

1

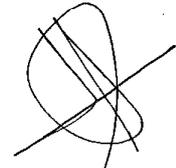
CONVENIO AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA / MAPFRE INMUEBLES  
Y MAPFRE FAMILIAR COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS

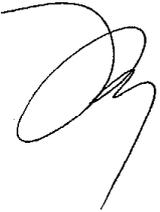
(MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. EN EL SECTOR LLEVANT DE LA FAÇANA MARÍTIMA)

En Palma de Mallorca, a 6 de Febrero de 2009

De una parte Dña. Aina M<sup>a</sup> Calvo Sastre, Alcaldesa del Excelentísimo Ayuntamiento de Palma de Mallorca, asistida por el Secretario de la Corporación Municipal de Palma D. Miguel Ballester Oliver.

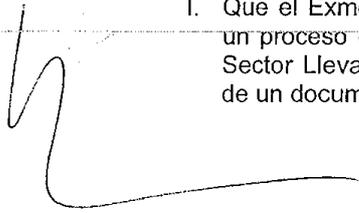
Y de otra parte D. Luis Basagoiti Robles, mayor de edad provisto de D.N.I. núm. [REDACTED], en nombre y representación en su condición de Apoderado de la Compañía Mercantil MAPFRE INMUEBLES, S.A., domiciliada en Madrid (28020), Avda. General Perón, núm. 38, Edificio Master's II, CIF A-28125920, y D. José Manuel González Porro, mayor de edad, provisto de DNI núm. [REDACTED], en nombre y representación en su condición de Apoderado de la Compañía Mercantil MAPFRE FAMILIAR COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A., domiciliada en Majadahonda 28220-Madrid, Carretera de Pozuelo a Majadahonda, número 50, CIF A-28141935, Compañía que ha absorbido a MAPFRE AUTOMÓVILES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE SEGUROS Y REASEGUROS en virtud de fusión por absorción; en adelante ambas compañías se designaran conjuntamente como MAPFRE,

  
AC



MANIFIESTAN

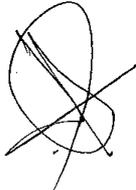
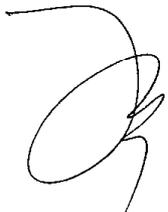
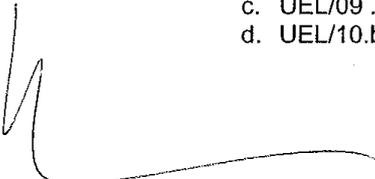
- I. Que el Exmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca, ha iniciado un proceso de Modificación Puntual de PGOU de Palma en el Sector Llevant de la Façana Marítima, mediante la publicación de un documento de "Criteris, Objectius i Solucions Generals del



Planejament" al amparo de lo previsto en el art.125 del RD 2159/1978 de 23 de junio y posteriormente mediante la aprobación inicial de dicha Modificación Puntual por parte del Ayuntamiento en su sesión plenaria de 4 de julio de 2008.

II. Que dicha Modificación Puntual en trámite afecta parcialmente al denominado "Sector Llevant", que ya fue objeto de una Ordenación específica con ocasión de la Revisión del PGOU aprobado definitivamente el 23.12.1998, siendo objeto de una primera modificación puntual en 2.06.03 y, de una segunda modificación puntual en 6.11.06.

III. Que para facilitar la primera de dichas modificaciones puntuales del Sector Llevant, el Exmo. Ayuntamiento y Sa Nostra otorgaron un Convenio Urbanístico el 15 de Enero de 2003 entre cuyos extremos se comprometió la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos necesarios para llevar a cabo la apertura de la prolongación de la c/ Juan Maragall, y el pago del 100% de las cuotas de urbanización, estableciéndose asimismo una tabla de superficies edificables para las unidades de ejecución UEL/02.A, UEL/02.b y UEL/10 A; en todos dichos compromisos debía subrogarse quien resultare adquirente de los terrenos de Sa Nostra sitos en dicho Sector Llevant.

