



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

19463

Publicació de l'Acord de la Comissió de Govern del Consell Insular de Formentera de 17 d'octubre de 2014 d'aprovació de Dictamen sobre l'aclariment del règim que ha de regular les sol·licituds per establir nous establiments d'agroturisme a l'illa de Formentera

Per acord de la Comissió de Govern del Consell de Formentera, en sessió celebrada el 17 d'octubre de 2014 s'acordà l'aprovació d'un Dictamen sobre l'aclariment del règim que ha de regular les sol·licituds per establir nous establiments d'agroturismes a l'illa de Formentera; i la publicació d'aquest acord al Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la web del Consell als efectes de la corresponent publicitat.

Atès l'acord de la Comissió Tècnica Assessora d'Urbanisme, Ordenació del Territori, Patrimoni Històric i Activitats del Consell de Formentera (CTA) en sessió d'1 d'octubre de 2014, amb el següent contingut:

“El President de la CTA del Consell Insular de Formentera, presenta per a la seva aprovació, sense perjudici del que s'esdevengui en el si de la Comissió, la següent proposta d'instrucció tècnica:

<<INFORME DELS SERVEIS JURÍDICS I TÈCNICS DEL DEPARTAMENT DE TERRITORI DEL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

El present informe es redacta per donar resposta a la sol·licitud del President del Consell per tal d'aclarir la situació jurídica que ha de regular les sol·licituds per establir nous establiments d'agroturisme.

Consideracions jurídiques.

LLEI 6/1999, DE LES DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL

ANNEX I MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

En totes les qualificacions s'estableix que aquesta activitat es troba Condicionada segons estableix el Pla territorial insular.

DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES A LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

3. Activitats complementàries

Seràn considerades com a tals l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i d'altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic.

En qualsevol cas s'entendran compreses dins aquest apartat les activitats complementàries a què es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de las explotaciones agrarias, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic.

LLEI 6/1997, DE 8 DE JULIOL, DEL SÒL RÚSTIC DE LES ILLES BALEARS

Article 19. Classes d'usos.

1. Són usos admesos aquells que, amb caràcter general, poden efectuar-se en sòl rústic i l'autorització dels quals no requereix cauteles especials, ja que les actuacions que s'hi vinculen no alteren les característiques essencials dels terrenys o tenen una incidència que ja ha estat prèviament avaluada i corregida.

Es consideraran usos admesos:

a) els usos relacionats amb la destinació o la naturalesa de les finques;



b) els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

2. Són usos condicionats aquells que només es podran efectuar en la forma que els instruments de planejament general estableixin i per als quals es defineixin uns requisits i uns procediments d'autorització encaminats a garantir que la incidència de les activitats que s'hi vinculen és admissible o resulta minimitzada.

Es consideraran usos condicionats:

a) l'ús d'habitatge unifamiliar

b) els usos vinculats a activitats declarades d'interès general.

3. Són usos prohibits aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen és incompatible amb la protecció del sòl rústic. No obstant això, i excepte quan així s'indiqui expressament, la prohibició d'un ús no implica el cessament dels ja existents ni la prohibició d'actuacions tendents a recuperar, mantenir o millorar les edificacions i instal·lacions realitzades sense infracció de la normativa vigent a la data de la implantació.

Article 21. Activitats relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques.

1. Tindran la consideració d'activitats relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques les vinculades als usos següents:

a) els afectes a l'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica, així com a la conservació i a la defensa del medi natural;

b) els recreatius, educatius, culturals i científics efectuats en el marc d'allò que disposa la *Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres* o a l'empara d'allò que disposa la *Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears*;

c) els usos complementaris de l'activitat tradicional.

2. Les actuacions relacionades amb aquestes activitats, sigui quin sigui l'ús al qual es vinculen, hauran de ser les adequades per al desenvolupament efectiu i no podran suposar la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys. Els edificis i instal·lacions vinculats a aquestes actuacions s'hauran de limitar als estrictament necessaris.

