



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

19460

Publicación del Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Consell Insular de Formentera de 17 de octubre de 2014 de aprobación de instrucción técnica interpretativa del artículo 75.2.a de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Formentera, sobre el régimen aplicable a las solicitudes de regularización de establecimientos de alojamiento turístico existentes, dados de alta en el Área de Turismo, de forma previa a la aprobación del Plan Especial previsto en el artículo mencionado

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Consell de Formentera, en sesión celebrada el 17 de octubre de 2014 se acordó la aprobación de una instrucción técnica interpretativa del artículo 75.2.a de la RNNSS2013 sobre el régimen aplicable a las solicitudes de regularización de establecimientos de alojamiento turístico existentes, dados de alta en el Área de Turismo, de forma previa a la aprobación del Plan Especial previsto en el citado artículo; y la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la web del Consell a efectos de la correspondiente publicidad.

Visto el acuerdo de la Comisión Técnica Asesora de Urbanismo, Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico y Actividades del Consell de Formentera (CTA) en sesión de 1 de octubre de 2014, con el siguiente contenido:

"El Presidente de la CTA del Consell Insular de Formentera, presenta para su aprobación, sin perjuicio de lo que suceda en el seno de la Comisión, la siguiente propuesta de instrucción técnica:

<<INFORME DE LOS SERVICIOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS DEL DEPARTAMENTO DE TERRITORIO DEL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

En sesión de fecha 27 de febrero de 2014 la CTA, ante la solicitud de aplicación del artículo 75 emitió el siguiente acuerdo:

DEJAR EL EXPEDIENTE SOBRE LA MESA, con suspensión del plazo que el Consell tiene para resolver según el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común y demás normativa concordante; en espera de que la CTA desarrolle una Instrucción técnica donde se definan con carácter más general las resoluciones de este tipo de procedimientos. En cualquier caso, estas propuestas deberán reflejar de manera necesaria y preceptiva la totalidad de las edificaciones y espacios comunes que forman parte del complejo turístico, su estado actual y las actuaciones que se proponen en cada una de estas edificaciones.

Consideraciones jurídicas.

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE FORMENTERA APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 26/09/13 Y PUBLICADO EN EL BOIB 122 DE 3/09/13.

Artículo 1 Naturaleza y rango normativo

1. Las Normas subsidiarias y complementarias de Formentera, en adelante Normas subsidiarias (NS), son el instrumento para la ordenación territorial y urbanística de la isla y, con esta finalidad:

a. De acuerdo con la legislación territorial vigente, definen su modelo territorial de manera ajustada a los criterios fijados por ésta, y determinan las dimensiones físicas de los asentamientos, la distribución espacial de las instalaciones productivas, los núcleos que concentran el impulso del desarrollo socioeconómico, las zonas objeto de especial protección, las infraestructuras, las instalaciones • instalaciones, los equipamientos y los servicios, así como el marco de referencia para la coordinación de las diferentes políticas sectoriales de los diversos órganos de la Administración.

b. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifican el suelo y establecen los regímenes jurídicos correspondientes a cada una de sus clases y categorías. Asimismo, directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento derivado, delimitan las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.





2. Todo lo anterior se concreta, siguiendo lo señalado en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial y medidas tributarias, en la definición y regulación de:

- a. Las áreas sustraídas al desarrollo urbano, constituidas por los terrenos clasificados por las Normas subsidiarias como suelo rústico.
- b. Las áreas de desarrollo urbano, conformadas por los terrenos clasificados por las Normas subsidiarias como suelo urbano.
- c. El sistema de infraestructuras y equipamientos que constituyen los sistemas generales de la isla.

3. Una vez entren en vigor, formarán parte del ordenamiento jurídico como disposición reglamentaria, resultando de aplicación las siguientes reglas de prevalencia:

- a. Las determinaciones de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial y medidas tributarias, prevalecen sobre las de las Normas subsidiarias, que deberán ser interpretadas y aplicadas de acuerdo con aquellas.
- b. Los planes directores sectoriales competencia del Gobierno de las Islas Baleares tienen el mismo rango que las Normas subsidiarias y, en caso de conflicto, prevalecerán las determinaciones del instrumento que tengan carácter más específico por razón de la materia.
- c. Los planes directores sectoriales que elabore y apruebe el Consell de Formentera se ajustarán a las determinaciones de las Normas subsidiarias.

