



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

8873

Acuerdo de la Junta de Gobierno del Consell Insular de Formentera en sesión de fecha 21 de agosto de 2026, de aprobación definitiva de convenio urbanístico de gestión para cesión anticipada de terrenos de la UA SFC -03, situada en Sant Francesc, calificados como viario y espacio libre público (EL-P)

En cumplimiento del establecido en el artículo 98.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, se hace público que la Junta de Gobierno del Consell Insular de Formentera en sesión de 21 de agosto de 2026, entre otros, emitió el siguiente ACUERDO:

(...)

ACUERDO

Primero.- APROBAR el Convenio urbanístico de gestión por la cesión anticipada de terrenos de la UA SFC-03, situada en Sant Francesc, calificados como viario y espacio libre público (EL-P). (Según modelo anexo.)

Segundo.- FACULTAR al presidente del Consell de Formentera para la firma del convenio urbanístico de gestión por la cesión anticipada de terrenos de la UA SFC-03, calificados como viario i espacio libre público (EL-P), con el propietario del terreno.

Tercero.- NOTIFICAR el presente acuerdo al propietario.

Cuarto.- PUBLICAR esta aprobación definitiva en el Boletín Oficial de 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 la minuta del convenio.

ANEXO

CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMA GENERAL VIARIO Y ESPACIO LIBRE PÚBLICO EL-P.

NÚCLEO URBANO DE SANT FRANCESC DE FORMENTERA

En Formentera, a +++

REUNIDOS

Por un lado,

El Sr. Oscar Portas Juan, en su condición de Presidente del Consell Insular de Formentera, que actúa en nombre y representación de la Corporación que preside, de acuerdo con los artículos 20, 21 y 133.3 de la Ley 4/2022, de 28 de junio, de Consells Insulars.

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 el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional.

Por otro,

El Sr. José Rosselló Castelló, con DNI ..., en su propio nombre

Las partes reunidas, en la representación que ostentan, se reconocen la capacidad legal suficiente para otorgar este Convenio, y en virtud del mismo, de mutuo acuerdo

**MANIFIESTAN****PRIMERO.**

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 por el Plan Territorial Insular de Formentera, en adelante el PTI, definitivamente aprobado por el Pleno del Consell Insular de Formentera en su sesión de 30 septiembre 2010 (BOIB número 151 extraordinario de fecha 27.10.2010) con Texto Refundido publicado por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera adoptado en su sesión de 25 de febrero de 2020 de aprobación definitiva de la Modificación puntual número 4 del PTI. (BOIB número 110 de fecha 18.06.2020).

Datos catastrales de la finca:

Referencia catastral 07024A00300206000000PG Superficie según catastro 13.175 m2

Datos registrales de la finca: Finca de Formentera número 694, inscrita al Folio 125 del Libro 12 y Folio 43 del Libro 117

Código registral único 07037000007060

Rústica: Remanente de una porción de tierra de secano con árboles y una casa de planta baja, conocida como La Real, sita en la parroquia de San Francisco Javier, término de Formentera, con una superficie después de segregaciones de una hectárea, cuarenta y siete áreas, cincuenta y tres centiáreas y 25 decímetros cuadrados, y, según el título por no tenerse en cuenta una segregación, una hectárea, cincuenta y una áreas y noventa centiáreas.

Linderos:

Norte, con camino de Ca'n Pujoleit o de las Escuelas
Sur, con tierras de un tal Juan Farré
Este, con propiedad de don Carlos Tur Ferrer
Oeste, con finca de herederos de doña María Sorá

Titularidad: El Sr José Rosselló Castelló 100 % por títulos de donación y extinción de usufructo según resulta de las inscripciones 5a, 6a y nota al margen de esta última.

Cargas: No hay cargas registradas.

Se acompaña:

Anexo número 1: Certificación del Registro de la Propiedad número 4 de Ibiza correspondiente a la finca anterior.

Anexo número 2: Ficha catastral descriptiva y gráfica

SEGUNDO.

El PTI clasifica los terrenos de la UA SFC-03 como suelo urbano y define en la correspondiente ficha urbanística las siguientes características de la ordenación detallada de la misma:

UA SFC-03

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

- a. Parcela de 868 m2 calificada como EL-P (250 m2) y viario (618 m2)
- b. Parcela de 6.408 m2 clasificada como suelo urbano y calificada como EU-SFC (2.435 m2), SGEL-P (2.130 m2) y AP y viario (2.122 m2)

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

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

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





5. Sistema de actuación: Compensación
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

TERCERO.

El Consell Insular de Formentera necesita disponer de los terrenos de la finca descrita en el apartado PRIMERO calificados como viario y espacio libre público EL-P que se incluyen dentro del ámbito de la UA SFC-03 y que tienen que ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según la propia ficha urbanística.

Tanto la propiedad como el Consell Insular de Formentera están de acuerdo en la firma de este Convenio Urbanístico de gestión, con el fin de ceder anticipada y gratuitamente los terrenos de cesión obligatoria con destino a viario y espacio libre público EL-P incluidos en el ámbito de la UA SFC-03 de los que es titular el propietario, manteniendo este el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie del terreno que se cede y que se define por PTI 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 viario y espacio libre público EL-P es obligatoria y anticipa los deberes de cesión que establece el planeamiento, con carácter obligatorio, y que tendrían que cederse en aplicación de la legislación urbanística en vigor.

Se acompaña en los planos del anexo número 3 el plano 01 de situación de la parte de la UA SFC-03 en que se incluyen los terrenos, el plano 02 de las fincas iniciales y el plano 03 de las fincas resultantes.

