

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SELVA

3782

Aprovació de les mesures que s'han de contemplar en els projectes tècnics de legalització extraordinària emparats a la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears

El Ple de l'Ajuntament de Selva, en sessió ordinària celebrada de dia 25 de març de 2025, adoptar el següent acord:

« FETS

1er.- El Parlament de les Illes Balears, a la sessió plenària de data 26 de novembre de 2024, va aprovar la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les Administracions Públiques de les Illes Balears, publicada al BOIB n.º, 162 de 13/12/2024.

A la citada Llei, la Disposició addicional setena, va establir el procediment de legalització extraordinària de les edificacions, construccions o instal·lacions i usos existents a sòl rústic, establint-se al seu ordinal segon, lletra b), que cada Ajuntament, mitjançant Acord plenari, determini discrecionalment i per raons d'interès públic, **les mesures que s'han de incorporar el projectes tècnics de cada sol·licitud de legalització**; aquests requisits han de ser relacionats amb les condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària, que contribueixin a la reducció de la contaminació lumínica i a incrementar l'eficiència energètica i/o hídrica de les edificacions, construccions o instal·lacions, **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.**

2on.- En data **14/02/2025**, l'arquitecte municipal de l'Ajuntament de Selva, ha emès informe proposta de les mesures que s'han d'incorporar en els projectes tècnics que es vulguin acollir al procediment extraordinari de legalització a l'ampara Disposició addicional setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les Administracions Públiques de les Illes Balears, i que són del següent tenor literal a la seva part suficient i pel que aquí interessa:

“.../...

A la sol·licitud s'ha d'adjuntar un projecte tècnic de legalització, adaptat a les particularitats derivades d'aquesta disposició, el qual ha d'incorporar les mesures següents:

- a) En tot cas, un sistema de depuració d'aigua adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- b) Si s'escau, les mesures que, discrecionalment i per raons d'interès públic, estableixi cada ajuntament als efectes específics d'aquest procediment de legalització extraordinària, mitjançant un acord plenari, en relació amb:
 - 1r. Les condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària.
 - 2n. Les que contribueixin a reduir la contaminació lumínica i a 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.

Resulta convenient, per l'interès públic que suposa la preservació del paisatge rural de Selva, fixar aquestes condicions generals d'estètica, reducció de la contaminació lumínica i increment de l'eficiència energètica o hídrica, donant continuïtat a les que ja s'han vingut aplicant en el municipi des de l'aprovació de les normes del Pla Territorial de Mallorca (Aprovades per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004 – BOIB núm. 188 Ext. De 31-12-2004), i les seves successives modificacions.

A aquests efectes es proposa l'aprovació del les següents condicions:



1. Mesures estètiques:

Les edificacions que es vulguin legalitzar hauran de complir amb aquestes condicions d'estètica:

1. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes dels edificis a legalitzar serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres i terres. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
2. La fusteria exterior de les edificacions tindrà els colors habituals a la zona: pintada de verd, negre, gris, marró o fusta natural. Les persianes, en cas de tenir-ne hauran d'estar acabades pintades de verd, gris, marró o fusta natural.
3. La major part (almenys el 50%) de la superfície de cobertes de les edificacions ha de ser inclinada de teula àrab ocre al natural, amb una pendent mínima del 15%; es podran legalitzar cobertes planes sempre que el conjunt d'edificacions (tant les incloses en l'expedient de legalització com les que no) compleixin la condició anterior. A la coberta, han 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.
4. S'han d'eliminar o substituir les cobertes de plafons prefabricats sintètics, asfàltics, metàl·lics, fibrociment o similars. En cas de substitució hauran de complir amb les condicions indicades als apartats anteriors.
5. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal. La superfície coberta amb grava pel pas de vehicles serà l'estrictament necessària per accedir a l'habitatge amb vehicle i fer les maniobres de gir imprescindibles. La superfície coberta de gespa es limitarà a una superfície màxima igual a la que s'hagi autoritzat per les terrasses exteriors i sempre es situarà annexa a les edificacions.
6. L'acabat de les marjades i els murs de tancament de parcel·la que es legalitzin, s'executaran amb la tipologia i materials tradicionals, i podran ser, segons el cas, de pedra en sec sense morter, carreus de marès sense enfosquir o qualsevol material acabat amb morters dins la gamma dels ocres i marrons. L'alçada màxima d'aquests murs serà d'un metre i vint centímetres. Sobre els murs hi podrà haver malla ramadera i filferro, fins a una alçada total de dos metres i vint centímetres (mur i malla).

