



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

9073

Acuerdo de la Junta de Gobierno del Consell Insular de Formentera en sesión de fecha 4 de septiembre de 2026, de aprobación definitiva de convenio urbanístico de gestión para la cesión anticipada de terrenos de la UA SFR-12, situada en Sant Ferran, destinados a, espacio libre público (EL-P)

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 4 de septiembre de 2026, entre otros, emitió el siguiente ACUERDO:

(...)

ACUERDO

Primero.- APROBAR definitivamente el Convenio urbanístico de gestión para la cesión anticipada de terrenos de la UA SFR-12, situada en Sant Ferran, destinados a espacio libre público (EL-P). (Según modelo anexo.)

Segundo.- FACULTAR al presidente del Consejo de Formentera para la firma del convenio urbanístico de gestión para la cesión anticipada de terrenos de la UA SFR-12, destinados a 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 las Illes Balears (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 AL CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENOS DESTINADOS A ESPACIO LIBRE PÚBLICO (EL-P). NÚCLEO DE SANT FERRAN DE SES ROQUES.

En Formentera, a

REUNIDOS

Por un lado,

El Sr. Óscar 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 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. ++, con DNI ++, en su propio nombre.

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

MANIFIESTAN

PRIMERO

Que el Sr. ++ es titular de la siguiente finca, que se incluye dentro de la Unidad de Actuación UA SFR-12, de las previstas por el Plan Territorial Insular de Formentera, PTI, definitivamente aprobado por el Pleno del Consell de Formentera en la sesión de 30 de septiembre de



2010 (BOIB núm. 151 ext.; de 27.10.2010; actualmente, como cuarta modificación, texto aprobado según acuerdo de aprobación definitiva del Pleno, en la sesión de 25 de febrero de 2020. (BOIB núm. 110; de 18.06.2020):

Datos registrales de la finca:*Datos de la finca:*

Finca de Formentera número ++, inscrita en el Libro + Folio + Inscripción +

Código registral único +

Referencia catastral 07024A009001800000PX

No consta coordinada gráficamente con el Catastro

Rústica. - +++.

Superficie del terreno:

Linderos:

Norte, +

Sur, +

Este, +

Oeste, +

Titularidades: +

Cargas: +

Se acompaña:

Anexo núm. 1: Nota simple informativa del Registro de la Propiedad núm. 4 de Ibiza, correspondiente a la finca anterior.

Anexo núm. 2: Ficha catastral descriptiva y gráfica.

SEGUNDO

Que el PTI clasifica los terrenos de la UA SFR-12 como suelo urbano y, según la ordenación detallada, define las siguientes características para la misma en la correspondiente ficha urbanística:

UA SFR-12

1. *Ámbito: Terrenos con una superficie total de 2.083 m² clasificados como suelo urbano y calificados como VE 06-SFR (1.305 m²) y EL-P (778 m²).*
2. *Objeto: Obtención de terrenos calificados como EL-P.*
3. *Aprovechamiento lucrativo global: 416 m²t. Número máximo de viviendas: 4.*
4. *Planeamiento de 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 06-SFR: Edificación aislada de PB+P1; 0,32 m²/m²; 20 % de ocupación; IIUR 1/300. Resto de condiciones, las de la calificación EU-SFR.

En desarrollo de lo señalado en el punto 4 de la ficha, el Consell Insular de Formentera ha formulado el estudio de detalle que en el mismo se contempla, que se tramitará de manera simultánea a este Convenio y del que resulta para la UA SFR-12 una superficie total de los terrenos de 2.019,17 m², de los cuales 1.261,47 m² resultan calificados como zona VE 06-SFR y 757,70 m² resultan calificados como EL-P.

TERCERO

El Consell Insular de Formentera tiene necesidad de disponer de los terrenos calificados como EL-P que se incluyen dentro del ámbito de la UA SFR-12 y que deben ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según la propia ficha urbanística.



