

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE ES CASTELL

7660

Aprobación de las medidas a adoptar para las edificaciones que se acojan al procedimiento de legalización extraordinaria previsto en la Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024

El Pleno del Ayuntamiento de Es Castell, en fecha 26.06.2025, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Aprobar las medidas técnicas propuestas en el informe técnico y jurídico de fecha 09.06.2025 en relación con las condiciones generales de estética y medioambientales sobre los proyectos susceptibles de acogerse al procedimiento de legalización extraordinaria previsto en el apartado 2.b) de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, y que a continuación se transcriben:

PROPUESTA DE MEDIDAS A ADOPTAR PARA LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE SE ACOJAN AL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA PREVISTO EN 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»

Haciendo uso de la facultad reconocida en el apartado 2.b) de 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, que se considera que ha desplegado sus efectos en el ámbito territorial de la isla de Menorca el día 25.03.2025, mediante el acuerdo del Pleno del Consell Insular de Menorca de fecha 17 de marzo de 2025, publicado en el BOIB núm. 37 de 25.03.2025, se proponen las siguientes condiciones generales de estética y medioambientales siguientes, sobre los proyectos susceptibles de acogerse al procedimiento de legalización extraordinaria previsto en la misma disposición adicional séptima de la Ley 7/2024.

a) Condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria:

Los proyectos deberán prever las obras y actuaciones que resulten necesarias para justificar que cumplen las mismas condiciones de tipología, estética y materiales, que resulten exigibles a las edificaciones en suelo rústico, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell. En todo caso, deberá justificarse que los edificios, construcciones e instalaciones a legalizar ya cumplen estos requisitos.

Y muy especialmente, los proyectos deberán justificar que cumplen los requisitos y condiciones previstos en el apartado 3 del artículo 106 del PGOU de Es Castell, adaptado a la normativa de referencia, según el siguiente redactado:

3. Como condiciones estéticas de las edificaciones destinadas a vivienda y/o construcciones auxiliares de uso distinto al residencial, se fijan las siguientes condiciones:

- Cubiertas: se prohíben las cubiertas metálicas, así como la introducción de acabados superficiales ajenos al medio natural donde se ubiquen. Estas pueden ser planas o inclinadas con pendientes iguales o inferiores al 30 %, sin que su modificación pueda implicar un aumento de la volumetría actual de la construcción a legalizar.
- Materiales: los muros exteriores deben realizarse con materiales de la tradición rural menorquina, es decir, en mampostería o sillares de marés, o bien de bloques cerámicos o de hormigón obligatoriamente revocados y pintados de blanco o rojo «inglés».
- Bajantes de agua: preferiblemente cerámicos o de chapa metálica. No se admiten de PVC.
- Instalaciones: no se permiten instalaciones por la parte exterior de los edificios y a la vista (como conducciones de agua, depósitos o bajantes de aguas residuales).

b) Medidas 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 u otros sistemas de reducción del consumo energético o hídrico de la red.

1. Medidas relativas a la reducción de la contaminación lumínica:

Los proyectos deberán prever las obras y actuaciones correspondientes para no disponer de ninguna fuente de luz exterior, ni ninguna fuente de luz interior, que produzca intrusión lumínica hacia el exterior, conforme a lo que prevé la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares, y el Reglamento de protección del medio nocturno de Menorca, aprobado en fecha 21.06.2021 (BOIB





núm. 100, de 27.07.2021).

En concreto, deberá cumplirse que:

- Las luminarias respeten los valores máximos de emisión del Flujo Hemisférico Superior instalado (FHSi): 0 % en suelo rústico de alto nivel de protección, y 1 % en el resto de categorías de suelo.
- Las lámparas instaladas solo podrán ser del tipo A (emisión de luz $T_c \leq 1900$ K – luz ámbar) cuando se ubiquen en suelo rústico de alto nivel de protección; y sólo podrán ser de tipo A o B (emisión de luz entre $1900 \text{ K} \leq T_c \leq 2250$ K – blanco supercálido) en el resto de categorías de suelo.

El técnico redactor del expediente deberá justificar el cumplimiento de las mencionadas indicaciones o la sustitución de las luminarias actuales, para poder dar cumplimiento, adjuntando certificados de FHSi y fichas técnicas correspondientes de estas últimas luminarias.

2a. Medidas relativas al incremento de la eficiencia energética:

Los proyectos deberán prever una reducción del consumo de energía primaria no renovable (combustibles fósiles como gas, carbón, petróleo, etc.), incorporando un sistema de producción de energía renovable o mejorando la eficiencia energética de los sistemas actuales de generación de ACS, calefacción o climatización actuales.

Deberá acreditarse 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 en al menos una letra.

En caso de que la edificación a legalizar ya incorpore un sistema de producción de energía renovable que justifique el cumplimiento del párrafo anterior, éste quedará exento de añadir nuevas medidas de incremento de la eficiencia energética.

Los edificios que ya dispongan de una eficiencia energética clase A también quedan exentos de acreditar la reducción de la demanda energética. Solo será exigible presentar el certificado energético que acredite la clase A del edificio en cuestión.

Quedan excluidos de la aplicación de estas medidas los edificios, construcciones e instalaciones considerados excluidos del ámbito de aplicación del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, de acuerdo con el artículo 3.2 de la normativa de referencia.

2b. Medidas relativas al incremento de la eficiencia hídrica:

Como alternativa a las medidas relativas al incremento de la eficiencia energética, los proyectos deberán prever las obras o actuaciones necesarias para reducir la demanda hídrica anual del edificio, construcción o instalación a legalizar mediante la instalación de depósitos de recogida y reutilización de agua pluvial o de aguas grises, y las instalaciones necesarias para su reutilización por los servicios propios del edificio, construcción o instalación. Estas actuaciones no podrán incrementar los parámetros urbanísticos actuales de los edificios, construcciones y instalaciones a legalizar.

En el caso que los edificios, construcciones o instalaciones a legalizar ya dispongan de instalaciones para la recogida y reutilización de aguas pluviales, no será necesario prever este tipo de instalaciones, siempre que se acredite la suficiencia de estas instalaciones, en relación a la demanda anual de agua, de acuerdo con las prescripciones establecidas en el PGOU vigente. En caso de que estas instalaciones sean existentes y comporten el incremento de los parámetros urbanísticos por encima de los legalmente permitidos de la finca referencia, deberá demostrarse su prescripción en cuanto a infracción urbanística, para poder acogerse a la legalización extraordinaria.

Quedan excluidos de la aplicación de estas medidas los edificios, construcciones y instalaciones, considerados excluidos de las medidas relativas al incremento de la eficiencia energética, donde también se demuestre que no hay demanda hídrica por parte de los edificios, construcciones e instalaciones a legalizar”

SEGUNDO: Una vez aprobadas estas medidas por el Pleno del Ayuntamiento, publicarlas en el BOIB conforme al apartado 2.b) de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2024.

TERCERO: Publicar el acuerdo adoptado en el tablón de anuncios y en la sede electrónica del Ayuntamiento, con efectos de su conocimiento y a los que legalmente correspondan, haciendo constar que la vigencia y eficacia del acuerdo comenzará a contar al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

Es Castell en la fecha de la firma electrónica (8 de julio de 2025)

El alcalde

José Luis Camps Pons

