

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SELVA

3782

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 las Illes Balears

El Pleno del Ayuntamiento de Selva, en sesión ordinaria celebrada de día 25 de marzo de 2025, adoptar el siguiente acuerdo:

« HECHOS

1er.- El Parlamento de las Illes Balears, en la sesión plenaria de fecha 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, publicada en el BOIB nº, 162 de 13/122024.

En la citada Ley, la Disposición adicional séptima, estableció el procedimiento de legalización extraordinaria de las edificaciones, construcciones o instalaciones y usos existentes en suelo rústico, estableciéndose en su ordinal segundo, letra b), que cada Ayuntamiento, mediante Acuerdo plenario, determine discrecionalmente y por razones de interés público, las medidas que se han de incorporar el proyecto técnico de cada solicitud de legalización; estos requisitos deben ser relacionados con las condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria, que contribuyan a la reducción de la contaminación luminosa y a incrementar la eficiencia energética y/o hídrica de las edificaciones, construcciones o instalaciones, 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.

2º.- En fecha 14/02/2025, el arquitecto municipal del Ayuntamiento de Selva, ha emitido informe propuesta de las medidas a incorporar en los proyectos técnicos que se quieran acoger al procedimiento extraordinario de legalización al amparo Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 Islas Baleares, y que son del siguiente tenor literal en su parte suficiente y por lo que aquí interesa:

“.../...

A la solicitud debe adjuntarse un proyecto técnico de legalización, adaptado a las particularidades derivadas de esta disposición, el cual debe incorporar las siguientes medidas:

- a) En todo caso, un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- b) En su caso, las medidas que, discrecionalmente y por razones de interés público, establezca cada ayuntamiento a los efectos específicos de este procedimiento de legalización extraordinaria, mediante acuerdo plenario, en relación con:

1r. Las condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria.

2º. Las que contribuyan a reducir la contaminación lumínica ya incrementar la eficiencia energética 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 de la red.

Resulta conveniente, por el interés público que supone la preservación del paisaje rural de Selva, fijar estas condiciones generales de estética, reducción de la contaminación lumínica e incremento de la eficiencia energética o hídrica, dando continuidad a las que ya se han venido aplicando en el municipio desde la aprobación de las normas del Plan Territorial de Mallorca - Aprobadas por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca el 13 de diciembre de 2004 – BOIB núm. 188 Ext. de 31-12-2004), y sus sucesivas modificaciones.

A estos efectos se propone la aprobación de las siguientes condiciones:

1. Medidas estéticas:

Las edificaciones que se quieran legalizar tendrán que cumplir con estas condiciones de estética:



1. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas de los edificios a legalizar será de la gama de la piedra, del marés o de los ocres y tierras. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos como ladrillo, bloque de hormigón y similares.
2. La carpintería exterior de las edificaciones tendrá los colores habituales en la zona: pintada de verde, negro, gris, marrón o madera natural. Las persianas, en caso de tenerlas, deberán estar acabadas pintadas de verde, gris, marrón o madera natural.
3. La mayor parte (al menos el 50%) de la superficie de cubiertas de las edificaciones debe ser inclinada de teja árabe ocre al natural, con una pendiente mínima del 15%; se podrán legalizar cubiertas planas siempre que el conjunto de edificaciones (tanto las incluidas en el expediente de legalización como las que no) cumplan la condición anterior. En la cubierta, deben quedar integrados todos los elementos que deban instalarse en la parte superior del edificio, de forma que no sean visibles a larga distancia.
4. Se deben eliminar o sustituir las cubiertas de paneles prefabricados sintéticos, asfálticos, metálicos, fibrocemento o similares. En caso de sustitución tendrán que cumplir con las condiciones indicadas en los apartados anteriores.
5. La parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos debe mantenerse en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal. La superficie cubierta con grava por el paso de vehículos será la estrictamente necesaria para acceder a la vivienda en vehículo y realizar las maniobras de giro imprescindibles. La superficie cubierta de césped se limitará a una superficie máxima igual a la que se haya autorizado por las terrazas exteriores y siempre se situará anexa a las edificaciones.
6. El acabado de los bancales y los muros de cerramiento de parcela que se legalicen, se ejecutarán con la tipología y materiales tradicionales, y podrán ser, según el caso, de piedra en seco sin mortero, sillares de piedra arenisca sin oscurecer o cualquier material terminado con morteros dentro de la gama de los ocres y marrones. La altura máxima de estos muros será de un metro y veinte centímetros. Sobre los muros podrá haber malla ganadera y alambre, hasta una altura total de dos metros y veinte centímetros (muro y malla).