Amb la finalitat d'evitar la fragmentació d'hàbitats i facilitar el drenatge del terreny, caldrà garantir la circulació de la fauna a través del mur, deixant lliures, a nivell del terra, obertures o passos d'un mínim de 20 cm x 20 cm cada 20 metres a tot el perímetre.

En relació amb les malles, les característiques seran de tipologia ramadera (amb buits amples quadrats o rectangulars), pròpia del sòl rústic i integrades al paisatge. Es prohibeix la legalització de tancaments de filferro espinós.

Quan les malles s'hagin instal·lat directament sobre el terra, hauran de permetre la circulació de fauna silvestre, per la qual cosa a la part inferior hauran de garantir a tot el perímetre, obertures de 15 cm x 15 cm arran de terra. Sobre la malla es podran instal·lar filferros de reforç de l'estructura del tancament i sostinguin la malla.

Es prohibeix expressament l'ús generalitzat de la malla de simple torsió (romboidal o d'autopista), la malla de doble i triple torsió (hexagonal), la malla electrosoldada, així com els tancaments amb panells rígids plegats, per no respondre a sistemes tradicionals, pel seu gran impacte al paisatge i per l'impediment que suposen per a la circulació de la fauna.

Els tancaments al costat de camins, carreteres i autopistes han de permetre la contemplació de paisatges oberts i naturals, o de les perspectives sobre conjunts urbans tradicionals o llocs pintorescos. En el cas de barreres acústiques, els materials, les tipologies i la seva disposició han de possibilitar la plantació de vegetació per reduir l'impacte visual i paisatgístic. En cap cas no s'admetran panells de materials plàstics.

2. Mesures de reducció de la contaminació lumínica

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran d'incloure les mesures següents o assimilades:

a*) A l'enllumenat de l'edificació:** substitució o eliminació de qualsevol font de llum que emeti per sobre del pla horitzontal, de manera que es limiti el flux hemisfèric superior instal·lat al 0% en sòl rústic protegit, i al 5% en la resta de categories de sòl rústic; així com la substitució de les fonts de llum blanca, per blanc càlid (temperatura de color inferior a 2300K).*

b) A l'enllumenat de les zones exteriors: eliminació de l'enllumenat exterior en sòl rústic protegit i enllumenat sense emissió per sobre del pla horitzontal en la resta de categories de sòl rústic, de color càlid (< 2300K) i amb un nivell d'il·luminació màxim sobre el terreny de 1 Lux.

En cas que els edificis, construccions, instal·lacions i usos ja compleixin amb aquestes condicions s'haurà justificar en el projecte de





manera documentada.

3. Mesures relatives a l'increment de l'eficiència energètica

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran d'incloure mesures d'optimització del consum d'energia primària no renovable incorporant almanco una de les mesures següents:

- a) Projecte de millora de l'eficiència energètica en l'envolupant tèrmica. S'haurà d'acreditar mitjançant l'aportació de certificats energètics d'abans i després amb el mateix programa reconegut oficialment i amb la mateixa versió, on s'acrediti la millora de la classe energètica de l'edifici almanco una lletra.
- b) Sistemes de generació d'ACS, calefacció o climatització mitjançant biomassa, energia solar o aerotermia.
- c) Sistemes de producció d'energia renovable mitjançant energia solar, eòlica o geotèrmica.

En cas que els edificis, construccions, instal·lacions i usos que puguin acreditar una eficiència energètica A o B, quedaran eximits de realitzar adaptacions addicionals.

En cas que els edificis, construccions, instal·lacions i usos ja compleixin amb les condicions dels punts b) o c) s'haurà justificar en el projecte de manera documentada.

