

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

**21300**

*Publicación del acuerdo del Pleno del Consell Insular Formentera de día 31 de octubre de 2014, de incoación de expediente sobre aprobación de Adenda al Convenio Urbanístico de cesión anticipada al Consell Insular de Formentera de terrenos destinados a sistemas generales viarios vinculados a la ejecución de la variante Este de San Francisco, concretamente en la unidad de actuación denominada UA SFC-03, situada en San Francisco, TM Formentera*

Se hace público que el Pleno del Consell Insular Formentera, en sesión ordinaria celebrada en fecha de 31 de octubre de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**<< PROPUESTA DE INCOACIÓN DE LA APROBACIÓN DE LA ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO DE FECHA 11-11-2013, DE CESIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS DESTINADOS A VIALES, EN EL NÚCLEO DE SAN FRANCISCO, UA SFC-03.**

El Sr. Escandell Tur, consejero de Presidencia, Hacienda y Territorio da cuenta de la siguiente propuesta:

**"PROPUESTA DE INCOACIÓN DE LA APROBACIÓN DE LA ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO DE FECHA 11-11-2013, DE CESIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS DESTINADOS A VIALES, EN EL NÚCLEO DE SAN FRANCISCO, UA SFC-03.**

Vista la Provisión de inicio para la elaboración de una Adenda al expediente de gestión urbanística de cesión anticipada de terrenos destinados a sistemas generales viarios vinculados a la ejecución de la Variante Este, de 1 de octubre de 2014.

Visto que el pasado 11 de noviembre de 2013 se firmó el Convenio urbanístico de cesión anticipada al Consell Insular de Formentera de terrenos destinados a sistemas generales viarios relativo a los terrenos incluidos en la unidad de actuación discontinua denominada UA SFC 03, mediante el que se cede una superficie de 3.010,80 m<sup>2</sup> destinados a viario de la finca registral núm. 1816, de forma anticipada y de manera gratuita y obligatoria.

Visto el informe técnico emitido por los servicios técnicos de Infraestructuras del Consell Insular de Formentera en septiembre de 2014, a propósito de este Convenio urbanístico, mediante el que se manifiesta que se sufrió una omisión involuntaria en el citado Convenio Urbanístico, respecto de uno de los terrenos propiedad del Sr. Roselló Castelló, y que han pasado a ser titularidad de este Consell insular; terrenos que tienen cargas aparentes y notorias que hay que considerar y mantener.

Visto el informe jurídico de 20 de octubre de 2014 que a continuación se transcribe:

informe Jurídico

Que emite el Letrado del Área de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la corporación a propósito del procedimiento a seguir para la aprobación de una addenda al Convenio urbanístico firmado el 11 de noviembre de 2013 entre este Consell y el Sr. José Roselló Castelló sobre cesión anticipada de terrenos al Consell Insular de Formentera que han permitido la construcción de la variante de San Francisco Javier y que se enmarca dentro de la Unidad de Actuación de San Francisco Javier UA SFC-03.

El informe presente se emite en base a los siguientes **ANTECEDENTES DE HECHO**:

**PRELIMINAR.**- La construcción de este variante viene amparada por las Normas subsidiarias de Formentera (aprobadas definitivamente el 30 septiembre de 2010, y publicadas en el BOIB núm. 155 ext., de 27 de octubre de 2010); objeto de la modificación puntual núm. 1 aprobada definitivamente el 26 de julio de 2013, publicada en el BOIB nº 122, de 3 de septiembre de 2013.

**PRIMERO.**- Con fecha de 11 de noviembre de 2013, se firmó el Convenio urbanístico siguiente:

**"CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES VIARIOS.**

Formentera, a 11 de noviembre de 2013.

## REUNIDOS

Por una parte,

El sr. Santiago Juan Juan, en su condición de Vicepresidente y Presidente en Funciones del Consell Insular de Formentera, quien actúa en nombre y representación de la Corporación, de acuerdo con el artículo 11 de la Ley 8/2000, 27 de octubre, de consejos insulares, y del artículo 138 del Reglamento Orgánico del Consejo Insular de Formentera (BOIB núm. 61 de 22-04-2010).

Asistido por el sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez, Secretario del Consell Insular de Formentera, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 2 y 3 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional, todo ello en relación con la disposición adicional segunda, punto 1.2.a del Estatuto del empleado público, aprobado por la Ley 7/2007, de 12 de abril.

Y por otro, el sr. José Rosselló Castelló, con DNI núm. (...), En su propio nombre.

Las partes reunidas, en la representación que ostentan, y específicamente según lo ha resuelto el Pleno de la Corporación con fecha 30 de agosto de 2013 (donde se aprobó inicialmente el **CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENOS DESTINADOS SISTEMAS GENERALES VIARIOS** relativo a los terrenos que se dirán), objeto de publicación en el BOIB núm. 133, de 26 de septiembre de 2013, para cumplir con el trámite de información pública (sin que se formularan alegaciones), **de lo cual se dio cuenta al Pleno en fecha 25 de octubre de 2013, de tal modo que el texto inicial pasó a ser definitivo** y, a los efectos oportunos, se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente documento, y en virtud del mismo, de mutuo acuerdo

## MANIFIESTAN

**PRIMERO.-** Que el sr. José Rosselló Castelló es titular de la siguiente finca, que se incluye parcialmente dentro de la Unidad de Actuación UA SFC-03 de las previstas en la Revisión de las NNSS definitivamente aprobada por el Pleno del Consell de Formentera en la sesión de 30 septiembre de 2010 (BOIB núm. 155 ext., de 27 de octubre de 2010):

Parcela catastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superficie según registro: 54.737 m<sup>2</sup>.

Datos registrales: Finca número 1816 (y no 1896, como erróneamente se dijo). Folio 126 del Libro 25 y Folio 92 del Libro 113. Ayuntamiento de Formentera.

Titular: sr. José Rosselló Castelló 100%

Cargas: libre, según nota simple del Registro de la Propiedad (se han cancelado las hipotecas que constaban en favor del Banco de la Exportación SA que resultaba de la inscripción 2ª y en favor de D. Rafael Serratosa Caturla, para su régimen de gananciales con la Sra. Ángeles Selva Roca de Togores que resultaba de la inscripción 3ª), por caducidad, en virtud de instancia de 9 de agosto de 2013, con inscripción de 18 de septiembre de 2013, según información del propio Registro.

Se acompaña:

Anexo núm. 1: certificado de dominio y cargas del Registro de la Propiedad núm. 4 de Ibiza, correspondiente a la finca anterior, nota simple de fecha 11 de noviembre de 2013 (libre de cargas).

Anexo núm. 2: Ficha catastral descriptiva y gráfica

**SEGUNDO.-** Que las NNSS clasifican los terrenos de la UA SFC-03 como suelo urbano, y según la ordenación detallada definen las siguientes características para la misma:

"1 Ámbito: Dos parcelas discontinuas con una superficie total de 7.276 m<sup>2</sup> situadas en el casco de San Francisco:

a. Parcela de 868 m<sup>2</sup> calificada como EL-P (250 m<sup>2</sup>) y viario (618 m<sup>2</sup>)

b. Parcela de 6.408 m<sup>2</sup> clasificada como suelo urbano y calificada como EU-SFC (2.435 m<sup>2</sup>), SGEL-P (2.130 m<sup>2</sup>) y AP y viario (2.122 m<sup>2</sup>)

2 Objeto: Urbanización y obtenciones de Terrenos calificados como SGEL-P, AP y viario en la actuaciones de la ronda de San Francisco y la de la finalización de la Avda 8 de Agosto

3 Aprovechamiento lucrativo global: 1.461,00 m<sup>2</sup>t. Número máximo de viviendas: 12

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

5 Sistema de autos: Compensación

6 Tipo de autos de transformación urbanística: Nueva Urbanización

7 Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada Calificación ".

**TERCERO.-** Que el Pleno del Consell Insular en sesión de día 27 de septiembre de 2013 aprobó inicialmente el proyecto de la Variante San Francisco Este, actuación financiada por el Convenio de carreteras firmado con el Ministerio de Fomento en fecha 14 de mayo de 2009, todo sometiéndolo a información pública (BOIB núm. 136, de 3 de octubre de 2013, sin que se formularsen legacicons) y tiene previsto aprobar definitivamente el día de hoy, 11 de noviembre de 2013, en virtud de sesión plenaria extraordinaria y urgente convocada al efecto.

El Convenio de Colaboración en materia de carreteras, suscrito en dicha fecha del 14 de mayo de 2009 con una vigencia hasta el año 2014, firmado entre el Ministerio de Fomento del Gobierno estatal y el Consell Insular de Formentera prevé en el su anexo la construcción de la Variante San Francisco Este por parte del Consell Insular. Obra financiada en su totalidad por el Estado con un presupuesto de 1.200.000 € por la anualidad de 2013 y de 700.000 € por la anualidad de 2014. El plazo de justificación del gasto por la obra de Variante San Francisco este se hasta 12/31/2015 según prevé la cláusula segunda, apartado tercero, letra d del Convenio de colaboración.

