

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE LLUBÍ

3453

Medidas que deben contemplarse en los proyectos técnicos de legalización extraordinaria amparados en la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears

Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2025, se ha aprobado lo siguiente:

Hechos

1. El Parlamento de las Illes Balears, en sesión plenaria de 26 de noviembre de 2024, aprobó la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB núm. 162, de 13 de diciembre de 2024)
2. La disposición adicional séptima de la citada Ley 7/2024 establece el procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico.
3. El apartado 2 letra b) de la citada disposición adicional que cada ayuntamiento, mediante acuerdo plenario, puede determinar discrecionalmente y por razones de interés público, las medidas que deben incorporar los proyectos técnicos de cada solicitud de legalización. Estos requisitos deben relacionarse con las condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria; o deben ser medidas que contribuyan a reducir la contaminación lumínica ya incrementar la eficiencia energética y/o hídrica de la edificación, construcción o instalación mediante la utilización de material, técnicas y sistemas constructivos, cambio de instalaciones, generación de energía renovable, instalaciones de depósitos de agua o cualquier otro sistema de reducción del consumo energético o híd.
4. La reducción de la contaminación lumínica es un objetivo de gran relevancia administrativa que trasciende al ámbito medioambiental, impactando positivamente en la salud humana, la preservación de la biodiversidad y la eficiencia energética. Además, mejorar la eficiencia energética a través de una iluminación sostenible no sólo reduce las emisiones de gases de efecto invernadero, sino que comporta un ahorro económico significativo para las comunidades y las administraciones públicas.
5. Por lo que respecta a los recursos hídricos, el aumento de la eficiencia en su consumo es esencial en un contexto de cambio climático y escasez de recursos naturales. Las tecnologías y prácticas que optimizan el uso del agua en edificios y construcciones contribuyen a garantizar una gestión más sostenible de este recurso vital, reduciendo su desperdicio y asegurando la disponibilidad futura para todos los sectores de la sociedad.
6. En referencia a la imagen de los edificios y construcciones, la mejora de las condiciones estéticas es clave para fomentar entornos rústicos y paisajes más agradables y armónicos, favoreciendo el bienestar de los ciudadanos. Así, estos elementos están íntimamente conectados con los objetivos de desarrollo sostenible y con la construcción de un futuro más equilibrado y respetuoso con el medio ambiente.
7. Por tanto, resulta necesaria la fijación de las medidas estéticas, de reducción de la contaminación lumínica y de incremento de la eficiencia energética y/o hídrica que deben regir los proyectos técnicos de legalización de las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en el suelo rústico del término municipal de Llubi.

Fundamentos de derecho

Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares (BOIB núm. 162, de 13 de diciembre de 2024)

De acuerdo con ello y según las disposiciones legales vigentes, PROPONGO al Ayuntamiento pleno la adopción de los siguientes

ACUERDOS

Primero.- Aprobar las siguientes Medidas que deben contemplarse en los proyectos técnicos de legalización extraordinaria amparados en la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.



El pleno del ayuntamiento de Llubí, en uso de la facultad reconocida en el apartado 2b) de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, acuerda las siguientes medidas discrecionales y de interés público.

1. Condiciones generales de estética: todas las edificaciones o construcciones que se acojan al proceso de legalización extraordinaria, deberán justificar el cumplimiento íntegro de las siguientes medidas de integración estática y paisajística:

a. El cumplimiento de los parámetros de integración estética y paisajística establecidos en el Plan Territorial Insular de Mallorca, a través del apartado "1a" de la norma 22, en relación con el aspecto exterior del volumen edificado (apartados 5, 6 y 7), que se traducen en:

- Las carpinterías exteriores de las edificaciones serán de madera o metálicas, de tipología idéntica a la tradicional. Se entiende, en este sentido, que las carpinterías exteriores serán rectangulares de proporción vertical y que, en caso de incorporar persianas, éstas serán de tipología mallorquina y fijadas con gaufones, sin premarco. En cuanto al color de las carpinterías, deberá justificarse la integración cromática dentro del conjunto (colores verdes, marrones o grises) y en ningún caso podrán ser blancas o de aluminio anodizado al natural.
- El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, del marés o de los colores ocre-terrosos. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos como el ladrillo, el ladrillo cerámico, el bloque de hormigón y/o similares. Habrá que justificar la integración cromática del conjunto y en ningún caso se podrán legalizar colores que no se ajusten a estas directrices, incluido el blanco en todas sus tonalidades.
- La cubierta será inclinada, de teja árabe. Se admitirán superficies de cubierta plana superiores al límite fijado en el apartado 7 de la norma 22 del PTM siempre que éstas se encuentren alicatadas o terminadas con baldosa cerámica natural, equiparable al color de las tejas.

b. El cumplimiento de los parámetros de integración estética y paisajística establecidos en el Plan Territorial Insular de Mallorca, a través del apartado "1c" de la norma 22, en relación con el cerramiento perimetral o exterior de las parcelas (apartado 3), que se traducen en:

- Los cierres de las propiedades, cuando no sean de obra, serán de malla cingética o tipo vegetal; cuando sean de obra serán de esquinas de piedra arenisca o de pared de piedra seca, con una altura máxima de un metro del tramo macizo y una altura máxima de 2.00m totales, incluyendo la parte superior de malla, si la hubiere. El sistema de fijación de la malla deberá estar con tutores de madera, en cualquier caso.

c. En caso de que las edificaciones o construcciones dispongan de cubiertas u otros elementos constructivos que contengan aminado, se deberá incluir su retirada completa dentro de las obras descritas en el proyecto técnico.

