

Legalització d'habitatges en sòl rústic

El 29 de març del 2014 es va aprovar la nova Llei del Sòl de les Illes Balears, anomenada LOUS (Llei 2/2014 d'Ordenació i Ús del Sòl), que va entrar en vigor dos mesos després, és a dir el 29 de maig del 2014. Es tracta d'una llei de caràcter global que modifica o substitueix gran part de les normatives autonòmiques que regulen l'urbanisme a les Illes Balears.

Un dels aspectes més controvertits d'aquesta llei és la seva *Disposició Transitòria Desena*, per la qual s'estableix un procediment extraordinari d'incorporació a l'ordenació d'edificacions existents en sòl rústic. És a dir, s'estableix un procediment a través del qual les edificacions il·legals, que seguint la normativa actual no serien legalitzables, es podran legalitzar de manera extraordinària en un plaç màxim de 3 anys, sempre i quan la infracció hagi prescrit, amb els mateixos drets i deures que una edificació construïda legalment.

Aquesta disposició no és aplicable a edificacions que estiguin subjectes a expropiacions, cessió obligatòria o enderrocament; tampoc serà vàlida per a activitats que estiguin subjectes a una declaració prèvia d'interès general, o per construccions que estiguin situades dins domini públic ni afectades per servituds de la llei de costes.

Per poder acollir-se a aquesta "amnistia" s'haurà de demostrar amb document públic, ja sigui a través del cadastre o de l'escriptura de propietat (no n'hi haurà prou amb una foto aèria) que l'edificació té una antiguitat superior a 8 anys; és a dir l'edificació ha d'haver estat construïda abans del 29 de maig del 2006. En el cas d'espais naturals protegits (Llei 1/1991) s'entendrà que la infracció ha prescrit si es pot demostrar que l'edificació és anterior al 10 de març del 1991, sempre i quan no s'hagi efectuat amb posterioritat un canvi d'ús. Quan l'ús que es vulgui legalitzar sigui un ús prohibit, la data que comptarà a efectes de prescripció serà la data que es pugui demostrar que s'ha implantat aquest ús; el mateix s'aplicarà en construccions que hagin canviat el seu ús després d'haver-se construït.

El procediment a seguir dins l'ajuntament és el mateix que si es tractés d'una legalització qualsevol: s'ha de presentar la documentació gràfica i escrita corresponent, que reflecteixi l'estat actual de l'edificació, i que garanteixi les condicions de seguretat, estabilitat i habitabilitat necessàries. En aquests tipus de legalitzacions no s'aplicaran les condicions urbanístiques que s'apliquen habitualment a les edificacions en sòl rústic (parcel·la mínima, retranquejos...). Per tant, sembla que qualsevol construcció

serà legalitzable sempre que compleixi amb unes condicions mínimes de seguretat i habitabilitat.

Per a la tramitació de la legalització s'hauran de pagar les mateixes taxes i impostos que per una llicència d'obra nova (un 3,78% del pressupost d'execució material de l'obra, en el cas del municipi de Manacor). A més s'haurà de pagar una prestació econòmica a l'ajuntament, que serà un percentatge damunt el pressupost que fixi el projecte, depenent de l'any en que es legalitzi: 1r any, un 15%; 2n any, un 20%; 3r any, un 25%.

La data en que comencen a comptar els 3 anys és el 17 de juliol del 2014, que és la data en que el Consell Insular de Mallorca ho va adoptar per plenari. L'ajuntament haurà de destinar aquests diners a l'adquisició, recuperació, protecció i gestió sostenible d'espais i recursos naturals o la seva incorporació al patrimoni municipal del sòl.

Independentment que estem d'acord o no amb aquesta llei, ja que pensam que suposa un greuge comparatiu cap a la gent que ha construït de manera legal, creiem que és un bon moment per a regularitzar la situació de tantes vivendes il·legals que hi ha dins el nostre terme municipal. Aquestes vivendes agafaran molt més valor en cas d'haver-les de vendre i tendran la possibilitat d'obtenir llicència en cas d'haver-les de reformar. Igualment pensam que aquesta llei ha de venir seguida d'un compromís ferm de totes les institucions implicades de no passar-ne d'altre, de manera que qualsevol nova edificació que es faci de manera il·legal i que no es pugui legalitzar, sigui immediatament enderrocada. Aquesta és l'única manera de que la situació actual no es torni a repetir.

CONTRAFORT Arquitectura

Sebastià Berga / Joana Gelabert
C/General Barceló 47 2n - 07500 Manacor
Tel 971 55 18 59
www.contrafort.cat
info@contrafort.cat

CON TRAFORT

ARQUITECTURA