



LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA Y EDIFICACIONES ANEXAS EN SUELO RÚSTICO

Solicitud de licencia de legalización extraordinaria en base a la disposición
adicional séptima de la ley 7/2024

POLÍGONO 2, PARCELA 439 T.M. COSTITX (ILLES BALEARS)

Enero 2026

- Memoria descriptiva

PROMOTOR:

CLAUDIA SCHMITT

[REDACTED]

Polígono 2 Parcela 439
07144 Costitx

ARQUITECTO:

ANTONI ISERN ARQUITECTURA SLP

CIF: B44818094

Arquitecto y representante legal:

D. Antoni Isern Rosselló

[REDACTED]

[REDACTED]

Col. COAIB N°798924



Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=122563a9b0a881864df613076b29402f03132194aa60e7ece9336cd3bd7db8ef>

CSV: 122563a9b0a881864df613076b29402f03132194aa60e7ece9336cd3bd7db8ef

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
1.1. AGENTES.....	3
1.2. INFORMACIÓN PREVIA.....	3
1.3. DESCRIPCIÓN DE LA LEGALIZACIÓN.....	4
1.4. MEMORIA URBANÍSTICA.....	7
1.5. MEMORIA JUSTIFICATIVA MEDIDAS DE MEJORA DA 7ª + BOIB COSTITX.....	9



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. AGENTES

PROMOTOR: CLAUDIA SCHMITT
[REDACTED]
Polígono 2 Parcela 439
07144 Costitx

TÉCNICO REDACTOR: ANTONI ISERN ARQUITECTURA SLP
CIF: B44818094

Arquitecto y representante legal:
D. Antoni Isern Rosselló
[REDACTED]
Col. COAIB N°79892

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente proyecto es la legalización extraordinaria de diversas edificaciones, construcciones, instalaciones y elementos existentes en una parcela situada en suelo rústico, de conformidad con la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

En la parcela existe una edificación destinada a vivienda unifamiliar, de la cual una parte se considera ejecutada con anterioridad al año 1956, por lo que se considera plenamente legal a todos los efectos urbanísticos, no siendo objeto de la presente legalización extraordinaria, si bien se incorpora a la documentación gráfica y descriptiva a efectos de comprensión del conjunto edificado.

Con posterioridad a dicha edificación original, se han ejecutado ampliaciones de la vivienda y diversas construcciones auxiliares y obras de acondicionamiento exterior, vinculadas al uso residencial, respecto de las cuales ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística y que constituyen el objeto de la presente solicitud de legalización extraordinaria.

Las construcciones y ocupaciones objeto de legalización corresponden exclusivamente a elementos vinculados al uso de vivienda unifamiliar, sin cambio de uso ni implantación de actividades independientes.

Las actuaciones a legalizar son las siguientes:

- Ampliaciones posteriores de la vivienda existente.
- Aljibe en superficie.
- Porche vinculado a la vivienda.
- Trastero auxiliar de pequeña entidad.
- Trastero independiente como edificación auxiliar.
- Zonas pavimentadas exteriores vinculadas a la vivienda.
- Zona pavimentada con pequeña fuente ornamental.
- Zona pavimentada destinada a perreras de uso doméstico.

Asimismo, el proyecto incorpora determinadas actuaciones de mejora ambiental y de eficiencia, entre las que se incluye la sustitución puntual de la cubierta existente de un trastero auxiliar, actualmente resuelta con placas de fibrocemento, por una cubierta con acabado tradicional de teja cerámica, todo ello sin incremento de volumen ni ocupación.

antoni isern
arquitectura

Antoni Isern Rosselló: Arquitecto & Arquitecto Técnico
Col. COAIB N°798924 & Col. COAATMCA n°1640



1.2.2. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

La parcela objeto del presente proyecto se sitúa en:
Polígono 2, Parcela 439
07144, T.M. Costitx, Illes Balears

Referencia Catastral: 07017A002004390001KK

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA LEGALIZACIÓN

1.3.1. DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN

La actuación objeto del presente proyecto consiste en la legalización extraordinaria de edificaciones y elementos existentes, sin ejecución de nuevas construcciones ni ampliaciones adicionales, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024.

Además, incluye la descripción y legalización de determinadas actuaciones de reparación y mantenimiento existentes, ejecutadas con anterioridad, que se encuentran expresamente permitidas en edificaciones en situación de fuera de ordenación conforme al artículo 129.2.b de la Ley 12/2017, en tanto no implican incremento de volumen ni modificación del uso, y se integran en el procedimiento de legalización extraordinaria previsto en la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024.

En el marco de las medidas ambientales y estéticas exigidas por el Ayuntamiento de Costitx para la legalización extraordinaria, el proyecto contempla asimismo la sustitución de la cubierta de un trastero existente, con el fin de adecuar sus materiales a las condiciones tradicionales del suelo rústico.