Artículo 75 Establecimientos de alojamiento turístico existentes

1. Las Normas subsidiarias contienen en su anexo IV: Catálogo de actividades existentes en suelo rústico, una relación de los establecimientos de alojamiento turístico existentes en suelo rústico -diferentes de los regulados por el Decreto 60/2009 de 25 de septiembre, por el que se establecen la unificación de los procedimientos y la simplificación de los trámites en materia turística, como también la declaración responsable de inicio de las actividades turísticas, y de las viviendas turísticas vacacionales, regularizadas en aplicación de lo señalado en el Decreto 29/1991, de 4 de abril, sobre medidas de ordenación de las viviendas turísticas vacaciones- que incorporan a la ordenación en la configuración y uso que tienen a la fecha de su entrada en vigor y que se refleja en la fotografía aérea de 2010. la incorporación a la ordenación no llegará a aquellas partes de la edificación que resulten incompatibles con la normativa sectorial aplicable.

2. Lo anterior se entiende sin perjuicio de:

- a. Las medidas de adaptación que resulten de la ordenación detallada que defina el Plan especial de ordenación de las actividades turísticas en suelo rústico o el acuerdo de la CTA del Consell de Formentera a que el apartado 4.1.3 del anexo III se refiere.
- b. La regularización de plazas que, en su caso, sea necesaria por aplicación de la normativa turística y de la regulación del uso turístico contenida en el artículo 85.5.5.2 de estas Normas subsidiarias.

LEY 8/2012, DE 19 DE JULIO DEL TURISMO DE LAS ISLAS BALEARES SEGÚN LA redacción de EL DECRETO LEY 1/2013, DE 7 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES DE CARÁCTER TURÍSTICO Y DE IMPULSO DE LAS ZONAS TURÍSTICAS MADURAS.

Disposición adicional cuarta

1. Las solicitudes de modernización de establecimientos turísticos existentes y que estén situados en suelo urbano o rústico, que se presenten en el plazo de cinco años desde la entrada en vigor de esta Ley y que tengan por objeto la mejora los servicios y las instalaciones, así calificadas por la administración turística competente, mediante un informe preceptivo y vinculante para la obtención de licencia municipal de obras, quedarán excepcionalmente excluidas de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que, estrictamente, impidieran la ejecución, siempre que tengan por objeto potenciar la desestacionalización, la búsqueda o la consolidación de nuevos segmentos del mercado o mejorar la calidad, la oferta, la seguridad, la accesibilidad o la sostenibilidad medioambiental de los establecimientos turísticos.





Se consideran mejoras cualesquiera actuaciones que vayan destinadas a la mejora del establecimiento ya la potenciación o incorporación de todo tipo de servicios.

Se entienden por mejora de instalaciones • instalaciones, a título enunciativo y no exclusivo, las actuaciones destinadas a la eliminación de barreras arquitectónicas, la instalación • instalación de escaleras de emergencia o de ascensores exteriores, el cierre de balcones, porches o distribuidores dentro de un proyecto de remodelación integral de fachadas y el establecimiento de medidas de protección medioambiental relativas al consumo de agua y energía o la reducción y la mejora del tratamiento de residuos y todas las relacionadas con la climatización de los edificios.

También se puede incorporar cualquier mejora de servicios e instalaciones • instalaciones directamente encaminada a conseguir las finalidades mencionadas o para la investigación o la consolidación de los nuevos segmentos del mercado, por lo que se permite la reordenación o reubicación de volúmenes existentes o el aprovechamiento del subsuelo.

En el mismo trámite, se puede redistribuir e incrementar el número de plazas autorizadas conforme a lo dispuesto en esta Ley, incluso en aplicación de lo establecido en la disposición adicional quinta.

