



**CONVENIO QUE SUSCRIBEN EL ESTADO ESPAÑOL REPRESENTADO POR EL MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA, DIRECCION GENERAL DEL PATRIMONIO DEL ESTADO, EL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO, EL AYUNTAMIENTO DE PALMA Y LA ENTIDAD TENIS PROMOCIONES S.A., A LOS EFECTOS DE ACLARAR Y REGULARIZAR LA TITULARIDAD Y EL USO DE LOS DISTINTOS TERRENOS AFECTADOS POR LAS OBRAS DE DESVIO Y COBERTURA DE UN TRAMO DEL TORRENTE DE SAN MAGIN, SITOS EN EL CASCO URBANO DE PALMA, ZONA ENMARCADA POR LAS CALLES BARTOMEU ROSSELLO PORCEL (ANTES CALLE TENIENTE TORRES), ALFEREZ PROVISIONAL Y JOSE ORLANDIS MELIA, Y TAMBIEN POR LAS PARCELAS CATASTRALES URBANAS NUMEROS 08 4040 - 01, 02, 03 y 04.**

=====

En Palma de Mallorca a quince de marzo de mil novecientos noventa y uno.

**R E U N I D O S**

El Ilmo. Sr. D. Luis Cremades Ugarte, Delegado de Hacienda Especial de Baleares, en representación del Ministerio de Economía y Hacienda, para lo que está facultado en virtud de lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Patrimonio del Estado de 28 de febrero de 1983 (B.O.E. del 9 de marzo) y por autorización de dicho Centro Directivo de fecha 13 de febrero de 1.991.

El Ilmo. Sr. D. Rafael Santandreu Rigo, Jefe Regional del Servicio de Coordinación y Asistencia Técnica del M.O.P.U. en Baleares, en representación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para lo que está facultado en virtud de lo establecido en las O. M. de fechas 18 de junio de 1.985 (M.O.P.U.), y de 7 de febrero de 1.986 (Presidencia del Gobierno).

El Ilmo Sr. D. Ramón Aguiló Munar, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Palma, en representación de dicha Corporación Municipal, estando facultado para intervenir en el presente acto en virtud del acuerdo tomado por el Pleno de dicha Corporación, en fecha 28 de febrero de 1.991.

D. Francisco Tomás Salas, en representación de la entidad Tenis Promociones S.A., para lo que está facultado en virtud de escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Palma D. Rafael Gil Mendoza, en fecha 21 de junio de 1988, bajo el número 2.460 de su protocolo.

**E X P O N E N**

1º) Que la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del



Municipio de Palma de Mallorca, aprobada definitivamente, por acuerdo del Consell de Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears de fecha 31 de octubre de 1985, preveía -entre sus muchas determinaciones- el desvío y cobertura de un tramo del cauce del Torrente de San Magín, en concreto el situado en la zona enmarcada por las calles Bartomeu Rosselló Pòrcel (antes calle Teniente Torres), Alférez Provisional y José Orlandís Meliá, y también por las parcelas catastrales urbanas números 08 4040 01, 02, 03 y 04. Dicho P.G.O.U., en su período de tramitación, fue sometido a los informes de los organismos oficiales y entre ellos al Servicio Hidráulico del M.O.P.U. en Baleares.

2º) Que la entidad Tennis Promociones S.A., propietaria de los terrenos adyacentes a ambos márgenes, del cauce natural del torrente en el mencionado tramo, estaba interesada en promover las obras de desvío y cobertura del cauce previstas en el P.G.O.U., a los efectos de conseguir regularizar las parcelas de su propiedad y convertirlas en edificables.

Con tal objetivo presentó ante el Servicio de Coordinación y Asistencia Técnica del M.O.P.U. en Baleares, en fecha 14 de febrero de 1989, un Proyecto Técnico de Desvío y Cubrimiento de dicho tramo del torrente de San Magín, redactado por el Ingeniero de C.C., C.C. y P.P. D. Francisco Rosselló de Caralt, al objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el P.G.O.U. de Palma, y solicitando "autorización para la modificación y desafección del actual tramo del cauce y a la vez que queden afectados al Dominio Público los nuevos terrenos del cauce proyectado, así como, la concesión para la ocupación del actual".

