

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

8874

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 la cesión anticipada de terrenos de la UA SFC-07 (CF), situada en Sant Francesc, destinados a sistemas generales de equipamiento administrativo e institucional (SGEQ-AI), espacio libre (EL-P) y viario, con reserva de aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a la propiedad

En cumplimiento de lo 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 definitivamente el Convenio urbanístico de gestión por la cesión anticipada de terrenos de la UA SFC-07 (CF), situada en Sant Francesc, destinados a sistema general de equipamiento administrativo e institucional (SGEQ-AI), espacio libre público (EL-P) y viario. (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-07 (CF), destinados a sistema general de equipamiento administrativo e institucional (SGEQ-AI), espacio libre público (EL-P) y viarios, con el propietario del terreno.

Tercero.- NOTIFICAR el presente acuerdo al propietario.

Cuarto.- PUBLICAR esta aprobación definitiva 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 la minuta del convenio.

ANEXO

CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMA GENERAL VIARIO.

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,

La Sra. Catalina Ramona Ferrer 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 de este, de mutuo acuerdo



MANIFIESTAN

PRIMERO.

Dña. Catalina Ramona Ferrer Castelló comparece en calidad de titular de los terrenos objeto del presente convenio, de acuerdo con la documentación aportada y con los antecedentes que constan en el expediente.

Datos catastrales de la finca:

Referencia catastral 07024A003010520001AH.

Superficie según catastro 987 m2

Superficie según levantamiento topográfico efectuado 986,10 m2

Datos registrales de la finca: Finca de Formentera número 811, inscrita al

Tomo 241, Libro 14, Folio 206, Inscripción 3

Código registral único 07037000008241

Rústica: Otros rústica

Ca Na Pepa Lluquina. Paraje Sant Francesc Xavier. Código postal 07870

Una casa y cercado contiguo nombrada Ca Na Pepa Lluquina que tiene de cabida dos turnais equivalentes a 11 áreas (1.100 m2)

Linderos:

Norte, Carlos Tur Ferrer

Sur, María Mayans

Este, Carlos Tur Ferrer

Oeste, Jaime Ferrer Cosmi

Titularidad: La Sra. Catalina Ramona Ferrer Castelló Catalina acredita la disponibilidad jurídica de la finca mediante los títulos sucesorios incorporados al expediente.

Cargas: No hay cargas registradas.

Se acompaña:

Anexo número 1: Nota simple informativa 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-07 como suelo urbano y define en la correspondiente ficha urbanística las siguientes características de la ordenación detallada de la misma:

UA SFC-07

1. Ámbito: Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 15.508 m2 y calificados como VE 02-SFC (2.420 m2), SGEQ-AI (3.218 m2), EL-P (6.129 m2), EL-PR (522 m2) y viario (3.215 m2).
2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como SGEQ-AI, EL-P y viario en la actuación correspondiente a la nueva sede del Consell Insular y finalización de la Avinguda 8 d'Agost.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 3.729 m2t. Número máximo de viviendas: 41.
4. Desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas: VE 02-SFC: Edificación continua de PB+P1; 1,54 m2/m2; 80 % de ocupación; IIUR 1/59; IIUT 1/19,48. Resto de condiciones las de la calificación I-SFC

VE 03-SFC: Ordenada con arreglo a las determinaciones de su calificación, debiendo ubicarse las edificaciones en el ámbito de ubicación impuesta definido y ordenándose como espacio libre el resto, incorporando a la ordenación de dicho espacio el bien catalogado del antiguo cementerio.

**TERCERO.**

El Consell Insular de Formentera necesita disponer de los terrenos calificados como viario que se incluyen dentro del ámbito de la UA SFC-07 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 manifiestan su conformidad con la formalización del presente convenio urbanístico de gestión, con la finalidad de instrumentar la cesión anticipada, gratuita y obligatoria de los terrenos destinados a viario incluidos en el ámbito de la UA SFC-07.

