

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE ES MIGJORN GRAN

9909

Aprobación medidas de los proyectos de legalización extraordinaria en suelo rústico amparados en la DA 7ª de la Ley 7/2024

Se hace público que mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria de día 30 de septiembre de 2026, el Ayuntamiento de Es Migjorn Gran adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.- Aprobar las medidas propuestas en la propuesta de Alcaldía de día 24 de septiembre de 2026:

A. Para poder acogerse al procedimiento extraordinario de legalización, los proyectos que se presenten ante el Ayuntamiento de Es Migjorn Gran deberán incorporar lo siguiente para las edificaciones y construcciones vinculadas al uso residencial:

1. Un sistema de depuración de aguas residuales que dé cumplimiento a las determinaciones del Plan Hidrológico de las Illes Balears.

En el caso de disponer la finca de un sistema autónomo de depuración, deberá incorporarse al proyecto la justificación de que dicho sistema cumple todos los requisitos establecidos en el PHIB.

El titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco deberá presentar una declaración responsable ante la Administración Hidráulica de la instalación de dicho sistema, a la que se acompañará el documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento en el primer caso, así como el plan de mantenimiento del mismo.

2. Las siguientes condiciones de estética e integración paisajística:

2.1. En el caso de que las cubiertas de las edificaciones y construcciones que se pretenden legalizar sean inclinadas, estas deberán estar acabadas con teja árabe cerámica de color rojo y la pendiente máxima de esta cubierta será del 30 %. Queda prohibido el acabado de estas cubiertas con pizarra, fibrocemento, panel sándwich o cualquier otro tipo de material que no sea teja árabe.

2.2. En el caso de que las cubiertas de las edificaciones y construcciones que se pretenden legalizar sean planas, los acabados admitidos serán: baldosa cerámica de color rojizo. Otros materiales con colores similares al entorno que las rodea.

2.3. Los acabados admitidos de los paramentos exteriores de las edificaciones, construcciones e instalaciones serán: enfoscados pintados de color blanco. Fábrica de marés visto o revestimientos de piedra de marés. Muros de piedra seca o revestimientos del mismo material. En todo caso, queda prohibido el acabado de los paramentos exteriores con bloques prefabricados de hormigón visto, bloques de ladrillo visto o cualquier tipo de acabado diferente de los relacionados entre los admitidos.

2.4. Los materiales admitidos para las carpinterías exteriores serán madera, aluminio y PVC. Estas deberán estar acabadas en color madera natural o pintadas en color verde tradicional o blanco.

En el caso de disponer de persianas, estas deberán ser de lamas tipo mallorquina menorquina de color madera natural o color verde. Queda totalmente prohibida cualquier solución enrollable.

Si la legalización tiene por objeto la ampliación de una casa tradicional de lugar, el único material admitido para las carpinterías será la madera.

2.5. Los cerramientos de parcela únicamente se admitirán realizados con paredes de piedra seca con una altura no superior a 1,5 m. En el caso de estar revestidos de piedra seca, no podrán invadir la vía pública. Queda totalmente prohibida por encima de estos muros la colocación de enrejados, alambres, plásticos y otros materiales. Las barreras y puertas de acceso deberán seguir la tipología característica del campo menorquín, utilizando como base tipológica las barreras de madera tradicionales.

Los muros interiores de la parcela podrán ser de piedra seca o marés visto, siempre sin superar 1,5 m de altura y cumpliendo con el resto de condiciones establecidas para los cerramientos de parcela.

2.8. Los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer motivadamente ajustes de integración paisajística teniendo en cuenta los puntos anteriores o medidas adicionales de integración paisajística, enfocadas a los acabados y cromatismos de la piel del edificio, para elementos singulares o en zonas sensibles debido a la visión de la edificación desde perspectivas lejanas o por formar parte de conjuntos edificados.

3. De acuerdo con la Ley 3/2005, de 20 de abril, de Protección del medio nocturno de las Illes Balears y el Reglamento de Protección del Medio Nocturno de Menorca, aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Menorca, en sesión de carácter ordinario de 21 de junio de 2021, publicado en el BOIB núm. 100, de 27 de julio de 2021, que la desarrolla, en las zonas E1, las subzonas E0 —también denominadas oasis de oscuridad—, los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos situados en los espacios o ámbitos mencionados deberán incluir las siguientes medidas:

3.1. En el alumbrado de la edificación: sustitución o eliminación de cualquier fuente de luz que emita por encima 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; así como la sustitución de las fuentes de luz blanca por blanco súper cálido (temperatura de color inferior a 2300 K).

3.2. En el alumbrado de las zonas exteriores: eliminación del alumbrado exterior.

3.3. Los Servicios Técnicos Municipales podrán ajustar motivadamente, y atendiendo al principio de proporcionalidad, las medidas para evitar la contaminación lumínica y para aumentar la eficiencia energética de las edificaciones, atendiendo a la complejidad y diversidad del parque construido y a la singularidad del proceso extraordinario de legalización.

Los técnicos redactores, excepcionalmente y de forma justificada, podrán proponer medidas complementarias o alternativas para el cumplimiento de los puntos anteriores, siempre que propongan una mejora medioambiental proporcionada a la construcción que se pretende legalizar y a las medidas establecidas. En todo caso, cualquier medida diferente de las establecidas deberá estar expresamente validada por los Servicios Técnicos Municipales.

4. Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos deberán prever la reducción del consumo de energía primaria no renovable y deberán incluir la instalación de sistemas de producción de energía renovable. Las propuestas deberán cumplir una de las siguientes condiciones:

4.1. Cubrir el 100 % de la demanda energética.

4.2. Cubrir el 60 % de la demanda energética y mejorar la envolvente térmica de manera que permita que la clase energética del edificio mejore una letra y que, como mínimo, alcance una letra C (por ejemplo, si un edificio tiene una letra G, como mínimo deberá obtener una letra C, y si un edificio tiene una letra C, como mínimo deberá obtener una B). Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la aportación de certificados energéticos que muestren la situación antes y después de la intervención, y no tendrá en cuenta el origen de la energía consumida. Los certificados se redactarán con el mismo programa reconocido oficialmente y con la misma versión.

4.3. Los Servicios Técnicos Municipales podrán ajustar motivadamente, y atendiendo al principio de proporcionalidad, las medidas para evitar la contaminación lumínica y para aumentar la eficiencia energética de las edificaciones, atendiendo a la complejidad y diversidad del parque construido y a la singularidad del proceso extraordinario de legalización.

Los técnicos redactores, excepcionalmente y de forma justificada, podrán proponer medidas complementarias o alternativas para el cumplimiento de los puntos anteriores, siempre que propongan una mejora medioambiental proporcionada a la construcción que se pretende legalizar y a las medidas establecidas. En todo caso, cualquier medida diferente de las establecidas deberá estar expresamente validada por los Servicios Técnicos Municipales.

5. Los proyectos técnicos que pretendan la legalización de edificios, construcciones, instalaciones y usos deberán prever la reducción del consumo de recursos hídricos. Los proyectos deberán incluir las siguientes medidas:

5.1. La instalación de depósitos para la recogida del agua de lluvia y de la correspondiente red interna para su utilización. El dimensionamiento de los depósitos de almacenamiento de agua de lluvia se realizará en función de las dimensiones de las cubiertas, a razón de 12 m³ por cada 100 m² de cubierta de la edificación, con un mínimo de 10 m³.

Estos depósitos serán subterráneos y no podrán suponer un aumento de volumen construido o superficie ocupada, debiendo ubicarse bajo pavimentos o elementos constructivos ya existentes y que se legalicen. En caso de soterrarse bajo el terreno natural, deberán ubicarse anexos a las edificaciones o terrazas objeto de la legalización y deberán cubrirse con materiales drenantes integrados paisajísticamente con el entorno rural. Tampoco podrán utilizarse como instalaciones de recreo, entendiéndose como tales, entre otras, las piscinas y albercas.

5.2. La instalación de dispositivos de ahorro de agua que, como mínimo, serán:

- Aireadores, dispositivos termostáticos, pulsadores temporizados, etc. en grifos y puntos de riego.
- Llaves de regulación antes de los puntos de consumo.
- Cisternas de media descarga en inodoros o de descarga que se pueda interrumpir.
- Otras medidas similares que permitan el ahorro de agua.



Estas mejoras deberán acreditarse mediante la presentación de una memoria técnica, mediante la cual se justifiquen las medidas adoptadas junto con un cálculo estimado del ahorro de agua.

Las condiciones de los dos puntos anteriores (5.1 y 5.2) se entenderán cumplidas si la vivienda ya dispone, o legaliza, un sistema de recogida y almacenamiento de aguas pluviales existente.

5.3. La instalación de depósitos para la recogida de aguas grises y de la correspondiente red interna para su reutilización. Los depósitos correspondientes serán subterráneos y no podrán suponer un aumento de volumen construido o superficie ocupada, debiendo ubicarse bajo pavimentos o elementos constructivos ya existentes y que se legalicen. En caso de soterrarse bajo el terreno natural, deberán ubicarse anexos a las edificaciones o terrazas objeto de la legalización y deberán cubrirse con materiales drenantes integrados paisajísticamente con el entorno rural.

5.4. Las piscinas que se legalicen únicamente podrán llenarse con agua procedente del aljibe de recogida de aguas pluviales. Estas no podrán vaciarse salvo que sea imprescindible para llevar a cabo una reparación. En el proyecto deberá justificarse la no conexión de la piscina a la red de suministro de agua que abastece la vivienda, así como la conexión de esta instalación a la red interna procedente del depósito de aguas pluviales.

B. En el caso de edificaciones, construcciones e instalaciones de uso agrícola o ganadero deberán cumplir lo especificado en los apartados anteriores en función del programa funcional del edificio. Por ejemplo, en el caso de tratarse de un almacén agrícola y no disponer de aseo, no será necesaria la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales.»

Segundo.- Una vez adoptado el acuerdo de aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento, el mismo deberá publicarse, junto con la Propuesta de Alcaldía y el Informe Técnico municipal, en el tablón de anuncios de la sede electrónica municipal y en el Boletín Oficial de las Illes Balears, a efectos de su conocimiento y a los efectos legalmente correspondientes, con indicación de que la vigencia y eficacia del acuerdo se iniciará a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears.»

Firmado por mí,

Es Migjorn Gran en la fecha de la firma (*1 de octubre de 2026*)

La alcaldesa

Antonia Camps Florit