3. Els edificis i instal·lacions de nova planta hauran de complir amb allò que disposa el títol IV d'aquesta llei llevat que, per les característiques especials de l'activitat de què es tracti, l'informe preceptiu de l'administració competent els exoneri d'això, totalment o parcialment, en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

Article 23. Activitats vinculades als usos complementaris de l'explotació tradicional.

Tindran la consideració d'activitats vinculades als usos a què es refereix el punt 1.c) de l'article 21 d'aquesta llei les relacionades amb l'agroturisme i les que així resultin qualificades en aplicació de la seva regulació específica.

Article 27. Regulació general.

1. Els instruments de planejament general hauran de regular les condicions de les obres, les edificacions i les instal·lacions en sòl rústic respectant les condicions generals establertes en aquest títol i adaptant les que s'estableixin reglamentàriament a les que resultin característiques de l'àmbit que ordeni.

2. Amb caràcter general, les obres, les edificacions i les instal·lacions s'hauran d'adaptar a les tipologies pròpies del medi rural en què s'ubiquin, per a la qual cosa s'haurà d'optar per:

a) ajustar-se a les condicions que, d'acord amb l'assenyalat al punt anterior, s'estableixin;

b) no ajustar-se a les dites condicions i adoptar altres solucions que, respectant l'assenyalat als punts 1 i 2 de l'article 28 d'aquesta llei, s'hauran d'autoritzar 46, en cada cas i de forma justificada, per la *comissió insular d'urbanisme* respectiva.

Text Refòs de la Revisió Normes Subsidiàries de Planejament de Formentera aprovat definitivament el 26/09/13 i publicat al BOIB 122 de 3/09/13.

Article 1 Naturalesa i rang normatiu

1. Les Normes subsidiàries i complementàries de Formentera, d'ara endavant Normes subsidiàries (NS), són l'instrument per a l'ordenació

territorial i urbanística de l'illa i, amb aquesta finalitat:

a. D'acord amb la legislació territorial vigent, defineixen el seu model territorial de manera ajustada als criteris fixats per aquesta, i determinen les dimensions físiques dels assentaments, la distribució espacial de les instal·lacions productives, els nuclis que concentren l'impuls del desenvolupament socioeconòmic, les zones objecte d'especial protecció, les infraestructures, les instal·lacions, els equipaments i els serveis, així com el marc de referència per a la coordinació de les diferents polítiques sectorials dels diversos òrgans de l'Administració.

b. D'acord amb la legislació urbanística vigent, defineixen els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori i classifiquen el sòl i estableixen els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories. Així mateix, directament o per mitjà dels instruments de planejament derivat, delimiten les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifiquen els deures que condicionen l'efectivitat i l'exercici legítim d'aquestes facultats.

2. Tot l'anterior es concreta, seguint el que assenyalava la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i mesures tributàries, en la definició i regulació de:

a. Les àrees sostretes al desenvolupament urbà, constituïdes pels terrenys classificats per les Normes subsidiàries com a sòl rústic.

b. Les àrees de desenvolupament urbà, conformades pels terrenys classificats per les Normes subsidiàries com a sòl urbà.

c. El sistema d'infraestructures i equipaments que constitueixen els sistemes generals de l'illa.

3. Un cop entrin en vigor, formaran part de l'ordenament jurídic com a disposició reglamentària, resultant d'aplicació les següents regles de prevalença:

a. Les determinacions de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i mesures tributàries, prevalen sobre les de les Normes subsidiàries, que hauran de ser interpretades i aplicades d'acord amb aquelles.

b. Els plans directors sectorials competència del Govern de les Illes Balears tenen el mateix rang que les Normes subsidiàries i, en cas de conflicte, prevaldran les determinacions de l'instrument que tinguin caràcter més específic per raó de la matèria.

c. Els plans directors sectorials que elabori i aprovi el Consell de Formentera s'han d'ajustar a les determinacions de les Normes subsidiàries.

