscos a l'illa de Mallorca des de l'1 de gener de 2005, data d'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca que ho prohibeix, o l'ús industrial en qualsevol tipus de sòl rústic des de l'entrada en vigor de la Llei 6/1999, de 3 d'abril; però no, per exemple, l'ús d'habitatge en ARIP ordinari o no boscos. En aquest punt, així mateix, convé fer referència, per la seva transcendència, al paratge de la Serra de Tramuntana (costa nord-est de Mallorca), declarat originàriament com a paratge pintoresc pel Decret 984/1972, de 24 de març, i que l'apartat Ú de la disposició final (única) de la Llei 15/1975, de 2 de maig, d'espais naturals protegits, va deferir, pel que fa la regulació del seu règim jurídic, a allò que fixàs el Govern o les Corts Generals en el termini d'un any. Aquesta regulació no va tenir lloc, i la disposició transitòria vuitena Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol, va qualificar provisionalment com a bé d'interès cultural el paratge esmentat mentre no es produís la reclassificació prevista en la disposició final de la Llei 15/1975 esmentada; reclassificació que tampoc es va arribar a fer. En aquest sentit, s'ha d'entendre que aquesta reclassificació ja correspon a les comunitats autònoms des de la disposició transitòria segona de la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres (tal com assenyala per cert de manera expressa la disposició addicional tercera de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees de protecció especial de les Illes Balears), i que, en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears, s'identifica amb els paratges naturals regulats en la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO). A partir d'aquí el règim de prohibicions d'aquest tipus de sòl, quan constitueixi sòl rústic protegit als efectes d'aquesta primera regla especial de l'apartat 1 de la DA 7 (com ara és el cas de les zones d'exclusió a què fa referència l'article 19.1.a) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries), ho és el que es desprèn del Pla d'Ordenació de Recursos Naturals (PORN) de la Serra de Tramuntana, aprovat pel Decret 19/2007, de 16 de

1.4. Segona regla especial per al supòsit usos o canvis d'ús autònomament considerats (quart paràgraf de l'apartat 1)

Pel que fa als usos o canvis d'ús vinculats a edificacions, construccions o instal·lacions determinants de la comissió d'una infracció, aquests es poden legalitzar quan hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística en relació amb l'ús irregular, tenint en compte, en tot cas que, respecte dels usos o canvis d'ús implantats abans del 29 de maig de 2014, el còmput del termini de prescripció s'entén iniciat en la data en què s'implantin.

— A diferència dels paràgrafs anteriors, aquest paràgraf tracta del còmput del termini de prescripció en el cas d'usos o canvis d'ús autònomament considerats.

— Pel que fa als canvis de redacció respecte del Decret llei 3/2024, s'ha de tenir en compte que era innecessari esmentar en aquest paràgraf els usos posteriors a l'entrada en vigor de la LOUS, perquè en tot cas tenen caràcter continuat¹¹ i, per tant, no tenia sentit parlar de cap “termini de prescripció” mentre es mantingui l'ús.

2. Especificacions sobre el procediment: inici i contingut de la sol·licitud (apartat 2)

2. El procediment l'ha d'iniciar la persona interessada, davant l'ajuntament corresponent, amb la sol·licitud de llicència de legalització extraordinària, que ha de comprendre totes les obres i els usos existents en la mateixa unitat predial que es trobin en situació de fora d'ordenació, ja sigui per legalitzar-los, ja sigui per legalitzar-ne una part i demolir la part respecte de la qual, a l'entrada en vigor d'aquesta llei, encara es puguin adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística.¹²

A la sol·licitud s'ha d'adjuntar un projecte tècnic de legalització, adaptat a les particularitats derivades d'aquesta disposició, el qual ha d'incorporar les mesures següents:

a) En tot cas, un sistema de depuració d'aigua adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears.

