

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

8874

Acord de la Junta de Govern del Consell Insular de Formentera en sessió de data 21 d'agost de 2026, d'aprovació definitiva de conveni urbanístic de gestió per la cessió anticipada de terrenys de la UA SFC -07 (CF), situada a Sant Francesc, destinats a sistema general d'equipament administratiu i institucional (SGEQ-AI), espai lliure (EL-P) i viari, amb reserva d'aprofitament urbanístic subjectiu corresponent a la propietat

En compliment de l'establert a l'article 98.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es fa públic que la Junta de Govern del Consell Insular de Formentera en sessió de 21 d'agost de 2026, entre d'altres, va emetre el següent ACORD:

(...)

ACORD

Primer.- APROVAR definitivament el Conveni urbanístic de gestió per la cessió anticipada de terrenys de la UA SFC-07 (CF), situada a Sant Francesc, destinats a sistema general d'equipament administratiu i institucional (SGEQ-AI), espai lliure públic (EL-P) i viari. (Segons model annex.).

Segon.- FACULTAR al President del Consell de Formentera per a la signatura del conveni urbanístic de gestió per la cessió anticipada de terrenys de la UA SFC-07 (CF), destinats a sistema general i d'equipament administratiu i institucional (SGEQ-AI), espai lliure públic (EL-P) i viaris, amb el propietari del terreny.

Tercer.- NOTIFICAR el present acord al propietari.

Quart.- PUBLICAR aquesta aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i a la pàgina web d'aquesta Corporació (en concret en el punt electrònic de caire o contingut urbanístic, amb informació pública específica), així com la minuta del conveni.

ANNEX

CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ ANTICIPADA DE TERRENYS DESTINATS A SISTEMA GENERAL VIARI. NUCLI URBÀ DE SANT FRANCESC DE FORMENTERA

A Formentera, a +++

REUNITS

D'una banda,

El Sr. Oscar Portas Juan, en la seva condició de President del Consell Insular de Formentera, que actua en nom i representació de la Corporació que presideix, d'acord amb els articles 21, 21 i 133.3 de la Llei 4/2022, de 28 de juny, de Consells Insulars.

Assistit pel Sr. Àngel Custodio Navarro Sánchez, Secretari del Consell Insular de Formentera, a l'efecte de donar fe, assistir y assessorar el Sr. President en compliment del que s'estableix en el Reia decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

Per un altre,

La Sra. Catalina Ramona Ferrer Castelló, amb DNI ..., en el seu propi nom Les parts reunides, en la representació que ostenten, es reconeixen la capacitat legal suficient per a atorgar aquest Conveni, i en virtut d'aquest, de mutu acord

MANIFESTEN

PRIMER.

Sra. Catalina Ramona Ferrer Castelló compareix en qualitat de titular de los terrenys objecte del present conveni, d'acord amb la documentació aportada i amb els antecedents que consten a l'expedient.



Dades cadastrals de la finca:

Referència cadastral 07024A003010520001AH. Superfície segons cadastre 987 m2.

Superfície segons aixecament topogràfic efectuat 986,10 m2.

Dades registrals de la finca: Finca de Formentera número 811, inscrita al Tom 241, Llibre 14, Foli 206, Inscripció 3

Codi registral únic 07037000008241 Rústica: Altres rústica

Ca Na Pepa Lluquina. Paratge Sant Francesc Xavier. Codi postal 07870

Una casa i tancat contigu nomenada Ca Na Pepa Lluquina que té cabuda dos tornalls equivalents a 11 àrees (1.100 m2)

Fites:

Nord, Carlos Tur Ferrer

Sud, Maria Mayans

Est, Carlos Tur Ferrer

Oest, Jaime Ferrer Cosmí

Titularitat: La Sra. Catalina Ramona Ferrer Castelló acredita la disponibilitat jurídica de la finca mitjançant els títols successoris incorporats a l'expedient.

Càrregues: No hi ha càrregues registrades.

S'acompanya:

Annex número 1: Nota simple informativa del Registro de la Propietat número 4 d'Eivissa corresponent a la finca anterior.

Annex número 2: Fitxa cadastral descriptiva i gràfica.

SEGON.

