



## CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
187/2025	El ple	30/01/2025

Francisca M. Adrover Cànaves, secretària de l'Ajuntament de Pollença (Illes Balears),

CERTIFIC:

Que a la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

**EXPEDIENT 187/2025. DICTAMEN PER A L'APROVACIÓ, SI PROCEDEIX, DE DETERMINACIÓ DE MESURES QUE HAN ADOPTAR 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**

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

**FETS I FONAMENTS DE DRET**

Atès que en data 13.12.2024 (BOIB núm.162) 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, correlativament modificada pels Decret Lleis 5 /2024 i 6/2024, ambdós de 13 de desembre (BOIB núm.163), que –en la part que ara importa– en la seva Disposició adicional setena regula el Procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic.

Considerant que l'esmentat 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 seu apartat 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*

FRANCISCA MARIA ADROVER CÀNAVES (1 de 2)  
Data Signatura: 03/02/2025  
Data Emisió: 03/02/2025  
HASH: 0650a2a5357765635de1747308bba1a9

MARTÍ XAVIER MARXH CERDA (2 de 2)  
Data Signatura: 03/02/2025  
Data Emisió: 03/02/2025  
HASH: 398cf5f8164988afcdca11689378be2





*d'ordenació, ja sigui per legalitzar-los, ja sigui per legalitzar-ne una part i demolir 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 ajuntaments, 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.

Vista, en aquest context, la proposta elaborada en data 20.01.2025 pel coordinador designat de l'àrea d'urbanisme, llicències i activitats competent, Sr. Bartomeu Antich, a l'empara i als efectes de la D.A.7ª de la Llei 7/2024, abans dita, proposta que en la seva part expositiva és del tenor literal següent:

*“.../...*

*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 a 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 coherència amb la legislació aprovada, no es poden aplicar totes les exigències normatives actuals que podrien fer que les legalitzacions siguin tècnicament i econòmicament insostenibles.*

*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 legalitzable existent, que beneficiarà tant als propis usuaris de les edificacions com al municipi de Pollença (...)*".

Considerant, així per tant, l'atribució competencial a favor del Ple de la Corporació que disposa el tenor de la pròpia D.A.7ª de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de cara a l'adopció discrecional per part dels Ajuntaments de les mesures d'estètica i reducció lumínica i d'increment d'eficiència energètica que hauran d'adoptar les sol·licituds de llicència de legalització, per l'exposat i vist l'informe jurídic emès a l'efecte en data 20.01.2025, procedeix sotmetre al Ple de l'Ajuntament el contingut de l'esmentat informe tècnic-proposta.

Vista la proposta de resolució PR/2025/145 de 21 de gener de 2025.

## RESOLUCIÓ

**Primer.-** Assumir, en la seva integritat, el document "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", elaborat en data 20.01.2025 per part del coordinador designat de l'àrea d'urbanisme, llicències i activitats competent, Sr. Bartomeu Antich, a l'empara i als efectes del disposat en l'ordinal 2n. de la D.A.7ª de referència, informe tècnic-proposta que en la seva part bastant a la conclusió és del tenor literal següent:

".../...





## 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) del punt 5 de l'article 6 Limitacions i prohibicions 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 avaluaran l'impacte de la millora proposada i si aquesta és proporcionada a la construcció a legalitzar.*

**Segon.-** Publicar l'acord adoptat en el tauler d'anuncis i a la seu electrònica municipal ([www.ajpollenca.net](http://www.ajpollenca.net)), incloent en aquesta darrera l'íntegre informe tècnic-proposta elaborat en data 20.01.2025 per part del coordinador de l'àrea d'Urbanisme municipal, als efectes del seu degut coneixement i als que legalment corresponguin, tot fent constar que la vigència i eficàcia de l'acord començarà el dia següent al de l'adopció del mateix.

I, perquè consti, expedisc aquest certificat d'ordre i amb el vistiplau del batle-president amb l'excepció prevista a l'article 206 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.

Vist i plau  
El batle  
Martí March Cerdà

## DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

