

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

**5069**

*Aprobación del establecimiento de requisitos adicionales a adoptar en las edificaciones, construcciones e instalaciones, y los usos existentes en suelo rústico que se acojan al procedimiento de legalización extraordinaria establecido en la D. A. 7ª 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*

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, en sesión celebrada el día 24 de abril de 2025 adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**Primero. Aprobar** las medidas que han de incorporar los proyectos técnicos de las edificaciones, construcciones, instalaciones y los usos existentes en suelo rústico, que se acojan al procedimiento de legalización extraordinaria en el ámbito territorial del término municipal de Sant Josep de sa Talaia, de acuerdo con 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 los siguientes términos:

#### CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

En virtud de lo dispuesto en el punto 2 de la Disposición Adicional Séptima, apartado b) 1.º de la Ley 7/2024, y atendiendo al interés público en la preservación del paisaje y la integración armónica de las edificaciones en suelo rústico, se establecen las siguientes condiciones generales de estética aplicables a la totalidad de las edificaciones, construcciones o instalaciones de la parcela.

##### 1.1. Materiales y acabados exteriores

- Se procederá a la retirada de todos los elementos que contengan amianto, conforme al Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud para trabajos con riesgo de exposición a este material. La retirada deberá realizarse por una empresa inscrita en el Registro de Empresas con Riesgo por Amianto (RERA), garantizando el cumplimiento de los protocolos de seguridad y gestión de residuos peligrosos.
- Todos los cerramientos de la parcela, incluidos los de las edificaciones y construcciones, que presenten acabados vistos de ladrillo, bloque de hormigón o materiales similares, deberán ser enfoscados y pintados o revestidos con piedra.

##### 1.2 Cubiertas

- El pavimento o revestimiento de las terrazas y cubiertas de las construcciones a legalizar deberá tener un acabado en tonos ocre, marrones, beige o similares— o bien en color blanco. Esta elección deberá garantizar la adecuada integración estética con el entorno natural y construido.
- En cualquier caso, será obligatorio eliminar o sustituir todos los materiales que contengan amianto, conforme a lo indicado en el apartado de materiales y acabados exteriores.

##### 1.3 Publicidad y señalización

Con el fin de minimizar el impacto visual en el entorno del suelo rústico y garantizar su integración paisajística, la instalación de carteles, rótulos y señalización asociada a las edificaciones legalizadas deberá cumplir las siguientes condiciones:

###### 1. Ubicación y dimensiones

- Se prohíbe la instalación de publicidad exterior independiente de la edificación, como vallas publicitarias, monopostes o cualquier otro elemento aislado del inmueble donde se desarrolle la actividad.
- La señalización deberá integrarse en la propia edificación o en elementos constructivos existentes (muros, fachadas o accesos), sin que pueda sobresalir de forma notoria respecto a estos.
- El tamaño máximo de los rótulos será de 1,5 m<sup>2</sup> en edificaciones con una superficie construida inferior a 200 m<sup>2</sup>, y de 3 m<sup>2</sup> en aquellas con una superficie mayor.

## 2. Materiales y estética

- Deberán emplearse materiales naturales o de estética tradicional, como madera, hierro forjado o cerámica, evitando el uso de plásticos, lonas o materiales reflectantes.
- Los colores utilizados en los rótulos deberán armonizar con la carta cromática del entorno, prohibiéndose los tonos fluorescentes, metalizados o excesivamente llamativos.

## 3. Iluminación

- Se prohíbe el uso de rótulos luminosos, pantallas electrónicas o cualquier otro sistema de iluminación directa de la señalización.
- En caso de requerir iluminación, esta deberá ser indirecta y proyectada desde el propio edificio con sistemas de luz cálida y controlada mediante sensores de encendido y apagado.

## **REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA Y MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA E HÍDRICA**

De conformidad con lo establecido en el punto 2 de la Disposición Adicional Séptima, apartado b) 2.º de la Ley 7/2024, y con el objetivo de reducir el impacto ambiental de las edificaciones en suelo rústico, se establecen las siguientes medidas obligatorias:

### **2.1 Gestión del agua**

- Será obligatoria la instalación de un sistema de captación y reutilización de aguas pluviales con un depósito mínimo de 5.000 litros. Dicho depósito no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación si está enterrado.
- Las aguas residuales deberán ser tratadas mediante un sistema de depuración conforme con lo dispuesto en el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

### **2.2 Ajardinamiento y vegetación**

- Se eliminarán ajardinamientos con especies tropicales o de alto consumo hídrico.
- Deberán utilizarse especies autóctonas y de estética mediterránea, acordes con el paisaje tradicional ibicenco.
- Será obligatoria la implantación de sistemas de riego eficiente (goteo, riego subterráneo o similares) para minimizar el consumo hídrico.