El PTI classifica els terrenys de la UA SFC-07 com a sòl urbà i defineix en la corresponent fitxa urbanística les següents característiques de l'ordenació detallada d'aquesta:

UA SFC-07

1. Àmbit: Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 15.508 m2 i qualificats com VE 02-SFC (2.420 m2), SGEQ-AI (3.218 m2), EL-P (6.129 m2), EL-PR (522 m2) i viari (3.215 m2).
2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com a SGEQ-AI, EL-P i viari en l'actuació corresponent a la nova seu del Consell Insular i finalització de la Avinguda 8 d'Agost.
3. Aprofitament lucratiu global: 3.729 m2t. Nombre màxim d'habitatges: 41.
4. Desenvolupament: Haurà de formular-se Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i volumetria.
5. Sistema d'actuació: Compensació.
6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació.
7. Ordenació: Conformement a les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques: VEU 02-SFC: Edificació continua de PB+P1; 1,54 m2/m2; 80 % de ocupació; IIUR 1/59; IIUT 1/19,48. Resta de condicions les de qualificació I-SFC.

VE 03-SFC: Ordenada conformement a les determinacions de la seva qualificació, havent de situar-se les edificacions en l'àmbit d'ubicació imposada definit i ordenant-se com a espai lliure la resta, incorporant a l'ordenació d'aquest espai el bé catalogat a l'antic cementiri.

TERCER.

El Consell Insular de Formentera necessita disposar dels terrenys qualificats com a viari que s'inclouen dins de l'àmbit de la UA SFC-07 i que han de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta segons la pròpia fitxa urbanística.

Tant la propietat com el Consell Insular de Formentera manifesten la seva conformitat amb la formalització del present conveni urbanístic, de gestió, amb la finalitat d'instrumentar la cessió anticipada, gratuïta i obligatòria dels terrenys destinats a viari inclosos en l'àmbit de la UA SFC-07.

Aquesta cessió anticipa el compliment del deure legal de cessió establert pel planejament urbanístic vigent respecte dels terrenys destinats a sistema general d'equipament administratiu i institucional (SGEQ-AI), espai lliure públic (EL-P) i viari, sense que això comporti renúncia ni pèrdua dels drets urbanístics ni de l'aprofitament urbanístic subjectiu que corresponen a la propietat dins de l'àmbit de la UA SFC-07, els



quals hauran de ser reconeguts i materialitzats en el corresponent projecte de reparcel·lació que es tramiti per al desenvolupament de la unitat d'actuació.

S'acompanya en els plànols de l'annex número 3 el plànol 01 de situació de la UA SFC-07, el plànol 02 de les finques inicials i el plànol 03 de las finques resultants.

QUART.

Aquest acord, que comporta la cessió anticipada dels terrenys qualificats com a viari, és un supòsit de fet dels establerts en l'article 9.10 del PTI de Formentera:

“(…)

10. Els procediments d'agilització de la gestió en els quals es faculti la prèvia ocupació dels terrenys de cessió, o mitjançant reparcel·lació voluntària o altres fórmules jurídiques s'efectui aquesta, constituirà un supòsit justificat per a que el Consell de Formentera:

- a. En el cas d'actuacions de renovació urbana o de reforma interior en zones d'ús residencial predominant, consideri l'actuació vinculada a la reordenació d'una zona turística i redueixi la reserva prevista en l'article 37 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i en cas d'actuacions diferents de les anteriors no exigeixi tal reserva.
- b. Consideri reduïda al màxim legalment factible i ja emprada en actuació vinculada en finalitat definida per al patrimoni públic del sòl, la cessió regulada en l'article 29 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

CINQUÈ.

Coneguts els antecedents exposats, els sotassignants acorden dur a terme la cessió gratuïta i anticipada dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta qualificats com a viari, amb expressa reserva de l'aprofitament urbanístic que correspongui a cada finca integrant de la UA SFC-07, amb subjecció al que a continuació:

PACTEN

PRIMER.

En virtut d'aquest Conveni Urbanístic, els propietaris de la finca afectada integrant de la UA SFC-07, cedeixen a favor del Consell Insular de Formentera els terrenys qualificats com a viari inclosos en la mateixa dels quals són titulars, com a cessió anticipada, gratuïta i obligatòria, terrenys que es segregaran de la finca matriu en els següents termes:

UA SFC-07

Parcel·la amb referència cadastral 07024A003010520001AH.

Superfície segons registre: 1.100 m².

Superfície segons aixecament topogràfic efectuat 986,10 m².

Superfície afectada per la cessió: 456,88 m²

Dades registrals: Finca de Formentera número 811, inscrita al Tom 241, Llibre 14, Foli 206, Inscripció 3. Codi registral únic 07037000008241

Titularitat: La Sra. Catalina Ramona Ferrer Castelló acredita la disponibilitat jurídica de la finca mitjançant els títols successoris incorporats a l'expedient.

