

Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

7639

Acuerdo de la Junta de Gobierno del Consell Insular de Formentera en sesión de fecha 24 de julio de 2026, de aprobación inicial de convenio urbanístico de gestión para la cesión anticipada de terrenos de la UA ECL-01, destinados a espacio libre EL-P, con emplazamiento en Es Caló de Sant Agustí

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 17 de julio de 2026, entre otros, emitió el siguiente ACUERDO:

(...)

ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Convenio urbanístico de gestión para la cesión anticipada de terrenos de la UA ECL-01, destinados a espacio libre EL-P, con emplazamiento en Es Caló de Sant Agustí.

SEGUNDO.- Someter a información pública por plazo mínimo de un mes, publicando el acuerdo presente en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB), así como al tablón de anuncios del Consell Insular.

TERCERO.- Hacer constar que, finalizado el trámite de información pública, y resueltas las alegaciones que, si procede se presenten, procederá a elevar el convenio nuevamente al Pleno del Consell, para su aprobación y posterior firma.

ANNEX

CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS DESTINADOS A ESPACIO LIBRE PÚBLICO EL-P. NÚCLEO URBANO DE ES CALÓ DE SANT AGUSTÍ

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 el artículo 21.1.r) 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,

Por otra parte, D. José Juan Torres (...) y D.ª Isabel Juan Mayans (...), quienes actúan en su propio nombre y derecho, como cotitulares en proindiviso de la finca registral objeto del presente convenio.

Las partes reunidas, en la representación que ostentan, se reconocen la capacidad legal suficiente para otorgar este Convenio, que se formula en base a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.

D. José Juan Torres y D.ª Isabel Juan Mayans son titulares de la siguiente finca, que se incluye parcialmente dentro de la Unidad de Actuación UA ECL-01, prevista por el Plan Territorial Insular de Formentera, en adelante PTI, definitivamente aprobado por el Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión de 30 de septiembre de 2010 (BOIB núm. 151 extraordinario, de 27 de octubre de 2010), cuyo texto



refundido fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera de 25 de febrero de 2020, con motivo de la Modificación puntual núm. 4 del PTI (BOIB núm. 110, de 18 de junio de 2020).

Datos catastrales de la finca:

Referencia catastral 1122905CC7812S0001YD.

Superficie según catastro 3.171 m²

Datos registrales de la finca:

Finca registral núm. 2006 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Eivissa.

Código Registral Único (CRU): 07037000020267.

Superficie registral: 56.432,28 m².

Titularidades:

D. José Juan Torres: 58 %.

D.^a Isabel Juan Mayans: 42 %.

La finca consta gravada con las cargas y limitaciones que resultan de la nota simple informativa incorporada al expediente.

La documentación registral y catastral descrita en este antecedente obra incorporada al expediente administrativo, del que forma parte, es conocida por las partes y sirve de base para la identificación de la finca objeto del presente Convenio.

SEGUNDO

El PTI clasifica los terrenos de la UA ECL-01 como suelo urbano y define en la correspondiente ficha urbanística las siguientes características de la ordenación detallada de la misma:

UA ECL-01

1. *Ámbito: Terrenos con una superficie total de 2.638 m² clasificados como suelo urbano y conformados por dos parcelas discontinuas:*

a. Parcela de 1.443 m² calificada como EL-P.

b. Parcela de 1.195 m² calificada como VE 01-ECL.

2. *Objeto: Obtención de terrenos calificados como EL-P a la trasera de las casetas varadero declaradas BIC.*

3. *Aprovechamiento lucrativo global: 1.822 m²t. Número máximo de viviendas: 15. Número máximo de plazas turísticas: 91.*

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 01-ECL: Edificación aislada de PB+P1; 1,52 m²/m²; 80 % de ocupación; IIUR 1/79,66; IIUT 1/13,15; Resto de condiciones, las de la calificación ET-ECL

TERCERO

El Consell Insular de Formentera ha llevado a cabo una actuación en el ámbito de los terrenos de la UA ECL-01 calificados como espacio libre público EL-P en el transcurso del desarrollo de la cual se ha incurrido en el error de afectar por la misma una pieza de terrenos de 132 m² de superficie no incluida en el ámbito de dicha unidad de actuación al tratarse de suelo urbano directamente ordenado excluido de UA y asignado a la calificación de Zona extensiva turística ET-ECL, para la que el PTI determina los parámetros y condiciones de ordenación siguientes:

1. *Zona extensiva turística ET-ECL. Tipología aislada*

**1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.**

- a. Parcela mínima 600 m².
- b. Fachada/fondo mínimos 20 m/20 m.

2. Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima 0.80 m²/m².
- b. Ocupación máxima PB 40 % PI 40%.
- c. Volumen máximo por edificio 2.500 m³.
- d. Altura máxima 6 m.
- e. Altura total 7 m.
- f. Número máximo de plantas PB+PI.
- g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.
- h. Separación mínima al resto de linderos 3 m.
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.

3. Índice de intensidad de uso.

- a. IIUT 1/25 IIUR 1/150.

La documentación gráfica acreditativa de la situación urbanística descrita en este antecedente obra incorporada en el expediente administrativo i es conocida por las partes.

CUARTO

A fin de subsanar tal error el Consell Insular de Formentera ha propuesto formular una modificación puntual del PTI en la que se incremente la superficie de los terrenos calificados como EL-P dentro del ámbito de la UA ECL-01 hasta alcanzar la total superficie afectada por las actuaciones llevadas a cabo por el Consell Insular de Formentera y, correlativamente, se incremente el aprovechamiento lucrativo de dicha unidad de actuación en la misma cuantía de techo edificable y capacidad potencial que le hubiera correspondido a la pieza de terrenos de 132 m² de superficie afectada por el error.

El incremento en la cuantía del techo edificable se cifra en una magnitud idéntica a la del techo edificable de los terrenos afectados, que asciende a $132 \times 0,80 = 105,60$ m²t y en lo que respecta a la capacidad potencial, esta debe de incrementarse en $132/150 = 0,88 > 1$ vivienda y $132/25 = 5,28 > 5$ plazas turísticas

QUINTO

Una vez corregido el error citado en la forma antes expresada, el Consell Insular de Formentera está interesado en disponer de los terrenos calificados como EL-P que se incluyen dentro del ámbito de la UA ECL-01 y que tienen que ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según la propia ficha urbanística.

SEXTO

Los propietarios de los terrenos han aceptado la propuesta del Consell Insular de Formentera relativa a la corrección del error y están interesados en ceder gratuita y anticipadamente los terrenos calificados como EL-P dentro del ámbito de la UA ECL-01 a fin de acogerse a lo dispuesto por el artículo 9.10 del PTI de Formentera en el sentido de que en los procedimientos de agilización de la gestión en los que se faculte la previa ocupación de los terrenos de cesión constituirá un supuesto justificado para que el Consell de Formentera 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 y de que 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.

Conocidos los antecedentes expuestos, los abajo firmantes acuerdan llevar a cabo la Modificación puntual del PTI de Formentera en lo que respecta al ámbito y características de la unidad de actuación en suelo urbano UA-ECL-01 y proceder a la cesión gratuita y anticipada de los terrenos de la misma calificados como EL-P, con expresa reserva del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca integrante de la UA ECL-01, con sujeción a lo que a continuación:

PACTAN**PRIMERO**

El Consell Insular de Formentera impulsará y tramitará, de conformidad con el procedimiento legalmente establecido, una Modificación puntual del Plan Territorial Insular de Formentera que altere el ámbito y las características de la Unidad de Actuación en suelo urbano UA ECL-01, incorporando al ámbito de la misma y calificando como espacio libre público (EL-P) la pieza de terrenos de 132 m² de superficie a que se refiere el antecedente CUARTO, e incrementando el aprovechamiento lucrativo global de la unidad en los términos previstos en dicho antecedente, quedando la correspondiente ficha urbanística redactada en la forma que se recoge a continuación:

UA ECL-01

1. Ámbito: Terrenos con una superficie total de 2.770 m² clasificados como suelo urbano y conformados por dos parcelas discontinuas:
 - a. Parcela de 1.575 m² calificada como EL-P.
 - b. Parcela de 1.195 m² calificada como VE 01-ECL.
2. Objeto: Obtención de terrenos calificados como EL-P a la trasera de las casetas varadero declaradas BIC.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 1.927,60 m²t. Número máximo de viviendas: 16. Número máximo de plazas turísticas: 96.
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 01-ECL: Edificación aislada de PB+P1; Edificabilidad 1.927,60 m²t; Capacidad potencial 16 viviendas y 96 plazas turísticas; Resto de condiciones, las de la calificación ET-ECL en todo lo que resulte compatible con la concreción del aprovechamiento asignado.

