

**AJUNTAMENT DE PALMA**  
**BALEARS**

**CONVENI URBANÍSTIC**

**"SECTOR LLEVANT"**

**SA NOSTRA**

Ajuntament  de Palma

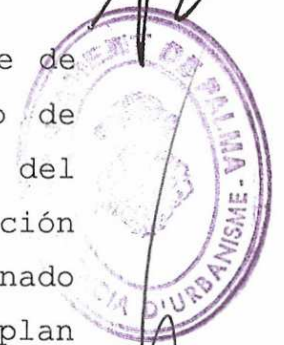
CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA Y SA  
NOSTRA PARA EL DESARROLLO DEL "SECTOR LLEVANT" DE LA  
CIUDAD.

D. Juan Fajeda Aubert, Alcalde Presidente del Excelentísimo  
Ayuntamiento de Palma de Mallorca. *Asistido por el Secretario  
General de la Corporación D. Agustín S. Alita Ryell,*

Y D. Pere Josep Batle Mayol, mayor de edad, con D.N.I. n°  
41.373.428 K, con domicilio en calle Ter n° 16 07009 de  
Palma de Mallorca, actuando en representación de la entidad  
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES, según  
escrituras de poder a su favor conferidas ante el notario  
D., Victor Alonso Cuevillas Sayrol el día 15 de febrero de  
1.997, atribuyéndole las facultades del tipo G, número de  
protocolo 6.029

MANIFIESTAN

Primero. - Que el Ayuntamiento ha encargado al Gabinete de  
Arquitectura BAU, S.L., encabezado por el arquitecto de  
Ordenación Urbana D. Juan Busquets, la redacción del  
proyecto de modificación del Plan General de Ordenación  
Urbana de Palma de Mallorca, en el sector denominado  
Llevant. Igualmente tienen encargada la redacción del plan  
especial que debe reordenar, en desarrollo de aquella  
modificación puntual, el denominado Sector Llevant de Palma  
de Mallorca.

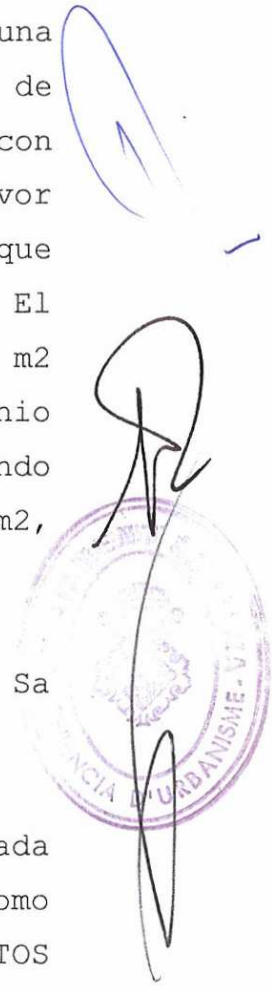


Segundo. - Que en el Consejo de Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el día 5 de septiembre de 2.001, fue aprobada la propuesta de elevar al Pleno de la Corporación, para su aprobación inicial, la modificación puntual del PGOU, afectante al denominado Sector Llevant, aprobándose inicialmente en sesión plenaria celebrada el día 27 de septiembre de 2.001.

Tercero. - En el PERI del Polígono II del PGOU de Palma de Mallorca " Ribas Piera ", aprobado definitivamente en fecha 27 de septiembre de 1.990, figuraba la Unidad de Actuación 35.2ª en la que como único propietario privado aparecía Sa Nostra, como titular de 9 fincas registrales con una superficie total de 9.973'58 m2. En dicha unidad de Actuación se fijaba un ámbito edificatorio coincidente con la finca que se describe a continuación, inscrita a favor de Sa Nostra, de una superficie de 7.402'25 m2, a la que correspondía una superficie edificable de 35.840 m2. El resto de la superficie propiedad de Sa Nostra ( 2.571'33 m2 ), al no ser edificable se cedió como bien de dominio público al Ayuntamiento de Palma de Mallorca, constituyendo parte de la finca registral nº 70.420, de 5.969'77 m2, inscrita a nombre de la Corporación municipal.

Dentro del ámbito de la zona objeto de modificación, Sa NOSTRA es propietaria del siguiente inmueble:

" URBANA parcela o solar de forma irregular, situada en el termino de esta ciudad, lugar conocido como S'Escaire. Tiene una superficie de SIETE MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS, situados en la Autovía de Levante,



linda por frente Autovía de Levante en una longitud de doscientos cincuenta metros setenta y cinco centímetros con la finca B, o sea, la registral numero 70.420, propiedad del Ayuntamiento de esta Ciudad; por fondo, en línea de ciento noventa y cinco metros cuarenta centímetros con la franja de terreno que forma parte de la finca B, colindante con la calle Juan Maragall; por la derecha, en línea de treinta y tres metros ochenta centímetros con la finca B, colindante con la intersección de la calle Juan Maragall y Autovía de Levante y en línea de trece metros treinta centímetros, con la autovía de Levante; por la izquierda en línea de treinta y siete metros veinte centímetros con la finca B, colindante con terrenos de GESA que delimita las unidades de actuación del Polígono numero dos de esta ciudad "

Le pertenece en virtud del proyecto de compensación aprobado por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca en sesión celebrada el día 28 de mayo de 1.992, según resulta de la certificación expedida por el Secretario de la Corporación, protocolizada en la escritura otorgada el día 2 de noviembre de 1.992, ante el Notario de Palma de Mallorca, D. José María Feliu Bauza ( n° de protocolo 2.605/92)

Dicha finca esta libre de cargas y gravámenes ( a excepción de la servidumbre de paso a utilidad pública constituida sobre la prolongación de la calle 257, al objeto de comunicar la calle Juan Maragall con la plaza pública espacio libre público prevista en el proyecto de compensación de 28 de mayo de 1.992) ocupantes y al corriente de pago de contribuciones e impuestos.


Consta inscrita en el registro de la propiedad nº 1 de Palma de Mallorca al L. 1201 de Palma IV, tomo 5237, folio 219, finca nº 70419, inscripción 1ª.