març (i modificat puntualment pel Decret 2/2023, de 23 de gener), a partir de la declaració expressa, per Acord del Consell de Govern de 16 de març de 2007, de la Serra de Tramuntana com a paratge natural (publicat en el BOIB núm. 54 ext., d'11 d'abril de 2007). Sens perjudici de l'anterior, hi ha opinions que entenen que el règim propi de bé d'interès cultural que resulta de la disposició transitòria vuitena de la Llei 16/1985 no ha desaparegut (constant inscrit el paratge declarat pel Decret 984/1972 en el registre insular corresponent, sota la categoria de lloc històric), i que per tant s'han d'aplicar igualment les normes pròpies dels béns d'interès cultural. En tot cas, a fi d'evitar una interpretació maximalista que, en el context de l'article 196.2.b) de la LUIB, consideri la imprescriptibilitat de l'acció de restabliment de la legalitat d'aquest “bé d'interès cultural”, l'esmena abans esmentada presentada pel grup parlamentari PP inclou una referència expressa a aquest paratge natural/lloc històric a fi d'habilitar la prescriptibilitat, amb fonament en el caràcter principal i indiscutible de paratge natural/esmentat i la manca d'un règim específic de prohibicions fins al Decret d'aprovació del PORN corresponent (veg., per exemple, l'article 89 del PORN esmentat relatiu als habitatges unifamiliars aïllats).

¹¹ Com així resulta també de l'article 30.2 de la Llei 40/2015, posterior en tot cas a la LOUS.

¹² En l'esmena del grup parlamentari PP abans esmentada es modifica aquest paràgraf a fi de deixar clar que, d'acord amb el que ja es diu en l'apartat 1 des de la Llei 7/2024, la referència temporal per a l'eventual prescripció de l'acció de restabliment de la legalitat no ho és la data d'entrada en vigor de la Llei (el 15 de desembre de 2024) sinó la data de presentació de la sol·licitud, la qual pot fer-se al llarg del termini de tres anys des de l'acord del consell insular respectiu a què es refereix l'apartat 9 de la disposició.

b) Si s'escau, les mesures que, discrecionalment i per raons d'interès públic, estableixi cada ajuntament als efectes específics d'aquest procediment de legalització extraordinària, mitjançant un acord plenari, en relació amb:

1r. Les condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària.

2n. Les que contribueixin a reduir la contaminació lumínica i a incrementar l'eficiència energètica o hídrica de l'edificació, la construcció o la instal·lació mitjançant la utilització de materials, tècniques i sistemes constructius, canvi d'instal·lacions, generació d'energia renovable, instal·lacions de dipòsits d'aigua o qualsevol altre sistema de reducció del consum energètic o hídric de la xarxa.

Així mateix, en els casos en què l'ús de què es tracti en cada cas constitueixi una activitat als efectes de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, s'ha d'incorporar al projecte tècnic de legalització el corresponent projecte d'activitats, en el qual s'han de preveure les modificacions que, si s'escau, siguin legalment exigibles per complir la normativa vigent en matèria d'activitats.

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.

— En el cas que ens ocupa, ens trobam davant un procediment extraordinari de legalització (qualificat així per la pròpia norma que el contempla, amb rang legal), que s'ha de tramitar de conformitat amb les normes generals dels procediments administratius iniciats a instància de part que conté el títol IV de la Llei 39/2015, i que ha de concloure, com a forma normal de terminació, amb una resolució consistent en la concessió (o denegació) de la llicència extraordinària de legalització.

— L'interessat ha de presentar doncs una sol·licitud de llicència extraordinària de legalització, a la qual s'ha d'adjuntar en tot cas un projecte¹³ que ha d'incloure les mesures estètiques i mediambientals corresponents (d'acord amb el que resulti de l'acord aprovat per l'ajuntament corresponent¹⁴), i l'eventual demolició d'aquelles parts de l'edificació,

¹³ A més del projecte d'activitats corresponent, si la legalització es vincula a una activitat de les regulades en la Llei 7/2013, de 26 de novembre (com ara una fusteria o un restaurant).

¹⁴ L'acord que adopti al respecte de cada municipi esdevé cabdal per a una adequada aplicació de la DA 7 en cada municipi, d'acord amb la voluntat política en cada cas. En aquest sentit és molt important que aquest acord relacioni els usos i les activitats que consideri que no han de ser susceptibles de legalització, de manera que tot allò que no prohibeixi sigui susceptible de legalització (veg., en aquest sentit, l'apartat 5.e) de la DA 7 i els comentaris al respecte); però també que l'acord que adopti, amb fonament en els principis d'autoorganització i jerarquia, inclogui tot allò que, sense vulnerar la DA 7, faciliti la seva aplicació, com ara respecte dels tràmits concrets que s'hagin de seguir, i particularment l'acte de tràmit que es comenta en la nota núm. 17 a peu de pàgina, a fi de reforçar la seguretat jurídica tant des del punt de vista de l'ajuntament com des del punt de vista dels particulars sol·licitants.

construcció o instal·lació¹⁵ no susceptibles de legalització (per raó normalment de no haver prescrit l'acció de restabliment de la legalitat respecte d'aquestes parts)¹⁶.

