

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

19463 *Publicación del Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Consell Insular de Formentera de 17 de octubre de 2014 de aprobación de Dictamen sobre la aclaración del régimen que debe regular las solicitudes para establecer nuevos establecimientos de agroturismo en la isla de Formentera*

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 un Dictamen sobre la aclaración del régimen que debe regular las solicitudes para establecer nuevos establecimientos de agroturismos en la isla de Formentera; 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 Consejo Insular de Formentera, presenta para su aprobación, sin perjuicio de lo s'esdeveni en el seno de la Comisión, la siguiente propuesta de instrucción técnica:

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

El presente informe se redacta para dar respuesta a la solicitud del Presidente del Consejo para aclarar la situación jurídica que debe regular las sol des para establecer nuevos establecimientos de agroturismo.

Consideraciones jurídicas.

LEY 6/1999, DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

ANEXO I MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

En todas las calificaciones se establece que esta actividad se encuentra Condicionada según establece el Plan Territorial Insular.

DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS EN LA MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

3. Actividades complementarias

Serán consideradas como tales el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, los albergues, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico.

En cualquier caso se entenderán comprendidas en este apartado las actividades complementarias a que se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vinculará los instrumentos de planeamiento general a los efectos de la aplicación transitoria de la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico.

LEY 6/1997, DE 8 DE JULIO, DEL SUELO RÚSTICO DE LAS ILLES BALEARS

Artículo 19. Clases de usos.

1. Son usos admitidos aquellos que, con carácter general, pueden efectuarse en suelo rústico y cuya autorización no requiere cautelas especiales, ya que las actuaciones que se vinculan no alteran las características esenciales de los terrenos o tienen una incidencia que ya ha sido previamente evaluada y corregida.

Se considerarán usos admitidos:

- a) los usos relacionados con el destino o la naturaleza de las fincas;





b) los usos relacionados con la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras públicas.

2. Son usos condicionados aquellos que sólo se podrán efectuar en la forma que los instrumentos de planeamiento general establezcan y para los que se definan unos requisitos y unos procedimientos de autorización encaminados a garantizar que la incidencia de las actividades que se vinculan es admisible o resulta minimizada.

Se considerarán usos condicionados:

a) el uso de vivienda unifamiliar

b) los usos vinculados a actividades declaradas de interés general.

3. Son usos prohibidos aquellos en relación con los cuales no es posible autorizar ninguna actividad, dado que la incidencia de las actuaciones que se vinculan es incompatible con la protección del suelo rústico. Sin embargo, y salvo cuando así se indique expresamente, la prohibición de un uso no implica el cese de los ya existentes ni la prohibición de actuaciones tendentes a recuperar, mantener o mejorar las edificaciones e instalaciones realizadas sin infracción de la normativa vigente a la fecha de la implantación.

Artículo 21. Actividades relacionadas con el destino o con la naturaleza de las fincas.

1. Tendrán la consideración de actividades relacionadas con el destino o con la naturaleza de las fincas las vinculadas a los siguientes usos:

a) los afectos a la explotación agrícola, forestal, pecuaria y cinegética, así como a la conservación ya la defensa del medio natural;

b) los recreativos, educativos, culturales y científicos efectuados en el marco de lo dispuesto en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios naturales y de la flora y fauna silvestres o al amparo de lo dispuesto en la Ley 8/1987, de 1 de abril, de ordenación territorial de las Islas Baleares;

c) los usos complementarios de la actividad tradicional.

2. Las actuaciones relacionadas con estas actividades, sea cual sea el uso al que se vinculan, deberán ser las adecuadas para el desarrollo efectivo y no podrán suponer la transformación del destino y características esenciales de los terrenos. Los edificios e instalaciones vinculados a estas actuaciones deberán limitarse a los estrictamente necesarios.