La ordenación vigente y la propuesta de modificación puntual del Plan Territorial Insular de Formentera se representan gráficamente en el **Anexo número 1**, que forma parte integrante del presente Convenio, sin perjuicio de la restante documentación gráfica y técnica obrante en el expediente administrativo.

La suscripción del presente Convenio tiene por objeto establecer el marco de colaboración necesario para posibilitar la referida modificación puntual del Plan Territorial Insular y la cesión anticipada de los terrenos destinados a espacio libre público (EL-P), sin que comporte, por sí misma, modificación alguna del planeamiento vigente ni predetermine el resultado del procedimiento de modificación puntual, que deberá tramitarse y resolverse de conformidad con la legislación urbanística y territorial aplicable.

SEGUNDO

D. José Juan Torres y D.^a Isabel Juan Mayans, en su condición de titulares en proindiviso de la finca registral núm. 2006 de Formentera, con Código Registral Único (CRU) 07037000020267 y referencia catastral 1122905CC7812S0001YD, ceden a favor del Consell Insular de Formentera los terrenos calificados como espacio libre público (EL-P) incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación UA ECL-01, en concepto de cesión anticipada, gratuita y obligatoria, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente en los términos establecidos en el presente Convenio y en la legislación urbanística aplicable.

Los terrenos objeto de cesión anticipada se segregan de la finca matriz anteriormente identificada y presentan las siguientes características:

UA ECL-01**Datos registrales:**

- Finca registral núm. **2006** de Formentera.
- Código Registral Único (CRU): **07037000020267**.
- Referencia catastral: **1122905CC7812S0001YD**.
- Superficie registral: **56.432,28 m²**, de la cual será objeto de cesión una porción de **1.690 m²**.
- Superficie catastral: **3.171 m²**, de la cual será objeto de cesión una porción de **1.690 m²**.



**Cargas:**

La finca se encuentra gravada con las cargas, limitaciones y afecciones que resultan de la nota simple informativa incorporada al expediente administrativo.

La documentación registral y catastral acreditativa de la titularidad y descripción de la finca, así como el resto de antecedentes técnicos y administrativos que sirven de fundamento al presente Convenio, obran incorporados al expediente administrativo, del que forman parte.

Los **Anexos números 1, 2 y 3** forman parte integrante del presente Convenio y tienen por objeto identificar y delimitar gráficamente la ordenación urbanística proyectada, la finca de origen, los terrenos objeto de la cesión anticipada y la finca remanente.

La cesión anticipada se efectúa sin perjuicio de la reserva a favor de la propiedad del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos cedidos, cuya determinación, reconocimiento y materialización se producirán en el instrumento de equidistribución que, en su caso, se tramite en desarrollo de la Unidad de Actuación UA ECL-01, de conformidad con la ordenación urbanística definitivamente aprobada y con la legislación urbanística aplicable.

El régimen jurídico patrimonial aplicable a los terrenos objeto de cesión será el que resulte de la legislación urbanística y patrimonial aplicable.

TERCERO

El Consell Insular de Formentera manifiesta su conformidad con la cesión anticipada prevista en el pacto anterior y, una vez aprobado definitivamente el presente Convenio, procederá a su aceptación, formalizándose la cesión por las partes en documento público. A partir de dicha formalización se producirá la transmisión de la titularidad de los terrenos a favor del Consell Insular de Formentera, que podrá ejercer sobre los mismos las facultades que legalmente le correspondan, de conformidad con lo dispuesto en el presente Convenio y en la normativa aplicable.

CUARTO

El presente Convenio, incluidos sus **Anexos números 1, 2 y 3**, se incorporará al correspondiente expediente administrativo.

La documentación registral y catastral acreditativa de la titularidad y descripción de la finca, así como la restante documentación técnica y administrativa que sirve de antecedente y fundamento al presente Convenio, obra igualmente incorporada al expediente administrativo, del que forma parte.