— Una vegada comprovat per l'ajuntament que no es verifica cap supòsit d'inadmissió de la sol·licitud i que el projecte/s presentat/s s'adequa/en a la DA 7, s'hauran de demanar els informes i/o autoritzacions que calguin quan aquests siguin preceptius d'acord amb la normativa europea o estatal d'ineludible aplicació (tenint en compte en aquests casos, evidentment, si n'hi ha, la normativa autonòmica que es pugui haver dictat per raó o en desplegament d'aquella normativa europea o estatal en tot cas aplicable; com ara, si s'escau, en matèria de patrimoni històric), de manera que, en cas que no hagi cap obstacle per a la realització de les obres d'adaptació corresponents i, per tant, per a la concessió de la llicència de legalització extraordinària, es dicti un **acte de tràmit** (materialment *equivalent* a una *llicència d'obres*) pel qual s'habiliti expressament a l'interessat a fer les obres o actuacions corresponents.¹⁷

— Acabades les obres d'adequació (i, si s'escau, de demolició) corresponents, l'ajuntament ja estarà en condicions de dictar la resolució final del procediment, amb la concessió (normalment) de la llicència extraordinària de legalització corresponent (i que engloba, per tant, el que hauria estat la llicència d'obres i la llicència de primera ocupació).

3. Pagament de taxes, impostos i prestació econòmica (apartat 3)¹⁸

¹⁵ O altres edificacions, construccions o instal·lacions de la mateixa unitat predial.

¹⁶ En aquest punt es podria donar la coincidència que l'obra no prescrita verificàs justament algun dels requeriments establerts per l'ajuntament (per exemple, en matèria estètica o mediambiental), en el sentit que, per complir aquests requeriments, es podria fer materialment la mateixa obra. En aquests casos es pot entendre que no caldria la demolició (la qual no tendria sentit si es pogués construir després el mateix a fi de donar compliment als requeriments esmentats o a algun d'aquests).

¹⁷ Aquest acte, malgrat no ser formalment cap resolució final del procediment ni cap "llicència" en sentit estricte, doncs la llicència (extraordinària) en aquests casos es única, i es concedeix després de la finalització i comprovació de les obres corresponents (abastant així aquesta llicència extraordinària i única les dues habilitacions pròpies de les dues llicències "ordinàries", urbanística, primer, i de primera ocupació, després, regulades en la LUIB), sí que s'ha de tenir un contingut suficientment clar i precís respecte de la conformitat de l'ajuntament en la realització de les obres/actuacions d'adaptació, i eventuais demolicions (amb els informes jurídic i tècnic favorables ja emesos); les quals han de ser prèvies (com ja preveu l'article 189.4 de la LUIB per als casos de procediments de legalització ordinaris) a la posterior concessió de la llicència extraordinària de legalització. En tot cas, aquest acte de tràmit s'ha d'entendre susceptible de recurs d'acord amb el que estableix l'article 112.1 de la Llei 39/2015 per als denominats actes de tràmit qualificats.

¹⁸ En relació amb aquesta prestació econòmica (que materialment equival a un tribut, i concretament a un impost –directe–, de manera que els dubtes que ocasioni la seva aplicació s'han de resoldre atenent a aquesta naturalesa jurídica, com ara els "subjectes passius" obligats al pagament, que ho hauran de ser les persones titulars dels drets reals corresponents, normalment de propietat, però també en alguns casos d'usdefruit, o d'altres, la valoració respectiva dels quals es pot fer aplicant les normes contingudes a l'efecte en la legislació de l'impost sobre transmissions patrimonials; veg. l'article 10.5 del Text refós aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre), tot i que és discutible si la base de càlcul de la mateixa ha de considerar únicament el valor del bé o ús objecte de legalització abans de les obres d'adaptació que calguin, o també el valor d'aquestes obres addicionals, sembla que s'ha d'entendre que només ha d'incloure el cost d'execució material de l'edificació, construcció o instal·lació originària. Una altra cosa són els impostos (com ara l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres) i les taxes (com ara les inherents a l'atorgament de la llicència urbanística), la base imposable dels quals ha de seguir les regles generals aplicables.