3. Los edificios e instalaciones • instalaciones de nueva planta deberán cumplir con lo dispuesto en el título IV de esta ley salvo que, por las características especiales de la actividad de que se trate, el informe preceptivo de la administración competente los exonere de ello, total o parcialmente, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 23. Actividades vinculadas a los usos complementarios de la explotación tradicional.

Tendrán la consideración de actividades vinculadas a los usos a que se refiere el punto 1.c) del artículo 21 de esta ley las relacionadas con el agroturismo y las que así resulten calificadas en aplicación de su regulación específica.

Artículo 27. Regulación general.

1. Los instrumentos de planeamiento general deberán regular las condiciones de las obras, las edificaciones y las instalaciones en suelo rústico respetando las condiciones generales establecidas en este título y adaptando las que se establezcan reglamentariamente a las que resulten características del ámbito que ordene.

2. Con carácter general, las obras, las edificaciones y las instalaciones instalaciones deberán adaptarse a las tipologías propias del medio rural en que se ubiquen, para lo cual se deberá optar por:

a) ajustarse a las condiciones que, de acuerdo con lo señalado en el punto anterior, se establezcan;

b) no ajustarse a dichas condiciones y adoptar otras soluciones que, respetando lo señalado en los puntos 1 y 2 del artículo 28 de esta ley, deberán autorizar 46, en cada caso y de forma justificada, por la comisión insular de urbanismo respectiva.

Texto Refundido de la Revisión Normas Subsidiarias de Planeamiento de Formentera aprobado definitivamente el 09/26/13 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 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.

Capítulo II Régimen de las actividades

Artículo 47 Definición de actividades

Las Normas Subsidiarias establecen la siguiente definición de las actividades en suelo rústico que son objeto de regulación:

1. Sector primario:

1.3. Actividades complementarias: serán consideradas como tales el agroturismo, la producción, degustación y venta de productos y artículos agrarios y ganaderos tradicionales, plantas, artesanía, etc., y demás previstas en el apartado B3 del anexo I de las Directrices de Ordenación Territorial. comprenden:

a. Granjas cinegéticas: edificios e instalaciones instalaciones destinados a la cría de especies cinegéticas orientadas a la repoblación de cotos de caza.

b. Otros: actividades generadoras de rentas complementarias para las explotaciones agrarias que sean compatibles con la conservación y protección del suelo rústico.

Artículo 49 Régimen de las actividades en el Parque y Reservas naturales de ses Salines

1. La normativa de aplicación será la contenida en la Ley 17/2001, de 19 de diciembre, de protección ambiental de Ses Salines de Ibiza y Formentera, en el Plan de prdenació los recursos naturales de ses Salines de Ibiza y Formentera, y en el Plan Rector de usos y Gestión.

2. En todo lo no previsto en estos instrumentos se adaptará al régimen general definido para las SRP-AANP, con las siguientes especificidades:

a. Se reducirá al mínimo la intervención antrópica, limitándose a mantener o mejorar la situación preexistente.





- b. Se propiciarán exclusivamente las actividades científico sometidas a control por parte de los organismos públicos.
- c. Sólo se consideran aceptables las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos clímax aunque en grado mínimo por tratarse de ámbitos naturales bien conservados en general.
- d. En las zonas donde la presión antrópica es mayor, deberá gestionar la frecuentación.

Artículo 50 Régimen de las actividades en el resto de las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección SRP-AANP y en la zona de sa Tanca de Allá Dentro

2.1.3. Actividades complementarias:

- a. Granjas cinegéticas: prohibidas.
- b. Otros: prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

artículo 51

Régimen de las actividades en las áreas naturales de especial interés SRP-ANEI

1. Sector primario:

1.3 Actividades complementarias: condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

Artículo 52 Régimen de las actividades en las áreas de prevención de riesgos SRP-APR

1. Con carácter general, el régimen de las actividades será el siguiente:

1.1. Sector primario: según categoría subyacente

Artículo 53 Régimen de las actividades en las áreas de protección territorial SRP-APT

