

MESURES A ADOPTAR A LES EDIFICACIONS QUE ES PUGUIN ACOLLIR AL PROCEDIMENT DE LEGALITZACIÓ EXTRAORDINÀRIA DE CONFORMITAT AL QUE S'ESTABLEIX A LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL SÈPTIMA 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.

El Ple en sessió celebrada el passat 14/03/25, va adoptar, entre altres el següent Acord, que es transcriu literalment:

PRIMER. - Aprovar les mesures que hauran d'incorporar els projectes tècnics de les edificacions que es puguin acollir al procediment de legalització extraordinària, establert a 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.

1. Amb relació als usos i activitats no susceptibles de legalització extraordinària:
 - a. No podran acollir-se a aquest procediment extraordinari de legalització, aquells usos que figurin com a condicionats o prohibits (2, 2-3, 3), tret de l'ús d'habitatge unifamiliar condicionat (2, 2-3); a les matris d'ordenació del sòl rústic, incloses a:
 - i. Annex I, de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries.
 - ii. Annex del Pla Territorial Insular de Mallorca.
2. Condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària:

Els projectes hauran d'incloure les mesures corresponents per tal de que totes les edificacions, construccions i/o instal·lacions a legalitzar, així com les existents dins la parcel·la, compleixin amb totes les condicions estètiques que estableix el PGOU de Lluçmajor i el Pla Territorial Insular de Mallorca, en vigor, tals com:

 - a. Amb caràcter general:
 - i. La composició de les edificacions, les seves cobertes, façanes, materials i colorit seran els tradicionals de la zona.
 - ii. L'estil arquitectònic estarà en la línia del que s'ha utilitzat tradicionalment i estaran prohibides totes aquelles innovacions que puguin comprometre o pertorbar un medi que s'ha de preservar a tota costa.
 - iii. Els Serveis Tècnics Municipals podran establir, motivadament, adaptacions i ajustaments d'integració paisatgística, amb referència a les condicions d'aquest document o a mesures addicionals d'integració paisatgística que considerin adients, per tal d'evitar resultats discordants amb l'entorn immediat.
 - b. En relació a la part de la parcel·la no ocupada per l'edificació, construcció o instal·lació:

- i. S'haurà de mantenir en estat natural, o bé, de manera degudament acreditada, en explotació agrícola, ramadera o forestal.
 - c. Fusteries:
 - i. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.
 - ii. Els elements auxiliars com persianes, reixes, etc. només es podran pintar de color marró o verd.
 - d. Acabats de façana:
 - i. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
 - e. Cobertes:
 - i. La coberta serà inclinada de teula àrab. Es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 20% de la superfície ocupada total de l'edificació principal.
 - ii. A la coberta, hauran 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.
 - f. Tancaments de parcel·la:
 - i. Els tancaments de les finques s'ajustaran al que estableixi el Pla Territorial Insular de Mallorca, en vigor.
 - g. Acabat de les terrasses:
 - i. S'hauran d'adaptar al punt 2.a.ii. d'aquest document.
Sense perjudici de l'anterior, en cas de dubtes o discrepàncies s'haurà d'estar a les condicions estètiques establertes en el Pla Territorial Insular de Mallorca, així com les del Pla General d'Ordenació de Lluçmajor.
3. Mesures que contribueixin a reduir la contaminació lumínica del medi nocturn, els projectes hauran d'incloure:
- a. En relació a l'enllumenat exterior de l'edificació:
 - i. 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 (FHSI) al 0% en sòl rústic protegit, i al 5% en la resta de categories de sòl rústic.
 - ii. Substitució de les fonts de llum blanca, per blanc súper càlid (temperatura de color inferior a 2300K).
 - b. En relació a l'enllumenat de les zones exteriors:
 - i. Eliminació de l'enllumenat exterior.
(D'acord amb la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de Protecció del Medi Nocturn de les Illes Balears, i 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 la resta de categories de

sòl rústic Àrees de baixa brillantor (E2 brillantor reduïda), per això s'ha de justificar la reducció de la brillantor lluminosa nocturna, mantenint el màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes.)

4. Mesures per a incrementar l'eficiència energètica dels habitatges:

- a. S'haurà de cobrir la totalitat, o bé, part del consum anual elèctric previst, mitjançant la instal·lació de generació renovable d'autoconsum. La instal·lació d'autoconsum pot ser aïllada o connectada a la xarxa i, en aquest darrer cas, la potència mínima de generació que s'ha d'instal·lar és la que determinin dues hores d'ús diari de la potència prevista, calculada segons el que estableix el Reglament electrotècnic per a baixa tensió, aprovat pel Reial decret 842/2002, de 2 d'agost. Mitjançant una resolució del conseller competent en matèria d'energia, dictada en el marc del títol IV de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es pot modificar la potència mínima de generació renovable que s'ha d'instal·lar, en línia amb el que s'estableix a l'article 51 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.
- b. Els projectes hauran de preveure una reducció del consum d'energia primària amb fonts no renovables mitjançant la implantació d'alguna de les mesures següents:
 - i. Millora de l'eficiència dels sistemes de generació d'ACS, calefacció o climatització.
 - ii. Millora de l'eficiència en l'envolupant tèrmica.

Aquestes millores s'hauran d'acreditar mitjançant l'aportació de certificats energètics, d'abans i després, amb el mateix programa reconegut oficialment i amb la mateixa versió, en els que s'acrediti la millora, d'una lletra com a mínim, de la classe energètica de l'edifici.

5. Mesures per a incrementar l'eficiència hídrica:

- a. Els projectes hauran de preveure una reducció de la demanda hídrica mitjançant la instal·lació de dipòsits de recollida d'aigües pluvials per a la seva posterior reutilització.
- b. S'hauran d'instal·lar, com a mínim, dispositius d'estalvi d'aigua, tals com:
 - i. Airejadors, dispositius termoestàtics, pulsador temporitzat, etc. en aixetes i punts de reg.
 - ii. Claus de regulació abans dels punts de consum.
 - iii. Cisternes de mitja descàrrega, o de descàrrega que es pugui interrompre.
 - iv. Altres mesures similars que permetin estalviar aigua.

Aquestes millores s'hauran d'acreditar mitjançant la presentació d'una memòria tècnica, per mitjà de la qual es justifiquin les mesures adoptades juntament amb un càlcul estimat de l'estalvi d'aigua.

SEGUNDO. – Publicar aquest acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, a la seu electrònica municipal i en el tauló d'anuncis.