



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

5069

Aprovació de l'establiment de requisits addicionals a adoptar en les edificacions, construccions i instal·lacions, i els usos existents a sòl rústic que s'acullin al procediment de legalització extraordinària establert a la D.A. 7A de la Llei 7/2024 d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administrativa de les administracions públiques de les Illes Balears

(Expt. 4.288/2025).

El Ple de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en sessió celebrada el dia 24 d'abril de 2025 va adoptar, entre d'altres, el següent ACORD:

Primer. Aprovar les mesures que han d'incorporar els projectes tècnics de les edificacions, construccions, instal·lacions i els usos existents en sòl rústic, que s'acullin al procediment de legalització extraordinària en l'àmbit territorial del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, d'acord amb 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, en els següents termes:

CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA

En virtut del punt 2 de la disposició addicional setena, apartat b, 1r, de la Llei 7/2024, i atenent a l'interès públic en la preservació del paisatge i la integració harmònica de les edificacions en sòl rústic, s'estableixen les següents condicions generals d'estètica aplicables a la totalitat de les edificacions, construccions o instal·lacions de la parcel·la.

1.1. Materials i acabats exteriors

- Es retiren tots els elements que continguin amiant, d'acord amb el Reial decret 396/2006, de 31 de març, que estableix les disposicions mínimes de seguretat i salut per als treballs amb risc d'exposició a aquest material. La retirada l'ha de fer una empresa inscrita en el Registre d'empreses amb risc per amiant (RERA), i garantir el compliment dels protocols de seguretat i gestió de residus peril·losos.
- Tots els tancaments de la parcel·la, inclosos els de les edificacions i construccions, que presentin acabats vistos de maó, bloc de formigó o materials similars, han de ser enfosquits i pintats o revestits de pedra.

1.2 Cobertes

- El paviment o revestiment de les terrasses i cobertes de les construccions per legalitzar ha de tenir un acabat en tonalitats ocre, marrons, beix o similars, o bé en color blanc. Aquesta elecció ha de garantir l'adequada integració estètica en l'entorn natural i construït.
- En qualsevol cas, és obligatori eliminar o substituir tots els materials que continguin amiant, d'acord amb el que indica l'apartat de materials i acabats exteriors.

1.3 Publicitat i senyalització

Amb la finalitat de minimitzar l'impacte visual a l'entorn del sòl rústic i garantir-ne la integració paisatgística, la instal·lació de cartells, rètols i senyalització associada a les edificacions legalitzades ha de complir les següents condicions:

1. Ubicació i dimensions

- Es prohibeix la instal·lació de publicitat exterior independent de l'edificació, com tanques publicitàries, pals publicitaris o qualsevol altre element aïllat de l'immoble on es desenvolupi l'activitat.
- La senyalització ha d'integrar-se en la mateixa edificació o en elements constructius existents (murs, façanes o accessos), sense que pugui sobresortir de forma notòria respecte a aquests elements.
- La mida màxima dels rètols és d'1,5 m² en edificacions amb una superfície construïda inferior a 200 m², i de 3 m² en aquelles amb una superfície més gran.

2. Materials i estètica

- Han d'usar-se materials naturals o d'estètica tradicional, com fusta, ferro forjat, ceràmica, i evitar l'ús de plàstics, lones o



materials reflectants.

- Els colors utilitzats en els rètols han d'harmonitzar amb la carta cromàtica de l'entorn, i es prohibeixen les tonalitats fluorescents, metal·litzades o excessivament cridaneres.

3. Il·luminació

- Es prohibeix l'ús de rètols lluminosos, pantalles electròniques o qualsevol altre sistema d'il·luminació directa de la senyalització.
- En cas de requerir il·luminació, ha de ser indirecta i projectada des del mateix edifici amb sistemes de llum càlida i controlada mitjançant sensors d'encesa i apagada.

REDUCCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LUMÍNICA I MILLORA DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I HÍDRICA

De conformitat amb el que estableix el punt 2 de la disposició addicional setena, apartat b, 2n, de la Llei 7/2024, i amb l'objectiu de reduir l'impacte ambiental de les edificacions en sòl rústic, s'estableixen les següents mesures obligatòries:

2.1 Gestió de l'aigua

- És obligatòria la instal·lació d'un sistema de captació i reutilització d'aigües pluvials amb un dipòsit mínim de 5.000 litres. Aquest dipòsit no computa a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació si està enterrat.

- Les aigües residuals s'han de tractar mitjançant un sistema de depuració d'acord amb el que disposa el Pla hidrològic de les Illes Balears.