4. Mesures relatives a l'increment de l'eficiència hídrica

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran d'incorporar la optimització de la demanda hídrica mitjançant l'ús de dipòsits o aljubs de recollida i reutilització d'aigua pluvial o d'aigües grises. Aquests tindran una capacitat mínima de 1m³/persona en el cas d'habitatges, i 0,2m³/persona per altres usos. En qualsevol cas tindran una capacitat mínima de 2m³.

En cas que els edificis, construccions, instal·lacions i usos ja en disposin s'haurà justificar en el projecte de manera documentada.

...//...»

3er.- Com s'ha dit a l'assumpte del informe, la D.A., 7ª, de la citada Llei, permet la legalització dels usos, per tant en els casos en què l'ús de què es tracti en cada cas constitueixi una activitat als efectes de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lacions, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, s'ha d'incorporar al projecte tècnic de legalització el corresponent projecte d'activitats, en el qual s'han de preveure les modificacions que si s'escau, siguin legalment exigibles per complir la normativa vigent en matèria d'activitats.

FONAMENTS DE DRET

ÚNIC.- Disposició addicional setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les Administracions Públiques de les Illes Balears.

Així per tant, considerant l'atribució competencial a favor del Ple de la Corporació que disposa el tenor de la pròpia D.A. 7ª de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les Administracions Públiques de les Illes Balears, de cara a l'adopció discrecional per part del Ajuntament de les mesures d'estètica i reducció lumínica i d'increment d'eficiència energètica que hauran d'adoptar les sol·licituds de llicència de legalització i vist l'informe de l'arquitecte municipal de data **14/02/2025**, i al que s'ha d'afegir un 5. punt, per tal de què en els casos de què l'ús de què es tracti en cada cas constitueixi una activitat als efectes de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lacions, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, s'ha d'incorporar al projecte tècnic de legalització el corresponent projecte d'activitats, en el qual s'han de preveure les modificacions que si s'escau, siguin legalment exigibles per complir la normativa vigent en matèria d'activitats, procedeixi sotmetre al Ple de l'Ajuntament el contingut dels informes tècnics i jurídics de data 14/02/2025 i 07/03/2025.

En base als fets i fonaments de dret exposats i atenent a les consideracions tècniques i jurídiques reflectides als informes referits, i atès que a la Comissió Informativa d'Economia i Assumptes Generals, en aplicació dels articles 123 a 126 i 134 a 138 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, aprovat pel Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, s'ha de sotmetre a coneixement d'aquesta perquè dictamini, de forma favorable o desfavorable, en els assumptes que corresponen decidir al Ple de l'Ajuntament dictamini **favorablement** que el Ple de l'Ajuntament de Selva adopti el següent :

Vista la proposta de resolució PR/2025/151 de 7 / de març / 2025.

RESOLUCIÓ

PRIMER. Assumir, en la seva integritat el document **PROPOSTA DE MESURES QUE S'HAN DE CONTEMPLAR EN ELS PROJECTES TÈCNICS DE LEGALITZACIÓ EXTRAORDINÀRIA EMPARATS EN LA LLEI 7/2024, d'11 DE DESEMBRE, DE**

MESURES URGENTS DE SIMPLIFICACIÓ I RACIONALITZACIÓ ADMINISTRATIVES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES DE LES ILLES BALEARS, emès per l'arquitecte municipal, i el TAE assessor jurídic, cap d'urbanisme i activitats, a l'empara i als efectes del disposat a l'ordinal 2n. de la D.A.7ª de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les Administracions Públiques de les Illes Balears, amb la següent redacció:

“.../...

A la sol·licitud s'ha d'adjuntar un projecte tècnic de legalització, adaptat a les particularitats derivades d'aquesta disposició, el qual ha d'incorporar les mesures següents:

- a) En tot cas, un sistema de depuració d'aigua adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- b) Si s'escau, les mesures que, discrecionalment i per raons d'interès públic, estableixi cada ajuntament als efectes específics d'aquest procediment de legalització extraordinària, mitjançant un acord plenari, en relació amb:
 - 1r. Les condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària.
 - 2n. Les que contribueixin a reduir la contaminació lumínica i a 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.

