



Assumpte: **Proposta de les mesures a adoptar a les edificacions que s'acullin 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**

BARTOMEU ANTICH GARCIA (1 de 1)  
Codi Validador: 20070205  
Data Signatura: 20070205  
HASH: 20b6935c569e073a3723a66cb3ff2a73

## I. ANTECEDENTS

El 13 de desembre de 2024 es va publicar la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

En la Disposició addicional setena de dita llei s'aprova el *Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic*.

El *Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic* estableix les condicions que s'han de complir per a poder legalitzar edificacions, instal·lacions i usos existents en sòl rústic on ja no sigui exigible adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística i en el punt 2, que es transcriu a continuació, es detallen les mesures que s'han d'incorporar en el projecte tècnic:

2. *El procediment l'ha d'iniciar la persona interessada, davant l'ajuntament corresponent, amb la sol·licitud de llicència de legalització extraordinària, que ha de comprendre totes les obres i els usos existents en la mateixa unitat predial que es trobin en situació de fora d'ordenació, ja sigui per legalitzar-los, ja sigui per legalitzar-ne una part i demolar la part respecte de la qual, a l'entrada en vigor d'aquesta llei, encara es puguin adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística.*

*A la sol·licitud s'ha d'adjuntar un projecte tècnic de legalització, adaptat a les particularitats derivades d'aquesta disposició, el qual ha d'incorporar les mesures següents:*

a) *En tot cas, un sistema de depuració d'aigua adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears.*  
b) *Si s'escau, les mesures que, discrecionalment i per raons d'interès públic, estableixi cada ajuntament als efectes específics d'aquest procediment de legalització extraordinària, mitjançant un acord plenari, en relació amb:*

1r. *Les condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària.*

2n. *Les que contribueixin a reduir la contaminació lumínica i a incrementar l'eficiència energètica o hídrica de l'edificació, la construcció o la instal·lació mitjançant la utilització de materials, 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.*

*Així mateix, en els casos en què l'ús de què es tracti en cada cas constitueixi una activitat als efectes de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, s'ha*



*d'incorporar al projecte tècnic de legalització el corresponent projecte d'activitats, en el qual s'han de preveure les modificacions que, si s'escau, siguin legalment exigibles per complir la normativa vigent en matèria d'activitats.*

*Sense perjudici de tot l'anterior, els ajuntaments, mitjançant també d'un acord plenari, poden establir, discrecionalment i per raons d'interès públic, les activitats i els usos que, als efectes específics d'aquesta disposició addicional, no seran susceptibles de legalització extraordinària.*

Per tant, els ajuntament, mitjançant un Acord de Ple, poden determinar i definir algunes de les mesures que han d'adoptar les edificacions que és legalitzin segons la Disposició addicional setena.

## II. VALORACIÓ

Les mesures que poden establir els ajuntaments es divideixen en dos apartats:

1r. Les condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària.

2n. Les que contribueixin a reduir la contaminació lumínica i a incrementar l'eficiència energètica o hídrica de l'edificació, la construcció o la instal·lació mitjançant la utilització de materials, 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.

Cal assenyalar que la legalització d'edificacions en rústic suposa la consolidació d'una edificació en terrenys, en general, de gran valor paisatgístic, agrari i mediambiental i que en el moment de la seva implantació no van tenir cap control previ públic que perseguís una integració en el territori i una qualitat mínima de construcció que disminuís la seva demanda energètica i hídrica en benefici d'un repartiment equilibrat dels recursos naturals dels quals disposem.

Vivim en un territori limitat on, degut al canvi climàtic, cada cop haurem d'optimitzar més els recursos mediambientals disponibles. Per aquest motiu, es considera un interès públic, associat a la convivència i a la igualtat, la implantació de mesures que afavoreixin a mantenir el valor paisatgístic de la nostra terra i a reduir la demanda hídrica i l'eficiència energètica per a aconseguir unes edificacions habitables més resilients al canvi climàtic.

Cal recordar que les edificacions de nova implantació en terrenys rústics han de complir, entre altres, les condicions d'integració paisatgística del Pla Territorial de Mallorca i els requeriments mediambientals de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de Canvi Climàtic i Transició Energètica o del Codi Tècnic de l'Edificació. Exigències que tenen la voluntat de conservar tots els valors paisatgístics, històrics i mediambientals del nostre territori.