El mismo día, el Servicio de Coordinación y Asistencia Técnica del M.O.P.U. dió traslado de dicha solicitud y Proyecto, al Servei Hidràulic de la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori del Govern Balear, órgano competente para la iniciación, tramitación y propuesta de los expedientes relativos a Obras Hidráulicas, (según lo dispuesto en el Real Decreto 475/1985, de 6 de marzo, B.O.E. del 12 de abril, de traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en materia de Obras Hidráulicas, y a lo establecido en la Resolución de 31 de octubre de 1986 B.O.E. del 14 de noviembre, por la que se publicó el Convenio de colaboración entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en materia de obras hidráulicas).

Tras los trámites pertinentes, la Dirección General de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (órgano competente para resolver este tipo de expedientes), acordó autorizar a Tennis Promociones S.A. para realizar el desvío y cobertura solicitados, en fecha 11 de octubre de 1989.

3º) La citada Resolución de la Dirección General de Obras Hidráulicas de 11 de octubre de 1989, por la que se autorizó a Tennis Promociones S.A. a realizar las obras de desvío y cobertura, especificaba en su condición séptima que "El beneficiario podrá destinar los terrenos ocupados por el actual cauce, cuando se haya desafectado del carácter de



dominio público, a los usos especificados en el Plan General de Ordenación Urbana, mientras que los afectados por el nuevo trazado adquieren la condición de dicho dominio, y sólo podrán ser destinados a los fines previstos en el Proyecto, quedando expresamente prohibido su uso como vivienda y la construcción de cualquier otro tipo de edificación sobre dichos terrenos".

Precisamente para poder llevar a efecto el cambio de titularidad de los cauces (antiguo y nuevo), el M.O.P.U. trasladó el expediente de que se trata a la Dirección General del Patrimonio del Estado, para que se iniciase la tramitación de la permuta, de acuerdo con lo previsto en los artículos 148 y ss. del Reglamento de la Ley del Patrimonio del Estado.

Al realizarse por la Delegación de Hacienda Especial de Baleares, las actuaciones necesarias para poder formalizar la permuta solicitada, se puso de manifiesto que los terrenos utilizados para crear el nuevo cauce no eran en su totalidad propiedad de la empresa Tennis Promociones S.A., puesto que un tramo de dicho nuevo cauce, de unos 55 metros cuadrados, pertenece al Excmo. Ayuntamiento de Palma al constituir un pequeño trozo de la calle Alférez Provisional. A pesar de que en el P.G.O.U. de Palma se preveía el desvío del antiguo cauce precisamente por dicho lugar, ello no es título suficiente para producir por sí sólo un cambio de titularidad dominical, del Municipio al Estado. Es necesario pues que el Ayuntamiento de Palma dé su expresa conformidad a tal cambio de titularidad, recogiendo dicha manifestación en un instrumento público adecuado.

Teniendo en cuenta que la creación del nuevo cauce ha dejado en desuso varios tramos del antiguo (en concreto las parcelas "F", "J" y "H" del plano que se cita a continuación), y de los cuales sólo uno de ellos (parcela "J") interesa a la entidad promotora de las obras de desvío, pueden permutarse los dos restantes (parcelas "F" y "H") -que tampoco interesan al Estado- con el que tiene que ceder el Municipio (parcela "D"), ya que además dichos tramos o parcelas "F" y "H" están calificados en el P.G.O.U. como vial público.

4º) Por otra parte, los terrenos ocupados por el nuevo cauce del torrente, también están calificados en el P.G.O.U. como vial público y como solar de cesión obligatoria y gratuita. Esta calificación de vial público de cesión gratuita al Ayuntamiento (que, en tanto no se ejecute el P.G.O.U., es mera previsión), no se puede corresponder con la realidad al colisionar con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Aguas nº 29/1985 de 2 de agosto (B.O.E. del 8), que define como dominio público hidráulico del Estado, a "los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas". Para armonizar ambas normas sería preciso, o bien modificar el P.G.O.U., o bien que el Ayuntamiento de Palma, reconociendo expresamente la titularidad estatal del cauce, solicitase y obtuviese la oportuna autorización o concesión de dominio público, que le permitiese destinar dicha superficie cubierta del cauce, a los fines y usos previstos en el vigente P.G.O.U., es decir, a vial público.



Esta última opción parece la más factible en la actualidad, si bien al haber surgido dudas sobre si la autorización otorgada por el M.O.P.U., en fecha 11 de octubre de 1989 a Tennis Promociones S.A., para realizar el desvío y cobertura del tramo del torrente de que se trata, pudiese incluir también la autorización para poder utilizar la superficie cubierta del nuevo cauce conforme a los usos y finalidades del vigente P.G.O.U., debe precisarse que -en el supuesto de que se llegase a confirmar tal extremo- el Ayuntamiento de Palma podría solicitar también el cambio de titularidad de dicha autorización. Todo ello sin perjuicio, naturalmente, de las facultades decisorias del M.O.P.U..