1.1. Sector primario: según categoría subyacente.

Artículo 54 Régimen de las actividades en el suelo rústico forestal SRC-F

1. Sector primario:

1.3 Actividades complementarias: condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

Artículo 55 Régimen de las actividades en el suelo rústico de régimen general SRC-SRG

1. Sector primario:

1.3 Actividades complementarias: condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

Capítulo III Condiciones generales de la edificación en suelo rústico

Artículo 58 Ámbito de aplicación

1. Las edificaciones en suelo rústico se regularán, con carácter general, por las condiciones de edificación establecidas en este capítulo y en el anexo VI. Quedan excluidas:

- a. Las actuaciones en elementos que se incluyan en el Catálogo de protección, en la que prevalecerán las determinaciones específicas que se establecen.
- b. Las actuaciones que se plantean al amparo de lo dispuesto en el artículo 27.2.b de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, que deberán ser objeto de la autorización específica que en esta disposición establece.

2. En todo lo no regulado regirán con carácter supletorio las normas de edificación aplicables a todos los tipos y las aplicables a la tipología





aislada que se definen en el título V y en el Anexo VI.

Capítulo VI Ordenación específica de los establecimientos turísticos

Artículo 71 Establecimientos regulados por la normativa autonómica sobre la prestación de servicios turísticos en el medio rural

1. Sólo se permitirán nuevas actividades en la modalidad de Agroturismo y en las siguientes condiciones:

- a. Se refirió a una oferta de gran calidad.
- b. Sólo resultarán autorizables en parcelas las de superficie no inferior a 40.000 m², adquiridas por herencia o que lleven más de 25 años en poder del promotor, en el que haya una edificación anterior al año 1956 y el cuerpo principal (edificación y corrales) tenga una superficie construida no inferior a 125 m².
- c. En la parcela la debe haber una explotación agrícola, ganadera o forestal tradicional, que esté inscrita en el correspondiente registro de explotaciones agrarias.
- d. Tendrán una capacidad máxima de 10 habitaciones y 20 plazas.

2. Las edificaciones preexistentes podrán ampliar en las siguientes condiciones:

- a. La superficie construida total del edificio ampliado no podrá superar los 400 m² construidos para parcelas las de superficie inferior a 50.000 m², los 500 m² construidos para parcelas las de superficie inferior a 75.000 m², los 600 m² construidos para parcela las de superficie inferior a 100.000 m², y los 700 m² construidos por parcela de superficie igual o superior a los 100.000 m².
- b. Las ampliaciones sólo podrán tener planta sótano y planta baja y unas alturas máximas y totales de 3 m y 4 m respectivamente.

3. A efectos de la declaración de interés general se deberá aportar, además de la documentación exigida con carácter general para tal tipo de declaraciones:

- a. Descripción de las características actuales y proyectadas de las edificaciones en que se pretenda ubicar la actividad, así como justificación documental que se respeta la tipología original del inmueble, se cumple la normativa vigente en materia de accesibilidad y que las ampliaciones, si caso, proyectadas se ajustan a las condiciones generales definidas para las edificaciones en suelo rústico, se efectúan de forma integrada, y no desvirtúan la tipología tradicional y original.
- b. Medidas previstas para la conservación del espacio rural y compromiso de realización de tareas para el mantenimiento y conservación.
- c. Detalle de la gestión prevista de los recursos naturales, energía y residuos generados, debiendo potenciar medidas de ahorro energético, de fomento de las energías renovables y de ahorro y reutilización de agua mediante la previsión de sistemas de ahorro en retretes, limitadores de caudal en grifos, circuitos para la utilización de pluviales para retretes y riego y reciclaje de aguas grises con el correspondiente sistema de cloración.
- d. Relación de los servicios que se ofrecerán en el establecimiento que no sean propiamente de Agroturismo, requiriendo la incorporación posterior de algún nuevo servicio el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable. La única oferta complementaria compatible con la oferta de alojamiento será la de restauración, grupo restaurante.