El presente Convenio y la documentación integrante del expediente necesaria para su adecuada comprensión y valoración se someterán a los trámites de información pública legalmente exigibles, con observancia de las limitaciones de acceso y publicidad que resulten de la normativa aplicable.

Asimismo, el presente Convenio se incorporará, en su caso, al expediente de modificación puntual del Plan Territorial Insular de Formentera y, una vez aprobada definitivamente esta, a los instrumentos de gestión urbanística que se tramiten para el desarrollo de la Unidad de Actuación UA ECL-01, formando parte de la documentación administrativa de los mismos.

QUINTO

El presente Convenio tiene naturaleza de **convenio urbanístico de planeamiento** y carácter jurídico-administrativo.

En todo lo no expresamente previsto en el mismo será de aplicación lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; en los artículos 97 a 99 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en relación con su disposición adicional sexta; en el artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en cuanto resulte aplicable, así como en la restante normativa urbanística, territorial y administrativa que resulte de aplicación.

SEXTO

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

Las partes se comprometen a subscribir todas las enmiendas o documentos que sean necesarios por 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 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 leído el presente Convenio, lo firman, junto con sus Anexos números 1, 2 y 3, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, manifestando asimismo conocer la restante documentación registral, catastral, gráfica y técnica obrante en el expediente administrativo a la que el Convenio se remite.

La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

Formentera, a la data de la signatura electrònica (27 de julio de 2026)

El president del Consell Insular de Formentera

Óscar Portas Juan

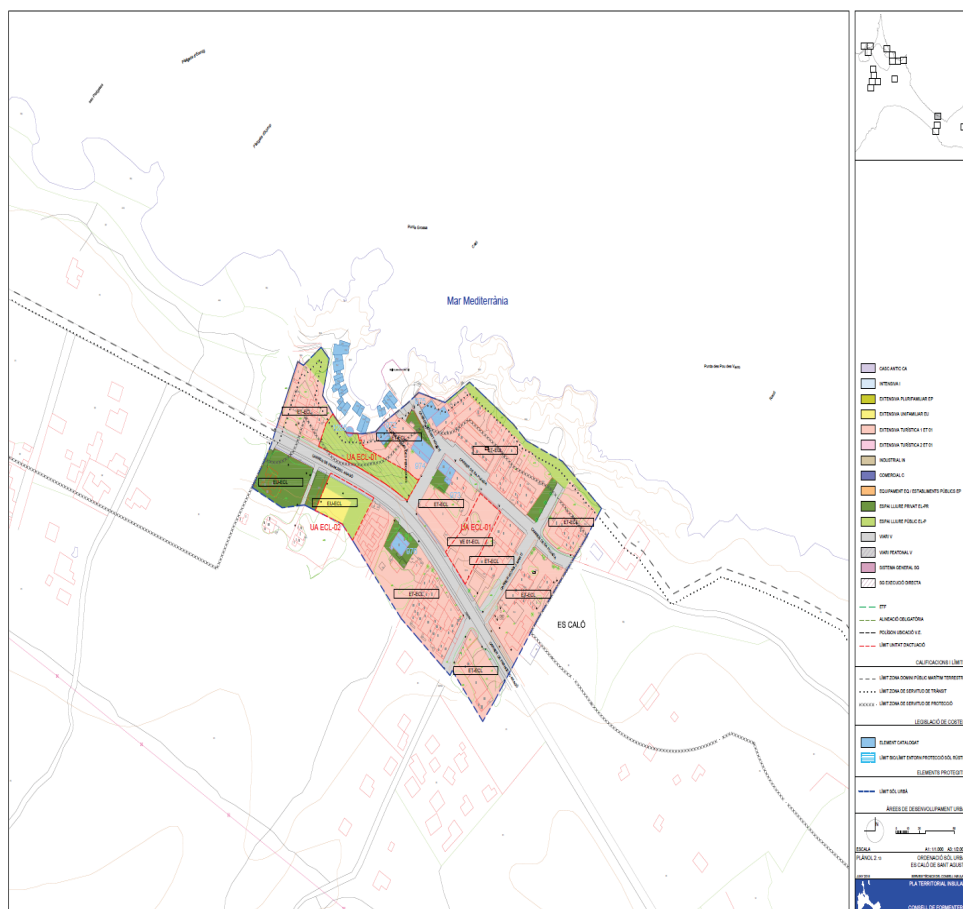




**Consell Insular
de Formentera**

Plaça de la Constitució, 1
 Sant Francesc Xavier | 07860 | Formentera
 Tel. 971 32 10 87 | Fax 971 32 25 56
www.consellinsulardeformentera.cat
www.consellinsulardeformentera.es
consell@formentera.es

