



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

21300

Acord del Ple del Consell Insular Formentera de dia 31 d'octubre de 2014, d'incoació d'expedient sobre aprovació d'Addenda a Conveni Urbanístic de cessió anticipada al Consell insular de Formentera de terrenys destinats a sistemes generals viaris vinculats a l'execució de la variant Est de Sant Francesc, concretament a la unitat d'actuació anomenada UA SFC-03, situada a Sant Francesc, TM Formentera

Es fa públic que el Ple del Consell Insular Formentera, en sessió ordinària celebrada en data de 31 d'octubre de 2014, va adoptar, entre altres, el següent ACORD:

<<PROPOSTA D'INCOACIÓ DE L'APROVACIÓ DE L'ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE DATA 11-11-2013, DE CESSIÓ ANTICIPADA DE TERRENYS DESTINATS A VIALS, AL NUCLI DE SANT FRANCESC, UA SFC-03.

El Sr. Escandell Tur, conseller de Presidència, Hisenda i Territori dóna compte de la proposta següent:

“PROPOSTA D'INCOACIÓ DE L'APROVACIÓ DE L'ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE DATA 11-11-2013, DE CESSIÓ ANTICIPADA DE TERRENYS DESTINATS A VIALS, AL NUCLI DE SANT FRANCESC, UA SFC-03.

Vista la Provisió d'inici per l'elaboració d'una Addenda a l'expedient de gestió urbanística de cessió anticipada de terrenys destinats a sistemes generals viaris vinculats a l'execució de la Variant Est, d'1 d'octubre de 2014.

Vist que el passat 11 de novembre de 2013 es signà el Conveni urbanístic de cessió anticipada al Consell insular de Formentera de terrenys destinats a sistemes generals viaris relatiu als terrenys inclosos a la unitat d'actuació discontinua anomenada UA SFC 03, mitjançant el qual es va cedir una superfície de 3.010,80 m² destinats a viari de la finca registral núm. 1816, de forma anticipada i de manera gratuïta i obligatòria.

Atès l'informe tècnic emès pels serveis tècnics d'Infraestructures del Consell insular de Formentera el setembre de 2014, a propòsit d'aquest Conveni urbanístic, mitjançant el qual es manifesta que es va patir una omisió involuntària en el citat Conveni Urbanístic, respecte d'uns dels terrenys propietat del Sr. Roselló Castelló, i que han passat a ser titularitat d'aquest Consell insular; terrenys que tenen càrregues aparents i notòries que cal considerar i mantenir.

Vist l'informe Jurídic de 20 d'octubre de 2014 que a continuació es transcriu:

Informe Jurídic

Que emet el Lletrat de l'Àrea d'Urbanisme i Ordenació del Territori de la corporació a propòsit del procediment a seguir per a l'aprovació d'una addenda al Conveni urbanístic signat l'11 de novembre de 2013 entre aquest Consell Insular i el Sr. José Roselló Castelló sobre cessió anticipada de terrenys al Consell Insular de Formentera que han permès la construcció de la variant de Sant Francesc Xavier i que s'emmarca dins de la Unitat d'Actuació de Sant Francesc Xavier UA SFC-03.

L'informe present s'emet sobre la base dels següents **ANTECEDENTS DE FET:**

PRELIMINAR.- La construcció d'aquest variant ve emparada per les Normes subsidiàries de Formentera (aprovades definitivament el 30 de setembre de 2010, i publicades al BOIB núm. 155 ext., de 27 d'octubre de 2010; objecte de la modificació puntual núm. 1 aprovada definitivament el 26 de juliol de 2013, publicada al BOIB núm 122, de 3 de setembre de 2013.

PRIMER.- Amb data d'11 de novembre de 2013, es va signar el Conveni urbanístic següent:

“CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENYS DESTINATS A SISTEMES GENERALS VIARIS.

Formentera, a 11 de novembre de 2013.



REUNITS

D'una banda,

El sr. Santiago Juan Juan, en la seva condició de Vicepresident i President en Funcions del Consell Insular de Formentera, qui actua en nom i representació de la Corporació, d'acord amb l'article 11 de la Llei 8/2000, 27 d'octubre, de consells insulars, i de l'article 138 del Reglament Orgànic del Consell Insular de Formentera (BOIB núm. 61 de 22-04-2010).

Assistit pel sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez, Secretari del Consell Insular de Formentera, en compliment de l'establert als articles 2 i 3 del Reial decret 1174/1987, de 18 de setembre, pel qual s'aprova el règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació de caràcter nacional, tot això en relació a la disposició addicional segona, punt 1.2.a de l'Estatut de l'empleat públic, aprovat per la Llei 7/2007, de 12 d'abril.

I de l'altra, el sr. José Rosselló Castelló, amb DNI núm. (...), en el seu propi nom.

Les parts reunides, en la representació que ostenten, i específicament segons el que ha resolt el Ple de la corporació amb data 30 d'agost de 2013 (on **s'aprova inicialment el CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENYS DESTINATS A SISTEMES GENERALS VIARIS** relatiu als terrenys que se diran), objecte de publicació al BOIB núm. 133, de 26 de setembre de 2013, per tal d'acomplir amb el tràmit d'informació pública (sense que se'n formulassin al·legacions), **de la qual cosa es va donar compte al Ple en data 25 d'octubre de 2013, de tal manera que el text inicial va passar a ser definitiu** i, als efectes escaients, se reconeixen capacitat legal suficient per atorgar el present document, i en virtut del mateix, de mutu acord

MANIFESTEN

PRIMER.- Que el sr. José Rosselló Castelló és titular de la següent finca, que s'inclou parcialment dins la Unitat d'Actuació UA SFC-03 de les previstes en la Revisió de les NNSS definitivament aprovada pel Ple del Consell de Formentera en la sessió de 30 setembre de 2010 (BOIB núm. 155 ext., de 27 d'octubre de 2010):

Parcel·la cadastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superfície segons registre: 54.737 m2.

Dades registrals: Finca número 1816 (i no 1896, com erròniament es va dir). Foli 126 del Llibre 25 i Foli 92 del Llibre 113. Ajuntament de Formentera.

Titular: sr. José Rosselló Castelló 100%

Càrregues: lliure, segons nota simple del Registre de la Propietat (s'han cancel·lat les hipoteques que constaven a favor del Banco de la Exportación SA que resultava de l'inscripció 2ª i a favor del Sr. Rafael Serratosa Caturla, per al seu règim de ganancials amb la Sra. Ángeles Selva Roca de Togores que resultava de l'inscripció 3a), per caducitat, en virtut d'instància de 9 d'agost de 2013, amb inscripció de 18 de setembre de 2013, segons informació del propi Registre.

S'acompanya:

Annex núm. 1: certificat de domini i càrregues del Registre de la Propietat núm. 4 d'Eivissa, corresponent a la finca anterior, i nota simple de data 11 de novembre de 2013 (lliure de càrregues).

Annex núm. 2: Fitxa cadastral descriptiva i gràfica

SEGON.- Que les NNSS classifiquen els terrenys de la UA SFC-03 com a sòl urbà, i segons l'ordenació detallada defineixen les següents característiques per a la mateixa:

“1 Àmbito: Dos parcelas discontinuas con una superficie total de 7.276 m2 situadas en el casco de Sant Francesc:

a. Parcela de 868 m2 calificada como EL-P (250 m2) y viario (618 m2)

b. Parcela de 6.408 m2 clasificada como suelo urbano y calificada como EU-SFC (2.435 m2), SGEL-P (2.130 m2) y AP y viario (2.122 m2)

2 Objeto: Urbanización y obtención de terrenos calificados como SGEL-P, AP y viario en la actuación de la ronda de Sant Francesc y la de la finalización de la Avda 8 d'Agost

3 Aprovechamiento lucrativo global: 1.461,00 m2t. Número máximo de viviendas: 12

4 Desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación



5 Sistema de actuación: Compensación

6 Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización

7 Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación”.

TERCER.- Que el Ple del Consell Insular en sessió de dia 27 de setembre de 2013 va aprovar inicialment el projecte de la Variant Sant Francesc Est, actuació finançada pel Conveni de carreteres firmat amb el Ministeri de Foment en data 14 de maig de 2009, tot sotmetent-lo a informació pública (BOIB núm. 136, de 3 d'octubre de 2013, sense que se'n formulassin al·legacions) i té previst d'aprovar-lo definitivament el dia d'avui, 11 de novembre de 2013, en virtut de sessió plenària extraordinària i urgent convocada a l'efecte.

El Conveni de Col·laboració en matèria de carreteres, subscrit en la data citada del 14 de maig de 2009 amb una vigència fins a l'any 2014, signat entre el Ministeri de Foment del Govern estatal i el Consell Insular de Formentera preveu en el seu annex la construcció de la Variant Sant Francesc Est per part del Consell Insular. Obra finançada en la seva totalitat per l'Estat amb un pressupost de 1.200.000 € per l'any 2013 i de 700.000 € per l'any 2014. El termini de justificació de la despesa per l'obra de Variant Sant Francesc Est es fins 31.12.2015 segons preveu la clàusula segona, apartat tercer, lletra d del Conveni de col·laboració.

En definitiva és d'interés municipal disposar dels terrenys destinats a la construcció imminent de la part de la Variant inclosos a l'àmbit de la UA SFC-03.