2.2 Enjardinament i vegetació

- S'han d'eliminar enjardinaments amb espècies tropicals o d'alt consum hídric.
- Han d'utilitzar-se espècies autòctones i d'estètica mediterrània, d'acord amb el paisatge tradicional eivissenc.
- És obligatòria la implantació de sistemes de rec eficient (goteig, rec subterrani o similars) per minimitzar el consum hídric.

2.3 Il·luminació exterior i contaminació lumínica

- La il·luminació exterior ha de ser de tipus LED amb sensor de moviment, i evitar la contaminació lumínica cap al cel nocturn.

2.4 Infraestructura per a la mobilitat sostenible

Amb l'objectiu de fomentar l'ús d'energies netes i reduir la dependència de combustibles fòssils en sòl rústic, les edificacions acollides a aquest procediment, destinades a usos industrials, comercials o de serveis, han de garantir la disponibilitat de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, d'acord amb la superfície construïda, segons els criteris següents:

1. Obligatorietat i nombre de punts de recàrrega

- És obligatòria la instal·lació almenys d'un punt de recarrega de 20 kW per a vehicles elèctrics en edificacions destinades als citats usos amb una superfície construïda superior a 200 m².
- En edificacions de més de 500 m², s'exigeix la instal·lació d'un mínim de dos punts de recarrega de característiques similars.

2. Ubicació i integració

- Els punts de carrega han de situar-se en àrees d'aparcament habilitades dins la parcel·la de l'edificació, i se'n prohibeix la instal·lació a camins o espais públics.
- En cas d'edificacions amb accés obert al públic, s'ha de garantir la senyalització adequada del punt de recàrrega i la disponibilitat per a clients o visitants.

3. Excepcions

- Queden exemptes d'aquesta obligació les edificacions amb un consum energètic reduït o aquelles en les quals es justifiqui la inviabilitat tècnica de la instal·lació.





2.5 Autogeneració d'energia

Amb la finalitat de minimitzar l'impacte ambiental i fomentar l'autosuficiència energètica de les edificacions en sòl rústic, s'estableix l'obligatorietat d'instal·lar sistemes d'energia solar fotovoltaica d'acord amb el tipus d'activitat i la superfície construïda, segons els criteris següents:

1. Obligatorietat i potència mínima requerida

- Tota edificació legalitzada destinada a usos industrials, comercials, turístics o de serveis amb una superfície construïda superior a 200 m² ha de comptar amb una instal·lació fotovoltaica d'autoconsum amb una potència mínima de 7 kW.
- En edificacions de més de 500 m², la potència mínima instal·lada ha de ser de 15 kW.

2. Condicions d'instal·lació

- Les instal·lacions fotovoltaiques han d'integrar-se a les cobertes de les edificacions, i evitar la instal·lació d'estructures independents que generin impacte visual negatiu.
- Es permet la instal·lació en sòl únicament quan se'n justifiqui la impossibilitat tècnica de la ubicació en coberta i sempre que es minimitzi l'ocupació del terreny.

3. Excepcions

- Queden exemptes d'aquesta obligació les edificacions que acreditin la inviabilitat tècnica de la instal·lació o que ja disposin d'un sistema alternatiu de generació renovable (com aerotèrmia o geotèrmia) que cobreixi almenys el 50% de la demanda energètica.

USOS I ACTIVITATS EN EL PROCEDIMENT DE LEGALITZACIÓ

D'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, el procediment de legalització extraordinària permet regularitzar edificacions en sòl rústic sobre les quals, arran del transcurs del temps, l'administració ja no pot adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística.

Quan l'ús d'una edificació impliqui el desenvolupament d'una activitat subjecta a la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, el projecte tècnic de legalització ha d'incorporar el corresponent projecte d'activitats.

En aquest projecte s'han de preveure les modificacions necessàries per garantir que l'activitat compleixi amb la normativa vigent en matèria de seguretat, medi ambient, accessibilitat, sanitat i qualsevol altre requisit legal aplicable.

Atès que l'Administració no pot adoptar mesures de restabliment de la legalitat sobre usos i activitats prescrits, la legalització suposa una oportunitat per exigir l'adaptació a la normativa vigent.

Segon.- Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, a la seu electrònica de l'Ajuntament i en el tauler d'anuncis per a la producció de plens efectes jurídics.

El que es publica per a general coneixement i per a la producció de plens efectes jurídics.

Sant Josep de sa Talaia, signat electrònicament (6 de maig de 2025)

L'alcalde

Vicente Roig Tur