En definitiva es de interés municipal disponer de los terrenos destinados a la construcción inminente de la parte de la Variante incluidos en el ámbito de la UA SFC-03.

Por todo esto es que la propiedad y el Consell Insular de Formentera están de acuerdo en la firma del presente Convenio Urbanístico de gestión con el fin de ceder anticipada y gratuitamente los terrenos de cesión obligatoria con destino a viales según prevé la revisión de las NNSS 2010 TM Formentera, para ejecutar el proyecto de obras de la Variante San Francisco Este y dar cumplimiento al Convenio de Colaboración en materia de carreteras, **manteniendo el propietario el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie del terreno que se cede y que establece la Revisión de las NNSS 2010** para el ámbito de actuación de la UA SFC-03, dado que la cesión en pleno dominio y libre de cargas de la superficie de terreno destinado a viales y aparcamientos es obligatoria y anticipa el deberes de cesión que establece el planeamiento, con carácter obligatorio, y que deberían ceder en desarrollo de la legislación urbanística en vigor.

**CUARTO.-** La Revisión de las NNSS 2010 determinan como actuaciones de Sistemas generales para ejecución directa por parte del Consell Insular de Formentera las transformaciones de los terrenos incluidos en la UA SFC-03 y calificados como viario. El objeto de este convenio de cesión anticipada son los terrenos destinados a la construcción por ejecución directa del viario.

Se acompaña en los planos del anexo núm. 3 el plano 01 de situación de la UA SFC-03, el plano 02 del proyecto de Variante San Francisco Este, el plano 03 de la finca inicial, el plano 04 de las fincas resultantes.

**QUINTO.-** El presente acuerdo, que conlleva la cesión anticipada de los terrenos para la construcción del viario y aparcamiento, es un supuesto de hecho de los establecidos en el artículo 9.10 de la revisión de las NNSS 2010, en la redacción que resulta de la modificación núm. 1 de las NNSS, aprobada definitivamente en fecha 26 de julio de 2013 y pendiente de publicación en el BOIB:

"(...)

10 Los Procedimientos de agilización de la gestión en los que se faculte la previa ocupaciones de los Terrenos de cesion, o mediante reparcelación voluntaria u Otras fórmulas jurídicas se efectúe ésta, constituirá un supuesto justificación para que el Consejo 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 actuaciones de la reserva prevista en el artículo 10.1 de dicha Ley.
- b. Considero Reducida al máximo legalmente factible y reemplazada por actuaciones vinculadas 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 este sentido se podrán considerar de aplicación los artículos 9.1 y 10.2 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, el artículo 37 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública, en la redacción que resulta del artículo 34 de la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y económico, en relación a la aplicación del artículo 9.10 de la revisión de las NNSS 2010 en el instrumento de equidistribución y urbanización de la UA SFC-03 que se presente con expresa reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la parcela • la objeto de la actual transmisión anticipada que deberá materializarse mediante la adjudicación del aprovechamiento urbanístico que proporcionalmente corresponda mediante la aprobación del citado instrumento de equidistribución y urbanización.

**SEXTO.-** Conocidos los expresados antecedentes, los abajo firmantes, conscientes del ineludible plazo de tiempo que pide los trámites exigidos por los procesos de gestión urbanística hasta la aprobación definitiva de los documentos necesarios, y en cumplimiento del plazo de





justificación de gasto del obra Variante San Francisco Este prevista en el anexo del Convenio de Colaboración de carreteras, acuerdan llevar a cabo la presente cesión gratuita y anticipada de los terrenos de cesión obligatoria para la construcción del viario con expresa reserva del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca integrante de la UA SFC-03, con sujeción a lo a continuación:

#### **PACTAN**

**PRIMERO.-** En virtud del presente Convenio Urbanístico, el propietario de la finca afectada por la actuación prevista en el Proyecto Variante San Francisco Este y incluidos en la UA SFC-03, cede a favor del Consell Insular de Formentera el terrenos afectados por la inminente construcción del viario como cesión anticipada, gratuita y obligatoria, terrenos que se segregarán de la finca matriz en los siguientes términos:

UA SFC-03

Parcela catastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superficie según registro: 54.737 m2. Superficie afectada por el proyecto: 3.010,80 m2.

Datos registrales: Finca número 1816 (y no 1896, como erróneamente se dijo). Folio 126 del Libro 25 y Folio 92 del Libro 113. Ayuntamiento de Formentera.

Titular: sr. José Rosselló Castelló 100%

Cargas: libre, según nota simple del Registro de la Propiedad (se han cancelado las hipotecas que constaban en favor del Banco de la Exportación SA que resultaba de la inscripción 2ª y en favor de D Rafael Serratos Caturla, para su régimen de gananciales con Dña Ángeles Selva Roca de Togores que resultaba de la inscripción 3ª), por caducidad, en virtud de instancia de 9 de agosto de 2013, con inscripción de 18 de septiembre de 2013, según información del propio Registro.

Se acompaña como anexo núm. 4 planos de las fincas remanentes y de las fincas de cesión obligatoria con destino a urbanizar los viales en duplicado ejemplar.

**SEGUNDO.- Estos terrenos cedidos tienen la condición de suelo demanial afecto al uso y servicio público.**

**Dado que se trata de una cesión anticipada de terrenos de cesión obligatoria y gratuita,** el aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario como titular de los terrenos objeto de cesión, se materializará a favor de éste en el Proyecto de Reparcelación • instalación o equidistribución que se envíe en su día.

Expresamente se establece que no existen costes de urbanización en el ámbito cedido dado que la revisión de las NNSS 2010 prevén por ejecución directa la urbanización de los sistemas generales y dotaciones públicas dentro de la UA SFC-03.

**TERCERO.-** El Consell Insular de Formentera acepta la cesión de estas porciones segregadas con el compromiso de destinar y afectar a los terrenos a su destino conforme establezca el planeamiento vigente. Con la firma del presente acuerdo el Consejo Insular de Formentera pasa a ser propietario ya disponer de completa disponibilidad sobre los terrenos y podrá entrega ejecutar la obra indicada.

**CUARTO.-** El Consell Insular de Formentera incorporará a la Memoria ya cuantos documentos integren los instrumentos de ordenación detallada y reparcelación de la UA SFC-03 a la hora de su desarrollo por sus integrantes, el presente Convenio urbanístico, el cual se incluir entre la documentación sometida a trámite y información pública de los instrumentos de gestión urbanística de los que forme parte.

**QUINTO.-** El presente convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo. Para lo no regulado de forma expresa en el presente convenio, las partes se someten a lo previsto en el artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, en los artículos 11 , 16.3 y 47 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, en la redacción que resulta de la disposición final 12ª de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y demás normativa aplicable en cada momento.

**SEXTO.-** El Consell Insular de Formentera asumirá íntegramente todas y cada una de los gastos, tributos y cualquier otro gravamen que derive de este acto, del otorgamiento de los documentos públicos o privados necesarios.

Las partes se comprometen a suscribir todas las subsanaciones o documentos que sean necesarios para la constancia registral de la cesión.

**SÉPTIMO.-** En caso de transmisión de la propiedad o constitución de cualquier otro derecho real, el nuevo titular o causahabientes se subrogarán en los mismos derechos y obligaciones derivados del presente convenio.

**OCTAVO.-** Las controversias que, en su caso, surjan entre las partes, cualquiera que sea su objeto, serán resueltas por la jurisdicción contenciosa administrativa, una vez se haya agotado la vía administrativa.

En caso de incumplimiento por parte del Consell Insular serán de aplicación las indemnizaciones que resulten de la legislación vigente en





cada momento.

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, que, después de haber sido leída la presente, la firman, junto con toda la documentación anexa que forma parte íntegramente, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

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

D. José Roselló Castelló

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

Anexo nº 1: Certificado de dominio y cargas del Registro de la Propiedad núm. 4 de Ibiza y nota simple de fecha 11 de noviembre de 2013 (libre de cargas).

Anexo nº 2: Ficha catastral descriptiva y gráfica

Anexo nº 3: Plano 01 de situación, plano 02 del proyecto de Variante, plano 03 de las fincas iniciales y plano 04 de las fincas resultantes.

Anexo nº 4: Planos de las fincas remanentes y de fincas de cesión obligatoria, en duplicado ejemplar ".

**SEGUNDO.-** A partir de tener la disponibilidad de los terrenos el Consell Insular ha construido la citada variante, la cual ya está abierta y en uso.

**TERCERO.-** No consta que a estas alturas ni este Consell ni el Sr. Roselló Castelló hayan inscrito, respectivamente en el Registro de la Propiedad, a nombre de cada uno los terrenos derivados de la ejecución del anterior Convenio, y en virtud de los que se adjudican a esta Administración los terrenos que se le han cedido y mantiene el citado Sr. los terrenos que siguen siendo de su propiedad.

Esto es lo que se deriva de certificado del Registro de la Propiedad, de fecha 10 de octubre de 2014, de la que se deriva que el conjunto de los terrenos siguen inscritos a nombre de este Sr., y que podemos resumir así:

Parcela catastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superficie según registro: 54.737 m2.

