

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SENCELLES

14032

Medidas a adoptar en relación al procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico, de conformidad con 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 Islas Baleares

En fecha 21 de noviembre de 2025 el Pleno de la Corporación ha tomado entre otros el siguiente acuerdo, con el siguiente tenor literal:

Aprobar las siguientes medidas discrecionales y por razones de interés público, que tendrán que incorporar los proyectos técnicos de legalización:

1. MEDIDAS DE DEPURACIÓN DE AGUA (P.H.I.B.)

Los proyectos técnicos a presentar para la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, tendrán que prever un sistema de depuración de agua homologado y adecuado en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares. Se acreditará mediante la presentación de la ficha técnica del sistema de depuración y la justificación de la presentación de la Declaración Responsable ante la Dirección General de Recursos Hídricos.

2. MEDIDAS DE LAS CONDICIONES DE ESTÉTICA

Los proyectos técnicos a presentar para la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, tendrán que incluir las medidas oportunas para que se cumplan las prescripciones generales de estética siguientes:

- Las fachadas tendrán que estar correctamente revestidas o referidas con colores tradicionales de uso habitual en el suelo rústico del Plan de Mallorca y que figuran a la carta de colores municipal de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- Las persianas y carpinterías tendrán que ser de las tipologías tradicionales y tendrán que estar acabadas o pintadas en la coloración tradicional del suelo rústico del Plan de Mallorca.
- El alicatado, pavimentado o acabado de las terrazas o cubiertas planas tiene que ser de tonalidades cromáticas del entorno que los rodea.
- Las cubiertas inclinadas tienen que ser con teja árabe tradicional cerámica de color ocre.
- Las cubiertas con paneles prefabricados sintéticos, asfálticos, metálicos u otras índoles similares, se tendrán que sustituir o cubrir con materiales que cumplan los apartados anteriores. En cualquier caso, se tendrán que eliminar o sustituir los materiales que contengan amianto con con fabricación anterior en 2006, como por ejemplo puedan ser las cubiertas de fibrocemento antiguas.

3. MEDIDAS RELATIVAS A REDUCIR LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Los proyectos técnicos a presentar para la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos situados en suelo rústico, tendrán que incluir la necesidad de sustitución del alumbrado exterior de la edificación de cualquier fuente de luz que emita por encima del plano horizontal, de forma que se reduzca el flujo hemisferio instalado (FHSI) en un noventa por ciento (90%), así como la sustitución de las fuentes de luz blanca con una temperatura de color superior a los 2400°K.

4. MEDIDAS RELATIVAS AL INCREMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Los proyectos técnicos a presentar para la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, tendrán que prever una reducción del consumo de energía primaria no renovable (combustibles fósiles como puedan ser gas, carbón, petróleo y minerales radiactivos), con, al menos, una de las medidas siguientes:

- Mejora de la eficiencia energética en el envolvente térmica.
- Instalación de sistemas de producción de energía renovable que alcancen, al menos, un 50% del régimen de consumo energético de cálculo del objeto de la legalización.
- Otras medidas similares que permitan reducir el consumo energético y consigan alcanzar una reducción del 50% del régimen de consumo.

En los caso a) se tendrá que acreditar mediante la aportación de certificados energéticos de antes y de después realizados con el mismo





software reconocido oficialmente y con la misma versión, donde se acredite la mejora de la clase energética del edificio de al menos una letra, no pudiendo ser en ningún caso el resultado inferior a la clase D. En los casos b) y c) se tendrá que acreditar mediante una memoria técnica justificativa específica de las medidas adoptadas y el cálculo estimado de la mejora de la eficiencia energética.

5. MEDIDAS RELATIVAS AL INCREMENTO DE LA EFICIENCIA HÍDRICA

Los proyectos técnicos a presentar para la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, tendrán que prever una reducción de la demanda hídrica anual mediante la instalación de:

- a) Depósitos de recogida y reutilización de agua pluvial o de aguas grises para el consumo no humano con una capacidad no inferior a 1 m³ por cada 100 m² de superficie construida.
- b) La instalación de al menos un sistema de dispositivos específicos de ahorro de agua, como por ejemplo:
 - Aireadores, dispositivos termostáticos, pulsadores temporizados, etc. a los grifos y a los puntos de riego.
 - Llaves de regulación antes de los puntos de consumo.
 - Cisternas de inodoro con descarga parcial, automática o manual.
 - Otras medidas similares que permitan ahorrar agua.

Se tendrá que acreditar mediante una memoria técnica justificativa específica de las medidas adoptadas y el cálculo estimado del ahorro de agua.

Todas las medidas adoptadas se tendrán que presentar correctamente reflejadas tanto a las memorias justificativas específicas como la documentación gráfica e incluidas en las pertinentes mediciones y presupuesto de ejecución material complementario del coste de ejecución material de la legalización.

SEGUNDO.- Aprobar las siguientes medidas en cuanto a las actividades y usos susceptibles de ser admitidas en el proceso de legalización extraordinaria de forma discrecional y por razones de interés público:

En cuanto a los usos que constituyan una actividad a los efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, existentes y prescritas, serán susceptibles de legalización extraordinaria en suelo rústico en aplicación de la Ley 7/2024 y posteriores modificaciones y/o actualizaciones.

