

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE ANDRATX

3435

Acuerdo para la adopción de medidas correctoras para los proyectos de legalización extraordinaria en suelo rústico al amparo de 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

MEDIDAS CORRECTORAS PARA LOS PROYECTOS DE LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA Y LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO QUE SE PRESENTEN AL AMPARO DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA DE LA LEY 7/2024, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES DE SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y RACIONALIZACIÓN ADMINISTRATIVAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DE LAS ISLAS BALEARES

El Pleno de esta Corporación municipal en sesión ordinaria celebrada día 27 de marzo de 2025, ha adoptado, entre otros, el acuerdo que se transcribe literalmente a continuación:

«El apartado 2.b de la Disposición Adicional 7ª de la Ley 7/2024, de 11 de noviembre, de medidas urgentes de simplificación administrativa y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears determina que los proyectos técnicos de legalización a que se refiera esta disposición incorporarán las siguientes medidas:

- a) En todo caso, un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Illes Balears.
- b) Si procede, las medidas que, discrecionalmente y por razones de interés público, establezca cada ayuntamiento a los efectos específicos de este procedimiento de legalización extraordinaria, mediante un acuerdo plenario, en relación con:
 - 1.º Las condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria.
 - 2.º Las que contribuyan a reducir la contaminación lumínica y a incrementar la eficiencia energética o hídrica de la edificación, la construcción o la 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 de la red.

Por tanto, dadas las características del suelo rústico del municipio de Andratx, en base a razones de conveniencia, oportunidad e interés público, y en aplicación de lo dispuesto de 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 Illes Balears, se **PROPONE** al Pleno del Ayuntamiento la adopción del siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O USOS DE VIVIENDA

Las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos de vivienda que se acojan al procedimiento extraordinario de legalización 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 Illes Balears, deberán presentar un proyecto que cumpla con las siguientes medidas:

1. Disponer de un sistema de depuración de agua que cumpla con los requisitos del PHIB.

2. Condiciones generales de estética.

2.1. Fachadas:

- Estar correctamente revestidas o revocadas con colores tradicionales del entorno rural, preferentemente ocre, tierra, o, en su caso, forradas de piedra natural.
- Las persianas y carpinterías, preferentemente, serán de madera y tendrán que estar acabadas en color de madera natural o, en su caso, pintadas en colores tradicionales y tipología del suelo rústico de la Isla.

2.2. Cubiertas:

- No podrán ser de placas de fibrocemento, paneles prefabricados, asfálticos, metálicos u otros similares distintos del de teja árabe.



- Podrán ser de cubierta plana con barandilla maciza o tradicional del suelo rústico de la Isla.
- Se permite la colocación de placas de ACS o/y fotovoltaicas de consumo propio, aunque, en la medida de lo posible, no visibles desde los viales, caminos de acceso o espacios protegidos.

2.3. Exteriores:

- Las terrazas y pasos pavimentados, en la medida de lo posible, serán de material drenante y de color adecuado al entorno rural. En todo caso, no podrá incrementarse el pavimento no drenante y éste no podrá ocupar más del 50% de la superficie libre de parcela, una vez descontada la ocupación de las edificaciones.
- Los cerramientos deberán cumplir las condiciones del artículo 119 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears o legislación que la modifique o sustituya. No obstante, justificadamente, se admitirán cerramientos distintos siempre que sean ya existentes de piedra natural o bloques revestidos o revocados y pintados en color ocre, tierra o similares y que no resulten visualmente perjudiciales con el entorno.

3. Medidas para reducir la contaminación lumínica e incrementar la eficiencia energética o hídrica.

3.1. Reducción de la contaminación lumínica:

- Se ha de justificar el cumplimiento de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears.
- Se ha de sustituir o eliminar la iluminación que se emita por encima del plano horizontal de manera que se limite el flujo hemisférico superior instalado al 0% en suelo rústico protegido y al 5% en el resto de las categorías de suelo rústico.

3.2. Incremento de la eficacia energética:

- Se ha de justificar la reducción del consumo de energía primaria no renovable y, en la medida de lo posible, adoptar alguna de las siguientes medidas: mejora de la eficacia energética de la envolvente, uso de sistemas de generación de ACS, sistemas de producción de energía renovable u otras medidas alternativas que se propongan para reducir el consumo energético.
- Se ha de aportar un certificado energético donde se acredite la mejora del edificio.

3.3. Incremento de la eficacia hídrica:

- Justificar, en la medida de lo posible, la instalación de depósitos de recogida de agua de lluvia y/o de aguas grises, así como, en su caso, de recogida y reutilización del agua de la piscina.
- Instalar dispositivos de ahorro de agua en los puntos de consumo, descarga de cisternas, puntos de riego, etc. Estas medidas podrán sustituirse por otras con la misma finalidad.

4. Otras medidas:

Las piezas habitables de la vivienda objeto de legalización extraordinaria deberán justificar que reúnen condiciones de salubridad suficientes para su utilización.