Capítol II Règim de les activitats

Article 47 Definició d'activitats

Les Normes subsidiàries estableixen la següent definició de les activitats en sòl rústic que són objecte de regulació:

1. Sector primari:

1.3. Activitats complementàries: seran considerades com a tals l'agroturisme, la producció, degustació i venda de productes i articles agraris i ramaders tradicionals, plantes, artesanía, etc., i la resta de previstes en l'apartat B3 de l'annex I de les Directrius d'Ordenació Territorial. Comprenen:

a. Granges cinegètiques: edificis i instal·lacions destinats a la cria d'espècies cinegètiques orientades a la repoblació de vedats de caça.

b. Altres: activitats generadores de rendes complementàries per a les explotacions agràries que siguin compatibles amb la conservació i protecció del sòl rústic.

Article 49 Règim de les activitats al Parc i Reserves naturals de ses Salines

1. La normativa d'aplicació serà la continguda en la Llei 17/2001, de 19 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera, en el Pla d'ordenació dels recursos naturals de ses Salines d'Eivissa i Formentera, i en el Pla rector d'usos i gestió.

2. En tot el no previst en aquests instruments s'adaptarà al règim general definit per a les SRP-AANP, amb les següents especificitats:

a. Es reduirà al mínim la intervenció antròpica, limitant-se a mantenir o millorar la situació preexistent.

b. Es propiciaran exclusivament les activitats científicoculturals sotmeses a control per part dels organismes públics.





c. Només es consideren acceptables les actuacions orientades al manteniment o obtenció d'estats ecològics clímax encara que en grau mínim per tractar-se d'àmbits naturals ben conservats en general.

d. A les zones on la pressió antròpica és major, haurà de gestionar la freqüentació.

Article 50 Règim de les activitats en la resta de les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció SRP-AANP i a la zona de sa Tanca d'Allà Dins

2.1.3. Activitats complementàries:

a. Granges cinegètiques: prohibides.

b. Altres: prohibides excepte les efectuades en edificis i instal·lacions existents, amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

Article 51

Règim de les activitats en les àrees naturals d'especial interès SRP-ANEI

1. Sector primari:

1.3 Activitats complementàries: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

Article 52 Règim de les activitats en les àrees de prevenció de riscos SRP-APR

1. Amb caràcter general, el règim de les activitats serà el següent:

1.1. Sector primari: segons categoria subjacent

Article 53 Règim de les activitats en les àrees de protecció territorial SRP-APT

1.1. Sector primari: segons categoria subjacent.

Article 54 Règim de les activitats en el sòl rústic forestal SRC-F

1. Sector primari:

1.3 Activitats complementàries: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

Article 55 Règim de les activitats en el sòl rústic de règim general SRC-SRG

1. Sector primari:

1.3 Activitats complementàries: condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

Capítol III Condicions generals de l'edificació en sòl rústic

Article 58 Àmbit d'aplicació

1. Les edificacions en sòl rústic es regularan, amb caràcter general, per les condicions d'edificació establertes en aquest capítol i en l'annex VI. En queden excloses:

a. Les actuacions en elements que s'incloguin en el Catàleg de protecció, en què prevaldran les determinacions específiques que s'hi estableixen.

b. Les actuacions que es plantegen a l'empara del que disposa l'article 27.2.b de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, que hauran de ser objecte de l'autorització específica que en aquesta disposició s'estableix.

2. En tot el no regulat regiran amb caràcter supletori les normes d'edificació aplicables a tots els tipus i les aplicables a la tipologia aïllada que es defineixen en el títol V i en l'Annex VI.



**Capítol VI Ordenació específica dels establiments turístics****Article 71 Establiments regulats per la normativa autonòmica sobre la prestació de serveis turístics en el medi rural**

1. Només es permetran noves activitats a la modalitat d'Agroturisme i en les següents condicions:

- a. S'han de referir a una oferta de gran qualitat.
- b. Només resultaran autoritzables en parcel·les de superfície no inferior a 40.000 m², adquirides per herència o que portin més de 25 anys en poder del promotor, en què hi hagi una edificació anterior a l'any 1956 i el cos principal (edificació i corrals) tenguin una superfície construïda no inferior a 125 m².
- c. A la parcel·la hi ha d'haver una explotació agrícola, ramadera o forestal tradicional, que estigui inscrita en el corresponent registre d'explotacions agràries.
- d. Tendran una capacitat màxima de 10 habitacions i 20 places.

