

**CONVENI URBANÍSTIC
SERVEI D'EXECUCIÓ DE PLANS I CONVENIS**

CONVENI NUM. 52 B

"PORTO PÍ"

Cº-52

AJUNTAMENT DE PALMA - PORTO PÍ, S.A.

(10/08/1988)

38

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AJUNTAMENT DE PALMA

INFORME DEL GERENTE

2

Como consecuencia de las conversaciones que se han venido manteniendo con la entidad PORTO PI S.A. desde octubre de 1986, al objeto de estudiar una posible reordenación urbanística de los terrenos de su propiedad, situados entre el Paseo Marítimo, C/ Joan Miró y C/ Rafaletas que permitiera un diseño y uso más adecuados para este enclave singular del frente marítimo de Palma que lo previsto en el planeamiento vigente -a su vez herencia de épocas anteriores donde se imponían otros criterios urbanísticos-, se ha llegado a una solución que permite armonizar el volumen edificable con este entorno, disponiéndolo casi en su totalidad bajo la rasante de la C/ Joan Miró. Ello es posible gracias al cambio de uso propuesto, de comercial (servicios y equipamientos) en vez de el residencial, dado que aquel se puede desarrollar en esas condiciones de habitabilidad. Los condicionantes urbanísticos básicos fueron analizados por esta Gerencia en estudio interno realizado en febrero de 1988. La entidad PORTO PI S.A. se compromete por su parte a contribuir al esfuerzo municipal para conseguir dotaciones complementarias en este área de la ciudad.

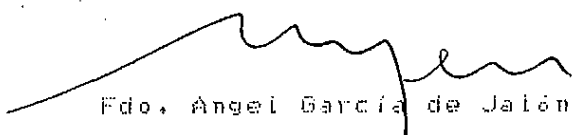
Por todo lo cual, este informante cree que por el Consejo de Gerencia puede elevarse a la consideración del Pleno del Ayuntamiento, la siguiente propuesta de

ACUERDO

- 19.- Aprobar el Convenio que se adjunta relativo a la reordenación urbanística de los terrenos situados entre las calles Joan Miró, Rafaletas y Paseo Marítimo.
- 20.- Facultar al Ilmo. Sr. Alcalde para suscribir el mencionado convenio con el representante legal de la entidad de Porto Pi S.A.
- 21.- Facultar al Ilmo. Sr. Alcalde para suscribir los correspondientes documentos públicos que se deriven de lo anterior.

Palma, 13 de julio de 1988
EL GERENTE DE URBANISMO

APROBADO por...



Fdo. Angel Garcia de Jaión Lastra



Aprobado por el Consejo de Gerencia de Urbanismo en sesión

4
celebrada el día de ayer, con la siguiente modificación en la estipulación 3ª del convenio adjunto; "Porto Pi, S.A. asume la obligación económica de contribuir con 200.000.000 de pesetas a finalidades que estime oportunas el Ayuntamiento externas al Polígono 37 objeto de este convenio".

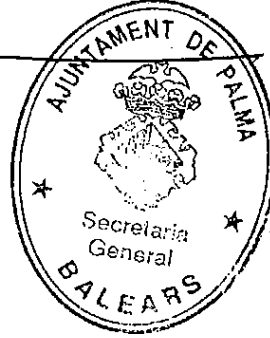
Palma, a 21 de julio de 1988.

EL SECRETARIO Acctal.,

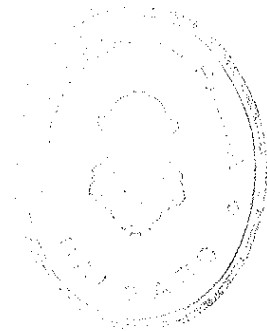
... el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de julio de 1988, por 13 votos a favor (PSOE, G.M.) 9 votos en contra (AP,) y 3 abstenciones (CDDS.)

Palma a 29 de Julio de 1988.

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]
Acctal.



En Palma de Mallorca, a 10 de agosto de mil novecientos ochenta y ocho.

Ante mí, D. ANTONIO PALOU DE COMASENÀ I MIR, Oficial Mayor, Habilitado y Secretario actual, del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca.

REUNIDOS:

De una parte D. RAMON AGUILLO FORAR, con el D.N.I. número 41.377.805, como Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca.

Y de la otra D. RAMON ZORRILLA ZORRILLA, mayor de edad, economista, con el D.N.I. núm. 4.931.852, que actúan en nombre y representación de PORTO PI, S.A., entidad con domicilio en esta ciudad, en la calle San Jaime nº 6-A.

