



PROPOSTA DE BATLIA AL PLE

Exp. 2025/1401.- Adopció de criteris estètics i mesures ambientals per legalitzacions extraordinàries en sòl rústic a Artà

Amb l'aprovació i entrada en vigor de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administrativa de les administracions públiques de les Illes Balears, i concretament, en virtut de l'establert a la Disposició addicional setena, s'habilita als Ajuntaments per a determinar les mesures que, discrecionalment i per raons d'interès públic, consideri oportú establir per aplicar als procediments de legalització extraordinària en sòl rústic.

Aquestes mesures, tal i com estableix la mateixa Disposició Addicional, al seu apartat 2, es podran referir a:

1. Condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària.
2. Mides de reducció de la contaminació lumínica i incrementar l'eficiència energètica o hídrica de l'edificació, la construcció o la instal·lació mitjançant la utilització de materials, tècniques i sistemes constructius, canvi d'instal·lacions, generació d'energia renovable, instal·lacions de dipòsits d'aigua o qualsevol altre sistema de reducció del consum energètic o hídric de la xarxa.
3. Les activitats i els usos que NO serien susceptibles de legalització extraordinària.

Considerant que l'òrgan competent per aprovar aquests criteris és el Ple de la Corporació i a la vista de l'informe tècnic i jurídic emès pel departament d'Urbanisme, on s'han proposat els criteris més adients per a la situació urbanística d'Artà,

ES PROPOSA

Primer.- Que pel Ple de la Corporació s'aprovin, si s'escau, els següents criteris a aplicar als casos de legalitzacions extraordinàries en sòl rústic al terme municipal d'Artà:

1. CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA. Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos situats als espais o àmbits esmentats, hauran de justificar el compliment de les següents condicions d'estètica:

- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès, o dels ocres terra. Qualsevol altra coloració s'ha d'estudiar

Signatura 1 de 1
Manuel Galán Massanet
19/03/2025
ALCALDE

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fa6be2e1533e4552abc1d2563282190e001
Url de validació	https://seu.arta.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





segons el conjunt paisatgístic i s'ha de cercar la concordança més que no el contrast, és a dir, ha d'estar en harmonia. Els elements de fusteria han de seguir la pauta anterior. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.

- La coberta serà inclinada de teula àrab amb acabat de volada horitzontal en façana principal i posterior; només es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 10% de la superfície ocupada total de l'edificació. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
- Es prohibeixen, expressament, els elements constructius que fingeixen una destinació o un origen en desacord amb el de l'edificació, com els merlets i els baluards.
- Les parets cegues seran un element compositiu preponderant. La superfície dels buits ha de ser, sempre, molt inferior a la dels massissos, la seva distribució en les façanes han de respondre a criteris d'ordenació regular i s'han de respectar les condicions següents:
 - a) Les finestres han de ser rectangulars, més altes que amples, excepte els finestrans i els respiralls.
 - b) L'ús d'arcs es restringeix a portes i porxos en planta baixa, i no es permet la successió reiterativa d'arcs que aguantin porxos, terrasses o altres buits oberts en les façanes.
- La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.
- Les baranes de terrat han de ser massisses o de ferro, i no es poden usar les d'alumini ni de materials semblants, i tampoc els balustres de qualsevol tipus de material.
- No està permès utilitzar el PVC en portes, persianes, vidrieres, paraments, canals o qualsevol altre element constructiu que hagi de quedar vist a les façanes o a l'interior dels edificis.
- No es permet la utilització de fibrociment a les cobertes, façanes, canals i a qualsevol altre element constructiu.
- El vas de la piscina tindrà un color o material que l'integri en l'ambient circumdant.



- Els bancals o marjades s'acabaran en pedra vista o amb un talús natural.
- En els camins privats es prohibeixen els pavimentats asfàltics, els acabats seran permeables i de color semblant a les terres confrontants.
- Els tancaments de finques d'obra seran realitzats amb pedra seca o amb cantons de marès no aterracats. Es prohibeixen les parets fetes amb peces prefabricades de formigó o de materials ceràmics.
- Es prohibeix expressament la disposició sobre els terrenys de sòl rústic de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables.