Con el fin de evitar la fragmentación de hábitats y facilitar el drenaje del terreno, será necesario garantizar la circulación de la fauna a través del muro, dejando libres, a nivel del suelo, aberturas o pasos de un mínimo de 20 cm x 20 cm cada 20 metros en todo el perímetro.

En relación a las mallas, las características serán de tipología ganadera (con huecos anchos cuadrados o rectangulares), propia del suelo rústico e integradas en el paisaje. Se prohíbe la legalización de cierres de alambre espinoso.

Cuando las mallas se hayan instalado directamente sobre el suelo, deberán permitir la circulación de fauna silvestre, por lo que en la parte inferior tendrán que garantizar a todo el perímetro, aberturas de 15 cm x 15 cm a ras del suelo. Sobre la malla se podrán instalar alambres de refuerzo de la estructura del cierre y sostengan la malla.

Se prohíbe expresamente el uso generalizado de la malla de simple torsión (romboidal o de autopista), la malla de doble y triple torsión (hexagonal), la malla electrosoldada, así como los cierres con paneles rígidos plegados, por no responder a sistemas tradicionales, por su gran impacto en el paisaje y por el impedimento que suponen para la circulación de la fauna.

Los cerramientos junto a caminos, carreteras y autopistas deben permitir la contemplación de paisajes abiertos y naturales, o de las perspectivas sobre conjuntos urbanos tradicionales o lugares pintorescos. En el caso de barreras acústicas, los materiales, tipologías y su disposición deben posibilitar la plantación de vegetación para reducir el impacto visual y paisajístico. En ningún caso se admitirán paneles de materiales plásticos.

2. Medidas de reducción de la contaminación lumínica

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, 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 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 cálido (temperatura de color inferior a 2300K).*
- b) En el alumbrado de las zonas exteriores: eliminación del alumbrado exterior en suelo rústico protegido y alumbrado sin emisión por encima del plano horizontal en el resto de categorías de suelo rústico, de color cálido (< 2300K) y con un nivel de iluminación máximo sobre el terreno de 1 Lux.

En caso de que los edificios, construcciones, instalaciones y usos ya cumplan con estas condiciones deberá justificarse en el proyecto de forma documentada.

3. Medidas relativas al incremento de la eficiencia energética

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, deberán incluir medidas de optimización del consumo de energía primaria no renovable incorporando al menos una de las siguientes medidas:



- a) Proyecto de mejora de la eficiencia energética en la envolvente térmica. Se deberá acreditar mediante la aportación de certificados energéticos de antes y después con el mismo programa reconocido oficialmente y con la misma versión, donde se acredite la mejora de la clase energética del edificio al menos una letra.
- b) Sistemas de generación de ACS, calefacción o climatización mediante biomasa, energía solar o aerotermia.
- c) Sistemas de producción de energía renovable mediante energía solar, eólica o geotérmica.

En caso de que los edificios, construcciones, instalaciones y usos que puedan acreditar una eficiencia energética A o B, quedarán eximidos de realizar adaptaciones adicionales.

En caso de que los edificios, construcciones, instalaciones y usos ya cumplan con las condiciones de los puntos b) o c) se tendrá que justificar en el proyecto de forma documentada.

4. Medidas relativas al incremento de la eficiencia hídrica

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, tendrán que incorporar la optimización de la demanda hídrica mediante el uso de depósitos o aljibes de recogida y reutilización de agua pluvial o de aguas grises. Éstos tendrán una capacidad mínima de 1m³/persona en el caso de viviendas, y 0,2m³/persona por otros usos. En cualquier caso tendrán una capacidad mínima de 2m³.

En caso de que los edificios, construcciones, instalaciones y usos ya dispongan de ellos se deberá justificar en el proyecto de forma documentada.

...//...»

3º.- Como se ha dicho en el asunto del informe, la D.A., 7ª, de la citada Ley, permite la legalización de los usos, por tanto en los casos en que el uso de que se trate en cada caso constituya una actividad a los efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalaciones, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares, debe incorporarse al proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades, en el que deben preverse las modificaciones que en su caso, sean legalmente exigibles para cumplir la normativa vigente en materia de actividades.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO.- 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 las Illes Balears.