En cualquier caso, no podrán ser susceptibles de legalización extraordinaria aquellas actividades que sean perjudiciales y nocivas para el Medio Ambiente. Se estará al contenido del Apartado 2 de la D.A. 7ª de esta ley en cuanto a los usos que constituyan una actividad a los efectos de la Ley 7/2013 antes mencionada, así como al contenido de esta.

Además, las medidas discrecionales y por razones de interés público propuestas por parte de los S.T.M. a establecer por acuerdo plenario del Ayuntamiento serán:

A1) MEDIDAS DE DEPURACIÓN DE AGUA (P.H.I.B.)

Los proyectos técnicos a presentar para la legalización de actividades de edificios, construcciones, instalaciones y usos, tendrán que prever un sistema de depuración de agua homologado y adecuado en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares. Se acreditará mediante la presentación de la ficha técnica del sistema de depuración y la justificación de la presentación de la Declaración Responsable ante la Dirección General de Recursos Hídricos.

A2) MEDIDAS DE LAS CONDICIONES DE ESTÉTICA

Los proyectos técnicos a presentar para la legalización de actividades de edificios, construcciones, instalaciones y usos, tendrán que incluir las medidas oportunas para que se cumplan las prescripciones generales de estética siguientes:

- a) Las fachadas tendrán que estar correctamente revestidas o referidas con colores tradicionales de uso habitual en el suelo rústico del Plan de Mallorca y que figuran a la carta de colores municipal de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- b) Las persianas y carpinterías tendrán que estar acabadas o pintadas en la coloración tradicional del suelo rústico del Plan de Mallorca.
- c) El alicatado, pavimentado o acabado de las terrazas o cubiertas planas tiene que ser de tonalidades cromáticas del entorno que los rodea.
- d) Es recomendable que las cubiertas inclinadas sean con teja árabe tradicional cerámica de color ocre, si bien se podrán respetar las cubiertas existentes por razones de especificidad de uso relacionado con la actividad. En cualquier caso, se recomienda la correcta eliminación o sustitución de los materiales que contengan amianto con fabricación anterior en 2006, como por ejemplo puedan ser las cubiertas de fibrocemento antiguas, al ser potencialmente perjudiciales por la salud y lo medio ambiente.



**A3) MEDIDAS RELATIVAS A REDUCIR LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA**

Se recomienda que los proyectos técnicos a presentar para la legalización de actividades de edificios, construcciones, instalaciones y usos situadas en suelo rústico, incluyan la necesidad de sustitución del alumbrado exterior de la edificación de cualquier fuente de luz que emita por encima del plano horizontal, de forma que se reduzca el flujo hemisferio instalado (FHSI) en un noventa por ciento (90%), así como la sustitución de las fuentes de luz blanca con una temperatura de color superior a los 2400°K.

A4) MEDIDAS RELATIVAS AL INCREMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Se recomienda que los proyectos técnicos a presentar para la legalización de actividades de edificios, construcciones, instalaciones y usos situadas en suelo rústico, incluyan la previsión de una reducción del consumo de energía primaria no renovable (combustibles fósiles como puedan ser gas, carbón, petróleo y minerales radiactivos), con, al menos, una de las medidas siguientes:

- a) Mejora de la eficiencia energética en el envolvente térmica para mejorar la clase energética existente.
- b) Instalación de sistemas de producción de energía renovable que alcancen, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del régimen de consumo energético de cálculo del objeto de la legalización.
- c) Otras medidas similares que permitan reducir el consumo energético y consigan alcanzar una reducción de, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del régimen de consumo.

A5) MEDIDAS RELATIVAS AL INCREMENTO DE LA EFICIENCIA HÍDRICA

Se recomienda que los proyectos técnicos a presentar para la legalización de actividades de edificios, construcciones, instalaciones y usos situadas en suelo rústico, incluyan la previsión de una reducción de la demanda hídrica anual mediante la instalación de:

- a) Depósitos de recogida y reutilización de agua pluvial o de aguas grises para el consumo no humano con una capacidad no inferior a 1 m³ por cada 100 m² de superficie construida.
- b) La instalación de al menos un sistema de dispositivos específicos de ahorro de agua, como por ejemplo:
 - Aireadores, dispositivos termostáticos, pulsadores temporizados, etc. a los grifos y a los puntos de riego.
 - Llaves de regulación antes de los puntos de consumo.
 - Cisternas de inodoro con descarga parcial, automática o manual.
 - Otras medidas similares que permitan ahorrar agua.

Todas las medidas adoptadas se tendrán que presentar correctamente reflejadas tanto a las memorias justificativas específicas como la documentación gráfica e incluidas en las pertinentes mediciones y presupuesto de ejecución material complementario del coste de ejecución material de la legalización.

Sencilles, *(firmado electrónicamente: 4 de diciembre de 2025)*

El alcalde

Joan Carles Verd Cirer