2. Les edificacions preexistents podran ampliar en les següents condicions:

- a. La superfície construïda total de l'edifici ampliat no podrà superar els 400 m² construïts per a parcel·les de superfície inferior a 50.000 m², els 500 m² construïts per a parcel·les de superfície inferior a 75.000 m², els 600 m² construïts per a parcel·les de superfície inferior a 100.000 m², i els 700 m² construïts per a parcel·les de superfície igual o superior als 100.000 m².
- b. Les ampliacions només podran tenir planta soterrani i planta baixa i unes altures màximes i totals de 3 m i 4 m respectivament.

3. A efecte de la declaració d'interès general s'haurà d'aportar, a més de la documentació exigida amb caràcter general per a tal tipus de declaracions:

- a. Descripció de les característiques actuals i projectades de les edificacions en què es pretengui ubicar l'activitat, així com justificació documental que es respecta la tipologia original de l'immoble, es compleix la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i que les ampliacions, si escau, projectades s'ajusten a les condicions generals definides per a les edificacions en sòl rústic, s'efectuen de forma integrada, i no desvirtuen la tipologia tradicional i original.
- b. Mesures previstes per a la conservació de l'espai rural i compromís de realització de tasques per al manteniment i conservació d'aquest.
- c. Detall de la gestió prevista dels recursos naturals, energia i residus generats, havent de potenciar mesures d'estalvi energètic, de foment de les energies renovables i d'estalvi i reutilització d'aigua mitjançant la previsió de sistemes d'estalvi en excusats, limitadors de cabal en aixetes, circuits per a la utilització de pluvials per a excusats i reg i reciclatge d'aigües grises amb el corresponent sistema de cloració.
- d. Relació dels serveis que s'oferiran en l'establiment que no siguin pròpiament d'Agroturisme, requerint la incorporació posterior d'algun nou servei el compliment de la normativa sectorial aplicable. L'única oferta complementària compatible amb l'oferta d'allotjament serà la de restauració, grup restaurant.

4. Les actuacions arquitectòniques tant a l'edifici principal com als annexos:

- a. Respectaran les tipologies tradicionals de la zona de què es tracti i les normes generals de posició, implantació i tipologia definides amb caràcter general per a les edificacions en sòl rústic.
- b. Contemplaran el manteniment, rehabilitació i conservació in situ dels elements patrimonials existents a la finca: trulls, molins, arbres singulars, eres, parets, forns, sèquies, sènies, etc.
- c. S'ajustaran a la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.

5. Les mesures de conservació del paisatge agrícola i forestal tradicional contemplaran:

- a. A les àrees forestals, el manteniment dels elements etnogràfics i masses boscoses existents, aquestes últimes de manera que, mantenint-se les característiques tipològiques del bosc, s'eviti la propagació dels incendis forestals.



b. A les àrees agrícoles, el manteniment i restauració dels elements etnogràfics existents i dels bancals, tanques i parets de pedra seca tradicionals; el manteniment dels arbres fruiters i mesures encaminades a evitar l'ocupació pel bosc de les zones d'ús agrícola.

c. El manteniment de l'explotació agrícola tradicional existent recuperant, fins i tot, les zones actualment emboscades en què la coberta forestal no tenguí una edat mitjana superior a 20 anys i sense que resulti factible la introducció de cultius ni espècies foranes a les pròpies de l'illa.

e. Que els tancaments s'efectuïn en paret de pedra seca tradicional i que per a l'enjardinament s'utilitzaran espècies vegetals autòctones no resulti factible la utilització d'espècies potencialment invasores.