2. La modernización prevista en el apartado anterior se puede llevar a cabo aunque ello suponga un incremento relativo de la superficie edificada y de la ocupación, que no podrá exceder para todo tipo de establecimientos turísticos en un 10% de las existentes, o permitidas si estas fueran mayores que las existentes, ni suponer menoscabo de los servicios y las instalaciones • instalaciones ya implantados.

Este porcentaje no podrá exceder en un 15% para establecimientos que ya dispongan, soliciten u obtengan con estas actuaciones una categoría de tres estrellas o tres llaves, y en un 20% para establecimientos que ya dispongan, soliciten u obtengan una categoría de cuatro o cinco estrellas o cuatro llaves. Asimismo, el propietario o titular del establecimiento turístico puede solicitar la dispensa de las condiciones requeridas para el aumento de categoría, en su caso, que sean imposibles de cumplir como consecuencia de la realidad física del establecimiento. En ningún caso, el resultado final de las dispensas concedidas podrá suponer una desvirtuación de la categoría pretendida.

3. De acuerdo con las previsiones de los apartados anteriores, se pueden llevar a cabo obras, ampliaciones, reformas, demoliciones y reconstrucciones parciales o totales en los edificios efectivamente destinados a la explotación de alojamientos turísticos siempre que:

a) No supongan un incremento superior a los fijados en el apartado anterior de la superficie edificada y del empleo existentes, o permitidas si estas son mayores que las existentes, sin ocupar la separación a linderos existentes o la mínima permitida, si esta es menor.

b) Estas obras, ampliaciones, reformas, demoliciones o reconstrucciones parciales o totales no supongan un aumento de la altura máxima existente o permitida si esta es mayor, salvo en lo estrictamente necesario para la instalación • instalación de equipamientos de ascensor o ascensores, escaleras de emergencia, climatización, telecomunicaciones, eficiencia energética y homogeneización de elementos en cubiertas.

Se exceptúan de esta limitación los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero y los apartamentos turísticos que dispongan, soliciten u obtengan con estas actuaciones una categoría mínima de cuatro estrellas y tres llaves, respectivamente, ubicados en una zona turística madura y declarada como tal, que pueden llevar a cabo ampliaciones que supongan aumento de la altura mediante la adición de una o dos plantas en el establecimiento turístico existente o a la altura permitida si es superior, con un máximo de ocho metros sobre la altura existente o la máxima permitida, sin poder sobrepasar en ningún caso las ocho plantas totales de altura (planta baja más siete).

Los establecimientos turísticos de alojamiento de altura igual o superior a ocho plantas (planta baja más siete) no pueden incrementar su edificación en altura, excepto para los elementos y maquinaria de instalaciones • instalaciones.

En caso de que las obras de mejora y modernización que impliquen el incremento de altura supongan un incremento de la categoría del establecimiento a cinco estrellas, se puede llevar a cabo un incremento adicional del 10% del empleo y el edificabilidad existente, o permitida si fuera superior a la existente, que se añadiría a las posibilidades establecidas en el punto 2 de esta disposición.

c) Las edificaciones resultantes se destinen obligatoriamente y queden vinculadas al uso turístico.





d) Se presente autoevaluación acreditativa de que la zona ampliada reúne las condiciones necesarias para adquirir la misma categoría que tenga el establecimiento, o la que se suele • licite, en los términos que establece el Decreto 20/2011, de 18 de marzo, por el que se establecen las disposiciones generales de clasificación de la categoría de los establecimientos de alojamiento turístico en hotel, hotel apartamento y apartamento turístico de las Islas Baleares, o normativa que lo sustituya, así como se implanten las medidas de calidad que se puedan prever reglamentariamente.

e) En el caso de demolición total, el propietario o titular del establecimiento de alojamiento turístico puede reconstruir el establecimiento y se ajustará a las disposiciones vigentes en materia de seguridad, calidad, accesibilidad, instalaciones y climatización.