Datos registrales: Finca número 1816. Folio 126 del Libro 25 del Tomo 361. Ayuntamiento de Formentera.

Titular: sr. José Roselló Castelló 100%

Cargas: libre, en virtud de documentos presentados el 29 de julio de 2013 (con inscripción de 9 de agosto de 2013, según se deriva del propio Registro) y de instancia presentada el 9 de agosto de 2013 (con inscripción 18 de septiembre de 2013, según se deriva del propio Registro).

**CUARTO.-** Sí consta, sin embargo, y se ha podido comprobar que se sufrió una omisión involuntaria en el citado Convenio urbanístico, respecto de unos de los terrenos propiedad del Sr. Roselló Castelló, y que han pasado a ser titularidad de este Consejo; terrenos que tienen cargas aparentes y notorias *-facta concludentia-* a considerar y mantener.

En efecto, como se deriva de informe del Sr. Francisco Ribas Tur, arquitecto técnico de nuestra corporación (de este septiembre de 2014) resulta, entre otros, lo siguiente:

"En el interior de los terrenos propiedad de D. José Roselló Castelló, existen dos servidumbres y una pequeña edificación que se deben reflejar en el citado convenio.

1º.- Un Pozo de captación de agua potable, que está ubicado dentro del terrenos calificados como ELP. Se adjunta Acta fundacional de la comunidad que rige la explotación de dicho Pozo, y fotografía como ANEXO núm. 1.

2º.- Un tramo de la red pública de saneamiento de San Francisco Javier, que parte de un pozo de registro ubicado en la zona calificada de ELP, cercana al Pozo de captación de aguas y tiene otro pozo de registro en la zona calificada de suelo Urbano unifamiliar. Se adjunta Plano de la concesionaria AQUALIA, y fotografías como ANEXO núm. 2.

3º.- Una pequeña edificación de una mínima entidad constructiva, destinada a la guarda de ganado de la finca de una superficie aproximada de 18 m2.

Estas servidumbres se deben contemplar al Convenio Urbanístico de la siguiente manera:

Respecto al Pozo de captación de agua potable, el Consell de Formentera reconoce su existencia y reconoce a los propietarios el derecho de paso de las tuberías de suministro eléctrico y de agua potable así como la servidumbre de paso para su mantenimiento y reparación.

Respecto a tramo de la red de aguas residuales, el Consell de Formentera se compromete a su eliminación en el momento en que se pretenda edificar por parte de la propiedad de los terrenos por donde tiene su trazado, siendo por cuenta del Consejo Insular los gastos que se originan



por este motivo.

Respecto a la edificación, se construirá una nueva, de 6x3 m y 2,4 m de altura en el sur de la variante, de acuerdo con el replanteo in situ que se haga, junto con la propiedad ".

**QUINTO.-** Del informe anterior se deriva, con respecto al pozo, que se adjunta copia de un documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás, de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución textualmente lo siguiente: "*una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA TANCA VELLA' en San Francisco Javier*", formandola las siguiente personas: el Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); D. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...), el Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) Y el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), propietario de los terrenos donde se encuentra el pozo.

El documento, con diez estipulaciones a modo de clausulado, está firmado por los cuatro.

Del documento citado se desprende, entre otras cuestiones, que estamos ante una comunidad de bienes, a propósito del pozo; todo obligándose el Sr. Roselló Castelló a facilitar el acceso al pozo, por parte de los otros comuneros, por los terrenos de propiedad del citado Sr.

Finalmente, nos interesa la cláusula décima, de la que se deriva que "en cualquier momento, a petición de uno de los asociados, deba elevarse a escritura pública este documento, siendo los gastos que por ello se causaren a cargo del peticionario". No consta que esto último nunca se haya hecho.

Consta, por último, que el citado pozo suministra actualmente agua potable a los anteriores Sres. y/o sus sucesores.

El informe presente se emite en base a los siguientes **FUNDAMENTOS DE DERECHO**:

**PRIMERO.-** Dada la realidad descrita en los ANTECEDENTES DE HECHO, hay que redactar una adenda al anterior Convenio urbanístico en el sentido de reconocer fehacientemente todo lo dicho, incluido el hecho de que si bien se trata (el EL-P), efectivamente, de un espacio libre público, demanial y afecto al servicio público (y, en consecuencia, conforme a las reglas de los bienes demaniales, no susceptible de ser grabado), resulta que sin embargo estamos ante una realidad insoslayable, previa a ser zona demanial, por lo que resulta preciso reconocerlo, por la propia realidad de las cosas y el valor que tiene la existencia de esta situación, con el añadido de que el pozo ya tiene, al menos documentado, más de 30 años.

También hay que dejar constancia de que la adenda que se haga la firmará el Sr. Roselló Castelló, pero se deberá comunicar a los Sres. que forman la comunidad del pozo (y/o sus sucesores), actuando aquel en beneficio de la comunidad, como se deriva de la lectura finalista de los artículos 392 a 406 del Código Civil, a propósito de la comunidad de bienes.

**SEGUNDO.-** En consecuencia se podría redactar un documento del tenor siguiente:

**"ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES VIARIOS.**

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

#### **REUNIDOS**

Por una parte,

El sr. Jaime Ferrer Ribas, en su condición de Presidente del Consell Insular de Formentera, quien actúa en nombre y representación de la Corporación que preside, de acuerdo del artículo 9.2.q de la Ley 8/2000, 27 de octubre, de consejos insulares.

Asistido por el sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez, Secretario del Consell Insular de Formentera, a los efectos de dar fe, asistir y asesorar al sr. Presidente en cumplimiento de lo establecido en los artículos 2 y 3 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional, todo ello en relación al artículo 92 bis, apartado 1.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

Por otra, el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), En su propio nombre.

Las partes reunidas, en la representación que ostentan, y específicamente según lo ha resuelto el Pleno de la Corporación con fecha ... de ... de 2014 (donde se aprobó la ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA AL CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES VIARIOS relativo a los terrenos que se dirán), se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente documento, y en virtud del mismo, de mutuo acuerdo



## MANIFIESTAN

**PRIMERO.-** Que se firmó el correspondiente Convenio urbanístico el 11 de noviembre de 2013 entre este Consejo y el Sr. José Roselló Castelló sobre cesión anticipada de terrenos al Consell Insular de Formentera que han permitido la construcción de la variante de San Francisco Javier y que se enmarca dentro de la Unidad de Actuación de San Francisco Javier UA SFC-3.

**SEGUNDO.-** Que a partir de tener la disponibilidad de los terrenos el Consell Insular ha construido la citada variante, la cual ya está abierta y en uso.

**TERCERO.-** Que no consta que a estas alturas ni este Consell ni el Sr. Roselló Castelló hayan inscrito, respectivamente en el Registro de la Propiedad, a nombre de cada uno los terrenos derivados de la ejecución del anterior Convenio, adjudicándose esta Administración los terrenos que se le han cedido y manteniendo el citado Sr. los terrenos que siguen siendo de su propiedad.

Esto es lo que se deriva de certificado del Registro de la Propiedad, de fecha 10 de octubre de 2014, de la que se desprende que el conjunto de los terrenos siguen inscritos a nombre de este Sr., y que podemos resumir así:

Parcela catastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superficie según registro: 54.737 m<sup>2</sup>.

Datos registrales: Finca número 1816. Folio 126 del Libro 25 del Tomo 361. Ayuntamiento de Formentera.

Titular: sr. José Roselló Castelló 100%

Cargas: libre, en virtud de documentos presentados el 29 de julio de 2013 (con inscripción de 9 de agosto de 2013, según se deriva del propio Registro) y de instancia presentada el 9 de agosto de 2013 (con inscripción 18 de septiembre de 2013, según se deriva del propio Registro).

**CUARTO.-** Que sí consta, sin embargo, y se ha podido comprobar que se sufrió una omisión involuntaria en el citado Convenio urbanístico, respecto de unos de los terrenos propiedad del Sr. Roselló Castelló, y que han pasado a ser titularidad de este Consejo; terrenos que tienen cargas aparentes a considerar y mantener.

En efecto, como se deriva de informe del Sr. Francisco Ribas Tur, arquitecto técnico de nuestra corporación (de este septiembre de 2014) resulta, entre otros, lo siguiente:

"En el interior de los terrenos propiedad de D. José Roselló Castelló, existen dos servidumbres y una pequeña edificación que se deben reflejar en el citado convenio.

1º.- Un Pozo de captación de agua potable, que está ubicado dentro del terrenos calificados como ELP. Se adjunta Acta fundacional de la comunidad que rige la explotación de dicho Pozo, y fotografía como ANEXO núm. 1.

2º.- Un tramo de la red pública de saneamiento de San Francisco Javier, que parte de un pozo de registro ubicado en la zona calificada de ELP, cercana al Pozo de captación de aguas y tiene otro pozo de registro en la zona calificada de suelo Urbano unifamiliar. Se adjunta Plano de la concesionaria AQUALIA, y fotografías como ANEXO núm. 2.