INTERVIENEN

El primero, por razón de su cargo, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca, expresamente autorizado por acuerdo del Pleno de 28 de julio de mil novecientos ochentiocho para la firma de este convenio.

El segundo en nombre y representación de la corporación mercantil denominada Porto Pi, S.A., domiciliada en Palma de Mallorca, y constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Aristonico Garcia Sánchez, el 11 de septiembre de 1.981, con el número 2.061 de su protocolo, e inscrita en el registro Mercantil de Baleares, al tomo 387 general, 313 de la Sección 3 del Libro de Sociedades, folio 38, hoja número 7.827, inscripción 1. Su N.I.F. es el A-07-088123.

Le corresponde dicha representación al ser Vicepresidente y Consejero-Delegado de la entidad CORPORACION INMOBILIARIA HISPANER, S.A. que a su vez es administradora única de Porto Pi, S.A.

2


AJUNTAMENT DE PALMA
BALEARS

La compañía CORPORACION INMOBILIARIA HISPANER, S.A., está domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 83-85, fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de Terratejar, S.A., en escritura otorgada ante el Notario de Valencia D. Fernando Honet Antón, el 5 de marzo de 1.971, cambiada su denominación por la de Incohispan, S.A., en escritura autorizada el 27 de diciembre de 1.977, y por la actual en escritura de fecha 7 de febrero de 1.978, y trasladado su domicilio social a donde ahora se ha consignado en escritura de 30 de septiembre de 1.983, todas para el protocolo del Notario de Madrid, D. José Luis Álvarez Álvarez.

Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Madrid, al tomo 8464 graI., 5476 de la Sección 3, folio 5, hoja 50498, inscripción 9. Su N.I.F. es el A-46-049748.

La referida entidad Corporación Inmobiliaria Hispaner, S.A. fue nombrada administradora única de la Compañía Porto Pi, S.A. en escritura autorizada el 7 de julio de 1.986, ante el Notario de Madrid, D. Antonio Pérez Sanz, cargo que se halla vigente, cuyo nombramiento causó la inscripción 14 en la citada hoja n.º. 7827.

D. Ramón Zorrilla Zorrilla, fue nombrado Consejero-Delegado de Corporación Inmobiliaria Hispaner, S.A. en escritura otorgada el 3 de abril de 1.985, ante el Notario de Madrid, D. Antonio Fernández-Golfín Aparicio, en cuyo cargo se haya vigente, que causó la inscripción 31 de la hoja n.º. 50.498, en cuya escritura le fueron atribuidas las facultades necesarias para otorgar este documento.

Se Adjunta a este documento, como anexos 1, 2, y 3, copia del acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca y de las escrituras de 7 de julio de 1986 (nombramiento de la Corporación Inmobiliaria Hispaner, S.A., como administradora única de Porto Pi, S.A.) y de 3 de abril de 1.985 (nombramiento de Consejero-Delegado de la Corporación Inmobiliaria Hispaner, S.A.).

Las partes se reconocen plena capacidad legal y facultades de representación suficientes para la firma del presente convenio, y

EXPONER:

1.- Que PORTO PI, S.A. es propietaria de los terrenos comprendidos entre el Paseo Marítimo, Avenida Joan Miró y calle de las Rafaletas, de la ciudad de Palma, que integran la denominada Parcela A, Polígono 37 ("Porto Pi"), a excepción del Conjunto 1 ya edificado (Bloques A y B) y de la capilla existente en la calle de las Rafaletas.

Componen dicha unidad urbanística las siguientes fincas:



1.- Parcela o Conjunto 2, de 5.076 r2, que es la finca n.º. 630 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca VII.

2.- Parcela o Conjunto 3, de 1.003 r2, que es la finca n.º. 631 del mismo Registro.

3.- Parcela o Conjunto 4, de 2.743 r2, que es la finca n.º. 634 del mismo Registro.

4.- Parcela o Conjunto 5, de 2.559 r2, que es la finca n.º. 632 del mismo Registro.

5.- Parcela o Conjunto 6, de 3.539 r2, que es la finca n.º. 637 del mismo Registro.

6.- Parcela o Conjunto 7, de 3.770 r2, que es la finca 636 del mismo Registro.

7.- Parcela o Conjunto 8, de 3.981 r2, que es la finca n.º. 639 del mismo Registro.

8.- Parcela o Conjunto 9, de 5.746 r2, que es la finca n.º. 633 del mismo Registro.