4. De conformidad con lo establecido en el artículo 16 b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, para otras formas de cumplimiento del deber, en el caso de obras, ampliaciones, reformas, demoliciones y reconstrucciones parciales o totales, y los efectos de lo establecido en este artículo, el propietario o titular del establecimiento quedará obligado a abonar a la administración municipal competente el 5% del valor del presupuesto de ejecución material en el momento de la solicitud • licitud de la parte reconstruida y de la parte del edificio resultante que exceda de la edificabilidad fijada por el planeamiento urbanístico vigente o por la última licencia municipal de obras concedida. Se puede optar por abonar la cantidad que resulte de forma fraccionada a lo largo de diez años, previa presentación del aval correspondiente. Esta prestación se destinará obligatoriamente a la mejora de la zona turística y del entorno.

5. A propuesta del Consejo de Gobierno, las administraciones, que decidirán en el ámbito de sus competencias, podrán aprobar, previa propuesta y motivada, que las obras, reformas, ampliaciones, demoliciones y reconstrucciones parciales o totales a que se refieren los apartados anteriores puedan suponer un incremento superior a un 20% e inferior a un 40% de la edificabilidad y la ocupación, siempre que vayan destinadas a la apertura de establecimientos de alojamiento turístico, de categoría no inferior a cinco estrellas y además resulte un marcado interés y una notoria conveniencia por la singularidad, la importancia y la significación por estar elaborados por arquitectos, ingenieros o artistas de renombre y prestigio internacional, o que se trate de actuaciones singulares o emblemáticas, que deben ser objeto de un informe motivado realizado por un comité de expertos, constituido a tal efecto.

6. Lo que se establece en los cinco apartados anteriores será íntegramente aplicable a las empresas turísticas de alojamiento y a empresas turístico-.

En el caso de los establecimientos de restauración, ocio, entretenimiento, deportivo, cultural o lúdico, se pueden llevar a cabo obras, ampliaciones, reformas, demoliciones y reconstrucciones parciales o totales que no supongan un incremento superior a un 10% de la edificabilidad existente el establecimiento o de la máxima permitida, si ésta es mayor, siempre que estas actuaciones tengan por objeto potenciar la desestacionalización, la búsqueda o la consolidación de nuevos segmentos de mercado, aumentar la calidad o la modernización de los establecimientos y, especialmente, la mejora de los servicios y las instalaciones • instalaciones consistentes en mejorar las condiciones de seguridad, accesibilidad o calidad, lo que incluye la eliminación de barreras arquitectónicas, las escaleras o salidas de emergencia o el establecimiento de medidas de protección medioambiental relativas al consumo de agua y energía, o la reducción y la mejora en el tratamiento de residuos. Estas solo • des deben contar con el informe previo, preceptivo y vinculante de la administración turística competente para la obtención de licencia municipal de obras.

7. Los establecimientos turísticos que hayan ejecutado obras de acuerdo con lo establecido en esta disposición quedan legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados, y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica y el uso turístico previsto en el punto c del apartado 3 de esta disposición.

8. En aquellos supuestos en que la ampliación de los establecimientos se produzca por agregación de parcelas • colindantes, la edificabilidad de la parcela • la agregada incrementará la de la parcela • la resultante y se podrá destinar a cualquier tipo de uso, incluido el de alojamiento. En caso de que la parcela • la agregada no sea colindante, su edificabilidad también se podrá transferir cuando así lo establezca el planeamiento y, en todo caso, se podrá destinar también a los mismos usos señalados para las parcelas • colindantes.

9. La totalidad de esta disposición adicional y, en concreto, el incremento de edificabilidad y ocupación, así como el aprovechamiento del subsuelo, es de aplicación también a nuevos establecimientos turísticos.

10. Esta disposición no es aplicable una vez agotados los límites de superficie edificada y ocupación que se establecen.

11. Las actuaciones realizadas al amparo de esta disposición en edificios que sean bienes de interés cultural o





catalogados deben observar en todo caso la normativa de patrimonio histórico que les sea de aplicación, y obtener un informe favorable administración competente insular o municipal.