IV. Posteriormente, el 23 de Noviembre de 2004, y con el propósito de facilitar la ejecución de la segunda modificación puntual del PGOU, el Exmo. Ayuntamiento y MAPFRE, otorgaron un nuevo Convenio, en virtud del cual dicha Compañía ratificó y asumió, subrogándose, los compromisos asumidos por Sa Nostra a que refiere la manifestación anterior; y por otra parte se convino que en la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación del citado Sector Llevant, se mantendrían sin alteración alguna a favor de MAPFRE, las edificabilidades de la UEL/02.A (15.500 m<sup>2</sup> de techo) y de la UEL/10.A (6.480 m<sup>2</sup> de techo), modificando en cambio, las edificabilidades correspondientes a las UEL/05, UEL/08, UEL/09 y UEL/10.B, que se establecían según se detalla a continuación:

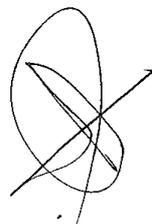
- a. UEL/05 .....Edificabilidad...11.000 m<sup>2</sup> t
- b. UEL/08 .....Edificabilidad...14.000 m<sup>2</sup> t
- c. UEL/09 .....Edificabilidad...22.000 m<sup>2</sup> t
- d. UEL/10.b (parte)..... Edificabilidad... 5.700 m<sup>2</sup> t

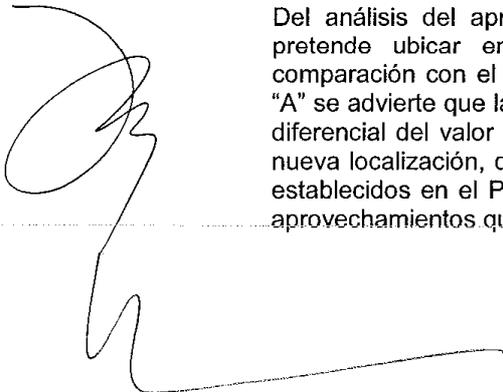
1

Todo ello con el fin de permitir ubicar el futuro Palau de Congressos de Palma de Mallorca en la primera línea de la Façana Marítima, concretamente en la finca de resultado UEL/02.B.

- V. Que en la actual modificación en trámite a que refiere el expositivo I, la pretensión municipal básica es la de asignar a las manzanas situadas al sur de la c/ Joan Maragall usos públicos (espacios libres y equipamientos), debiéndose por ello trasladar los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a dichas manzanas, algunas de ellas de propiedad privada, hacia el interior del Sector Llevant, de manera que:

*"és necessari incrementar el sostre edificable previst a l'àmbit de la present modificació del Pla General d'Ordenació Urbana atès el diferencial de valor de posició existent entre l'antiga i la nova localització, i cal dir que es proposa tenir en compte els criteris establerts en el document del Projecte de reparcel·lació per cooperació aprovat definitivament el 7 de febrer de 2007, el qual afecta directament als sòls de l'àmbit del present Avanç de la Modificació del Pla General de Palma, Sector Llevant de la Façana Marítima" (Memoria, pág.22)*

- 
- VI. Que la Modificación Puntual en trámite ha previsto la creación de tres subámbitos a los que se denomina respectivamente con las letras "A" (que se corresponde en su mayor parte con las unidades de ejecución que se destinarán a usos públicos) y "B" y "C", al Este del anterior, en los que se ha previsto implantar el aprovechamiento urbanístico del subámbito "A", delimitando a efectos de su gestión urbanística dos unidades de actuación (UA-FM1 y UA-FM2) y estableciendo para cada una de las zonas calificadas por dicha Modificación, los parámetros de regulación de las edificaciones y usos correspondientes.



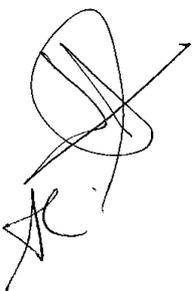
Del análisis del aprovechamiento de nueva creación que se pretende ubicar en los subámbitos "B" y "C", y de su comparación con el existente en la actualidad en el subámbito "A" se advierte que la relación de compensación prevista para el diferencial del valor de posición es de 1:2 entre la antigua y la nueva localización, de acuerdo con los criterios de ponderación establecidos en el Proyecto de Reparcelación que adjudicó los aprovechamientos que ahora se modifican.

VII. Que durante el trámite de información pública, MAPFRE ha formulado alegaciones respecto a diversos aspectos y determinaciones de dicha Modificación Puntual, solicitando y proponiendo en algún caso la rectificación de determinados parámetros urbanísticos.