3. La legalització extraordinària resta subjecta al pagament de les mateixes taxes i dels mateixos impostos previstos en la normativa per a les noves edificacions, construccions o instal·lacions.

Així mateix, la persona interessada ha d'abonar a l'ajuntament una prestació econòmica. Les quantitats ingressades per aquest concepte s'han de destinar a l'adquisició, la recuperació, la protecció i la gestió sostenible d'espais i recursos naturals o a la dotació del patrimoni municipal de sòl.

La prestació econòmica a què es refereix el paràgraf anterior s'ha de fixar en la mateixa resolució per la qual s'acordi la legalització extraordinària, per aplicació dels percentatges exposats a continuació respecte del cost d'execució material de l'edificació, construcció o instal·lació objecte de legalització extraordinària que consti en l'expedient:

- a) El 10% si la legalització se sol·licita en el primer any de la vigència d'aquest procediment.
- b) El 12,5% si se sol·licita en el segon any.
- c) El 15% si se sol·licita en el tercer any.

El cost d'execució material s'ha de calcular d'acord amb els valors que corresponguin a la data de la sol·licitud de legalització extraordinària.

En els casos de legalització extraordinària d'usos o canvis d'ús vinculats a edificacions, construccions o instal·lacions, els percentatges anteriors s'han d'aplicar sobre el cost d'execució material de l'edificació, construcció o instal·lació vinculada a l'ús sempre que aquesta edificació, construcció o instal·lació no sigui objecte també de legalització extraordinària en el marc d'aquesta disposició, cas en el qual únicament s'ha d'exigir la prestació econòmica corresponent a la legalització de l'edificació, construcció o instal·lació.

Sens perjudici de tot l'anterior, en els casos en què, d'acord amb el que preveu el primer paràgraf de l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional, determinades obres o usos existents en la mateixa unitat predial, considerats aïlladament al marge de la resta d'obres o usos, siguin intrínsecament susceptibles de la legalització que preveu l'article 189 de la Llei 12/2017, ja esmentada, la base de càlcul de la prestació econòmica regulada en aquest apartat i en l'apartat següent s'ha de reduir en la part corresponent a aquestes obres o usos, les quals han de formar part del mateix procediment de legalització extraordinària del conjunt d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos de la unitat predial.¹⁹

4. Reducció de la prestació compensatòria (apartat 4)

4. Això no obstant, i pel que fa a les persones interessades sotmeses a l'impost sobre la renda de les persones físiques, la prestació econòmica que resulti d'aplicar els percentatges esmentats en l'apartat anterior s'ha de reduir en els percentatges següents:

¹⁹ Paràgraf modificat pel Decret llei 6/2024 a fi de deixar clar que no s'ha d'abonar la prestació econòmica per aquella part d'edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles en sí mateixes de legalització "ordinària", però que, pel fet d'ubicar-se en la mateixa unitat predial d'altres que només poden ser objecte de la legalització extraordinària de la DA 7, s'han d'integrar dins el mateix i únic procediment (extraordinari) de legalització de la DA 7.

- a) En un 50% quan es tracti de contribuents la base imposable total dels quals, calculada en la mitjana de la corresponent als quatre darrers exercicis fiscals, no ultrapassi els 33.000 euros en cas de tributació individual o els 52.800 euros en cas de tributació conjunta.
- b) En un 25% quan es tracti de contribuents la base imposable total dels quals, calculada en la mitjana de la corresponent als quatre darrers exercicis fiscals, no ultrapassi els 52.800 euros en cas de tributació individual o els 84.480 euros en cas de tributació conjunta.

5. Exclusions de l'àmbit material: inadmissió (apartat 5)

5. El procediment extraordinari regulat en aquesta disposició addicional 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·legals²⁰ 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.²¹
- e) Les edificacions, construccions, instal·lacions o usos en els quals es desenvolupin activitats vinculades a un ús prohibit d'acord amb la normativa vigent, a excepció de les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar²² i de les activitats que preveu l'article 37.5 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears. Tot això llevat que l'ajuntament hagi adoptat l'acord plenari a què es refereix el darrer paràgraf de l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional, cas en el qual s'han 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.