Anexo número 1:
Planos de ordenación actual y propuesta para el núcleo de Es Caló de Sant Agustí





Consell Insular
de Formentera

Plaça de la Constitució, 1
Sant Francesc Xavier | 07860 | Formentera
Tel. 971 32 10 87 | Fax 971 32 25 56
www.consellinsulardeformentera.cat
www.consellinsulardeformentera.es
consell@formentera.es

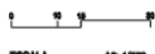
Ordenación propuesta

Anexo número 2: Plano 01 de situación, plano 02 de la finca inicial y plano 03 de las fincas resultantes



PLÀNOL 01
FEBRER 2019
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

SITUACIÓ



ESCALA
A3: 1/750

CESIÓ TERRENYS 8 D'AGO
ECL-01
REVISIÓ NNSS FORMENTERA

PLANO 01
ABRIL 2025
SITUACIÓN
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

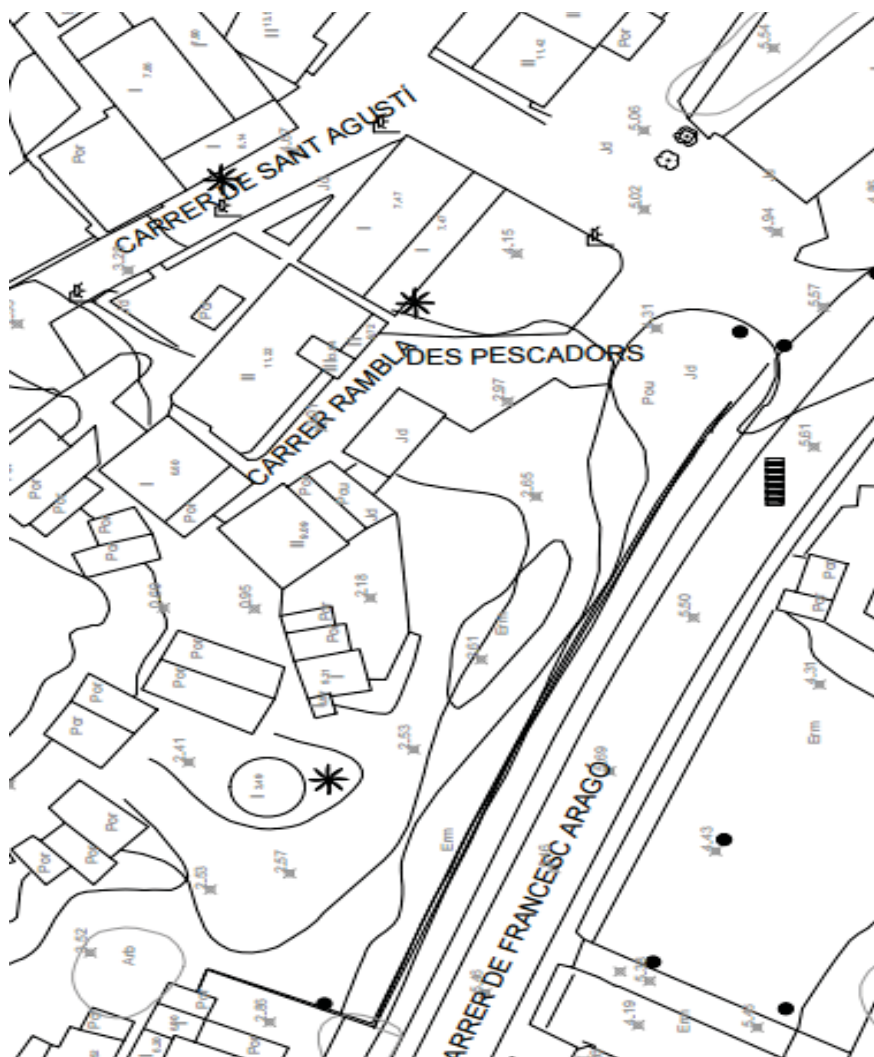
CESIÓ TERRENOS UA ECL-01
PTI DE FORMENTERA





