



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARIA DEL CAMÍ

3344*Aprobación de las medidas que se deben contemplar en los proyectos de legalización extraordinaria*

El Ayuntamiento en pleno, en sesión celebrada día 27-03-2025 adoptó los acuerdos que se transcriben a continuación, en relación a las medidas que deben contemplarse en los proyectos técnicos de legalización extraordinaria amparados en la Ley 7/2024, de 11 de Diciembre:

“Aprobación de las medidas que deben contemplarse en los proyectos técnicos de legalización extraordinaria amparados en la ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de les Illes Balears

Hechos

1. El Parlamento de les Illes Balears, en sesión plenaria de 26 de noviembre de 2024, aprobó la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB núm. 162, de 13 de diciembre de 2024).
2. La disposición adicional séptima de la citada Ley 7/2024 establece el procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico.
3. El apartado 2 letra b) de la citada disposición adicional establece que cada ayuntamiento, mediante acuerdo plenario, puede determinar discrecionalmente y por razones de interés público, las medidas que deben incorporar los proyectos técnicos de cada solicitud de legalización. Estos requisitos deben relacionarse con las condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria; o deben ser medidas que contribuyan a reducir la contaminación lumínica y a incrementar la eficiencia energética y/o hídrica de la edificación, construcción o instalación mediante la utilización de materiales, técnicas y sistemas constructivos, cambio de instalaciones, generación de energía renovable, instalaciones de depósitos de agua o cualquier otro sistema de reducción del consumo energético o hídrico.
4. La reducción de la contaminación lumínica es un objetivo de gran relevancia administrativa que trasciende el ámbito medioambiental, impactando positivamente en la salud humana, la preservación de la biodiversidad y la eficiencia energética. Además, mejorar la eficiencia energética a través de una iluminación sostenible no sólo reduce las emisiones de gases de efecto invernadero, sino que comporta un ahorro económico significativo para las comunidades y las administraciones públicas.
5. En lo que se refiere a los recursos hídricos, el aumento de la eficiencia en su consumo es esencial en un contexto de cambio climático y escasez de recursos naturales. Las tecnologías y prácticas que optimizan el uso del agua en edificios y construcciones contribuyen a garantizar una gestión más sostenible de este recurso vital, reduciendo su desperdicio y asegurando la disponibilidad futura para todos los sectores de la sociedad.
6. En referencia a la imagen de los edificios y construcciones, la mejora de las condiciones estéticas es clave para fomentar entornos rústicos y paisajes más agradables y armónicos, favoreciendo el bienestar de los ciudadanos. Así pues, estos elementos están íntimamente conectados con los objetivos de desarrollo sostenible y con la construcción de un futuro más equilibrado y respetuoso con el medio ambiente.
7. Por tanto, resulta necesaria la fijación de las medidas estéticas, de reducción de la contaminación lumínica y de incremento de la eficiencia energética y/o hídrica que deben regir los proyectos técnicos de legalización de las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en el suelo rústico del término municipal de Santa Maria del Camí.

Fundamentos de derecho

Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de les Illes Balears (BOIB núm. 162, de 13 de diciembre de 2024).

Acuerdos

Por lo expuesto y atendiendo las consideraciones de los técnicos municipales, el Ayuntamiento Pleno, en sesión de día 27-03-2025, adopta los siguientes acuerdos:



Medidas que deben contemplarse en los proyectos técnicos de legalización extraordinaria amparados en la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de les Illes Balears.

El pleno del Ayuntamiento de Santa Maria del Camí, haciendo uso de la facultad reconocida en el apartado 2 b) de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de les Illes Balears, acuerda las siguientes medidas discrecionales y de interés público:

1. Medidas estéticas.

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, deberán incluir las medidas oportunas para que se cumplan las siguientes prescripciones:

- a) Las fachadas deberán estar correctamente revestidas o referidas con colores tradicionales (ocres y terrosos).
- b) Las persianas y carpinterías deberán estar terminadas o pintadas en colores tradicionales (verdes, marrones o grises).
- c) El alicatado o acabado de las terrazas o cubiertas planas será de color parecido a la tierra que lo rodea.
- d) Las cubiertas inclinadas deben estar terminadas con teja tradicional cerámica de color ocre.
- e) Las cubiertas con paneles prefabricados sintéticos, asfálticos, metálicos o similares, deberán sustituirse o cubrirse con materiales que cumplan los apartados anteriores. En cualquier caso, se tendrán que eliminar o sustituir los materiales que contengan amianto, como por ejemplo las uralitas antiguas.