²⁰ Aquesta prohibició no pretén delimitar legalment allò que s'ha d'entendre per urbanització il·legal sinó, simplement, no incidir sobre el règim jurídic que, si n'hi ha, hagin establert els instruments de planejament urbanístic o territorial per a allò que aquests mateixos instruments hagin delimitat com a urbanitzacions il·legals, de manera que s'apliqui aquest règim jurídic i no la DA 7.

²¹ D'acord amb el principi general d'unitat predial.

²² A les quals es refereix l'article 26.1 de la Llei 6/1997, les quals, per tant, en cap cas estan prohibides.

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.

— Quant a la lletra *c*), tot i que allò que essencialment es pretén prohibir és la legalització d'una edificació, construcció o instal·lació mitjançant la qual s'exerciti una activitat turística sense disposar de les “places” corresponents des del punt de vista de la legislació turística, la prohibició s'ha de fer extensiva a altres possibles situacions que requereixin de disposar legalment d'alguna plaça, quota o dret, com ara, per exemple, un pou per a l'extracció d'aigua.

— Respecte de la lletra *e*), és important advertir que els usos prohibits als quals fa referència (intrínsecament relacionats amb la regulació general que conté la Llei del sòl rústic de les Illes Balears) únicament s'han de considerar com a causa d'inadmissió de la sol·licitud quan l'ajuntament no hagi adoptat cap acord plenari (en el marc del que preveu l'apartat 2 d'aquesta DA 7) o el que hagi adoptat no delimiti les activitats o els usos expressament prohibits en el municipi de què es tracti en cada cas, els quals es poden limitar a aquells que cada ajuntament consideri adient (per exemple, sales de festes, indústries, habitatges plurifamiliars, etc), o fins i tot a cap, i això encara que es tracti d'usos ordinàriament prohibits o condicionats a la declaració prèvia d'interès general pel consell insular respectiu d'acord amb la Llei del sòl rústic.

En aquest sentit, el que fa la DA 7 és una espècie de “deslegalització” en aquest punt, atès el caràcter extraordinari del procediment de legalització, de manera que la Llei del sòl rústic no sigui aplicable en aquest punt si l'ajuntament així ho acorda, cas en el qual s'han de considerar únicament les activitats i els usos expressament prohibits en virtut de l'acord plenari corresponent.

— Pel que fa a la lletra *f*), convé tenir en compte el Decret Llei 6/2024, de 13 de desembre, de mesures urgents per a la protecció de les persones i béns en les zones inundables de la comunitat autònoma de les Illes Balears, pel qual es modifica justament, entre d'altres punts, aquest apartat 5 de la DA 7.

6. Documentació administrativa exigible i no exigible (apartat 6)

6. En l'expedient que es tramiti, únicament s'hi han d'incorporar els informes o les autoritzacions sectorials requerits per la normativa estatal o europea per als casos de legalització ordinària d'actes i usos il·legals prevists en la legislació urbanística.

En conseqüència, no són exigibles, entre altres declaracions, informes o autoritzacions previstos en la normativa autonòmica o local, la declaració d'interès general a què es refereix l'article 26.1 de la Llei 6/1997 esmentada, ni tampoc, respecte d'activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge unifamiliar, l'informe de l'article 36 de la Llei 6/1997 abans esmentada.

— Com ja s'ha dit abans en tractar l'apartat 2 de la disposició, en el si del procediment administratiu iniciat per l'interessat amb la sol·licitud, s'hauran de demanar els informes i/o autoritzacions que calguin quan aquests siguin preceptius d'acord amb la normativa europea o estatal d'ineludible aplicació (tenint en compte en aquests casos, evidentment, si n'hi ha, la normativa autonòmica que es pugui haver dictat per raó o en desplegament d'aquella normativa europea estatal en tot cas aplicable; com ara, si s'escau, en matèria d'impacte

ambiental, o fins i tot de patrimoni històric, d'acord amb la jurisprudència del Tribunal Constitucional en aquesta darrera matèria).