Per tant, sembla just que les edificacions que esdevindran legals contribueixin i s'adaptin al territori millorant la seva petjada paisatgística i ecològica. Tot i que, per normativa i coherència amb la legislació aprovada, no pertoca aplicar totes les exigències normatives actuals que podrien impossibilitar algunes legalitzacions perquè siguin inviables tècnicament i/o econòmicament.

A continuació es proposen les mesures d'integració paisatgística i de millora mediambiental que s'entenen proporcionades amb la finalitat de generar una millor edificació existent, que beneficiarà tant als propis usuaris de les edificacions com al municipi de Pollença.



### **Condicions generals d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions susceptibles de legalització extraordinària.**

Per a fixar les mesures mínimes d'estètica de les edificacions, construccions o instal·lacions ens centrarem en la materialitat i els cromatismes de la pell de l'edifici. Cal entendre que l'impacte de les edificacions, sobretot pel que fa a les perspectives llunyanes, es pot disminuir amb un cromatisme adequat i integrat amb l'entorn.

Per tant, es proposa, tenint en compte la Norma 22. *Condicions d'integració paisatgística i ambiental (AP)* del Pla Territorial de Mallorca, aplicar les següents mesures d'integració paisatgística a tota l'edificació, sigui unitària o formi part d'una edificació legalment implantada, que s'aculli a la Disposició addicional setena:

- 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.
- Les cobertes inclinades tendran acabat de teula àrab. Les cobertes planes tendran acabat ceràmic o de pedra. Els colors de les cobertes seran les del propi material d'acabat (color tradicional), i, en tot cas, els colors s'hauran d'integrar en l'entorn.
- En general, els colors de les fusteries, persianes i altres elements metàl·lics hauran d'harmonitzar amb l'entorn i amb els revestiments dels paraments. Les persianes seran dels colors tradicionals. Els altres elements metàl·lics, com per exemples les baranes, seran del color propi del material, forja o similar.

Els Serveis Tècnics Municipals podran establir motivadament ajustos d'integració paisatgística tenint en compte els punts anteriors o mesures addicionals d'integració paisatgística, enfocades als acabats i cromatismes de la pell de l'edifici, per a elements singulars o en zones sensibles degut a la visió de l'edificació des de perspectives llunyanes o per formar part de conjunts edificats.

### **Les que contribueixin a reduir la contaminació lumínica i a incrementar l'eficiència energètica o hídrica de l'edificació, la construcció o la instal·lació mitjançant la utilització de materials, 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.**

Per a contribuir a reduir la contaminació del medi nocturn es proposa que l'edificació, o la part de l'edificació que és legalitzi, compleixi amb l'apartat b) i c) de l'article 5 *Es prohibeixen* de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de Protecció del Medi Nocturn de les Illes Balears, que es transcriuen a continuació:

*b) Les fonts de llum que, mitjançant projectors convencionals o làsers, emetin per damunt del pla horitzontal, llevat que il·luminin elements d'un especial interès històric, d'acord amb el que sigui determinat per via reglamentària.*

*c) Els artefactes i dispositius aeris de publicitat nocturna.*

Per a contribuir a la lluita contra el canvi climàtic, i en coherència a les exigències tècniques que s'estableix a la normativa vigent per a les noves edificacions, es proposen les següents mesures per reduir la petjada ecològica de les edificacions que es puguin legalitzar:



- Augmentar l'eficiència energètica dels habitatges reduint un 10% el consum d'energia primària no renovable (combustibles fòssils com gas, carbó i petroli). Aquesta condició s'haurà d'acreditar mitjançant certificats energètics d'abans i després amb el mateix programa reconegut oficialment i amb la mateixa versió.

La premissa anterior afectaria a la legalització de nous habitatges o pels habitatges legals existents on es legalitzin ampliacions de més del 50% de la superfície de l'edificació existent.

En tot cas, aquest punt, no seria d'aplicació si l'habitatge disposa d'un certificat A o B ja que s'assimilaria al estàndards de qualitat que exigeix el codi tècnic de l'edificació per a habitatges d'obra nova.