Article 72 Altres establiments

1. Es prohibeix en sòl rústic la implantació de nous establiments d'allotjament turístic diferents dels regulats en l'article 71.
2. Els habitatges unifamiliars vinculats a empreses comercialitzadores d'estades en habitatges s'han d'ajustar, a més del que disposen aquestes Normes subsidiàries respecte d'aquest ús, al que assenyala la normativa sectorial específica.
3. En les edificacions que resultin catalogades, es pot autoritzar el servei d'habitació sempre que el titular de l'establiment comparteixi l'ús del seu habitatge amb una zona o annex dedicat a allotjament i fins a un màxim de dos dormitoris, existents o de nova construcció i amb un màxim de dues places per dormitori. Cada habitació ha de disposar de bany integrat i complir-se la normativa d'habitabilitat. Les actuacions d'adequació de l'habitatge s'han d'ajustar al que assenyala la corresponent fitxa del Catàleg.

Ley 8/2012, de 19 de juliol del turisme de les Illes Balears segons la redacció que li donà el Decret llei 1/2013, de 7 de juny, de mesures urgents de caràcter turístic i d'impuls de les zones turístiques madures.

Article 43 Concepte

S'entén per establiments d'allotjament de turisme rural els que, situats en edificacions ubicades en el medi rural i que compten amb determinades característiques de construcció, tipologia, antiguitat i integració en l'entorn, es destinen a la prestació de serveis d'allotjament turístic i es publiciten com a tals, donant compliment a la normativa reglamentària que els sigui aplicable.

Article 44 Classificació i categories

1. Els establiments d'allotjament de turisme rural es classifiquen en els tipus següents:
 - a) Hotels rurals: són els establiments que presten el servei d'allotjament turístic i estan ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1940, situades en sòl rústic i que disposen d'una superfície mínima de terreny de 49.000 m², que ha de quedar vinculada a l'activitat.
 - b) Agroturismes: són els establiments que presten el servei d'allotjament turístic ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en sòl rústic i en una finca o finques que tinguin una superfície mínima de 21.000 m² i que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal.

Els consells insulars poden establir reglamentàriament altres paràmetres d'antiguitat o de superfície per als hotels rurals i els agroturismes.

2. Les construccions i els annexos construïts legalment abans de la data d'entrada en vigor d'aquesta llei, situats en parcel·les vinculades als registres turístics a l'establiment turístic, inclosos, els que tinguin o hagin tingut un ús diferent del residencial, es podran destinar a qualsevol tipus d'ús, inclòs el d'allotjament, per al funcionament de l'establiment de turisme rural o per a la prestació de serveis complementaris a usuaris de serveis turístics.

- 2 bis En els establiments d'allotjament de turisme rural estan permeses les reformes, així com les ampliacions, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts en els instruments d'ordenació territorial i en la normativa que els sigui aplicable.

Les obres definides en els apartats 2 i 2 bis d'aquest article queden exonerades de la limitació del volum màxim construïble en cada edifici, que estableix l'article 28.4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de Sòl Rústic.

Els consells insulars podran establir els percentatges màxims de cada ús que s'hagin implantar a les ampliacions d'aquests establiments.

Anar a Norma modificadora Número 2 bis de l'article 44 introduït per l'article 8 del DLey [BALEARS] 1/2013, juny 7, de mesures urgents de caràcter turístic i d'impuls de les zones turístiques madures («BOIB» 8 juny). Vigència : 9 juny 2013



3. En aquests establiments està permesa l'existència de dependències destinades a l'habitatge del propietari de l'establiment, del personal empleat en aquest o del qual exerceixi les funcions agropecuàries o forestals.

4. Per a l'obtenció de la llicència d'obres, la llicència d'instal·lació, obertura o funcionament de reformes, ampliacions o nous establiments d'allotjament de turisme rural, excepte si es tracta d'hotels rurals de nova creació, no serà necessària la declaració d'interès general.

Igualment, la llicència d'obres, la llicència d'obertura i la llicència de funcionament de reformes, ampliacions o nous establiments d'allotjament de turisme rural, excepte si es tracta d'hotels rurals de nova creació, no estaran subjectes a l'avaluació d'impacte ambiental a que es refereix el grup 7 h) de l'annex II de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

5. Els establiments d'allotjament de turisme rural també es podran establir en elements, construccions o edificacions catalogades o protegides, previ informe, favorable i vinculant, de l'administració turística competent i de l'administració insular o municipal competent en patrimoni.