2. Condiciones para la reducción de la contaminación lumínica: de acuerdo con la Ley 3/2005, de 20 de abril, de Protección del medio nocturno de las Illes Balears, y de acuerdo con la norma 44 del Plan Territorial Insular de Mallorca, las áreas incluidas en los espacios de interés natural o en ámbitos territoriales que se consideren de especial protección para sus características curso (E1 brillo mínimo); y las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico, áreas de bajo brillo (E2 brillo reducido). En estos casos, deberá justificarse la reducción del brillo luminoso nocturno. Todas las edificaciones o construcciones que se acojan al proceso de legalización extraordinaria y estén ubicadas en estas áreas, deberán justificar el cumplimiento íntegro de las siguientes condiciones:

a. Supresión de cualquier fuente de luz que emita por encima del plano horizontal, así como la sustitución de las fuentes de luz blanca por luz cálida, de color inferior a 2300k.

3. Condiciones para el incremento de la eficiencia energética: todas las edificaciones o construcciones que se acojan al proceso de legalización extraordinaria, deberán justificar el cumplimiento de, como mínimo, una de las siguientes mejoras en la eficiencia energética:

a. Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica, ya sea con la mejora del aislamiento térmico en fachadas y/o cubiertas como a través de la sustitución y mejora de carpinterías, incorporación de protecciones solares, etc. En este sentido, se admitirá aplicar sistemas de aislamiento térmico por la cara exterior, tanto en fachadas como en cubiertas, sin penalizar la alteración de los parámetros urbanísticos básicos preexistentes, al igual que el artículo 33 de la misma Ley 7/2024 lo establece en la nueva disposición adicional vigésima tercera para los casos. Para acreditar la mejora en este apartado, será necesario aportar cálculo justificativo de la mejora, con el cuadro comparativo en el consumo de energía primaria no renovable.

b. Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones, con la renovación de los sistemas de generación de ACS, calefacción y/o climatización. Para acreditar la mejora en este apartado, será necesario aportar cálculo justificativo de la mejora, con el cuadro comparativo en el consumo de energía primaria no renovable.

c. Instalación de sistemas de producción de energía renovable.





4. Condiciones para la mejora de la eficiencia hídrica: todas las edificaciones o construcciones que se acojan al proceso de legalización extraordinaria, tendrán que justificar el cumplimiento de, como mínimo, una de las mejoras en la eficiencia hídrica siguientes:

- a) En caso de legalización de nuevas viviendas, el cumplimiento del artículo 4.03 de las NNSS de Llubí, en lo que se refiere a la reserva mínima de agua potable, que deberá ser de un mínimo de 1.3m^3 , o de 300 litros/persona del programa funcional total de vivienda. Esta reserva deberá contemplar la recogida del conjunto de aguas pluviales de las cubiertas.
- b) La instalación de un circuito separativo para la reutilización de las aguas grises, acondicionadas y tratadas, para los sanitarios y/o las instalaciones de riego.
- c) En caso de legalización de nuevas piscinas, la instalación de un sistema de recuperación del agua de lavado de los filtros de la piscina o bien la instalación de un sistema para la reutilización de las aguas de la piscina, acondicionadas y tratadas, para los sanitarios y/o las instalaciones de riego.

CUADRO RESUMEN DE REQUERIMIENTOS

ÁMBITO DE LA MEDIDA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA	
INTEGRACIÓN ESTÉTICA	Aspecto y material de acabado de las fachadas exteriores	Medida indispensable
	Tipología, material y color de las carpinterías exteriores	Medida indispensable
	Tipología y material de acabado de las cubiertas	Medida indispensable
REDUCCIÓN CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	Supresión fuentes de luz con emisión por encima del plano horizontal	Medida indispensable
	Sustitución luz blanca por luz cálida	Medida indispensable
MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA	Mejora de la eficiencia de la envolvente térmica	Incluir una de las tres opciones
	Mejora de la eficiencia de las instalaciones	
	Instalación de sistemas de producción de energía renovable	
MEJORA DE LA EFICIENCIA HÍDRICA	Reserva de agua, con recogida de aguas pluviales	Incluir una de las tres opciones
	Reutilización de aguas grises	
	Reutilización del agua de la piscina	

Segundo.- Publicar dicho acuerdo en el BOIB.

Llubí, documento firmado electrónicamente (2 de abril de 2025)

La alcaldesa

Magdalena Perelló Frontera.