3º.- Una pequeña edificación de una mínima entidad constructiva, destinada a la guarda de ganado de la finca de una superficie aproximada de 18 m<sup>2</sup>.

Estas servidumbres se deben contemplar al Convenio Urbanístico de la siguiente manera:

- Respecto al Pozo de captación de agua potable, el Consejo de Formentera reconoce su existencia y reconoce a los propietarios el derecho de paso de las tuberías de suministro eléctrico y de agua potable así como la servidumbre de paso para su mantenimiento y reparación .
- Respecto a tramo de la red de aguas residuales, el Consell de Formentera se compromete a su eliminación en el momento en que se pretenda edificar por parte de la propiedad de los terrenos por donde tiene su trazado, siendo por cuenta del Consejo Insular los gastos que se originan por este motivo.
- Respecto a la edificación, se construirá una nueva, de 6x3 m y 2,4 m de altura en el sur de la variante, de acuerdo con el replanteo in situ que se haga, junto con la propiedad ".

**QUINTO.-** Del informe anterior se deriva, con respecto al pozo, que se adjunta copia de un documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás , de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución textualmente lo siguiente: "una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA TANCA VELLA' en San Francisco Javier", formandola las siguiente personas: el Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...); Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) Y el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), propietario de los terrenos donde se encuentra el pozo.

El documento, con diez estipulaciones a modo de clausulado, está firmado por los cuatro.





Del documento citado se desprende, entre otras cuestiones, que estamos ante una comunidad de bienes, a propósito del pozo; todo obligándose el Sr. Roselló Castelló facilitar el acceso al pozo, por parte de los otros comuneros, por los terrenos de propiedad del citado Sr.

Finalmente, nos interesa la cláusula décima, de la que se deriva que "en cualquier momento, a petición de uno de los asociados, deba elevarse a escritura pública este documento, siendo los gastos que por ellos se causaren a cargo del peticionario". No consta que esto último nunca se haya hecho.

Consta, por último, que el citado pozo suministra actualmente agua potable a los anteriores Sres. y/o sus sucesores.

**SEXTO.-** Conocidos los expresados antecedentes, los abajo firmantes (asumiendo además, el Sr. Roselló Castelló la defensa de hecho de la comunidad de propietarios del pozo, conforme a los artículos 392 a 406 del Código Civil, y con el fin de beneficiar a la dicha comunidad y actuar en favor de ella), acuerdan redactar esta Adenda, con sujeción a lo que a continuación:

#### **PACTAN**

**PRIMERO.-** En virtud de la Adenda presente, y respecto a los terrenos ubicados en la parcela 868 m2 calificada como EL-P (que tienen la condición de suelo demanial afecto al uso y servicio público), que corresponden al Consell Insular de Formentera, esta Administración:

- a) Reconoce la existencia manifiesta e insoslayable del pozo descrito en los antecedentes, que pertenece en comunidad los siguientes titulares (o sus sucesores): Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), Sr. Federico Verdura Colomar, titular del DNI núm. (...); Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...) Y Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) Tal y como se describe en el documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás, de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución 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 "; y el uso actual de este pozo. La ubicación exacta deriva del ANEXO núm. 1.
- b) Reconoce la existencia de un tramo de la red pública de saneamiento de San Francisco Javier, que parte de un pozo de registro ubicado en esta zona de EL-P, próxima al pozo de captación de aguas recién mencionado y que tiene otro pozo de registro en la zona calificada de suelo Urbano unifamiliar. La ubicación exacta deriva del ANEXO núm. 2.
- c) Reconoce la existencia de una pequeña edificación de una mínima entidad constructiva, destinada a la guarda del ganado de la finca, de una superficie aproximada de 18 m2.

**SEGUNDO.-** A los efectos oportunos, se reconocen estas cargas, como servidumbres (y evidencias notorias que hay que mantener / reconocer), y el Consell Insular se obliga a lo siguiente:

- a) Respecto al pozo de captación de agua potable, se reconoce su existencia manifiesta y su uso y se reconoce a los propietarios que forman su comunidad, el derecho de paso de las tuberías de suministro eléctrico y de agua potable así como la correspondiente servidumbre de paso para su mantenimiento y reparación, por el lugar que menos perjudique el EL-P.
- b) Respecto a tramo de la red de aguas residuales, se establece el compromiso de su eliminación en el momento en que se pretenda edificar por parte de la propiedad de los terrenos por donde tiene su trazado, siendo por cuenta del Consell Insular los gastos que se originan por este motivo.
- c) Respecto a la edificación, se construirá una nueva, de 6x3 m y 2,4 m de altura, en el sur de la variante, de acuerdo con el replanteo in situ que se haga, junto con la propiedad.

Así se hará constar, de forma preceptiva, al otorgar las correspondientes escrituras públicas o documentos administrativos equivalentes (si fuese el caso), y esta Adenda complementa a todos los efectos el Convenio urbanístico firmado el día 11 de noviembre de 2013, todo ello de cara a que todo conste en el Registro de la Propiedad.

Además, se comunicará el contenido de esta Adenda a las personas que forman la comunidad del pozo de captación de agua y, si fuese el caso, a sus sucesores, a los efectos oportunos.

**TERCERO.-** La Adenda al convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo. Para lo no regulado de forma expresa en el presente convenio, las partes se someten a lo previsto en el artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, en los artículos 11, 16.3 y 47 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, en la redacción que resulta de la disposición final 12ª de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y demás normativa aplicable en cada momento, en particular a lo establecido en la citada Ley 2/2014, de 25 de marzo, artículos 18 a 21, sobre convenios urbanísticos.

**CUARTO.-** El Consell Insular de Formentera asumirá íntegramente todas y cada uno de los gastos, tributos y cualquier otro gravamen que derive de este acto, del otorgamiento de los documentos públicos o privados necesarios.

Las partes se comprometen a suscribir todas las enmiendas, concreciones adicionales o documentos que sean necesarios para la constancia registral de la cesión.



**QUINTO.-** En caso de transmisión de la propiedad o constitución de cualquier otro derecho real, el nuevo titular o causahabientes se subrogarán en los mismos derechos y obligaciones derivados del presente convenio.

**SEXTO.-** Las controversias que, en su caso, surjan entre las partes, cualquiera que sea su objeto, serán resueltas por la jurisdicción contenciosa administrativa.

En caso de incumplimiento por parte del Consell Insular serán de aplicación las indemnizaciones que resulten de la legislación vigente en cada momento.

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, que, después de haber sido leída la presente, la firman, junto con toda la documentación anexa que forma parte íntegramente, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Sr. Jaume Ferrer Ribas  
Presidente del Consell Insular de Formentera

Sr. José Roselló Castelló

Sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez  
Secretario del Consejo Insular de Formentera

Anexo núm. 1: plano de la parcela de EL-P, donde se ubica el pozo de captación de agua potable.

Anexo núm. 2: plano de la parcela de EL-P, donde se ubica el tramo de red pública de saneamiento.

Anexo núm. 3: copia del Convenio urbanístico firmado el 11 de noviembre de 2013.

Anexo núm. 4: copia del documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás, de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución textualmente lo siguiente: "una asociación para la Explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA TANCA VELLA' en San Francisco Javier";

Anexo núm. 5: certificado del Registro de la Propiedad núm. 4 de Ibiza, de fecha 10 de octubre de 2014".

**TERCERO.-** La normativa a tener en cuenta es la siguiente, a propósito del procedimiento a seguir para aprobar Convenios urbanísticos (y, en este caso, una Adenda a un Convenio ya firmado), por parte de esta corporación:

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

**artículo 22**

2. corresponderán, en todo caso, en el Pleno municipal en los Ayuntamientos, ya 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 planos y demás Instrumentos de Ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los Convenios que tengan como Objeto la alteración de cualesquiera de dichos Instrumentos.

...

**artículo 47 ter**

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:

- ll) 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 debería tener a disposición de los Ciudadanos o





Ciudadanas que el solicitan, copias completas de los Instrumentos de Ordenación territorial y urbanística vigente en super ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los Convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán miedo mitjans telemáticos el contenido actualizado de los Instrumentos de Ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de super sometimiento a información pública y de cualesquiera Actos de tramitaciones que Sean relevantes para sume aprobación o alteración. En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entendido supramunicipales que tengan atribuida la funcionaria de asistencia y cooperación técnica con Ellos, que debería prestarle 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 ordenaciones, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deba hacerse constar en el Expediente la identidad de todos los Propietarios o titulares de Otros Derechos reales sobre las fincas afectadas durant los cinco años anteriores a super iniciación, segun 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 lo 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 corresÂpondiente, no podrán estableci 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, Debén ser sometidos al Trámite de información pública en los tÃ©rminos y miedo el Plaza que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínima exigida en la legislación sobre proceÂdimiento administrativo común, y Debén publicarse en la forma y con el contenido que determinan las leyes.