Consell Insular
de Formentera

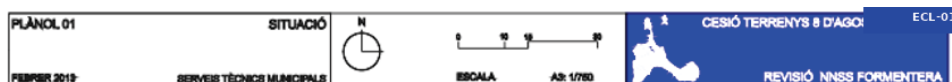
Plaça de la Constitució, 1
Sant Francesc Xavier | 07860 | Formentera
Tel. 971 32 10 87 | Fax 971 32 25 56
www.consellinsulardeformentera.cat
www.consellinsulardeformentera.es
consell@formentera.es





Consell Insular
de Formentera

Plaça de la Constitució, 1
Sant Francesc Xavier | 07860 | Formentera
Tel. 971 32 10 87 | Fax 971 32 25 56
www.consellinsulardeformentera.cat
www.consellinsulardeformentera.es
consell@formentera.es



PLANO 02
ABRIL 2025

FINCA INICIAL
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

CESIÓ TERRENOS UA ECL-01
PTI DE FORMENTERA

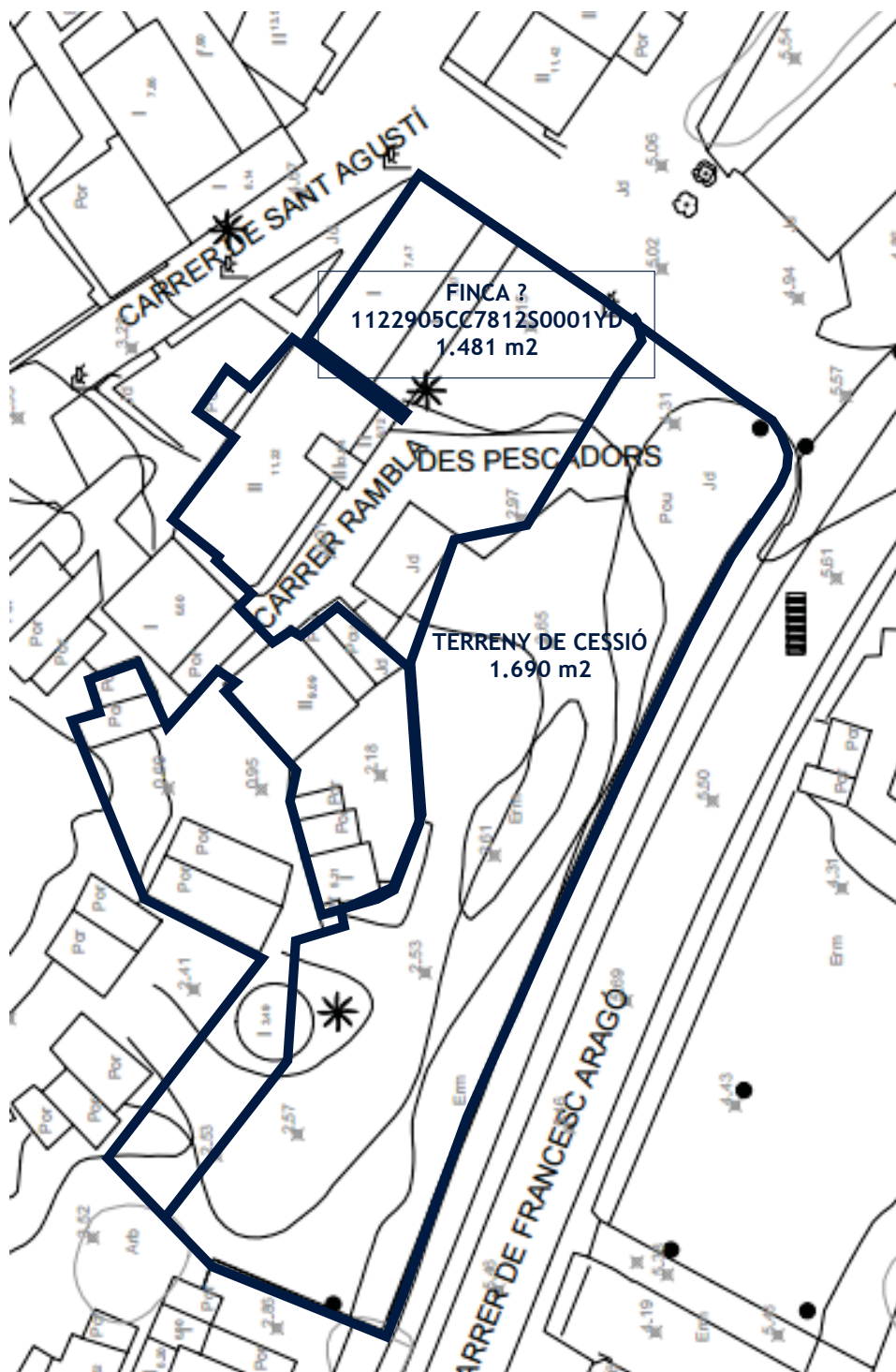
FINCA ?
1122905CC7812S000 YD
3.171 m2





