



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANT LLORENÇ DES CARDASSAR

4028

Mesures específiques per a la legalització extraordinària a sòl rústic de la Disposició Addicional Setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les Administracions Públiques de les Illes Balears

Expedient: 2025/1059

Mesures específiques per a la legalització extraordinària a sòl rústic de la Disposició Addicional Setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les Administracions Públiques de les Illes Balears

El Ple de l'Ajuntament a la sessió de dia 10 d'abril de 2025, es va adoptar entre d'altres l'acord següent:

PRP2025/712. Mesures específiques per a la legalització extraordinària a sòl rústic de la Disposició Addicional Setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les Administracions Públiques de les Illes Balears

Número expedient: Urbanisme 2025/196 (G1059)

Procediment: URB Planejament urbanístic

Interessats: AJUNTAMENT DE SANT LLORENÇ DES CARDASSAR

Descripció: Mesures específiques per a la legalització extraordinària a sòl rústic de la Disposició Addicional Setena de la Llei 7/2024 d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears

La Disposició Addicional Setena de la Llei 7/2024, de 11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears estableix un procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos a sòl rústic.

La regulació de la Disposició Addicional Setena de la Llei 7/2024 preveu que els Ajuntaments a través d'acord plenari poden establir les mesures que discrecionalment i per raons d'interès públic considerin pertinents en relació a les condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària, les que contribueixin a reduir la contaminació lumínica i a incrementar l'eficiència energètica o hídrica de l'edificació, la construcció o la instal·lació mitjançant la utilització de materials, tècniques i sistemes constructius, canvi d'instal·lacions, generació d'energia renovable, instal·lacions de dipòsits d'aigua o qualsevol altre sistema de reducció del consum energètic o hídric de la xarxa. Afegeix la Disposició Addicional Setena de la Llei 7/2024 que els ajuntaments, mitjançant acord plenari, poden establir, discrecionalment i per raons d'interès públic, les activitats i els usos que, als efectes específics d'aquesta disposició addicional, no seran susceptibles de legalització extraordinària.

L'article 71 de les Normes Subsidiàries de Planejament estableix que totes les vivendes i edificacions tendran una composició arquitectònica d'acord amb l'estètica tradicional local, manejant els elements característics de la construcció rural, la composició de les edificacions, les seves cobertes, façanes, materials i colors seran els tradicionals a la zona prohibint-se aquells innovacions que puguin comprometre o pertorbar el caràcter del medi rural en el qual s'insereixen. En particular es prescriuen les condicions següents:

- El to i el colorit dominant en l'acabat estarà generalment comprès a la gamma de terrenys naturals propis de la zona.
- Les façanes presentaran un acabat de caràcter unitari format per un sol tipus de material, quedant expressament prohibides les parets de blocs de formigó vistes, es permetrà la combinació de dos acabats distints quan un d'ells s'utilitzi per a sòcols o recercats de portes i finestres.
- Les cobertes estaran formades per teulades inclinades d'una o dues aigües, de teula àrab de color ocre clar, amb volada horitzontal a les façanes principal i posterior. Queden expressament prohibides les cobertes de fibrociment visibles des de l'exterior.
- L'acabat de les façanes haurà d'esser en paredat tradicional de pedra, en pedra picada de marès o revocat adequant-se als colors tradicionals i no permetent-se en cap cas els colors blancs.
- Les rajoles de terrasses hauran d'esser també de color ocre terra local.
- Els ampits de terrasses seran massissos i no es permetrà cap tipus de balustrada ni baranes.
- Es prohibeix tota la fusteria tant interior o exterior que no sigui de fusta.

A més a més, aquest article 71 de les Normes Subsidiàries estableix que es prohibeixen les edificacions i elements estranys tals com cases de fusta prefabricades, d'estil forà, alemanyes, baluards, rulots, i tots aquells elements portàtils propis d'acampades.



Per la seva banda la Norma 22.1.a del Pla Territorial de Mallorca estableix que la fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional, l'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra, es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars, la coberta serà inclinada de teula àrab; es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 20% de la superfície ocupada total de l'edificació principal, a la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.

La Disposició addicional setena de la Llei 7/2024 estableix que el projecte tècnic de legalització ha d'incorporar necessàriament un sistema de depuració d'aigua adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears, és a dir, que la garantia del tractament de les aigües brutes està expressament previst a la mateixa disposició sense necessitat de cap determinació complementària per part dels ajuntaments.

