

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

4826

Medidas a incluir en los proyectos técnicos de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico regulado en la Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024 de 11 de diciembre

El Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en la sesión ordinaria celebrada el día 2 de mayo de 2025 ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo:

“/.

Primero.- Acordar la implementación, de forma proporcionada a la entidad de la obra y usos a legalizar, de las siguientes medidas en los proyectos de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico en aplicación de la Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024 de 11 de diciembre:

- En todo caso, un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Illes Balears, ello de conformidad con lo establecido en el apartado 2.a) de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024 de 11 de diciembre.
- Instalación de depósito de recogida de pluviales (no computará en caso de ser prefabricado y enterrado).
- Desamiantado. En los casos que proceda, deberá presentarse Anexo de desamiantado, de conformidad con lo estipulado en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto. (BOE núm. 86 de 11 de abril), así como aportarse acreditación de que la empresa que lleve a cabo los trabajos de retirada de la actual cubierta y/o instalaciones de amianto, esté inscrita en el RERA (Registro de empresas con riesgo por amianto).
- Enfoscado y pintado de todos aquellos cerramientos en la parcela, incluidos los de las edificaciones y construcciones, que cuenten con acabados vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón, o similar.
- Reversión de ajardinamientos “tropicales” y/o de alta demanda hídrica por ajardinamientos en base a especies de baja demanda hídrica y de estética mediterránea concordantes con el paisaje tradicional ibicenco.
- Medidas relativas a la reducción de la contaminación lumínica de acuerdo con lo previsto por la Ley 3/2005, de 20 de abril, de Protección del medio nocturno de las Illes Balears, y, sin perjuicio de la normativa reglamentaria de protección del medio nocturno que pueda aprobarse en relación al ámbito de la isla de Eivissa.

En particular, en las áreas incluidas en los espacios de interés natural o en ámbitos territoriales que se consideren de especial protección por sus características naturales - AANP, ANEI y ARIP - se consideran áreas con entornos oscuros (E1 brillantez mínima); y las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico, áreas de baja brillantez (E2 brillantez reducida). Por ello, se deberá justificar la reducción de la brillantez luminosa nocturna, manteniendo el máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas. Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos situados en los espacios o ámbitos mencionados, tendrán que incluir las medidas siguientes o asimiladas:

- a) Al 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 suelo rústico protegido, y al 5% en el resto de categorías de suelo rústico; así como la sustitución de las fuentes de luz blanca, por blanco súper cálido (temperatura de color inferior a 2300K).
- b) Al alumbrado de las zonas exteriores: eliminación del alumbrado exterior.

- Los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer motivadamente ajustes de integración paisajística teniendo en cuenta los puntos anteriores o medidas adicionales de integración paisajística, enfocadas a los acabados y cromatismos de la piel del edificio, para elementos singulares o en zonas sensibles debido a la visión de la edificación desde perspectivas lejanas o por formar parte de conjuntos, de acuerdo con las condiciones estéticas y paisajísticas contenidas en el Plan Territorial Insular.

Segundo.- En los casos 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 instalaciones, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, se incorporará al proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades en el que deben preverse las modificaciones que, en su caso, sean legalmente exigibles para cumplir la normativa vigente en materia de seguridad de las personas y bienes, según el Reglamento electrotécnico para baja tensión (RD 842/2002 de 02 de agosto), Seguridad frente a incendios así como aquéllas medidas medioambientales de prevención de contaminación del suelo y subsuelo que procedan en función de la actividad.

Asimismo, deberán implementarse medidas de mejora de la eficiencia energética, así como las medidas de ahorro y gestión sostenible del agua, desamiantado, reducción de contaminación lumínica e integración paisajística establecidas en el apartado anterior.

Tercero.- No podrán ser objeto de legalización las siguientes actividades y usos:

- Actividades y usos de entretenimiento definidas en los subapartados d.2) y d.3) del apartado 3 del artículo 5.2.02 de las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu (actividades con oferta musical tales como cafés cantantes, cafés teatros, entre otras, y actividades del artículo 60.2 de la Ley 8/2012 de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, tales como discotecas, cafés concierto, salas de fiesta, clubes de playas, etc).
- Actividades relacionadas con las infraestructuras, instalaciones y servicios vinculadas a los usos de centro de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, chatarrerías, desguace de vehículos y similares, del artículo 5.2.02 apartado 5.c) de las Normas Subsidiarias.

El resto de las actividades podrán acogerse al procedimiento de legalización extraordinaria en los términos establecidos en el apartado segundo del presente acuerdo y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024 de 11 de diciembre.

Cuarto.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears así como en la sede electrónica municipal para su general conocimiento.”

Santa Eulària des Riu, firmado electrónicamente (5 de mayo de 2025)

La alcaldesa

M^a del Carmen Ferrer Torres