Consell Insular
de Formentera

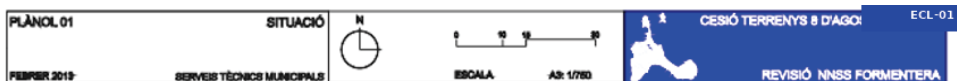
Plaça de la Constitució, 1
Sant Francesc Xavier | 07860 | Formentera
Tel. 971 32 10 87 | Fax 971 32 25 56
www.consellinsulardeformentera.cat
www.consellinsulardeformentera.es
consell@formentera.es





Consell Insular
de Formentera

Plaça de la Constitució, 1
Sant Francesc Xavier | 07860 | Formentera
Tel. 971 32 10 87 | Fax 971 32 25 56
www.consellinsulardeformentera.cat
www.consellinsulardeformentera.es
consell@formentera.es



PLANO 03 FINCAS RESULTANTES
ABRIL 2025 SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

CESIÓ TERRENOS UA ECL-01
PTI DE FORMENTERA

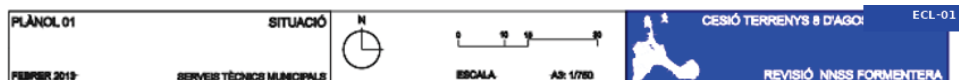
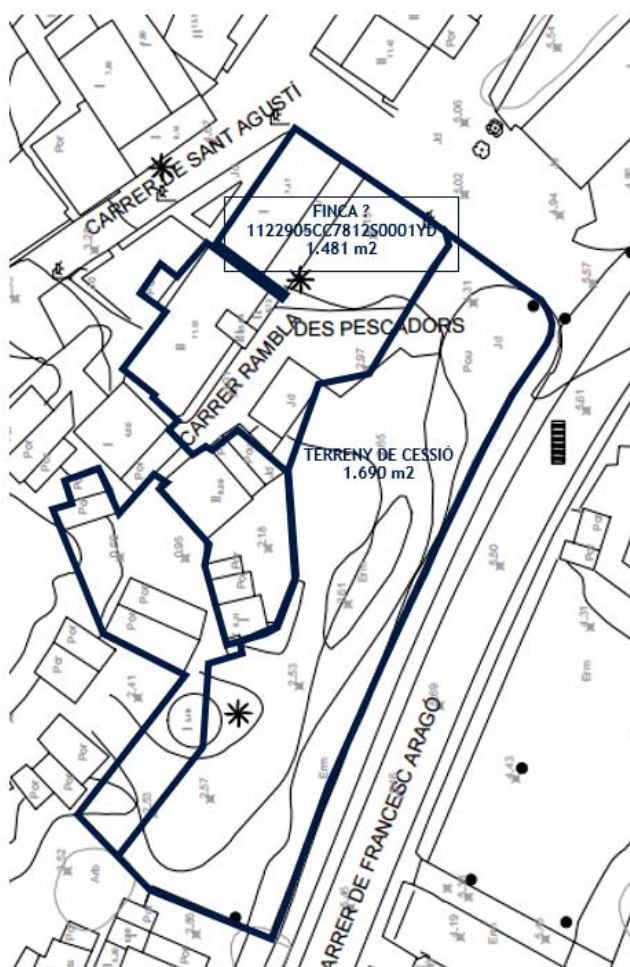


