Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

11695 ***Publicació de l'acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió de data 29 d'octubre de 2026, d'aprovació definitiva de conveni urbanístic de gestió per la cessió anticipada de terrenys de la UA ECL-01 a Es Caló de Sant Agustí, destinats a espai lliure públic EL-P***

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 el Ple del Consell Insular de Formentera en sessió de 29 d'octubre de 2026, entre d'altres, va emetre el següent ACORD:

(...)

ACORD

Primer.- APROVAR el Conveni urbanístic de gestió per la cessió anticipada de terrenys de la UA ECL-01 a Es Caló de Sant Agustí, TM Formentera. (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 ECL-01, 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.

(Signat electrònicament: 16 de novembre de 2026)

El president
Óscar Portas Juan

ANNEX
CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ ANTICIPADA DE TERRENYS DESTINATS A ESPAI LLIURE PÚBLICO EL-P.

NUCLI URBÀ DE ES CALÓ DE SANT AGUSTÍ.

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 l'article 21.1.r) de la Llei 4/2022, de 28 de juny, de Consells Insulars.

Assistit pel Sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez, Secretari del Consell Insular de Formentera, a l'efecte de donar fe, assistir i assessorar el Sr. President en compliment del que s'estableix en el Reial 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,

D'altra banda, Sr. José Juan Torres (...) i Sra. Isabel Juan Mayans (...), els qui actuen en el seu propi nom i dret, com a cotitulars en proindivís de la finca registral objecte del present conveni.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269

Les parts reunides, en la representació que ostenten, es reconeixen la capacitat legal suficient per a atorgar aquest Conveni, que es formula sobre la base dels següents

Antecedents

PRIMER.

Sr. José Juan Torres i Sra. Isabel Juan Mayans són titulars de la següent finca, que s'inclou parcialment dins de la Unitat d'Actuació UA ECL-01, prevista pel Pla Territorial Insular de Formentera, d'ara endavant PTI, definitivament aprovat pel Ple del Consell Insular de Formentera en sessió de 30 de setembre de 2010 (BOIB núm. 151 extraordinari, de 27 d'octubre de 2010), el text refós del qual va ser aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Formentera de 25 de febrer de 2020, amb motiu de la Modificació puntual núm. 4 del PTI (BOIB núm. 110, de 18 de juny de 2020).

Dades cadastrals de la finca:

Referència cadastral 1122905CC7812S0001YD.
Superfície segons cadastre 3.171 m²

Dades registrals de la finca:

Finca registral núm. 2006 del Registre de la Propietat núm. 4 d'Eivissa.
Codi Registral Únic (CRU): 07037000020267.
Superfície registral: 56.432,28 m².

Titularitats:

Sr. José Juan Torres: 58 %.
Sra. Isabel Juan Mayans: 42 %.

La finca consta gravada amb les càrregues i limitacions que resulten de la nota simple informativa incorporada a l'expedient.

La documentació registral i cadastral descrita en aquest antecedent obra incorporada a l'expedient administratiu, del qual forma part, és coneguda per les parts i serveix de base per a la identificació de la finca objecte del present Conveni.

SEGON.

El PTI classifica els terrenys de la UA ECL-01 com a sòl urbà i defineix en la corresponent fitxa urbanística les següents característiques de l'ordenació detallada d'aquesta:

UA ECL-01

1. Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 2.638 m² classificats com a sòl urbà i conformats per dues parcel·les discontínues:

a. Parcel·la de 1.443 m² qualificada com EL-P.
b. Parcel·la de 1.195 m² qualificada com VE 01-ECL.

2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com EL-P a la posterior de les casetes escar declarades BIC.

3. Aprofitament lucratiu global: 1.822 m2t. Nombre màxim d'habitatges: 15. Nombre màxim de places turístiques: 91.

4. Planejament de 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 de la 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 01-ECL: Edificació aïllada de PB+P1; 1,52 m²/m²; 80 % d'ocupació; IIUR 1/79,66; IIUT 1/13,15; Resta de condicions, les de la qualificació ET-*ECL.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269

TERCER.

El Consell Insular de Formentera ha dut a terme una actuació en l'àmbit dels terrenys de la UA ECL-01 qualificats com a espai lliure públic EL-P en el transcurs del desenvolupament de la qual s'ha incorregut en l'error d'afectar per la mateixa una peça de terrenys de 132 m² de superfície no inclosa en l'àmbit d'aquesta unitat d'actuació en tractar-se de sòl urbà directament ordenat exclòs d'UA i assignat a la qualificació de Zona extensiva turística ET-*ECL, per a la qual el PTI determina els paràmetres i condicions d'ordenació següents:

*1. Zona extensiva turística ET-*ECL. Tipologia aïllada*

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

a. Parcel·la mínima 600 m².
b. Façana/fons mínims 20 m/20 m.