En la revisión del plan general de Ordenación urbana de palma de Mallorca aprobada el 23.12.98 el solar en cuestión, junto a terrenos de dominio publico titulados a nombre del Ayuntamiento de Palma, se incluyó en la unidad de Ejecución 71-01 que ordenaba y distribuía los volúmenes permitidos en la misma, manteniendo la superficie edificable de 35.840 m2, si bien con unas alineaciones distintas de las aprobadas por el Ayuntamiento de Palma en el proyecto de compensación aprobado el 28 de mayo de 1.992.

Por tanto, una vez aprobado definitivamente el vigente, al día de hoy, PGOU, la CAJA DE BALEARES redactó nuevo proyecto de compensación que presentó al Ayuntamiento de palma. Ahora bien, las descripciones y alineaciones incluidas en este nuevo proyecto de compensación, por ser anteriores, no se ajustan a las modificaciones puntuales introducidas en el día de hoy en l " MODIFICACION DEL PGOU SECTOR LLEVANT". Posteriormente a la presentación, la tramitación de este nuevo proyecto de compensación fue interrumpida.

Cuarto. - La Corporación municipal, pretende a través de la modificación de planeamiento acometido, reformular el frente del mar y la ordenación urbanística vigente, en ese ámbito, mediante el desplazamiento y redistribución, la



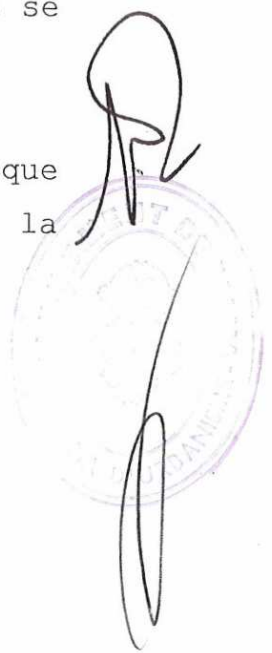
permeabilización del frente y la reducción de las alturas, de la edificabilidad que el vigente PGOU había situado en primera línea.

Quinto.- El proyecto de modificación prevé su desarrollo, dividiendo su ámbito de actuación, mediante la figura de la unidad de ejecución, en función del Plan de Etapas. En el plano adjunto al presente convenio, se concretan los terrenos que se adjudicaran a la entidad SA NOSTRA, en relación a su aportación A tal efecto, en el mismo plano se concretan los ámbitos de aquellas unidades de ejecución cuyos terrenos se adjudican integra o parcialmente a la entidad SA NOSTRA.

La dispersión de los terrenos adjudicados dentro del ámbito de la modificación del planeamiento y la distinta calificación de los mismos, aconsejan que el desarrollo de la ordenación de aquellos se pueda llevar a cabo en distintas fases de la misma, para lo cual se establecerán los correspondientes plazos en las cláusulas del presente convenio, todo ello sin perjuicio de lo que más adelante se dirá en el Pacto VI de este Convenio.

Reconociéndose las partes, en el concepto en que intervienen, con capacidad legal bastante para la formalización del presente Convenio,

PACTAN



Una firma manuscrita en tinta negra se extiende desde la parte superior derecha del texto hacia abajo, superponiéndose a un sello circular. El sello contiene el texto "AJUNTAMENT DE PALMA" y "REGISTRADO" en un círculo. La firma parece ser una abreviatura o un nombre estilizado.

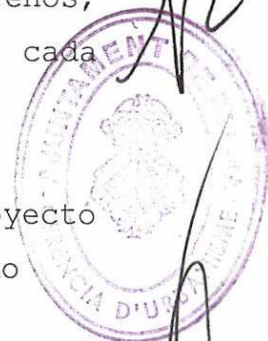
I.- El Ayuntamiento dentro los limites de sus competencias, tramita la aprobación del proyecto de modificación del P.G.O.U. de Palma de Mallorca, denominado Sector de Llevant de acuerdo con el proyecto redactado por el estudio de Arquitectura BAU, S.L., bajo la dirección y supervisión del Dr. Arquitecto D. Joan Busquets, que ha sido aprobado inicialmente por la Corporación Municipal en sesión plenaria de 27 de septiembre de 2.001 y provisionalmente el 26 de abril de 2.002.

II.- Igualmente, dentro de los limites de su competencia, el proyecto de modificación del PGOU contiene la delimitación de las distintas unidades de ejecución, necesarias para el desarrollo de la ordenación y de la edificación dentro del ámbito de la mencionada modificación.

De entre las previstas por la ordenación, los terrenos incluidos en las unidades de ejecución cuya descripción se contiene a continuación, serán adjudicados, a la entidad SA NOSTRA en el correspondiente proyecto de gestion, que en su día se apruebe, en relacion a su aportación de terrenos, prestando dicha entidad su conformidad al ámbito de cada una de ellas y a las condiciones de su cesión.

El Ayuntamiento redactara, tramitara y aprobara el proyecto de gestión que, a tal efecto, sea procedente en derecho

La identificación de las unidades de ejecución de SA NOSTRA y la capacidad de edificación imputable a ésta según la tabla de superficies edificables por unidades de ejecución



y propietarios que complementa el art. 24 de las Normas de la modificación del PGOU aprobadas inicialmente, es la siguiente:

UEL/02.A ..... edificabilidad 15.500 m2  
UEL/02.b ..... edificabilidad 13.500 m2  
UEL/10A ..... edificabilidad 6-840 m2

III.- La superficie, los parámetros edificatorios y aprovechamiento y plazos de presentación de los instrumentos para su ordenación y sistema de ejecución de cada una de las distintas unidades de ejecución, son los que constan en la aprobación inicial y provisional de la modificación de planeamiento pretendida.

