



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DES MIGJORN GRAN

9909***Aprovació mesures dels projectes de legalització extraordinària en sòl rústic emparats en la DA 7ª de la Llei 7/2024***

Es fa públic que mitjançant acord de Ple en sessió ordinària de dia 30 de setembre de 2026, l'Ajuntament des Migjorn Gran va adoptar el següent acord:

«**Primer.**– Aprovar les mesures proposades a la proposta de Batlia de dia 24 de setembre de 2026:

«**A.** Per poder-se acollir al procediment extraordinari de legalització els projectes que es presentin davant l'Ajuntament des Migjorn Gran, han d'incorporar el següent per a les edificacions i construccions vinculades a l'ús residencial:

1. Un sistema de depuració d'aigües residuals que doni compliment a les determinacions del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

En el cas de disposar la finca d'un sistema autònom de depuració s'ha d'incorporar al projecte la justificació que aquest sistema dona compliment a tots els requisits fixats al PHIB.

El titular del sistema autònom de depuració o dipòsit estanc haurà de presentar una declaració responsable davant l'Administració Hidràulica de la instal·lació d'aquest sistema, a la qual s'acompanyarà del document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques, rendiment en el primer cas, així com el pla de manteniment d'aquest.

2. Les condicions d'estètica i d'integració paisatgística següents:

2.1. En el cas que les cobertes de les edificacions i construccions que es pretenen legalitzar siguin inclinades, aquestes hauran de trobar-se acabades amb teula àrab ceràmica de color vermell i la pendent màxima d'aquesta coberta serà del 30 %. Resta prohibit l'acabament d'aquestes cobertes amb pissarra, fibrociment, panell sandvitx o amb qualsevol altre tipus de material que no sigui teula àrab.

2.2. En el cas que les cobertes de les edificacions i construccions que es pretenen legalitzar siguin planes, els acabats admesos seran: Rajola ceràmica de color vermellós. Altres materials amb colors similars a l'entorn que els envolta.

2.3. Els acabats admesos dels paraments exteriors de les edificacions, construccions i instal·lacions seran: Els arrebossats pintats de color blanc. Obra de fàbrica de marès vist o revestiments de pedra de marès. Murs de pedra seca o revestiments del mateix material. En tot cas resta prohibit l'acabament dels paraments exteriors amb blocs prefabricats de formigó vist, blocs de maó vist o qualsevol tipus d'acabat diferent als relacionats entre els admesos.

2.4. Els materials admesos de les fusteries exteriors seran fusta, alumini i pvc. Aquestes han d'estar acabades amb color fusta natural o pintades en color verd tradicional o blanc.

En el cas de tenir persianes aquestes hauran de ser de lames tipus llibret menorquí de color fusta natural o color verd. Queda totalment prohibida qualsevol solució enrotllable.

Si la legalització té per objecte l'ampliació d'una casa tradicional de lloc, l'únic material admès de les fusteries serà la fusta.

2.5. Els tancaments de parcel·la només s'admetran fets amb tanques de pedra seca amb una alçada no superior a 1,5m. En el cas de ser folrats de pedra seca no podran envair via pública. Queda totalment prohibida per sobre d'aquests murs la col·locació de reixats, fils errors, plàstics i altres materials. Les barreres i portes d'accés han de seguir la tipologia característica del camp menorquí, usant com a base tipològica les barreres de fusta tradicionals.

Els murs interiors de la parcel·la podran ser de pedra seca o marès vist, sempre sense superar 1,5 m d'alçada i complint amb la resta de condicions fixades per als tancaments de parcel·la.

2.8. Els Serveis Tècnics Municipals podran establir motivadament ajustos d'integració paisatgística tenint en compte els punts anteriors o mesures addicionals d'integració paisatgística, enfocades als acabats i cromatismes de la pell de l'edifici, per a elements singulars o en zones sensibles degut a la visió de l'edificació des de perspectives llunyanes o per formar part de conjunts edificats.



3. D'acord amb la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de Protecció del medi nocturn de les Illes Balears i el Reglament de Protecció del Medi Nocturn de Menorca, aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió de caràcter ordinari de 21 de juny de 2021, publicat en el BOIB núm. 100, de 27 de juliol de 2021, que la desenvolupa, a les zones E1, les subzones E0 -també anomenades oasis de foscor-, els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos situats en els espais o àmbits esmentats, hauran d'incloure les mesures següents:

3.1 A l'enllumenat de l'edificació: substitució o eliminació de 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 de sòl rústic; així com la substitució de les fonts de llum blanca, per blanc súper càlid (temperatura de color inferior a 2300K).

3.2 A l'enllumenat de les zones exteriors: eliminació de l'enllumenat exterior.

3.3 Els Serveis Tècnics Municipals podran ajustar motivadament, i atenent al principi de proporcionalitat, les mesures per evitar la contaminació lumínica i per a augmentar l'eficiència energètica de les edificacions, atès a la complexitat i diversitat del parc construït i a la singularitat del procés extraordinari de legalització.

Els tècnics redactors, excepcionalment i justificadament, podran proposar mesures complementàries o alternatives pel compliment dels punts anteriors, sempre que proposin una millora mediambiental proporcionada a la construcció a legalitzar i a les mesures establertes. En tot cas, qualsevol mesura diferent a les establertes haurà d'estar expressament validada pels Serveis Tècnics Municipals.

4. Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran de preveure la reducció del consum d'energia primària no renovable i hauran d'incloure la instal·lació de sistemes de producció d'energia renovable. Les propostes hauran complir una de les condicions següents:

4.1 Cobrir el 100 % de la demanda energètica.

4.2 Cobrir el 60 % de la demanda energètica i millorar l'envolupant tèrmica que permeti que la classe energètica de l'edifici millori una lletra i que com a mínim assoleixi una lletra C (per exemple si un edifici té una lletra G com a mínim ha d'obtenir una lletra C i si un edifici té una lletra C com a mínim ha d'obtenir una B). Aquesta circumstància s'haurà d'acreditar mitjançant l'aportació de certificats energètics que mostrin la situació abans i després de la intervenció, i no tindrà en compte l'origen de l'energia consumida. Els certificats es redactaran amb el mateix programa reconegut oficialment i amb la mateixa versió.

4.3 Els Serveis Tècnics Municipals podran ajustar motivadament, i atenent al principi de proporcionalitat, les mesures per evitar la contaminació lumínica i per a augmentar l'eficiència energètica de les edificacions, atès a la complexitat i diversitat del parc construït i a la singularitat del procés extraordinari de legalització.

Els tècnics redactors, excepcionalment i justificadament, podran proposar mesures complementàries o alternatives pel compliment dels punts anteriors, sempre que proposin una millora mediambiental proporcionada a la construcció a legalitzar i a les mesures establertes. En tot cas, qualsevol mesura diferent a les establertes haurà d'estar expressament validada pels Serveis Tècnics Municipals.

5. Els projectes tècnics que pretenguin la legalització d'edificis, construccions, instal·lacions i usos, hauran de preveure la reducció del consum de recursos hídrics. Els projectes hauran d'incloure les mesures següents:

5.1 La instal·lació de dipòsits per a la recollida de l'aigua de pluja i de la corresponent xarxa interna per a la seva utilització. El dimensionament dels dipòsits d'emmagatzematge d'aigua de pluja aniran en funció de les dimensions de les cobertes, a raó de 12 m³ per cada 100 m² de coberta de l'edificació, amb un mínim de 10m³.

Aquests dipòsits seran soterrats i no podran suposar un augment de volum construït o superfície ocupada, havent-se d'ubicar sota paviments o elements constructius ja existents i que es legalitzin, en cas de soterrar-se sota el terreny natural, hauran d'ubicar-se annexes a les edificacions o terrasses objecte de la legalització i s'hauran de cobrir amb materials drenants integrats paisatgísticament amb l'entorn rural. No seran susceptibles tampoc de ser utilitzats com a instal·lacions d'esbarjo, entenent com a tals, entre d'altres, les piscines i safarejos.

5.2. La instal·lació de dispositius d'estalvi d'aigua que com a mínim seran:

- Airejadors, dispositius termostàtics, pulsadors temporitzats, etc. en aixetes i punts de reg.
- Claus de regulació abans dels punts de consum.
- Cisternes de mitja descàrrega en inodors o de descàrrega que es puguin interrompre.
- Altres mesures similars que permetin estalvi d'aigua

Aquestes millores s'hauran d'acreditar mitjançant la presentació d'una memòria tècnica, per mitjà de la qual es justifiquin les mesures adoptades juntament amb un càlcul estimat de l'estalvi d'aigua.



Les condicions dels dos punts anteriors (5.1 i 5.2) s'entendran complides si l'habitatge ja disposa, o legalitza, un sistema de recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials existent.

5.3 La instal·lació de dipòsits per a la recollida d'aigües grises i de la corresponent xarxa interna per a la seva reutilització. Els dipòsits corresponents seran soterrats i no podran suposar un augment de volum construït o superfície ocupada, havent-se d'ubicar sota paviments o elements constructius ja existents i que es legalitzin. En cas de soterrar-se sota el terreny natural, hauran d'ubicar-se annexes a les edificacions o terrasses objecte de la legalització i s'hauran de cobrir amb materials drenants integrats paisatgísticament amb l'entorn rural.

5.4. Les piscines que es legalitzin només es podran omplir amb aigua provinent de l'aljub de recollida d'aigües pluvials. Aquestes no es podran buidar a excepció que sigui imprescindible per dur a terme una reparació. En el projecte s'haurà de justificar la no connexió de la piscina a la xarxa de subministrament d'aigua que dota l'habitatge així com la connexió d'aquesta instal·lació a la xarxa interna provinent del dipòsit d'aigües pluvials.

B. En el cas d'edificacions, construccions i instal·lacions d'ús agrícola o ramader han de complir l'especificat als apartats anteriors en funció del programa funcional de l'edifici. Per exemple, en el cas de ser un magatzem agrícola i no disposar de lavabo no serà necessària la instal·lació d'un sistema de depuració d'aigües residuals.»

Segon.- Una vegada adoptat l'acord d'aprovació per part del Ple de l'Ajuntament, el mateix s'ha de publicar, juntament amb la Proposta de Batlia i l'Informe Tècnic municipal, en el tauler d'anuncis de la seu electrònica municipal i en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes del seu coneixement i als que legalment corresponguin, amb indicació que la vigència i eficàcia de l'acord s'iniciarà a partir del dia següent al de la seva publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.»

Signat per mi,

Es Migjorn Gran en la data de la signatura (1 d'octubre de 2026)

La batlessa

Antonia Camps Florit