4. Las actuaciones arquitectónicas tanto en el edificio principal como en los anexos:

- a. Respetarán las tipologías tradicionales de la zona de que se trate y las normas generales de posición, implantación y tipología definidas con carácter general para las edificaciones en suelo rústico.
- b. Contemplan el mantenimiento, rehabilitación y conservación in situ de los elementos patrimoniales existentes en la finca: almazaras, molinos, árboles singulares, eras, paredes, hornos, acequias, norias, etc.
- c. Se ajustarán a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

5. Las medidas de conservación del paisaje agrícola y forestal tradicional contemplarán:

- a. En las áreas forestales, el mantenimiento de los elementos etnográficos y masas boscosas existentes, estas últimas de forma que,



manteniéndose las características tipológicas del bosque, se evite la propagación de los incendios forestales.

b. En las áreas agrícolas, el mantenimiento y restauración de los elementos etnográficos existentes y los bancales, vallas y paredes de piedra seca tradicionales; el mantenimiento de los árboles frutales y medidas encaminadas a evitar la ocupación por el bosque de las zonas de uso agrícola.

c. El mantenimiento de la explotación agrícola tradicional existente recuperando, incluso, las zonas actualmente emboscadas en que la cubierta forestal no tenga una edad media superior a 20 años y sin que resulte factible la introducción de cultivos ni especies foráneas a las propias isla.

e. Que los cierres se efectúen en pared de piedra seca tradicional y que para el ajardinamiento se utilizarán especies vegetales autóctonas no resulte factible la utilización de especies potencialmente invasoras.

Artículo 72 Otros establecimientos

1. Se prohíbe en suelo rústico la implantación de nuevos establecimientos de alojamiento turístico distintos de los regulados en el artículo 71.
2. Las viviendas unifamiliares vinculados a empresas comercializadoras de estancias en viviendas deberán ajustarse, además de lo dispuesto en estas Normas subsidiarias respecto de dicho uso, lo que señala la normativa sectorial específica.
3. En las edificaciones que resulten catalogadas, se puede autorizar el servicio de habitación siempre que el titular del establecimiento comparta el uso de su vivienda con una zona o anexo dedicado a alojamiento y hasta un máximo de dos dormitorios, existentes o de nueva construcción y con un máximo de dos plazas por dormitorio. Cada habitación dispondrá de baño integrado y cumplirse la normativa de habitabilidad. Las actuaciones de adecuación de la vivienda deben ajustarse a lo señalado en la correspondiente ficha del Catálogo.

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.

Artículo 43 Concepto

Se entiende por establecimientos de alojamiento de turismo rural los que, situados en edificaciones ubicadas en el medio rural y que cuentan con determinadas características de construcción, tipología, antigüedad e integración en el entorno, se destinan a la prestación de servicios de alojamiento turístico y se publicitan como tales, dando cumplimiento a la normativa reglamentaria que les sea aplicable.

Artículo 44 Clasificación y categorías

1. Los establecimientos de alojamiento de turismo rural se clasifican en los siguientes tipos:
 - a) Hoteles rurales: son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico y están ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1940, situadas en suelo rústico y que disponen de una superficie mínima de terreno de 49.000 m², que debe quedar vinculada a la actividad.
 - b) Agroturismos: son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1960, situadas en suelo rústico y en una finca o fincas que tengan una superficie mínima de 21.000 m² y que constituyan una explotación agraria, ganadera o forestal.

Los consejos insulares podrán establecer reglamentariamente otros parámetros de antigüedad o de superficie para los hoteles rurales y los agroturismos.

2. Las construcciones y los anexos construidos legalmente antes de la fecha de entrada en vigor de esta ley, situados en parcelas las vinculadas a los registros turísticos al establecimiento turístico, incluidos los que tengan o hayan tenido un uso distinto del residencial, se podrán destinar a cualquier tipo de uso, incluido el alojamiento, para el funcionamiento del establecimiento de turismo rural o para la prestación de servicios complementarios a los usuarios de servicios turísticos.