Per tot això és que la propietat i el Consell Insular de Formentera estan d'acord en la signatura del present Conveni Urbanístic de gestió amb la finalitat de cedir anticipada i gratuïtament els terrenys de cessió obligatòria amb destí a vials segons preveu la revisió de les NNSS 2010 TM Formentera, per tal d'executar el projecte d'obres de la Variant Sant Francesc Est i donar compliment al Conveni de Col·laboració en matèria de carreteres, **tot mantenint el propietari el dret al aprofitament urbanístic corresponent a la superfície del terreny que es cedeix i que estableix la Revisió de les NNSS 2010** per a l'àmbit d'actuació de la UA SFC-03, donat que la cessió en ple domini i lliure de càrregues de la superfície de terreny destinat a vials i aparcaments és obligatòria i anticipa el deures de cessió que estableix el planejament, amb caràcter obligatori, i que haurien de cedir en desenvolupament de la legislació urbanística en vigor.

QUART.- La Revisió de les NNSS 2010 determinen com actuacions de Sistemes generals per execució directa per part del Consell Insular de Formentera les transformacions dels terrenys inclosos a la UA SFC-03 i qualificats com viari. L'objecte d'aquest conveni de cessió anticipada són els terrenys destinats a la construcció per execució directa del viari.

S'acompanya en els plànols de l'**annex núm. 3** el plànol 01 de situació de la UA SFC-03, el plànol 02 del projecte de Variant Sant Francesc Est, el plànol 03 de la finca inicial, el plànol 04 de les finques resultants.

CINQUÈ.- El present acord, que comporta la cessió anticipada dels terrenys per a la construcció del viari i aparcament, és un supòsit de fet dels establerts a l'article 9.10 de la revisió de les NNSS 2010, en la redacció que resulta de la Modificació núm. 1 de las NNSS, aprovada definitivament en data 26 de juliol de 2013 i pendent de publicació en el BOIB:

“(…)

10 Los procedimientos de agilización de la gestión en los que se faculta la previa ocupación de los terrenos de cesión, o mediante reparcelación voluntaria u otras fórmulas jurídicas se efectúe ésta, constituirá un supuesto justificado para que el Consell de Formentera:

- a. Si se dan las circunstancias determinadas en los puntos b) y c) del artículo 10.2 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible exonere a la actuación de la reserva prevista en el artículo 10.1 de dicha Ley.
- b. Considere reducida al máximo legalmente factible y reemplazada por actuación vinculada a finalidad definida para el patrimonio público de suelo la cesión regulada en el artículo 8 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible”.

En aquest sentit es podran considerar d'aplicació els articles 9.1 i 10.2 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, l'article 37 de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública, en la redacció que resulta de l'article 34 de la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i econòmicoadministratives, en relació a l'aplicació de l'article 9.10 de la revisió de les NNSS 2010 a l'instrument d'equidistribució i urbanització de la UA SFC-03 que es presenti amb expressa reserva de l'aprofitament subjectiu corresponent a la parcel·la objecte de l'actual transmissió anticipada que haurà de materialitzar-se mitjançant l'adjudicació del aprofitament urbanístic que proporcionalment correspongui mitjançant l'aprovació del citat instrument d'equidistribució i urbanització.

SISÈ.- Coneguts els expresats antecedents, els sotsignants, conscients de l'ineludible termini de temps que demana els tràmits exigits pels processos de gestió urbanística fins l'aprovació definitiva dels documents necessaris, i en compliment del termini de justificació de despesa de l'obra Variant Sant Francesc Est prevista a l'annex del Conveni de Col·laboració de carreteres, acorden portar a terme la present cessió





gratuïta i anticipada dels terrenys de cessió obligatòria per la construcció del viari amb expressa reserva del aprofitament urbanístic que correspongui a cada finca integrant de la UA SFC-03, amb subjecció al que a continuació:

PACTEN

PRIMER.- En virtut del present Conveni Urbanístic, el propietari de la finca afectada per l'actuació prevista al Projecte Variant Sant Francesc Est i inclosos a la UA SFC-03, **cedeix** a favor del Consell Insular de Formentera el terrenys afectats per la imminent construcció del **viari** com cessió anticipada, gratuïta i obligatòria, terrenys que es segregaran de la finca matriu en els següents termes:

UA SFC-03

Parcel·la cadastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superfície segons registre: 54.737 m2. **Superfície afectada pel projecte: 3.010,80 m2.**

Dades registrals: Finca número 1816 (i no 1896, com erròniament es va dir). Foli 126 del Llibre 25 i Foli 92 del Llibre 113. Ajuntament de Formentera.

Titular: sr. José Rosselló Castelló 100%

Càrregues: lliure, segons nota simple del Registre de la Propietat (s'han cancel·lat les hipoteques que constaven a favor del Banco de la Exportación SA que resultava de l'inscripció 2ª i a favor de D Rafael Serratos Caturla, per al seu règim de ganancials amb Dña Ángeles Selva Roca de Togores que resultava de l'inscripció 3a), per caducitat, en virtut d'instància de 9 d'agost de 2013, amb inscripció de 18 de setembre de 2013, segons informació del propi Registre.

S'acompanya com **annex núm. 4** plànols de les finques romanents i de les finques de cessió obligatòria amb destí a urbanitzar els vials en duplicat exemplar.

SEGON.- Aquest terrenys cedits tenen la condició de sol demanial afecte a l'ús i servei públic.

Atès que es tracta d'una cessió anticipada de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, l'aprofitament urbanístic que correspongui al propietari com a titular dels terrenys objecte de cessió, es materialitzarà a favor d'aquest en el Projecte de Reparcel·lació o equidistribució que es trameti en el seu dia.

Expressament s'estableix que no existeixen costos d'urbanització dins l'àmbit cedit donat que la revisió de les NNSS 2010 preveuen per execució directa l'urbanització dels sistemes generals i dotacions públiques dins la UA SFC-03.

TERCER.- El Consell Insular de Formentera accepta la cessió d'aquestes porcions segregades amb el compromís de destinar i afectar els terrenys al seu destí conforme s'estableixi al planejament vigent. Amb la signatura del present acord el Consell Insular de Formentera passa a ser propietari i a disposar de completa disponibilitat damunt els terrenys i podrà lliurement executar l'obra indicada.

QUART.- El Consell Insular de Formentera incorporarà a la Memòria i a quants documents integrin els instruments de ordenació detallada i reparcel·lació de la UA SFC-03 a l'hora del seu desenvolupament pels seus integrants, el present Conveni urbanístic, el qual s'haurà d'incloure entre la documentació sotmesa a tràmit e informació pública dels instruments de gestió urbanística dels que formi part.

CINQUÈ.- El present conveni urbanístic té naturalesa i caràcter jurídic administratiu. Per allò no regulat de manera expressa en el present conveni, les parts se sotmeten al previst a l'article 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú, als articles 11, 16.3, i 47 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny que aprova el Text refós de la Llei de sòl, en la redacció que resulta de la disposició final 12a de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, i la resta de normativa aplicable en cada moment.

SISÈ.- El Consell Insular de Formentera assumirà íntegrament totes i cadascuna de les despeses, tributs i qualsevol altre gravamen que derivi d'aquest acte, de l'atorgament dels documents públics o privats necessaris.

Les parts es comprometen a subscriure totes les subsanacions o documents que siguin necessaris per la constància regitral de la cessió.

SETÈ.- En cas de transmissió de la propietat o constitució de qualsevol altre dret real, el nou titular o causahavents se subrogaran en els mateixos drets i obligacions derivats del present conveni.

VUITÈ.- Les controvèrsies que, si s'escau, sorgeixin entre les parts, sigui quin sigui el seu objecte, seran resoltes per la jurisdicció contenciosa administrativa, un cop s'hagi esgotat la via administrativa.

En cas d'incompliment per part del Consell Insular seran d'aplicació les indemnitzacions que resultin de la legislació vigent en cada moment.

Així ho diuen i atorguen els compareixents, que, després d'haver estat llegida la present, la signen, juntament amb tota la documentació annexa que en forma part íntegrament, en el lloc i la data assenyalats a l'encapçalament.



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

Sr. José Rosselló Castelló

Sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez
Secretari del Consell Insular de Formentera

Annex nº 1: Certificat de domini i càrregues del Registre de la Propietat núm. 4 d'Eivissa i nota simple de data 11 de novembre de 2013 (lliure de càrregues).

Annex nº 2: Fitxa cadastral descriptiva i gràfic

Annex nº 3: Plànol 01 de situació, plànol 02 del projecte de Variant, plànol 03 de les finques inicials i plànol 04 de les finques resultants.

Annex nº 4: Plànols de les finques romanents i de finques de cessió obligatòria, en duplicat exemplar”.

SEGON.- A partir de tenir la disponibilitat dels terrenys el Consell Insular ha construït la citada variant, la qual ja està oberta i en ús.

TERCER.- No consta que a hores d'ara ni aquest Consell Insular ni el Sr. Roselló Castelló hagin inscrit, respectivament al Registre de la Propietat, a nom de cadascú els terrenys derivats de l'execució de l'anterior Conveni, i en virtut dels qual s'adjudican a aquesta Administració els terrenys que se li han cedit i manté el citat Sr. els terrenys que segueixen essent de la seua propietat.

