

CONVENIO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALMA  
DE MALLORCA Y EL PATRONATO DE CASAS MILITARES DEL MINISTERIO  
DE DEFENSA PARA REUBICAR LAS VIVIENDAS DEL BALUARTE DEL  
PRINCIPE EN PALMA

En Palma de Mallorca, a 24 de Octubre de 1.989

Ante mí, D. Agustín F. Estela Ripoll, Secretario del Excmo.  
Ayuntamiento de Palma de Mallorca, constituido para dar fe del  
acto.

REUNIDOS

DE De una parte, D. RAMON AGUILO MUNAR, con D N I N° 41.339.805,  
PALMA Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca.

Y de otra, D. JOSE ENRIQUE SERRANO MARTINEZ, mayor de edad,  
domiciliado en Madrid, Ministerio de Defensa, con DNI. 1.371.731.

INTERVIENEN

D. RAMON AGUILO MUNAR, en nombre y representación del Excmo.  
Ayuntamiento de Palma de Mallorca, en uso de las atribuciones que  
le confiere el artº 21.1.b) de la Ley 7/85, Reguladora de las  
Bases del Régimen Local y artº 41.1 del Reglamento de Organiza-  
ción, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones  
Locales, y en ejecución del Pleno Municipal de fecha 28-9-87  
adoptado previo cumplimiento de los requisitos y trámites legales  
y reglamentarios, por el que se aprueba éste convenio y se faculta  
al Alcalde para su firma, según resulta de la certificación que se  
une al mismo como Anexo uno.

D. JOSE ENRIQUE SERRANO MARTINEZ, en nombre y representación del Patronato de Casas Militares, como Director General de Personal del Ministerio de Defensa del mismo, según nombramiento publicado en el B.O.E. nº 10 de 1987 de 9 de Enero hallándose facultado para éste acto según las atribuciones de su propio cargo.

Ambas partes, en el concepto que interviene, con plena capacidad jurídica y de obrar, según expresamente declaran,

AJUNTAMENT  
DE  
PALMA

E X P O N E N

I.- El Patronato de Casas Militares tiene adscrita, por acta de 19 de septiembre de 1966, una parcela de 3.179,50 m<sup>2</sup>, o lo que fuere, segregada de una finca, propiedad del Estado, afectada al entonces Ministerio del Ejército y situada en el Baluarte del Principe de la antigua muralla de Palma. El resto de la finca matriz no ha sido adscrita al Patronato.

Sobre esta parcela el Patronato ha construyó en 1967, un edificio de nueve plantas de altura (incluyendo segisótanos y planta baja) con un total de 60 viviendas y locales comerciales. Este edificio tiene una superficie construida de 14.435 m<sup>2</sup>., según certificación del Registro de la Propiedad nº 5 de Palma de Mallorca.

El P.C.M. negociará con el Patrimonio del Estado la adquisición de la parcela adscrita. La citada parcela aparece registrada al folio 249 del citado Registro del tomo 3.025 del archivo, Libro 231 del Ayuntamiento de Palma, Sección I, bajo el nº 6.702.

AYUNTAMIENTO  
DE  
PALMA

II.- Se adjunta, como anexo núm. dos fotocopia del acta de adscripción de dicha finca del P.C.M. y, como anexo núm. tres, fotocopia de certificación registral de la misma.

III.- Esta finca esta calificada en el vigente Plan General Municipal de Palma como "Espacio libre de uso y dominio público", según certificación y plano que se adjuntan como Anexo número cuatro, donde se identifica con la letra "A".

IV.- El edificio descrito en antecedente I., fue construido en 1967, en la fachada marítima de Palma y dentro del Casco Antiguo de la Ciudad declarado Conjunto Histórico-Artístico en virtud del Decreto-Ley de 11 de junio de 1964 y su presencia impide recuperar y rehabilitar con un mínimo de coherencia el resto del Baluarte del Príncipe, en vías de rehabilitación tras la aprobación del Plan Especial.