Resulta convenient, per l'interès públic que suposa la preservació del paisatge rural de Selva, fixar aquestes condicions generals d'estètica, reducció de la contaminació lumínica i increment de l'eficiència energètica o hídrica, donant continuïtat a les que ja s'han vingut aplicant en el municipi des de l'aprovació de les normes del Pla Territorial de Mallorca (Aprovades per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004 – BOIB núm. 188 Ext. De 31-12-2004), i les seves successives modificacions.

A aquests efectes es proposa l'aprovació del les següents condicions:

1. Mesures estètiques:

Les edificacions que es vulguin legalitzar hauran de complir amb aquestes condicions d'estètica:

1. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes dels edificis a legalitzar serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres i terres. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
2. La fusteria exterior de les edificacions tindrà els colors habituals a la zona: pintada de verd, negre, gris, marró o fusta natural. Les persianes, en cas de tenir-ne hauran d'estar acabades pintades de verd, gris, marró o fusta natural.
3. La major part (almenys el 50%) de la superfície de cobertes de les edificacions ha de ser inclinada de teula àrab ocre al natural, amb una pendent mínima del 15%; es podran legalitzar cobertes planes sempre que el conjunt d'edificacions (tant les incloses en l'expedient de legalització com les que no) compleixin la condició anterior. A la coberta, han 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.
4. S'han d'eliminar o substituir les cobertes de plafons prefabricats sintètics, asfàltics, metàl·lics, fibrociment o similars, En cas de substitució hauran de complir amb les condicions indicades als apartats anteriors.
5. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal. La superfície coberta amb grava pel pas de vehicles serà l'estrictament necessària per accedir a l'habitatge amb vehicle i fer les maniobres de gir imprescindibles. La superfície coberta de gespa es limitarà a una superfície màxima igual a la que s' hagi autoritzat per les terrasses exteriors i sempre es situarà annexa a les edificacions.
6. L'acabat de les marjades i els murs de tancament de parcel·la que es legalitzin, s'executaran amb la tipologia i materials tradicionals, i podran ser, segons el cas, de pedra en sec sense morter, carreus de marès sense enfosquir o qualsevol material acabat amb morters dins la gamma dels ocres i marrons. L'alçada màxima d'aquests murs serà d'un metre i vint centímetres. Sobre els murs hi podrà haver malla ramadera i filferro, fins a una alçada total de dos metres i vint centímetres (mur i malla).

Amb la finalitat d'evitar la fragmentació d'hàbitats i facilitar el drenatge del terreny, caldrà garantir la circulació de la fauna a través del mur, deixant lliures, a nivell del terra, obertures o passos d'un mínim de 20 cm x 20 cm cada 20 metres a tot el perímetre.

En relació amb les malles, les característiques seran de tipologia ramadera (amb buits amples quadrats o rectangulars), pròpia del sòl rústic i integrades al paisatge. Es prohibeix la legalització de tancaments de filferro espinós.



Quan les malles s'hagin instal·lat directament sobre el terra, hauran de permetre la circulació de fauna silvestre, per la qual cosa a la part inferior hauran de garantir a tot el perímetre, obertures de 15 cm x 15 cm arran de terra. Sobre la malla es podran instal·lar filferros de reforç de l'estructura del tancament i sostinguin la malla.

Es prohibeix expressament l'ús generalitzat de la malla de simple torsió (romboidal o d'autopista), la malla de doble i triple torsió (hexagonal), la malla electrosoldada, així com els tancaments amb panells rígids plegats, per no respondre a sistemes tradicionals, pel seu gran impacte al paisatge i per l'impediment que suposen per a la circulació de la fauna.

Els tancaments al costat de camins, carreteres i autopistes han de permetre la contemplació de paisatges oberts i naturals, o de les perspectives sobre conjunts urbans tradicionals o llocs pintorescos. En el cas de barreres acústiques, els materials, les tipologies i la seva disposició han de possibilitar la plantació de vegetació per reduir l'impacte visual i paisatgístic. En cap cas no s'admetran panells de materials plàstics.

