



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE ESTELLENCES

7338

Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Estellencs, por el cual se aprueban las medidas específicas del procedimiento de legalización extraordinaria en suelo rústico de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2024

Margarita Cabanellas Calvó. Secretaria-Interventora de esta entidad,

CERTIFICO

Que por Acuerdo del Pleno de esta entidad, en fecha de 5 de junio de 2025, en sesión ordinaria se adoptó con 3 votos favorables, 1 abstención y un voto en contra; el acuerdo del tenor literal siguiente:

«Visto que, en fecha de 11 de diciembre, se publicó la Ley 7/2024, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

Visto que, la Disposición Adicional Séptima de la citada Ley, en su apartado segundo letra b) faculta a los ayuntamientos, a los efectos del procedimiento específico de legalización extraordinaria, mediante acuerdo plenario, la adopción, dentro de su marco competencial, de un conjunto de medidas estipuladas en el mencionado cuerpo normativo.

Visto el informe del Técnico Arquitecto municipal sobre “la aplicación al municipio de Estellencs 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 de esta Entidad de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, previa deliberación,

ACUERDA

PRIMERO. - RESPECTO del PUNTO 2.b.1 de la D. A. 79 de la LEY 7/2024

(CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria). Se acuerdan las siguientes condiciones específicas para el municipio de Estellencs:

a. CUBIERTAS

- Como mínimo el 70% del total de las cubiertas se deberán de resolver con una cubierta inclinada de teja árabe de barro (o el porcentaje que en su caso establezca las normas del instrumento urbanístico municipal una vez se haya aprobado), al estilo tradicional de la zona, con pendientes no inferiores al 20% y no superiores al 40%. En caso de haber sectores de cubierta plana (inferiores al 30% de la superficie total) han de disponerse reculados un mínimo de 2m respecto de las fachadas del edificio. El color de las tejas será dentro de la gama de ocres o terrosos.

- Las cubiertas de fibrocemento se tendrán que sustituir por cubiertas de tejas árabes, con las mismas condiciones explicadas en el apartado anterior.

- En el caso de cubiertas inclinadas existentes, con tejas que no sean árabes de test, deberá presentarse una justificación paisajística de su integración en el entorno rústico donde se ubica.

b. FACHADAS

- Los materiales constructivos de las fachadas serán de obra, de los que se admiten que queden vistos sólo aquellos que sean de piedra natural, o conformados con materiales pétreos de estética tradicional. No se admitirán paramentos vistos de bloques de hormigón, ladrillo, etc. pintados o no.





- Las bajantes o canales por recogida y derivación de aguas pluviales serán en todo caso de cerámica o zinc (no permitiendo las de PVC).

c. COLORACIÓN DE REVESTIMIENTOS y CARPINTERÍAS

Los revestimientos de fachadas deberán terminarse enlucidos con morteros de color ocre claro o morteros pintados de ese mismo color.

Los revestimientos vistos de construcciones tales como las pequeñas infraestructuras hidráulicas tendrán que seguir un criterio cromático análogo, en este caso con coloraciones dentro de la gama de los terrosos, verdosos o grisáceos.

Los colores de acabado de las persianas, se realizará en colores dentro de la gama de terrosos, verdosos o grisáceos; que armonicen con el color de la fachada.

SEGUNDO. - RESPECTO del PUNTO 2.b.2 de la D.A. 79 de la LEY 7/2024 (**MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA y EL INCREMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA y HÍDRICA** de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria). Se acuerdan las siguientes condiciones específicas para el municipio de Estellencs:

A. En cuanto a la REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA, se

justificará ésta, respecto de criterios que prescribe la *Ley 3/2005, de 3 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears*. En el alumbrado de las edificaciones y de sus espacios exteriores se sustituirá o eliminará cualquier fuente de luz que emita por encima del plano horizontal y también se sustituirá la luz blanca por luz cálida de baja intensidad.

B. Se dará por cumplida la condición de INCREMENTAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA O HÍDRICA de la edificación, cuando se vean satisfechas, al menos, dos de las tres condiciones que seguidamente se exponen y se alcance, para el caso de viviendas, el aumento de una letra en el nivel de 10 junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, excepto para aquellas viviendas que dispongan de un certificado energético A ó B.

b.1. **AHORRO DE AGUA.** Instalación de aljibe de agua de lluvia y/o depósito para el almacenamiento y reutilización de aguas grises. Incorporación de sistemas de reducción del consumo de agua en la edificación, uso o construcción a legalizar, con priorización del uso de aguas de procedencia alternativa a la red pública municipal (especialmente por los usos que no requieran de agua potable, tales como saneamiento doméstico, riegos o limpieza), sumada a la instalación -a los sanitarios y de grifería-.

b 2. **ENERGÍA SOLAR.** Instalación de paneles solares fotovoltaicos por generación de energía eléctrica destinada al autoconsumo de la edificación a legalizar.

b.3. **REDUCCIÓN DEMANDA y CONSUMO ENERGÉTICO.** Reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración y ACS -mediante mejoras térmicas a la envolvente de la edificación- de al menos el 7% o una reducción del consumo de energía primaria no renovable (procedente de combustibles fósiles como gas o petróleo) de al menos un 30%; implementando sistemas alimentados por diferentes fuentes de energía renovable, tales como aerotérmica o biomasa.

Con todo, en caso de que alguna de las condiciones anteriores fuera de imposible cumplimiento por causas objetivas y justificadas, los técnicos redactores del proyecto de legalización, excepcionalmente, podrán proponer medidas complementarias o alternativas para el cumplimiento de todos los puntos de este apartado b, siempre que supongan una mejora medioambiental similar o superior a las medidas establecidas. En cualquier caso, la aceptación de estas medidas, estará sometida a una mejora real y acreditable, proporcionada a la construcción a legalizar.

TERCERO. - RESPECTO DE LOS USOS

No se considerará prohibido ninguno de los usos o actividades existentes y prescritos en el municipio de Estellencs, a los efectos de lo previsto sobre legalizaciones a la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2024 de 11 de diciembre.

Sin embargo, la legalización de los usos vinculados a edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria, comportará el cumplimiento de las condiciones establecidas en los puntos PRIMERO y SEGUNDO anteriores.

CUARTO. - RESPECTO de la FINALIDAD de la PRESTACIÓN ECONÓMICA establecida por la D.A. 79 DE LA LLEI 7/2024:

De acuerdo con el PUNTO 3 de la D.A. 7ª de la LEY 7/2024, las cantidades que debe abonar el interesado en concepto de prestación



económica (adicional a las tasas e impuestos previstos en las ordenanzas municipales por actuaciones de naturaleza urbanística) deben destinarse a la adquisición, la recuperación, la recuperación, la recuperación, la recuperación, la recuperación de suelo.

En el caso de que por la finca donde se encuentren las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos susceptibles de legalización extraordinaria (o, tratándose de fincas colindantes, sean susceptibles de constituir una sola unidad predial) transcurran caminos de interés público -ya sea etnológico, paisajístico, prioritario económico de constructivo, etc.-, con el procedimiento de legalización extraordinaria se priorizará la destinación de dicha prestación económica a la adquisición del camino o del correspondiente derecho de paso a efectos de incorporarlo a la red de itinerarios públicos en suelo rústico de Estellencs y/o de potenciar su conectividad y las rutas senderistas del municipio.

(Firmado electrónicamente: 23 de junio de 2025)

El alcalde

Bernat Isern Bauzà

