



CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMA DE LA LEY 2/2014, DE 25 DE MARZO, DE ORDENACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS ISLAS BALEARES.

Antecedentes

La Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares (en adelante la LOUS), establece literalmente en su Disposición final cuarta. *Entrada en vigor de la ley*, lo siguiente:

“Esta ley entrará en vigor a los dos meses de haber sido publicada en el Butlletí de les Illes Balears”

En consecuencia, y de conformidad con esta disposición, su contenido ha producido efectos desde el pasado día 29 de mayo de 2014.

De conformidad con el contenido de la Disposición Transitoria 10ª, recae en régimen de monopolio y sobre los ayuntamientos, su debida aplicación, con las consecuencias que de todo en su conjunto se pueden llegar a derivar.

Se transcribe a continuación el contenido de la Disposición transitoria décima de la LOUS,

“Procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones existentes en suelo rústico”

1. Las edificaciones existentes en suelo rústico, respecto de las cuales a la entrada en vigor de esta ley ya no procediera adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, por manifiesta prescripción de la infracción según la normativa de aplicación, se podrán incorporar a la ordenación en el plazo máximo de tres años, con todos los derechos y deberes inherentes a las obras realizadas con licencia.

Para la aplicación de lo anterior en terrenos incluidos en el ámbito de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, se entenderá que ha prescrito la infracción si se acredita la existencia de la edificación con anterioridad al día 10 de marzo de 1991, siempre que no se haya efectuado en la misma, con posterioridad, un cambio de uso.

A estos efectos, el procedimiento se sustanciará por la persona interesada ante el ayuntamiento correspondiente, donde se solicitará la legalización junto con la documentación gráfica y escrita relativa a la edificación en su estado real y proyecto de incorporación de medidas de adecuación a las condiciones generales de integración ambiental y paisajista que la ordenación, si procede y a efectos de esta



incorporación, establezca, sin que les sean de aplicación los parámetros y las condiciones urbanísticas aplicables con carácter general a las edificaciones en suelo rústico.

A los únicos efectos de aplicar el procedimiento previsto en esta disposición, cuando la edificación que se pretende legalizar tenga un uso prohibido, el inicio del cómputo del plazo de prescripción en cuanto a la infracción para este uso se entenderá iniciado en el momento en que se acredite su implantación. Esta misma regla se aplicará en los casos de edificaciones que hayan sido objeto de cambio de uso con posterioridad a su construcción.

2. La anterior incorporación no resultará de aplicación a las edificaciones que, de acuerdo con el planeamiento vigente, queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo o cuando en las edificaciones se desarrollen actividades sujetas a la previa declaración de interés general.

Asimismo, no resultará de aplicación a aquellas edificaciones existentes situadas en dominio público y en las servidumbres derivadas de la legislación de costas.

3. La legalización estará sujeta al pago de las mismas tasas y de los mismos impuestos previstos en la normativa para las nuevas edificaciones. Asimismo, la persona interesada deberá abonar al ayuntamiento una prestación económica. Las cantidades ingresadas por este concepto deben destinarse a la adquisición, la recuperación, la protección y la gestión sostenible de espacios y recursos naturales o su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

La prestación económica a que se refiere el párrafo anterior se fijará por aplicación de los siguientes porcentajes al coste de ejecución material de la edificación legalizada que se fije en el expediente de legalización:

- a) El 15%, si la legalización se realiza en el primer año de la vigencia de este procedimiento.
- b) El 20%, si se realiza en el segundo año.
- c) El 25%, si se realiza en el tercer año.

4. Esta disposición entrará en vigor una vez que, en el ámbito insular respectivo, haya sido adoptado acuerdo plenario del consejo insular por mayoría absoluta. Este acuerdo plenario se publicará en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* y el plazo de tres años a que se refiere el apartado 1 de la presente disposición comenzará a contar a partir de dicha publicación.”

Con carácter general, se puede afirmar que de conformidad con el contenido de la DT 10 de la LOUS, lo que se hace es configurar, por vía legal, las condiciones para poder incorporar a la ordenación todas aquellas actuaciones constructivas



constitutivas de infracción urbanística (y entre las que también se han de entender las reguladas en el artículo 68.2 b) de la misma), eso sí, manifiestamente prescrita, siempre y cuando cada Consell Insular haya adoptado por mayoría absoluta un acuerdo plenario al respecto (esto es, un acuerdo mediante el cual se ponga de manifiesto su total conformidad con el contenido de la disposición transitoria en cuestión y en consecuencia con la “regularización ad legem” que se señala), contando el plazo de tres años al cual se refiere el apartado 4 de aquella, a partir de la publicación del acuerdo de referencia en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

En este sentido, el infractor tendrá a su favor la expectativa – posibilidad consistente en que acreditando que las obras ejecutadas lo han sido hace más de ocho años, lo que podrá hacer es, cuando menos, “patrimonializar” urbanísticamente la construcción o edificación en cuestión (ilegalmente ejecutada), dotándola en consecuencia de un status legal bajo el punto de vista de la ordenación del suelo.