Consell Insular
de Formentera

Plaça de la Constitució, 1
Sant Francesc Xavier | 07860 | Formentera
Tel. 971 32 10 87 | Fax 971 32 25 56
www.consellinsulardeformentera.cat
www.consellinsulardeformentera.es
consell@formentera.es

Anexo número 3:

Planos de la finca remanente y de la finca de cesión obligatoria en duplicado ejemplar



PLANO 02 FINCA INICIAL
ABRIL 2025 SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

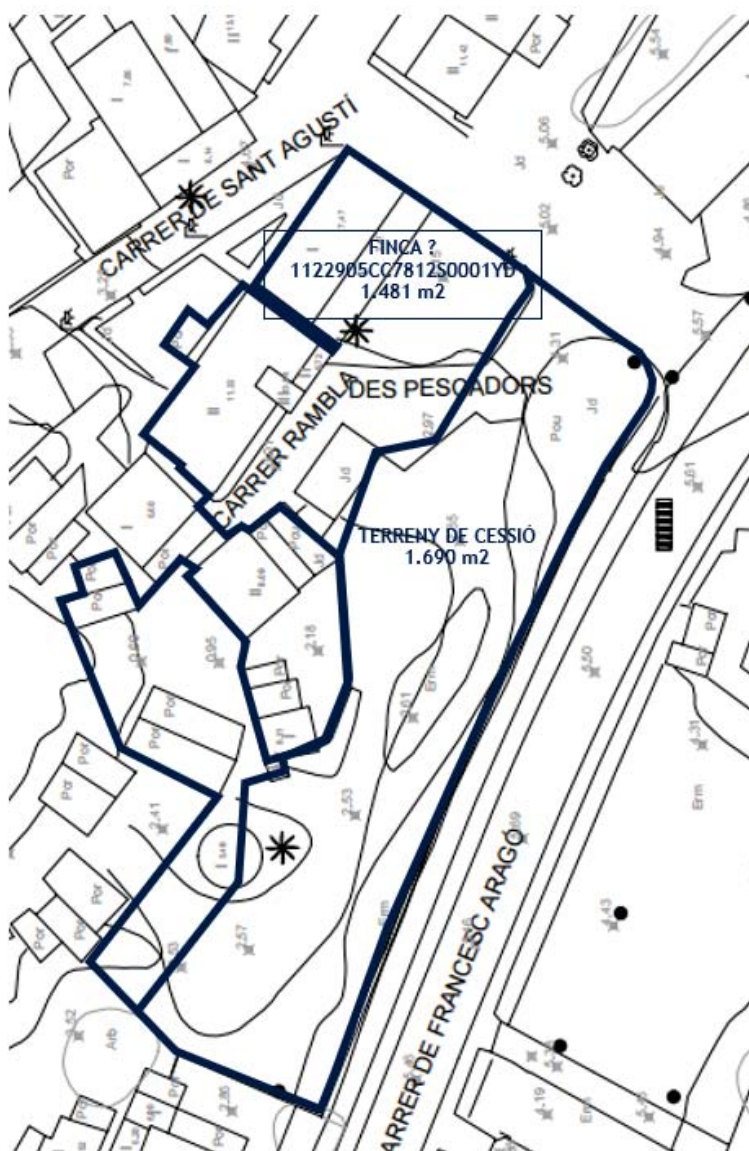
CESSIÓ TERRENOS UA ECL-01
PTI DE FORMENTERA





Consell Insular
de Formentera

Plaça de la Constitució, 1
Sant Francesc Xavier | 07860 | Formentera
Tel. 971 32 10 87 | Fax 971 32 25 56
www.consellinsulardeformentera.cat
www.consellinsulardeformentera.es
consell@formentera.es



PLANOL 01

SITUACIÓ

N

0 10 20

ESCALA A3: 1/750

CESIÓ TERRENYS 8 D'AGO

ECL-01

FEBRER 2019

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

REVISIÓ NNSS FORMENTERA

PLANOL 02
ABRIL 2025

FINCA INICIAL
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

CESIÓ TERRENOS UA ECL-01
PTI DE FORMENTERA