IV.- SA NOSTRA, o en su caso quien la sustituya en la titularidad, una vez aprobada definitivamente, sin alteración alguna respecto el contenido de la aprobación provisional, respecto de la identificación, situación y capacidad de edificación de las Unidades de Ejecución descritas en el pacto IV, la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, se compromete a:

a). - Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para llevar a cabo la apertura de la prolongación de la calle Juan Maragall, firmando los documentos precisos para ello, dentro de los plazos que el Ayuntamiento le indique.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que el Plan de Ordenación califique como espacios libres públicos,





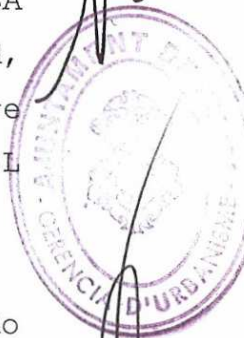
viales y sistemas dotacionales, firmando los documentos precisos para ello.

c).- Al pago de 100 % de las cuotas de urbanización, en la proporción que le correspondan en función de la superficie de los metros de terreno aportados a la ordenación, dentro de los plazos legalmente establecidos, a contar desde la notificación de las liquidaciones correspondientes.

V.- El Ayuntamiento, una vez aprobada definitivamente, en los términos de la cláusula IV, la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, se compromete a tramitar con la máxima diligencia aquellos instrumentos urbanísticos que la entidad SA NOSTRA, o en su caso a quien la sustituya en la titularidad, le presente en desarrollo de la ordenación propuesta, así como las licencias para las posteriores segregaciones, edificaciones e instalaciones de los solares resultantes y de las actividades que, como consecuencia del mencionado desarrollo, deban ser objeto de traslado.

Tal como resulta del proyecto de compensación aprobado el 28 de mayo de 1.992, SA NOSTRA ya satisfizo el 10% de aprovechamiento medio que le correspondía a los terrenos afectados por la " MODIFICACION DEL PGOU SECTOR LLEVANT ", por lo que el Ayuntamiento hace renuncia expresa a SA NOSTRA o en su caso a quien le sustituya en la titularidad, al 10% de aprovechamiento medio que le correspondería sobre los terrenos que están afectados por la " MODIFICACION DEL PGOU SECTOR LLEVANT ",

VI.- La entrada en vigor y plena eficacia de este acuerdo queda sujeta a la condición suspensiva de que se produzca



la aprobación definitiva, en un plazo no superior a doce meses desde la firma de este Convenio, por parte del organismo competente (Pleno del Consell Insular de Mallorca) de esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca, Sector Llevant. Aprobación que habrá de producirse en los mismos términos y con igual contenido en cuanto a unidades de ejecución, asignación de las mismas y capacidad de edificación y usos de estas, que las contenidas en el documento que fue objeto de aprobación inicial por el pleno de la Corporación municipal en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2.001 y provisional el día 26 de abril de 2.002, cuya copia certificada por el Secretario de la Corporación se incorpora a este documento como anejo.

La no aprobación definitiva por parte del Pleno del Consell Insular de Mallorca de la modificación de planeamiento propuesta, dará lugar a la ineficacia de lo acordado en este convenio, subsistiendo el planeamiento vigente, sin que ninguna de las partes pueda ejercitar acción alguna de reclamación derivada de este convenio.

La aprobación definitiva de la modificación del PGOU en términos distintos a los aprobados que afecten a la identificación, situación y capacidad de la edificación y usos de las unidades de ejecución descritas en las cláusulas II y III del presente convenio, facultará a la entidad SA NOSTRA, o a la entidad que la sustituya en la titularidad para recurrir o no las modificaciones impuestas, sin perjuicio, en ambos casos, de la posibilidad



de ejercitar las acciones de reclamación que le corresponden.

Alcalde Presidente

D. Juan Fageda Aubert

Secretario General

D. Agustín Estela Ripoll



Representante de Sa Nostra Caja de Ahorros

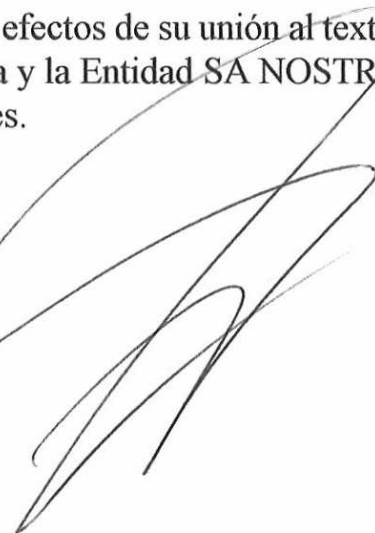
D. Pere Batle Mayol

AGUSTÍN F. ESTELA RIPOLL, LICENCIADO EN DERECHO,  
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL, CATEGORIA SUPERIOR  
CON HABILITACIÓN NACIONAL Y SECRETARIO DEL EXCMO.  
AYUNTAMIENTO DE LA M.I.N. Y L. CIUDAD DE PALMA

**CERTIFICA:** Que por los servicios técnicos municipales se informa que en el acto de aprobación provisional de la modificación puntual del plan general de ordenación urbana, denominada Fachada Litoral, aprobada por el pleno de la Corporación el día 26 de abril de 2002, no se ha introducido, respecto de la aprobación inicial, modificación respecto de la identificación, situación, capacidad de edificación y usos de las Unidades de ejecución contenidas en el mencionado proyecto de modificación que a continuación se relacionan: UEL/02.A edificabilidad 15.500 m<sup>2</sup>; UEL/02.B edificabilidad 13.500 m<sup>2</sup>; UEL/10.A edificabilidad 6.840 m<sup>2</sup>. -----

Y para que conste se expide la presente a los efectos de su unión al texto del convenio aprobado entre el Ayuntamiento de Palma y la Entidad SA NOSTRA en Palma de Mallorca a quince de enero de dos mil tres.

Vº Bº  
EL ALCALDE



**AJUNTAMENT DE PALMA**  
**BALEARS**

**CONVENIO URBANÍSTICO**

« **SECTOR DE LLEVANT** »

**(MAPFRE INMUEBLES S.A.)**

**CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA Y  
MAPFRE INMUEBLES S.A. PARA EL DESARROLLO DEL “SECTOR  
LLEVANT” DE LA CIUDAD**

En Palma de Mallorca, a 23 de noviembre de 2.004

D<sup>a</sup> . **CATALINA CIRER ADROVER** Alcaldesa del Excelentísimo Ayuntamiento de Palma de Mallorca, asistida por el Secretario del Ayuntamiento de Palma, D. Agustín Estela Ripoll

Y D. **FAUSTO RODRIGUEZ DEL COSO**, mayor de edad, vecino de Madrid, calle Prieto Ureña. nº 6, con DNI 2.162.838 X, interviniendo en su condición, de Apoderado y Presidente del Consejo de Administración de MAPFRE INMUEBLES S.A..

