

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SENCELLES

5030*Medidas previstas en el contenido del punto 2 de la D.A. 7ª de la Ley 7/2024*

A la solicitud deberá adjuntarse un proyecto técnico de legalización, adaptado a las particularidades derivadas de esta disposición, el cual deberá incorporar las siguientes medidas:

- a) En todo caso, un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- b) Si procede, las medidas que, discrecionalmente y por razones de interés público, establezca cada ayuntamiento a efectos específicos de este procedimiento de legalización extraordinaria, mediante un acuerdo plenario, en relación con:

1º. Las condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria.

2º. Aquellas que contribuyan a reducir la contaminación lumínica y a incrementar la eficiencia energética o hídrica de la edificación, construcción o instalación mediante el uso de materiales, técnicas y sistemas constructivos, cambio de instalaciones, generación de energía renovable, instalaciones de depósitos de agua o cualquier otro sistema que reduzca el consumo energético o hídrico de la red.

Asimismo, en los casos en que el uso de que se trate constituya una actividad a efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares, deberá incorporarse al proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades, en el cual deberán preverse las modificaciones que, en su caso, sean legalmente exigibles para cumplir con la normativa vigente en materia de actividades.

Sin perjuicio de todo lo anterior, los ayuntamientos, también mediante acuerdo plenario, podrán establecer, de forma discrecional y por razones de interés público, las actividades y usos que, a efectos específicos de esta disposición adicional, no serán susceptibles de legalización extraordinaria.

Medidas discrecionales y por razones de interés público propuestas por parte del S.T.M. a establecer por acuerdo plenario del Ayuntamiento.

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

Los proyectos técnicos a presentar para la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos deberán prever un sistema de depuración de agua homologado y adecuado al 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 RELATIVAS A LAS CONDICIONES DE ESTÉTICA

Los proyectos técnicos deberán incluir las medidas oportunas para que se cumplan las siguientes prescripciones generales de estética:

- a) Las fachadas deberán estar correctamente revestidas o tratadas con colores tradicionales de uso habitual en suelo rústico del Pla de Mallorca, recogidos en la carta de colores municipal de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- b) Las persianas y carpinterías deberán ser de tipologías tradicionales y estar acabadas o pintadas con la coloración tradicional del suelo rústico del Pla de Mallorca.
- c) El enlosado, pavimentado o acabado de las terrazas o cubiertas planas debe ser de tonalidades cromáticas del entorno.
- d) Las cubiertas inclinadas deben ser de teja árabe tradicional cerámica de color ocre.
- e) Las cubiertas con paneles prefabricados sintéticos, asfálticos, metálicos u otros similares deberán sustituirse o cubrirse con materiales que cumplan con los apartados anteriores. En todo caso, se deberán eliminar o sustituir los materiales que contengan amianto fabricados antes del año 2006, como por ejemplo las cubiertas de fibrocemento antiguas.





3. MEDIDAS PARA REDUCIR LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Los proyectos técnicos de legalización de edificaciones en suelo rústico deberán incluir la sustitución del alumbrado exterior de cualquier fuente de luz que emita por encima del plano horizontal, de forma que se reduzca el flujo hemisférico instalado (FHSI) en un 90%, así como la sustitución de fuentes de luz blanca con una temperatura de color superior a 2400°K.

4. MEDIDAS PARA EL INCREMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Los proyectos deberán prever una reducción del consumo de energía primaria no renovable (como gas, carbón, petróleo y minerales radiactivos) mediante al menos una de las siguientes medidas:

- Mejora de la eficiencia energética en la envolvente térmica.
- Instalación de sistemas de producción de energía renovable que cubran, al menos, el 50% del consumo energético calculado.
- Otras medidas similares que logren una reducción de al menos el 50% del consumo energético.

En el caso a), se deberá acreditar mediante certificados energéticos anteriores y posteriores realizados con el mismo software y versión reconocidos oficialmente, y que acrediten una mejora de al menos una letra en la clase energética, sin que el resultado pueda ser inferior a la clase D.

En los casos b) y c), se deberá justificar mediante una memoria técnica específica con el cálculo estimado de mejora de eficiencia energética.

5. MEDIDAS RELATIVAS AL INCREMENTO DE LA EFICIENCIA HÍDRICA

Los proyectos deberán prever una reducción de la demanda hídrica anual mediante la instalación de:

- Depósitos de recogida y reutilización de aguas pluviales o grises para consumo no humano, con una capacidad mínima de 1 m³ por cada 100 m² de superficie construida.
- Al menos un sistema de dispositivos específicos de ahorro de agua, como:
 - Aireadores, dispositivos termostáticos, pulsadores temporizados, etc., en grifos y puntos de riego.
 - Llaves de regulación antes de los puntos de consumo.
 - Cisternas con descarga parcial, automática o manual.
 - Otras medidas similares que permitan ahorrar agua.

Deberá justificarse mediante una memoria técnica específica con el cálculo estimado del ahorro de agua.

TODAS LAS MEDIDAS ADOPTADAS DEBERÁN ESTAR CORRECTAMENTE REFLEJADAS TANTO EN LAS MEMORIAS JUSTIFICATIVAS ESPECÍFICAS COMO EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, E INCLUIDAS EN LAS MEDICIONES Y EL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL COMPLEMENTARIO AL COSTE DE LEGALIZACIÓN.

ACTIVIDADES Y USOS SUSCEPTIBLES DE NO SER ADMITIDOS EN EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE FORMA DISCRECIONAL Y POR RAZONES DE INTERÉS PÚBLICO PROPUESTAS POR PARTE DEL S.T.M. A ESTABLECER POR ACUERDO PLENARIO DEL AYUNTAMIENTO.

Las actividades o usos, existentes o prescritos, que no serán susceptibles de legalización extraordinaria en aplicación de la Ley 7/2024, se propone que sean los mismos ya contemplados en la normativa vigente en suelo rústico y, en cualquier caso, aquellos que no puedan adaptarse a las condiciones de la Disposición Adicional 7ª de esta ley, y además, aquellos que sean perjudiciales o nocivos para el Medio Ambiente.

(Firmado electrónicamente: 8 de mayo de 2025)

El alcalde-presidente
Joan Carles Verd Cirer