2. Paràmetres d'edificació.

a. Edificabilitat màxima 0.80 m²/m².
b. Ocupació màxima PB 40 % P1 40 %.
c. Volum màxim per edifici 2.500 m³.
d. Altura màxima 6 m.
e. Altura total 7 m.
f. Nombre màxim de plantes PB+P1.
g. Separació mínima a vials i EL-P 5 m.
h. Separació mínima a la resta de fites 3 m.
i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m.

3. Índex d'intensitat d'ús.

a. IIUT 1/25 IIUR 1/150.

La documentació gràfica acreditativa de la situació urbanística descrita en aquest antecedent obra incorporada en l'expedient administratiu i és coneguda per les parts.

QUART.

A fi d'esmenar tal error el Consell Insular de Formentera ha proposat formular una modificació puntual del PTI en la qual s'incrementi la superfície dels terrenys qualificats com EL-P dins de l'àmbit de la UA ECL-01 fins a aconseguir la total superfície afectada per les actuacions dutes a terme pel Consell Insular de Formentera i, correlativament, s'incrementi l'aprofitament lucratiu d'aquesta unitat d'actuació en la mateixa quantia de sostre edificable i capacitat potencial que li hagués correspost a la peça de terrenys de 132 m² de superfície afectada per l'error.

L'increment en la quantia del sostre edificable es xifra en una magnitud idèntica a la del sostre edificable dels terrenys afectats, que ascendeix a 132 x 0,80=105,60 m2t i pel que fa a la capacitat potencial, aquesta ha d'incrementar-se en 132/150=0,88>1 habitatge i 132/25=5,28>5 places turístiques

CINQUÈ.

Una vegada corregit l'error citat en la forma abans expressada, el Consell Insular de Formentera està interessat a disposar dels terrenys qualificats com EL-P que s'inclouen dins de l'àmbit de la UA ECL-01 i que han de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta segons la pròpia fitxa urbanística.

SISÈ.

Els propietaris dels terrenys han acceptat la proposta del Consell Insular de Formentera relativa a la correcció de l'error i estan interessats a cedir gratuïta i anticipadament els terrenys qualificats com EL-P dins de l'àmbit de la UA ECL-01 a fi d'acollir-se al que es disposa per l'article 9.10 del PTI de Formentera en el sentit que en els procediments d'agilitació de la gestió en els quals es faculti la prèvia ocupació dels terrenys de cessió constituirà un supòsit justificat perquè el Consell de Formentera 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 distintes de les anteriors no exigeixi tal reserva i que consideri reduïda al màxim legalment factible i ja emprada en actuació vinculada a finalitat definida per al patrimoni públic de sòl, la cessió regulada en l'article 29 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269

Coneguts els antecedents exposats, els sotasignats acorden dur a terme la Modificació puntual del PTI de Formentera pel que fa a l'àmbit i característiques de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-ECL-01 i procedir a la cessió gratuïta i anticipada dels terrenys de la mateixa qualificats com EL-P , amb expressa reserva de l'aprofitament urbanístic que correspongui a cada finca integrant de la UA ECL-01, amb subjecció al que a continuació:

PACTEN

PRIMER.- El Consell Insular de Formentera impulsarà i tramitarà, de conformitat amb el procediment legalment establert, una Modificació puntual del Pla Territorial Insular de Formentera que alteri l'àmbit i les característiques de la Unitat d'Actuació en sòl urbà UA ECL-01, incorporant a l'àmbit de la mateixa i qualificant com a espai lliure públic (EL-P) la peça de terrenys de 132 m² de superfície a què es refereix l'antecedent QUART, i incrementant l'aprofitament lucratiu global de la unitat en els termes previstos en aquest antecedent, quedant la corresponent fitxa urbanística redactada en la forma que es recull a continuació:

UA ECL-01

1. Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 2.770 m² classificats com a sòl urbà i conformats per dues parcel·les discontínues:

a. Parcel·la de 1.575 m² qualificada com EL-P.
b. Parcel·la de 1.195 m² qualificada com VE 01-ECL.

2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com EL-P a la posterior de les casetes escar declarades BIC.

3. Aprofitament lucratiu global: 1.927,60 m2t. Nombre màxim d'habitatges: 16. Nombre màxim de places turístiques: 96.

4. Planejament de 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 de la 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 01-ECL: Edificació aïllada de PB+P1; Edificabilitat 1.927,60 m2t; Capacitat potencial 16 habitatges i 96 places turístiques; Resta de condicions, les de la qualificació ET-*ECL en tot el que resulti compatible amb la concreció de l'aprofitament assignat.