Así por tanto, considerando la atribución competencia a favor del Pleno de la Corporación de que dispone el tenor de la propia D.A. 7ª de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las Administraciones Públicas de las Islas Baleares, de cara a la adopción discrecional por parte del Ayuntamiento de las medidas de estética y reducción lumínica y de incremento de eficiencia energética que tendrán que adoptar las solicitudes de licencia de legalización y visto el informe del arquitecto municipal de fecha 14/02/2025, y al que debe añadirse un 5. punto, para que en los casos de que el uso de que se trate en cada caso constituya una actividad a efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalaciones, acceso y ejercicio de actividades de las Illes Balears, debe incorporarse al proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades, en el que deben preverse las modificaciones que en su caso, sean legalmente exigibles para cumplir la normativa vigente en materia de actividades, proceda someter al Pleno del Ayuntamiento el contenido de los informes técnicos y jurídicos de fecha 14/02/2025 y 07/03/2025.

En base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos y atendiendo a las consideraciones técnicas y jurídicas reflejadas en los informes referidos, y dado que en la Comisión Informativa de Economía y Asuntos Generales, en aplicación de los artículos 123 a 126 y 134 a 138 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, someter a conocimiento de ésta para que dictamine, de forma favorable o desfavorable, en los asuntos que corresponden decidir al Pleno del Ayuntamiento dictamine favorablemente que el Pleno del Ayuntamiento de Selva adopte lo siguiente:

Vista la propuesta de resolución PR/2025/151 de 7/marzo/2025.

RESOLUCIÓN

PRIMERO. Asumir, en su integridad el documento PROPUESTA DE MEDIDAS QUE SE HAN DE CONTEMPLAR EN LOS PROYECTOS TÉCNICOS DE LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA AMPARADOS EN LA LEY 7/2024, de 11 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES DE SIMPLIFICACIÓN ILLES BALEARS, emitido por el arquitecto municipal, y el TAE asesor jurídico, jefe de urbanismo y actividades, al amparo ya efectos de lo dispuesto en el ordinal 2º. de la D.A. 7ª de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las Administraciones Públicas de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

“.../...”

A la solicitud debe adjuntarse un proyecto técnico de legalización, adaptado a las particularidades derivadas de esta disposición, el cual debe incorporar las siguientes medidas:

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

Resulta conveniente, por el interés público que supone la preservación del paisaje rural de Selva, fijar estas condiciones generales de estética, reducción de la contaminación lumínica e incremento de la eficiencia energética o hídrica, dando continuidad a las que ya se han venido aplicando en el municipio desde la aprobación de las normas del Plan Territorial de Mallorca - Aprobadas por acuerdo del Pleno de el Consell Insular de Mallorca el 13 de diciembre de 2004- BOIB núm.188 Ext. de 31-12-2004), y sus sucesivas modificaciones.

A estos efectos se propone la aprobación de las siguientes condiciones:

1. Medidas estéticas:

Las edificaciones que se quieran legalizar tendrán que cumplir con estas condiciones de estética:

- 1.El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas de los edificios a legalizar será de la gama de la piedra, del marés o de los ocre y tierras. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos como ladrillo, bloque de hormigón y similares.
2. La carpintería exterior de las edificaciones tendrá los colores habituales en la zona: pintada de verde, negro, gris, marrón o madera natural. Las persianas, en caso de tenerlas, deberán estar acabadas pintadas de verde, gris, marrón o madera natural.
3. La mayor parte (al menos el 50%) de la superficie de cubiertas de las edificaciones debe ser inclinada de teja árabe ocre al natural, con una pendiente mínima del 15%; se podrán legalizar cubiertas planas siempre que el conjunto de edificaciones (tanto las incluidas en el expediente de legalización como las que no) cumplan la condición anterior. En la cubierta, deben quedar integrados todos los elementos que deban instalarse en la parte superior del edificio, de forma que no sean visibles a larga distancia.
4. Se deben eliminar o sustituir las cubiertas de paneles prefabricados sintéticos, asfálticos, metálicos, fibrocemento o similares, En caso de sustitución tendrán que cumplir con las condiciones indicadas en los apartados anteriores.
5. La parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos debe mantenerse en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal. La superficie cubierta con grava por el paso de vehículos será la estrictamente necesaria para acceder a la vivienda en vehículo y realizar las maniobras de giro imprescindibles. La superficie cubierta de césped se limitará a una superficie máxima igual a la que se haya autorizado por las terrazas exteriores y siempre se situará anexa a las edificaciones.
6. El acabado de los bancales y los muros de cerramiento de parcela que se legalicen, se ejecutarán con la tipología y materiales tradicionales, y podrán ser, según el caso, de piedra en seco sin mortero, sillares de piedra arenisca sin oscurecer o cualquier material terminado con morteros dentro de la gama de los ocre y marrones. La altura máxima de estos muros será de un metro y veinte centímetros. Sobre los muros podrá haber malla ganadera y alambre, hasta una altura total de dos metros y veinte centímetros (muro y malla).