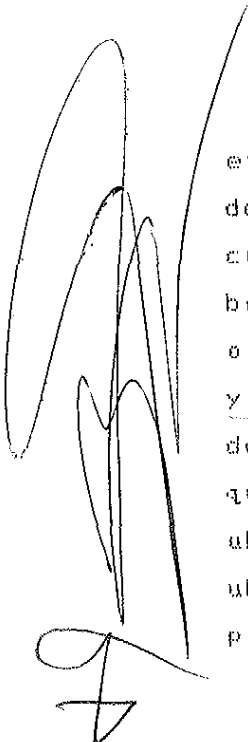
Por otra parte, al ocupar un suelo calificado como espacio libre de uso y dominio público, se encuentra fuera de ordenación.

Las viviendas existentes en la finca se hallan ocupadas por miembros de la Guarnición de la Isla, en virtud de contratos de arrendamiento especial regulados por el Capítulo II, del Reglamento Orgánico del Patronato, aprobado por Decreto 2.943/75, de 31 de octubre, cuyo artº 57 los excluye de la Legislación de arrendamientos urbanos.

El régimen de uso, adjudicación y causas de desalojo de las citadas viviendas es el establecido por el Reglamento aprobado por Orden de 27 de noviembre de 1942.

Por lo que se refiere a los contratos de arrendamiento de los locales de negocio, éstos sí están sometidos plenamente a la legislación de arrendamientos urbanos.

  
AJUNTAMENT  
DE  
PALMA




V.- El Ayuntamiento de Palma posee unos derechos de edificación en los terrenos grafiados como zona "C" en el plano anexo nº cinco de éste documento, incluidos en el denominado Polígono II GESA, cuyo Plan Especial fue aprobado provisionalmente el 28 de septiembre de 1989 y cuya urbanización está a punto de iniciarse. Por otra parte se encuentra en fase de negociación un convenio con Gas y Electricidad S.A., propietaria del resto del polígono, en virtud del cual dicha Entidad anónima cederá la propiedad de los terrenos que nos ocupan al Ayuntamiento, en la superficie suficiente para ubicar la edificación que luego se dirá. Estos terrenos están ubicados a menos de 400 m. de la anteriormente descrita finca y poseen unas características posicionales semejantes.

VI.- Las partes firmantes están interesadas en corregir, en la medida de sus respectivas posibilidades, las expresadas discordancias urbanas y, a tal efecto:

C O N V I E N E N

1.- El Ayuntamiento de Palma y el Patronato de Casas Militares, incoarán el expediente administrativo de permuta, de conformidad con la legislación vigente, de los terrenos descritos en los expositivos I y V de éste convenio.



El Ayuntamiento de Palma, previamente formalizará con Gas y Electricidad S.A. los documentos públicos o privados necesarios para adquirir como bien patrimonial parte de los terrenos objeto de la permuta a que antes se ha hecho mención, para que consten inscritos a su favor en el Registro de la Propiedad. Igualmente el P.C.M. negociará con el Patrimonio del Estado la adquisición de la parcela adscrita.

  
AJUNTAMENT  
DE  
PALMA

2.- Una vez consumadas las anteriores previsiones y resuelto el expediente de la permuta en sentido favorable a ésta, y transmitida la propiedad al Patronato de Casas Militares, del solar propiedad del Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, sin alodios y desocupado, éste lo destinará exclusivamente a levantar un edificio de viviendas que, de acuerdo con el Plan General Municipal de Palma y el Plan Especial del polígono, conste de:

- Número mínimo de viviendas: .. 60 (mas locales comerciales)
- Superficie total construida  
mínima sobre rasante: ..... 10.200 m2
- Número mínimo de plazas  
aparcamiento: ..... 70

3.- Por su parte, el Patronato de Casas Militares, transmitirá, también libre de cargas y gravámenes y sin alodios la finca descrita en el exponente I.

4.- Las escrituras públicas de la propiedad respectiva deberán estar formalizadas en el plazo de seis meses desde la firma del presente convenio y el ordenamiento urbanístico municipal deberá permitir la concesión de la oportuna licencia de obras a partir de esa fecha.