CUARTO.

Este acuerdo, que comporta la cesión anticipada de los terrenos calificados como viario y espacio libre público EL-P, es un supuesto de hecho de los establecidos en el artículo 9.10 del PTI de Formentera:

“(…)

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

- a. En el caso de actuaciones de renovación urbana o de reforma interior en zonas de uso residencial predominante, considere la actuación vinculada a la reordenación de una zona turística y reduzca la reserva prevista en el artículo 37 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y en caso de actuaciones distintas de las anteriores no exija tal reserva.
- b. Considere reducida al máximo legalmente factible y ya empleada en actuación vinculada a finalidad definida para el patrimonio público de suelo, la cesión regulada en el artículo 29 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

En este sentido se podrá considerar de aplicación, al instrumento de equidistribución de la UA SFC-03 que se presente, lo dispuesto por el artículo 9.10 del PTI de Formentera, con expresa reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la parcela objeto de la actual transmisión anticipada que tendrá que materializarse mediante la adjudicación del aprovechamiento urbanístico que proporcionalmente corresponda mediante la aprobación del referido instrumento de equidistribución.

QUINTO.

Conocidos los antecedentes expuestos, los abajo firmantes acuerdan llevar a cabo la cesión gratuita y anticipada de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita calificados como viario y espacio libre público EL-P, con expresa reserva del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca integrante de la UA SFC-03, con sujeción a lo que a continuación:

PACTAN

PRIMERO.

En virtud de este Convenio Urbanístico, el propietario de la finca afectada, integrante de parte de la UA SFC-03, cede a favor del Consell Insular de Formentera los terrenos calificados como viario y espacio libre público EL-P incluidos en la misma de los que es titular, como cesión anticipada, gratuita y obligatoria, terrenos que se segregarán de la finca matriz en los siguientes términos:

UA SFC-03



Parcela con referencia catastral 07024A003002060000PG.

Superficie según registro: 14.753,25 m2.

Superficie según catastro 13.175 m2.

Superficie afectada por la cesión: 714,68 m2

Datos registrales: Finca de Formentera número 694, inscrita al Folio 125 del Libro 12 y Folio 43 del Libro 117. Código registral único 07037000007060

Titularidad: El Sr José Rosselló Castelló 100 % por títulos de donación y extinción de usufructo según resulta de las inscripciones 5a, 6a y nota al margen de esta última.

Cargas: No hay cargas registradas

Se acompaña como anexo número 4 planos de las fincas remanentes y de fincas de cesión obligatoria con destino a viario y espacio libre público EL-P en duplicado ejemplar.

SEGUNDO.

Los terrenos objeto de cesión se incorporarán al patrimonio del Consell Insular de Formentera en los términos previstos por la legislación urbanística aplicable, sin perjuicio de su posterior afectación al correspondiente uso o servicio público de conformidad con las determinaciones del planeamiento vigente y de los instrumentos de gestión urbanística que, en su caso, se aprueben.

Dado que se trata de una cesión anticipada de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie cedida permanecerá íntegramente reservado a favor de la propiedad y deberá materializarse en el instrumento de reparcelación o equidistribución que se tramite para el desarrollo de la UA SFC-03.

TERCERO.

El Consell Insular de Formentera acepta la cesión de esta porción segregada con el compromiso de destinar y afectar los terrenos al destino que se establece en el planeamiento vigente. Con la firma del acuerdo presente el Consell Insular de Formentera pasa a ostentar la titularidad de los terrenos cedidos y podrá destinarlos a las finalidades previstas por el planeamiento urbanístico vigente y por los instrumentos de gestión urbanística que resulten de aplicación.

CUARTO.

El Consell Insular de Formentera incorporará a la Memoria y a los documentos que integren los instrumentos de reparcelación y urbanización de la UA SFC-03 cuando esta se desarrolle por sus integrantes, este Convenio Urbanístico, que se tendrá que incluir entre la documentación sometida a trámite e información pública de los instrumentos de gestión urbanística de los que forme parte, sin perjuicio de que el presente convenio no altera el sistema de actuación por compensación establecido para la UA SFC-03 ni sustituye los instrumentos urbanísticos exigibles para su desarrollo.

QUINTO.

Este Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo. Para todo lo no regulado de manera expresa en el mismo, las partes se someten a lo establecido en el Texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana aprobado por el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre (artículos 9.8; 25.1 y 61) y en los artículos 97 a 99 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, todo ello en relación a la disposición adicional 6ª. de esta última Ley sobre régimen específico de la isla de Formentera, y el resto de la normativa aplicable, como el artículo 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

SEXTO.

El Consell Insular de Formentera asumirá íntegramente todos y cada uno de los gastos, tributos y cualquier otro gravamen que se derive de la cesión anticipada de los terrenos, incluyendo el otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios.

Asimismo, las partes se comprometen a otorgar cuantos documentos públicos o privados resulten necesarios para la correcta segregación, transmisión e inscripción registral de los terrenos objeto de cesión.

SÉPTIMO.

En caso de transmisión de la propiedad o constitución de cualquier otro derecho real, el nuevo titular o los causahabientes se subrogarán en los mismos derechos y obligaciones derivados de este Convenio.



OCTAVO.

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

En caso de incumplimiento por parte del Consell Insular de Formentera 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 de la misma, en el lugar y la fecha señalados al encabezamiento.

Lo cual se hace público para general conocimiento.

Formentera, a la fecha de la firma electrónica (*1 de septiembre de 2026*)

El presidente en funciones

Javier Serra Torres