**M A N I F I E S T A N**

**PRIMERO.-** El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2.002, acordó aprobar la propuesta de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la entidad SA NOSTRA, firmado el día 15 de enero de 2.003.

**SEGUNDO.-** El pleno del Consell Insular de Mallorca, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2.003, acordó aprobar definitivamente, con prescripciones, la modificación puntual del PGOU del sector denominado de Llevant, quedando perfeccionado el convenio en lo que se refiere a planeamiento al no haberse introducido modificaciones que pudieran alterar los pactos aprobados .

**TERCERO.-** En el PERI del Polígono II del PGOU de Palma de Mallorca “ Ribas Piera” , aprobado definitivamente en fecha 27 de septiembre de 1.990, figura la Unidad de Actuación 35.2<sup>a</sup> en la que como único propietario aparecía Sa Nostra, como titular de nueve fincas registrales con una superficie total de 9.973’58 m2. En dicha unidad de actuación se fijaba un ámbito edificatorio coincidente con la finca que se describe a continuación, inscrita a favor de Sa Nostra, de una superficie de 7.402’25 m2, a la que correspondía una superficie edificable de 35.840 m2. El resto de la superficie propiedad de Sa Nostra ( 2.571’33 m2 ), al no ser edificable se cedió como bien de dominio publico al Ayuntamiento de Palma de Mallorca, constituyendo parte de, la finca registral nº 70.420, de 5.969’77 m2, inscrita a nombre de la Corporación municipal.

Dentro del ámbito de la zona, antes Sa Nostra, ahora MAPFRE INMUEBLES S.A., es propietaria del siguiente inmueble:

“Urbana, parcela o solar de forma irregular, situada en el termino de esta Ciudad, lugar conocido como S’Escaleire. Tiene una superficie de SIETE MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS, CON VEINTICINCO CENTIMETROS CUADRADOS, situado en la Autovía de Levante, linda por frente Autovía de Levante en una longitud de doscientos cincuenta metros setenta y cinco centímetros con la finca B, o sea, la registral numero 70.420, propiedad del Ayuntamiento de esta Ciudad; por fondo, en línea de ciento noventa y cinco metros cuarenta centímetros con la franja de terreno que forma parte de la finca B, colindante con la calle Juan Maragall; por la derecha, en línea de treinta y tres metros ochenta centímetros con la finca B, colindante con la intersección de la calle Juan Maragall y Autovía de Levante y en líneas de trece metros treinta centímetros, con la Autovía de Levante; por la izquierda en línea de treinta y siete metros veinte centímetros con la finca B, colindante con terrenos de GESA que delimita las unidades de actuación del Polígono nº II de esta Ciudad “

Le pertenece en virtud de proyecto de compensación aprobado por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca en sesión celebrada el día 28 de mayo de 1.992, según resulta de la certificación expedida por el Secretario de la Corporación, protocolizada en la escritura otorgada el día 2 de noviembre de 1.992, ante el Notario de Palma de Mallorca. D. José Maria Feliu Bauza ( nº de protocolo 2.605/92 )

Dicha finca esta libre de cargas y gravámenes (a excepción de la servidumbre de paso de utilidad publica constituida sobre la prolongación de la calle 257, al objeto de comunicar la calle Juan Maragall con la plaza publica espacio libre publico prevista en el proyecto de compensación de 28 de mayo de 1.992) ocupantes y al corriente de pago de contribuciones e impuestos.

Consta inscrita en el registro de la propiedad nº 1 de Palma de Mallorca al libro 1201 de Palma IV, tomo 5237, folio 219, finca nº 70419, inscripción 1ª.

En la revisión del PGOU de Palma de Mallorca, aprobada el día 28 de diciembre de 1.998, el solar en cuestión, junto a terrenos de dominio publico titulados a nombre del Ayuntamiento de Palma, se incluyo en la Unidad de Ejecución 71-01 que ordenaba y distribuía los volúmenes permitidos en la misma, manteniendo la superficie edificable de 35.840 m2, si bien con unas alineaciones distintas de las aprobadas por el Ayuntamiento de Palma en el proyecto de compensación aprobado el día 28 de mayo de 1.992.

Por lo tanto, una vez aprobado definitivamente el vigente, al día de hoy, PGOU, Sa Nostra redacto un nuevo proyecto de compensación que presentó al Ayuntamiento de Palma. Ahora bien, las descripciones y alineaciones incluidas en este nuevo proyecto de compensación, por ser anteriores, no se ajustan a las modificaciones puntuales introducidas en la modificación del PGOU Sector Llevant aprobado definitivamente por

el pleno del Consell Insular el día 2 de junio de 2.003, siendo suspendida, en su día la tramitación del nuevo proyecto de compensación.

Desde la firma del anterior convenio, la entidad Sa Nostra ha enajenado a favor de la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A. los terrenos y derechos que pudiera detentar dentro del ámbito de la modificación del PGOU Sector Llevant pasando a ser plena titular de la finca descrita y de los derechos y obligaciones derivadas de su situación urbanística.

CUARTO.- Conversaciones mantenidas por las partes integrantes del convenio suscrito el día 15 de enero de 2.003, y el Govern Balear, han aconsejado la modificación del emplazamiento del futuro Palau de Congressos de Palma de Mallorca, fijando su nueva ubicación sobre terrenos incluidos en alguna de aquellas unidades de ejecución que la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A. debía adjudicarse, esto es, la UEL/02.B según el futuro proyecto de gestión, por el sistema de cooperación y reparcelación.