9.- Parcela de 7.769 r2, que es la finca n.º. 635 del mismo Registro.

10.- Parcela de 646'10 r2, que es la finca n.º. 640 del mismo Registro.

11.- Parcela de la calle Rafasietas n.º. 6, de 129'20 r2, que es la finca 14.557 del mismo Registro.

12.- Parcela n.º. 155 de la calle Joan Miró, de 149'25 r2, que es la finca n.º. 28.668 del Registro de la Propiedad de Palma-Término.

13.- Parcela n.º. 153 de la calle Joan Miró, de 650'55 r2, que es la finca n.º. 2.820 del Registro de la Propiedad de Palma VII.

Adquirió dichas fincas PORTI PI, S.A. de la siguiente forma:

Las reseñadas con los números 1, 2, 4 y 8 por compra a las Fuerzas Eléctricas de Cataluña, S.A. (F.E.C.S.A.) en escritura otorgada ante el Notario de Barcelona D. José Villasecusa Sanz, el 12 de noviembre de 1986, n.º. 2251 de su protocolo.

Las reseñadas con los números 5, 6 y 7 por compra a CORPORACION INMOBILIARIA HISPANER, S.A., en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Fernández-Golfín Aparicio el 23 de enero de 1.987, n.º. 115 de su protocolo.

Los reseñados con los números 3, 9 y 10, por compra por ritades



indivisas a las dos citadas sociedades en las ricas escrituras reseñadas anteriormente.

La reseñada con el número 11, por compra a Dña. Catalina Mercadal Pieras, en escritura otorgada el 15 de octubre de 1.987 ante el Notario de Palma de Mallorca, D. Raimundo Ciar Garau, número 2565 de su protocolo.

La reseñada con el número 12, por compra a Dña. Catalina Rayó Obrador en escritura otorgada ante el citado Notario el 2 de diciembre de 1987, núm. 2.940.

Y la reseñada con el número 13, por compra a Vidal Edificaciones, S.A. en escritura de 29 de abril de 1.987, ante el mismo Notario, con el núm. 1116.

Se adjunta copia de las escrituras reseñadas, como anexos 4, 5, 6, 7 y 8.

La superficie total de las indicadas fincas es de 37.901'10 r2.

II.- El planeamiento vigente en dicha unidad de actuación es el Plan especial de espacios públicos y equipamiento aprobado definitivamente el 26 de abril de 1.984 (B.O. de Baleares II.III. 1986) cuyo proyecto de urbanización fue aprobado definitivamente el 24 de abril de 1986 (B.O.P. núm. 18.714, 153-86).

Dicho Plan autoriza la construcción de siete nuevas torres de hasta doce plantas con un total de 376 viviendas.

Para garantizar ante el Ayuntamiento de Palma de Mallorca la realización de las obras de urbanización fue presentado por la Corporación Inmobiliaria Hispamer, S.A., aval del Banco Hispano Americano, de fecha 17 de junio de 1.986, número 5307 (anexo 9).

Para el desarrollo y ejecución de dicha urbanización fue suscrito el 20 de diciembre de 1984, entre la propiedad y el Ayuntamiento, un convenio, que actualizó y revisó otro anterior de 24 de febrero de 1983. Se adjunta copia como documento anexo 10.

Dicho planeamiento y convenio fueron recogidos en el vigente Plan General de Palma de Mallorca.

III.- El Excmo. Ayuntamiento y Porto Pi, S.A., en análisis realizados posteriormente, consideraron la conveniencia de modificar el uso de dichos terrenos por otro destino más adecuado al desarrollo del Paseo Marítimo, aconsejándose el uso comercial como más acorde con el planteamiento de potenciar el cierre de dicho Paseo, dotándolo de unos equipamientos de que carece esa zona de la ciudad y resolviendo los problemas de estética que se planteen en la zona.

A tal efecto, a partir de octubre de 1.986, se iniciaron conversaciones entre la propiedad y el Ayuntamiento de Palma de

Mallorca para la modificación del planeamiento de la unidad de actuación, con objeto de crear en Porto Pi un centro comercial, dando lugar a la redacción de varios esquemas y alternativas de anteproyecto de ordenación.

IV.- Teniendo en cuenta que a partir del señalado inicio de las citadas conversaciones, no era posible realizar las obras de urbanización previstas en el proyecto aprobado Porto Pi, S.A. solicito del Excmo. Ayuntamiento, mediante escrito de 17 de marzo de 1.988, la suspensión, a partir del 24 de octubre de 1.986, del plazo de realización de las obras de urbanización de la Parcela A, Polígono 37 "Porto Pi" del vigente Plan General de Faira de Mallorca.