Es decir; para estos edificios, la administración no podrá poner en práctica los mecanismos de represión urbanística en su contra por razón de haber prescrito de manera manifiesta la infracción consistente en su ilegal ejecución, a pesar de que en contrapartida, “ab initio” y para las mismas será de aplicación el régimen establecido al efecto en el artículo 68.2 de la propia LOUS (la cual regula el nuevo régimen de fuera de ordenación), por razón de derogarse de manera expresa la aún vigente Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación; y además, se mantendrá su status ope legis de fuera de ordenación en tanto no se opte de manera efectiva por la “legalización” de conformidad con la propia DT 10 de la LOUS.

En consecuencia, hay la posibilidad de incorporarse al ordenamiento por la vía legalmente prevista; no obstante, y en el supuesto de no instarse voluntariamente la misma, los edificios en cuestión continuaran estando en situación legal de fuera de ordenación.

Con tal finalidad, las corporaciones municipales de Menorca, juntamente con el Consell Insular, y con la participación de los colegios oficiales de Arquitectos y de Abogados, han hecho un análisis conjunto para establecer unos criterios claros y uniformes a fin de dotar a la aplicación de la previsión legal en cuestión de la mayor claridad y seguridad jurídica posible, tanto por lo que hace referencia a los administrados como a las propias administraciones locales encargadas de su debida aplicación, habiendo consensuado los criterios de aplicación que a continuación se expondran.

Criterios de aplicación

Primero.-Edificaciones existentes en suelo rústico.



Se ha de entender que esta afirmación hace referencia a todos aquellos edificios implantados a la entrada en vigor de la Ley, con independencia de su uso (residencial, agrícola – ganadero ...).

Segundo.-Concepto de suelo rústico.

Se ha de entender para este primer supuesto aquellos identificados como suelo rústico común así como suelo rústico protegido (diferente del que así se haya clasificado por la LEN) y con todas aquellas categorías que las configuran.

Así pues, y por lo que hace referencia al **suelo rústico común**, los edificios que se podran ver favorecidos por el contenido de la DT 10 de la LOUS seran todos aquellos que esten emplazados dentro de parcelas clasificadas como:

- suelo rústico de régimen general,
- areas de interes agrario,
- areas de transición,
- así como aquellas incluidas dentro de ámbitos delimitado como nucleos rurales y huertos de ocio de conformidad con las determinaciones establecidas por parte del Plan Territorial Insular de Menorca.

Por lo que respecta al **suelo rústico protegido**, los edificios que también se podran ver favorecidos por el contenido del primer párrafo de la DT 10 de la LOUS (dejando de lado aquellos emplazados dentro de suelos incluidos dentro del ámbito de la LEN), seran todos aquellos que esten emplazados dentro de parcelas clasificadas como:

- Áreas naturales de interés territorial
- Áreas de interés paisagístico
- Áreas de protección de riesgos
- Áreas de protección territorial

Tercero.-Edificaciones existentes respecto de las que a la entrada en vigor de la Ley ya no proceda adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

En este contexto, y teniendo en cuenta el concepto de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, se entiende que se hace referencia a:

- a) Edificios que no son objeto de expediente de disciplina urbanística en trámite (para estos establece la DT 9 de la LOUS que la misma (LOUS) no les será de aplicación, y “que se han de continuar tramitando hasta su resolución de acuerdo con la normativa anterior”)



b) Edificios sobre los que no haya recaído ya una orden de demolición -restitución (para estos, establece también la DT 9 de la LOUS que “las ordenes de reposición dictadas antes de la vigencia de la presente ley y aún no ejecutadas se reiteraran por una sola vez y se concederá a las personas interesadas el mismo plazo que originalmente tenían para llevarlas a cabo. Una vez transcurrido este sin que la orden sea acatada, se ha de proceder tal como prevee el artículo 153 de esta ley”)

Cuarto.-Manifiesta prescripción de la infracción según la normativa de aplicación.

Se considera que en atención a la premisa básica consistente en que la carga de la prueba de la fecha de prescripción recae sobre el infractor, se ha de continuar teniendo en cuenta la jurisprudencia en este sentido por lo que hace referencia a los medios de prueba que en su caso puedan ser acreditativos de la manifiesta prescripción de la infracción efectivamente cometida.

Quinto.-Edificaciones existentes en suelo rústico protegido (LEN).