QUINTO.- El proyecto de modificación aprobado y la modificación que se propondrá, prevé el desarrollo del Sector de Llevant ( fachada marítima ), dividiendo su ámbito de actuación, mediante la figura de la unidad de ejecución, en función del Plan de Etapas. En el plano adjunto al presente convenio, se concretan los terrenos que se adjudicarán a la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A., en relación a su aportación. A tal efecto, en el mismo plano se concretan los ámbitos de aquellas unidades de ejecución cuyos terrenos se adjudicarán integra o parcialmente a la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A..

La dispersión de los terrenos adjudicados dentro del ámbito de las modificaciones del planeamiento y la distinta calificación de los mismos, aconsejan que el desarrollo de la ordenación de aquellos se pueda llevar a cabo en las distintas fases de la misma, para lo cual se aplicará el Plan de Etapas que figura en las Normas Urbanísticas de la modificación del PGOU de Palma, Sector Llevant, todo ello sin perjuicio de lo que más adelante se dirá en el Pacto VI de este Convenio.

Ambas partes, después de numerosas reuniones, han aceptado la modificación del convenio que antecede, por lo que, mediante el presente documento se sustituye el convenio firmado el día 15 de enero de 2.003 por el que queda como sigue:

## P A C T A N

I.- El Ayuntamiento dentro del límite de sus competencias tramita la aprobación del proyecto de modificación del Sector de Levante ( fachada marítima ) aprobado por el pleno del Consell Insular de Mallorca el día 2 de junio de 2.003, de acuerdo con el proyecto redactado por el Arquitecto D. Juan Busquets. La aprobación inicial del mencionado documento se acordó el día 29 de julio de 2.004 por el Pleno de la Corporación



II.- En la citada modificación puntual se incluye la delimitación de las unidades de ejecución, necesarias para el desarrollo de la nueva ordenación y de la edificación dentro del ámbito de la nueva modificación puntual.

De entre las unidades de ejecución previstas por la ordenación en trámite, cuya descripción se contiene a continuación, serán adjudicados a la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A. en el correspondiente proyecto de gestión y reparcelación que en su día se apruebe los terrenos necesarios para cubrir las edificabilidades, igualmente adjudicadas, en relación a su aportación de terrenos, prestando dicha entidad su conformidad al ámbito de cada una de ellas y a las condiciones de su adjudicación

El Ayuntamiento redactará, tramitará y aprobará el proyecto de gestión y reparcelación que, a tal efecto, sea procedente en derecho.

Se adjunta la propuesta de modificación puntual del PGOU Sector Llevant, en la que se recogen estos cambios.

Con motivo de las conversaciones mantenidas entre el Ayuntamiento y los responsables de la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A., de las unidades de ejecución cuya adjudicación se convino en el documento de 15 de enero de 2.003, se mantienen, sin alteración alguna las siguientes edificabilidades:

UEL/02 A .....	Edificabilidad	: 15.500 m <sup>2</sup>
UEL/10.A .....	“	: 6.840 m <sup>2</sup>

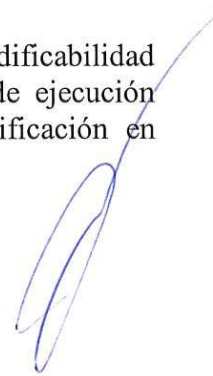
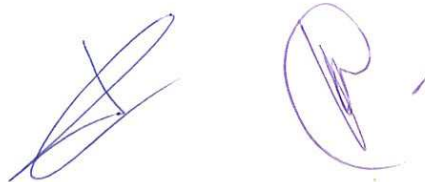
En cuanto a los usos, se mantienen en su totalidad, con la excepción de las manzanas nºs 1, 2 y 3 de la UEL/10.A y UEL/10.B del plano de ordenación volumétrica, pasando de uso terciario SL2 a uso residencial EL2.

Las Unidades de Ejecución y edificabilidades, cuya adjudicación fue asimismo acordada a favor de MAPFRE INMUEBLES S.A que se han incluido en el proyecto de modificación puntual del PGOU aprobado inicialmente, son las siguientes:

UEL/05 .....	Edificabilidad:	11.000 m <sup>2</sup>
UEL/08 .....	“	: 14.000 m <sup>2</sup>
UEL/09 .....	“	: 22.000 m <sup>2</sup> .
UEL/10.B.....	“	: 33.700 m <sup>2</sup> .

De esta última unidad de ejecución la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A recibirá mediante adjudicación una edificabilidad de 5.700m<sup>2</sup>, completando la manzana nº 1 del plano de ordenación volumétrica.

III.- Con arreglo a la modificación de planeamiento que se pretende, la edificabilidad asignada a MAPFRE INMUEBLES S.A., en cada una de las unidades de ejecución resultantes que se relacionan seguidamente, una vez aprobada la modificación en trámite, será la siguiente:



UEL/02 A .....	Edificabilidad .....	15.500 m2
UEL/05 .....	“ .....	11.000 m2
UEL/08 .....	“ .....	14.000 m2
UEL/09 .....	“ .....	22.000 m2
UEL/ 10.A .....	“ .....	6.840 m2
UEL/10.B ( parte ).....	“ .....	5.700 m2

IV.- Una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana aludida en el pacto I, sin alteración alguna respecto al contenido de los pactos II y III, de la identificación, situación, usos y capacidad de edificación de las Unidades de Ejecución descritas, la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A. se compromete a:

a). - Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para llevar a cabo la apertura de la prolongación de la calle Juan Maragall, firmando los documentos precisos para ello, dentro de los plazos que el Ayuntamiento le indique.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que el Plan de Ordenación califique como espacios libres públicos, viales y sistemas dotacionales, firmando los documentos precisos para ello.

c).- Al pago del 100 % de las cuotas de urbanización a desarrollar en el ámbito del sector de Llevant, en la proporción que le correspondan en función de la superficie de los metros de terreno aportados a la ordenación, dentro de los plazos legalmente establecidos, a contar desde la notificación de las liquidaciones correspondientes, de acuerdo con el contenido del Estudio Económico Financiero que forma parte de las Normas de la modificación del PGOU de Palma, Sector Llevant, y en particular, respetando los coeficientes y otros parámetros que figuran en los puntos 3 y 4 del citado estudio “ Aplicación del reparto de costos y viabilidad de la propuesta “ de la modificación del PGOU Sector Llevant vigente..