L'ordenació vigent i la proposta de modificació puntual del Pla Territorial Insular de Formentera es representen gràficament en l'Annex número 1, que forma part integrant del present Conveni, sense perjudici de la restant documentació gràfica i tècnica obrant en l'expedient administratiu.

La subscripció del present Conveni té per objecte establir el marc de col·laboració necessari per a possibilitar la referida modificació puntual del Pla Territorial Insular i la cessió anticipada dels terrenys destinats a espai lliure públic (EL-P), sense que comporti, per si mateixa, cap modificació del planejament vigent ni predetermini el resultat del procediment de modificació puntual, que haurà de tramitar-se i resoldre's de conformitat amb la legislació urbanística i territorial aplicable.

SEGON.

Sr. José Juan Torres i Sra. Isabel Juan Mayans, en la seva condició de titulars en proindivís de la finca registral núm. 2006 de Formentera, amb Codi Registral Únic (CRU) 07037000020267 i referència cadastral 1122905CC7812S0001YD, cedeixen a favor del Consell Insular de Formentera els terrenys qualificats com a espai lliure públic (EL-P) inclosos en l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA ECL-01, en concepte de cessió anticipada, gratuïta i obligatòria, amb reserva de l'aprofitament urbanístic corresponent en els termes establerts en el present Conveni i en la legislació urbanística aplicable.

Els terrenys objecte de cessió anticipada se segreguen de la finca matriu anteriorment identificada i presenten les següents característiques:

UA ECL-01

Dades registrals:

- Finca registral núm. **2006** de Formentera.
- Codi Registral Únic (CRU): **07037000020267**.
- Referència cadastral: **1122905CC7812S0001YD**.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269

- Superfície registral: **56.432,28 m²**, de la qual serà objecte de cessió una porció de **1.690 m²**.
- Superfície cadastral: **3.171 m²**, de la qual serà objecte de cessió una porció de **1.690 m²**.

Càrregues:

La finca es troba gravada amb les càrregues, limitacions i afeccions que resulten de la nota simple informativa incorporada a l'expedient administratiu.

La documentació registral i cadastral acreditativa de la titularitat i descripció de la finca, així com la resta d'antecedents tècnics i administratius que serveixen de fonament al present Conveni, obren incorporats a l'expedient administratiu, del qual formen part.

Els Annexos números 1, 2 i 3 formen part integrant del present Conveni i tenen per objecte identificar i delimitar gràficament l'ordenació urbanística projectada, la finca d'origen, els terrenys objecte de la cessió anticipada i la finca romanent.

La cessió anticipada s'efectua sense perjudici de la reserva a favor de la propietat de l'aprofitament urbanístic corresponent als terrenys cedits, la determinació dels quals, reconeixement i materialització es produiran en l'instrument d'equidistribució que, si és el cas, es tramiti en desenvolupament de la Unitat d'Actuació UA ECL-01, de conformitat amb l'ordenació urbanística definitivament aprovada i amb la legislació urbanística aplicable.

El règim jurídic patrimonial aplicable als terrenys objecte de cessió serà el que resulti de la legislació urbanística i patrimonial aplicable.

TERCER.

El Consell Insular de Formentera manifesta la seva conformitat amb la cessió anticipada prevista en el pacte anterior i, una vegada aprovat definitivament el present Conveni, procedirà a la seva acceptació, formalitzant-se la cessió per les parts en document públic. A partir d'aquesta formalització es produirà la transmissió de la titularitat dels terrenys a favor del Consell Insular de Formentera, que podrà exercir sobre els mateixos les facultats que legalment li corresponguin, de conformitat amb el que es disposa en el present Conveni i en la normativa aplicable.

QUART
El present Conveni, inclosos els seus Annexos números 1, 2 i 3, s'incorporarà al corresponent expedient administratiu.

La documentació registral i cadastral acreditativa de la titularitat i descripció de la finca, així com la restant documentació tècnica i administrativa que serveix d'antecedent i fonament al present Conveni, obra igualment incorporada a l'expedient administratiu, del qual forma part.

El present Conveni i la documentació integrant de l'expedient necessària per a la seva adequada comprensió i valoració se sotmetran als tràmits d'informació pública legalment exigibles, amb observança de les limitacions d'accés i publicitat que resultin de la normativa aplicable.