2. Los Acuerdos de aprobación definitiva de todos los Instrumentos de Ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» corresÂpondiente. 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 alteraciones de Instrumentos de Ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deba incluir un resumen ejecutivo expresivo de los Sigüientes extremos:

- a) Delimitación de los Ámbitos en los que la Ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de super situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En sume 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 impulsar la publicidad telemática del contenido de los Instrumentos de Ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de super 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 Plaza Máximo establecido Dara Lugar a indemnización a los Interesados por el importe de los gastos en que Hayani incurrido para la presentación de sobre Solicitudes, salvo en los casos en que tiene lugar entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de Conformidad con la legislación aplicable.

6. Los Instrumentos de Ordenación urbanística cuyo proceÂdimiento de APROBACION se inicie de oficio por la Administración competente para sume instrucciones, pero cuya aprobación definitiva competa a un órgano de otra Administración, se entendería definitivamente aprobados en el Plaza que senale la legislación urbanística.

7. En todo caso, en la tramitación de los Instrumentos de Ordenación territorial y urbanística deba 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 ya las actuaciones edificatorias**

1. Las actuaciones de Urbanización que se refiere el artículo 14.1 a) comportan los Sigüientes Deberes legales:

c) Coste y, en super caso, ejecutar Todas las obras de Urbanización previstas en la Actuación corresÂpondiente, así como las infraestructuras





de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuaciones que está demande miedo sume Dimensión y características específicas, sino perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sobre empresas prestadoras, en los tÁ © rminos que se estipulan en los Convenios que en efecto se suscriban y que debieran ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de ACUERDO, dicha Administración decidirá el procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el parrafo anterior, entender Incluidas las de potabilización, suministros y depuración de agua que se requiere conforme sume legislación reguladora, y la legislación sobre ordenacion territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requiere 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 suscitaran como ocasiones o como consecuencia de los Actos y Convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los organos competentes de las Administraciones Públicas y los Propietarios, individuales o asociados, o promotoras de actuaciones de transformación urbanística, incluyendo las relativas a cesionaria de Terrenos para urbanizar o edificar.

#### **Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.**

#### **Artículo 85 Informes previos de adecuación a la legalidad**

1. Se Necesario el informe Previo del secretario o de la secretaria y, en su PROCEDE, del interventor o de la interventora o de Quienes legalmente las sustituyan, para la adopción de Acuerdos en los Siguietes casos:

- a) Cuando se fia en materias para las que se Exige una mayoría absoluta o calificada.
- b) Siempre que el ordene el presidente o la presidenta de la corporación o el solicite un tercio de los Miembros que la integran, con antelación suficiente a la celebración de la sesión.
- c) imposiciones y ordenaciones de los recursos Propios de carácter tributario.
- d) En Los otros Supuestos establecidoen miedo las leyes.

2. Los informes preceptivos a los que se refiere el número anterior se emite por escrito con indicaciones 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 miedo 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 Siguietes:

- m) Acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los Instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.
- o) alteracion de la calificacion jurídica de los Bienes demaniales o comunales ".

#### **Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo**

### **capítulo III** **convenios urbanísticos**

#### **artículo 18**

#### **Concepto, principios, objeto y límites de los convenios**

1. Los consejos insulares y los ayuntamientos, conjunta o separadamente, pueden suscribir convenios con personas públicas o privadas para col • laborar en una actividad urbanística más eficiente y eficaz, teniendo que contar siempre con la participación de las personas propietarias y de

todas aquellas que ostenten facultades dominicales sobre los terrenos.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el apartado 1 anterior se rigen por los principios de transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos pueden tener uno o dos de estos objetos:

La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor.

Los términos y las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

4. Son nulo • de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, salvo que el objeto sea precisamente modificarlas siguiendo el procedimiento y cumpliendo los requisitos que corresponden según la legislación vigente. No podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente ni en perjuicio de las personas propietarias afectadas.

5. Los convenios urbanísticos tienen naturaleza jurídico y las cuestiones relativas al cumplimiento, la interpretación, los efectos y la extinción de estos son competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

#### **artículo 19**

##### **Convenios sobre planeamiento**

1. Se consideran convenios sobre planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o la modificación del planeamiento urbanístico. Se podrán referirse también a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2. La aprobación de estos convenios corresponde al ayuntamiento, que debe establecer previamente un periodo de información pública de un plazo mínimo de un mes, y anunciarlo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la web o punto de acceso electrónico oficial. El anuncio debe incluir el contenido íntegro del convenio o indicar expresamente el lugar o el punto de acceso electrónico donde se puede consultar.

3. El ayuntamiento tiene que tramitar la aprobación o la alteración del planeamiento a que se haya comprometido, pero conserva la plena potestad de planeamiento por razones de interés público. Si finalmente no se aprueba el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto sin que pueda comportar enriquecimiento injusto.

#### **artículo 20**

##### **Convenios de gestión**

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración de este planeamiento.

2. Los convenios en que se acuerde, de manera excepcional y únicamente en los supuestos específicos en que lo previsto en esta ley, el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento a cambio del pago de una cantidad sustitutoria en metálico • lico, incluirán la valoración pericial que corresponda, de acuerdo con la normativa vigente en materia de valoraciones urbanísticas, validada expresamente por el personal técnico municipal competente.

3. Las personas particulares que suscriban el convenio, con la conformidad de todas las personas propietarias afectadas, y asuman la responsabilidad completa de la urbanización en un ámbito de actuación urbanística, pueden definir su ejecución.

4. La aprobación de estos convenios corresponde al ayuntamiento, que debe establecer previamente un periodo de información pública de un plazo mínimo de un mes, y anunciarlo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la web o punto de acceso electrónico oficial. El anuncio debe incluir el contenido íntegro del convenio o indicar expresamente el lugar o el punto de acceso electrónico donde se puede consultar.

#### **artículo 21**

##### **Publicidad e impugnación de los convenios**

1. El texto íntegro de los convenios, junto con el acuerdo de aprobación, se publicará en los mismos términos y requisitos que se exigen para la publicación de los instrumentos de planeamiento, de acuerdo con la legislación de régimen local o con la presente ley.

2. En todos los municipios debe haber un registro de convenios administrativos urbanísticos, en el que se anotará el nombre del convenio, y un archivo de convenios administrativos urbanísticos, en que se ha de custodiar un ejemplar completo del texto definitivo y, en su caso, de su documentación, que debe incorporar la del planeamiento o del instrumento de gestión a que se refiere.



3. El ejemplar custodiado en el archivo al que se refiere el apartado 2 anterior da fe, con todos los efectos legales, del contenido del convenio.
4. Todos los ciudadanos tienen derecho a consultar los registros y los archivos a los que se refiere este artículo, ya obtener certificados y copias de las anotaciones que se hagan y de los documentos que se custodien.
5. Los actos administrativos de aprobación de los convenios urbanísticos y su contenido quedan asimismo sometidos al régimen de acción pública que regula el artículo 14 de esta ley. "

**CUARTO.-** El procedimiento a seguir, de cara a la aprobación de la Addenda presente, es el siguiente:

A.- Incoación del expediente sobre aprobación de la Adenda presente, por el Pleno.

B.- Sometimiento a información pública en el BOIB y en la página web de esta corporación (en concreto en el punto electrónico de carácter o contenido urbanístico, con información pública específica), así como en el tablón de anuncios, todo ello por un plazo de un mes, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.4 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. Adicionalmente, si se considera oportuno, se puede dar información adicional a través de uno de los diario de mayor circulación en la isla.

C.- Resolución de las alegaciones formuladas, en el caso de que haya habido alegaciones, y aprobación propiamente dicha de la Adenda, por el Pleno.

D.- Publicación del texto íntegro de la Adenda al Convenio, junto con el acuerdo de aprobación, en los mismos términos y requisitos que se exigen para la publicación de los instrumentos de planeamiento.

**QUINTO.-** En cuanto a la mayoría necesaria para aprobar esta Adenda, nos encontramos que no es preciso, aunque el contenido que tiene (que afecta a una zona demanial), que se apruebe por mayoría absoluta, en tanto que si bien es cierto que estamos reconociendo una carga en una zona demanial, y esto implicaría alteraciones en la calificación jurídica absoluta de los bienes demaniales, sin embargo resulta que esta carga es, en realidad previa e insoslayable para realidad, su consideración como zona demanial; y que ha sido en virtud del Convenio urbanístico de fecha 11 de noviembre de 2013 que esa zona demanial se constituyó como EL-P, cuando ya tenía las cargas notorias descritas en este informe (pozo de captación de agua potable, afectaciones por la red pública de saneamiento y la pequeña edificación existente, todo debiéndose construir una equivalente en el lado sur de la variante, con arreglo a la propiedad, en la parte restante de la finca), las cuales son más que evidentes . Tampoco el Convenio citado no requirió, per se, la mayoría absoluta.

**En consecuencia,**

para aprobar ese borrador o proyecto de Adenda, es necesaria la mayoría simple, por parte del Pleno, informando FAVORABLEMENTE SU APROBACIÓN, si se sigue el procedimiento mencionado.

De lo cual informo según mi leal saber y entender y sin perjuicio del mejor criterio de personas más doctas en Derecho a las que somete este informe, y en particular de lo que pueda considerar el Pleno de la Corporación, al que corresponde, en último término, de decidir.