Això és el que es deriva de certificat del Registre de la Propietat, de data 10 d'octubre de 2014, de la qual es deriva que el conjunt dels terrenys segueixen inscrits a nom d'aquest Sr., i que podem resumir així:

Parcel·la cadastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superfície segons registre: 54.737 m2.

Dades registrals: Finca número 1816. Foli 126 del Llibre 25 del Tom 361. Ajuntament de Formentera.

Títular: sr. José Roselló Castelló 100%

Càrregues: lliure, en virtut de documents presentats el 29 de juliol de 2013 (amb inscripció de 9 d'agost de 2013, segons que es deriva del propi Registre) i d'instància presentada el 9 d'agost de 2013 (amb inscripció de 18 de setembre de 2013, segons que es deriva del propi Registre).

QUART.- Sí que consta, emperò, i s'ha pogut comprovar que es va patir una omissió involuntària en el citat Conveni urbanístic, respecte d'uns dels terrenys propietat del Sr. Roselló Castelló, i que han passat a ser titularitat d'aquest Consell Insular; terrenys que tenen càrregues aparents i notòries –facta concludentia- que cal considerar i mantenir.

En efecte, com es deriva d'informe del Sr. Francesc Ribas Tur, arquitecte tècnic de la nostra corporació (d'aquest setembre de 2014) resulta, entre d'altres, el següent:

“A l'interior dels terrenys propietat de D. José Roselló Castelló, existeixen dos servituds i una petita edificació que s'han de reflexar a l'esmentat conveni.

1r.- Un Pou de captació d'aigua potable, que està ubicat dins els terrenys qualificats com ELP. S'adjunta Acta fundacional de la comunitat que regeix l'explotació de l'esmentat Pou, i fotografia com ANNEX núm. 1.

2n.- Un tram de la xarxa pública de sanejament de Sant Francesc Xavier, que parteix d'un pou de registre ubicat a la zona qualificada d'ELP, pròxima al Pou de captació d'aigües i té un altre pou de registre a la zona qualificada de sòl Urbà unifamiliar. S'adjunta Plànol de la concessionària AQUALIA, i fotografies com ANNEX núm. 2.

3r.- Una petita edificació d'una mínima entitat constructiva, destinada a la guarda de bestiar de la finca d'una superfície aproximada de 18 m2.

Aquestes servituds s'han de contemplar al Conveni Urbanístic de la següent manera:

Respecte al Pou de captació d'aigua potable, el Consell de Formentera en reconeix la seva existència i reconeix als propietaris el dret de pas de les canonades de subministrament elèctric i d'aigua potable així com la servitut de pas per al seu manteniment i reparació.

Respecte a tram de la xarxa d'aigües residuals, el Consell de Formentera es compromet a la seva eliminació en el moment en què es pretengui edificar per part de la propietat dels terrenys per on té el seu traçat, essent per compte del Consell Insular les despeses que s'origin per aquest motiu.



Respecte a l'edificació, se'n construirà una de nova, de 6 x3 m i 2,4 m d'alçada al sud de la variant, d'acord amb el replanteig in situ que es faci, juntament amb la propietat".

CINQUÈ.- De l'informe anterior es deriva, pel que fa al pou, que s'adjunta còpia d'un document insert en paper amb el timbre de l'Estat, classe 8a, 1E0609006 i 1E0609007, escrit al davant i al darrere, de data 18 de gener de 1984, sobre constitució textualment del següent: "una associació para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA TANCA VELLA' en San Francisco Javier", tot formant-la les següents persones: el Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); el Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...); el Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) i el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...) propietari dels terrenys on es troba el pou.

El document, amb deu estipulacions a mode de clausulat, està signat per tots quatre.

Del document citat es desprén, entre d'altres qüestions, que estam davant d'una comunitat de béns, a propòsit del pou; tot obligant-se el Sr. Roselló Castelló a facilitar l'accés al pou, per part dels altres comuners, pels terrenys de propietat del citat Sr.

Finalment, ens interessa la clàusula desena, de la qual es deriva que "en cualquier momento, a petición de uno de los asociados, deberá elevarse a escritura pública este documento, siendo los gastos que por ello se causaren a cargo del peticionario". No consta que això darrer mai s'hagi fet.

Consta, finalment, que el citat pou subministra actualment aigua potable als anteriors Srs. i/o als seus successors.

L'informe present s'emet sobre la base dels següents **FONAMENTS DE DRET:**

PRIMER.- Atesa la realitat descrita en els ANTECEDENTS DE FET, cal redactar una addenda a l'anterior Conveni urbanístic en el sentit de reconèixer fefaentment tot el que s'ha dit, inclòs el fet que si bé es tracta (l'EL-P), efectivament, d'un espai lliure públic, demanial i afecte al servei públic (i, en conseqüència, conforme a les regles dels béns demanials, no susceptible de ser gravat), resulta que tanmateix estam davant d'una realitat indefugible, prèvia a ser zona demanial, raó per la qual resulta precis reconèixer-ho, per la pròpia realitat de les coses i el valor que té l'existència d'aquesta situació, amb l'afegit que el pou ja té, almenys documentat, més de 30 anys.

També cal deixar constància que l'addenda que se'n faci la signarà el Sr. Roselló Castelló, però s'haurà de comunicar als Srs. que formen la comunitat del pou (i/o als seus successors), tot actuant aquell en benefici de la comunitat, com es deriva de la lectura finalista dels articles 392 a 406 del Codi Civil, a propòsit de la comunitat de béns.

SEGON.- En conseqüència es podria redactar un document del tenor següent:

"ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENYS DESTINATS A SISTEMES GENERALS VIARIS.

Formentera, a ... de ... de 2014

REUNITS

D'una banda,

El sr. Jaume Ferrer Ribas, en la seva condició de President del Consell Insular de Formentera, qui actua en nombre i representació de la Corporació que presideix, d'acord de l'article 9.2.q de la Llei 8/2000, 27 d'octubre, de consells insulars.

Assistit pel sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez, Secretari del Consell Insular de Formentera, als efectes de donar fe, assistir i assessorar al sr. President en compliment de l'establert als articles 2 i 3 del Reial decret 1174/1987, de 18 de setembre, pel qual s'aprova el règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació de caràcter nacional, tot això en relació a l'article 92 bis, apartat 1.a de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

De l'altra, el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), en el seu propi nom.

Les parts reunides, en la representació que ostenten, i específicament segons el que ha resolt el Ple de la corporació amb data ... de ... de 2014 (on s'aprova l'ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENYS DESTINATS A SISTEMES GENERALS VIARIS relatiu als terrenys que se diran), se reconeixen capacitat legal suficient per atorgar el present document, i en virtut del mateix, de mutu acord

**MANIFESTEN**

PRIMER.- Que es va signar el corresponent Conveni urbanístic l'11 de novembre de 2013 entre aquest Consell Insular i el Sr. José Roselló Castelló sobre cessió anticipada de terrenys al Consell Insular de Formentera que han permès la construcció de la variant de Sant Francesc Xavier i que s'emmarca dins de la Unitat d'Actuació de Sant Francesc Xavier UA SFC-03.

SEGON.- Que a partir de tenir la disponibilitat dels terrenys el Consell Insular ha construït la citada variant, la qual ja està oberta i en ús.

TERCER.- Que no consta que a hores d'ara ni aquest Consell Insular ni el Sr. Roselló Castelló hagin inscrit, respectivament al Registre de la Propietat, a nom de cadascú els terrenys derivats de l'execució de l'anterior Conveni, adjudicant-se aquesta Administració els terrenys que se li han cedit i mantenint el citat Sr. els terrenys que segueixen essent de la seua propietat.

Això és el que es deriva de certificat del Registre de la Propietat, de data 10 d'octubre de 2014, de la qual es desprén que el conjunt dels terrenys segueixen inscrits a nom d'aquest Sr., i que podem resumir així:

Parcel·la cadastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superfície segons registre: 54.737 m2.

Dades registrals: Finca número 1816. Foli 126 del Llibre 25 del Tom 361. Ajuntament de Formentera.

Titular: sr. José Roselló Castelló 100%

Càrregues: lliure, en virtut de documents presentats el 29 de juliol de 2013 (amb inscripció de 9 d'agost de 2013, segons que es deriva del propi Registre) i d'instància presentada el 9 d'agost de 2013 (amb inscripció de 18 de setembre de 2013, segons que es deriva del propi Registre).

QUART.- Que sí que consta, emperò, i s'ha pogut comprovar que es va patir una omissió involuntària

en el citat Conveni urbanístic, respecte d'uns dels terrenys propietat del Sr. Roselló Castelló, i que han passat a ser titularitat d'aquest Consell Insular; terrenys que tenen càrregues aparents que cal considerar i mantenir.

En efecte, com es deriva d'informe del Sr. Francesc Ribas Tur, arquitecte tècnic de la nostra corporació (d'aquest setembre de 2014) resulta, entre d'altres, el següent:

“A l'interior dels terrenys propietat de D. José Roselló Castelló, existeixen dos servituds i una petita edificació que s'han de reflexar a l'esmentat conveni.

1r.- Un Pou de captació d'aigua potable, que està ubicat dins el terrenys qualificats com ELP. S'adjunta Acta fundacional de la comunitat que regeix l'explotació de l'esmentat Pou, i fotografia com ANNEX núm. 1.