6. reglament, en funció de les instal·lacions, la tipologia, l'equipament i els serveis oferts, s'ha d'establir la categorització específica dins de cada tipus d'establiment.

A més de la respectiva categoria, els establiments de turisme rural poden especialitzar-se en funció de la diferent temàtica o de l'orientació cap a un determinat producte turístic, cultural, esportiu, artístic, gastronòmic, de salut, d'accessibilitat o de qualsevol altre element conceptual que els s'especialitzi i diferenciï, sempre que compleixin els requisits i les condicions establerts en aquesta llei i la seva normativa de desplegament.

S'entén l'especialització dels establiments com una actuació per al foment de la desestacionalització.

REGLAMENT ORGÀNIC DE FUNCIONAMENT DEL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA, publicat al BOIB Num. 61 de 22-04-2010

Article 170. Atribucions

1. La CTA tindrà les següents atribucions:

1.1. En matèria d'urbanisme i ordenació del territori.

- a) Emetre informe previ pel que fa als instruments urbanístics i/o territorials a aprovar per altres òrgans del Consell.
- b) Emetre dictàmens respecte de les propostes normatives i reglamentàries del Consell pel que fa a l'urbanisme i l'ordenació del territori.
- c) Emetre informes relatius a consultes en matèria d'urbanisme i ordenació del territori que sol·licitin el President, la Comissió de Govern o el Ple en temes de la seva competència.
- d) Estudiar i elaborar proposta de resolució dels expedients que hagin de ser resolts per altres òrgans del Consell pel que fa als usos condicionats a sòl rústic.
- e) Estudiar i elaborar proposta de resolució al Ple del Consell pel que fa als interessos generals a sòl rústic.
- f) Informar els projectes que afectin a la servitud de protecció de costes en el sòl urbà.
- g) Emetre el dictamen relatiu a criteris d'interpretació i aplicació de les normes urbanístiques i/o territorials; es tramitarà com proposta de resolució per a la seva aprovació com a Decret de Presidència, o de la Conselleria, en cas de delegació, segons sigui procedent. Seran objecte de publicació en el BOIB i de notificació als Col·legis Professionals, a les Cambres Oficials de Comerç i Indústria i de la Propietat Urbana, així com a les associacions Professionals que correspongui.

Conclusions

A les DOT, l'activitat d'agroturisme, es considera inclosa al sector primari com activitat complementària i es regula com una activitat condicionada al que es preveu al Pla Territorial.

A la llei del sòl rústic es considera com activitat complementària a les activitats relacionades amb la destinació de les finques, considerades directament com un ús admès.



Les Normes Subsidiàries de Formentera regulen l'activitat dins les que necessàriament s'han de declarar d'interès general o sotmetre a una avaluació d'impacte territorial.

La Llei de Turisme elimina la necessitat de la declaració d'interès general.

Els tècnics redactors del present informe proposen a la CTA del Consell de Formentera que informe FAVORABLEMENT el dictamen de l'aclariment del règim que ha de regular les sol·licituds per establir nous establiments d'agroturisme:

1. En la tramitació de les futures propostes d'agroturisme NO SERÀ NECESSARIA LA Declaració d'interès general però si, prèvia concessió de la llicència urbanística, l'informe favorable de la CTA del Consell de Formentera que avaluarà el seu impacte territorial.
2. Els paràmetres d'aplicació seran els contemplats a l'article 71 de la Revisió. En tot el que no es regula en aquest article, seran d'aplicació els paràmetres que es contemplen a la Revisió de les Normes Subsidiàries per a la resta d'edificacions a sòl rústic d'acord amb la categoria de sòl en la que es trobin, tot exceptuant la limitació de superfície màxima de la ocupació, que es regularà pel paràmetre percentual. La limitació del volum màxim per edifici no serà d'aplicació.
3. Respecte a les condicions de tipologia, les noves propostes de reforma i/o ampliació s'hauran d'adaptar a les condicions generals sobre configuració, distribució i estètica que es regulen per a la resta d'edificacions a sòl rústic, sempre amb l'esperit de integrar les actuacions a les edificacions existents. Les edificacions incloses al Catàleg o l'Inventari de Patrimoni es regiran per allò contemplat en les seves corresponents fitxes incloses a la Revisió de les Normes Subsidiàries.