2 bis En los establecimientos de alojamiento de turismo rural están permitidas las reformas, así como las ampliaciones, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos en los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que les sea aplicable.

Las obras definidas en los apartados 2 y 2 bis de este artículo quedan exoneradas de la limitación del volumen máximo construible en cada edificio, que establece el artículo 28.4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico.

Los consejos insulares podrán establecer los porcentajes máximos de cada uso que se hayan implantar en las ampliaciones de estos establecimientos.





3. En estos establecimientos está permitida la existencia de dependencias destinadas a la vivienda del propietario del establecimiento, del personal empleado en este o del que ejerza las funciones agropecuarias o forestales.

4. Para la obtención de la licencia de obras, la licencia de instalación, apertura o funcionamiento de reformas, ampliaciones o nuevos establecimientos de alojamiento de turismo rural, excepto si se trata de hoteles rurales de nueva creación, no será necesaria la declaración de interés general.

Igualmente, la licencia de obras, la licencia de apertura y la licencia de funcionamiento de reformas, ampliaciones o nuevos establecimientos de alojamiento de turismo rural, excepto si se trata de hoteles rurales de nueva creación, no estarán sujetos a la evaluación de impacto ambiental a que se refiere el grupo 7 h) del anexo II de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares.

5. Los establecimientos de alojamiento de turismo rural también se podrán establecer en elementos, construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas, previo informe favorable y vinculante, de la administración turística competente y de la administración insular o municipal competente en patrimonio.

6. reglamento, en función de las instalaciones, la tipología, el equipamiento y los servicios ofrecidos, se establecerá la categorización específica dentro de cada tipo de establecimiento.

Además de la respectiva categoría, los establecimientos de turismo rural pueden especializarse en función de la diferente temática o de la orientación hacia un determinado producto turístico, cultural, deportivo, artístico, gastronómico, de salud, de accesibilidad o de cualquier otro elemento conceptual que los especialice y diferencie, siempre que cumplan los requisitos y condiciones establecidos en esta ley y su normativa de desarrollo.

Se entiende la especialización de los establecimientos como una actuación para el fomento de la desestacionalización.

REGLAMENTO ORGÁNICO DE FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO 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 Consejo.
- 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 soliciten 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

En las DOT, la actividad de agroturismo, se considera incluida en el sector primario como actividad complementaria y se regula como una actividad condicionada a lo previsto en el Plan Territorial.



En la ley del suelo rústico se considera como actividad complementaria a las actividades relacionadas con el destino de las fincas, consideradas directamente como un uso admitido.

Las Normas Subsidiarias de Formentera regulan la actividad dentro de las que necesariamente deben declararse de interés general o someterse a una evaluación de impacto territorial.

La Ley de Turismo elimina la necesidad de la declaración de interés general.

Los técnicos redactores del presente informe proponen a la CTA del Consell de Formentera que informe FAVORABLEMENTE el dictamen de la aclaración del régimen que debe regular las solicitudes para establecer nuevos establecimientos de agroturismo:

1. En la tramitación de las futuras propuestas de agroturismo NO SERÁ NECESARIA LA DECLARACIÓN DE INTERÉS GENERAL pero si, previa concesión de la licencia urbanística, el informe favorable de la CTA del Consell de Formentera que evaluará su impacto territorial.

2. Los parámetros de aplicación serán los contemplados en el artículo 71 de la Revisión. En todo lo no regulado en este artículo, serán de aplicación los parámetros que se contemplan en la Revisión de las Normas Subsidiarias para el resto de edificaciones en suelo rústico de acuerdo con la categoría de suelo en la que se encuentren, exceptuando la limitación de superficie máxima de la ocupación, que se regulará por el parámetro porcentual. La limitación del volumen máximo por edificio no será de aplicación.