2n.- Un tram de la xarxa pública de sanejament de Sant Francesc Xavier, que parteix d'un pou de registre ubicat a la zona qualificada d'ELP, pròxima al Pou de captació d'aigües i té un altre pou de registre a la zona qualificada de sòl Urbà unifamiliar. S'adjunta Plànol de la concessionària AQUALIA, i fotografies com ANNEX núm. 2.

3r.- Una petita edificació d'una mínima entitat constructiva, destinada a la guarda de bestiar de la finca d'una superfície aproximada de 18 m2.

Aquestes servituds s'han de contemplar al Conveni Urbanístic de la següent manera:

Respecte al Pou de captació d'aigua potable, el Consell de Formentera en reconeix la seva existència i reconeix als propietaris el dret de pas de les canonades de subministrament elèctric i d'aigua potable així com la servitut de pas per al seu manteniment i reparació.

Respecte a tram de la xarxa d'aigües residuals, el Consell de Formentera es compromet a la seva eliminació en el moment en què es pretengui edificar per part de la propietat dels terrenys per on té el seu traçat, essent per compte del Consell Insular les despeses que s'originen per aquest motiu.

Respecte a l'edificació, se'n construirà una de nova, de 6 x3 m i 2,4 m d'alçada al sud de la variant, d'acord amb el replanteig in situ que es faci, juntament amb la propietat”.

CINQUÈ.- De l'informe anterior es deriva, pel que fa al pou, que s'adjunta còpia d'un document insert en paper amb el timbre de l'Estat, classe 8a, 1E0609006 i 1E0609007, escrit al davant i al darrere, de data 18 de gener de 1984, sobre constitució textualment del següent: “una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada ‘SA TANCA VELLA’ en San Francisco Javier”, tot



formant-la les següents persones: el Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); el Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...); el Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) i el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), propietari dels terrenys on es troba el pou.

El document, amb deu estipulacions a mode de clausulat, està signat per tots quatre.

Del document citat es desprén, entre d'altres qüestions, que estam davant d'una comunitat de béns, a propòsit del pou; tot obligant-se el Sr. Roselló Castelló a facilitar l'accés al pou, per part dels altres comuners, pels terrenys de propietat del citat Sr.

Finalment, ens interessa la clàusula desena, de la qual es deriva que "en cualquier momento, a petición de uno de los asociados, deberá elevarse a escritura pública este documento, siendo los gastos que por ello se causaren a cargo del peticionario". No consta que això darrer mai s'hagi fet.

Consta, finalment, que el citat pou subministra actualment aigua potable als anteriors Srs. i/o als seus successors.

SISE.- Coneguts els expresats antecedents, els sotasignants (assumint a més a més, el Sr. Roselló Castelló la defensa de fet de la comunitat de propietaris del pou, conforme als articles 392 a 406 del Codi Civil, i per tal de beneficiar la dita comunitat i actuar en favor d'ella), acorden redactar aquesta Addenda, amb subjecció al que a continuació:

PACTEN

PRIMER.- En virtut de l'Addenda present, i respecte als terrenys ubicats en la parcel·la 868 m2 qualificada com a EL-P (que tenen la condició de sòl demanial afecte a l'ús i servei públic), que corresponen al Consell Insular de Formentera, aquesta Administració:

- Reconeix l'existència manifesta i indefugible del pou descrit en els antecedents, que pertany en comunitat als següents titulars (o als seus successors): Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...) i Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) tal i com es descriu en el document insert en paper amb el timbre de l'Estat, classe 8a, 1E0609006 i 1E0609007, escrit al davant i al darrere, de data 18 de gener de 1984, sobre constitució de "una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA TANCA VELLA' en San Francisco Javier"; i l'ús actual d'aquest pou. La ubicació exacta deriva de l'ANNEX núm. 1.
- Reconeix l'existència d'un tram de la xarxa pública de sanejament de Sant Francesc Xavier, que parteix d'un pou de registre ubicat en aquesta zona d'EL-P, pròxima al pou de captació d'aigües acabat d'esmentar i que té un altre pou de registre a la zona qualificada de sòl Urbà unifamiliar. La ubicació exacta deriva de l'ANNEX núm. 2.
- Reconeix l'existència d'una petita edificació d'una mínima entitat constructiva, destinada a la guarda del bestiar de la finca, d'una superfície aproximada de 18 m2.

SEGON.- Als efectes escaients, se reconeixen aquestes càrregues, com a servituds (i evidències notòries que cal mantenir/reconèixer), i el Consell Insular s'obliga al següent:

- Respecte al pou de captació d'aigua potable, se'n reconeix la seva existència manifesta i el seu ús i se'n reconeix als propietaris que formen llur comunitat, el dret de pas de les canonades de subministrament elèctric i d'aigua potable així com la corresponent servitut de pas per al seu manteniment i reparació, per el lloc que menys perjudiqui l'EL-P.
- Respecte a tram de la xarxa d'aigües residuals, s'estableix el compromís de la seva eliminació en el moment en què es pretengui edificar per part de la propietat dels terrenys per on té el seu traçat, essent per compte del Consell Insular les despeses que s'origin per aquest motiu.
- Respecte a l'edificació, se'n construirà una de nova, de 6 x 3 m i 2,4 m d'alçada, al sud de la variant, d'acord amb el replanteig in situ que es faci, juntament amb la propietat.

Així es farà constar, de manera preceptiva, en atorgar les corresponents escriptures públiques o documents administratius equivalents (si n'era el cas), i aquesta Addenda complementa a tots els efectes el Conveni urbanístic signat el dia 11 de novembre de 2013, tot això de cara a què tot consti al Registre de la Propietat.

A més a més, se'n comunicarà el contingut d'aquesta Addenda a les persones que formen la comunitat del pou de captació d'aigua i, si n'era el cas, als seus successors, als efectes escaients.

TERCER.- L'Addenda al conveni urbanístic present té naturalesa i caràcter jurídic administratiu. Per allò no regulat de manera expressa en el present conveni, les parts se sotmeten al previst a l'article 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú, als articles 11, 16.3, i 47 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny que aprova el Text refós de la Llei de sòl, en la redacció que resulta de la disposició final 12a de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, i la resta de normativa aplicable en cada moment, en particular a allò establert en la citada Llei 2/2014, de 25 de març, articles 18 a 21, sobre convenis urbanístics.



QUART.- El Consell Insular de Formentera assumirà íntegrament totes i cadascuna de les despeses, tributs i qualsevol altre gravamen que derivi d'aquest acte, de l'atorgament dels documents públics o privats necessaris.

Les parts es comprometen a subscriure totes les esmenes, concrecions addicionals o documents que siguin necessaris per la constància registral de la cessió.

CINQUÈ.- En cas de transmissió de la propietat o constitució de qualsevol altre dret real, el nou titular o causahavents se subrogaran en els mateixos drets i obligacions derivats del present conveni.

SISÈ.- Les controvèrsies que, si s'escau, sorgeixin entre les parts, sigui quin sigui el seu objecte, seran resoltes per la jurisdicció contenciosa administrativa.

En cas d'incompliment per part del Consell Insular seran d'aplicació les indemnitzacions que resultin de la legislació vigent en cada moment.

Així ho diuen i atorguen els compareixents, que, després d'haver estat llegida la present, la signen, juntament amb tota la documentació annexa que en forma part íntegrament, en el lloc i la data assenyalats a l'encapçalament.

Sr. Jaume Ferrer Ribas

Sr. José Roselló Castelló

President del Consell Insular de Formentera

Sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez

Secretari del Consell Insular de Formentera

Annex núm. 1: plànol de la parcel·la d'EL-P, on s'ubica el pou de captació d'aigua potable.

Annex núm. 2: plànol de la parcel·la d'EL-P, on s'ubica el tram de xarxa pública de xanejament.

Annex núm. 3: còpia del Conveni urbanístic signat l'11 de novembre de 2013.

Annex núm. 4: còpia del document insert en paper amb el timbre de l'Estat, classe 8a, 1E0609006 i 1E0609007, escrit al davant i al darrere, de data 18 de gener de 1984, sobre constitució textualment del següent: "una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA TANCA VELLA' en San Francisco Javier";

Annex núm. 5: certificat del Registre de la Propietat núm. 4 d'Eivissa, de data 10 d'octubre de 2014".

TERCER.- La normativa a tenir en compte és la següent, a propòsit del procediment a seguir per a aprovar Convenis urbanístics (i, en aquest cas, una Addenda a un Conveni ja signat), per part d'aquesta corporació:

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

Artículo 22

2. Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

...

Artículo 47

1. Los acuerdos de las corporaciones locales se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes. Existe mayoría simple cuando los votos afirmativos son más que los negativos.

2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

- **II) Los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.**

- **n)** Alteración de la calificación jurídica de los bienes demaniales o comunales.

Artículo 70 ter.

1. *Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.*
2. *Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración. En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.*
3. *Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.*

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Artículo 6. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias

3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

Artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.
2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.
3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
 - a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
 - b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.
5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.
6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.
7. En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las





Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

Artículo 16. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 14.1 a) comportan los siguientes deberes legales:

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible....

Artículo 47. Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

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

Artículo 85 Informes previos de adecuación a la legalidad

1. Es necesario el informe previo del secretario o de la secretaria y, si procede, del interventor o de la interventora o de quienes legalmente les sustituyan, para la adopción de acuerdos en los siguientes casos:

- a) Cuando se refieran a materias para las que se exige una mayoría absoluta o calificada.
- b) Siempre que lo ordene el presidente o la presidenta de la corporación o lo solicite un tercio de los miembros que la integran, con antelación suficiente a la celebración de la sesión.
- c) Imposición y ordenación de los recursos propios de carácter tributario.
- d) En los otros supuestos establecidos por las leyes.