1. Existencia de la edificación con anterioridad a día 10 de marzo de 1991.

Teniendo en cuenta las categorías de suelo rústico protegido que establece la Ley de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares (BOCAIB nº 31 de día 9 de marzo de 1991), la previsión en cuestión se entiende referida a aquellos edificios existentes dentro:

- Áreas naturales de especial interés
- Áreas rurales de interés paisagístico.
- Áreas de asentamiento dentro de paisajes de interés

Se entiende que para estos tres tipos de categorías de suelo rústico protegido que son las que expresamente se prevén en la LEN, hay una previsión “ad hoc” a la DT10 de la LOUS.

Sexto.-Cómputo del dies a quo por lo que respecta a la prescripción

Edificio existente con un uso prohibido: El dies a quo para el cómputo del plazo de prescripción que continua siendo de ocho años se ha de contar a partir de la fecha acreditativa de su efectiva implantación; es decir, ante la existencia de una vivienda, cuyo uso se considera actualmente prohibida, la prueba de su efectivo uso como tal desde hace más de ocho años desde la entrada en vigor de la LOUS, justificaría la vía de su posible incorporación al ordenamiento ex. DT 10 de la LOUS.

Así mismo y ante la existencia de una boyera que se utilizara como vivienda desde hace más de ocho años y así se acreditase, esta circunstancia justificaría la vía de



su posible incorporación al ordenamiento ex. DT 10 de la LOUS. En este supuesto, se entiende, que los edificios han de estar incluidos dentro de suelos clasificados de suelo rústico, con la excepción de los suelos incluidos dentro del ámbito de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, pues en este último supuesto se tendrá que acreditar que el cambio de uso se produjo antes de 10 de marzo de 1991.

Septimo.-Substanciación del procedimiento ante el Ayuntamiento.

De conformidad con el contenido del apartado relativo al formal procedimiento de solicitud de licencia de legalización o de incorporación a la ordenación de los edificios en cuestión, este se tendrá que hacer de la misma manera como si se tratase de la petición de una licencia para un edificio de nueva planta, debiéndose acompañar con la solicitud aquella documentación técnica y gráfica que se requiera por parte de la corporación municipal en cuestión

Así mismo, se tendrá que incorporar aquellas medidas de adecuación a las condiciones generales de integración ambiental y paisajística que la ordenación, en su caso y a los efectos de esta incorporación, establezca. Estas medidas serán las mismas que se disponen con carácter general por parte de los propios planeamientos municipales, cumplimiento aquel en consecuencia que se deja a criterio estrictamente municipal.

De la misma manera, se tendrá que satisfacer la correspondiente tasa así como el impuesto de obras relativo a las ejecutadas, además de la prestación económica según los coeficientes señalados en la mateixa DT 10 de la LOUS, teniendo que tener en cuenta una u otra de conformidad con el momento en que se solicite la legalización por vía del procedimiento extraordinario referenciado, destinándose esta a las finalidades señaladas en el apartado 3 de la LOUS.

Octavo.-Edificios con ampliaciones anexas no prescritas.

En el caso de edificios que cuenten con ampliaciones anexas construidas sin título, sin que haya prescrito la infracción relativa a las ampliaciones en cuestión, podrán ser objeto de incorporación a la ordenación condicionada al simultáneo derribo de aquellas. Se entiende que son ampliaciones anexas siempre que haya continuidad física con el edificio objeto de legalización.

En el caso que en la finca en que se ubique el edificio objeto de legalización hubiese otros elementos constructivos independientes que no pudiesen ser objeto de legalización, se tendrá que abrir por estos el correspondiente expediente de disciplina urbanística de acuerdo con la normativa aplicable.



Noveno.-Sobre la posibilidad de existencia de dos viviendas en una misma parcela.

El art. 25.2 de la Ley 6/1997, del suelo rústico de las Islas Baleares, establece que “..sólo podrá resultar una vivienda unifamiliar por parcela...” . No obstante, se ha de tener en cuenta que la Disposición Transitoria 10^a establece que, para la incorporación a la legalidad, no les serán de aplicación a estos edificios “*los parámetros y las condiciones urbanísticas aplicables con carácter general a las edificaciones en suelo rústico*”. En consecuencia, en el caso que en una misma parcela haya más de una vivienda susceptible de ser incorporada mediante el mecanismo de la mencionada Disposición Transitoria, se procederá a esta incorporación.

Decimo.-Adaptación a la normativa de habitabilidad.

En el supuesto de edificaciones que dispongan de los elementos mínimos que lo configuran claramente como vivienda (cocina, baño y dormitorios) y que requieran intervenciones para su adaptación a lo que dispone el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, *por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad*, se admitirá que, conjuntamente con el proyecto de legalización, se presente un proyecto de reforma con tal finalidad, siempre y cuando estas intervenciones no afecten a la envolvente de la edificación.

Menorca, julio de 2014.