

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANT LLUIS

7427

Aprobación medidas del Ayuntamiento de Sant Lluís respecto al proceso de legalización extraordinaria 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

En cumplimiento de aquello que dispone a Disposición Adicional séptima de la Ley 7/2024, de once de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares y el acuerdo adoptado por el Pleno en sesión ordinaria de fecha 26 de junio de 2025, se publican las medidas siguientes:

1.- MEDIDAS QUE SUPONGAN UNA REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

En este caso se estará al dispuesto a la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares y al Reglamento de protección del medio nocturno de Menorca, aprobado por el Consell Insular en fecha 21.06.2021 (BOIB n.º 100, de 27.07.2021), así como resto de normativa que pueda ser de aplicación.

2.- MEDIDAS QUE SUPONGAN UN INCREMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA O HÍDRICA DE LA EDIFICACIÓN

Las actuaciones relativas a incrementar la eficiencia energética de la edificación tienen que suponer la mejora en una letra, y en los proyectos se tendrá que incorporar el correspondiente certificado energético antes de las intervenciones propuestas y el certificado energético resultando de las actuaciones.

Para conseguir una mejora hídrica de la edificación los proyectos pueden prever la construcción de un aljibe para la recogida de aguas pluviales con la ejecución de la red correspondiente para su posterior utilización o bien prever la reutilización de las aguas grises depuradas para el riego, descargas de aparatos sanitarios, etc.

En los casos de la existencia de un aljibe a la finca se tendrá que certificar su buen funcionamiento o sino se tendrán que prever las actuaciones necesarias para ponerlo en marcha.

3.- SISTEMAS DE DEPURACIÓN DE AIGÜES RESIDUALES que den cumplimiento a las determinaciones del Plan Hidrológico de las Islas Baleares

En el caso de disponer la finca de una fosa séptica estanca homologada, se tiene que incorporar al proyecto la justificación que este sistema da cumplimiento a todos los requisitos fijados al PHIB.

El titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco tendrá que presentar una declaración responsable ante la AH de la instalación de este sistema, a la cual se acompañará del documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento en el primer caso, así como el plan de mantenimiento de este.

En los casos en que las edificaciones o construcciones ya dispongan de sistemas de depuración o de las medidas de carácter ambiental o hídricas exigidas a los puntos anteriores, se considerará que la incorporación en el proyecto de legalización de estas instalaciones ya será suficiente para el cumplimiento de los requisitos exigidos, no siendo necesario la implantación de nuevas medidas.

4.- MEDIDAS ESTÉTICAS

Serán de aplicación las características estéticas y tipológicas de las edificaciones definidas en el artículo 194 de las vigentes NN.SS. de Planeamiento:

- Son preferibles las soluciones constructivas tradicionales. Se prohíben las referencias o estilos arquitectónicos históricos o faraónicos. También se prohíben los elementos constructivos impropios al destino de la edificación.
- El acabado de las fachadas será con piedra tradicional de la zona, con marino o con otros acabados tradicionales. Cuando el acabado no sea de piedra, se admitirán las franjas que enmarquen los vacíos con un color diferente al utilizado a las fachadas. Las fachadas serán de colores blancos.
- Los alféizares de las terrazas serán macizos o con barandillas sencillas de hierro o madera. No se admiten las balastradas.





- d) Las cubiertas inclinadas se acabarán con teja tradicional de cerámica de imitación antigua.
- e) Las cubiertas planas o terrazas se acabarán con baldosa cerámica roja o de color y acabado similar lo del entorno.
- f) Las carpinterías serán de color blanco y verde tradicionales o madera natural. No se admitirán los colores brillantes o metalizados.
- g) Las cubiertas con paneles prefabricados sintéticos, asfálticos, metálicos o similares, se tendrán que sustituir o cubrir con materiales que cumplan los apartados anteriores. En cualquier caso, se tendrán que eliminar los materiales que contengan amianto, como por ejemplo las placas de fibrocemento antiguas.
- h) Los cierres de las fincas serán de las características definidas en el artículo 189 de las vigentes NN.SS. de Planeamiento:

1. Los cierres, tanto a los deslindes como el interior de las fincas, podrán ser de diferentes tipos:

- Tabicado de piedra natural (pared seca).
- Bardissa, a base de arbustos o árboles sin límite de altura.

2. La altura máxima de los cierres macizos será de 1'70 m.

En las áreas de especial protección la altura máxima del cierre macizo será de 1 m., admitiéndose sobre su coronación y hasta una altura máxima de 2,20 m. la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona.

La altura máxima se considerará a cada punto del terreno natural, sin escalones al perfil superior del cierre.

5.- ALTRES CONSIDERACIONS I MESURES DEL PROCEDIMENT

El procedimiento lo tiene que iniciar la persona interesada, ante el ayuntamiento correspondiente, con la solicitud de licencia de legalización extraordinaria, a la cual se tiene que adjuntar toda aquella documentación que se requiera por parte de la corporación municipal y un proyecto técnico de legalización, adaptado a las particularidades derivadas de esta disposición.

En cuanto al proyecto técnico de legalización además de las medidas ambientales y de eficiencia señaladas en su punto segundo anterior, tendrá que incorporar una memoria justificativa del cumplimiento de todas las especificaciones de la disposición y concretamente se tendrá que justificar la prescripción de la infracción mediante la aportación de los documentos que lo acrediten y que tienen que ser fehacientes, con criterios de objetividad y rigor, de manera indudable, y con certeza y exactitud.

Sobre la posibilidad de la legalización de más de una vivienda ubicados en la misma parcela, la disposición adicional séptima especifica en su punto primero que no serán de aplicación las condiciones y los parámetros urbanísticos aplicables en la normativa vigente. De acuerdo con el anterior se considera que se podrá legalizar más de una vivienda dentro de la misma parcela siempre que la infracción haya prescrito. En todo caso recordar que una vez legalizadas las edificaciones no se podrán dar licencias para actas de divisiones de fincas que incumplan con la normativa urbanística vigente.

En el supuesto de edificaciones que dispongan de los elementos mínimos que lo configuran claramente como vivienda (cocina, baño y dormitorios) y que requieran de intervenciones para su adaptación al que dispone el Anexo II del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan los condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, se admitirá que, conjuntamente con el proyecto de legalización, se incorporen las actuaciones con tal finalidad, siempre y cuando estas no afecten al volumen, superficie construida y altura total de la edificación.

Firmado en Sant Lluís en la fecha que consta en la firma electrónica (*1 de julio de 2025*)

La alcaldesa del Ayuntamiento de Sant Lluís

María Dolores Tronch Folgado