V.- El Ayuntamiento, se compromete a tramitar con la máxima diligencia aquellos instrumentos urbanísticos que la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A., o, en su caso, a quien la sustituya en la titularidad, le presente en desarrollo de la ordenación propuesta, así como las licencias para las posteriores segregaciones, edificaciones e instalaciones de los solares resultantes y de las actividades que, como consecuencia del mencionado desarrollo, deban ser objeto de traslado.

Tal como resulta del proyecto de compensación aprobado el 28 de mayo de 1.992, la entidad Sa Nostra ya satisfizo el 10% de aprovechamiento medio que le correspondía a los terrenos afectados por la “ MODIFICACION DEL PGOU SECTOR LLEVANT “, por lo que el Ayuntamiento hace renuncia expresa a MAPFRE INMUEBLES S.A.o, en su caso, a quien le sustituya en la titularidad, al 10% de aprovechamiento medio que le correspondería sobre los terrenos que están afectados por la “ MODIFICACION DEL PGOU SECTOR LLEVANT “ aprobada y en trámite

VI.- La entrada en vigor y plena eficacia de este acuerdo queda sujeta a la condición suspensiva de que se produzca la aprobación definitiva, en un plazo no superior a doce meses desde la firma de este Convenio, por parte del organismo competente (Pleno del Consell Insular de Mallorca) de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca, Sector Llevant aludida en este convenio. Aprobación que habrá de producirse en los mismos términos y con igual contenido en cuanto a unidades de ejecución, asignación de las mismas y capacidad de edificación y usos de estas, que las contenidas en el presente documento.

La no aprobación definitiva por parte del Pleno del Consell Insular de Mallorca de la modificación de planeamiento propuesta, dará lugar a la ineficacia de lo acordado en este convenio, subsistiendo el planeamiento vigente y dando plena validez al convenio anteriormente suscrito, firmado el día 15 de enero de 2.003, sin que ninguna de las partes pueda ejercitar acción alguna de reclamación derivada de este convenio.

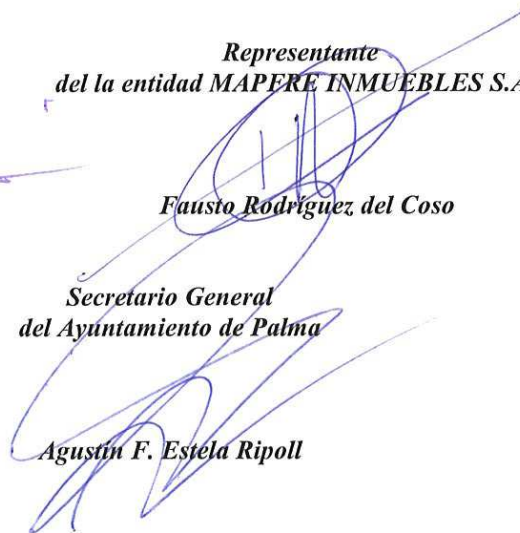
La aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU en términos distintos a los aprobados que afecten a la identificación, situación y capacidad de la edificación y usos de las unidades de ejecución descritas en las cláusulas II y III del presente convenio, facultará a la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A, o a la entidad que la sustituya en la titularidad para recurrir o no las modificaciones impuestas, sin perjuicio, en ambos casos, de la posibilidad de ejercitar las acciones de reclamación que le corresponden.

*Alcaldesa-Presidenta  
del Ayuntamiento de Palma*



*Catalina Cirer Adrover*

*Representante  
del la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A.*



*Fausto Rodríguez del Coso*

*Secretario General  
del Ayuntamiento de Palma*

*Agustín F. Estela Ripoll*

**CATALINA TERRASA CRESPI, TENIENTE DE ALCALDE Y SECRETARIA DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO DE PALMA**

**CERTIFICO**: Que la Excm. Junta de Gobierno de Palma en sesión celebrada el pasado 29 de septiembre de 2004 adoptó lo siguiente: "En cumplimiento del acuerdo plenario de 28 de noviembre de 2002 se firmaron sendos Convenios Urbanísticos con las Entidades GESA – ENDESA y SA NOSTRA, relativos a la modificación puntual del PGOU de Palma de Mallorca del Sector Levante- Fachada Marítima en tramitación y pendiente de aprobación definitiva. = Por acuerdo del Consell de Mallorca de 2 de junio de 2003, se aprobaba definitivamente – con prescripciones en curso de subsanación según documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de 24 de mayo del 2004- la modificación puntual del PGOU de Palma de Mallorca del Sector Levante – Fachada Marítima. = Mediante escrito de fecha registro de entrada 6 de abril de 2004, la representación legal de SA NOSTRA pone en conocimiento de la Corporación Municipal la subrogación de MAPFRE INMUEBLES S.A. en todos los derechos y obligaciones de SA NOSTRA dimanantes del Convenio Urbanístico aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de noviembre de 2002. En los mismos términos se pronuncia la representación legal de MAPFRE INMUEBLES S.A. en escrito con fecha registro de entrada de 7 de abril de los corrientes. = A los efectos de ajustar las determinaciones contenidas en los Convenios mencionados al instrumento de ordenación urbanística aprobado definitivamente, es conveniente desde el punto de vista de facilitar la gestión y ejecución urbanística del sector de la Fachada Marítima, modificar los convenios suscritos con las entidades mencionadas, en el bien entendido que los derechos y obligaciones de SA NOSTRA son asumidos por la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A. = A la vista de lo establecido en el artº. 127 d) de la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local –"aprobaciones de instrumentos de gestión urbanística"- puede elevarse a la Junta de Gobierno de Palma la siguiente propuesta de resolución para si lo tiene a bien adopte el siguiente ACUERDO = 1º.- SUBROGAR a la Entidad MAPFRE INMUEBLES S.A. en lugar de la Entidad CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE LAS BALEARES en cuantos derechos y obligaciones dimanen del Convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 28 de noviembre de 2002 y referido al Sector Llevant – Fachada Marítima. = 2º.- APROBAR la propuesta de modificación del Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Palma de Mallorca y la Entidad GESA-ENDESA, dimanante del acuerdo plenario de fecha 28 de noviembre de 2002, en los términos del texto que se adjunta a la presente propuesta y referidos al Sector Llevant – Fachada Marítima. = 3º.- APROBAR la propuesta de modificación del Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Palma de Mallorca y la Entidad MAPFRE INMUEBLES S.A., dimanante del acuerdo plenario de fecha 28 de noviembre de 2002, en los términos del texto que se adjunta a la presente propuesta y referidos al Sector Llevant – Fachada Marítima. = 4º.- FACULTAR a la Excm. Sra. Alcaldesa para la firma de cuantos documentos sean precisos en cumplimiento del presente acuerdo. = 5º.- NOTIFICAR a las partes intervinientes el presente acuerdo. = -----  
BORRADOR CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA Y MAFRE INMUEBLES S.A. PARA EL DESARROLLO DEL "SECTOR

