

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANT LLORENÇ DES CARDASSAR

4028

Medidas específicas para la legalización extraordinaria en suelo rústico de la 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

Expediente: 2025/1059

Medidas específicas para la legalización extraordinaria en suelo rústico de la 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

El Pleno del Ayuntamiento en la sesión de día 10 de abril de 2025, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

PRP2025/712. Medidas específicas para la legalización extraordinaria en suelo rústico de la 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

Número expediente: Urbanismo 2025/196 (G1059)

Procedimiento: URB Planeamiento urbanístico

Interesados: AYUNTAMIENTO DE SANT LLORENÇ DES CARDASSAR

Descripción: Medidas específicas para la legalización extraordinaria en suelo rústico de la 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

La 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 establece un procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico.

La regulación de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2024 prevé que los Ayuntamientos a través de acuerdo plenario pueden establecer las medidas que discrecionalmente y por razones de interés público consideren pertinentes en relación a las condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria, 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. Añade la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2024 que los ayuntamientos, mediante acuerdo plenario, pueden establecer, discrecionalmente y por razones de interés público, las actividades y usos que, a efectos específicos de esta disposición adicional, no serán susceptibles de legalización extraordinaria.

El artículo 71 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento establece que todas las viviendas y edificaciones tendrán una composición arquitectónica de acuerdo con la estética tradicional local, manejando los elementos característicos de la construcción rural, la composición de las edificaciones, sus cubiertas, fachadas, materiales y colores serán los tradicionales en la zona prohibiéndose aquellas innovaciones que puedan comprometer o perturbar el carácter del medio rural en el que se insertan. En particular se prescriben las siguientes condiciones:

- El tono y colorido dominante en el acabado estará generalmente comprendido en la gama de terrenos naturales propios de la zona.
- Las fachadas presentarán un acabado de carácter unitario formado por un solo tipo de material, quedando expresamente prohibidas las paredes de bloques de hormigón vistas, se permitirá la combinación de dos acabados distintos cuando uno de ellos se utilice para zócalos o enmarcados de puertas y ventanas.
- Las cubiertas estarán formadas por tejados inclinados de una o dos aguas, de teja árabe de color ocre claro, con vuelo horizontal en las fachadas principal y posterior. Quedan expresamente prohibidas las cubiertas de fibrocemento visibles desde el exterior.
- El acabado de las fachadas deberá ser en pared tradicional de piedra, en piedra picada de marés o revocado adecuándose a los colores tradicionales y no permitiéndose en ningún caso los colores blancos.
- Las baldosas de terrazas tendrán que ser también de color ocre tierra local.
- Los alféizares de terrazas serán macizos y no se permitirá ningún tipo de balaustrada ni barandillas.
- Se prohíbe toda la carpintería tanto interior o exterior que no sea de madera.

Además, este artículo 71 de las Normas Subsidiarias establece que se prohíben las edificaciones y elementos extraños tales como casas de



madera prefabricadas, de estilo foráneo, alemanas, baluartes, rulotes, y todos aquellos elementos portátiles propios de acampadas.

Por su parte la Norma 22.1.a del Plan Territorial de Mallorca establece que la carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional, 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, la cubierta será inclinada de teja árabe; se permitirá otro tipo de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios, siempre que éstos no superen el 20% de la superficie ocupada total de la edificación principal, en la cubierta, deberán quedar integrados todos los elementos que deban instalarse en la parte superior del edificio, de forma que no sean visibles a larga distancia.

La Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024 establece que el proyecto técnico de legalización debe incorporar necesariamente un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Illes Balears, es decir, que la garantía del tratamiento de las aguas sucias está expresamente previsto a la misma disposición sin necesidad de determinación complementaria alguna por parte de los ayuntamientos.

Visto lo que disponen el artículo 51 y el artículo 54 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Visto que las carreteras a las que se aplica la zona de protección de carreteras a efectos de lo previsto en el apartado 5.b de la Disposición Adicional séptima de la Ley 7/2024 son las del Plan Director Sectorial de Carreteras y las que tienen la consideración de carretera de acuerdo con la normativa sectorial. El Ayuntamiento de Sant Llorenç des Cardassar en la modificación de planeamiento número 26, que se encuentra pendiente de aprobación definitiva, delimitó todas estas carreteras en el plano 9/10 de red viaria. Ésta es la red de carreteras y el resto de vías son caminos públicos.