Així mateix, el present Conveni s'incorporarà, si és el cas, a l'expedient de modificació puntual del Pla Territorial Insular de Formentera i, una vegada aprovada definitivament aquesta, als instruments de gestió urbanística que es tramitin per al desenvolupament de la Unitat d'Actuació UA ECL-01, formant part de la documentació administrativa d'aquests.

CINQUÈ.

El present Conveni té naturalesa de conveni urbanístic de planejament i caràcter jurídic-administratiu.

En tot el no expressament previst en el mateix serà aplicable el que es disposa en el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre; en els articles 97 a 99 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en relació amb la seva disposició addicional sisena; en l'article 70 ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local; en la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, quan resulti aplicable, així com en la restant normativa urbanística, territorial i administrativa que resulti d'aplicació.

SISÈ.

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269

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 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.

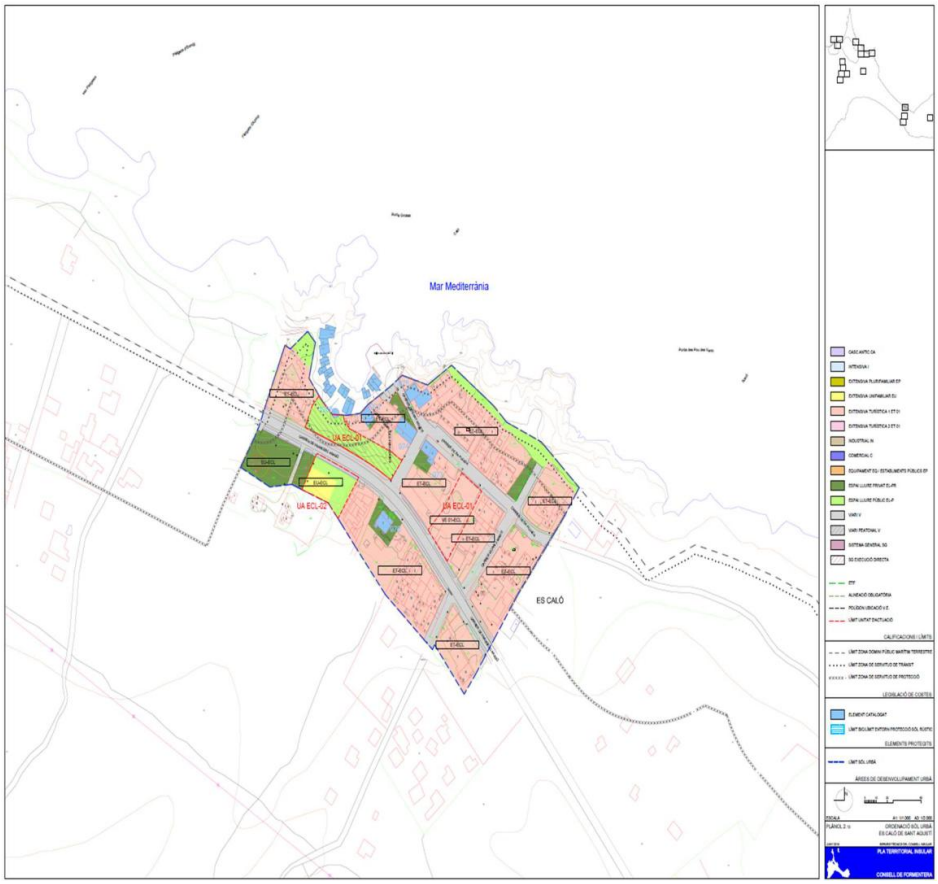
En cas d'incompliment per part del Consell Insular de Formentera seran aplicable les indemnitzacions que resultin de la legislació vigent a cada moment.

Així ho diuen i atorguen els compareixents, que, després d'haver estat llegit el present Conveni, el signen, juntament amb els seus Annexos números 1, 2 i 3, en el lloc i data indicats en l'encapçalament, manifestant així mateix conèixer la restant documentació registral, cadastral, gràfica i tècnica obrant en l'expedient administratiu a la qual el Conveni es remet.