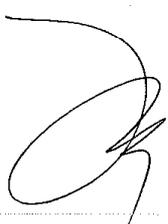
VIII. Que a raíz de la tramitación de la Modificación Puntual referenciada en el expositivo I de este Convenio y como consecuencia de la suspensión cautelar de licencias adoptada por el Ayuntamiento de Palma el 16 de julio de 2007, a la vista de la catalogación del edificio de Gesa acordada por el Consell de Mallorca el 2 de abril del mismo año, se han producido diversas circunstancias que podrían generar la correspondiente responsabilidad patrimonial de la Administración actuante.

Dichos factores son:

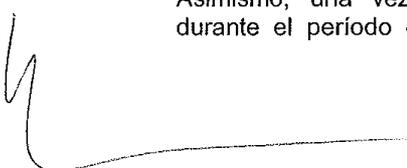
- Los gastos soportados por MAPFRE, relativos a la redacción de proyectos técnicos, licencias, etc., derivados de la solicitud de licencias de obras presentadas ante el Excmo. Ayuntamiento de Palma.
- La patrimonialización por MAPFRE de la edificabilidad correspondiente a la UEL 1-02A (art.7.2, Real Decreto Legislativo 2/2008).
- Las cláusulas contenidas en el Convenio otorgado entre el Ayuntamiento de Palma y MAPFRE el 23 de noviembre de 2004.



IX. Dado que el Excmo. Ayuntamiento de Palma entiende que no es posible satisfacer mediante un mayor incremento del aprovechamiento urbanístico dentro del ámbito de la Modificación Puntual del Sector Llevant, aprobada inicialmente, la indemnización sustitutoria correspondiente a MAPFRE derivada de los extremos relacionados en el expositivo VIII anterior, ambas partes han convenido que dicha indemnización sustitutoria se satisfará mediante la entrega, a MAPFRE, de aprovechamiento en otro emplazamiento fuera del indicado ámbito y mediante indemnización económica.



Asimismo, una vez analizadas las alegaciones formuladas durante el período de información pública de la Modificación



puntual de referencia, así como los informes emitidos por las Administraciones públicas correspondientes se ha considerado pertinente proponer la estimación en parte de algunas de las propuestas formuladas en el escrito de alegaciones referenciado en el expositivo VII

Todo lo cual pasan a instrumentar mediante la regulación que se contiene en los siguientes

### PACTOS



PRIMERO.- El Exmo. Ayuntamiento de Palma, representado por la Molt Hbla. Sra. Alcaldesa, y, MAPFRE Inmuebles, S.A. y MAPFRE FAMILIAR COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A. representadas por D. Luis Basagoiti Robles y D. José Manuel González Porro, convienen que atendidas las circunstancias que se relacionan en los expositivos del presente otorgamiento, el traslado del aprovechamiento urbanístico patrimonializado por MAPFRE en la UEL 1-02A que contiene la Modificación puntual aprobada inicialmente el 4 de julio del presente año, implica la atribución a favor de MAPFRE de 9.455,6 m<sup>2</sup> de techo, de valor equivalente al m<sup>2</sup> de techo de la parte interior del Sector Llevant, además de los 31.002 m<sup>2</sup> de techo que resultan de la aplicación de la relación 1:2 por el diferencial del valor de posición que prevé dicha Modificación.



Las circunstancias de ubicación y características del techo edificable con el que debe ser compensado a MAPFRE, ambas partes lo concretan en los pactos siguientes, en el bien entendido que no procederá la cesión a que se refiere el artículo 7 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, y que la carga urbanizadora que corresponde al techo de compensación a que refieren los tres siguientes pactos no puede superar la que corresponde a MAPFRE según el Convenio de 23 de noviembre de 2004, y concretado en el Convenio que en fecha de hoy han suscrito el Ayuntamiento de Palma, EMOP y MAPFRE.



SEGUNDO.- En la Modificación Puntual en trámite y, fundamentalmente, en el proceso de ejecución de la misma se

adjudicarán a MAPFRE dos parcelas que integran la unidad de actuación que se denominará UA FM2, con una edificabilidad máxima respectiva de 22.921,78 m<sup>2</sup>/t en la zona FO(CF) d y de 10.331,49 m<sup>2</sup>/t en la zona FO (CF) e.

La asignación de dicha edificabilidad supone una compensación por encima del diferencial del valor de posición previsto (1:2) de 2.251,27 m<sup>2</sup> de techo.