- Augmentar l'eficiència hídrica dels habitatges que legalitzin qualsevol construcció (paviments, piscines, ampliacions...) pel procediment extraordinari de legalitzacions i no sigui d'aplicació el punt anterior. L'augment de l'eficiència hídrica és realitzarà amb la implantació d'un sistema de recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials.

Aquesta condició s'entendrà complida si l'habitatge ja disposa, o legalitza, un sistema de recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials.

Els Serveis Tècnics Municipals podran ajustar motivadament, i atenent al principi de proporcionalitat, les mesures per evitar la contaminació lumínica i per a augmentar l'eficiència energètica i hídrica de les edificacions, atès a la complexitat i diversitat del parc construït i a la singularitat del procés extraordinari de legalització.

Els tècnics redactors, excepcionalment i justificadament, podran proposar mesures complementaries o alternatives pel compliment dels punts anteriors, sempre que proposin una millora mediambiental proporcionada a la construcció a legalitzar i a les mesures establertes. En tot cas, qualsevol mesura diferent a les establertes haurà d'estar expressament validada pels Serveis Tècnics Municipals.

## I. CONCLUSIÓ

Amb l'argumentació anterior, es proposa l'adopció de les següents mesures que s'hauran d'incorporar en els projectes tècnics de les edificacions que s'acullin 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:

- A. Totes les construccions, totals o parcials, que s'acullin al Procediment extraordinari de legalització hauran de complir:
  - a. Disposar d'un sistema de depuració d'aigua adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears.
  - b. Justificació del compliment de l'apartat b) i c) de l'article 5 *Es prohibeixen* de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de Protecció del Medi Nocturn de les Illes Balears.
  - c. Els criteris paisatgístics següents:



- 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.
  - ii. Les cobertes inclinades tendran acabat de teula àrab. Les cobertes planes tendran acabat ceràmic o de pedra. Els colors de les cobertes seran les del propi material d'acabat (color tradicional), i, en tot cas, els colors s'hauran d'integrar en l'entorn. No es permetran les cobertes de fibrociment.
  - iii. En general, els colors de les fusteries, persianes i altres elements metàl·lics hauran d'harmonitzar amb l'entorn i amb els revestiments dels paraments. Les persianes seran dels colors tradicionals. Els altres elements metàl·lics, com per exemples les baranes, seran del color propi del material, forja o similar.
  - iv. Els Serveis Tècnics Municipals podran establir motivadament ajustos d'integració paisatgística tenint en compte els punts anteriors o mesures addicionals d'integració paisatgística, enfocades als acabats i cromatismes de la pell de l'edifici, per a elements singulars o en zones sensibles degut a la visió de l'edificació des de perspectives llunyanes o per formar part de conjunts edificats.
- B. Les construccions que tenen ús d'habitatge, a més de les condicions de l'apartat anterior, hauran de complir:
- a. Pels nous habitatges o per a ampliacions d'habitatges de més del 50% de la superfície existent i que no disposin d'un certificat energètic A o B:
    - i. Reducció del 10% del consum d'energia primària no renovable (combustibles fòssils com gas, carbó i petroli). Aquesta condició s'acreditarà mitjançant certificats energètics d'abans i després amb el mateix programa reconegut oficialment i amb la mateixa versió.
  - b. Per a la resta de legalitzacions de construccions d'ús d'habitatge no incloses en l'apartat anterior:
    - i. Justificació de disposar o implantar un sistema, coherent amb l'edificació, de recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials.
  - c. Mesures compensatòries, alternatives o complementaries als punts anteriors.
    - i. El punt b) i) es podrà exonerar si es justifica el compliment del punt a) i).
    - ii. Els tècnics redactors, excepcionalment i justificadament, podran proposar mesures complementaries o alternatives pel compliment dels punts anteriors, sempre que proposin una millora mediambiental similar o superior a les mesures establertes. En tot cas, l'acceptació d'aquestes mesures serà potestat i criteri dels Serveis Tècnics Municipals que





**AJUNTAMENT DE POLLENÇA**  
(ILLES BALEARS)

avaluaran l'impacte de la millora proposada i si aquesta és proporcionada a la construcció a legalitzar.

És quant té a bé informar el coordinador d'urbanisme al corresponent a l'Ajuntament Ple valorar l'interès de la modificació proposada i la seva conveniència.

