

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE CAMPOS

3202***Acuerdo Pleno establecimiento medidas que deben incorporar los proyectos técnicos***

Se hace público que el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria de 27 de marzo de 2025, ha adoptado el siguiente acuerdo:

«Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Campos por el cual, en despliegue de las atribuciones reconocidas a propósito del procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico 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 Illes Balears, se establecen las medidas que deben incorporar los proyectos técnicos de legalización extraordinaria que se adjunten a las solicitudes de licencia que se tengan que otorgar por este Ayuntamiento

Hechos

1. En el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) Extraordinario núm. 162, de 13 de diciembre de 2024, se publicó la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, cuya disposición adicional séptima regula el procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico.

En el BOIB Extraordinario núm. 163, de 13 de diciembre de 2024, se publicó el Decreto Ley 6/2024, de 13 de diciembre, de medidas urgentes para la protección de las personas y los bienes en las zonas inundables de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, cuyo artículo quinto modifica el primer párrafo del apartado 1, el último párrafo del apartado 3 y el apartado 5, todos ellos de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

El apartado 2 de esta disposición adicional séptima establece lo siguiente:

«2. El procedimiento lo iniciará la persona interesada, ante el ayuntamiento correspondiente, con la solicitud de licencia de legalización extraordinaria, que comprenderá todas las obras y los usos existentes en la misma unidad predial que se encuentren en situación de fuera de ordenación, ya sea para legalizarlos, ya sea para legalizar una parte y demoler la parte respecto de la que, a la entrada en vigor de esta ley, todavía se puedan adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

A la solicitud se adjuntará un proyecto técnico de legalización, adaptado a las particularidades derivadas de esta disposición, que incorporará las siguientes medidas:

- a) En todo caso, un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Illes Balears.
- b) Si procede, 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.

Asimismo, 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 Illes Balears, se incorporará el proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades, en el cual se preverán las modificaciones que, si procede, sean legalmente exigibles para cumplir la normativa vigente en materia de actividades.

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





Además, el apartado 9 de esta disposición adicional séptima establece lo siguiente:

«9. Esta disposición despliega efectos una vez que, en el ámbito insular respectivo, se haya adoptado el acuerdo plenario del consejo insular por el cual se decida implantar en el ámbito insular correspondiente este procedimiento de legalización extraordinaria.

Este acuerdo plenario se publicará en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, y el plazo de tres años a qué se refiere el apartado 1 empezará a contar a partir de esta publicación.

De acuerdo con eso, todas las solicitudes presentadas en este plazo de tres años se tramitarán y resolverán de conformidad con lo que establece esta disposición, con independencia de que la resolución final del procedimiento se produzca dentro de este plazo de tres años o más allá de este plazo».

2. En fecha 15 de febrero de 2025 se publicó en el BOIB núm. 21, el Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca por el que se dispone la aplicación de las determinaciones 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 Illes Balears, relativas al procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico.

3. En fecha 13 de marzo de 2025, los técnicos del área de Urbanismo, a partir de las propuestas realizadas por el regidor delegado de Urbanismo, han elaborado el presente documento que sirve de base para adoptar este Acuerdo.

Fundamentos de derecho

1. Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

2. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.

Por todo ello, y en despliegue de las atribuciones así reconocidas a los Plenos de los Ayuntamientos de las Illes Balears por el apartado 2 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 Illes Balears, el Pleno del Ayuntamiento de Campos adopta, en relación con los procedimientos de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico que tramite este Ayuntamiento, el siguiente:

Acuerdo

1. Que los proyectos técnicos de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes a suelo rústico, que, adaptados a las particularidades derivadas de esta disposición adicional séptima, se adjunten con la solicitud de licencia tienen que incorporar, a los efectos específicos de este procedimiento, las medidas siguientes:

a) En relación con las condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria:

i. **Fachadas.** Los materiales y acabados de los paramentos exteriores de fachadas serán los tradicionales de marés o piedra, con juntas de mortero de colores terrosos, o bien referidas de mortero de colores arena, hueso oscuro o marrón, de tonalidad no más intensa que la del color de la tierra propia de Campos. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos como por ejemplo el ladrillo, el bloque de hormigón, el hormigón visto y similares.

Respecto de las dimensiones de las ventanas en las fachadas, se podrán mantener las existentes, salvo aquellas que hayan de abrirse nuevas o deban ampliarse para dar cumplimiento a los requisitos de habitabilidad, que tendrán que cumplir el requisito de ser más altas que anchas, según la tipología tradicional. Esta restricción no es aplicable a los portales de acceso exterior de cocinas, salones, comedores y cocheras.

ii. **Carpintería exterior y persianas.** La carpintería exterior de las edificaciones, y concretamente las cristaleras, deben ser de color madera, imitación madera, marrón o imitación hierro forjado, excepto cuando hubiera persianas.

Las persianas deben ser de tipología mallorquina tradicional, de color verde, marrón o madera. Se admiten con sistemas de gozne, bisagras o correderas. Se prohíben las enrollables.