Con el fin de evitar la fragmentación de hábitats y facilitar el drenaje del terreno, será necesario garantizar la circulación de la fauna a través del muro, dejando libres, a nivel del suelo, aberturas o pasos de un mínimo de 20 cm x 20 cm cada 20 metros en todo el perímetro.

En relación a las mallas, las características serán de tipología ganadera (con huecos anchos cuadrados o rectangulares), propia del suelo rústico e integradas en el paisaje. Se prohíbe la legalización de cierres de alambre espinoso.

Cuando las mallas se hayan instalado directamente sobre el suelo, deberán permitir la circulación de fauna silvestre, por lo que en la parte inferior tendrán que garantizar a todo el perímetro, aberturas de 15 cm x 15 cm a ras del suelo. Sobre la malla se podrán instalar alambres de refuerzo de la estructura del cierre y sostengan la malla.

Se prohíbe expresamente el uso generalizado de la malla de simple torsión (romboidal o de autopista), la malla de doble y triple torsión (hexagonal), la malla electrosoldada, así como los cierres con paneles rígidos plegados, por no responder a sistemas



tradicionales, por su gran impacto en el paisaje y por el impedimento que suponen para la circulación de la fauna.

Los cerramientos junto a caminos, carreteras y autopistas deben permitir la contemplación de paisajes abiertos y naturales, o de las perspectivas sobre conjuntos urbanos tradicionales o lugares pintorescos. En el caso de barreras acústicas, los materiales, tipologías y su disposición deben posibilitar la plantación de vegetación para reducir el impacto visual y paisajístico. En ningún caso se admitirán paneles de materiales plásticos.

2. Medidas de reducción de la contaminación lumínica

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, 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 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 cálido (temperatura de color inferior a 2300K).
- b) En el alumbrado de las zonas exteriores: eliminación del alumbrado exterior en suelo rústico protegido y alumbrado sin emisión por encima del plano horizontal en el resto de categorías de suelo rústico, de color cálido (< 2300K) y con un nivel de iluminación máximo sobre el terreno de 1 Lux.

En caso de que los edificios, construcciones, instalaciones y usos ya cumplan con estas condiciones deberá justificarse en el proyecto de forma documentada.

3. Medidas relativas al incremento de la eficiencia energética

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, deberán incluir medidas de optimización del consumo de energía primaria no renovable incorporando al menos una de las siguientes medidas:

- a) Proyecto de mejora de la eficiencia energética en la envolvente térmica. Se deberá acreditar mediante la aportación de certificados energéticos de antes y después con el mismo programa reconocido oficialmente y con la misma versión, donde se acredite la mejora de la clase energética del edificio al menos una letra.
- b) Sistemas de generación de ACS, calefacción o climatización mediante biomasa, energía solar o aerotermia.
- c) Sistemas de producción de energía renovable mediante energía solar, eólica o geotérmica.

En caso de que los edificios, construcciones, instalaciones y usos que puedan acreditar una eficiencia energética A o B, quedarán eximidos de realizar adaptaciones adicionales.

En caso de que los edificios, construcciones, instalaciones y usos ya cumplan con las condiciones de los puntos b) o c) se tendrá que justificar en el proyecto de forma documentada.

4. Medidas relativas al incremento de la eficiencia hídrica

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, tendrán que incorporar la optimización de la demanda hídrica mediante el uso de depósitos o aljibes de recogida y reutilización de agua pluvial o de aguas grises. Éstos tendrán una capacidad mínima de 1m³/persona en el caso de viviendas, y 0,2m³/persona por otros usos. En cualquier caso tendrán una capacidad mínima de 2m³.

En caso de que los edificios, construcciones, instalaciones y usos ya dispongan de ellos se deberá justificar en el proyecto de forma documentada.

5. En los casos en que el uso de que se trate en cada caso constituya una actividad a los efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalaciones, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, se incorporará al proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades en el que deben preverse las modificaciones que en su caso, sean legalmente exigibles para cumplir la normativa vigente en materia de actividades.

SEGUNDO. Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en la Sede electrónica de la Corporación Municipal, para su general conocimiento y efectos adecuados.»

Lo que hacemos público para general conocimiento.

Lo que se notifica para su conocimiento, cumplimiento y efectos.



Contra la Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante la Alcaldía de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de las Illes Balears en el plazo de dos meses, a contar desde la práctica de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Si se optase por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de lo que pueda interponer cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Selva, fecha de la firma electrónica (4 de abril de 2025)

El alcalde

Joan Rotger Seguí