2. Medidas relativas a la reducción de la contaminación lumínica.

De acuerdo con la Ley 3/2005, de 20 de abril, de Protección del medio nocturno de les Illes Balears, y con la norma 44 del Plan territorial de Mallorca, las áreas incluidas en los espacios de interés natural o en ámbitos territoriales que se consideren de especial protección por sus características naturales - AANP, ANEI y ARIP - se consideran áreas con entornos oscuros (E1 brillo mínimo); y las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico, áreas de bajo brillo (E2 brillo reducido). Por ello debe justificarse la reducción del brillo luminoso nocturno, manteniendo lo máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas.

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos situados en los espacios o ámbitos mencionados, deberán incluir las siguientes medidas o asimiladas:

- a) En el alumbrado de la edificación: sustitución o eliminación de cualquier fuente de luz que emita por encima del plano horizontal, de forma que se limite el flujo hemisférico superior instalado (FHSI) al 0% en suelo rústico protegido, y al 5% en el resto de categorías de suelo rústico; así como la sustitución de las fuentes de luz blanca, por blanco súper cálido (temperatura de color inferior a 2300K).
- b) En el alumbrado de las zonas exteriores: eliminación del alumbrado exterior.

3. Medidas relativas al incremento de la eficiencia energética.

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, deberán prever una reducción del consumo de energía primaria no renovable (combustibles fósiles como gas, carbón y petróleo y minerales radiactivos), con al menos una de las siguientes medidas:

- a) Mejora de la eficiencia energética en la envolvente térmica.
- b) Instalación de sistemas de producción de energía renovable que abarquen, al menos, dos tercios (2/3) del régimen de consumo energético de cálculo del objeto de la legalización.
- c) Otras medidas similares que permitan reducir el consumo energético y logren abarcar una reducción de dos tercios (2/3) del régimen de consumo.

En los casos a) se deberá acreditar mediante la aportación de certificados energéticos de antes y después realizados con el mismo software reconocido oficialmente y con la misma versión, donde se acredite la mejora de la clase energética del edificio de al menos una letra, no pudiendo ser en ningún caso el resultado inferior a la clase D) t de la mejora de la eficiencia energética.

4. Medidas relativas al incremento de la eficiencia hídrica

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, deberán prever una reducción de la demanda hídrica anual mediante la instalación de depósitos de recogida y reutilización de agua pluvial o de aguas grises, y la instalación de al menos un dispositivo de ahorro de agua tal como:

- a) Depósitos de recogida y reutilización de agua pluvial o de aguas grises para el consumo no humano con una capacidad no inferior a 1 m3 por cada 100 m2 de superficie construida.



b) La instalación de al menos un sistema de dispositivos específicos de ahorro de agua, como por ejemplo:

- Aireadores, dispositivos termostáticos, pulsadores temporizados, etc. en los grifos y en los puntos de riego. Claves de regulación antes de los puntos de consumo.
- Cisternas de inodoro con descarga parcial, automática o manual.
- Otras medidas similares que permitan ahorrar agua.

Todas las medidas adoptadas deberán presentarse correctamente reflejadas tanto en las memorias justificativas específicas como en la documentación gráfica e incluidas en las pertinentes mediciones y presupuesto de ejecución material complementario del coste de ejecución material de la legalización.

ACTIVIDADES Y USOS SUSCEPTIBLES DE NO SER ADMITIDOS EN EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE FORMA DISCRECIONAL Y POR RAZONES DE INTERÉS PÚBLICO PROPUESTAS POR PARTE DE LOS S.T.M. A ESTABLECER POR ACUERDO PLENARIO DEL AYUNTAMIENTO

Las actividades o usos, existentes o prescritos, que no serán susceptibles de legalización extraordinaria en aplicación de la Ley 7/2024 se propone que sean los mismos que se contemplan ya en el compendio normativo existente y en vigor en suelo rústico y, en cualquier caso, aquellas que no puedan adaptarse a las condiciones de la D.A.7ª de ésta”.

Todo lo cual se hace público para general conocimiento.

Santa Maria del Camí, 31 de marzo de 2025

El alcalde-presidente

Nicolau Canyelles Parets

