

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE ALAIOR

5327

Medidas a adoptar en las edificaciones, construcciones e instalaciones que se acojan al procedimiento de legalización extraordinaria previsto en 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

Exp. N.º: 5709/2025

Se hace público que el Pleno del Ayuntamiento de Alaior, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de mayo de 2025, ha acordado, entre otros, aprobar los criterios técnicos de las medidas a a las edificaciones, construcciones e instalaciones que se acojan al procedimiento de legalización extraordinaria previsto en 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 que se transcriben a continuación:

"Medidas a adoptar en las edificaciones, construcciones e instalaciones que se acojan al procedimiento de legalización extraordinaria previsto en 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

En uso de la facultad reconocida en el apartado 2 b 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, que se considera que ha desarrollado sus efectos en el ámbito territorial de la isla de Menorca el día 25/03/2025, mediante acuerdo de Pleno del Consell Insular de Menorca, de día 17 de marzo de 2025, publicado en el BOIB n.º 37 de día 25/03/2025, se proponen las siguientes condiciones generales de estética y medioambientales sobre los proyectos susceptibles de acogerse al procedimiento de legalización extraordinaria previsto en la misma disposición adicional séptima de la Ley 7/2024.

a) Condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria:

Los proyectos deberán prever las obras y actuaciones que resulten necesarias para justificar que cumplen las mismas condiciones de tipología, estética y materiales, que resultan exigibles en las edificaciones en suelo rústico, todo de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Alaior actualmente vigente (PGOU 94). O en todo caso, deberá justificarse que los edificios, construcciones e instalaciones a legalizar ya cumplen dichos requisitos.

Y muy especialmente, los proyectos deberán justificar que cumplen los requisitos y condiciones previstos en el apartado b del artículo 221 bis de este PGOU 94, que se transcribe a continuación:

b) Condiciones de tipología

- La composición de las edificaciones, sus cubiertas, fachadas, materiales y colores deberán adaptarse al ambiente en el que se sitúen, prohibiéndose expresamente la utilización en el exterior de carpintería metálica anodizada o metalizada, fibrocemento, vallas metálicas y, en general, materiales no tradicionales de Menorca.
- Se podrá denegar la licencia de no adaptarse a la tipología o estilo arquitectónico de la casa rural menorquina, quedando expresamente prohibidos los muros de bloques de hormigón o bloque visto.
- Será preceptivo el uso de colores tierra o blanco.

b) Medidas que contribuyan a reducir la contaminación lumínica y a incrementar la eficiencia energética o hídrica de la edificación, construcción o instalación, mediante la utilización de materiales, 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 hídrico de la red

Complementando la necesidad de que los proyectos de legalizaciones extraordinarias deben prever un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Illes Balears, exigido en el apartado 2a de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, los proyectos de legalizaciones extraordinarias también deberán cumplir los siguientes requisitos:



- Medidas relativas a la reducción de la contaminación lumínica:

Los proyectos deberán prever las correspondientes obras y actuaciones a fin de no disponer de ninguna fuente de luz exterior ni ninguna fuente de luz interior que produzca intrusión lumínica hacia el exterior, todo conforme a lo previsto en la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears, y el Reglamento de protección del medio nocturno de Menorca, aprobado en fecha 21/06/2021 (BOIB n.º 100 de 27/07/2021).

En concreto, deberá cumplirse que:

- i. Las luminarias deberán respetar los valores máximos de emisión de flujo de hemisferio superior instalado (FHSi) del 0% en suelo rústico de alto nivel de protección, y del 1% en las demás categorías de suelo.
- ii. Las lámparas instaladas solo podrán ser de tipo A (emisión de luz de $T_c \leq 1900$ K - luz ámbar) cuando se ubiquen en suelo rústico de alto nivel de protección; y solo podrán ser de tipo A o B (emisión de luz entre los $1900 \text{ K} \leq T_c \leq 2250$ K – blanco supercálido) en las demás categorías de suelo.

Para acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, deberán aportarse los certificados de FHSi de las luminarias a instalar, y las fichas técnicas de las lámparas correspondientes.

- Medidas relativas al incremento de la eficiencia energética:

Los proyectos deberán prever una reducción del consumo de energía primaria no renovable (combustibles fósiles como gas, carbón, petróleo, etc.), con al menos una de las siguientes medidas:

- Mejora de la eficiencia energética en la envolvente térmica.
- Mejora de la eficiencia energética de los sistemas de generación de ACS, calefacción o climatización.
- Instalación de sistemas de producción de energía renovable.
- Otras medidas similares que permitan reducir el consumo energético.

Deberá acreditarse mediante la aportación de certificados energéticos de antes y después con el mismo programa reconocido oficialmente y con la misma versión, donde se acredite la mejora de la clase energética del edificio al menos una letra (pasando, por ejemplo, de la clase F a la clase E, o de la clase E a la clase D).

Los edificios que ya dispongan de una eficiencia energética clase A quedan exentos de acreditar la reducción de la demanda energética mediante la aportación de los certificados energéticos de antes y después, y solo será exigible presentar el certificado energético que acredite la clase A en eficiencia energética del edificio en cuestión.

Los edificios de uso industrial, de defensa y agrícolas no residenciales, o partes de los mismos, de baja demanda energética, y los edificios independientes con una superficie útil total inferior a 50 m², que se consideren excluidos del ámbito de aplicación del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, se consideran excluidos de presentar los certificados energéticos de antes y después de la legalización.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán exigir la adopción de alguna o algunas de las medidas anteriores, en los casos previstos en los dos párrafos anteriores, si se considera oportuno y de interés público, atendiendo a las características del edificio, construcción o instalación a legalizar.

- Medidas relativas al incremento de la eficiencia hídrica.

Los proyectos deberán prever las obras o actuaciones necesarias para reducir la demanda hídrica anual del edificio, construcción o instalación a legalizar, mediante la instalación de depósitos de recogida y reutilización de agua pluvial o de aguas grises, y las instalaciones necesarias para su reutilización por los servicios propios del edificio, construcción o instalación.

Alternativamente, también podrán admitirse otras soluciones o instalaciones (como por ejemplo la instalación de un baño seco), siempre y cuando quede acreditada la reducción de la demanda hídrica anual del edificio, construcción o instalación.

En caso de que los edificios, construcciones o instalaciones a legalizar ya dispongan de instalaciones para la recogida y reutilización de las aguas pluviales, no será necesario prever estos tipos de instalaciones, siempre y cuando el proyecto acredite la suficiencia de estas instalaciones con relación a la demanda anual de agua, y justifique la imposibilidad de adoptar nuevas medidas, razonables y proporcionadas, para reducir la demanda hídrica anual del edificio, construcción o instalación que se prevé legalizar."

Lo que se hace público para conocimiento general, haciendo constar que la vigencia y eficacia del acuerdo empezará a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears.





Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso potestativo de reposición ante el Pleno en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente al de la publicación en el BOIB, de acuerdo con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Asimismo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Si se opta por interponer recurso potestativo de reposición, no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo en tanto no se haya dictado resolución expresa del recurso de reposición o se produzca su desestimación por silencio. Todo ello, sin perjuicio de poder interponer cualquier otro recurso más conveniente en derecho.

Alaior, en la fecha de la firma electrónica (16 de mayo de 2025)

El alcalde

José Luís Benejam Saura