1.3.2. TIPO DE INTERVENCIÓN

Las intervenciones a legalizar corresponden a:

- Ampliaciones existentes de la edificación residencial.
- Construcciones auxiliares vinculadas a la vivienda.
- Elementos de recogida y almacenamiento de agua.
- Porches y espacios cubiertos de carácter auxiliar.
- Zonas pavimentadas exteriores de uso doméstico.

No se produce cambio de uso ni modificación de las condiciones funcionales del conjunto edificado

1.3.3. PROGRAMA DE NECESIDADES Y USOS

- **Uso principal:** vivienda unifamiliar aislada.
- **Usos auxiliares:** almacenamiento, espacios complementarios vinculados a la vivienda, instalaciones auxiliares, zonas exteriores pavimentadas de estancia y uso doméstico, perreras.

Todos los usos son compatibles con el carácter rústico del suelo y se corresponden con usos tradicionales de la finca.

Como medidas de mejora ambiental y de eficiencia:

- Instalación de placas fotovoltaicas en cubierta, con el fin de reducir el consumo energético de la vivienda mediante generación de energía renovable para autoconsumo.
- Actualización del sistema de depuración de aguas residuales, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente en materia de vertidos y protección ambiental.



1.3.4. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y ELEMENTOS

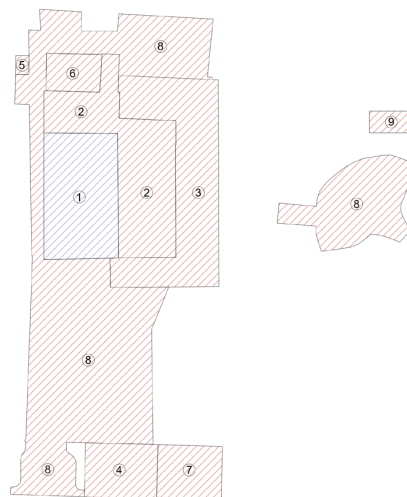
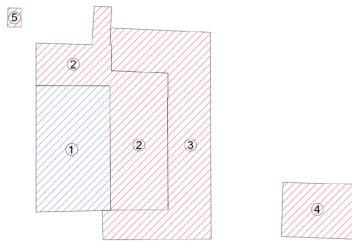
- **Ampliaciones posteriores de la vivienda:** destinadas a dependencias y espacios complementarios vinculados al uso residencial existente. La ampliación dispone de una cubierta sobre la cual se ha ejecutado una actuación de impermeabilización superficial como medida correctora frente a filtraciones, sin alteración de la configuración volumétrica ni funcional de la edificación, actuación que tiene carácter de reparación admisible conforme al artículo 129.2.b de la Ley 12/2017, de urbanismo de las Illes Balears.
- **Aljibe en superficie:** elemento destinado al almacenamiento de agua.
- **Porche:** espacio cubierto de carácter auxiliar vinculado a la vivienda.
- **Trastero auxiliar de pequeña entidad:** edificación de apoyo al uso residencial.
- **Trastero independiente:** edificación auxiliar destinada a almacenamiento. Se prevé la sustitución de la cubierta existente de placas de fibrocemento por una nueva cubierta con acabado tradicional de teja cerámica árabe, como medida de mejora estética y ambiental, en cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024 y del acuerdo plenario del Ayuntamiento de Costitx, sin alteración de la volumetría ni del uso de la edificación.
- **Zonas pavimentadas exteriores:** vinculadas al uso de la vivienda.
- **Zona pavimentada con fuente:** elemento ornamental de carácter doméstico.
- **Zona pavimentada destinada a perreras:** espacio vinculado al uso residencial y doméstico de la finca.

1.3.5. CUADRO DE SUPERFICIES

Superficie parcela: 2.375,98 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA LEGAL ANTERIOR A 1956	TOTAL (m2)
1. VIVIENDA	63.8 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA LEGAL	63.8 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA A LEGALIZAR	TOTAL (m2)
2. AMPLIACIÓN VIVIENDA	80.3 m2
3. PORCHE	90.8 x 50% = 45.4 m2
4. TRASTERO 1	27.0 m2
5. TRASTERO 2	1.7 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA A LEGALIZAR	154.4 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	218.2 m2