### **2.3 Iluminación exterior y contaminación lumínica**

- La iluminación exterior deberá ser de tipo LED con sensor de movimiento, evitando la contaminación lumínica hacia el cielo nocturno.

### **2.4 Infraestructura para la movilidad sostenible**

Con el objetivo de fomentar el uso de energías limpias y reducir la dependencia de combustibles fósiles en suelo rústico, las edificaciones acogidas a este procedimiento, destinadas a usos industriales, comerciales o de servicios deberán garantizar la disponibilidad de puntos de recarga para vehículos eléctricos, en función de la superficie construida, conforme a los siguientes criterios:

#### 1. Obligatoriedad y número de puntos de recarga

- Será obligatoria la instalación de al menos un punto de recarga de 20 Kw para vehículos eléctricos en edificaciones destinadas a los citados usos con una superficie construida superior a 200 m<sup>2</sup>.
- En edificaciones de más de 500 m<sup>2</sup>, se exigirá la instalación de un mínimo de dos puntos de recarga de características similares.

#### 2. Ubicación e integración

- Los puntos de carga deberán situarse en áreas de aparcamiento habilitadas dentro de la parcela de la edificación, prohibiéndose su instalación en caminos o espacios públicos.
- En caso de edificaciones con acceso abierto al público, se deberá garantizar la señalización adecuada del punto de recarga y su disponibilidad para clientes o visitantes.

#### 3. Excepciones

- Quedarán exentas de esta obligación las edificaciones con un consumo energético reducido o aquellas en las que se

justifique la inviabilidad técnica de la instalación.

## 2.5 Autogeneración de energía

Con el fin de minimizar el impacto ambiental y fomentar la autosuficiencia energética de las edificaciones en suelo rústico, se establece la obligatoriedad de instalar sistemas de energía solar fotovoltaica en función del tipo de actividad y la superficie construida, conforme a los siguientes criterios:

### 1. Obligatoriedad y potencia mínima requerida

- Toda edificación legalizada destinada a usos industriales, comerciales, turísticos o de servicios con una superficie construida superior a 200 m<sup>2</sup> deberá contar con una instalación fotovoltaica de autoconsumo con una potencia mínima de 7 kW.
- En edificaciones de más de 500 m<sup>2</sup>, la potencia mínima instalada deberá ser de 15 kW.

### 2. Condiciones de instalación

- Las instalaciones fotovoltaicas deberán integrarse en las cubiertas de las edificaciones, evitando la instalación de estructuras independientes que generen impacto visual negativo.
- Se permitirá la instalación en suelo únicamente cuando se justifique la imposibilidad técnica de su ubicación en cubierta y siempre que se minimice la ocupación del terreno.

### 3. Excepciones

- Quedarán exentas de esta obligación las edificaciones que acrediten la inviabilidad técnica de la instalación o que ya dispongan de un sistema alternativo de generación renovable (como aerotermia o geotermia) que cubra al menos el 50 % de su demanda energética.

## USOS Y ACTIVIDADES EN EL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN

De acuerdo con la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, el procedimiento de legalización extraordinaria permite regularizar edificaciones en suelo rústico sobre las que, debido al transcurso del tiempo, la Administración ya no puede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Cuando el uso de una edificación implique el desarrollo de una actividad sujeta a la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, el proyecto técnico de legalización deberá incorporar el correspondiente proyecto de actividades.

En dicho proyecto se preverán las modificaciones necesarias para garantizar que la actividad cumpla con la normativa vigente en materia de seguridad, medio ambiente, accesibilidad, sanidad y cualquier otro requisito legal aplicable.

Dado que la Administración no puede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad sobre usos y actividades prescritos, su legalización supone una oportunidad para exigir su adaptación a la normativa vigente.

**Segundo.- Publicar** el presente acuerdo en el *Boletín Oficial de les Illes Balears*, en la sede electrónica del Ayuntamiento y en el tablón de anuncios para la producción de plenos efectos jurídicos.

Lo que se publica para general conocimiento y para la producción de plenos efectos jurídicos.

Sant Josep de sa Talaia, firmado electrónicamente (6 de mayo de 2025)

**El alcalde**  
Vicente Roig Tur