V.- Que habiéndose precisado, mediante las citadas conversaciones las correspondientes bases para la modificación del planeamiento, el Excmo. Ayuntamiento de Faira de Mallorca y Porto Pi, S.A., celebran de común acuerdo el presente convenio para llevarla a la práctica con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

1.- Porto Pi realizará, sobre los terrenos de su propiedad que integran la Parcela A, Polígono 37 (Porto Pi) del vigente Plan General de Faira de Mallorca, en sustitución de las edificaciones residenciales previstas, la construcción de un centro de carácter terciario para uso comercial, cuyas características se recogen en los documentos y planos que, como anexo II, se adjuntan, cuyo contenido gráfico es meramente orientativo.

2.- Para llevar a cabo dicho Centro Comercial, por Porto Pi, S.A. previamente se formulará y presentará dentro de los tres meses siguientes a la firma de este convenio, la documentación urbanística necesaria para tramitar la modificación del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el indicado Polígono 37, cuya aprobación definitiva deberá efectuarse en el plazo máximo de un año a partir de la presentación de la documentación precisa.

Serán de cuenta de Porto Pi, S.A. la totalidad de los costes que se deriven de la modificación del Plan General que se proponga, incluido, en su caso, el pago del justiprecio de las eventuales expropiaciones o adquisiciones de terrenos externas a la propiedad de Porto Pi, S.A. precisas para hacer viable las modificaciones del Plan General.

3.- Con independencia de la cesión gratuita y obligatoria de espacios libres de uso y dominio público indicados en la documentación adjunta aludida en la estipulación primera y que ascienden a unos 8.500 m², Porto Pi, S.A. asume la obligación económica de contribuir con 200.000.000 de pesetas a finalidades que estime oportunas el Ayuntamiento externas al Polígono 37 objeto de este convenio.

AJUNTAMENT DE PALMA

BALEARS

Porto Pi, S.A. se compromete a satisfacer al Ayuntamiento dicha cantidad en la forma siguiente:

a) Un tercio de la cifra (66.666.666 ptas.) dentro de los quince días siguientes a la publicación de la aprobación definitiva de la modificación del Plan General.

b) Otra tercera parte (66.666.666 ptas.) dentro de los quince días siguientes a la concesión por parte del Ayuntamiento de las licencias de construcción y actividades precisas para dar inicio a las obras.

c) El tercio restante (66.666.666 ptas.) dentro de los quince días siguientes a la concesión por el Ayuntamiento de la licencia de funcionamiento y apertura del conjunto del Centro Comercial construido y sus instalaciones generales.

Dentro del plazo fijado para presentación de la documentación precisa para la modificación del Plan General, Porto Pi, S.A., concertará con una entidad bancaria aval bancario suficiente para cubrir la obligación pecuniaria prevista en esta estipulación, sin perjuicio del que, en su caso, deba prestar para asegurar la realización de las obras de urbanización.

4.- La firma del presente convenio y la subsiguiente tramitación de la modificación no presupone la renuncia ni la pérdida del derecho de Porto Pi, S.A. a desarrollar en dicho Polígono 37 el planeamiento actualmente vigente con el aprovechamiento urbanístico que establece (Convenio 20.12.84) por lo que se reconoce por el Ayuntamiento la suspensión, a partir del 24 de octubre de 1986, del plazo de dos años señalado desde el 24 de abril de 1986 para la realización de la urbanización.

No podrá, sin embargo, Porto Pi, S.A., cancelar, interrumpir o suspender unilateralmente el proceso que se inicia con la firma de este convenio, por lo que queda en suspenso su derecho a construir al amparo de lo previsto en el Plan Especial de espacios públicos de 26 de abril de 1984 y Proyecto de Urbanización de 24 de abril de 1986, y que, en el supuesto de cumplirse este convenio, será sustituido sin indemnización o compensación alguna por la nueva normativa.

En el supuesto de que la modificación del Plan General no fuese aprobada o transcurriese el plazo señalado en la estipulación segunda sin que se hubiese producido la aprobación definitiva de dicha modificación, Porto Pi, S.A. podrá ejecutar el planeamiento actualmente vigente con el aprovechamiento urbanístico que establece (Convenio 20.12.84).

