

# CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
2930/2025	El ple	10/03/2025

ISABEL M. FUSTER FUSTER secretària general acctal. de l'Ajuntament de Manacor (Illes Balears)

CERTIFIC:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar, a reserva dels termes definitius que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, el següent acord:

## EXP. 2930/2025. PROPOSTA DE MESURES A INCORPORAR EN EL PROJECTE TÈCNIC DE LEGALITZACIÓ. URBANISME

Favorable	Tipus de votació: Ordinària A favor: 13, En contra: 0, Abstencions: 8, Absents: 0
-----------	--

## FETS I FONAMENTS DE DRET

1.- En data 13 de desembre de 2024 es va publicar al BOIB núm. 162 la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, la qual conté una disposició addicional setena (d'ara en endavant, DA 7a) que regula un procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic.

L'esmentada DA 7a atorga als plens dels ajuntaments potestats per adoptar discrecionalment i per raons d'interès públic determinades particularitats relatives al contingut dels projectes de legalització mitjançant acord plenari.

2.- En data 12 de febrer de 2025 el Batle va sol·licitar informe-proposta al Departament d'Urbanisme sobre les mesures potestatives que poden incloure els projectes de legalització així com les activitats i els usos no susceptibles de legalització extraordinària.

3.- En data 26 de febrer de 2025 s'ha emès informe-proposta per part dels tècnics dels Departament de Llicències.

Atès l'anterior i d'acord amb el criteri dels tècnics municipals i amb l'objectiu de fer factible l'aplicació de l'esmentada disposició legal i alhora garantir el respecte del medi ambient com a bé d'interès públic, s'emet la següent

Vista la proposta de resolució PR/2025/1498 de 26 / de febrer / 2025.





## RESOLUCIÓ

El Ple, prèviament dictaminada la proposta per la Comissió Informativa General i Especial de Comptes de data 3 de març de 2025, per tretze vots a favor (MÉS-Esquerra, AIPC/SYS i Grup Municipal Socialista ) i vuit abstencions (Partit Popular i VOX), acorda:

### “A) Proposta de MESURES que ha d’incorporar el projecte tècnic de legalització

El punt segon de la DA 7a disposa que 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:

#### -Mesures obligatòries [apartat a) del punt 2 de la DA 7a:]

*«En tot cas, un sistema de depuració d'aigua adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears.»*

#### -Mesures potestatives [apartat b) del punt 2 de la DA 7a:]

*«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.»*

D’acord amb l’apartat b) del punt 2 de la DA 7<sup>a</sup>, es proposa que projecte tècnic incorpori les següents mesures:

#### Condicions generals d’estètica:

- Cal justificar el compliment parcial de l’apartat g) de l’article 167.4 del PGOU, concretament el següent aspecte:

*«Les finestres han de ser rectangulars, més altes que amples, excepte els finestrons»*

- Cal justificar el compliment íntegre de l’apartat i) de l’article 167.4 del PGOU, concretament el següent aspecte:

*«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»*

- Cal justificar el compliment parcial de l’apartat j) de l’article 167.4.j del PGOU, concretament el següent aspecte:

*«Les fusteries exteriors de les edificacions seran de fusta o metàl·liques amb color de la gamma dels verds o marrons. La seva tipologia ha de ser la tradicional»*



### Reducció de la contaminació lumínica:

Cal justificar el compliment parcial de l'article 15 del PGOU i la norma 44.3 del PTM en tant el valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat a les zones E1 (corresponent a les zones delimitades dins de les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI i ARIP) i E2 (corresponent a totes les zones situades dins de les restants categories de sòl rústic) no pot superar els límits continguts a la taula següent:

Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat

CLASSIFICACIÓ DE ZONES	FLUX HEMISFÈRIC SUPERIOR INSTAL·LAT FHS <sub>inst</sub> (%)
E1	0%
E2	≤ 5%
E3	≤ 15 %
E4	≤ 25%

### Increment de l'eficiència energètica o hídrica de l'edificació:

Si s'opta per l'adopció de mesures d'increment d'eficiència energètica no caldrà implementar mesures d'eficiència hídrica i viceversa.

- **Eficiència energètica:**

Cal justificar que les mesures específiques proposades redueixen el consum energètic i, en el cas que es tracti d'habitatges, millorin com a mínim en una lletra el certificat d'eficiència energètica.

- **Eficiència hídrica:**

Cal justificar el compliment parcial de l'article 171.2 del PGOU, concretament el següent aspecte:\

\*«Els projectes (...) han de preveure la recollida de les aigües pluvials de les cobertes dels edificis per a la seva utilització en les necessitats de l'edificació i/o de la finca. A tal efecte, els habitatges han de disposar d'un dipòsit (cisterna o aljub) per acumular l'aigua pluvial amb una capacitat mínima de 20 m<sup>3</sup>. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials amb una superfície de coberta superior a 200 m<sup>2</sup>.»\*

### B) Proposta d' USOS i ACTIVITATS no susceptibles de legalització extraordinària

El darrer paràgraf del punt segon de la DA 7a disposa el següent:

*«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.»*

D'acord amb l'apartat segon de la DA 7<sup>a</sup>, es proposa que no siguin susceptibles de legalització extraordinàries les següents activitats i usos:





- Activitats vinculades a un ús prohibit d'acord amb la normativa vigent, a excepció de les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar i de les activitats que preveu l'article 37.5 de la Llei 6 /1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.
- Usos i activitats condicionats segons la matriu d'ordenació del sol rústic de l'annex I de la llei 6 /1999, de 3 d'abril (DOT), modificada pel Decret Llei 5/2024, de 13 de desembre (art. 12).

Activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o del d'habitatge unifamiliar que requereixin la declaració d'interès general segons l'establert a l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.”

I perquè consti i surti efectes estenc aquest certificat d'ordre i amb el vistiplau del Batle, amb l'excepció prevista a l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, aprovat pel Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre.

Manacor, a la data de la signatura electrònica.

### **DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**





**Informe-proposta relatiu al procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic regulat 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**

**Antecedents**

1.- En data 13 de desembre de 2024 es va publicar al BOIB núm. 162 la Llei 7/2024, d'11 de desembre, d mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, la qual conté una disposició addicional setena (d'ara en endavant, DA 7ª) que regula u procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic.

L'esmentada DA 7ª atorga als plens dels ajuntaments potestats per adoptar discrecionalment i per raon d'interès públic determinades particularitats relatives al contingut dels projectes de legalització mitjançar acord plenari.

2.- En data 12 de febrer de 2025 el Batle va sol·licitar informe-proposta al Departament d'Urbanisme sobre les mesures potestatives que poden incloure els projectes de legalització així com les activitats i els usos no susceptibles de legalització extraordinària.

Atès l'anterior i d'acord amb el criteri dels tècnics municipals que subscriuen el present informe-propost amb l'objectiu de fer factible l'aplicació de l'esmentada disposició legal i alhora garantir el respecte del me ambient com a bé d'interès públic, s'emet el següent **INFORME-PROPOSTA**:

**A) Proposta de MESURES que ha d'incorporar el projecte tècnic de legalització**

El punt segon de la DA 7ª disposa que 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:

- **Mesures obligatòries** [apartat a) del punt 2 de la DA 7ª]:

*«En tot cas, un sistema de depuració d'aigua adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears».*

- **Mesures potestatives** [apartat b) del punt 2 de la DA 7ª]:

*«Si s'escau, les mesures que, discrecionalment i per raons d'interès públic, estableixi cada ajuntament al efectes específics d'aquest procediment de legalització extraordinària, mitjançant un acord plenari, e relació amb:*

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

*2n. Les que contribueixin a reduir la contaminació lumínica i a incrementar l'eficiència energètica 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 hídr de la xarxa».*

D'acord amb l'apartat b) del punt 2 de la DA 7ª, es proposa que projecte tècnic incorpori les següent mesures:

**Condicions generals d'estètica:**

- Cal justificar el compliment parcial de l'apartat g) de l'article 167.4 del PGOU, concretament el següer aspecte:

*«Les finestres han de ser rectangulars, més altes que amples, excepte els finestrons»*



- Cal justificar el compliment íntegre de l'apartat i) de l'article 167.4 del PGOU, concretament el següent aspecte:

*«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»*

- Cal justificar el compliment parcial de l'apartat j) de l'article 167.4.j del PGOU, concretament el següent aspecte:

*«Les fusteries exteriors de les edificacions seran de fusta o metàl·liques amb color de la gamma dels verds i marrons. La seva tipologia ha de ser la tradicional»*

### Reducció de la contaminació lumínica:

Cal justificar el compliment parcial de l'article 15 del PGOU i la norma 44.3 del PTM en tant el valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat a les zones E1 (corresponent a les zones delimitades dins de les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI i ARIP) i E2 (corresponent a totes les zones situades dins de les restants categories de sòl rústic) no pot superar els límits continguts a la taula següent :

Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat

CLASSIFICACIÓ DE ZONES	FLUX HEMISFÈRIC SUPERIOR INSTAL·LAT FHS <sub>inst</sub> (%)
E1	0%
E2	< 5%

### Increment de l'eficiència energètica o hídrica de l'edificació:

Si s'opta per l'adopció de mesures d'increment d'eficiència energètica no caldrà implementar mesura d'eficiència hídrica i viceversa.

- **Eficiència energètica:**

Cal justificar que les mesures específiques proposades redueixen el consum energètic i, en el cas que es tracti d'habitatges, milloren com a mínim en una lletra el certificat d'eficiència energètica.

- **Eficiència hídrica:**

Cal justificar el compliment parcial de l'article 171.2 del PGOU, concretament el següent aspecte:

*«Els projectes (...) han de preveure la recollida de les aigües pluvials de les cobertes dels edificis per a la seva utilització en les necessitats de l'edificació i/o de la finca. A tal efecte, els habitatges han de disposar d'un dipòsit (cisterna o aljub) per acumular l'aigua pluvial amb una capacitat mínima de 20 m<sup>3</sup>. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials amb una superfície de coberta superior a 200 m<sup>2</sup>.»*

### B) Proposta d' USOS i ACTIVITATS no susceptibles de legalització extraordinària

El darrer paràgraf del punt segon de la DA 7<sup>a</sup> disposa el següent:

*«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».*

D'acord amb l'apartat segon de la DA 7<sup>a</sup>, es proposa que no siguin susceptibles de legalització extraordinàries les següents activitats i usos:

- Activitats vinculades a un ús prohibit d'acord amb la normativa vigent, a excepció de les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar i de les activitats que preveu l'article 37.5 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.
- Usos i activitats condicionats segons la matriu d'ordenació del sol rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril (DOT), modificada pel Decret Llei 5/2024, de 13 de desembre (art. 12).



Activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o del d'habitatge unifamiliar que requereixin la declaració d'interès general segons l'establert a l'article 26 de la Llei 6/1997, de de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

Aquesta és l'opinió dels tècnics que subscriuen aquest informe-proposta, no obstant, la Corporació acordar el que estimi pertinent.

**Manacor, a la data de la signatura electrònica.**