Càrregues: No hi ha càrregues registrades.

S'acompanya com a annex número 4 plànols de les finques romanents i de finques de cessió obligatòria amb destinació a viari en duplicat exemplar.

SEGON.

Els terrenys objecte de cessió s'incorporaran al patrimoni del Consell Insular de Formentera en els termes previstos per la legislació urbanística aplicable, sense perjudici de la seva posterior afectació al corresponent ús o servei públic d'acord amb les determinacions del planejament vigent i dels instruments de gestió urbanística que, si és el cas, s'aprovin.

Atès que es tracta d'una cessió anticipada de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, la cessió no comporta renúncia ni pèrdua dels drets urbanístics ni de l'aprofitament subjectiu corresponents a la propietat dins de l'àmbit de la UA SFC-07, els quals hauran de ser reconeguts i materialitzats en el projecte de reparcel·lació que es tramiti per al desenvolupament de la unitat d'actuació.

**TERCER.**

El Consell Insular de Formentera accepta la cessió anticipada dels terrenys objecte del present conveni i es compromet a destinar-los a les finalitats previstes pel planejament urbanístic vigent.

Amb la formalització del present conveni, el Consell Insular de Formentera adquireix la titularitat dels terrenys objecte de cessió i podrà destinar-los a les finalitats previstes pel planejament urbanístic vigent, sense perjudici de les determinacions dels instruments de gestió urbanística que es tramitin posteriorment i dels drets urbanístics reservats a favor de la propietat.

La cessió anticipada objecte del present conveni no altera el contingut dels drets urbanístics que corresponen a la propietat dins de l'àmbit de la UA SFC-07, ni comporta cap modificació de l'aprofitament urbanístic subjectiu que li correspon, el qual haurà de ser reconegut i materialitzat en el projecte de reparcel·lació que es tramiti per al desenvolupament de la unitat d'actuació.

QUART.

El Consell Insular de Formentera incorporarà el present Conveni Urbanístic als expedients i documents de gestió urbanística que, en el seu cas, es tramitin per al desenvolupament de la UA SFC-07, formant part de la documentació sotmesa a informació pública quan resulti legalment procedent.

El present conveni no altera el sistema d'actuació per compensació establert per la UA SFC-07 ni substitueix els instruments urbanístics exigibles per al seu desenvolupament.

CINQUÈ.

Aquest Conveni Urbanístic té naturalesa i caràcter jurídic administratiu per a tot el no regulat de manera expressa en aquest, les parts se sotmeten al que s'estableix en el Text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbans aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (articles 9.8; 25.1 i 61) i en els articles 97 a 99 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, tot això en relació a la disposició addicional 6ª. d'aquesta última Llei sobre règim específic de l'illa de Formentera, i la resta de la normativa aplicable, com l'article 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 de abril, reguladora de les bases de règim local.

SISÈ.

El Consell Insular de Formentera assumirà íntegrament les despeses, tributs i altres gravàmens que es derivin de la formalització de la present cessió i de l'atorgament dels documents públics o privats que resultin necessaris.

Les parts es comprometen a subscriure quants documents públics o privats resultin precisos per a l'adequada formalització, segregació, transmissió i inscripció registral de la cessió objecte del present conveni.

La delimitació definitiva dels terrenys objecte de cessió i, si és el cas, les operacions registrals necessàries per a la seva regularització i inscripció es duran a terme de conformitat amb la documentació tècnica incorporada a l'expedient i amb la realitat física i jurídica acreditada a cada moment.

SETÈ.

En cas de transmissió de la propietat o constitució de qualsevol altre dret real, el nou titular o els causahavents se subrogaran en els mateixos drets i obligacions derivats d'aquest Conveni.

VUITÈ.

Les controvèrsies que, si és el seu cas, sorgeixin entre les parts, sigui el que sigui el seu objecte, seran resoltes per la jurisdicció contenciosa administrativa, una vegada s'hagi esgotat la via administrativa.

En cas d'incompliment per part del Consell Insular de Formentera seran aplicable les indemnitzacions que resultin de la legislació vigent a 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 forma part íntegrament d'aquesta, en el lloc i la data assenyalats a l'encapçalament.



La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

Formentera, a la data de la signatura electrònica (31 d'agost de 2026)

El president en funcions

Javier Serra Torres