Las barandillas exteriores y resto de elementos metálicos similares deben ser de color hierro forjado, verde, marrón o similar.

iii. **Cubiertas.** En caso de edificaciones destinadas a uso de vivienda y de edificaciones auxiliares vinculadas a este uso, las cubiertas no pueden ser de fibrocemento, chapa metálica o similares —sí se admiten, en cambio, las cubiertas de teja de hormigón—. Así, y en caso de que deban sustituirse, las nuevas cubiertas deben quedar inclinadas con una pendiente mínima del 20% y una pendiente máxima del 30% —con excepción de los porches, que pueden sustituirse por una cubierta plana—, con acabado de teja árabe y de color tradicionalmente empleado en el entorno rural de Campos.

En caso de cubiertas planas existentes se podrán mantener siempre que no sean de fibrocemento, chapa metálica o similares



Únicamente en edificaciones existentes destinadas a usos diferentes del de vivienda se pueden mantener las cubiertas existentes, ya sean planas o inclinadas, con paneles prefabricados sintéticos, asfálticos, metálicos o similares.

iv. **Pavimentos.** Se admiten los jardines, tendidos de gravas y otros tipos de pavimento realizados con materiales no tradicionales, incluidos los asfaltados, independientemente de su color.

v. **Cerramientos.** Los cerramientos deben ser de *pedra en sec* o de marés visto. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos —como por ejemplo el ladrillo, el hormigón, el bloque de hormigón y similares—, los cuales, en su caso, deben referirse de mortero de color arena, hueso oscuro o marrón, de tonalidad no más intensa que la del color de la tierra propia de Campos.

En cuanto a las rejillas y sus apoyos dispuestos sobre la parte de obra del cerramiento o directamente sobre el suelo, se admiten los existentes, siempre que no se trate de cierres con paneles rígidos o elementos de *apantallamiento* no diáfanos, para no obstaculizar la contemplación de paisajes abiertos y naturales, o de las perspectivas sobre conjuntos urbanos tradicionales.

En cuanto a las barreras de los portillos de acceso a la finca, se admiten las existentes, siempre que sean de color hierro forjado, verde, marrón o similar.

vi. **Paneles solares.** Los captadores solares y placas fotovoltaicas deben situarse sobre la cota del terreno natural o sobre la cubierta plana de la edificación, en su caso, y siempre que no sean visibles desde el entorno próximo de la parcela. Se prohíbe su instalación en fachadas y sobre cubiertas inclinadas de los edificios.

b) En relación con 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:

i. **Depósitos de agua.** En las edificaciones vinculadas a uso de vivienda, se debe prever la recogida de aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización en las necesidades de la edificación y/o de la finca, con conducción a aljibe o cisterna, que puede ser el existente, de cualquier cabida.

En el supuesto de que no exista aljibe ni cisterna, debe construirse uno de 10.000 litros de cabida, debiendo situarse bajo terrazas existentes y, de no haber, bajo la cota del terreno natural.

ii. **Fuentes de luz.** En todas las edificaciones, construcciones e instalaciones debe sustituirse o eliminarse toda fuente de luz que emita por encima del plano horizontal, de forma que se limite el flujo hemisférico superior instalado (FHSI) al 0% en suelo rústico protegido (AANP, ANEI y ARIP), y al 5% en el resto de categorías de suelo rústico; así como la sustitución de las fuentes de luz por blanca súper cálida (temperatura de color inferior a 2300K).

2. En cuanto a las actividades y los usos a que hace referencia el apartado 2 *in fine* de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, y a los efectos específicos de esta disposición, son también susceptibles de legalización extraordinaria las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos en los cuales se desarrollen actividades, ya estén estas vinculadas a un uso admitido, condicionado o prohibido de acuerdo con la normativa vigente.

En estos supuestos, los proyectos técnicos de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones e instalaciones vinculados a las actividades, que, adaptados a las particularidades derivadas de esta disposición adicional séptima, se adjunten con la solicitud de licencia, tienen que incorporar, a los efectos específicos de este procedimiento, todas las medidas enunciadas en el punto anterior, a excepción de aquellas que solo sean de aplicación a edificaciones destinadas a uso de vivienda o a edificaciones auxiliares vinculadas a este uso.

Se recuerda, en todo caso, que en los supuestos 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 Illes Balears, debe incorporarse al proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades, en el cual deben preverse las modificaciones que, si procede, sean legalmente exigibles para cumplir la normativa vigente en materia de actividades.

3. Siguiendo lo dispuesto en el apartado 9, párrafo tercero, de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, este Acuerdo es de aplicación a todas las solicitudes de licencia que, al amparo del procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico previsto en esta disposición, se hayan presentado dentro del plazo de tres años a contar desde la publicación en el BOIB del Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca mencionado en el segundo de los hechos —esto es, a contar desde el 15 de febrero de 2025, y por tanto de aplicación a todas las solicitudes de licencia presentadas hasta el 15 de febrero de 2028, fecha en la cual finaliza el plazo de tres años establecido en la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024—

Asimismo, y siguiendo lo dispuesto en la disposición transitoria novena de la Ley 7/2024, este Acuerdo es también de aplicación a todos los procedimientos de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico que se hayan iniciado al amparo del régimen previsto a la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.



4. Publicar este Acuerdo en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Campos (<https://ajcampos.sedelectronica.es/>) y en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Interposición de recursos

Contra este Acuerdo se puede interponer directamente un recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.»

Campos, en la fecha de la firma electrónica (27 de marzo de 2025)

La alcaldesa

Francisca Porquer Manresa