La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

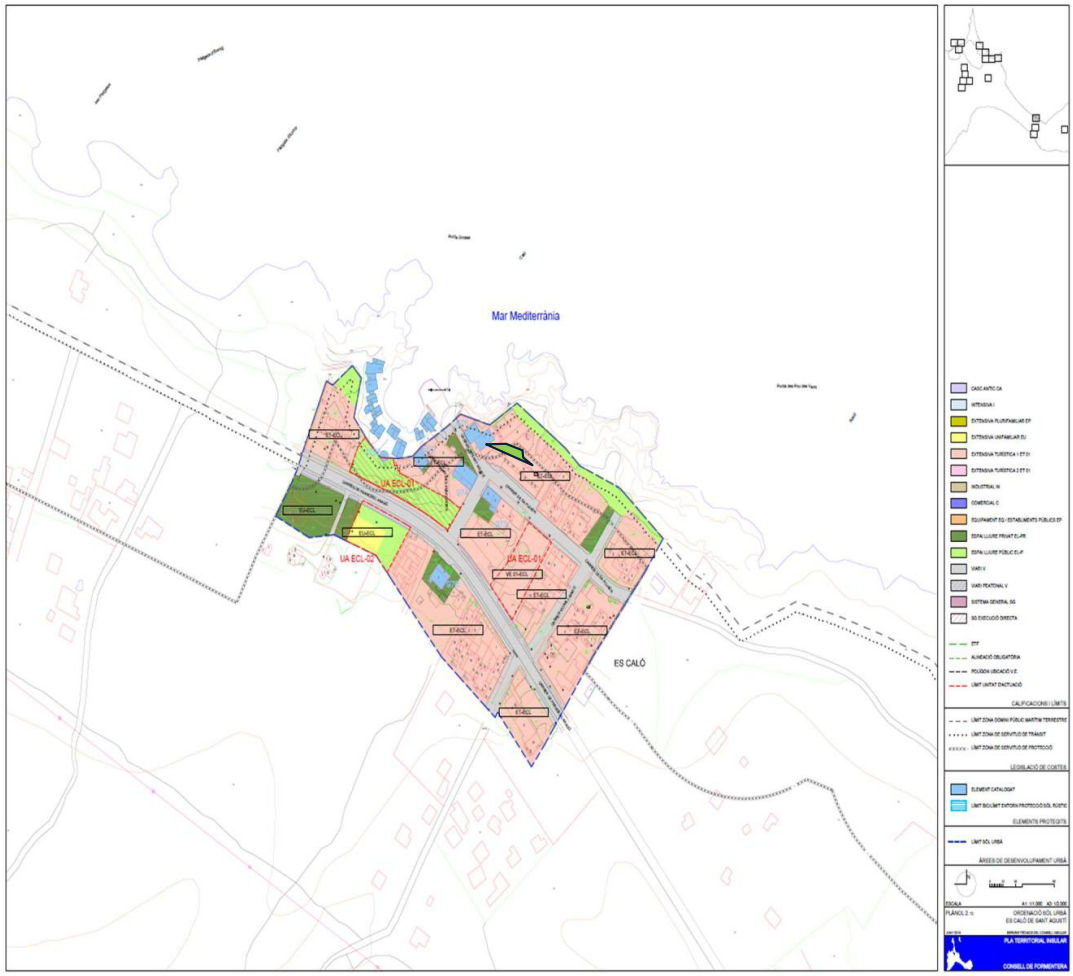
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269

Annexo número 1:
Plànols d'ordenació actual i proposta pel nucli d'Es Caló de Sant Agustí.