LLEVANT” DE LA CIUDAD = .”D<sup>a</sup> . Catalina Cirer, Adrover Alcaldesa del Excelentísimo Ayuntamiento de Palma de Mallorca, asistida por el Secretario del Ayuntamiento de Palma, D. Agustín Estela Ripoll = Y D. Fausto Rodríguez del Coso, mayor de edad, vecino de Madrid, calle Prieto Ureña. nº 6, con DNI 2.162.838 X, interviniendo en su condición, de Apoderado y Presidente del Consejo de Administración de MAPFRE INMUEBLES S.A. = MANIFIESTAN = PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2.002, acordó aprobar la propuesta de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la entidad SA NOSTRA, firmado el día 15 de enero de 2.003. = SEGUNDO.- El pleno del Consell Insular de Mallorca, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2.003, acordó aprobar definitivamente, con prescripciones, la modificación puntual del PGOU del sector denominado de Llevant, quedando perfeccionado el convenio en lo que se refiere a planeamiento al no haberse introducido modificaciones que pudieran alterar los pactos aprobados. = TERCERO.- En el PERI del Polígono II del PGOU de Palma de Mallorca “ Ribas Piera” , aprobado definitivamente en fecha 27 de septiembre de 1.990, figura la Unidad de Actuación 35.2<sup>a</sup> en la que como único propietario aparecía Sa Nostra, como titular de nueve fincas registrales con una superficie total de 9.973’58 m2. En dicha unidad de actuación se fijaba un ámbito edificatorio coincidente con la finca que se describe a continuación, inscrita a favor de Sa Nostra, de una superficie de 7.402’25 m2, a la que correspondía una superficie edificable de 35.840 m2. El resto de la superficie propiedad de Sa Nostra ( 2.571’33 m2 ), al no ser edificable se cedió como bien de dominio publico al Ayuntamiento de Palma de Mallorca, constituyendo parte de, la finca registral nº 70.420, de 5.969’77 m2, inscrita a nombre de la Corporación municipal. = Dentro del ámbito de la zona, antes Sa Nostra, ahora MAPFRE INMUEBLES S.A., es propietaria del siguiente inmueble: = “Urbana, parcela o solar de forma irregular, situada en el termino de esta Ciudad, lugar conocido como S’Escaleire. Tiene una superficie de SIETE MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS, CON VEINTICINCO CENTIMETROS CUADRADOS, situado en la Autovía de Levante, linda por frente Autovía de Levante en una longitud de doscientos cincuenta metros setenta y cinco centímetros con la finca B, o sea, la registral numero 70.420, propiedad del Ayuntamiento de esta Ciudad; por fondo, en línea de ciento noventa y cinco metros cuarenta centímetros con la franja de terreno que forma parte de la finca B, colindante con la calle Juan Maragall; por la derecha, en línea de treinta y tres metros ochenta centímetros con la finca B, colindante con la intersección de la calle Juan Maragall y Autovía de Levante y en líneas de trece metros treinta centímetros, con la Autovía de Levante; por la izquierda en línea de treinta y siete metros veinte centímetros con la finca B, colindante con terrenos de GESA que delimita las unidades de actuación del Polígono nº II de esta Ciudad “. = Le pertenece en virtud de proyecto de compensación aprobado por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca en sesión celebrada el día 28 de mayo de 1.992, según resulta de la certificación expedida por el Secretario de la Corporación, protocolizada en la escritura otorgada el día 2 de noviembre de 1.992, ante el Notario de Palma de Mallorca. D. José Maria Feliu Bauza ( nº de protocolo 2.605/92). = Dicha finca esta libre de cargas y gravámenes (a excepción de la servidumbre de paso de utilidad publica constituida sobre la prolongación de la calle 257, al objeto de comunicar la calle Juan Maragall con la plaza publica espacio libre publico prevista en el proyecto de compensación de 28 de mayo de 1.992) ocupantes y al corriente de pago de contribuciones e impuestos. = Consta inscrita en el registro de la propiedad nº 1 de Palma de Mallorca al libro 1201 de Palma IV, tomo

