



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE LLUBÍ

3453

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

Ajuntament Ple, en sessió ordinària celebrada el dia 31 de març de 2025, s'ha aprovat el següent:

Fets

1. El Parlament de les Illes Balears, en sessió plenària de 26 de novembre de 2024, aprovà la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears (BOIB núm. 162, de 13 de desembre de 2024)
2. La disposició addicional setena de l'esmentada Llei 7/2024 estableix el procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic.
3. L'apartat 2 lletra b) de la citada disposició addicional que cada ajuntament, mitjançant un acord plenari, pot determinar discrecionalment i per raons d'interès públic, les mesures que han d'incorporar els projectes tècnics de cada sol·licitud de legalització. Aquests requisits s'han de relacionar amb les condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària; o han de ser mesures que contribueixin a reduir la contaminació lumínica i a incrementar l'eficiència energètica i/o hídrica de l'edificació, la construcció o la instal·lació mitjançant la utilització de material, 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.
4. La reducció de la contaminació lumínica és un objectiu de gran rellevància administrativa que transcendeix l'àmbit mediambiental, impactant positivament en la salut humana, la preservació de la biodiversitat i l'eficiència energètica. A més, millorar l'eficiència energètica a través d'una il·luminació sostenible no només redueix les emissions de gasos d'efecte hivernacle, sinó que també comporta un estalvi econòmic significatiu per a les comunitats i les administracions públiques.
5. Pel que fa als recursos hídrics, l'augment de l'eficiència en el seu consum és essencial en un context de canvi climàtic i escassetat de recursos naturals. Les tecnologies i pràctiques que optimitzen l'ús de l'aigua en edificis i construccions contribueixen a garantir una gestió més sostenible d'aquest recurs vital, reduint el seu desaprofitament i assegurant la disponibilitat futura per a tots els sectors de la societat.
6. En referència a la imatge dels edificis i construccions, la millora de les condicions estètiques és clau per fomentar entorns rústics i paisatges més agradables i harmònics, afavorint el benestar dels ciutadans. Així, aquests elements estan íntimament connectats amb els objectius de desenvolupament sostenible i amb la construcció d'un futur més equilibrat i respectuós amb el medi ambient.
7. Per tant, resulta necessària la fixació de les mesures estètiques, de reducció de la contaminació lumínica i d'increment de l'eficiència energètica i/o hídrica que han de regir els projectes tècnics de legalització de les edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents al sòl rústic del terme municipal de Llubi.

Fonaments de dret

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 (BOIB núm. 162, de 13 de desembre de 2024)

D'acord amb això i segons les disposicions legals vigents, PROPOSO a l'Ajuntament ple l'adopció dels següents

ACORDS

Primer.- Aprovar les següents 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.



El ple de l'ajuntament de Llubí, fent ús de la facultat reconeguda en l'apartat 2b) de la 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, acorda les següents mesures discrecionals i d'interès públic.

1. Condicions generals d'estètica: totes les edificacions o construccions que s'acullin al procés de legalització extraordinària, hauran de justificar el compliment íntegre de les mesures d'integració estàtica i paisatgística següents:

a. El compliment dels paràmetres d'integració estàtica i paisatgística establerts al Pla Territorial Insular de Mallorca, a través de l'apartat "1a" de la norma 22, en relació a l'aspecte exterior del volum edificat (apartats 5, 6 i 7), que es tradueixen en:

- Les fusteries exteriors de les edificacions seran de fusta o metàl·liques, de tipologia idèntica a la tradicional. S'entén, en aquest sentit, que les fusteries exteriors seran rectangulars de proporció vertical i que, en cas d'incorporar persianes, aquestes seran de tipologia mallorquina i fixades amb gaufons, sense bastiment perimetral. Pel que fa al color de les fusteries, caldrà justificar la integració cromàtica dins del conjunt (colors verds, marrons o grisos) i en cap cas podran ser blanques o d'alumini anoditzat al natural.
- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gama de la pedra, del marès o dels colors ocres-terrosos. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos com la totxana, el maó ceràmic, el bloc de formigó i/o similars. Caldrà justificar la integració cromàtica del conjunt i en cap cas es podran legalitzar colors que no s'ajustin a aquestes directrius, inclòs el blanc en totes les seves tonalitats.
- La coberta serà inclinada, de teula àrab. S'admetran superfícies de coberta plana superiors al límit fixat a l'apartat 7 de la norma 22 del PTM sempre que aquestes es trobin enrajolades o acabades amb rajola ceràmica natural, equiparable al color de les teules.

b. El compliment dels paràmetres d'integració estàtica i paisatgística establerts al Pla Territorial Insular de Mallorca, a través de l'apartat "1c" de la norma 22, en relació al tancament perimetral o exterior de les parcel·les (apartat 3), que es tradueixen en:

- Els tancaments de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla cingètica o de tipus vegetal; quan siguin d'obra seran de cantons de marès o de paret de pedra seca, amb una alçada màxima d'un metre del tram massís i una alçada màxima de 2.00m totals, incloent la part superior de malla, si n'hi ha. El sistema de fixació de la malla haurà de ser amb tutors de fusta, en qualsevol cas.

c. En cas que les edificacions o construccions disposin de cobertes o altres elements constructius que continguin aïllament, caldrà incloure la seva retirada complerta dins de les obres descrites en el projecte tècnic.