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269

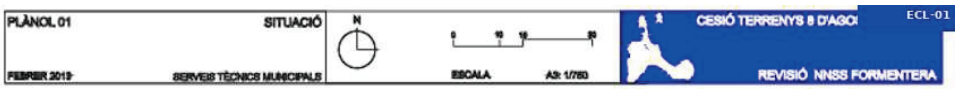
Ordenació actual



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269

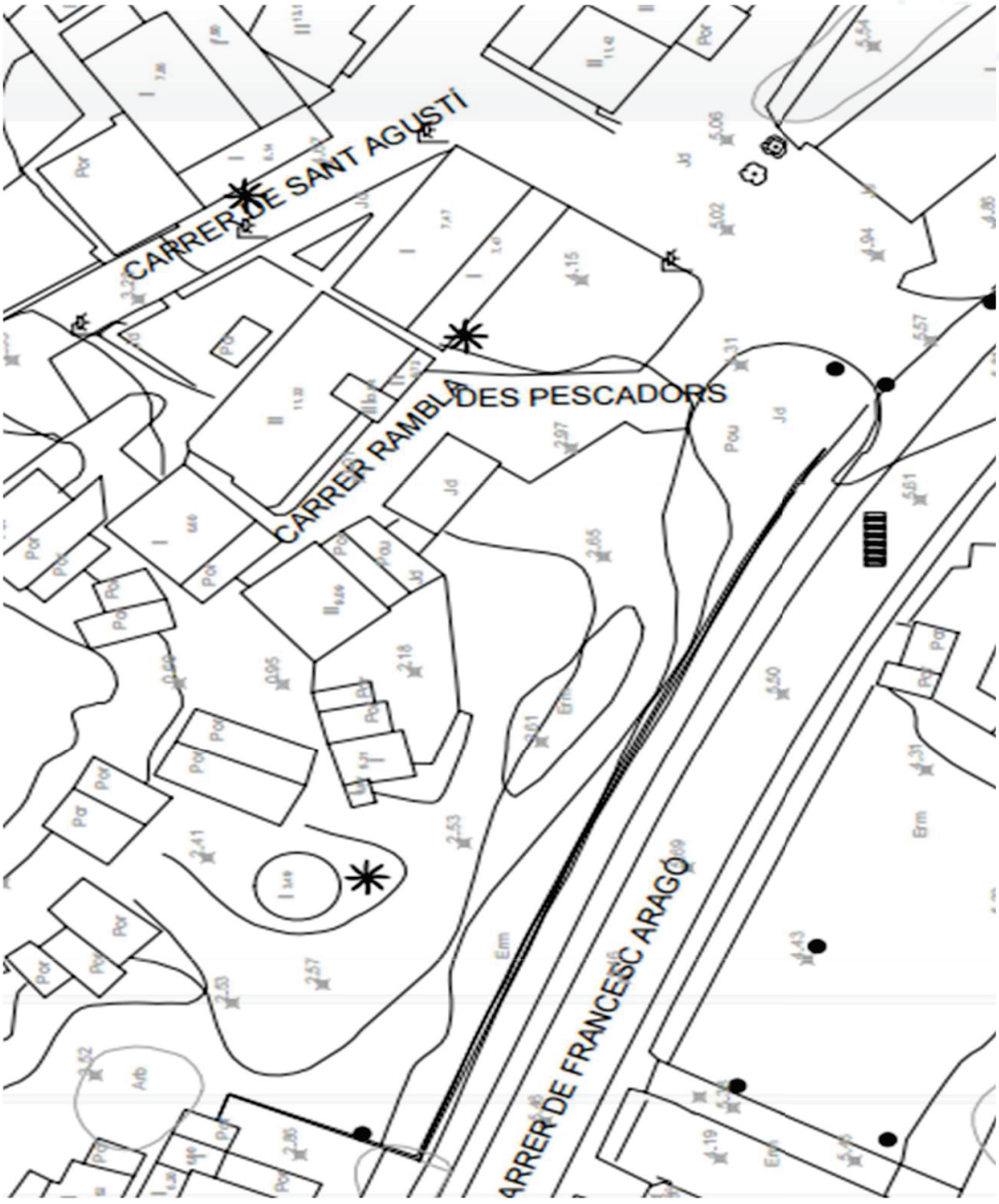
Ordenació proposada
Annex número 2: Plànol 01 de situació, plànol 02 de la finca inicial i plànol 03 de les finques resultants





