



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANT JOAN

4913

Acuerdo de Pleno para fijar los criterios aplicables a las legalizaciones extraordinarias en aplicación 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

Exp.: 308/2025

El 15 de abril 2025, el Pleno del Ayuntamiento de Sant Joan, en el marco de lo que establece 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, adoptó el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES

A la vista de la aprobación 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 (BOIB núm. 162, de 13 de diciembre de 2024), por el Parlamento de las Islas Baleares, en sesión plenaria de 26 de noviembre de 202.

Vista la disposición adicional séptima de la citada Ley 7/2024, se establece el procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico.

Visto el apartado 2 letra b) de la citada disposición adicional que cada ayuntamiento, mediante acuerdo plenario, puede determinar discrecionalmente y por razones de interés público, las medidas que deben incorporar los proyectos técnicos de cada solicitud de legalización. Estos requisitos deben relacionarse con las condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria; o deben ser medidas que contribuyan a reducir la contaminación lumínica ya incrementar la eficiencia energética y/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.

Vista la provisión de alcaldía solicitando informe de los servicios técnicos, por parte del arquitecto municipal, del departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Sant Joan.

Visto el informe del informe de los servicios técnicos del departamento de urbanismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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 Islas Baleares (BOIB núm. 162, de 13 de diciembre de 2024).

ACUERDO DE PLENO

A la vista de los antecedentes y consideraciones del departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Sant Joan, el Pleno de este ayuntamiento toma el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar las medidas a contemplar en los proyectos técnicos de legalización extraordinaria, de acuerdo con la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears en relación con la disposición adicional séptima.

1. Medidas estéticas

Los proyectos técnicos que soliciten la legalización de edificaciones, instalaciones, construcciones y usos deberán incorporar las siguientes medidas:

a) Fachadas. Los materiales y acabados de los paramentos exteriores de fachadas serán los tradicionales de piedra arenisca o piedra, con juntas de mortero de colores terrosos, o bien referidas de mortero de color arena, ocre o marronoso. Quedan prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos como ladrillo, bloque de hormigón y similares.

b) Carpinterías. Las persianas y carpinterías exteriores tendrán que ser de madera o metálica de tipología idéntica la tradicional, quedando prohibidos acabados en blanco o PVC.

c) Cubiertas. En caso de edificaciones destinadas a uso de vivienda y de edificaciones auxiliares vinculadas a este uso, las cubiertas inclinadas tendrán que estar terminadas con teja árabe. Las cubiertas con paneles prefabricados sintéticos, asfálticos o similares deberán sustituirse o cubrirse con materiales que cumplan los apartados anteriores.

Las cubiertas inclinadas nuevas, en los casos en los que se han sustituido, deberá ejecutarse con una pendiente mínima del 20% y máxima del 30% con excepción de los porches, donde se podrán sustituir por cubierta plana.

Únicamente en edificaciones existentes destinadas a usos distintos a los de vivienda se pueden mantener las cubiertas existentes, ya sean planas o inclinadas, con paneles prefabricados sintéticos, asfálticos, metálicos o similares.

d) Paneles solares. Los paneles se tendrán que instalar sobre la cota del terreno natural o sobre la cubierta plana de la edificación, y siempre que no sean visibles desde el entorno cercano de la parcela. Se prohíbe su instalación en fachadas y sobre cubiertas inclinadas de edificios.

e) Cierres. Los cierres deben ser de piedra en seco o de marés visto. Se debe dar cumplimiento a la norma 22.1.c.3, del Plan Territorial de Mallorca. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos, los cuales deberán referirse con mortero con color tradicional. No se permiten los cierres de paneles rígidos o elementos de apantallamiento no diáfanos.

2. Medidas de reducción de contaminación lumínica

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, 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 (FHSI) al 0% en todas las categorías de suelo rústico.

b) Las luminarias exteriores serán las mínimas para poder circular con seguridad por el perímetro de las edificaciones y/o construcciones objeto de legalización.

3. Medidas relativas al incremento de eficiencia hídrica

En las edificaciones vinculadas a uso de vivienda, tendrán que justificar la existencia de depósitos o aljibes acumuladores de agua pluvial con la instalación necesaria para su utilización, o bien, la previsión de la misma con el fin de reducir la demanda de agua.

4. Medidas relativas al incremento de eficiencia energética

Los expedientes de legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, deberán incluir una de las siguientes medidas de mejora energética:

a) Mejor de la eficiencia energética de los sistemas de generación de ACS, calefacción o climatización.

b) Mejora de la eficiencia de la envolvente térmica.

c) Instalación de sistemas de producción de energía renovable.

d) Otras opciones que reduzcan el consumo de electricidad.

Segundo.- Que la totalidad de las actividades y usos sean susceptibles de legalización extraordinaria, sin perjuicio de lo dispuesto en el segundo apartado in fine 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 Islas Baleares, que regula el procedimiento existente en suelo rústico.

En estos supuestos, los proyectos técnicos de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones e instalaciones vinculados a las actividades, que, adaptados a las particularidades derivadas de esta disposición adicional séptima, se adjunten con la solicitud de licencia, deben incorporar, a los efectos específicos de este procedimiento, todas las medidas enunciadas anteriormente, a excepción de aquél edificaciones auxiliares vinculadas a ese uso.

Se recuerda que, en todo caso, en los supuestos 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 instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, debe incorporarse al proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades, en el que se prevea, legalmente exigibles por cumplir la normativa vigente en materia de actividades.

Siguiendo lo dispuesto en el apartado 9, párrafo tercero, de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, este Acuerdo es de aplicación a todas las solicitudes de licencia que, al amparo del procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico previsto en la presente disposición, se ha presentado el Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca mencionado en el segundo de los hechos -esto es, a contar del 15 de febrero de 2025, y por tanto de aplicación a todas las solicitudes de licencia presentadas hasta el 15 de febrero de 2028, fecha en que finaliza el plazo de tres años establecido en la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024.



Asimismo, y siguiendo lo previsto en la disposición transitoria novena de la Ley 7/2024, este Acuerdo es también de aplicación a todos los procedimientos de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico que se hayan iniciado al amparo del régimen previsto de la disposición adicional séptima del Decreto ley 3/2024, de 24 de mayo, de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares.

Tercero.- Publicar el acuerdo de Pleno en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la sede electrónica del Ayuntamiento

[<https://santjoan.sedelectronica.es/info>]

Contra este acuerdo podrá interponerse directamente recurso contencioso administrativo ante el Juzgado contencioso administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda presentarse cualquier otro recurso.

Lo que se hace público a los efectos oportunos y a reserva de la aprobación de la acta.

Sant Joan, en la fecha de la firma electrónica (7 de mayo de 2025)

El alcalde

Richard Thompson