2. Condicions per a la reducció de la contaminació lumínica: d'acord amb la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de Protecció del medi nocturn de les Illes Balears, i d'acord amb la norma 44 del Pla Territorial Insular de Mallorca, les àrees incloses en els espais d'interès natural o en àmbits territorials que es considerin d'especial protecció per les seves característiques naturals -AANP, ANEI i ARIP – es consideren àrees amb entorns obscurs (E1 brillantor mínima); i les zones ubicades dins de les restants categories de sòl rústic, àrees de baixa brillantor (E2 brillantor reduïda). En aquests casos, caldrà justificar la reducció de la brillantor lluminosa nocturna. Totes les edificacions o construccions que s'acullin al procés de legalització extraordinària i estiguin ubicades en aquestes àrees, hauran de justificar el compliment íntegre de les condicions següents:

a. Supressió de qualsevol font de llum que emeti per sobre del pla horitzontal, així com la substitució de les fonts de llum blanca per llum càlida, de color inferior a 2300k.

3. Condicions per a l'increment de l'eficiència energètica: totes les edificacions o construccions que s'acullin al procés de legalització extraordinària, hauran de justificar el compliment de, com a mínim, una de les millores en l'eficiència energètica següents:

a. Millora de l'eficiència energètica de l'envolupant tèrmica, ja sigui amb la millora de l'aïllament tèrmic en façanes i/o cobertes com a través de la substitució i millora de fusteries, incorporació de proteccions solars, etc. En aquest sentit, s'admetrà aplicar sistemes d'aïllament tèrmic per la cara exterior, tant en façanes com en cobertes, sense penalitzar l'alteració dels paràmetres urbanístics bàsics preexistents, de la mateixa manera que l'article 33 de la mateixa Llei 7/2024 ho estableix en la nova disposició addicional vint-i-tresena per als casos en sòl urbà. Per tal d'acreditar la millora en aquest apartat, caldrà aportar càlcul justificatiu de la millora, amb el quadre comparatiu en el consum d'energia primària no renovable.

b. Millora de l'eficiència energètica de les instal·lacions, amb la renovació dels sistemes de generació d'ACS, de calefacció i/o de climatització. Per tal d'acreditar la millora en aquest apartat, caldrà aportar càlcul justificatiu de la millora, amb el quadre comparatiu en el consum d'energia primària no renovable.

c. Instal·lació de sistemes de producció d'energia renovable.

4. Condicions per a la millora de l'eficiència hídrica: totes les edificacions o construccions que s'acullin al procés de legalització extraordinària, hauran de justificar el compliment de, com a mínim, una de les millores en l'eficiència hídrica següents:





- a) En cas de legalització de nous habitatges, el compliment de l'article 4.03 de les NNSS de Llubí, pel que fa a la reserva mínima d'aigua potable, que haurà de ser d'un mínim de 1.3m3, o de 300 litres/persona del programa funcional total d'habitatge. Aquesta reserva haurà de contemplar la recollida del conjunt d'aigües pluvials de les cobertes.
- b) La instal·lació d'un circuit separatiu per a la reutilització de les aigües grises, condicionades i tractades, per als sanitaris i/o les instal·lacions de reg.
- c) En cas de legalització de noves piscines, la instal·lació d'un sistema de recuperació de l'aigua de rentat dels filtres de la piscina o bé la instal·lació d'un sistema per a la reutilització de les aigües de la piscina, condicionades i tractades, per als sanitaris i/o les instal·lacions de reg.

QUADRE RESUM DE REQUERIMENTS

ÀMBIT DE LA MESURA	DESCRIPCIÓ DE LA MESURA	
INTEGRACIÓ ESTÈTICA	Aspecte i material d'acabat de les façanes exteriors	Mesura indispensable
	Tipologia, material i color de les fusteries exteriors	Mesura indispensable
	Tipologia i material d'acabat de les cobertes	Mesura indispensable
REDUCCIÓ CONTAMINACIÓ LUMÍNICA	Supressió fonts de llum amb emissió per sobre del pla horitzontal	Mesura indispensable
	Substitució llum blanca per llum càlida	Mesura indispensable
MILLORA DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA	Millora de l'eficiència de l'envolupant tèrmica	Incloure una de les tres opcions
	Millora de l'eficiència de les instal·lacions	
	Instal·lació de sistemes de producció d'energia renovable	
MILLORA DE L'EFICIÈNCIA HÍDRICA	Reserva d'aigua, amb recollida d'aigües pluvials	Incloure una de les tres opcions
	Reutilització d'aigües grises	
	Reutilització de l'aigua de la piscina	

Segon.- Publicar dit acord al BOIB.

Llubí, document signat electrònicament (2 d'abril de 2025)

La batlessa
Magdalena Perelló Frontera