PLÀNOL 01 SITUACIÓ CESSIÓ TERRENYS UA ECL-01
ABRIL 2025 SERVEIS TÉCNICS MUNICIPALS PTI DE FORMENTERA

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269



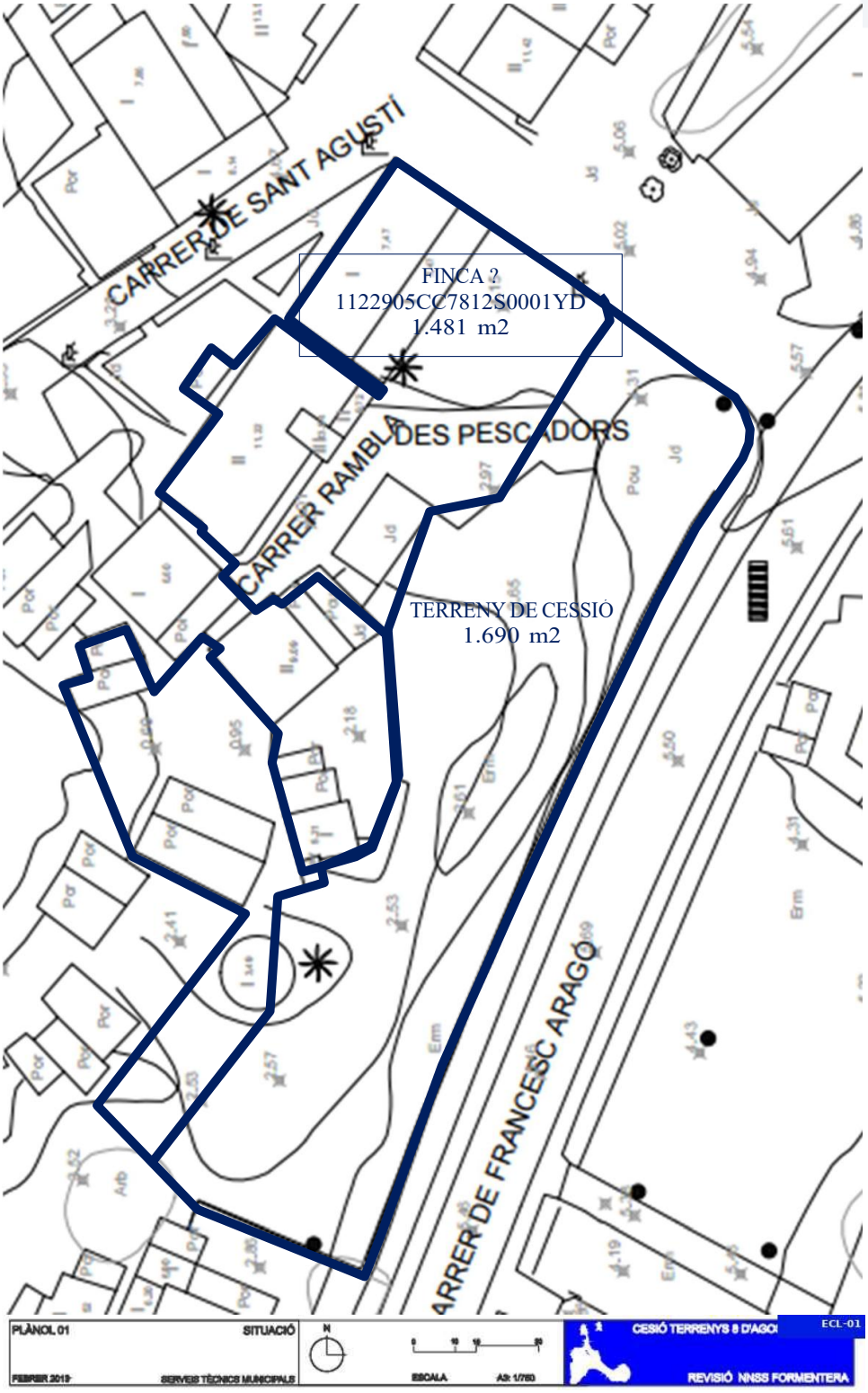
PLÀNOL 01 SITUACIÓ
FEBRER 2019 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS
N
ESCALA A3: 1/750
CESIÓ TERRENYS 8 D'AGOST ECL-01
REVISIÓ NNSS FORMENTERA

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269

PLÀNOL 02 FINCA INICIAL CESSIÓ TERRENYS
UA ECL-01
ABRIL 2025 SERVEIS TÉCNICS MUNICIPALS PTI DE
FORMENTERA



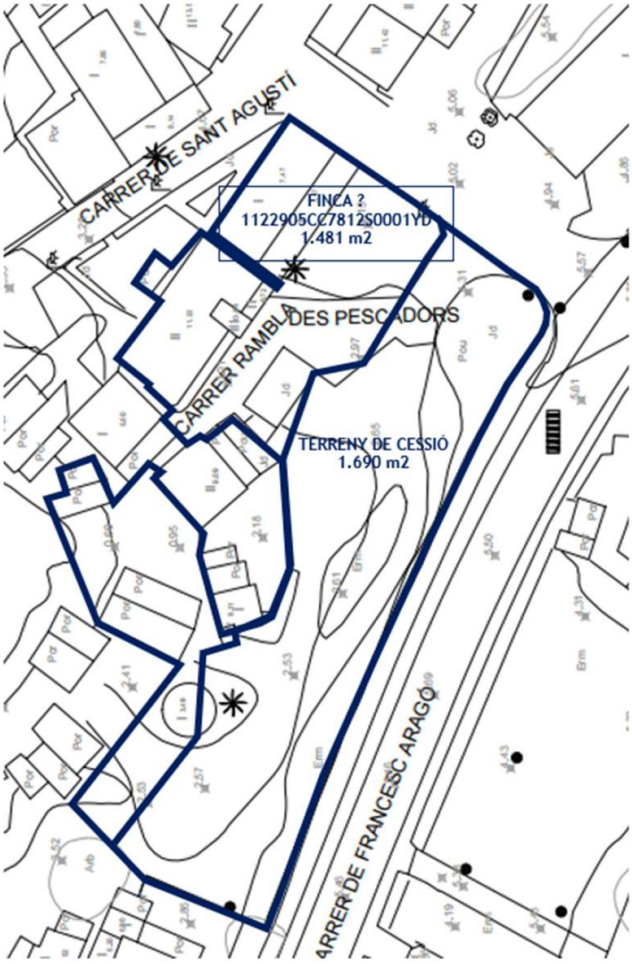
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269