SUPERFICIE OCUPADA LEGAL	TOTAL (m2)
1. VIVIENDA	63.8 m2
SUPERFICIE OCUPADA LEGAL	63.8 m2
SUPERFICIE OCUPADA A LEGALIZAR	TOTAL (m2)
2. AMPLIACIÓN VIVIENDA	80.3 m2
3. PORCHE	90.8 m2
4. TRASTERO 1	27.0 m2
5. TRASTERO 2	1.7 m2
6. ALJIBE EN SUPERFICIE	14.0 m2
7. PERRERA	23.5 m2
8. PAVIMENTOS	303.7 m2
9. FOSA SÉPTICA	6.6 m2
SUPERFICIE OCUPADA A LEGALIZAR	547.6 m2
SUPERFICIE OCUPADA TOTAL	611.4 m2



1.3.6. ANTIGÜEDAD Y LIMITACIONES DE USO

La antigüedad de las edificaciones, construcciones y elementos objeto del presente proyecto de legalización extraordinaria se acredita mediante el análisis de documentación gráfica aérea histórica, incluyendo ortofotografía aérea certificada correspondiente al año 2016, facilitada por proveedor especializado, así como mediante comprobaciones gráficas complementarias.

Del análisis de dicha documentación se constata que, en el año 2016, ya existían la totalidad de las edificaciones, construcciones auxiliares, pavimentaciones y elementos exteriores actualmente presentes en la parcela, manteniéndose su configuración hasta la actualidad.

En consecuencia, se acredita que todas las actuaciones objeto de legalización cuentan con una antigüedad superior al plazo de ocho años, encontrándose prescrita la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024 y en la Ley 12/2017, de urbanismo de las Illes Balears.

Asimismo, se hace constar que una parte de la edificación principal destinada a vivienda unifamiliar es anterior al año 1956, considerándose plenamente legal, si bien se incluye en la documentación gráfica a efectos descriptivos del conjunto edificado.

Actuación de impermeabilización en cubierta

En la ampliación existente de la vivienda unifamiliar, y como consecuencia de filtraciones de agua detectadas en el interior de las estancias, se ejecutó una actuación de impermeabilización de la cubierta plana existente, mediante la colocación de una lámina impermeabilizante visible, manteniéndose inalterada la volumetría, altura, ocupación y uso de la edificación.

Dicha actuación tiene la consideración de reparación necesaria por motivos de salubridad, seguridad e higiene, y se encuadra dentro de las intervenciones expresamente permitidas en edificaciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.2.b de la Ley 12/2017, de urbanismo de las Illes Balears, al tratarse de una reparación que no implica incremento de volumen ni alteración sustancial de la edificación existente.



1.4. MEMORIA URBANÍSTICA

Normativa urbanística

En cumplimiento del artículo 152, punto 2, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de 2017, de Urbanismo de las Illes Balears, publicada en el BOIB núm. 160 de 29 de diciembre de 2017, a continuación, se relacionan los puntos a cumplimentar.

Finalidad: Legalización de vivienda y edificaciones anexas en suelo rústico

Uso de la construcción: Residencial unifamiliar

Adecuación a la ordenación vigente: Solicitud de licencia de legalización extraordinaria en base a la disposición adicional séptima de la ley 7/2024





PROYECTO: Legalización de vivienda y edificaciones anexas en suelo rústico
 EMPLAZAMIENTO: Polígono 2 Parcela 439
 MUNICIPIO: T.M. Costitx
 PROMOTOR: Claudia Schmitt
 X5983371J
 Polígono 2 Parcela 439
 07144 Costitx

PROYECTISTA: Antoni Isern Rosselló

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)

Planeamiento vigente:

Municipal: NNSS COSTITX

Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB Sí No x

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		Suelo rústico general	Suelo rústico general
Calificación		SRC-SRG	SRC-SRG
Parcela mínima		14.206 m ²	2.375,98 m²**
Ocupación o profundidad edificable		Máximo permitido 4% 2.375'98 m ² x 4% = 95'04 m ²	611'4 m²**
Edificabilidad (m ² /m ²)		Máximo permitido 3% 2.375'98 m ² x 3% = 71'27 m ²	218'2 m²**
Volumen máximo (m ³)		1.500 m ³	Existente**
Porches		Máximo permitido 20% 275'9 m ² x 20% = 55'2 m ²	86'1 m²**
Cubierta		80% inclinada de teja árabe	Existente**
Uso		Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar
Situación Edificio en Parcela / Tipología		Aislada	Aislada
Separación linderos	Mínima a linderos	10 m	Existente**
	Mínima entre edificios	5 m	
Alturas	Total	7'5 m	Existente**
	Máxima	6 m	
	Nº de Plantas	PB+PP	PB
Índice de intensidad de uso I _{rp}		1 vivienda por parcela	1 vivienda

****Aplicación de la disposición adicional séptima de la ley 7/2024 de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.**

antoni isern
arquitectura

Antoni Isern Rosselló: Arquitecto & Arquitecto Técnico
 Col. COAIB N°798924 & Col. COAATMCA n°1640