2. Los informes preceptivos a los que se refiere el número anterior se emitirán por escrito con indicación de la legislación que sea aplicable y la adecuación de las propuestas de acuerdo a la legalidad.

Artículo 94 Quórum de adopción de acuerdos

1. Los acuerdos se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes. Existe mayoría simple cuando los votos afirmativos son más que los negativos. Se entiende por mayoría absoluta cuando los votos afirmativos son más de la mitad del número legal de miembros de la corporación.

3. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación para la adopción de los acuerdos siguientes:

- m) Acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.
- o) Alteración de la calificación jurídica de los bienes demaniales o comunales”.

Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl



Capítol III

Convenis urbanístics

Article 18

Concepte, principis, objecte i límits dels convenis

1. Els consells insulars i els ajuntaments, conjuntament o separadament, poden subscriure convenis amb persones públiques o privades per col·laborar en una activitat urbanística més eficient i eficaç, havent de comptar sempre amb la participació de les persones propietàries i de totes aquelles que ostentin facultats dominicals sobre els terrenys.
2. La negociació, la formalització i el compliment dels convenis urbanístics a què es refereix l'apartat 1 anterior es regeixen pels principis de transparència i publicitat.
3. Els convenis urbanístics poden tenir un o dos d'aquests objectes:

La determinació del contingut de possibles modificacions del planejament en vigor.

Els termes i les condicions de la gestió i l'execució del planejament en vigor en el moment de la celebració del conveni.

4. Són nul·les de ple dret les estipulacions dels convenis urbanístics que contravinguin, infringeixin o defraudin objectivament, en qualsevol forma, normes imperatives legals o reglamentàries, incloses les del planejament territorial o urbanístic, llevat que l'objecte sigui precisament modificar-les seguint el procediment i complint els requisits que corresponen segons la legislació vigent. No podran establir obligacions o prestacions addicionals ni més gravoses que les que procedeixin legalment ni en perjudici de les persones propietàries afectades.
5. Els convenis urbanístics tenen naturalesa juridicoadministrativa i les qüestions relatives al compliment, la interpretació, els efectes i l'extinció d'aquests són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

Article 19

Convenis sobre planejament

1. Es consideren convenis sobre planejament aquells que tinguin per objecte l'aprovació o la modificació del planejament urbanístic. Es podran referir també a l'execució del planejament, en els termes que estableix l'article següent.
2. L'aprovació d'aquests convenis correspon a l'ajuntament, que ha d'establir prèviament un període d'informació pública d'un termini mínim d'un mes, i anunciar-lo en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en el web o punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci ha d'incloure el contingut íntegre del conveni o indicar expressament el lloc o el punt d'accés electrònic on es pot consultar.
3. L'ajuntament ha de tramitar l'aprovació o l'alteració del planejament a què s'hagi compromès, però conserva la plena potestat de planejament per raons d'interès públic. Si finalment no s'aprova el canvi de planejament, el conveni s'entén automàticament resolt sense que pugui comportar enriquiment injust.

Article 20

Convenis de gestió

1. Es consideren convenis de gestió urbanística aquells que tinguin per objecte exclusivament els termes i les condicions d'execució del planejament, sense que del seu compliment pugui derivar cap alteració d'aquest planejament.
2. Els convenis en què s'acordi, de manera excepcional i únicament en els supòsits específics en què ho preveu aquesta llei, el compliment del deure legal de cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'ajuntament a canvi del pagament d'una quantitat substitutòria en metàl·lic, han d'incloure la valoració pericial que correspongui, d'acord amb la normativa vigent en matèria de valoracions urbanístiques, validada expressament pel personal tècnic municipal competent.
3. Les persones particulars que subscriuguin el conveni, amb la conformitat de totes les persones propietàries afectades, i assumeixin la responsabilitat completa de la urbanització en un àmbit d'actuació urbanística, poden definir-ne l'execució.
4. L'aprovació d'aquests convenis correspon a l'ajuntament, que ha d'establir prèviament un període d'informació pública d'un termini mínim d'un mes, i anunciar-lo en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en el web o punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci ha d'incloure el contingut íntegre del conveni o indicar expressament el lloc o el punt d'accés electrònic on es pot consultar.



**Article 21****Publicitat i impugnació dels convenis**

1. El text íntegre dels convenis, juntament amb l'acord d'aprovació, s'ha de publicar en els mateixos termes i requisits que s'exigeixen per a la publicació dels instruments de planejament, d'acord amb la legislació de règim local o amb aquesta llei.
2. En tots els municipis hi ha d'haver un registre de convenis administratius urbanístics, en què s'ha d'anotar el nom del conveni, i un arxiu de convenis administratius urbanístics, en què s'ha de custodiar un exemplar complet del text definitiu i, si s'escau, de la seva documentació, que ha d'incorporar la del planejament o de l'instrument de gestió a què es refereix.
3. L'exemplar custodiat en l'arxiu a què es refereix l'apartat 2 anterior dóna fe, amb tots els efectes legals, del contingut del conveni.
4. Tots els ciutadans i ciutadanes tenen dret a consultar els registres i els arxius a què es refereix aquest article, i a obtenir certificats i còpies de les anotacions que s'hi facin i dels documents que s'hi custodiïn.
5. Els actes administratius d'aprovació dels convenis urbanístics i el seu contingut queden així mateix sotmesos al règim d'acció pública que regula l'article 14 d'aquesta llei."

QUART.- El procediment a seguir, de cara a l'aprovació de l'Addenda present, és el següent:

A.- Incoació de l'expedient sobre aprovació de l'Addenda present, pel Ple.

B.- Sotmetiment a informació pública en el BOIB i en la pàgina web d'aquesta corporació (en concret en el punt electrònic de caire o contingut urbanístic, amb informació pública específica), així com en el tauler d'anuncis, tot això per un termini de un mes, de conformitat amb allò establert en l'article 20.4 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl. Addicionalment, si es considera oportú, hom pot donar informació addicional a través d'un dels diaris de més circulació a l'illa.

C.- Resolució de les al·legacions formulades, per al cas que hi hagi hagut al·legacions, i aprovació pròpiament dita de l'Addenda, pel Ple.

D.- Publicació del text íntegre de l'Addenda al Conveni, juntament amb l'acord d'aprovació, en els mateixos termes i requisits que s'exigeixen per a la publicació dels instruments de planejament.

CINQUÈ.- Pel que fa a la majoria necessària per a aprovar aquesta Addenda, ens trobam que no és precís, tot i el contingut que té (que afecta a una zona demanial), que s'aprovi per majoria absoluta, en tant que si bé és cert que estam reconeixent una càrrega en una zona demanial, i això implicaria alteracions en la qualificació jurídica absoluta dels béns demanials, tanmateix resulta que aquesta càrrega és, en realitat prèvia i indefugible per realitat, a la seua consideració com a zona demanial; i que ha estat en virtut del Conveni urbanístic de data 11 de novembre de 2013 que aqueixa zona demanial es va constituir com a EL-P, quan ja tenia les càrregues notòries descrites en aquest informe (pou de captació d'aigua potable, afectacions per la xarxa pública de sanejament i la petita edificació existent, tot havent-se de construir una d'equivalent en la banda sud de la variant, amb acord amb la propietat, en la part restant de la finca), les quals són més que evidents. Tampoc el Conveni citat no va requerir, per se, la majoria absoluta.

En conseqüència,

per a aprovar aqueix esborrany o projecte d'Addenda, és necessària la majoria simple, per part del Ple, tot informant FAVORABLEMENT LA SEUA APROVACIÓ, si se segueix el procediment esmentat.

De la qual cosa inform segons el meu lleial saber i entendre i sense perjudici del millor criteri de persones més doctes en Dret a les quals sotmet aquest informe, i en particular del que puga considerar el Ple de la corporació, al qual correspon, en darrer terme, de decidir.

Formentera, 20 d'octubre de 2014.

Amb la plena conformitat d'Ángel C. Navarro Sánchez ex article 174 del ROF i ex article 3.b del RD 1174/1987.

El Lletrat, David Francés Alonso

Secretari habilitat nacional del

Consell Insular de Formentera

D'acord amb l'establert a l'article 22, apartat c, de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, es proposa al plenari



l'adopció del següent

ACORD

1r.- INCOAR l'expedient sobre aprovació de l'Addenda al Conveni Urbanístic de cessió anticipada al Consell insular de Formentera de terrenys destinats a sistemes generals viaris vinculats a l'execució de la variant Est de Sant Francesc, concretament a la unitat d'actuació anomenada UA SFC-03, segons la següent minuta:

“ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENYS DESTINATS A SISTEMES GENERALS VIARIS.

Formentera, a ... de ... de 2014

REUNITS

D'una banda,

El sr. Jaume Ferrer Ribas, en la seva condició de President del Consell Insular de Formentera, qui actua en nombre i representació de la Corporació que presideix, d'acord de l'article 9.2.q de la Llei 8/2000, 27 d'octubre, de consells insulars.