— Per tant, un eventual informe dels organismes competents (normalment d'àmbit insular) en matèria de disciplina urbanística no seria exigible en aquest procediment.²³

7. Superfície vinculada a les activitats (apartat 7)

7. Les activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge o amb qualsevol altre que es legalitzin d'acord amb aquest procediment extraordinari s'han de vincular a la superfície total de la parcel·la cadastral o conjunt de parcel·les cadastrals que conformin la finca registral on se situïn i aquesta no podrà ser objecte de segregació mentre subsisteixi l'activitat o activitats, llevat que, per excedir la parcel·la o conjunt de parcel·les la superfície mínima exigida per a l'activitat de què es tracti, es tramiti prèviament l'expedient apropiat de desvinculació.²⁴

8. Durada del procediment i sentit del silenci (apartat 8)

8. El termini màxim per resoldre i per notificar la resolució final a la persona interessada és de sis mesos, i l'efecte del transcurs d'aquest termini màxim habilita l'interessat a considerar estimada la sol·licitud per silenci positiu, llevat que aquesta incorri en qualsevol dels supòsits d'inadmissibilitat o no verifiqui els requisits establerts en aquesta disposició addicional per tenir dret a la legalització extraordinària sol·licitada.

En cas d'estimació presumpta de la sol·licitud per silenci positiu, l'ajuntament haurà de liquidar els tributs i la prestació econòmica que corresponguin en la resolució expressa per la qual, si escau, es confirmi l'estimació presumpta en compliment del que estableix l'article 24.3.a) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

En tot cas, l'incompliment de les mesures relatives al sistema de depuració d'aigua adequat o de la resta de mesures que, si s'escau, estableixi cada ajuntament, d'acord amb l'apartat 2, fonamentarà la desestimació de la sol·licitud.

La resolució en virtut de la qual s'atorgui o es confirmi, 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, juntament amb l'obra nova legalitzada o la legalització de l'obra ja inscrita la descripció de la qual no canviï, 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.

Els registradors de la propietat han de comunicar a l'ajuntament del municipi on radiqui la finca, mitjançant la certificació corresponent, la pràctica de la inscripció de la prohibició de destinar l'edifici a la comercialització d'estades turístiques.

²³ Sens perjudici que es pugui consultar si existeix qualche expedient (no caducat) de disciplina urbanística relatiu a allò que es pretén legalitzar, per tal que l'òrgan municipal comprovi la prescripció corresponent.

²⁴ D'acord amb el principi general d'unitat predial.

— Tot i que la producció del silenci positiu per manca de resolució expressa i notificació en termini no és desitjable, el cert és que és possible²⁵ sempre que, de la mateixa manera que estableix l'article 11.3 *in fine* de la Llei del sòl²⁶ per a les llicències ordinàries, la sol·licitud i l'execució de les obres d'adaptació verifiqui plenament tots els requisits propis de la DA 7 per a la concessió de la llicència extraordinària de legalització. En cas contrari, és a dir, quan concorrin causes d'inadmissió o de desestimació, no és possible entendre produït el silenci positiu²⁷, i, per tant, l'ajuntament es podrà negar a certificar-lo i podrà (i haurà) de dictar resolució expressa en qualsevol moment d'inadmissió o de denegació, d'acord amb l'obligació de resoldre expressament que imposa l'article 21 de la Llei 39/2015.

9. Efectes des de que ho acordi el consell insular respectiu (apartat 9)²⁸

9. Aquesta disposició desplega efectes una vegada que, en l'àmbit insular respectiu, s'hagi adoptat l'acord plenari del consell insular pel qual es decideixi implantar en l'àmbit insular corresponent aquest procediment de legalització extraordinària.

Aquest acord plenari s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i el termini de tres anys a què es refereix l'apartat 1 començarà a comptar a partir d'aquesta publicació.

D'acord amb això, totes les sol·licituds presentades en aquest termini de tres anys s'han de tramitar i resoldre de conformitat amb el que estableix aquesta disposició, amb independència que la resolució final del procediment es produeixi dins aquest termini de tres anys o més enllà d'aquest termini.

10. Declaració responsable quan l'ús consisteixi en activitats (apartat 10)²⁹

²⁵ Veg., entre d'altres, la STS núm. 1717/2020, de 14 de desembre de 2020.

²⁶ Reial decret legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

²⁷ Veg., entre d'altres, la Sentència del TSJ de Galícia núm. 134/2021, de 12 de març de 2021, dictada justament amb ocasió de la retroacció d'actuacions acordada pel Tribunal Suprem en la STS de 14 de desembre de 2020 abans esmentada.