2. MESURES MEDIAMBIENTALS. Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos situats als espais o àmbits esmentats, hauran de preveure l'adopció de les següents mesures de caràcter mediambiental:

a. S'han d'aplicar a la totalitat dels edificis, construccions i instal·lacions que són objecte de legalització, i també en la part legalment implantada:

Mesures de reducció de contaminació lumínica

- A les zones lumíniques:

a) Zona E1: Àrea amb entorns obscurs: correspon a les zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI, ANIM-A, ARIP, ANIM-B i AIA-A.

b) Zona E2: Àrea de baixa brillantor: correspon a totes les zones ubicades dins les restants categories de sòl rústic.

Els flux hemisfèric* ha de complir amb els següents valor màxims:

CLASSIFICACIÓ DE ZONES	FLUX HEMISFÈRIC SUPERIOR INSTAL<LAT FHSinst(%)
E1	0%
E2	< 5%

*El flux hemisfèric superior instal·lat es defineix com la proporció en % del flux d'una lluminària que s'emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que surt de la lluminària quan aquesta està muntada en la posició d'instal·lació d'una lluminària.

Mesures d'eficiència hídrica



- Tal com es recull a l'apartat 2.a de la Disposició addicional setena en tot cas s'ha d'instal·lar un sistema de depuració d'aigua adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- Es pot legalitzar un màxim d'una (1) piscina per finca.
- S'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de limitadors de cabal a aixetes.
- S'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a les cisternes de vàters.
- S'han de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terres, per tal d'evitar la deterioració dels terrenys.
- Les dotacions de serveis s'ha de fer mitjançant xarxes soterrades.

b. S'han d'aplicar als edificis, construccions i instal·lacions que són objecte de legalització en la seva totalitat i en aquells on es legalitzin ampliacions de més del 50% de la superfície de l'edificació legalment implantada:

Mesures d'eficiència energètica

- S'ha de preveure una reducció del consum d'energia primària no renovable (combustibles fòssils com gas, carbó i petroli), i s'han de substituir per elements captadors d'energies alternatives naturals, solars i eòliques, destinades al consum propi.

Aquesta millora ha de ser d'almenys una lletra de la classe energètica de l'edifici, i s'acreditarà mitjançant certificats energètics d'abans i després amb el mateix programa reconegut oficialment i amb la mateixa versió.

Aquest punt no seria d'aplicació si l'edifici disposa d'un certificat A o B ja que s'assimilaria al estàndards de qualitat que exigeix el codi tècnic de l'edificació per a edificacions d'obra nova.

Mesures d'eficiència hídrica

- És obligatori recollir l'aigua de pluja amb conducció a aljub de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó de 17 m³ per cada 100 m² de coberta de l'edificació, amb un mínim de 10 m³.

3. ACTIVITATS I USOS. Per raons d'interès públic, als efectes específics de la legalització extraordinària de usos i activitats, no seran susceptibles de legalització extraordinària les activitats i els usos següents:

En sòl rústic protegit:



- Les activitats i usos per a la indústria en general no seran susceptibles de legalització extraordinària a les AANP, ANEI, ANIM-A, ARIP, ANIM-B, APR, ZPR, APT, ANIM-C i AT.

- Els usos de resta d'equipaments no seran susceptibles de legalització extraordinària a les AANP, ANEI, ANIM-A i APT.

En **totes les categories de sòl rústic** no seran susceptibles de legalització extraordinària:

- Els camps de golf.

- Els usos docents, educatiu, socioassistencial o sanitari.

- Els usos esportius, d'oci o recreatius (inclosos usos de sales de festes i organització d'esdeveniments).

- Els usos comercials.

- Els usos turístics i complementaris (inclosos usos de restauració).

Segon.- Publicar l'acord que al seu cas adopti el Ple de la Corporació al BOIB i seu electrònica i pels mitjans suficients per al general coneixement dels interessats.

Artà, a data de signatura electrònica.

El batle

Manuel Galán Massanet