Dicha cesión anticipa el cumplimiento del deber legal de cesión establecido por el planeamiento urbanístico vigente respecto de los terrenos destinados a sistema general de equipamiento administrativo e institucional (SGEQ-AI), espacio libre público (EL-P) y viario, sin que ello comporte renuncia ni pérdida de los derechos urbanísticos ni del aprovechamiento urbanístico subjetivo que corresponden a la propiedad dentro del ámbito de la UA SFC-07, los cuales deberán ser reconocidos y materializados en el correspondiente proyecto de reparcelación que se tramite para el desarrollo de la unidad de actuación.

Se acompaña en los planos del anexo número 3 el plano 01 de situación de la UA SFC-07, 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, 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.

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, con expresa reserva del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca integrante de la UA SFC-07, con sujeción a lo que a continuación:

PACTAN**PRIMERO.**

En virtud de este Convenio Urbanístico, los propietarios de la finca afectada integrante de la UA SFC-07, ceden a favor del Consell Insular de Formentera los terrenos calificados como viario incluidos en la misma de los que son titulares, como cesión anticipada, gratuita y obligatoria, terrenos que se segregarán de la finca matriz en los siguientes términos:

UA SFC-07

Parcela con referencia catastral 07024A003010520001AH.

Superficie según registro: 1.100 m2. Superficie según levantamiento topográfico efectuado 986,10 m2. Superficie afectada por la cesión: 456,88 m2

Datos registrales: Finca de Formentera número 811, inscrita al Tomo 241, Libro 14, Folio 206, Inscripción 3. Código registral único 07037000008241

Titularidad: La Sra. Catalina Ramona Ferrer Castelló Catalina acredita la disponibilidad jurídica de la finca mediante los títulos sucesorios incorporados al expediente.





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 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 acuerdo 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, la cesión no comporta renuncia ni pérdida de los derechos urbanísticos ni del aprovechamiento subjetivo correspondientes a la propiedad dentro del ámbito de la UA SFC-07, los cuales deberán ser reconocidos y materializados en el proyecto de reparcelación que se tramite para el desarrollo de la unidad de actuación.

TERCERO.

El Consell Insular de Formentera acepta la cesión anticipada de los terrenos objeto del presente convenio y se compromete a destinarlos a las finalidades previstas por el planeamiento urbanístico vigente.

Con la formalización del presente convenio, el Consell Insular de Formentera adquirirá la titularidad de los terrenos objeto de cesión y podrá destinarlos a las finalidades previstas por el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio de las determinaciones de los instrumentos de gestión urbanística que se tramiten posteriormente y de los derechos urbanísticos reservados a favor de la propiedad.

La cesión anticipada objeto del presente convenio no altera el contenido de los derechos urbanísticos que corresponden a la propiedad dentro del ámbito de la UA SFC-07, ni comporta modificación alguna del aprovechamiento urbanístico subjetivo que le corresponde, el cual deberá ser reconocido y materializado en el proyecto de reparcelación que se tramite para el desarrollo de la unidad de actuación.

CUARTO.

El Consell Insular de Formentera incorporará el presente Convenio Urbanístico a los expedientes y documentos de gestión urbanística que, en su caso, se tramiten para el desarrollo de la UA SFC-07, formando parte de la documentación sometida a información pública cuando resulte legalmente procedente.

El presente convenio no altera el sistema de actuación por compensación establecido para la UA SFC-07 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 los gastos, tributos y demás gravámenes que se deriven de la formalización de la presente cesión y del otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios.

Las partes se comprometen a suscribir cuantos documentos públicos o privados resulten precisos para la adecuada formalización, segregación, transmisión e inscripción registral de la cesión objeto del presente convenio.

La delimitación definitiva de los terrenos objeto de cesión y, en su caso, las operaciones registrales necesarias para su regularización e inscripción se llevarán a cabo de conformidad con la documentación técnica incorporada al expediente y con la realidad física y jurídica acreditada en cada momento.

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 (*31 d'agost de 2026*)

El presidente en funciones del Consell Insular de Formentera

Javier Serra Torres