5.- El Patronato de Casas Militares, procederá a la redacción del proyecto y la realización de las obras de construcción del nuevo edificio que se compromete a ejecutar con arreglo al siguiente programa:

- La licencia municipal de las obras deberá ser solicitada en el plazo máximo de dos meses desde el

otorgamiento de la escritura pública de transmisión de la propiedad del solar cedido por el Ayuntamiento. Al importe de las tasas de esta licencia se le aplicarán los beneficios previstos por la Ley para los Organismos Autónomos.

- En el supuesto de que la licencia se solicite sobre un proyecto básico, se deberá presentar el proyecto de ejecución dentro de los dos meses siguientes a la concesión de la licencia de obras al objeto de que se autorice por el Ayuntamiento el inicio de las mismas.

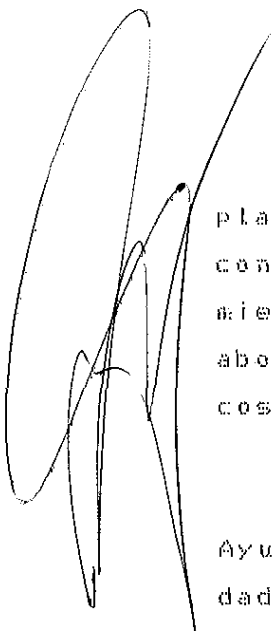
- Las obras deberán finalizarse dentro de los 18 meses siguientes a la formalización del acta de comprobación del replanteo según el artº 127 del R.G.C.E. más los aumentos del plazo previstos en la Ley de Contratos del Estado, si los hubiera.

Se hace constar en éste documento que el P.C.M. como Organismo Autónomo del Ministerio de Defensa ha de sujetarse en la contratación de las obras a lo dispuesto en dicha Ley y a su Reglamento siendo preceptiva la autorización para contratar otorgada por el Ministerio de Defensa en virtud de lo dispuesto en el artº 389 del R.G.C.E., y obtenida esta autorización a publicar la licitación tanto en el B.O.E. como en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas (Artº 93 del R.G.C.E.) al ser su presupuesto superior a 1.000.000,- Ecus.

6.- Todos los gastos y costes de construcción de edificio; redacción del proyecto, dirección de obras, coste de ejecución del edificio, impuestos, tasas, etc., serán de cuenta del Patronato de Casas Militares, que será el único obligado frente a terceros.

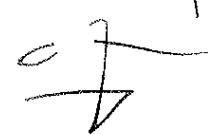



AYUNTAMIENTO  
DE  
PALMA



El Patronato de Casas Militares cederá el pleno dominio de la planta primera y sótanos 1º y 3º en su caso, del edificio de nueva construcción a que se refiere este contrato, al Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca, a la finalización de las obras, abonándose por parte del Ayuntamiento la parte proporcional del coste de la construcción que supongan dichas partes determinadas.

7.- Sin perjuicio de lo previsto en el pacto anterior, el Ayuntamiento de Palma se compromete a abonar al P.C.M. la cantidad de 440.000.000 pts. (cuatrocientos cuarenta millones de pesetas), en concepto de indemnización por la pérdida del edificio que se va a derribar y todos los gastos inherentes a la reubicación de sus ocupantes. Dicha cantidad será satisfecha en los siguientes plazos:



- 25 % a la salida de cimentación.
  - 25 % a la terminación de estructura, tabiquería y cerramiento.
  - 25 % a la terminación de las instalaciones y servicios.
  - 15 % a la terminación de la obra.
  - 10 % a la ocupación por el Ayuntamiento del actual edificio.
- 

8.- Una vez obtenida la licencia de primera ocupación, el Patronato de Casas Militares se compromete a llegar a acuerdos con los inquilinos de la finca "A" para trasladarlos a los nuevos pisos a construir en la finca "C".

AYUNTAMIENTO  
DE  
PALMA

Si en algún caso no pudiera llegarse a dicho acuerdo, el Patronato iniciará los oportunos expedientes de desahucio que le permita la normativa vigente.

De no proceder el Patronato al desalojo de hecho y completo del edificio, podrá el Ayuntamiento proceder contra los ocupantes por los trámites legales pertinentes, siendo en todo caso, todos los gastos o indemnizaciones de cargo y cuenta del Patronato de Casas Militares.