2. Mesures de reducció de la contaminació lumínica

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran d'incloure les mesures següents o assimilades:

a*) A l'enllumenat de l'edificació:** substitució o eliminació de qualsevol font de llum que emeti per sobre del pla horitzontal, de manera que es limiti el flux hemisfèric superior instal·lat al 0% en sòl rústic protegit, i al 5% en la resta de categories de sòl rústic; així com la substitució de les fonts de llum blanca, per blanc càlid (temperatura de color inferior a 2300K).

b) A l'enllumenat de les zones exteriors: eliminació de l'enllumenat exterior en sòl rústic protegit i enllumenat sense emissió per sobre del pla horitzontal en la resta de categories de sòl rústic, de color càlid (< 2300K) i amb un nivell d'il·luminació màxim sobre el terreny de 1 Lux.

En cas que els edificis, construccions, instal·lacions i usos ja compleixin amb aquestes condicions s'haurà justificar en el projecte de manera documentada.

3. Mesures relatives a l'increment de l'eficiència energètica

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran d'incloure mesures d'optimització del consum d'energia primària no renovable incorporant almanco una de les mesures següents:

a) Projecte de millora de l'eficiència energètica en l'envolupant tèrmica. S'haurà d'acreditar mitjançant l'aportació de certificats energètics d'abans i després amb el mateix programa reconegut oficialment i amb la mateixa versió, on s'acrediti la millora de la classe energètica de l'edifici almanco una lletra.

b) Sistemes de generació d'ACS, calefacció o climatització mitjançant biomassa, energia solar o aerotermia.

c) Sistemes de producció d'energia renovable mitjançant energia solar, eòlica o geotèrmica.

En cas que els edificis, construccions, instal·lacions i usos que puguin acreditar una eficiència energètica A o B, quedaran eximits de realitzar adaptacions addicionals.

En cas que els edificis, construccions, instal·lacions i usos ja compleixin amb les condicions dels punts b) o c) s'haurà justificar en el projecte de manera documentada.

4. Mesures relatives a l'increment de l'eficiència hídrica

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran d'incorporar la optimització de la demanda hídrica mitjançant l'ús de dipòsits o aljubs de recollida i reutilització d'aigua pluvial o d'aigües grises. Aquests tindran una capacitat mínima de 1m³/persona en el cas d'habitatges, y 0,2m³/persona per altres usos. En qualsevol cas tindran una capacitat mínima de 2m³.

En cas que els edificis, construccions, instal·lacions i usos ja en disposin s'haurà justificar en el projecte de manera documentada.

5. En els casos en què l'ús de què es tracti en cada cas constitueixi una activitat als efectes de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lacions, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, s'ha d'incorporar al projecte tècnic de legalització el corresponent projecte d'activitats, en el qual s'han de preveure les modificacions que si s'escau, siguin legalment exigibles per complir la normativa vigent en matèria d'activitats.

SEGON. Publicar el present Acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la Seu electrònica de la Corporació Municipal, per al seu general coneixement i als efectes adients.»





El que fem públic per a general coneixement.

Cosa que es notifica perquè en prengueu coneixement, compliment i efectes.

Contra la Resolució que posa fi a la via administrativa, podeu interposar alternativament recurs de reposició potestatiu davant l'Alcaldia d'aquest Ajuntament, en el termini d'un mes, de conformitat amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 de octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques; o bé interposar directament recurs contenciós administratiu, davant de Jutjat Contenciós Administratiu de les Illes Balears en el termini de dos mesos, comptadors des de la pràctica de la present notificació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa. Si s'optés per interposar el recurs de reposició potestatiu no podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que aquell sigui resolt expressament o se n'hagi produït la desestimació per silenci.

Tot això sense perjudici del que pugui interposar qualsevol altre recurs que pogués estimar més convenient al seu dret.

Selva, data de la signatura electrònica (4 d'abril de 2025)

El batle

Joan Rotger Seguí