Assistit pel sr. Àngel Custodio Navarro Sánchez, Secretari del Consell Insular de Formentera, als efectes de donar fe, assistir i assessorar al sr. President en compliment de l'establert als articles 2 i 3 del Reial decret 1174/1987, de 18 de setembre, pel qual s'aprova el règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació de caràcter nacional, tot això en relació a l'article 92 bis, apartat 1.a de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

De l'altra, el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), en el seu propi nom.

Les parts reunides, en la representació que ostenten, i específicament segons el que ha resolt el Ple de la corporació amb data ... de ... de 2014 (on s'aprova l'ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENYS DESTINATS A SISTEMES GENERALS VIARIS relatiu als terrenys que se diran), se reconeixen capacitat legal suficient per atorgar el present document, i en virtut del mateix, de mutu acord

MANIFESTEN

PRIMER.- Que es va signar el corresponent Conveni urbanístic l'11 de novembre de 2013 entre aquest Consell Insular i el Sr. José Roselló Castelló sobre cessió anticipada de terrenys al Consell Insular de Formentera que han permès la construcció de la variant de Sant Francesc Xavier i que s'emmarca dins de la Unitat d'Actuació de Sant Francesc Xavier UA SFC-03.

SEGON.- Que a partir de tenir la disponibilitat dels terrenys el Consell Insular ha construït la citada variant, la qual ja està oberta i en ús.

TERCER.- Que no consta que a hores d'ara ni aquest Consell Insular ni el Sr. Roselló Castelló hagin inscrit, respectivament al Registre de la Propietat, a nom de cadascú els terrenys derivats de l'execució de l'anterior Conveni, adjudicant-se aquesta Administració els terrenys que se li han cedit i mantenint el citat Sr. els terrenys que segueixen essent de la seua propietat.

Això és el que es deriva de certificat del Registre de la Propietat, de data 10 d'octubre de 2014, de la qual es desprén que el conjunt dels terrenys segueixen inscrits a nom d'aquest Sr., i que podem resumir així:

Parcel·la cadastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superfície segons registre: 54.737 m2.

Dades registrals: Finca número 1816. Foli 126 del Llibre 25 del Tom 361. Ajuntament de Formentera.

Titular: sr. José Roselló Castelló 100%

Càrregues: lliure, en virtut de documents presentats el 29 de juliol de 2013 (amb inscripció de 9 d'agost de 2013, segons que es deriva del propi Registre) i d'instància presentada el 9 d'agost de 2013 (amb inscripció de 18 de setembre de 2013, segons que es deriva del propi Registre).

QUART.- Que sí que consta, emperò, i s'ha pogut comprovar que es va patir una omissió involuntària en el citat Conveni urbanístic, respecte d'uns dels terrenys propietat del Sr. Roselló Castelló, i que han passat a ser titularitat d'aquest Consell Insular; terrenys que tenen càrregues aparents que cal considerar i mantenir.

En efecte, com es deriva d'informe del Sr. Francesc Ribas Tur, arquitecte tècnic de la nostra corporació (d'aquest setembre de 2014) resulta, entre d'altres, el següent:



“A l’interior dels terrenys propietat de D. José Roselló Castelló, existeixen dos servituts i una petita edificació que s’han de reflexar a l’esmentat conveni.

1r.- Un Pou de captació d’aigua potable, que està ubicat dins els terrenys qualificats com ELP. S’adjunta Acta fundacional de la comunitat que regeix l’explotació de l’esmentat Pou, i fotografia com ANNEX núm. 1.

2n.- Un tram de la xarxa pública de sanejament de Sant Francesc Xavier, que parteix d’un pou de registre ubicat a la zona qualificada d’ELP, pròxima al Pou de captació d’aigües i té un altre pou de registre a la zona qualificada de sòl Urbà unifamiliar. S’adjunta Plànol de la concessionària AQUALIA, i fotografies com ANNEX núm. 2.

3r.- Una petita edificació d’una mínima entitat constructiva, destinada a la guarda de bestiar de la finca d’una superfície aproximada de 18 m².

Aquestes servituts s’han de contemplar al Conveni Urbanístic de la següent manera:

Respecte al Pou de captació d’aigua potable, el Consell de Formentera en reconeix la seva existència i reconeix als propietaris el dret de pas de les canonades de subministrament elèctric i d’aigua potable així com la servitut de pas per al seu manteniment i reparació.

Respecte a tram de la xarxa d’aigües residuals, el Consell de Formentera es compromet a la seva eliminació en el moment en què es pretengui edificar per part de la propietat dels terrenys per on té el seu traçat, essent per compte del Consell Insular les despeses que s’originen per aquest motiu.

Respecte a l’edificació, se’n construirà una de nova, de 6 x3 m i 2,4 m d’alçada al sud de la variant, d’acord amb el replanteig in situ que es faci, juntament amb la propietat”.

CINQUÈ.- De l’informe anterior es deriva, pel que fa al pou, que s’adjunta còpia d’un document insert en paper amb el timbre de l’Estat, classe 8a, 1E0609006 i 1E0609007, escrit al davant i al darrere, de data 18 de gener de 1984, sobre constitució textualment del següent: “una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada ‘SA TANCA VELLA’ en San Francisco Javier”, tot formant-la les següents persones: el Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); el Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...); el Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) i el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), propietari dels terrenys on es troba el pou.

El document, amb deu estipulacions a mode de clausulat, està signat per tots quatre.

Del document citat es desprén, entre d’altres qüestions, que estan davant d’una comunitat de béns, a propòsit del pou; tot obligant-se el Sr. Roselló Castelló a facilitar l’accés al pou, per part dels altres comuns, pels terrenys de propietat del citat Sr.

Finalment, ens interessa la clàusula desena, de la qual es deriva que “en cualquier momento, a petición de uno de los asociados, deberá elevarse a escritura pública este documento, siendo los gastos que por ello se causaren a cargo del peticionario”. No consta que això darrer mai s’hagi fet.

Consta, finalment, que el citat pou subministra actualment aigua potable als anteriors Srs. i/o als seus successors.

SISÈ.- Coneguts els expresats antecedents, els sotassignants (assumint a més a més, el Sr. Roselló Castelló la defensa de fet de la comunitat de propietaris del pou, conforme als articles 392 a 406 del Codi Civil, i per tal de beneficiar la dita comunitat i actuar en favor d’ella), acordem redactar aquesta Addenda, amb subjecció al que a continuació:

PACTEN

PRIMER.- En virtut de l’Addenda present, i respecte als terrenys ubicats en la parcel·la 868 m² qualificada com a EL-P (que tenen la condició de sòl demanial afecte a l’ús i servei públic), que corresponen al Consell Insular de Formentera, aquesta Administració:

a. Reconeix l’existència manifesta i indefugible del pou descrit en els antecedents, que pertany en comunitat als següents titulars (o als seus successors): Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...); Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...) i Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) tal i com es descriu en el document insert en paper amb el timbre de l’Estat, classe 8a, 1E0609006 i 1E0609007, escrit al davant i al darrere, de data 18 de gener de 1984, sobre constitució de “una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada ‘SA TANCA VELLA’ en San Francisco Javier”; i l’ús actual d’aquest pou. La ubicació exacta deriva de l’ANNEX núm. 1.

b. Reconeix l’existència d’un tram de la xarxa pública de sanejament de Sant Francesc Xavier, que parteix d’un pou de registre ubicat en aquesta zona d’EL-P, pròxima al pou de captació d’aigües acabat d’esmentar i que té un altre pou de registre a la zona qualificada de sòl Urbà unifamiliar. La ubicació exacta deriva de l’ANNEX núm. 2.





c. Reconeix l'existència d'una petita edificació d'una mínima entitat constructiva, destinada a la guarda del bestiar de la finca, d'una superfície aproximada de 18 m².

SEGON.- Als efectes escaients, se reconeixen aquestes càrregues, com a servituds (i evidències notòries que cal mantenir/reconèixer), i el Consell Insular s'obliga al següent:

a. Respecte al pou de captació d'aigua potable, se'n reconeix la seva existència manifesta i el seu ús i se'n reconeix als propietaris que formen llur comunitat, el dret de pas de les canonades de subministrament elèctric i d'aigua potable així com la corresponent servitut de pas per al seu manteniment i reparació, per el lloc que menys perjudiqui l'EL-P.

b. Respecte a tram de la xarxa d'aigües residuals, s'estableix el compromís de la seva eliminació en el moment en què es pretengui edificar per part de la propietat dels terrenys per on té el seu traçat, essent per compte del Consell Insular les despeses que s'originen per aquest motiu.

c. Respecte a l'edificació, se'n construirà una de nova, de 6 x 3 m i 2,4 m d'alçada, al sud de la variant, d'acord amb el replanteig in situ que es faci, juntament amb la propietat.

Així es farà constar, de manera preceptiva, en atorgar les corresponents escriptures públiques o documents administratius equivalents (si n'era el cas), i aquesta Addenda complementa a tots els efectes el Conveni urbanístic signat el dia 11 de novembre de 2013, tot això de cara a què tot consti al Registre de la Propietat.

A més a més, se'n comunicarà el contingut d'aquesta Addenda a les persones que formen la comunitat del pou de captació d'aigua i, si n'era el cas, als seus successors, als efectes escaients.