Vist el que disposen l'article 51 i l'article 54 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

Vist que les carreteres a les que s'aplica la zona de protecció de carreteres a efectes del previst a l'apartat 5.b de la Disposició Addicional setena de la Llei 7/2024 són les del Pla Director Sectorial de Carreteres i les que tenen la consideració de carretera d'acord amb la normativa sectorial. L'Ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar a la modificació de planejament número 26, que es troba pendent d'aprovació definitiva, va delimitar totes aquestes carreteres al plànol 9/10 de xarxa viària. Aquesta és la xarxa de carreteres i la resta de vies són camins públics.

Els camins públics es troben regulats a la Llei 13/2018, de 28 de desembre de camins públics i rutes senderistes de Mallorca i Menorca. Aquests camins públics es delimiten a través dels catàlegs de camins públics. D'acord amb la Disposició Addicional Setena de la Llei 7/2024 també es poden legalitzar per la via extraordinària d'aquesta Disposició les edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a la zona de protecció de camins ja que no es troba entre els supòsits de no aplicació de la lletra b) de l'apartat 5 de l'assenyalada Disposició. Regulació que no es vol modificar ni restringir a través d'aquest acord sinó simplement clarificar a fi i efecte de definir les vies que tenen la consideració de carreteres que és on existeix una zona de protecció en que la disposició no és aplicable, essent la resta de casos camins on és plenament aplicable la disposició i, per tant, on es podran legalitzar edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents encara que estiguin a la zona de protecció definida a la Llei 13/2018.

Considerant pertinent l'establiment de determinacions que atorguin de seguretat jurídica el procés de legalització i garanteixen que el paisatge rural mantengui uns estàndards de qualitat i integració.

Per tot això, amb el previ dictamen de la Comissió Informativa, s'acorda

Primer. Aprovar les següents mesures específiques les quals hauran d'incloure els projectes de legalització extraordinària en sòl rústic:

Mesures estètiques:

S'haurà de complir les condicions d'integració paisatgística i ambiental que es transcriuen a continuació:

- A. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.
- B. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra, es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
- C. Quan els habitatges i les seves edificacions complementàries que es legalitzin tinguin la coberta inclinada aquesta teulada haurà de ser de teula àrab de color ocre clar. Les cobertes de fibrociment visibles des de l'exterior als habitatges i les seves edificacions complementàries s'hauran de retirar i substituir per una teulada de tipus tradicional.

Mesures ambientals:

S'haurà de complir les condicions d'eficiència energètica que es transcriuen a continuació:

- A. En cas d'edificacions que no comptin amb sistemes de consum elèctric mitjançant generació renovable d'autoconsum i no estiguin connectades o no es puguin connectar a la xarxa elèctrica per no existir en el límit de la parcel·la hauran d'instal·lar sistemes de generació renovable d'autoconsum que garanteixi que com a mínim que el 50% del consum elèctric de l'edificació es podrà fer a través de generació renovable.
- B. En cas d'edificacions que comptin amb sistemes de consum elèctric mitjançant generació renovable d'autoconsum i no estiguin connectades o no es puguin connectar a la xarxa elèctrica per no existir en el límit de la parcel·la hauran d'instal·lar nous sistemes de generació renovable d'autoconsum que suposin com a mínim un increment del 25% del consum elèctric de l'edificació a través renovable amb el límit d'arribar al 100% de consum per sistemes de generació renovable. També s'acceptarà com a mesura ambiental la substitució de sistemes de generació renovable instal·lats per uns de nous que siguin més eficients.

Segon. A més dels casos prevists al punt 5 de la Disposició Addicional Setena de la Llei 7/2024, no seran susceptibles de legalització





extraordinària les activitats i els usos que es trobin en els casos següents:

A. Edificacions i elements estranys tals com cases de fusta prefabricades, d'estil forà, alemanyes, baluards, rulots, i tots aquells elements portàtils propis d'acampades.

B. Totes aquelles edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents que es trobin entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació i una distància d'aquestes de vuit metres a les carreteres que conformen la xarxa local i rural que són les següents: 1. Les definides com a xarxa municipal al Pla Director Sectorial de Carreteres; 2. La carretera de la Torre Nova, el Camí de Son Moro, el carrer Mare Selva, l'Avinguda Palmeres, l'Avinguda Llevant, el carrer Cristòfol Colom, Avinguda Baladres, Carrer Romani, i la carretera que anant de Porto Cristo per la carretera Ma-4023 en direcció Son Servera abans de la rotonda d'encreuament d'aquesta carretera Ma-4023 amb la carretera de la Torre Nova i el Camí de Son Moro baixa en diagonal i en línia recta fins al carrer Mare-Selva.

Tercer. Publicar el present acord en el Portal de Transparència de la seu electrònica de l'Ajuntament per a coneixement general i al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Sant Llorenç des Cardassar, data i signatura electrònica (11 d'abril de 2025)

El batle

Jaume Soler Pont

