

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE MARRATXÍ

5066***Propuesta de medidas a adoptar para las edificaciones***

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 29-04-2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, el cual su parte dispositiva dice textualmente:

PRIMERO. - Asumir íntegramente la propuesta redactada por los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales de medidas a adoptar para las edificaciones que se acojan al procedimiento de legalización extraordinaria establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativa de las administraciones públicas de las Islas Baleares, en estos términos:

1. En relación a las condiciones generales de estética, sobre contaminación lumínica, eficiencia energética o hídrica

A. Todas las construcciones que, total o parcialmente, se acojan al procedimiento extraordinario de legalización tendrán que cumplir:

- a. Disponer de un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- b. Justificar el cumplimiento del apartado b) y c) del punto 5 del artículo 6 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de Protección del Medio Nocturno de las Islas Baleares.
- c. Los siguientes criterios paisajísticos:

- i. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, del marés o de los ocres tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos como el ladrillo, el bloque de hormigón y similares.
- ii. Las cubiertas inclinadas tendrán acabado de teja árabe tradicional cerámica de color ocre. Las cubiertas planas tendrán acabado cerámico, de piedra o que permita su integración en el entorno que le rodea. Los colores de las cubiertas serán los del propio material de acabado (color tradicional), y, en todo caso, los colores tendrán que integrarse en el entorno. Las cubiertas con paneles prefabricados sintéticos, asfálticos, metálicos o similares se tendrán que sustituir o cubrir con materiales que cumplan con el apartado anterior. En todo caso se habrán de eliminar o sustituir los materiales que contengan amianto, como por ejemplo las uralites antiguas. Sin perjuicio de lo anterior, los Servicios Técnicos podrán requerir la eliminación de las construcciones auxiliares que no reúnan unas mínimas condiciones de solidez e integración en el entorno.
- iii. Por lo general, los colores de las fachadas, carpinterías, persianas y otros elementos metálicos tendrán que armonizar con el entorno y con los revestimientos de los paramentos. Las persianas serán de los colores tradicionales. Los demás elementos metálicos, como por ejemplo las barandillas, serán del color propio del material, forja o similar.
- iv. Los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer motivadamente ajustes de integración paisajística teniendo en cuenta los puntos anteriores o medidas adicionales de integración paisajística, enfocadas a los acabados y cromatismos de la piel del edificio, así como en relación a los cerramientos de las parcelas, para elementos singulares o en zonas sensibles debido a la visión de la edificación desde perspectivas lejanas o para formar parte de conjuntos edificados. A estos efectos se podrá establecer la adopción de medidas de eliminación de construcciones auxiliares existentes en la parcela.

B. Las construcciones que tienen uso de vivienda, además de las condiciones del apartado anterior, tendrán que cumplir:

a. Para las nuevas viviendas o para ampliaciones de viviendas de más del 50% de la superficie existente y que no dispongan de un certificado energético A o B:

- i. Reducción del 10% del consumo de energía primaria no renovable (combustibles fósiles como gas, carbón y petróleo). Esta condición se acreditará mediante certificados energéticos de antaño y después con el mismo programa reconocido oficialmente y con la misma versión.

b. Para el resto de legalizaciones de construcciones de uso de vivienda no incluidas en el apartado anterior: i. Justificación de disponer o implantar un sistema, coherente con la edificación, de recogida y almacenamiento de aguas pluviales.

c. Medidas compensatorias, alternativas o complementarias a los puntos anteriores.

- i. El punto b) i) se podrá exonerar si se justifica el cumplimiento del punto a) i).
- ii. Los técnicos redactores, excepcional y justificadamente, podrán proponer medidas complementarias o alternativas para el cumplimiento de los puntos anteriores, siempre que propongan una mejora medioambiental similar o superior a las medidas





establecidas. En cualquier caso, la aceptación de estas medidas será potestad y criterio de los Servicios Técnicos Municipales que evaluarán el impacto de la mejora propuesta y si ésta es proporcionada a la construcción en legalizar.

2. En relación con las actividades y usos que no serán susceptibles de legalización extraordinaria.

La legalización debe ser posible como mínimo en relación a las edificaciones, construcciones, instalaciones cuyo uso ya sea considerado admitido en suelo rústico. Asimismo, el uso residencial unifamiliar es lo que previsiblemente será objeto de más solicitudes y al que se considera que se puede dirigir principalmente el procedimiento de legalización, considerándose que se puede admitir como acondicionado. En ambos supuestos su posible impacto y medidas a adoptar son previsibles. Sin embargo, en relación al resto de usos implantados sin autorización a suelo rústico, con la consideración de acondicionados o prohibidos, se considera que por razones de interés público relacionadas con la seguridad, salubridad y protección del medio natural no resulta adecuado admitir la legalización de su implantación. Por tanto, se propone que no se puedan acoger a este procedimiento extraordinario de legalización, aquellos usos que figuren como acondicionados o prohibidos (2, 2-3, 3) excepto el uso de vivienda unifamiliar acondicionada (2,2-3), según lo dispuesto en las matrices de ordenación de suelo rústico incluidas en el Anexo I de la Ley 6/1999, de las Directrices de Ordenación Territorial y el Anexo del Plan Territorial Insular de Mallorca.

SEGUNDO.- Publicar el acuerdo en el BOIB y en la sede electrónica municipal, donde constará el informe propuesta. La eficacia del acuerdo empezará al día siguiente de la publicación del acuerdo en el BOIB.

La documentación técnica se publica en la sede electrónica del ayuntamiento:

https://seuelectronica.marratxi.es/sta/CarpetaPublic/doEvent?APP_CODE=STA&PAGE_CODE=PTS2_TABLON

y se puede examinar en el negociado de urbanismo del mismo ayuntamiento, c/ Mayor, 2 de Pòrtol, horario de atención de 8:15 h. a 14:00 h.

(Firmado electrónicamente: 7 de mayo de 2025)

El alcalde

Jaume Llompart Caldés