En consecuencia, al objeto de poder armonizar los distintos intereses y normas que confluyen sobre los terrenos del antiguo y nuevo cauce de dicho tramo del torrente de San Magín,

#### ACUERDAN

1º).- Todas las partes interesadas, aceptan, al ser coincidente con la realidad, el plano topográfico de estado actual, elaborado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, D. Francisco Rosselló de Caralt, (aportado por la empresa interesada e incluido en el expediente inicial de permuta), en donde quedan perfectamente reflejadas, todas las zonas o parcelas que resultan afectadas, directa o indirectamente por el desvío del cauce.

2º).- La empresa Tennis Promociones S.A., cede las parcelas "A", "C" y "G" de su propiedad, al Ayuntamiento de Palma, quien las acepta para convertirlas en vial público de acuerdo con lo previsto en el P.G.O.U., quedando eximida dicha empresa de la obligación de aportar al municipio las parcelas que constituyen el nuevo cauce del torrente, dadas las especiales circunstancias de titularidad preferente, que se han puesto de manifiesto en el presente documento.

Con esta actuación, la empresa Tennis Promociones S.A., ha cumplido totalmente su obligación de aportación de terrenos a los efectos de la condición exigida en las Ordenanzas Municipales, para poder conseguir la oportuna licencia de obras para la parcela, cuya propiedad completará al formalizarse la permuta descrita en el Acuerdo 4º) del presente documento, es decir, el polígono enmarcado por los puntos o vértices: 1, 12, 13, 14, 15, 5, 6 y 7 del plano que se trata.

La empresa Tennis Promociones S.A. cede también al Ayuntamiento de Palma, todos los derechos que pudiera ostentar como titular o concesionario de las obras de desvío y cobertura del tramo del torrente de que se trata. Todo ello sin perjuicio de la autorización, a que debe someterse dicha cesión, por parte del M.O.P.U..

3º).- El Estado Español se compromete a permutar las parcelas "F" y "H" de su propiedad, con la parcela "D" propiedad del Ayuntamiento de



Palma, quien presta su conformidad a dicha permuta. Todo ello previos los correspondientes trámites reglamentarios.

4º).- El Estado Español se compromete, tan luego se haya producido la anterior permuta, a permutar, previos los correspondientes trámites reglamentarios, la parcela "J" de su propiedad, por la parcela "L" propiedad de Tenis Promociones S.A.

5º).- El Ayuntamiento de Palma se compromete a solicitar la correspondiente concesión o autorización demanial al Organismo de Cuenca (Servicio de Coordinación y Asistencia Técnica del M.O.P.U. en Baleares), para poder destinar la superficie cubierta del nuevo cauce, sita en las parcelas "B", "L", "D" y "E", a vial público. Todo ello por cuanto la información favorable dada por el M.O.P.U. de forma genérica, al P.G.O.U. de Palma, no exime de la obligación de solicitar, para cada actuación concreta que se quiera realizar, en o sobre los cauces o en sus zonas de servidumbre, la pertinente concesión o autorización.

6º).- El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, manifiesta conocer perfectamente la problemática planteada, dando su conformidad a las actuaciones que se recogen en el presente documento y comprometiéndose a tramitar la correspondiente concesión o transmisión de la otorgada a Tenis Promociones S.A., conforme a los usos establecidos en el P.G.O.U. de Palma, tan pronto como sea solicitada por el Ayuntamiento de Palma en debida forma.

7º).- Todos los gastos (incluidos los de autorización de documentos públicos y su inscripción en los Registros correspondientes), tributos y precios públicos que se devenguen por la realización de los hechos imponibles que se produzcan como consecuencia de las operaciones a que se refiere este convenio y del otorgamiento de los documentos que las reflejen, serán satisfechos por la empresa Tenis Promociones S.A..

Y en prueba de conformidad con lo anteriormente expresado, firman el presente documento, en sextuplicado ejemplar, en el lugar y fecha al principio indicados:

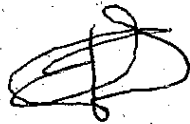
POR EL ESTADO,

POR EL AYUNTAMIENTO  
DE PALMA,

POR EL MINISTERIO DE OBRAS  
PUBLICAS Y URBANISMO,

POR TENIS PROMOCIONES S.A.,

Francisco Rossello de Caralt



Colegiado 5681

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

# PLANO

topográfico e. actual

e=1/100

Feb. 89 00 40

