



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

Decret-Llei 3/2024 de simplificació i racionalització administrativa

Regidoria d'Urbanisme

9 agost 2024

Conceptes decret-Llei 3/2024



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

■ Decret que afecta a molts d'àmbits

- Agricultura, caça, pesca, desenvolupament rural.
- Mar, cicle d'aigua i recursos hídrics.
- Educació.
- Inversions d'interès autonòmic.
- Energia.
- Indústria i emprenedoria.
- Mobilitat.
- Medi ambient.
- Funció pública i interior.
- Salut i serveis socials.
- Turisme.

■ **Harmonització urbanística.**

- Finançament de Palma.
- Taxes i altres exaccions.
- Mesures per impulsar la digitalització.
- Vuit disposicions addicionals:
 - **La 7na => legalització d'edificacions i usos a sòl rústic.**



Harmonització urbanística

Art. 53



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- Es suprimeix la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació.
 - A partir d'ara la cèdula queda substituïda per la llicència de primera ocupació.
 - A la llicència constarà el nombre de places.
 - Al cap de 10 anys s'ha de renovar la cèdula davant el Consell, com fins ara.

Disposició addicional 7na.



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- Què es pot legalitzar?
- Usos permesos
- Procediment
- Cost o prestació econòmica
- Excepcions
- Terminis

Què es pot legalitzar?



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- Les edificacions, les construccions, les instal·lacions i els usos existents a sòl rústic respecte dels quals, a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, ja no sigui procedent adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística.
- En cas de nova implantació de un us (nova casa/edifici) o canvi d'ús sense llicència (normalment de magatzem a habitatge), aquests es poden legalitzar quan hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística en relació amb l'ús irregular, tenint en compte les regles següents:
 - a) Per als 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 que s'implanten.
 - b) Per als usos o els canvis d'ús implantats a partir del 29 de maig de 2014, el còmput del termini de prescripció s'entén iniciat en la data que finalitzen.



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

Què es pot legalitzar?

INFORMACIÓ

- Per aquells usos o edificacions realitzats entre 2014 i 2016 s'ha d'estudiar cas a cas donades les variabilitats que poden tenir.
- Important especialment en aquest cas contactar prèviament amb arquitectes o aparelladors.

Usos permesos



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- No son d'aplicació les condicions i els paràmetres urbanístics aplicables amb caràcter general a les edificacions a sòl rústic, amb tots els drets i deures inherents a les obres dutes a terme amb llicència.
- En els casos en què l'ús de què es tracti constitueixi una activitat 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.

Procediment



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- L'ha de iniciar la persona interessada, previ consulta i projecte redactat per arquitectes o aparelladors.
- Sol·licitud de llicència de legalització extraordinària. Redactada per tècnic autoritzat.
- Projecte tècnic de legalització que ha de incorporar mesures de caràcter mediambiental:
 - que suposin una reducció de la contaminació lumínica i un increment de l'eficiència energètica,
 - O increment de la eficiència hídrica,
 - O generació d'energia renovable,
 - O instal·lacions de dipòsits d'aigua,
 - O sistemes de depuració d'aigua adequats en cada cas al Pla Hidrològic
 - O qualsevol altre sistema que acrediti una reducció del consum energètic o hídric.

Cost



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- Subjecte al pagament de taxes i impostos municipals prevists per les noves edificacions o construccions.
- Addicionalment a l'anterior, s'ha d'abonar una prestació econòmica respecte del cost d'execució material de l'obra objecte de legalització:
 - El 10% si es sol·licita el primer any.
 - El 12,5% per el segon any.
 - El 15% per el tercer any.
- Aquests percentatges es poden reduir en funció de mitjana de la base imposable (IRPF) dels darrers 4 anys:
 - Un 50% si la base imposable no passa dels 33.000 euros o 52.800 euros (conjunta).
 - Un 25% si la base imposable no passa dels 52.800 euros o 84.480 euros (conjunta).
- El cost d'execució s'ha de calcular d'acord als valors que corresponguin a la data de sol·licitud, no a la data de quan es va fer la construcció.

Cost - Exemple



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

Els imports calculats son exemples, aproximats i orientatius, sense valor legal. Podrien canviar en el moment de sol·licitud.

No inclou el cost d'honoraris, visats o altres costos derivats del projecte.

Superfície	Pressupost segons Projecte tècnic	Prestació segons decret		Taxes i impostos				TOTAL
		%	Import	Taxa		Impost		
				Obra	Import	Legalització	Impost	
50 mts2	85.000,00 €	10,00 %	8.500,00 €	0,75 %	637,50 €	4.250,00 €	2.805,00 €	16.192,50 €
100 mts2	170.000,00 €	10,00 %	17.000,00 €	0,75 %	1.275,00 €	8.500,00 €	5.610,00 €	32.385,00 €
150 mts2	255.000,00 €	10,00 %	25.500,00 €	1,20 %	3.060,00 €	12.750,00 €	8.415,00 €	49.725,00 €
200 mts2	340.000,00 €	10,00 %	34.000,00 €	1,20 %	4.080,00 €	17.000,00 €	11.220,00 €	66.300,00 €

Excepcions



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- a) que, d'acord amb el planejament vigent, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
- b) situades al domini públic, a la zona de protecció de les carreteres o a les servituds derivades de la legislació de costes.
- c) 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.
- d) en les quals es desenvolupin activitats subjectes a la prèvia declaració d'interès general a què es refereix la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, quan l'activitat de què es tracti en cada cas no sigui declarada d'interès general d'acord amb l'article 26 de la Llei esmentada, sense que resulti aplicable als efectes d'aquesta disposició addicional l'incís final de l'article 30.3 de la mateixa Llei.

Terminis



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- Es poden legalitzar en el termini màxim de 3 anys des de la publicació de l'acord del Consell de Mallorca que inicia el procediment de legalització extraordinària, el 20/06/2024, es a dir, es poden sol·licitar fins el 19/06/2027.
- Tramitació del procediment per caràcter d'urgència.
- Termini màxim per notificar i resoldre es de 6 mesos des de la data de sol·licitud.
- El silenci administratiu es negatiu, es a dir s'ha de considerar desestimada si es sobrepassa aquest termini.

Gràcies per la vostra assistència



AJUNTAMENT DE
BINISSALEM
ILLES BALEARS

- Més informació
 - Publicat al boib de 20 de juny de 2024.



1. Document emès a títol informatiu, sense validesa legal. La informació continguda no pot ser empleada o referenciada com a justificació o prova.