Serveis Jurídics i Tècnics del Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori.

Formentera, 26 de setembre de 2013.

David Francés Alonso, Lletrat.

J. Diego Dueñas Tur, Arquitecte.>>

La proposta és analitzada per la resta de vocals i es considera que cal millorar-la, jurídicament i tècnicament, incorporant al darrer punt la següent frase:

"...o el que resulti de l'informe preceptiu de la CTA".

Sotmesa a votació la proposta presentada i les millores efectuades en el si de la Comissió (àmbit d'urbanisme i ordenació territorial), per UNANIMITAT, s'aprova el següent:

ACORD

INFORMAR FAVORABLEMENT el següent:

DICTAMEN de l'aclariment del règim que ha de regular les sol·licituds per establir nous establiments d'agroturisme:

1. En la tramitació de les futures propostes d'agroturisme NO SERÀ NECESSARIA LA Declaració d'interès general però si, prèvia concessió de la llicència urbanística, l'informe favorable de la CTA del Consell de Formentera que avaluarà el seu impacte territorial.
2. Els paràmetres d'aplicació seran els contemplats a l'article 71 de la Revisió. En tot el que no es regula en aquest article, seran d'aplicació els paràmetres que es contemplen a la Revisió de les Normes Subsidiàries per a la resta d'edificacions a sòl rústic d'acord amb la categoria de sòl en la que es trobin, tot exceptuant la limitació de superfície màxima de la ocupació, que es regularà pel paràmetre percentual. La limitació del volum màxim per edifici no serà d'aplicació.
3. Respecte a les condicions de tipologia, les noves propostes de reforma i/o ampliació s'hauran d'adaptar a les condicions generals sobre configuració, distribució i estètica que es regulen per a la resta d'edificacions a sòl rústic, sempre amb l'esperit de integrar les actuacions a les edificacions existents. Les edificacions incloses al Catàleg o l'Inventari de Patrimoni es regiran per allò contemplat en les seves corresponents fitxes incloses a la Revisió de les Normes Subsidiàries, o el que resulti del l'informe preceptiu de la CTA."

ES FA PÚBLIC que, la Comissió de Govern del Consell insular de Formentera en sessió de 17 d'octubre de 2014, adoptà el següent ACORD:

Primer.- APROVAR el següent:

DICTAMEN de l'aclariment del règim que ha de regular les sol·licituds per establir nous establiments d'agroturisme:



1. En la tramitació de les futures propostes d'agroturisme **NO SERÀ NECESSARIA LA Declaració d'interès general** però si, prèvia concessió de la llicència urbanística, l'informe favorable de la CTA del Consell de Formentera que avaluarà el seu impacte territorial.

2. Els paràmetres d'aplicació seran els contemplats a l'article 71 de la Revisió. En tot el que no es regula en aquest article, seran d'aplicació els paràmetres que es contemplen a la Revisió de les Normes Subsidiàries per a la resta d'edificacions a sòl rústic d'acord amb la categoria de sòl en la que es trobin, tot exceptuant la limitació de superfície màxima de la ocupació, que es regularà pel paràmetre percentual. La limitació del volum màxim per edifici no serà d'aplicació.

3. Respecte a les condicions de tipologia, les noves propostes de reforma i/o ampliació s'hauran d'adaptar a les condicions generals sobre configuració, distribució i estètica que es regulen per a la resta d'edificacions a sòl rústic, sempre amb l'esperit de integrar les actuacions a les edificacions existents. Les edificacions incloses al Catàleg o l'Inventari de Patrimoni es regiran per allò contemplat en les seves corresponents fitxes incloses a la Revisió de les Normes Subsidiàries, o el que resulti del l'informe preceptiu de la CTA.

Segon.- PUBLICAR l'esmentat acord al Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la web del Consell de Formentera, als efectes de la corresponent publicitat.

Formentera, 29 d'octubre de 2014.

El Vicepresident i President en Funcions del Consell Insular de Formentera,
Santiago Juan Juan.