SEGUNDO.- EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES EN LAS QUE SE DESARROLLEN ACTIVIDADES

Las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos en las que se desarrollen actividades en suelo rústico de acuerdo con la normativa vigente, que no sean actividades relacionadas con la de vivienda unifamiliar, se trate actividades amparadas en el artículo 37.5 de la Ley 6/1997 de 8 de julio de suelo rústico de las Illes Balears, de las reguladas en la legislación agraria o que hayan obtenido la declaración de interés general, y que se acojan al procedimiento extraordinario de legalización establecido en la Disposición adicional séptima de la mencionada Ley, deberán presentar un proyecto que cumpla con las siguientes medidas:

1. Disponer de un sistema de depuración de agua que cumpla con los requisitos del PHIB.

2. Condiciones generales de estética.

2.1. Fachadas:

- Estar correctamente revestidas o revocadas con colores tradicionales del entorno rural, preferentemente ocre, tierra, o, en su caso, forradas de piedra.
- Suprimir los carteles publicitarios o de denominación de la actividad situados en las cubiertas, aunque estos últimos podrán estar en las fachadas, cerramientos o sobre soportes, que no superen en más de 0,50 m la altura del cerramiento de la parcela, hincados en el terreno, con una limitación de tamaño del rótulo de 100 cm de largo x 40 cm de alto y sin superar los 10 cm de grosor. El material de soporte podrá ser en piedra, hormigón, madera o hierro en color natural o pintado en el mismo color que la fachada o, en su caso, ocre, gris, negro o blanco y con letras sueltas de hierro o madera pintadas también en alguno de los mencionados colores y, en todo





caso, no retroiluminadas. Se podrán usar otros materiales y colores de forma justificada, siempre que no sean de plástico o similares, ni de colores llamativos o estridentes.

2.2. Cubiertas:

- No podrán ser de placas de fibrocemento, paneles prefabricados, asfálticos, metálicos en color natural o similar. Preferentemente inclinados con acabado de teja árabe o de cubierta plana sin barandilla y no accesible, excepto para mantenimiento, y, en caso de ser inclinados y con un acabado distinto del de teja árabe, sin que sean de material reflectante y en color que minimice su impacto paisajístico.
- No obstante, se permite la colocación de placas de ACS o/y fotovoltaicas de consumo propio, aunque, en la medida de lo posible, no visibles desde los viales, caminos de acceso o espacios protegidos.

2.3. Exteriores:

- Las terrazas y pasos pavimentados deberán ser en su mayor parte y siempre que sea posible por la actividad que se desarrolla, de material drenante y color natural u otro adecuado al entorno rural. El proyecto deberá justificar que el impacto del pavimento no drenante respecto del drenante y de la superficie de terreno en estado natural es menor, estando permitidos los siguientes: grava de piedra natural, baldosas o adoquines en color gris, tierra, marrón o similares o acabado en cemento en color natural.
- Los cerramientos deberán cumplir las condiciones del artículo 119 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears o legislación que la modifique o sustituya. Justificadamente en función de la actividad se admitirán cerramientos distintos siempre que sean ya existentes de piedra natural o bloques revestidos o revocados y pintados en color ocre, tierra y similares o que no resulten visualmente perjudiciales con el entorno.

3. Medidas para reducir la contaminación lumínica e incrementar la eficiencia energética o hídrica.

3.1. Reducción de la contaminación lumínica:

- Justificar el cumplimiento de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears.
- Sustituir o eliminar la iluminación que se emita por encima del plano horizontal de manera que se limite el flujo hemisférico superior instalado al 0% en suelo rústico protegido y al 5% en el resto de las categorías de suelo rústico.
- El proyecto deberá justificar la reducción de la iluminación nocturna del alumbrado exterior al máximo posible de acuerdo con la actividad que se pretende legalizar y el uso de iluminación de bajo consumo.

3.2. Incremento de la eficacia energética:

- Justificar la reducción del consumo de energía primaria no renovable y, en la medida de lo posible, adoptar alguna de las siguientes medidas: mejora de la eficacia energética de la envolvente, uso de sistemas de generación de ACS, sistemas de producción de energía renovable o otras medidas alternativas que se propongan para reducir el consumo energético.
- Aportar un certificado energético donde se acredite la mejora del edificio.

3.3. Incremento de la eficacia hídrica:

- Justificar, en la medida de lo posible, la instalación de depósitos de recogida de agua de lluvia o de aguas grises. Instalar dispositivos de ahorro de agua en los puntos de consumo, descarga de cisternas, puntos de riego, etc. Estas medidas podrán sustituirse por otras con la misma finalidad.

4. Otras medidas:

- Justificar en el proyecto que se cumple con la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminantes de las Illes Balears, o legislación que la modifique o sustituya.
- Justificar en el proyecto que se cumple con la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, o legislación que la modifique o sustituya.

TERCERO.- Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de las Illes Balears, en el portal de transparencia y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento.»

Lo que se hace público, para general conocimiento y efectos oportunos.

Andratx, documento firmado electrónicamente (1 de abril de 2025)

La alcaldesa presidenta

Estefania Gonzalvo Guirado