

MEDIDAS A ADOPTAR EN LAS EDIFICACIONES QUE SE ACOJAN AL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA ESTABLECIDO 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 LES ILLES BALEARS.

El Pleno en sesión realizada el pasado 14/03/25, adoptó, entre otros el siguiente Acuerdo, que se transcribe literalmente:

PRIMERO. - Aprobar las medidas que tendrán que incorporar los proyectos técnicos de las edificaciones que se acojan al procedimiento de legalización extraordinaria, establecido 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.

1. En relación con los usos y actividades no susceptibles de legalización extraordinaria:
 - a. No podrán acogerse a este procedimiento extraordinario de legalización, aquellos usos que figuren como condicionados o prohibidos (2, 2-3, 3), salvo el uso de vivienda unifamiliar condicionada (2, 2-3); en las matrices de ordenación del suelo rústico, incluidas en:
 - i. Anexo I, de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias.
 - ii. Anexo del Plan Territorial Insular de Mallorca.
2. Condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria.

Los proyectos tendrán que incluir las medidas correspondientes para que todas las edificaciones, construcciones y/o instalaciones a legalizar, así como las existentes dentro de la parcela, cumplen con todas las condiciones estéticas que establece el PGOU de Llucmajor y el Plan Territorial Insular de Mallorca, en vigor, tales como:

 - a. Con carácter general:
 - i. La composición de las edificaciones, sus cubiertas, fachadas, materiales y colorido serán los tradicionales de la zona.
 - ii. El estilo arquitectónico estará en la línea del empleado tradicionalmente y estarán prohibidas todas aquellas innovaciones que puedan comprometer o perturbar un medio que se tiene que preservar a toda costa.
 - iii. Los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer, motivadamente, adaptaciones y ajustes de integración paisajística, con referencia a las condiciones de este documento o a medidas adicionales de integración paisajística que consideren adecuadas, para evitar resultados discordantes con el entorno inmediato.
 - b. En relación con la parte de la parcela no ocupada por la edificación, construcción o instalación:

- i. Se tendrá que mantener en estado natural, o bien, de manera debidamente acreditada, en explotación agrícola, ganadera o forestal.
- c. Carpinterías:
 - i. La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.
 - ii. Los elementos auxiliares como persianas, rejas, etc. solo se podrán pintar de color marrón o verde.
- d. Acabados de fachada:
 - i. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra del marés o de los ocre tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos como por ejemplo el ladrillo, el bloque de hormigón y similares.
- e. Cubiertas:
 - i. La cubierta será inclinada de teja árabe. Se permitirá otro tipo de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios, siempre que estos no superen el 20% de la superficie ocupada total de la edificación principal.
 - ii. En la cubierta, tendrán que quedar integrados todos los elementos que se tengan que instalar en la parte superior del edificio de forma que no sean visibles a larga distancia.
- f. Cierres de la parcela:
 - i. Los cierres de las fincas se ajustarán a lo que establezca el Plan Territorial Insular de Mallorca, en vigor.
- g. Acabado de las terrazas:
 - i. Se tendrán que adaptar en su punto 2.a.ii. de este documento.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de dudas o discrepancias se tendrá que atener a las condiciones estéticas establecidas en el Plan Territorial Insular de Mallorca, así como las del Plan General de Ordenación de Lluçmajor.

3. Medidas que contribuyan a reducir la contaminación lumínica del medio nocturno, los proyectos tendrán que incluir:
 - a. En relación al alumbrado exterior de la edificación:
 - i. Sustitución o eliminación de cualquier fuente de luz que emita por encima del plano horizontal, de forma que se limite el flujo hemisférico superior instalado (FHSI) al 0% en suelo rústico protegido, y al 5% en el resto de las categorías de suelo rústico.
 - ii. Sustitución de las fuentes de luz blanca, por blanco súper cálido (temperatura de color inferior a 2300K).
 - b. En relación al alumbrado de las zonas exteriores:
 - i. Eliminación del alumbrado exterior.
(De acuerdo con la Ley 3/2005, de 20 de abril, de Protección del Medio Nocturno de las Islas Baleares, y 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 por sus características naturales —AANP, ANEI y ARIP— se consideran Áreas con entornos oscuros (E1 brillantez mínima); y las zonas ubicadas

dentro de las restantes categorías de suelo rústico Áreas de baja brillantez (E2 brillantez reducida), por eso se tiene que justificar la reducción de la brillantez luminosa nocturna, manteniendo el máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas.)

4. Medidas para incrementar la eficiencia energética de las viviendas:

- a. Se tendrá que cubrir la totalidad, o bien, parte del consumo anual eléctrico previsto, mediante la instalación de generación renovable de autoconsumo. La instalación de autoconsumo puede ser aislada o conectada a la red y, en este último caso, la potencia mínima de generación que se tiene que instalar es la que determinen dos horas de uso diario de la potencia prevista, calculada según lo que establece el Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto. Mediante una resolución del consejero competente en materia de energía, dictada en el marco del título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se puede modificar la potencia mínima de generación renovable que se tiene que instalar, en línea con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
- b. Los proyectos tendrán que prever una reducción del consumo de energía primaria con fuentes no renovables mediante la implantación de alguna de las medidas siguientes:
 - i. Mejora de la eficiencia de los sistemas de generación de ACS, calefacción o climatización.
 - ii. Mejora de la eficiencia en el envolvente térmica.

Estas mejoras se tendrán que acreditar mediante la aportación de certificados energéticos, de antes y después, con el mismo programa reconocido oficialmente y con la misma versión, en los que se acredite la mejora, de una letra como mínimo, de la clase energética del edificio.

5. Medidas para incrementar la eficiencia hídrica:

- a. Los proyectos tendrán que prever una reducción de la demanda hídrica mediante la instalación de depósitos de recogida de aguas pluviales para su posterior reutilización.
- b. Se tendrán que instalar, como mínimo, dispositivos de ahorro de agua, tales como:
 - i. Aireadores, dispositivos termostáticos, pulsadores temporizados, etc. en grifos y puntos de riego.
 - ii. Llaves de regulación antes de los puntos de consumo.
 - iii. Cisternas de media descarga, o de descarga que se pueda interrumpir.
 - iv. Otras medidas similares que permitan ahorrar agua. Estas mejoras se tendrán que acreditar mediante la presentación de una memoria técnica, por medio de la cual se justifiquen las medidas adoptadas junto con un cálculo estimado del ahorro de agua.

SEGUNDO. – Publicar este acuerdo en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en la sede electrónica municipal, y en el tablón de anuncios.