Los usos y parámetros urbanísticos, así como la contribución en las cargas de urbanización son los que se detallan en la documentación que se adjunta como Anexo núm. 1 en el que se contiene el texto de los artículos 30, 31 y 35 de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual que se someterán a aprobación provisional de la que resultan los usos y parámetros de la UA FM2 y la carga urbanizadora, cuyo Anexo forma parte esencial del presente convenio.

TERCERO.- Asimismo, para completar la asignación de los 9.455,6m<sup>2</sup> de techo a que se refiere el pacto Primero se adjudicarán, en parcela en pleno dominio (sin proindiviso) por vía indemnizatoria a MAPFRE 4.200 m<sup>2</sup>/t de propiedad municipal sitos en la UEL 05/SL2 del Sector Llevant, con usos terciarios y residencial, lo que adicionado a la edificabilidad prevista en el pacto anterior representaría una compensación del diferencial del valor de 6.451,27 m<sup>2</sup> de techo.

La ordenación vigente de la citada UEL 05/SL2 atribuye a la misma un aprovechamiento de 11.400m<sup>2</sup> de techo de uso preferente terciario; por ello, el Ayuntamiento está tramitando una Modificación Puntual del PGOU de dicho Sector a fin de trasladar sobre otra UEL del propio Sector el aprovechamiento correspondiente a 7.200m<sup>2</sup> de techo, y su carga de urbanización; en la tramitación de dicha nueva Modificación Puntual, MAPFRE efectuará una propuesta para optimizar la ordenación de la parcela, sin modificar el aprovechamiento previsto, que el Ayuntamiento estudiará, valorará urbanísticamente y tramitará conjuntamente con la totalidad de la UEL05/SL2.

Si en el plazo máximo de 2 años a contar del día de hoy no se hubiere aprobado definitivamente la Modificación Puntual a que se refiere el párrafo anterior o, habiendo sido aprobada, variara el aprovechamiento de 4.200m<sup>2</sup> de techo o los usos terciario y residencial de la parcela asignada a MAPFRE, o, finalmente, no se hubiera formalizado la cesión de dicha parcela con la edificabilidad citada, MAPFRE podrá optar por renunciar a dicha cesión sustituyéndola por una indemnización equivalente al resultado de aplicar el precio unitario

relacionado en el siguiente pacto Cuarto por los 4.200 m<sup>2</sup> de techo debiendo el Ayuntamiento satisfacer el importe correspondiente a MAPFRE en el plazo de seis meses a contar desde la notificación de la renuncia.

En el supuesto de que el Excmo. Ayuntamiento no realice dicho pago en efectivo, MAPFRE tendrá derecho a practicar o a exigir que se practique la compensación de cualesquiera deudas tributarias o de cualquier otra naturaleza que MAPFRE tenga con la citada Corporación Municipal o, de no alcanzar el importe necesario, con cualesquiera deudas tributarias o de cualquier otra naturaleza que se vayan devengando a favor del Excmo. Ayuntamiento hasta que el crédito quede completamente saldado y finiquitado.

La adjudicación a que se refiere el párrafo primero deberá formalizarse en Escritura Pública corriendo los honorarios y gastos de la formalización de cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Palma.

CUARTO.- Finalmente y hasta completar la cifra de 9.455,6 m<sup>2</sup> de techo, deberá el Excmo. Ayuntamiento satisfacer a MAPFRE, en concepto de indemnización económica sustitutoria, la cantidad de 3.453.270 €, resultante de aplicar el valor unitario de 3.000 €/m<sup>2</sup> a los 1.151,09 m<sup>2</sup> en primera línea del Sector Llevant, equivalentes a 3.004,34 m<sup>2</sup> en la parte interior, que no pueden compensarse mediante entrega de aprovechamiento urbanístico en el propio Sector Llevant, en base a la valoración efectuada por los Servicios Técnicos municipales, que consta en el expediente administrativo.

QUINTO.- Finalmente, el Ayuntamiento de Palma y MAPFRE adoptan el compromiso de proceder a otorgar el documento de formalización pública de reparcelación voluntaria de la Unidad de Actuación UA-FM2 delimitada en la Modificación Puntual referenciada en el Expositivo I de este convenio, inmediatamente después de la aprobación definitiva de dicha Modificación Puntual. Obligándose el Ayuntamiento a presentar ante el Registro de la Propiedad el documento en el plazo de un mes a contar desde su aprobación definitiva i correspondiente publicación en el BOIB.