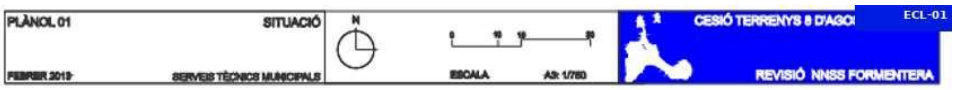


https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269

PLÀNOL 03 FINQUES RESULTANTS CESSIÓ TERRENYS UA ECL-01
ABRIL 2025 SERVEIS TÉCNICS MUNICIPALS PTI DE FORMENTERA

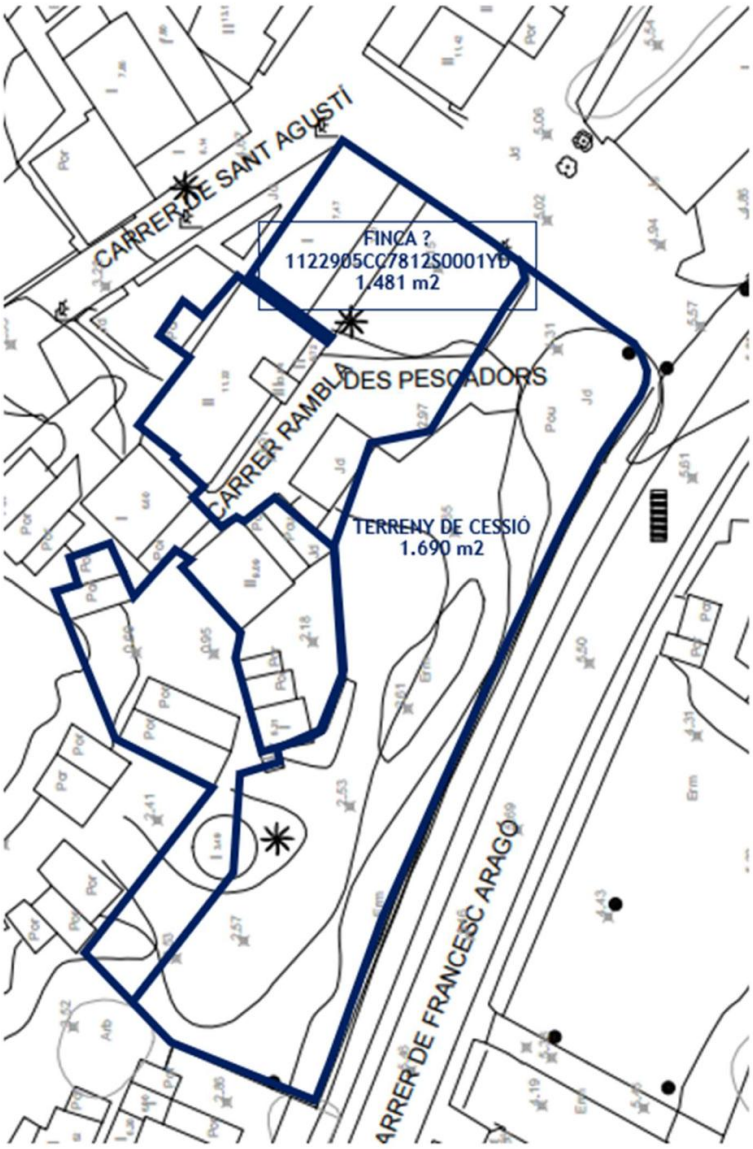
Annexo número 3:
Plànols de la finca romanent i de la finca de cessió obligatòria en duplicat exemplar

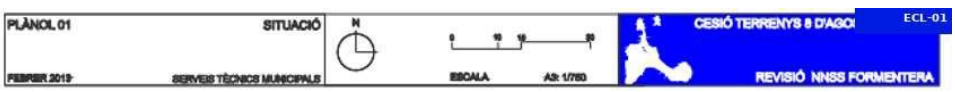




PLÀNOL 02 FINCA INICIAL CESSIÓ TERRENYS UA ECL-01
ABRIL 2025 SERVEIS TÉCNICS MUNICIPALS PTI DE FORMENTERA

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269





PLÀNOL 02 FINCA INICIAL CEsSIÓ TERRENYS UA ECL-01
ABRIL 2025 SERVEIS TÉCNICS MUNICIPALS PTI DE FORMENTERA"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/148/1233269