TERCER.- L'Addenda al conveni urbanístic present té naturalesa i caràcter jurídic administratiu. Per allò no regulat de manera expressa en el present conveni, les parts se sotmeten al previst a l'article 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú, als articles 11, 16.3, i 47 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny que aprova el Text refós de la Llei de sòl, en la redacció que resulta de la disposició final 12a de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, i la resta de normativa aplicable en cada moment, en particular a allò establert en la citada Llei 2/2014, de 25 de març, articles 18 a 21, sobre convenis urbanístics.

QUART.- El Consell Insular de Formentera assumirà íntegrament totes i cadascuna de les despeses, tributs i qualsevol altre gravamen que derivi d'aquest acte, de l'atorgament dels documents públics o privats necessaris.

Les parts es comprometen a subscriure totes les esmenes, concrecions addicionals o documents que siguin necessaris per la constància regitral de la cessió.

CINQUÈ.- En cas de transmissió de la propietat o constitució de qualsevol altre dret real, el nou titular o causahavents se subrogaran en els mateixos drets i obligacions derivats del present conveni.

SISÈ.- Les controvèrsies que, si s'escau, sorgeixin entre les parts, sigui quin sigui el seu objecte, seran resoltes per la jurisdicció contenciosa administrativa.

En cas d'incompliment per part del Consell Insular seran d'aplicació les indemnitzacions que resultin de la legislació vigent en cada moment.

Així ho diuen i atorguen els compareixents, que, després d'haver estat llegida la present, la signen, juntament amb tota la documentació annexa que en forma part íntegrament, en el lloc i la data assenyalats a l'encapçalament.

Sr. Jaume Ferrer Ribas
President del Consell Insular de Formentera

Sr. José Roselló Castelló

Sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez
Secretari del Consell Insular de Formentera

Annex núm. 1: plànol de la parcel·la d'EL-P, on s'ubica el pou de captació d'aigua potable.

Annex núm. 2: plànol de la parcel·la d'EL-P, on s'ubica el tram de xarxa pública de xanejament.

Annex núm. 3: còpia del Conveni urbanístic signat l'11 de novembre de 2013.



Annex núm. 4: còpia del document insert en paper amb el timbre de l'Estat, classe 8a, 1E0609006 i 1E0609007, escrit al davant i al darrere, de data 18 de gener de 1984, sobre constitució textualment del següent: “una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada ‘SA TANCA VELLA’ en San Francisco Javier”;

Annex núm. 5: certificat del Registre de la Propietat núm. 4 d'Eivissa, de data 10 d'octubre de 2014”.

2n.- SOTMETRE l'anterior a INFORMACIÓ PÚBLICA en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i en la pàgina web d'aquesta corporació (en concret en el punt electrònic de caire o contingut urbanístic, amb informació pública específica), així com en el tauler d'anuncis, tot això per un termini d'un mes, de conformitat amb allò establert en l'article 20.4 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl. Addicionalment, es donarà informació addicional a través d'un dels diaris de més circulació a l'illa.

3r.- CONSIDERAR que, per al cas que s'en formulin al·legacions, aquestes correspondrà resoldre-les al Ple, al qual pertoca l'aprovació pròpiament dita del conveni.

4t. NOTIFICAR l'acord d'aprovació inicial als propietaris als efectes de celebrar el tràmit d'audiència.

5è. CONSIDERAR QUE, EN EL SEU DIA, CALDRÀ PUBLICAR el text íntegre de l'Addenda al Conveni Urbanístic juntament amb l'acord d'aprovació, en els mateixos termes i requisits que s'exigeixen per a la publicació dels instruments de planejament.

El Conseller,

Formentera, 21 d'octubre de 2014”.

Atès que la **Comissió Informativa de Territori, Urbanisme, Medi Ambient i Infraestructures**, a la sessió ordinària de 28 d'octubre de 2014, en la seva funció de dictaminar els assumptes que han de ser resolts pel Ple, amb el vot a favor dels tres representants del grup polític GxF i un del grup polític PSOE que formen l'equip de Govern; i l'abstenció dels dos representants del grup polític PP i el del grup polític GUIF, **va informar favorablement la proposta.**

Explica la proposta el citat Sr. Escandell Tur.

(...)

No es planteja cap més qüestió.

En conseqüència,

sotmès a votació dels membres presents del Ple de la corporació -11, d'un total de 13- s'adopta, per MAJORIA ABSOLUTA (en concret per 7 vots a favor; això és pel vot a favor dels 6 representants del grup polític GxF, i 1 de la representant del grup polític PSOE –que formen l'equip de Govern-; i l'abstenció dels 3 representants del grup polític PP i 1 de la representant del grup polític GUIF), el següent

ACORD

ÚNIC.- APROVAR el text annexat, que es reproduïx per major seguretat jurídica. Es fa constar que a la proposta transcrita, abans i ara, en aquesta Acta s'han omès les dades personals i identificatòries exigides, però a l'expedient consten completes (i així es posaran quan s'atorguin els documents concrets). L'anterior es fa tot considerant l'article 18.1 i 4 de la Constitució i d'acord amb la Llei Orgànica 15/1999 de protecció de dades personals.

TEXT ANNEXAT APROVAT:

1r.- INCOAR l'expedient sobre aprovació de l'Addenda al Conveni Urbanístic de cessió anticipada al Consell insular de Formentera de terrenys destinats a sistemes generals viaris vinculats a l'execució de la variant Est de Sant Francesc, concretament a la unitat d'actuació anomenada UA SFC-03, segons la minuta que figura annexada més avall.

2n.- SOTMETRE l'anterior a INFORMACIÓ PÚBLICA en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i en la pàgina web d'aquesta corporació (en concret en el punt electrònic de caire o contingut urbanístic, amb informació pública específica), així com en el tauler d'anuncis, tot això per un termini d'un mes, de conformitat amb allò establert en l'article 20.4 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl. Addicionalment, es donarà informació addicional a través d'un dels diaris de més circulació a l'illa.

3r.- CONSIDERAR que, per al cas que s'en formulin al·legacions, aquestes correspondrà resoldre-les al Ple, al qual pertoca l'aprovació pròpiament dita del conveni.



4t. NOTIFICAR l'acord d'aprovació inicial als propietaris als efectes de celebrar el tràmit d'audiència.

5è. CONSIDERAR QUE, EN EL SEU DIA, CALDRÀ PUBLICAR el text íntegre de l'Addenda al Conveni Urbanístic juntament amb l'acord d'aprovació, en els mateixos termes i requisits que s'exigeixen per a la publicació dels instruments de planejament.

TEXT DE L'ADDENDA:

“ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENYS DESTINATS A SISTEMES GENERALS VIARIS.

Formentera, a ... de ... de 2014

REUNITS

D'una banda,

El sr. Jaume Ferrer Ribas, en la seva condició de President del Consell Insular de Formentera, qui actua en nombre i representació de la Corporació que presideix, d'acord de l'article 9.2.q de la Llei 8/2000, 27 d'octubre, de consells insulars.

Assistit pel sr. Àngel Custodio Navarro Sánchez, Secretari del Consell Insular de Formentera, als efectes de donar fe, assistir i assessorar al sr. President en compliment de l'establert als articles 2 i 3 del Reial decret 1174/1987, de 18 de setembre, pel qual s'aprova el règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació de caràcter nacional, tot això en relació a l'article 92 bis, apartat 1.a de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

De l'altra, el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), en el seu propi nom.

Les parts reunides, en la representació que ostenten, i específicament segons el que ha resolt el Ple de la corporació amb data ... de ... de 2014 (on s'aprova l'ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENYS DESTINATS A SISTEMES GENERALS VIARIS relatiu als terrenys que se diran), se reconeixen capacitat legal suficient per atorgar el present document, i en virtut del mateix, de mutu acord

MANIFESTEN

PRIMER.- Que es va signar el corresponent Conveni urbanístic l'11 de novembre de 2013 entre aquest Consell Insular i el Sr. José Roselló Castelló sobre cessió anticipada de terrenys al Consell Insular de Formentera que han permès la construcció de la variant de Sant Francesc Xavier i que s'emmarca dins de la Unitat d'Actuació de Sant Francesc Xavier UA SFC-03.

SEGON.- Que a partir de tenir la disponibilitat dels terrenys el Consell Insular ha construït la citada variant, la qual ja està oberta i en ús.

TERCER.- Que no consta que a hores d'ara ni aquest Consell Insular ni el Sr. Roselló Castelló hagin inscrit, respectivament al Registre de la Propietat, a nom de cadascú els terrenys derivats de l'execució de l'anterior Conveni, adjudicant-se aquesta Administració els terrenys que se li han cedit i mantenint el citat Sr. els terrenys que segueixen essent de la seua propietat.

Això és el que es deriva de certificat del Registre de la Propietat, de data 10 d'octubre de 2014, de la qual es desprén que el conjunt dels terrenys segueixen inscrits a nom d'aquest Sr., i que podem resumir així:

Parcel·la cadastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superfície segons registre: 54.737 m2.

Dades registrals: Finca número 1816. Foli 126 del Llibre 25 del Tom 361. Ajuntament de Formentera.

Titular: sr. José Roselló Castelló 100%

Càrregues: lliure, en virtut de documents presentats el 29 de juliol de 2013 (amb inscripció de 9 d'agost de 2013, segons que es deriva del propi Registre) i d'instància presentada el 9 d'agost de 2013 (amb inscripció de 18 de setembre de 2013, segons que es deriva del propi Registre).