Formentera, 20 de octubre de 2014.

Con la plena conformidad de Ángel C. Navarro Sánchez ex artículo 174 del ROF y ex artículo 3.b del RD 1174/1987.

El Letrado,

David Francés Alonso

Secretario habilitado nacional del Consell Insular de Formentera

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22, apartado c, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se propone al pleno la adopción del siguiente

**ACUERDO**

**1º.- INCOAR** el expediente sobre aprobación de la Adenda al Convenio Urbanístico de cesión anticipada al Consell Insular de Formentera de terrenos destinados a sistemas generales viarios vinculados a la ejecución de la variante Este de San Francisco, concretamente en la unidad de actuación denominada UA SFC-03, según la siguiente minuta:

**"ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES VIARIOS.**

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





## REUNIDOS

Por una parte,

El sr. Jaume Ferrer Ribas, en su condición de Presidente del Consell Insular de Formentera, quien actúa en nombre y representación de la Corporación que preside, de acuerdo del artículo 9.2.q de la Ley 8/2000, 27 de octubre, de consejos insulares.

Asistido por el sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez, Secretario del Consell Insular de Formentera, a los efectos de dar fe, asistir y asesorar al sr. Presidente en cumplimiento de lo establecido en los artículos 2 y 3 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional, todo ello en relación al artículo 92 bis, apartado 1.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

Por otra, el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), En su propio nombre.

Las partes reunidas, en la representación que ostentan, y específicamente según lo ha resuelto el Pleno de la Corporación con fecha ... de ... de 2014 (donde se aprobó la ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES VIARIOS relativo a los terrenos que se dirán), se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente documento, y en virtud del mismo, de mutuo acuerdo

## MANIFIESTAN

**PRIMERO.-** Que se firmó el correspondiente Convenio urbanístico el 11 de noviembre de 2013 entre este Consell y el Sr. José Roselló Castelló sobre cesión anticipada de terrenos al Consell Insular de Formentera que han permitido la construcción de la variante de San Francisco Javier y que se enmarca dentro de la Unidad de Actuación de San Francisco Javier UA SFC-03.

**SEGUNDO.-** Que a partir de tener la disponibilidad de los terrenos el Consell Insular ha construido la citada variante, la cual ya está abierta y en uso.

**TERCERO.-** Que no consta que a estas alturas ni este Consell ni el Sr. Roselló Castelló hayan inscrito, respectivamente en el Registro de la Propiedad, a nombre de cada uno los terrenos derivados de la ejecución del anterior Convenio, adjudicándose esta Administración los terrenos que se le han cedido y manteniendo el citado Sr. los terrenos que siguen siendo de su propiedad.

Esto es lo que se deriva de certificado del Registro de la Propiedad, de fecha 10 de octubre de 2014, de la que se desprende que el conjunto de los terrenos siguen inscritos a nombre de este Sr., y que podemos resumir así:

Parcela catastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superficie según registro: 54.737 m2.

Datos registrales: Finca número 1816. Folio 126 del Libro 25 del Tomo 361. Ayuntamiento de Formentera.

Titular: sr. José Roselló Castelló 100%

Cargas: libre, en virtud de documentos presentados el 29 de julio de 2013 (con inscripción de 9 de agosto de 2013, según se deriva del propio Registro) y de instancia presentada el 9 de agosto de 2013 (con inscripción 18 de septiembre de 2013, según se deriva del propio Registro).

**CUARTO.-** Que sí consta, sin embargo, y se ha podido comprobar que se sufrió una omisión involuntaria en el citado Convenio urbanístico, respecto de unos de los terrenos propiedad del Sr. Roselló Castelló, y que han pasado a ser titularidad de este Consell; terrenos que tienen cargas aparentes a considerar y mantener.

En efecto, como se deriva de informe del Sr. Francisco Ribas Tur, arquitecto técnico de nuestra corporación (de este septiembre de 2014) resulta, entre otros, lo siguiente:

"En el interior de los terrenos propiedad de D. José Roselló Castelló, existen dos servidumbres y una pequeña edificación que se deben reflejar en el citado convenio.

1º.- Un Pozo de captación de agua potable, que está ubicado dentro del terrenos calificados como ELP. Se adjunta Acta fundacional de la comunidad que rige la explotación de dicho Pozo, y fotografía como ANEXO núm. 1.

2º.- Un tramo de la red pública de saneamiento de San Francisco Javier, que parte de un pozo de registro ubicado en la zona calificada de ELP, cercana al Pozo de captación de aguas y tiene otro pozo de registro en la zona calificada de suelo Urbano unifamiliar. Se adjunta Plano de la concesionaria AQUALIA, y fotografías como ANEXO núm. 2.

3º.- Una pequeña edificación de una mínima entidad constructiva, destinada a la guarda de ganado de la finca de una superficie aproximada de 18 m2.

Estas servidumbres se deben contemplar al Convenio Urbanístico de la siguiente manera:



Respecto al Pozo de captación de agua potable, el Consell de Formentera reconoce su existencia y reconoce a los propietarios el derecho de paso de las tuberías de suministro eléctrico y de agua potable así como la servidumbre de paso para su mantenimiento y reparación .

Respecto a tramo de la red de aguas residuales, el Consell de Formentera se compromete a su eliminación en el momento en que se pretenda edificar por parte de la propiedad de los terrenos por donde tiene su trazado, siendo por cuenta del Consell Insular los gastos que se originan por este motivo.

Respecto a la edificación, se construirá una nueva, de 6x3 m y 2,4 m de altura en el sur de la variante, de acuerdo con el replanteo in situ que se haga, junto con la propiedad " .

**QUINTO.-** Del informe anterior se deriva, con respecto al pozo, que se adjunta copia de un documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás , de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución textualmente lo siguiente: "una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'Sa TANCA VELLA' en San Francisco Javier", formandola las siguiente personas: el Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...); Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) Y el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), propietario de los terrenos donde se encuentra el pozo.

El documento, con diez estipulaciones a modo de clausulado, está firmado por los cuatro.

Del documento citado se desprende, entre otras cuestiones, que estamos ante una comunidad de bienes, a propósito del pozo; todo obligándose M. Roselló Castelló facilitar el acceso al pozo, por parte de los otros comuneros, por los terrenos de propiedad del citado Sr.

Finalmente, nos interesa la cláusula décima, de la que se deriva que "en cualquier momento, a petición de uno de los asociados, deba elevarse a escritura pública este documento, siendo los gastos que por ellos se causaron a cargo del peticionario". No consta que esto último nunca se haya hecho.

Consta, por último, que el citado pozo suministra actualmente agua potable a los anteriores Sres. y/o sus sucesores.

**SEXTO.-** Conocidos los expresados antecedentes, los abajo firmantes (asumiendo además, el Sr. Roselló Castelló la defensa de hecho de la comunidad de propietarios del pozo, conforme a los artículos 392 a 406 del Código Civil, y con el fin de beneficiar a la dicha comunidad y actuar en favor de ella), acuerdan redactar esta Adenda, con sujeción a lo a continuación:

#### **PACTAN**

**PRIMERO.-** En virtud de la Adenda presente, y respecto a los terrenos ubicados en la parcela 868 m2 calificada como EL-P (que tienen la condición de suelo demanial afecto al uso y servicio público), que corresponden al Consell Insular de Formentera, esta Administración:

- a) Reconoce la existencia manifiesta e insoslayable del pozo descrito en los antecedentes, que pertenece en comunidad los siguientes titulares (o sus sucesores): Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...); Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...) Y Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) Tal y como se describe en el documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás, de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución 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 "; y el uso actual de este pozo. La ubicación exacta deriva del ANEXO núm. 1.
- b) Reconoce la existencia de un tramo de la red pública de saneamiento de San Francisco Javier, que parte de un pozo de registro ubicado en esta zona de EL-P, próxima al pozo de captación de aguas recién mencionado y que tiene otro pozo de registro en la zona calificada de suelo Urbano unifamiliar. La ubicación exacta deriva del ANEXO núm. 2.
- c) Reconoce la existencia de una pequeña edificación de una mínima entidad constructiva, destinada a la guarda del ganado de la finca, de una superficie aproximada de 18 m2.

**SEGUNDO.-** A los efectos oportunos, se reconocen estas cargas, como servidumbres (y evidencias notorias que hay que mantener / reconocer), y el Consejo Insular se obliga a lo siguiente:

- a) Respecto al pozo de captación de agua potable, se reconoce su existencia manifiesta y su uso y se reconoce a los propietarios que forman su comunidad, el derecho de paso de las tuberías de suministro eléctrico y de agua potable así como la correspondiente servidumbre de paso para su mantenimiento y reparación, por el lugar que menos perjudique el eL-P.
- b) Respecto a tramo de la red de aguas residuales, se establece el compromiso de su eliminación en el momento en que se pretenda edificar por parte de la propiedad de los terrenos por donde tiene su trazado, siendo por cuenta del Consejo Insular los gastos que se originan por este motivo.
- c) Respecto a la edificación, se construirá una nueva, de 6x3 m y 2,4 m de altura, en el sur de la variante, de acuerdo con el replanteo in situ que se haga, junto con la propiedad.