Los caminos públicos se encuentran regulados en la Ley 13/2018, de 28 de diciembre de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca. Estos caminos públicos se delimitan a través de los catálogos de caminos públicos. De acuerdo con la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2024 también se pueden legalizar por la vía extraordinaria de esta Disposición las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en la zona de protección de caminos al no encontrarse entre los supuestos de no aplicación de la letra b) del apartado 5 de la señalada Disposición. Regulación que no se quiere modificar ni restringir a través de este acuerdo sino simplemente clarificar con el fin de definir las vías que tienen la consideración de carreteras que es donde existe una zona de protección en la que la disposición no es aplicable, siendo el resto de casos caminos donde es plenamente aplicable la disposición y, por tanto, donde se podrán legalizar edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes aunque estén en la zona de protección definida en la Ley 13/2018.

Considerando pertinente el establecimiento de determinaciones que otorguen de seguridad jurídica el proceso de legalización y garanticen que el paisaje rural mantenga unos estándares de calidad e integración.

Por todo ello, previo dictamen de la Comisión Informativa, se acuerda

Primero. Aprobar las siguientes medidas específicas que deberán incluir los proyectos de legalización extraordinaria en suelo rústico:

Medidas estéticas:

Se tendrá que cumplir las condiciones de integración paisajística y ambiental que se transcriben a continuación:

- A) La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.
- B) 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.
- C) Cuando las viviendas y sus edificaciones complementarias que se legalicen tengan la cubierta inclinada este tejado deberá ser de teja árabe de color ocre claro. Las cubiertas de fibrocemento visibles desde el exterior a las viviendas y sus edificaciones complementarias se tendrán que retirar y sustituir por un tejado de tipo tradicional.

Medidas ambientales:

Se tendrán que cumplir las condiciones de eficiencia energética que se transcriben a continuación:

- A) En caso de edificaciones que no cuenten con sistemas de consumo eléctrico mediante generación renovable de autoconsumo y no estén conectadas o no se puedan conectar a la red eléctrica por no existir en el límite de la parcela tendrán que instalar sistemas de generación renovable de autoconsumo que garantice que como mínimo que el 50% del consumo eléctrico de la edificación se podrá realizar a través de generación renovable.
- B) En caso de edificaciones que cuenten con sistemas de consumo eléctrico mediante generación renovable de autoconsumo y no estén conectadas o no se puedan conectar a la red eléctrica por no existir en el límite de la parcela tendrán que instalar nuevos sistemas de generación renovable de autoconsumo que supongan como mínimo un incremento del 25% del consumo eléctrico de la





edificación a través renovable con el límite de alcanzar el 100% de consumo por sistemas de generación renovable. También se aceptará como medida ambiental la sustitución de sistemas de generación renovable instalados por unos nuevos que sean más eficientes.

Segundo. Además de los casos previstos en el punto 5 de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2024, no serán susceptibles de legalización extraordinaria las actividades y los usos que se encuentren en los siguientes casos:

A) Edificaciones y elementos extraños tales como casas de madera prefabricadas, de estilo foráneo, alemanas, baluartes, rulotes, y todos aquellos elementos portátiles propios de acampadas.

B) Todas aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes que se encuentren entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación y una distancia de éstas de ocho metros a las carreteras que conforman la red local y rural que son las siguientes: 1. Las definidas como red municipal en el Plan Director Sectorial de Carreteras; 2. La carretera de la Torre Nova, el Camino de Son Moro, la calle Mare Selva, la Avenida Palmeres, la Avenida Llevant, la calle Cristòfol Colom, Avenida Baladres, Calle Romaní, y la carretera que yendo de Porto Cristo por la carretera Ma-4023 en dirección Son Servera antes de la rotonda del cruce de esta carretera Ma-4023 con la carretera de la Torre Nova y el Camino de Son Moro baja en diagonal y en línea recta hasta la calle Mare-Selva.

Tercero. Publicar el presente acuerdo en el Portal de Transparencia de la sede electrónica del Ayuntamiento para conocimiento general y en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

Sant Llorenç des Cardassar, fecha y firma electrónica (11 de abril de 2025)

El alcalde

Jaume Soler Pont