12. Los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero y los apartamentos turísticos que dispongan, sol • liciten u obtengan con estas actuaciones una categoría mínima de cuatro estrellas y tres llaves, respectivamente, ubicados en una zona turística madura declarada como tal y que lleven a cabo las mejoras y actuaciones previstas en esta disposición adicional pueden ampliar plazas con la limitación prevista, en cuanto a su número, en el apartado tercero de la disposición adicional quinta de esta Ley, lo que no puede suponer que la relación entre los metros cuadrados de superficie de solar y el número de plazas resultante sea inferior al 75% de la legalmente autorizada.

13. Únicamente en relación con la modernización de establecimientos turísticos prevista en esta disposición, y durante el plazo establecido en el punto 1, queda sin efecto la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones • instalaciones fuera de ordenación, salvo en los edificios que están sujetos a protección en aplicación de la normativa sobre patrimonio histórico o situados en suelo rústico protegido, o los que el planeamiento haya declarado expresamente fuera de ordenación, de acuerdo con lo previsto en la letra a del artículo 3 de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación.

REGLAMENTO ORGÁNICO DE FUNCIONAMIENTO DEL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA, PUBLICADO EN EL BOIB NUM. 61 DE 22-04-2010

Artículo 170. Atribuciones

1. La CTA tendrá las siguientes atribuciones:

1.1. En materia de urbanismo y ordenación del territorio.

a) Emitir informe previo en cuanto a los instrumentos urbanísticos y / o territoriales a aprobar por otros órganos del Consell.

b) Emitir dictámenes respecto de las propuestas normativas y reglamentarias del Consejo en cuanto al urbanismo y la ordenación del territorio.

c) Emitir informes relativos a consultas en materia de urbanismo y ordenación del territorio que suele • liciten el Presidente, la Comisión de Gobierno o el Pleno en temas de su competencia.

d) Estudiar y elaborar propuesta de resolución de los expedientes que deban ser resueltos por otros órganos del Consejo en cuanto a los usos condicionados en suelo rústico.

e) Estudiar y elaborar propuesta de resolución al Pleno del Consejo en lo que respecta a los intereses generales en suelo rústico.

f) Informar los proyectos que afecten a la servidumbre de protección de costas en el suelo urbano.

g) Emitir el dictamen relativo a criterios de interpretación y aplicación de las normas urbanísticas y / o territoriales; se tramitará como propuesta de resolución para su aprobación como Decreto de Presidencia, o de la Consejería, en caso de delegación, según proceda. Serán objeto de publicación en el BOIB y de notificación a los Colegios Profesionales, las Cámaras Oficiales de Comercio e Industria y de la Propiedad Urbana, así como a las asociaciones profesionales que corresponda.

Conclusiones

Los técnicos redactores del presente informe proponen a la CTA del Consell de Formentera que informe FAVORABLEMENTE la aprobación de la siguiente:

INSTRUCCIÓN INTERPRETATIVA DEL ARTÍCULO 75.2.A DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SOBRE EL RÉGIMEN APLICABLE A LAS SOLICITUDES DE REGULARIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EXISTENTES, DE FORMA PREVIA A LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL QUE PREVÉ LA ARTÍCULO MENCIONADO.

1. Las propuestas deberán referirse a la totalidad de la actividad que se quiera incorporar a la ordenación.





2. Las propuestas deberán adaptarse la edificación a las condiciones de tipología, estética e integración ambiental y paisajística definidas por las presentes Normas urbanísticas, así como introducir mejoras de calidad, de seguridad, de accesibilidad, de la sostenibilidad medioambiental en los establecimientos .
3. Una vez se informe de forma favorable por la CTA, se podrán tramitar proyectos parciales que faciliten su ejecución en un máximo de cuatro años.
4. La incorporación a la ordenación no llegará a aquellas partes de la edificación que resulten incompatibles con la normativa sectorial aplicable o que supongan una infracción urbanística no prescrita a la entrada en vigor de la revisión de las Normas Subsidiarias.
5. La posible regularización de plazas deberá ajustarse al artículo 85.5.5.2
6. Todo sin perjuicio de la aplicación de las Disposiciones Adicionales Cuarta y Quinta de la Ley 8/2012.