Por todo ello, la propiedad y el Consejo Insular de Formentera están de acuerdo en la firma del presente Convenio Urbanístico de gestión, con la finalidad de ceder anticipadamente y gratuitamente los terrenos de cesión obligatoria con destino a EL-P incluidos en el ámbito de la UA SFR-12, manteniendo los propietarios los derechos y el aprovechamiento subjetivo correspondientes a la propiedad dentro del ámbito de actuación de la UA SFR-12, dado que la cesión en pleno dominio y libre de cargas de la superficie de terreno destinada a EL-P es obligatoria y anticipa los deberes de cesión que establece el planeamiento, con carácter obligatorio, y que deberían ceder en desarrollo de la legislación urbanística vigente.

Se acompaña en los planos del **anexo núm. 3** el plano 01 de situación de la UA SFR-12, el plano 02 del levantamiento topográfico, el plano 03 de las fincas iniciales y el plano 04 de las fincas resultantes.

CUARTO

El presente acuerdo, que comporta la cesión anticipada de los terrenos calificados como EL-P, es un supuesto de hecho de los establecidos en el art. 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, podrá considerarse de aplicación, al instrumento de equidistribución de la UA SFR 12 que se presente, lo señalado en 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 deberá materializarse mediante la adjudicación del aprovechamiento urbanístico que proporcionalmente corresponda mediante la aprobación del referido instrumento de equidistribución.

QUINTO

Conocidos los expresados antecedentes, los abajo firmantes acuerdan llevar a término la presente cesión gratuita y anticipada de los terrenos de cesión obligatoria calificados como EL-P, con expresa reserva del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca integrante de la UA SFR-12, con sujeción a lo siguiente:

PACTAN

PRIMERO

En virtud del presente Convenio Urbanístico, los propietarios de las fincas afectadas integrantes de la UA SFR-12 **ceden** a favor del Consell Insular de Formentera los terrenos calificados como EL-P como cesión anticipada, gratuita y obligatoria, terrenos que se segregarán de la finca matriz en los siguientes términos:

UA SFR-12
Parcela con referencia catastral 07024A009001800000PX
Superficie según registro: ++ m2 ** superficie
afectada por el proyecto: 757,70 m2**
Datos registrales: Libro +, folio +; finca +
Titular: Sr. ++

Cargas:

Se acompaña como **anexo núm. 4** planos de las fincas restantes y de fincas de cesión obligatoria con destino a EL-P por 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 la cesión anticipada de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, la cesión no comporta renuncia ni pérdida de los derechos urbanísticos ni del aprovechamiento subjetivo que correspondan a la propiedad dentro del ámbito de la UA SFR-12, los cuales deberán ser reconocidos y materializados en el instrumento de reparcelación o equidistribución que, en su caso, 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 SFR-12, ni comporta ninguna modificación 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 a la Memoria y a los documentos que integren los instrumentos de reparcelación y urbanización de la UA SFR-12 en el momento de su desarrollo por sus integrantes, el presente Convenio Urbanístico, el cual deberá incluirse entre la documentación sometida a trámite e información pública de los instrumentos de gestión urbanística de los que forme parte.

El presente convenio no altera el sistema de actuación por compensación establecido para la UA SFR-12 ni sustituye los instrumentos urbanísticos exigibles para su desarrollo.

QUINTO

El Convenio Urbanístico presente tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo. Para lo no regulado de manera expresa en el presente convenio, 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 los artículos 97 a 99 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, todo ello en relación con la disposición adicional 6.ª 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 del régimen local.

Las partes se comprometen igualmente a otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la correcta segregación, transmisión, inscripción registral y plena efectividad de la cesión objeto del presente convenio.

SEXTO

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

Las partes se comprometen a suscribir todas las enmiendas 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, 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 serán de aplicación las indemnizaciones que resulten de la legislación vigente en cada momento.

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, quienes, 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 en el encabezamiento.



Lo cual se hace público para general conocimiento.

Formentera, a la fecha de la firma electrónica (*9 de septiembre de 2026*)

El presidente

Oscar Portas Juan