²⁸ Amb la derogació del Decret llei 3/2024 per la Llei 7/2024, els consells insulars han de tornar a aprovar els acords corresponents, i així ho han anat fent al llarg dels primers mesos de l'any 2025. En aquest sentit, malgrat que la disposició transitòria novena de la Llei 7/2024 habilita a què continuïn els procediments administratius ja iniciats a l'empara del Decret llei 3/2024 (amb els tràmits i resta de normes que conté la definitiva Llei 7/2024, siguin idèntics o hagin variat respecte de l'anterior Decret llei 3/2024), el cert és que aquests acords dels consells insulars són previs al "procediment administratiu" de legalització extraordinària, el qual s'inicia formalment, per a cada interessat, amb la seva sol·licitud (posterior evidentment a aquests acords dels consells insulars, i també ara, amb la nova redacció de l'apartat 2 de la DA 7, dels acords municipals corresponents). D'aquesta manera, només les sol·licituds que ja s'haguessin presentat sota la vigència del Decret llei 3/2024 (i abans per tant de l'entrada en vigor de la Llei 7/2024) es podran mantenir com a tals, això sí, aplicant en la mesura que no s'hagin ja resolt les normes de la DA 7 resultants de la definitiva Llei 7/2024.

²⁹ D'aquest apartat, tot i que sigui d'una manera indirecta, es desprèn també que l'execució de les obres d'adequació inherents al projecte que, en tot cas, ha de presentar el sol·licitant d'acord amb el **primer paràgraf de l'apartat 2 de la DA 7** s'ha de fer abans de la concessió definitiva de la llicència extraordinària (que habilita també per a la "primera" ocupació), de manera que únicament les modificacions relacionades directament amb el projecte d'activitats a què es refereix el **penúltim paràgraf de l'apartat 2** (si és el cas d'activitats sotmeses a la Llei 7/2013) es poden fer després d'haver obtingut la llicència extraordinària, en la mesura que aquestes modificacions responen a requeriments propis de la legislació en matèria d'activitats, la qual en permet la declaració responsable.

10. En els casos a què es refereix el penúltim paràgraf de l'apartat 2 anterior, una vegada concedida o confirmada, si escau, la llicència de legalització extraordinària i executades, si s'escau, les modificacions previstes en el projecte d'activitats, s'ha de presentar la declaració responsable corresponent, juntament amb la documentació addicional que pertoqui, en els termes que estableixen els articles 42 i 43 i la resta de disposicions concordants de la Llei 7/2013 esmentada.

11. Contractació de serveis i cèdula d'habitabilitat de renovació (apartat 11)

11.1. Contractació de serveis (paràgraf 1 de l'apartat 11)

11. Per contractar definitivament els serveis d'energia elèctrica, aigua, gas i de telecomunicacions serà suficient la presentació de la llicència de legalització extraordinària a les empreses distribuïdores, subministradores i comercialitzadores corresponents.

En la mesura en què, com ja s'ha indicat anteriorment, la llicència extraordinària de legalització engloba en el fons la llicència urbanística o d'obres i també la llicència de primera ocupació, no és necessària l'obtenció de cap llicència de primera ocupació (com sí que es requereix normalment) per contractar els subministraments corresponents.³⁰

11.2. Cèdula d'habitabilitat de renovació (paràgraf 2 de l'apartat 11)

Transcorreguts deu anys des de l'obtenció de la llicència de legalització extraordinària es podrà sol·licitar la cèdula d'habitabilitat de renovació.³¹

³⁰ A aquest efecte, en defecte de resolució expressa i notificació en el termini màxim a què es refereix l'apartat 8 de la disposició, es pot aportar el certificat municipal acreditatiu del sentit estimatori del silenci; o, en defecte d'aquest certificat perquè l'ajuntament no ho expedeixi en el termini que estableix l'article 24.4 de la Llei 39/2015, i entre d'altres possibles mitjans de prova admesos en dret, la sol·licitud presentada davant l'ajuntament per a l'emissió del certificat esmentat (veg. la Resolució de la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública del Ministeri de Justícia de 20 de març de 2023, publicada en el BOE núm. 92, de 18 d'abril de 2023).

³¹ S'entén sense necessitat de comprovar l'adequació de l'edificació a la normativa vigent en matèria d'habitabilitat, és a dir, per mandat directe de la llei (d'una manera anàloga a la que s'hi preveu per a les edificacions executades abans de l'1 de març de 1987; veg. els articles 129.2.b) i 166.5.b) de la LUIB, *a contrario sensu*).