QUART.- Que sí que consta, emperò, i s'ha pogut comprovar que es va patir una omissió involuntària en el citat Conveni urbanístic, respecte d'uns dels terrenys propietat del Sr. Roselló Castelló, i que han passat a ser titularitat d'aquest Consell Insular; terrenys que tenen càrregues aparents que cal considerar i mantenir.

En efecte, com es deriva d'informe del Sr. Francesc Ribas Tur, arquitecte tècnic de la nostra corporació (d'aquest setembre de 2014) resulta, entre d'altres, el següent:

“A l'interior dels terrenys propietat de D. José Roselló Castelló, existeixen dos servituds i una petita edificació que s'han de reflexar a



l'esmentat conveni.

1r.- Un Pou de captació d'aigua potable, que està ubicat dins el terrenys qualificats com ELP. S'adjunta Acta fundacional de la comunitat que regeix l'explotació de l'esmentat Pou, i fotografia com ANNEX núm. 1.

2n.- Un tram de la xarxa pública de sanejament de Sant Francesc Xavier, que parteix d'un pou de registre ubicat a la zona qualificada d'ELP, pròxima al Pou de captació d'aigües i té un altre pou de registre a la zona qualificada de sòl Urbà unifamiliar. S'adjunta Plànol de la concessionària AQUALIA, i fotografies com ANNEX núm. 2.

3r.- Una petita edificació d'una mínima entitat constructiva, destinada a la guarda de bestiar de la finca d'una superfície aproximada de 18 m².

Aquestes servituds s'han de contemplar al Conveni Urbanístic de la següent manera:

Respecte al Pou de captació d'aigua potable, el Consell de Formentera en reconeix la seva existència i reconeix als propietaris el dret de pas de les canonades de subministrament elèctric i d'aigua potable així com la servitut de pas per al seu manteniment i reparació.

Respecte a tram de la xarxa d'aigües residuals, el Consell de Formentera es compromet a la seva eliminació en el moment en què es pretengui edificar per part de la propietat dels terrenys per on té el seu traçat, essent per compte del Consell Insular les despeses que s'origin per aquest motiu.

Respecte a l'edificació, se'n construirà una de nova, de 6 x3 m i 2,4 m d'alçada al sud de la variant, d'acord amb el replanteig in situ que es faci, juntament amb la propietat".

CINQUÈ.- De l'informe anterior es deriva, pel que fa al pou, que s'adjunta còpia d'un document insert en paper amb el timbre de l'Estat, classe 8a, 1E0609006 i 1E0609007, escrit al davant i al darrere, de data 18 de gener de 1984, sobre constitució textualment del següent: "una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA TANCA VELLA' en San Francisco Javier", tot formant-la les següents persones: el Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); el Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...); el Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) i el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), propietari dels terrenys on es troba el pou.

El document, amb deu estipulacions a mode de clausulat, està signat per tots quatre.

Del document citat es desprén, entre d'altres qüestions, que estam davant d'una comunitat de béns, a propòsit del pou; tot obligant-se el Sr. Roselló Castelló a facilitar l'accés al pou, per part dels altres comuns, pels terrenys de propietat del citat Sr.

Finalment, ens interessa la clàusula desena, de la qual es deriva que "en cualquier momento, a petición de uno de los asociados, deberá elevarse a escritura pública este documento, siendo los gastos que por ello se causaren a cargo del peticionario". No consta que això darrer mai s'hagi fet.

Consta, finalment, que el citat pou subministra actualment aigua potable als anteriors Srs. i/o als seus successors.

SISÈ.- Coneguts els expresats antecedents, els sotasignants (assumint a més a més, el Sr. Roselló Castelló la defensa de fet de la comunitat de propietaris del pou, conforme als articles 392 a 406 del Codi Civil, i per tal de beneficiar la dita comunitat i actuar en favor d'ella), acordem redactar aquesta Addenda, amb subjecció al que a continuació:

PACTEN

PRIMER.- En virtut de l'Addenda present, i respecte als terrenys ubicats en la parcel·la 868 m² qualificada com a EL-P (que tenen la condició de sòl demanial afecte a l'ús i servei públic), que corresponen al Consell Insular de Formentera, aquesta Administració:

a. Reconeix l'existència manifesta i indefugible del pou descrit en els antecedents, que pertany en comunitat als següents titulars (o als seus successors): Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...); Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...) i Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) tal i com es descriu en el document insert en paper amb el timbre de l'Estat, classe 8a, 1E0609006 i 1E0609007, escrit al davant i al darrere, de data 18 de gener de 1984, sobre constitució de "una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA TANCA VELLA' en San Francisco Javier"; i l'ús actual d'aquest pou. La ubicació exacta deriva de l'ANNEX núm. 1.

b. Reconeix l'existència d'un tram de la xarxa pública de sanejament de Sant Francesc Xavier, que parteix d'un pou de registre ubicat en aquesta zona d'EL-P, pròxima al pou de captació d'aigües acabat d'esmentar i que té un altre pou de registre a la zona qualificada de sòl Urbà unifamiliar. La ubicació exacta deriva de l'ANNEX núm. 2.





c. Reconeix l'existència d'una petita edificació d'una mínima entitat constructiva, destinada a la guarda del bestiar de la finca, d'una superfície aproximada de 18 m².

SEGON.- Als efectes escaients, se reconeixen aquestes càrregues, com a servituds (i evidències notòries que cal mantenir/reconèixer), i el Consell Insular s'obliga al següent:

a. Respecte al pou de captació d'aigua potable, se'n reconeix la seva existència manifesta i el seu ús i se'n reconeix als propietaris que formen llur comunitat, el dret de pas de les canonades de subministrament elèctric i d'aigua potable així com la corresponent servitud de pas per al seu manteniment i reparació, per el lloc que menys perjudiqui l'EL-P.

b. Respecte a tram de la xarxa d'aigües residuals, s'estableix el compromís de la seva eliminació en el moment en què es pretengui edificar per part de la propietat dels terrenys per on té el seu traçat, essent per compte del Consell Insular les despeses que s'origin per aquest motiu.

c. Respecte a l'edificació, se'n construirà una de nova, de 6 x 3 m i 2,4 m d'alçada, al sud de la variant, d'acord amb el replanteig in situ que es faci, juntament amb la propietat.

Així es farà constar, de manera preceptiva, en atorgar les corresponents escriptures públiques o documents administratius equivalents (si n'era el cas), i aquesta Addenda complementa a tots els efectes el Conveni urbanístic signat el dia 11 de novembre de 2013, tot això de cara a què tot consti al Registre de la Propietat.

A més a més, se'n comunicarà el contingut d'aquesta Addenda a les persones que formen la comunitat del pou de captació d'aigua i, si n'era el cas, als seus successors, als efectes escaients.

TERCER.- L'Addenda al conveni urbanístic present té naturalesa i caràcter jurídic administratiu. Per allò no regulat de manera expressa en el present conveni, les parts se sotmeten al previst a l'article 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú, als articles 11, 16.3, i 47 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny que aprova el Text refós de la Llei de sòl, en la redacció que resulta de la disposició final 12a de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, i la resta de normativa aplicable en cada moment, en particular a allò establert en la citada Llei 2/2014, de 25 de març, articles 18 a 21, sobre convenis urbanístics.

QUART.- El Consell Insular de Formentera assumirà íntegrament totes i cadascuna de les despeses, tributs i qualsevol altre gravamen que derivi d'aquest acte, de l'atorgament dels documents públics o privats necessaris.

Les parts es comprometen a subscriure totes les esmenes, concrecions addicionals o documents que siguin necessaris per la constància regitral de la cessió.

CINQUÈ.- En cas de transmissió de la propietat o constitució de qualsevol altre dret real, el nou titular o causahavents se subrogaran en els mateixos drets i obligacions derivats del present conveni.

SISÈ.- Les controvèrsies que, si s'escau, sorgeixin entre les parts, sigui quin sigui el seu objecte, seran resoltes per la jurisdicció contenciosa administrativa.

En cas d'incompliment per part del Consell Insular seran d'aplicació les indemnitzacions que resultin de la legislació vigent en cada moment.

Així ho diuen i atorguen els compareixents, que, després d'haver estat llegida la present, la signen, juntament amb tota la documentació annexa que en forma part íntegrament, en el lloc i la data assenyalats a l'encapçalament.

Sr. Jaume Ferrer Ribas
President del Consell Insular de Formentera

Sr. José Roselló Castelló

Sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez
Secretari del Consell Insular de Formentera

Annex núm. 1: plànol de la parcel·la d'EL-P, on s'ubica el pou de captació d'aigua potable (consta a l'expedient)

Annex núm. 2: plànol de la parcel·la d'EL-P, on s'ubica el tram de xarxa pública de xanejament (consta a l'expedient).

Annex núm. 3: còpia del Conveni urbanístic signat l'11 de novembre de 2013 (consta a l'expedient).



Annex núm. 4: còpia del document insert en paper amb el timbre de l'Estat, classe 8a, 1E0609006 i 1E0609007, escrit al davant i al darrere, de data 18 de gener de 1984, sobre constitució textualment del següent: "una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA TANCA VELLA' en San Francisco Javier" (consta a l'expedient).

Annex núm. 5: certificat del Registre de la Propietat núm. 4 d'Eivissa, de data 10 d'octubre de 2014 (consta a l'expedient)".

Formentera, 25 de novembre 2014.

El President del Consell Insular de Formentera,
Jaume Ferrer Ribas