9.- La escrituración a favor de cada uno de los permutantes de sus respectivas adquisiciones significará su ocupación por el adquirente, sin perjuicio de que puedan seguir ocupando el edificio "A" sus inquilinos actuales en el mismo régimen que vienen disfrutando, considerándose arrendador el P.C.M. cuyo cargo será igualmente la conservación del inmueble.

10.- Ambas partes acuerdan dar a los plazos fijados en las cláusulas anteriores el carácter de esenciales, dada la necesaria imbricación de los diferentes intereses y sólo se suspenderán por causa justificada, a petición de alguna de las partes firmantes en la que se concrete el periodo a que se refiere la suspensión o las circunstancias que la delimitaran. Se entenderá positivo el silencio superior al mes de cualquiera de las partes.

Transcurrido el tiempo de la suspensión o desaparecidas las causas si no se hubiese concretado aquel, cualquiera de las partes podrá exigir la reanudación de los plazos.

11.- Todos los gastos e impuestos que se ocasionen como consecuencia de lo aquí pactado y/o de las escrituras subsiguientes se satisfarán por las partes con arreglo a la Ley.



Palma  
de  
-9-  
AJUNTAMENT



Raón Aguiló Munar

EL ALCALDE

José E. Serrano Martínez

Por el Ministerio de Defensa

Indicados,

Y en prueba de conformidad lo firman en el lugar y fecha arriba

nes litigiosas que puedan derivarse de este convenio,  
y Tribunales de Palma de Mallorca para resolver todas las cuestio-  
13.- Ambas partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados

En los supuestos a), b) y c) no procederá indemnización alguna,

documento, de forma injustificada,

d) No se cumplan los plazos previstos en este

construcción del nuevo edificio,

c) La normativa urbanística no permitiese la

dominio de los terrenos objeto de la presente permuta,

b) Alguna de las partes no llegara a obtener el

prescripciones o indicaciones del expediente,

modificaran el presente convenio adaptándose a las

improcedencia de la misma, salvo que ambas partes

a) Del expediente previo a la permuta resultase la

partes firmantes, en caso de que!

quedará nulo y sin efecto alguno, a petición de cualquiera de las

responsabilidad que corresponda a las partes, el presente convenio

12.- Sin perjuicio de cualquier otra acción resolutoria o de

Palma  
de  
-9-  
AJUNTAMENT

*[Handwritten signature]*

**ANEXO n. 4**

**ORDENAMENTS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA DE PALMA**  
**ORDENACIO** MODIFICAT COM A CONSEQUENCIA DE LA INFORMACIO  
ACORDADA PER LAJUNTAMENT EN PLE EL DIA 2-IX 64

**ORDENACIO AREA DE REGIM SINGULAR  
DEL CENTRE HISTORIC  
ORDENANCES I ALINEACIONS**

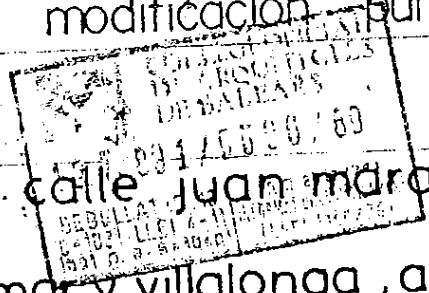
APROVACIO DEFINITIVA text rellos	ESCALA 1 1000	P 10 P 11 C 10 C 11 R 10 R 11
--	------------------	-------------------------------------

plan especial de ordenacion del 148

poligono 2 modificacion puntual 9-89

743 89

poligono 2 calle juan maragall, avenida gabriel alomar y villalonga, autopista palma.



plano de gestion

03

escala 1:500 modificado

promotor

caja de ahorros de baleares "sa nostra"  
representado por d. bartolome piza llado.

ANEXO n. 5

AJUNTAMENT  
DE  
PALMA

arquitectos

luis garcia-ruiz guasp . jaime garcia-ruiz guasp  
capuchinas nº7 . 213670 . palma de mallorca