Así se hará constar, de forma preceptiva, al otorgar las correspondientes escrituras públicas o documentos administrativos equivalentes (si era el caso), y esta Adenda complementa a todos los efectos el Convenio urbanístico firmado el día 11 de noviembre de 2013, todo ello de cara a que todo conste en el Registro de la Propiedad.

Además, se comunicará el contenido de esta Adenda a las personas que forman la comunidad del pozo de captación de agua y, si era el caso, a sus sucesores, a los efectos oportunos.

**TERCERO.-** La Adenda al convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo. Para lo no regulado de forma expresa en el presente convenio, las partes se someten a lo previsto en el artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, en los artículos 11, 16.3 y 47 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, en la redacción que resulta de la disposición final 12ª de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y demás normativa aplicable en cada momento, en particular a lo establecido en la citada Ley 2/2014, de 25 de marzo, artículos 18 a 21, sobre convenios urbanísticos.

**CUARTO.-** El Consell Insular de Formentera asumirá íntegramente todas y cada una de los gastos, tributos y cualquier otro gravamen que derive de este acto, del otorgamiento de los documentos públicos o privados necesarios.

Las partes se comprometen a suscribir todas las enmiendas, concreciones adicionales o documentos que sean necesarios para la constancia registral de la cesión.

**QUINTO.-** En caso de transmisión de la propiedad o constitución de cualquier otro derecho real, el nuevo titular o causahabientes se subrogarán en los mismos derechos y obligaciones derivados del presente convenio.

**SEXTO.-** Las controversias que, en su caso, surjan entre las partes, cualquiera que sea su objeto, serán resueltas por la jurisdicción contenciosa administrativa.

En caso de incumplimiento por parte del Consejo Insular serán de aplicación las indemnizaciones que resulten de la legislación vigente en cada momento.

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, que, después de haber sido leída la presente, la firman, junto con toda la documentación anexa que forma parte íntegramente, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Sr. Jaume Ferrer Ribas  
Presidente del Consell Insular de Formentera

Sr. José Roselló Castelló

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

Anexo núm. 1: plano de la parcela de EL-P, donde se ubica el pozo de captación de agua potable.

Anexo núm. 2: plano de la parcela de EL-P, donde se ubica el tramo de red pública de xanejament.

Anexo núm. 3: copia del Convenio urbanístico firmado el 11 de noviembre de 2013.

Anexo núm. 4: copia del documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás, de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución textualmente lo siguiente: "una asociación para la Explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA TANCA VELLA' en San Francisco Javier";

Anexo núm. 5: certificado del Registro de la Propiedad núm. 4 de Ibiza, de fecha 10 de octubre de 2014".

**2º.- SOMETER** el anterior a INFORMACIÓN PÚBLICA en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y en la página web de esta corporación (en concreto en el punto electrónico de carácter o contenido urbanístico, con información pública específica), así como en el tablón de anuncios, todo ello por un plazo de un mes, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.4 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. Adicionalmente, se dará información adicional a través de uno de los diarios de mayor circulación en la isla.

**3º.- CONSIDERAR** que, para el caso de que se en formulen alegaciones, éstas corresponderá resolver al Pleno, al que corresponde la aprobación propiamente dicha del convenio.

**4º. NOTIFICAR** el acuerdo de aprobación inicial a los propietarios a los efectos de celebrar el trámite de audiencia.

**5º. CONSIDERAR QUE, EN SU DIA, DEBERÁ PUBLICAR** el texto íntegro de la Adenda al Convenio Urbanístico junto con el acuerdo de aprobación, en los mismos términos y requisitos que se exigen para la publicación de los instrumentos de planeamiento.



El Consejero,

Formentera, 21 de octubre de 2014 ".

Dado que la **Comisión Informativa de Territorio, Urbanismo, Medio Ambiente e Infraestructuras**, en la sesión ordinaria de 28 de octubre de 2014, en su función de dictaminar los asuntos que deben ser resueltos por el Pleno, con el voto a favor de los tres representantes del grupo político GxF y uno del grupo político PSOE que forman el equipo de Gobierno; y la abstención de los dos representantes del grupo político PP y el del grupo político GUIF, **informó favorablemente la propuesta.**

Explica la propuesta el citado Sr. Escandell Tur.

(...)

No se plantea ninguna cuestión.

**En consecuencia,**

sometido a votación de los miembros presentes del Pleno de la corporación -11, de un total de 13- se adopta, por MAYORÍA ABSOLUTA (en concreto por 7 votos a favor, esto es por el voto a favor de los 6 representantes del grupo político GxF y 1 de la representante del grupo político PSOE -que forman el equipo de Gobierno-, y la abstención de los 3 representantes del grupo político PP y 1 de la representante del grupo político GUIF), el siguiente

**ACUERDO**

**ÚNICO.- APROBAR** el texto anexo, que se reproduce por mayor seguridad jurídica. Se hace constar que en la propuesta transcrita, antes y ahora, en esta Acta se han omitido los datos personales y identificatorias exigidas, pero en el expediente constan completas (y así se pondrán cuando se otorguen los documentos concretos). Lo anterior se hace considerando el artículo 18.1 y 4 de la Constitución y de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999 de protección de datos personales.

**Texto anexo APROBADO:**

**1º.- INCOAR** el expediente sobre aprobación de la Adenda al Convenio Urbanístico de cesión anticipada al Consell Insular de Formentera de terrenos destinados a sistemas generales viarios vinculados a la ejecución de la variante Este de San Francisco, concretamente en la unidad de actuación denominada UA SFC-03, según la minuta que figura anexada más abajo.

**2º.- SOMETER** el anterior a INFORMACIÓN PÚBLICA en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y en la página web de esta corporación (en concreto en el punto electrónico de carácter o contenido urbanístico, con información pública específica), así como en el tablón de anuncios, todo ello por un plazo de un mes, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.4 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. Adicionalmente, se dará información adicional a través de uno de los diarios de mayor circulación en la isla.

**3º.- CONSIDERAR** que, para el caso de que se en formulen alegaciones, éstas corresponderá resolver al Pleno, al que corresponde la aprobación propiamente dicha del convenio.

**4º. NOTIFICAR** el acuerdo de aprobación inicial a los propietarios a los efectos de celebrar el trámite de audiencia.

**5º. CONSIDERAR QUE, EN SU DIA, DEBERÁ PUBLICAR** el texto íntegro de la Adenda al Convenio Urbanístico junto con el acuerdo de aprobación, en los mismos términos y requisitos que se exigen para la publicación de los instrumentos de planeamiento.

**TEXTO DE LA ADENDA:**

"ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES VIARIOS.

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

**REUNIDOS**

Por una parte,

El sr. Jaume Ferrer Ribas, en su condición de Presidente del Consell Insular de Formentera, quien actúa en nombre y representación de la Corporación que preside, de acuerdo del artículo 9.2.q de la Ley 8/2000, 27 de octubre, de consejos insulares.



Asistido por el sr. Ángel Custodio Navarro Sánchez, Secretario del Consell Insular de Formentera, a los efectos de dar fe, asistir y asesorar al sr. Presidente en cumplimiento de lo establecido en los artículos 2 y 3 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional, todo ello en relación al artículo 92 bis, apartado 1.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

Por otra, el Sr. José Roselló Castelló titular del DNI núm. (...), En su propio nombre.

Las partes reunidas, en la representación que ostentan, y específicamente según lo ha resuelto el Pleno de la Corporación con fecha ... de ... de 2014 (donde se aprobó la ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES VIARIOS relativo a los terrenos que se dirán), se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente documento, y en virtud del mismo, de mutuo acuerdo

#### MANIFIESTAN

**PRIMERO.-** Que se firmó el correspondiente Convenio urbanístico el 11 de noviembre de 2013 entre este Consell y el Sr. José Roselló Castelló sobre cesión anticipada de terrenos al Consell Insular de Formentera que han permitido la construcción de la variante de San Francisco Javier y que se enmarca dentro de la Unidad de Actuación de San Francisco Javier UA SFC-03.

**SEGUNDO.-** Que a partir de tener la disponibilidad de los terrenos el Consell Insular ha construido la citada variante, la cual ya está abierta y en uso.

**TERCERO.-** Que no consta que a estas alturas ni este Consell ni el Sr. Roselló Castelló hayan inscrito, respectivamente en el Registro de la Propiedad, a nombre de cada uno los terrenos derivados de la ejecución del anterior Convenio, adjudicándose esta Administración los terrenos que se le han cedido y manteniendo el citado Sr. los terrenos que siguen siendo de su propiedad.

Esto es lo que se deriva de certificado del Registro de la Propiedad, de fecha 10 de octubre de 2014, de la que se desprende que el conjunto de los terrenos siguen inscritos a nombre de este Sr., y que podemos resumir así:

Parcela catastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.

Superficie según registro: 54.737 m<sup>2</sup>.

