

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SÓLLER

6590***Medidas ambientales para legalización extraordinaria urbanística***

El Ayuntamiento-pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de mayo de 2025, adoptó por unanimidad, aprobar las medidas siguientes contenidas en el informe técnico de fecha 7 de mayo de 2025, que se aplicarán en los proyectos técnicos de legalización extraordinaria amparados en la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, en el término municipal de Sóller:

MEDIDAS AMBIENTALES A PREVER EN LOS PROYECTOS DE LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA TRAMITADOS DE ACUERDO CON LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 7 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, MODIFICADA POR EL DECRETO LEY 67/2024, DE 13 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS Y BIENES EN LAS ZONAS INUNDABLES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ISLAS BALEARES.

MEDIDAS PREVISTAS EN EL PUNTO 2 DE LA D.A.7:

a) *En todo caso, un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Islas Baleares.*

b) *Si cabe, las medidas que, discrecionalmente y por razones de interés público, establezca cada ayuntamiento a los 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. Las que contribuyan a reducir la contaminación lumínica y a incrementar la eficiencia energética o hídrica de la edificación, la construcción o la instalación mediante la utilización de materiales, técnicas y sistemas constructivos, cambio de instalaciones, generación de energía renovable, instalaciones de depósitos de agua o cualquier otro sistema de reducción del consumo energético o hídrico de la red.

Así mismo, en los casos en que el uso de que se trate en cada caso constituya una actividad a los efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares, se ha de incorporar al proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades, en el cual se han de prever las modificaciones que, si cabe, sean legalmente exigibles para cumplir la normativa vigente en materia de actividades.

Sin perjuicio de todo lo anterior, los ayuntamientos, mediante también un acuerdo de pleno, pueden establecer, discrecionalmente y por razones de interés público, las actividades y los usos que, a los efectos específicos de esta disposición adicional, no sean susceptibles de legalización extraordinaria.

En el T.M. de Sóller, la disposición adicional 7 de LA LLEI 7/2024, de 11 DE DICIEMBRE, se aplicará a las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico.

MEDIDAS PROPUESTAS POR EL ACUERDO PLENARIO A LLEVAR A CABO POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO:**1. Medidas de depuración de agua**

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, habrán de 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 en la Dirección General de Recursos Hídricos.

2. Medidas estéticas

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos habrán de incluir las medidas oportunas para que se cumplan las prescripciones siguientes:

a) Las fachadas habrán de estar correctamente revestidas o referidas con colores tradicionales del suelo rústico: gama colores



ocres-terrosos.

b) Las persianas y carpintería: Se podrá utilizar madera natural barnizada y carpinterías metálicas con galfones sin premarcos. Los colores permitidos serán de ella gama de los verdes y marrones tradicionales de Sóller según la carta de colores municipal. En carácter general, los agujeros fachada, tendrán proporción vertical.

c) El embaldosado o acabado de las terrazas o cubiertas planas ha de ser de un color también de la gama ocres-terrosos.

d) Las cubiertas inclinadas han de estar acabadas con teja árabe tradicional. La pendiente estará comprendida entre 25/30% aproximadamente.

e) Las cubiertas de paneles prefabricados sintéticos, fibrocemento, asfálticos, metálicos o similares, se tendrán que sustituir o cubrir con materiales metálicos ligeros, de color preferentemente verde carruaje y con una inclinación similar a la inicial.

* En cualquier caso, se habrán de eliminar o sustituir los materiales que contengan amianto, como por ejemplo, las uralitas antiguas.

f) Como medida de integración paisajística, las piscinas a legalizar, tendrán un acabado interior de la gama de los verdes-gris-ocres.

3. Medidas relativas al incremento de la eficiencia energética

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

- a) Mejora de la eficiencia energética en la envolvente térmica.
- b) Mejora de la eficiencia energética de los sistemas de generación de ACS, calefacción o climatización.
- c) Instalación de sistemas de producción de energía renovable.
- d) Otras medidas similares que permitan reducir el consumo energético.

Se habrá de acreditar mediante la aportación de certificados energéticos antes y después, con el mismo programa reconocido oficialmente y con la misma versión, donde se acredite la mejora de la clase energética del edificio, al menos una letra; por ejemplo, pasando de clase G a clase F, o de clase E a clase D...

4. Medidas relativas al incremento de la eficiencia hídrica

Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos, tendrán que prever una reducción de la demanda hídrica anual mediante la instalación de depósitos de recogida y reutilización de agua pluvial o de aguas grises, y la instalación al menos de un dispositivo de ahorro de agua, tal como:

- a) Aireadores, dispositivos termoestáticos, pulsador temporizado, etc. en grifos y puntos de riego.
- b) Llaves de regulación antes de los puntos de consumo.
- c) Cisternas de media descarga, o de descarga que se pueda interrumpir.
- d) Otras medidas similares que permitan ahorrar agua.

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

5. Medidas relativas a la reducción de la contaminación lumínica

De acuerdo con la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares, y con la norma 44 del plan territorial de Mallorca, las áreas incluidas en los espacios de interés naturales o en ámbitos territoriales que se consideren de especial protección por sus características naturales -AANP, ANEI i ARIP- se consideran áreas con entornos oscuros (E1 brillo mínimo); y las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico, áreas de bajo brillo (E2 brillo reducido). En consecuencia, se ha de justificar la reducción del brillo luminoso nocturno, manteniendo al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas.

Los expedientes de legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos tendrán que incluir las medidas siguientes o asimiladas:

En la iluminación de las zonas exteriores se ha de sustituir o eliminar cualquier fuente de luz que emita por sobre del plano horizontal, de manera que se limite el flujo hemisférico superior instalado (FHSI) al 0% en suelo rústico protegido, y al 5% en el resto de categorías de suelo rústico.

Aplicación proporcionada de las Medidas, de acuerdo a la propuesta total o parcial de legalización:

Dada la enorme diversidad y casuística de las propuesta de legalización, el criterio del técnico informante de los expedientes de legalización extraordinaria municipales interpretará esta regulación, de acuerdo al criterio de proporcionalidad y racionalidad. Estas medidas son, en



términos generales, para la legalización extraordinaria de edificios, construcciones, instalaciones y usos en su totalidad.

Otras cuestiones:

Estas medidas obligatorias se han de tramitar en el mismo expediente de legalización de la edificación, de acuerdo con la D.A. 7, siendo un único proyecto técnico.

El proyecto ha de contemplar la legalización de todas las edificaciones, instalaciones, usos... dentro de la parcela.

(Firmado electrónicamente: 10 de junio de 2025)

El alcalde

Miquel Nadal Vaquer

