



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SÓLLER

6590**Mesures ambientals per legalització extraordinària urbanística**

El ple de l'Ajuntament, a la sessió ordinària de 21 de maig de 2025, va adoptar, per unanimitat, aprovar les mesures següents contingudes a l'informe tècnic de data 7 de maig de 2025, que s'aplicaran en els projectes tècnics de legalització extraordinària emparats en la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre en el terme municipal de Sóller:

MESURES AMBIENTALS A PREVEURE ALS PROJECTE DE LEGALITZACIÓ EXTRAORDINÀRIA TRAMITATS D'ACORD A LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL 7 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, MODIFICADA PEL DECRET LLEI 6/2024, DE 13 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER A LA PROTECCIÓ DE LES PERSONES I BÉNS EN LES ZONES INUNDABLES DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

MESURES PREVISTES AL PUNT 2 DE LA DA7:

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.

En el T.M. de Sóller, la disposició addicional 7 de LA LLEI 7/2024, D'11 DE DESEMBRE, s'aplicarà a les edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic.

MESURES PROPOSADES PER A L'ACORD PLENARI A DUR A TERME PER PART DE L'AJUNTAMENT:

1. Mesures de depuració d'aigua

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran de preveure un sistema de depuració d'aigua homologat i adequat al Pla Hidrològic de les Illes Balears. S'acreditarà mitjançant la presentació de la fitxa tècnica del sistema de depuració i la justificació de la presentació de la Declaració Responsable a la Direcció General de Recursos Hídrics.

2. Mesures estètiques

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran d'incloure les mesures oportunes per tal que es compleixin les prescripcions següents:

a) Les façanes hauran d'estar correctament revestides o referides amb colors tradicionals del sòl rústic: gamma colors ocre-terrosos.

b) Les persianes i fusteries: Es podrà utilitzar fusta natural envernissada i fusteries metàl·liques amb galfons sense premarcs. Els colors permesos seran de la gamma dels verds i marrons tradicionals de Sóller segons la carta de colors municipal. En caràcter general els forats façana, tindran proporció vertical.



- c) L'enrajolat o acabat de les terrasses o cobertes planes ha de ser d'un color també de la gamma ocres-terrosos.
- d) Les cobertes inclinades han d'estar acabades amb teula àrab tradicional. La pendent estira compresa entre 25/30% aproximadament.
- e) Les cobertes de panells prefabricats sintètics, fibrociment, asfàltics, metàl·lics o similars, s'hauran de substituir o cobrir amb materials metàl·lics lleugers, de color preferentment verd carruatge i amb una inclinació similar a la inicial.

* En qualsevol cas, s'hauran d'eliminar o substituir els materials que continguin amiant, com per exemple les uralites antigues.

- f) Com mesura de integració paisatgística, les piscines a legalitzar, tindran un acabat interior de la gamma dels verd – gris – ocres.

3. Mesures relatives a l'increment de l'eficiència energètica

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran de preveure una reducció del consum d'energia primària no renovable (combustibles fòssils com gas, carbó i petroli i minerals radioactius), amb almanco una de les mesures següents:

- a) Millora de l'eficiència energètica en l'envolvent tèrmica.
- b) Millora de l'eficiència energètica dels sistemes de generació d'ACS, calefacció o climatització.
- c) Instal·lació de sistemes de producció d'energia renovable.
- d) Altres mesures similars que permetin reduir el consum energètic.

S'haurà d'acreditar mitjançant l'aportació de certificats energètics d'abans i després amb el mateix programa reconegut oficialment i amb la mateixa versió, on s'acrediti la millora de la classe energètica de l'edifici almanco una lletra; per exemple, passant de classe G a classe F, o de classe E a classe D...

4. Mesures relatives a l'increment de l'eficiència hídrica

Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran de preveure una reducció de la demanda hídrica anual mitjançant la instal·lació de dipòsits de recollida i reutilització d'aigua pluvial o d'aigües grises, i la instal·lació almenys de un dispositiu d'estalvi d'aigua tal com:

- a) Airejadors, dispositius termoestàtics, polsador temporitzat, etc. en aixetes i punts de reg.
- b) Claus de regulació abans dels punts de consum.
- c) Cisternes de mitja descàrrega, o de descàrrega que es pugui interrompre.
- d) Altres mesures similars que permetin estalviar aigua.

S'haurà d'acreditar mitjançant una memòria tècnica justificativa de les mesures adoptades i càlcul estimat de l'estalvi d'aigua.

5. Mesures relatives a la reducció de la contaminació lumínica

D'acord amb la llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les illes balears, i amb la norma 44 del pla territorial de Mallorca les àrees incloses en els espais d'interès naturals o en àmbits territorials en que es considerin d'especial protecció per les seves característiques naturals – AANP, ANEI i ARIP – es consideren àrees amb entorns obscurs (E1 brillantor mínima); i les zones ubicades dins de les restants categories de sòl rústic, àrees de baixa brillantor (E2 brillantor reduïda). Per això s'ha de justificar la reducció de la brillantor lluminosa nocturna, manteniment el màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes.

Els expedients de legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos hauran d'incloure les mesures següents o assimilades:

A l'enllumenat de les zones exteriors s'ha de substituir o eliminar qualsevol font de llum que emeti per sobre del pla horitzontal, de manera que es limiti el flux hemisfèric superior instal·lat (FHSI) al 0% en sòl rústic protegit, i al 5% en la resta de categories del sòl rústic.

Aplicació proporcionada de les Mesures, d'acord a la proposta total o parcial de Legalització:

Donada l'enorme diversitat i casuística de les propostes de legalització, el criteri del tècnic informant dels expedients de legalització extraordinària municipals interpretarà aquesta regulació, d'acord al criteri de proporcionalitat i racionalitat. Aquestes mesures són, en termes generals, per la legalització extraordinària d'edificis, construccions, instal·lacions i usos en la seva totalitat.





Altres qüestions:

Aquestes mesures obligatòries s'han tramitar en el mateix expedient de legalització de l'edificació d'acord amb la DA7, essent un únic projecte tècnic.

El projecte ha de contemplar la legalització de totes les edificacions, instal·lacions, usos.. dins de la parcel·la.

(Signat electrònicament: 10 de juny de 2025)

El batle

Miquel Nadal Vaquer

