

BOLETÍN DE ACTUALIDAD JURÍDICA

Entra en vigor el nuevo decreto-ley de *amnistía urbanística* en las islas Balears

- *Tras la publicación el pasado 28 de mayo Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears es posible legalizar viviendas construidas ilegalmente en el archipiélago*

La entrada en vigor del decreto ley que establece la denominada *amnistía urbanística* en las islas Balears permite de forma extraordinaria la legalización de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, realizadas en suelo rústico (tanto común como protegido), que se encuentren en situación urbanística de fuera de ordenación.

Mediante este instrumento será posible retornar a la legalidad urbanística tanto las construcciones realizadas sin licencia como también aquellas que fueron inicialmente legales conforme a la normativa anterior, pero que han devenido incompatibles con la normativa por modificaciones del planeamiento, permitiendo así que puedan ser reformadas o rehabilitadas, así como inscritas en el Registro de la Propiedad, sin ningún tipo de limitación.

Para poder acogerse a esta medida, las construcciones deben cumplir algunos requisitos:

- En primer lugar, debe haber precluido el plazo de la Administración para exigir la restauración de la legalidad:
 - Para construcciones en suelos protegidos por la Ley 1/1991 (ANEI y ARIP), deberán ser anteriores al 10 de marzo de 1991.
 - Para las construcciones realizadas cometiendo una infracción urbanística, debe haber transcurrido al menos 8 años desde su finalización.
 - En el caso de las construcciones que se encuentren fuera de ordenación por haber sobrevenido una modificación del planeamiento pero que inicialmente fueron legales, no existe plazo.

- No podrán acogerse a la amnistía urbanística determinadas construcciones que se encuentren en (i) suelo de cesión obligatoria y gratuita, (ii) dominio público o servidumbres de protección de infraestructuras o costas, (iii) establecimientos turísticos que no dispongan del correspondiente derecho para la explotación de la actividad, (iv) aquellas construcciones en que se realicen actividades económicas sujetas a la previa declaración de interés general.
- En las viviendas que se legalicen por este procedimiento **quedará prohibido su destino a la actividad de alojamiento turístico.**
- Asimismo, los propietarios que lo soliciten deberán asumir el pago de los impuestos y tasas propios de cualquier construcción de nueva planta (tasa municipal de licencias e impuesto de construcciones, instalaciones y obras), así como la exacción de una **prestación económica especial al Ayuntamiento, equivalente al 10 % del coste de ejecución material**, si la legalización se realiza el primer año, pudiendo aplicarse reducciones para los propietarios con tributación más baja en el IRPF. En los años siguientes, el importe se incrementa al 12,5 % y al 15 %, para el segundo y tercer año, respectivamente.
- Por último, deberá presentarse un proyecto técnico suscrito por técnico competente para la **adaptación de la construcción a los criterios de sostenibilidad ambiental actuales.**