Datos registrales: Finca número 1816. Folio 126 del Libro 25 del Tomo 361. Ayuntamiento de Formentera.

Titular: sr. José Roselló Castelló 100%

Cargas: libre, en virtud de documentos presentados el 29 de julio de 2013 (con inscripción de 9 de agosto de 2013, según se deriva del propio Registro) y de instancia presentada el 9 de agosto de 2013 (con inscripción 18 de septiembre de 2013, según se deriva del propio Registro).

**CUARTO.-** Que sí consta, sin embargo, y se ha podido comprobar que se sufrió una omisión involuntaria en el citado Convenio urbanístico, respecto de unos de los terrenos propiedad del Sr. Roselló Castelló, y que han pasado a ser titularidad de este Consejo; terrenos que tienen cargas aparentes a considerar y mantener.

En efecto, como se deriva de informe del Sr. Francisco Ribas Tur, arquitecto técnico de nuestra corporación (de este septiembre de 2014) resulta, entre otros, lo siguiente:

"En el interior de los terrenos propiedad de D. José Roselló Castelló, existen dos servidumbres y una pequeña edificación que se deben reflejar en el citado convenio.

1º.- Un Pozo de captación de agua potable, que está ubicado dentro del terrenos calificados como ELP. Se adjunta Acta fundacional de la comunidad que rige la explotación de dicho Pozo, y fotografía como ANEXO núm. 1.

2º.- Un tramo de la red pública de saneamiento de San Francisco Javier, que parte de un pozo de registro ubicado en la zona calificada de ELP, cercana al Pozo de captación de aguas y tiene otro pozo de registro en la zona calificada de suelo Urbano unifamiliar. Se adjunta Plano de la concesionaria AQUALIA, y fotografías como ANEXO núm. 2.

3º.- Una pequeña edificación de una mínima entidad constructiva, destinada a la guarda de ganado de la finca de una superficie aproximada de 18 m<sup>2</sup>.

Estas servidumbres se deben contemplar al Convenio Urbanístico de la siguiente manera:

Respecto al Pozo de captación de agua potable, el Consell de Formentera reconoce su existencia y reconoce a los propietarios el derecho de paso de las tuberías de suministro eléctrico y de agua potable así como la servidumbre de paso para su mantenimiento y reparación .

Respecto a tramo de la red de aguas residuales, el Consell de Formentera se compromete a su eliminación en el momento en que se pretenda edificar por parte de la propiedad de los terrenos por donde tiene su trazado, siendo por cuenta del Consejo Insular los gastos que se originan por este motivo.

Respecto a la edificación, se construirá una nueva, de 6,3 m y 2,4 m de altura en el sur de la variante, de acuerdo con el replanteo in situ que se haga, junto con la propiedad".

**QUINTO.-** Del informe anterior se deriva, con respecto al pozo, que se adjunta copia de un documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás, de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución textualmente lo siguiente: "una asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA TANCA VELLA' en San Francisco Javier", formandola las siguiente personas: el Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); D. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...); Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) Y el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), propietario de los terrenos donde se encuentra el pozo.

El documento, con diez estipulaciones a modo de clausulado, está firmado por los cuatro.

Del documento citado se desprende, entre otras cuestiones, que estamos ante una comunidad de bienes, a propósito del pozo; todo obligándose el Sr. Roselló Castelló facilitar el acceso al pozo, por parte de los otros comuneros, por los terrenos de propiedad del citado Sr.

Finalmente, nos interesa la cláusula décima, de la que se deriva que "en cualquier momento, a petición de uno de los asociados, deba elevarse a escritura pública este documento, Siendo los gastos que por ellos se causaron a cargo del peticionario". No consta que esto último nunca se haya hecho.

Consta, por último, que el citado pozo suministra actualmente agua potable a los anteriores Sres. y/o sus sucesores.

**SEXTO.-** Conocidos los expresados antecedentes, los abajo firmantes (asumiendo además, el Sr. Roselló Castelló la defensa de hecho de la comunidad de propietarios del pozo, conforme a los artículos 392 a 406 del Código Civil, y con el fin de beneficiar a la dicha comunidad y actuar en favor de ella), acuerdan redactar esta Adenda, con sujeción a lo a continuación:

#### **PACTAN**

**PRIMERO.-** En virtud de la Adenda presente, y respecto a los terrenos ubicados en la parcela 868 m2 calificada como EL-P (que tienen la condición de suelo demanial afecto al uso y servicio público), que corresponden al Consell Insular de Formentera, esta Administración:

d) Reconoce la existencia manifiesta e insoslayable del pozo descrito en los antecedentes, que pertenece en comunidad los siguientes titulares (o sus sucesores): Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...); Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...) Y Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...). Tal y como se describe en el documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás, de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución 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"; y el uso actual de este pozo. La ubicación exacta deriva del ANEXO núm. 1.

e) Reconoce la existencia de un tramo de la red pública de saneamiento de San Francisco Javier, que parte de un pozo de registro ubicado en esta zona de EL-P, próxima al pozo de captación de aguas recién mencionado y que tiene otro pozo de registro en la zona calificada de suelo Urbano unifamiliar. La ubicación exacta deriva del ANEXO núm. 2.

f) Reconoce la existencia de una pequeña edificación de una mínima entidad constructiva, destinada a la guarda del ganado de la finca, de una superficie aproximada de 18 m2.

**SEGUNDO.-** A los efectos oportunos, se reconocen estas cargas, como servidumbres (y evidencias notorias que hay que mantener / reconocer), y el Consell Insular se obliga a lo siguiente:

d) Respecto al pozo de captación de agua potable, se reconoce su existencia manifiesta y su uso y se reconoce a los propietarios que forman su comunidad, el derecho de paso de las tuberías de suministro eléctrico y de agua potable así como la correspondiente servidumbre de paso para su mantenimiento y reparación, por el lugar que menos perjudique el EL-P.

e) Respecto a tramo de la red de aguas residuales, se establece el compromiso de su eliminación en el momento en que se pretenda edificar por parte de la propiedad de los terrenos por donde tiene su trazado, siendo por cuenta del Consell Insular los gastos que se originan por este motivo.

f) Respecto a la edificación, se construirá una nueva, de 6x3 m y 2,4 m de altura, en el sur de la variante, de acuerdo con el replanteo in situ que se haga, junto con la propiedad.

Así se hará constar, de forma preceptiva, al otorgar las correspondientes escrituras públicas o documentos administrativos equivalentes (si era el caso), y esta Adenda complementa a todos los efectos el Convenio urbanístico firmado el día 11 de noviembre de 2013, todo ello de cara a



que todo conste en el Registro de la Propiedad.

Además, se comunicará el contenido de esta Adenda a las personas que forman la comunidad del pozo de captación de agua y, si era el caso, a sus sucesores, a los efectos oportunos.

**TERCERO.-** La Adenda al convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo. Para lo no regulado de forma expresa en el presente convenio, las partes se someten a lo previsto en el artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, en los artículos 11, 16.3 y 47 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, en la redacción que resulta de la disposición final 12ª de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y demás normativa aplicable en cada momento, en particular a lo establecido en la citada Ley 2/2014, de 25 de marzo, artículos 18 a 21, sobre convenios urbanísticos.

**CUARTO.-** El Consell Insular de Formentera asumirá íntegramente todas y cada una de los gastos, tributos y cualquier otro gravamen que derive de este acto, del otorgamiento de los documentos públicos o privados necesarios.

Las partes se comprometen a suscribir todas las enmiendas, concreciones adicionales o documentos que sean necesarios para la constancia registral de la cesión.

**QUINTO.-** En caso de transmisión de la propiedad o constitución de cualquier otro derecho real, el nuevo titular o causahabientes se subrogarán en los mismos derechos y obligaciones derivados del presente convenio.

**SEXTO.-** Las controversias que, en su caso, surjan entre las partes, cualquiera que sea su objeto, serán resueltas por la jurisdicción contenciosa administrativa.

En caso de incumplimiento por parte del Consell Insular serán de aplicación las indemnizaciones que resulten de la legislación vigente en cada momento.

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, que, después de haber sido leída la presente, la firman, junto con toda la documentación anexa que forma parte íntegramente, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Sr. Jaume Ferrer Ribas Sr.  
Presidente del Conse Insular de Formentera

José Roselló Castelló

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

Anexo núm. 1: plano de la parcela de EL-P, donde se ubica el pozo de captación de agua potable (consta en el expediente).

Anexo núm. 2: plano de la parcela de EL-P, donde se ubica el tramo de red pública de saneamiento (consta en el expediente).

Anexo núm. 3: copia del Convenio urbanístico firmado el 11 de noviembre de 2013 (consta en el expediente).

Anexo núm. 4: copia del documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás, de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución textualmente lo siguiente: "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 en el expediente);

Anexo núm. 5: certificado del Registro de la Propiedad núm. 4 de Ibiza, de fecha 10 de octubre de 2014 " (consta en el expediente).

Formentera, 25 de noviembre 2014.

**El Presidente del Consell Insular de Formentera,**  
Jaume Ferrer Ribas