Servicios Jurídicos y Técnicos del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Formentera, 29 de septiembre de 2013.

David Francés Alonso, Letrado.

J. Diego Dueñas Tur, Arquitecto. >>

Los asistentes analizan la propuesta de instrucción técnica y la mejoran en el título y en los puntos 1º, 5º y 6º, con las sugerencias del letrado Sr. Costa Roselló y del Secretario de la Corporación.

Sometida a votación la propuesta de instrucción técnica presentada y las mejoras efectuadas en el seno de la Comisión (ámbito de urbanismo y ordenación territorial), por UNANIMIDAD, aprueba lo siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE la siguiente:

INSTRUCCIÓN INTERPRETATIVA DEL ARTÍCULO 75.2.A DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SOBRE EL RÉGIMEN APLICABLE A LAS SOLICITUDES DE REGULARIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EXISTENTES, DADOS DE ALTA EN EL ÁREA DE TURISMO, DE FORMA PREVIA A LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PREVISTO EN EL ARTÍCULO CITADO.

1. Las propuestas deberán referirse a la totalidad del establecimiento donde se sitúe la actividad o actividades que se quiera incorporar a la ordenación.
2. Las propuestas deberán adaptarse la edificación a las condiciones de tipología, estética e integración ambiental y paisajística definidas por las presentes Normas urbanísticas, así como introducir mejoras de calidad, de seguridad, de accesibilidad, de la sostenibilidad medioambiental en los establecimientos .
3. Una vez se informe de forma favorable por la CTA, se podrán tramitar proyectos parciales que faciliten su ejecución en un máximo de cuatro años.
4. La incorporación a la ordenación no llegará a aquellas partes de la edificación que resulten incompatibles con la normativa sectorial aplicable o que supongan una infracción urbanística no prescrita a la entrada en vigor de la revisión de las Normas Subsidiarias.
5. La posible regularización de plazas deberá ajustarse al artículo 85.5.5.2 del TRNNSS.
6. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las Disposiciones Adicionales Cuarta y Quinta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares; y de la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación • instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares."

SE HACE PÚBLICO que, la Comisión de Gobierno en sesión de 17 de octubre de 2014, adoptó el siguiente ACUERDO:

Primero.- APROBAR la instrucción técnica siguiente:





INSTRUCCIÓN INTERPRETATIVA DEL ARTÍCULO 75.2.A DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SOBRE EL RÉGIMEN APLICABLE A LAS SOLICITUDES DE REGULARIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EXISTENTES, DADOS DE ALTA EN EL ÁREA DE TURISMO, DE FORMA PREVIA A LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PREVISTO EN EL ARTÍCULO CITADO.

1. Las propuestas deberán referirse a la totalidad del establecimiento donde se sitúe la actividad o actividades que se quiera incorporar a la ordenación.
2. Las propuestas deberán adaptarse la edificación a las condiciones de tipología, estética e integración ambiental y paisajística definidas por las presentes Normas urbanísticas, así como introducir mejoras de calidad, de seguridad, de accesibilidad, de la sostenibilidad medioambiental en los establecimientos .
3. Una vez se informe de forma favorable por la CTA, se podrán tramitar proyectos parciales que faciliten su ejecución en un máximo de cuatro años.
4. La incorporación a la ordenación no llegará a aquellas partes de la edificación que resulten incompatibles con la normativa sectorial aplicable o que supongan una infracción urbanística no prescrita a la entrada en vigor de la revisión de las Normas Subsidiarias.
5. La posible regularización de plazas deberá ajustarse al artículo 85.5.5.2 del TRNNSS.
6. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las Disposiciones Adicionales Cuarta y Quinta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares; y de la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación • instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares.

Segundo.- PUBLICAR dicho acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la web del Consell de Formentera, a los efectos de la correspondiente publicidad.

Formentera, 29 de octubre de 2014.

El Vicepresidente y Presidente en Funciones del Consell Insular de Formentera,
Santiago Juan Juan.