3. Respecto a las condiciones de tipología, las nuevas propuestas de reforma y / o ampliación deberán adaptarse a las condiciones generales sobre configuración, distribución y estética que se regulan para el resto de edificaciones en suelo rústico, siempre con el espíritu de integrar las actuaciones en las edificaciones existentes. Las edificaciones incluidas en el Catálogo o el Inventario de Patrimonio se registrarán por lo contemplado en sus correspondientes fichas incluidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias.

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

Formentera, 26 de septiembre de 2013.

David Francés Alonso, Letrado.

J. Diego Dueñas Tur, Arquitecto. >>

La propuesta es analizada por el resto de vocales y se considera que hay que mejorarla, jurídica y técnicamente, incorporando al último punto la siguiente frase:

"... O lo que resulte del informe preceptivo de la CTA".

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

ACUERDO

INFORMAR FAVORABLEMENTE el siguiente:

DICTAMEN de la aclaración del régimen que debe regular las solicitudes para establecer nuevos establecimientos de agroturismo:

1. En la tramitación de las futuras propuestas de agroturismo NO SERÁ NECESARIA LA DECLARACIÓN DE INTERÉS GENERAL pero si, previa concesión de la licencia urbanística, el informe favorable de la CTA del Consell de Formentera que evaluará su impacto territorial.

2. Los parámetros de aplicación serán los contemplados en el artículo 71 de la Revisión. En todo lo no regulado en este artículo, serán de aplicación los parámetros que se contemplan en la Revisión de las Normas Subsidiarias para el resto de edificaciones en suelo rústico de acuerdo con la categoría de suelo en la que se encuentren, exceptuando la limitación de superficie máxima de la ocupación, que se regulará por el parámetro porcentual. La limitación del volumen máximo por edificio no será de aplicación.

3. Respecto a las condiciones de tipología, las nuevas propuestas de reforma y / o ampliación deberán adaptarse a las condiciones generales sobre configuración, distribución y estética que se regulan para el resto de edificaciones en suelo rústico, siempre con el espíritu de integrar las actuaciones en las edificaciones existentes. Las edificaciones incluidas en el Catálogo o la Inventario de Patrimonio se registrarán por lo contemplado en sus correspondientes fichas incluidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias, o lo que resulte del informe preceptivo de la CTA. "

SE HACE PÚBLICO que, la Comisión de Gobierno del Consejo Insular de Formentera en sesión de 17 de octubre de 2014, adoptó el



siguiente ACUERDO:

Primero.- APROBAR el siguiente:

DICTAMEN de la aclaración del régimen que debe regular las sol • des para establecer nuevos establecimientos de agroturismo:

1. En la tramitación de las futuras propuestas de agroturismo NO SERÁ NECESARIA LA DECLARACIÓN DE INTERÉS GENERAL pero si, previa concesión de la licencia urbanística, el informe favorable de la CTA del Consell de Formentera que evaluará su impacto territorial.

2. Los parámetros de aplicación serán los contemplados en el artículo 71 de la Revisión. En todo lo no regulado en este artículo, serán de aplicación los parámetros que se contemplan en la Revisión de las Normas Subsidiarias para el resto de edificaciones en suelo rústico de acuerdo con la categoría de suelo en la que se encuentren , exceptuando la limitación de superficie máxima de la ocupación, que se regulará por el parámetro porcentual. La limitación del volumen máximo por edificio no será de aplicación.

3. Respecto a las condiciones de tipología, las nuevas propuestas de reforma y / o ampliación deberán adaptarse a las condiciones generales sobre configuración, distribución y estética que se regulan para el resto de edificaciones en suelo rústico, siempre con el espíritu de integrar las actuaciones en las edificaciones existentes. Las edificaciones incluidas en el Catálogo o la Inventario de Patrimonio se regirán por lo contemplado en sus correspondientes fichas incluidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias, o lo que resulte del informe preceptivo de la CTA.

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.