5237, folio 219, finca nº 70419, inscripción 1ª. = En la revisión del PGOU de Palma de Mallorca, aprobada el día 28 de diciembre de 1.998, el solar en cuestión, junto a terrenos de dominio publico titulados a nombre del Ayuntamiento de Palma, se incluyo en la Unidad de Ejecución 71-01 que ordenaba y distribuía los volúmenes permitidos en la misma, manteniendo la superficie edificable de 35.840 m2, si bien con unas alineaciones distintas de las aprobadas por el Ayuntamiento de Palma en el proyecto de compensación aprobado el día 28 de mayo de 1.992. = Por lo tanto, una vez aprobado definitivamente el vigente, al día de hoy, PGOU, Sa Nostra redacto un nuevo proyecto de compensación que presentó al Ayuntamiento de Palma. Ahora bien, las descripciones y alineaciones incluidas en este nuevo proyecto de compensación, por ser anteriores, no se ajustan a las modificaciones puntuales introducidas en la modificación del PGOU Sector Llevant aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular el día 2 de junio de 2.003, siendo suspendida, en su día la tramitación del nuevo proyecto de compensación. = Desde la firma del anterior convenio, la entidad Sa Nostra ha enajenado a favor de la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A. los terrenos y derechos que pudiera detentar dentro del ámbito de la modificación del PGOU Sector Llevant pasando a ser plena titular de la finca descrita y de los derechos y obligaciones derivadas de su situación urbanística. = CUARTO.- Conversaciones mantenidas por las partes integrantes del convenio suscrito el día 15 de enero de 2.003, y el Govern Balear, han aconsejado la modificación del emplazamiento del futuro Palau de Congressos de Palma de Mallorca, fijando su nueva ubicación sobre terrenos incluidos en alguna de aquellas unidades de ejecución que la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A. debía adjudicarse, esto es, la UEL/02.B según el futuro proyecto de gestión, por el sistema de cooperación y reparcelación. = QUINTO.- El proyecto de modificación aprobado y la modificación que se propondrá, prevé el desarrollo del Sector de Llevant ( fachada marítima ), dividiendo su ámbito de actuación, mediante la figura de la unidad de ejecución, en función del Plan de Etapas. En el plano adjunto al presente convenio, se concretan los terrenos que se adjudicarán a la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A., en relación a su aportación. A tal efecto, en el mismo plano se concretan los ámbitos de aquellas unidades de ejecución cuyos terrenos se adjudicarán integra o parcialmente a la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A. = La dispersión de los terrenos adjudicados dentro del ámbito de las modificaciones del planeamiento y la distinta calificación de los mismos, aconsejan que el desarrollo de la ordenación de aquellos se pueda llevar a cabo en las distintas fases de la misma, para lo cual se aplicará el Plan de Etapas que figura en las Normas Urbanísticas de la modificación del PGOU de Palma, Sector Llevant, todo ello sin perjuicio de lo que más adelante se dirá en el Pacto VI de este Convenio. = Ambas partes, después de numerosas reuniones, han aceptado la modificación del convenio que antecede, por lo que, mediante el presente documento se sustituye el convenio firmado el día 15 de enero de 2.003 por el que queda como sigue: = P A C T A N = I.- El Ayuntamiento dentro del límite de sus competencias tramita la aprobación del proyecto de modificación del Sector de Levante ( fachada marítima ) aprobado por el pleno del Consell Insular de Mallorca el día 2 de junio de 2.003, de acuerdo con el proyecto redactado por el Arquitecto D. Juan Busquets. La aprobación inicial del mencionado documento se acordó el día 29 de julio de 2.004 por el Pleno de la Corporación. = II.- En la citada modificación puntual se incluye la delimitación de las unidades de ejecución, necesarias para el desarrollo de la nueva ordenación y de la edificación dentro del ámbito de la nueva modificación puntual. = De entre las unidades de ejecución previstas por la ordenación

en trámite, cuya descripción se contiene a continuación, serán adjudicados a la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A. en el correspondiente proyecto de gestión y reparcelación que en su día se apruebe los terrenos necesarios para cubrir las edificabilidades, igualmente adjudicadas, en relación a su aportación de terrenos, prestando dicha entidad su conformidad al ámbito de cada una de ellas y a las condiciones de su adjudicación. = El Ayuntamiento redactará, tramitará y aprobará el proyecto de gestión y reparcelación que, a tal efecto, sea procedente en derecho. = Se adjunta la propuesta de modificación puntual del PGOU Sector Llevant, en la que se recogen estos cambios. = Con motivo de las conversaciones mantenidas entre el Ayuntamiento y los responsables de la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A., de las unidades de ejecución cuya adjudicación se convino en el documento de 15 de enero de 2.003, se mantienen, sin alteración alguna las siguientes edificabilidades -----

UEL/02 A .....	Edificabilidad	: 15.500 m2
UEL/10.A .....	“	: 6.840 m2

En cuanto a los usos, se mantienen en su totalidad, con la excepción de las manzanas nºs 1, 2 y 3 de la UEL/10.A y UEL/10.B del plano de ordenación volumétrica, pasando de uso terciario SL2 a uso residencial EL2. = Las Unidades de Ejecución y edificabilidades, cuya adjudicación fue asimismo acordada a favor de MAPFRE INMUEBLES S.A que se han incluido en el proyecto de modificación puntual del PGOU aprobado inicialmente, son las siguientes: -----

UEL/05 .....	Edificabilidad:	11.000 m2
UEL/08 .....	“	: 14.000 m2
UEL/09 .....	“	: 22.000 m2.
UEL/10.B.....	“	: 33.700 m2.

De esta última unidad de ejecución la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A recibirá mediante adjudicación una edificabilidad de 5.700m2, completando la manzana nº 1 del plano de ordenación volumétrica. = III.- Con arreglo a la modificación de planeamiento que se pretende, la edificabilidad asignada a MAPFRE INMUEBLES S.A., en cada una de las unidades de ejecución resultantes que se relacionan seguidamente, una vez aprobada la modificación en trámite, será la siguiente: -----

UEL/02 A .....	Edificabilidad .....	15.500 m2
UEL/05 .....	“ .....	11.000 m2
UEL/08 .....	“ .....	14.000 m2
UEL/09 .....	“ .....	22.000 m2
UEL/ 10.A .....	“ .....	6.840 m2
UEL/10.B ( parte ).....	“ .....	5.700 m2

**IV.-** Una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana aludida en el pacto I, sin alteración alguna respecto al contenido de los pactos II y III, de la identificación, situación, usos y capacidad de edificación de las Unidades de Ejecución descritas, la entidad MAPFRE INMUEBLES S.A. se compromete a: = a). - Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para llevar a cabo la apertura de la prolongación de la calle Juan Maragall, firmando los documentos precisos para ello, dentro de los plazos que el Ayuntamiento le indique. = b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que el Plan de Ordenación califique como espacios libres públicos, viales y sistemas dotacionales, firmando los documentos precisos para ello. = c).- Al pago del 100 % de las cuotas de urbanización a desarrollar en el ámbito del sector de Llevant, en la proporción que le correspondan en función de la