A tal efecto se señala el plazo de dieciocho meses para la ejecución de la urbanización con arreglo a dicho planeamiento actualmente vigente, que se contará a partir de la no aprobación de la modificación del Plan General, o bien, transcurrido el plazo de un año desde la presentación de la documentación para la

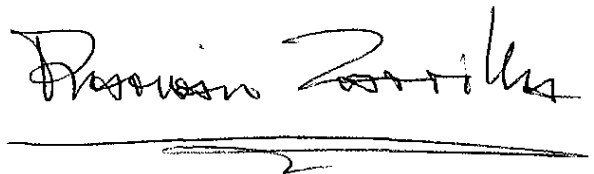
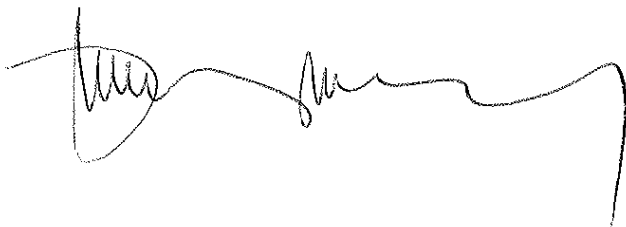
irratificació de la modificació del Plan General sin que se hubiese producido su aprobación definitiva.

5.- El presente convenio sustituye al suscrito con el Ayuntamiento el 20 de diciembre de 1984 en todo lo que se oponga al mismo. No obstante, si se produjesen los supuestos desarrollados en la anterior estipulación cuarta, recobrará el convenio de 1984 su vigencia, salvo en cuanto al plazo de ejecución de la urbanización que será el establecido en la estipulación cuarta.

6.- El Ayuntamiento no se responsabiliza de la culminación del proceso que se inicia con el presente convenio.

7.- Una vez aprobada definitivamente la modificación del Plan General, la ejecución de las obras del Centro Comercial deberá realizarse en el plazo de tres años contados a partir de la concesión de la licencia municipal de obras.

Y, en prueba de conformidad, lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.





[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONVENIO PARA LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE PALMA DE
MALLORCA EN LO QUE SE REFIERE A LA PARCELA A, POLIGONO 37 (PORTO
PI) ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALMA Y LA ENTIDAD ANONIMA
PORTO PI, S.A.

ANEXO NUMERO ONCE

[Handwritten signature]

PARÀMETRES URBANÍSTICS

- Superfície total construïble: 76.650 m², computable.
- Superfície de aparcaments (no computable): 44.000 m², aproximadament, incloïent accessos interiors rodats a los vianants.
- USOS- Centro comercial integrat en totes se tipologies y tamaños sin limitación de superficie por negocios aislados, incloïent magatzems, locals tècnics y oficinas, anexos necessaris para su actividad.

Usos segùn definició del P.G.O.U. de Palma:

Norma n.º 132. Servicios, incloïent:

- Comercial (coro uso bàsic)
- Administrativo.
- Aparcament de autoràviles.

Norma n.º 133. Equipaments, incloïent:

- Socio-cultural.
- Deportivo.
- Sales de reunió y espectáculos.
- Sanitario-asistencial.

LESION ZONAS VERDES PUBLICAS

Se cederà con carácter obligatorio y gratuito al Ayuntamiento, al menos, la misma superficie que se estipula en el Plan Especial de 26 de abril de 1984, vigente antes de la firma de este convenio, que se definirán en no más de tres espacios, situándose el principal a lo largo del Paseo Marítimo, y que asciende a unos 8.500 m².

SOLUCIONES TÉCNICAS

Porto Pi, S.A. formulará y presentará las soluciones técnicas necesarias para solventar los accesos al Centro Comercial, en la confluencia de las calles Joan Miró-Rafaletas y acceso por el Paseo Marítimo con calle posterior al conjunto de los Bloques A y B ya construidos.

Los costes y cargas urbanísticas necesarios para llevar a cabo las soluciones propuestas, incluido el de las eventuales expropiaciones o adquisiciones de terreno, serán de cargo de Porto Pi, S.A.

ALTURA Y LONGITUD DE FACHADA A LA CALLE JOAN MIRÓ

Por encima de la rasante de la calle Joan Miró, al objeto de facilitar las vistas, sólo podrá construirse una planta de cinco metros libres de altura, sin que la proyección de las construcciones sobre rasante sobre la calle Joan Miró supere una longitud

AJUNTAMENT  DE PALMA
BALEARS

global de 150 metros lineales. Esta proyección se determinará según la directriz de la calle Rafaletas, en uno o varios intervalos.

[Faint vertical text on the left margin, possibly a list of names or dates.]

[Handwritten signature or scribble in the center of the page.]

Pasquán Ferrer