El Ayuntamiento se compromete a tramitar con la máxima celeridad y diligencia aquellos instrumentos urbanísticos que MAPFRE o, en su caso, quien le sustituya en su 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 formularse.

Asimismo el Ayuntamiento se compromete a tramitar con la máxima celeridad y diligencia todos los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución y desarrollo de las modificaciones del planeamiento a que se refiere el presente convenio.

MAPFRE, por su parte, se compromete a liquidar las cuotas urbanísticas que el Ayuntamiento de Palma le gire de acuerdo con el Convenio que otorgaron el 23 de noviembre de 2004 y, concretamente, con el que en fecha de hoy ha otorgado dicha Compañía con el EMOP y el Ayuntamiento de Palma.

SEXTO.- El presente Convenio queda condicionado suspensivamente a su aprobación por el Pleno municipal, así como a la aprobación definitiva, en un plazo no superior a 7 meses desde su firma, por parte de la Administración competente de la Modificación Puntual PGOU de Palma de Mallorca, Sector Llevant, aludida en este Convenio, o en su caso del eventual texto refundido de dicha Modificación Puntual, aprobación que habrá de producirse en los términos que resultan para MAPFRE. Por consiguiente la no aprobación definitiva en el plazo y en los términos indicados dará lugar a la ineficacia de lo acordado.

La aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU en términos distintos a los recogidos en este documento que afecten a la identificación, situación y capacidad de la edificación y usos de las unidades de ejecución y/o parcelas descritas en las estipulaciones del presente convenio, facultará a MAPFRE o a la entidad que le sustituya en la titularidad para recurrir o no la aprobación definitiva, sin perjuicio, de la posibilidad de ejercitar las acciones de reclamación que le correspondan. A este último efecto, las partes de común acuerdo, establecen desde ahora para en su momento, en 1500 € el precio unitario por cada metro cuadrado de techo en que la Modificación puntual aprobada definitivamente disminuyese el aprovechamiento urbanístico previsto en la UA-FM2; el importe correspondiente deberá ser satisfecho a MAPFRE en el plazo de los seis meses siguientes.

En el supuesto de que el Excmo. Ayuntamiento no realice dicho pago en efectivo, MAPFRE tendrá derecho a practicar o a exigir que se practique la compensación de cualesquiera deudas tributarias o de cualquier otra naturaleza que MAPFRE tenga con la citada

Corporación Municipal o, de no alcanzar el importe necesario, con cualesquiera deudas tributarias o de cualquier otra naturaleza que se vayan devengando a favor del Excmo. Ayuntamiento hasta que el crédito quede completamente saldado y finiquitado.

SEPTIMO.- Los Sres. D. Luis Basagoiti Robles y D. José Manuel González Porro, en la representación que ostentan, se comprometen a no oponerse ni recurrir la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Palma antes referenciada, si ésta incorpora los parámetros definidos en el presente convenio.

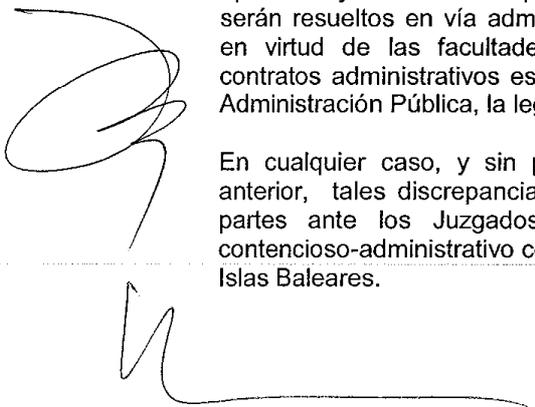
OCTAVO.- Una vez aprobado el presente convenio por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca, la representación procesal de éste y la de MAPFRE presentarán de inmediato escritos ante el Juzgado Contencioso núm. 3 de Palma en solicitud de suspensión de actuaciones en los Autos núms. 3/2008, 116/2007 y 194/2007; y en el supuesto de que se produzca la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de PGOU de constante referencia en el plazo y en los términos previstos en el presente convenio, y además se hayan cumplido las restantes condiciones pactadas, MAPFRE desistirá de las demandas rectoras de los citados Autos, a cuyo desistimiento manifestará conformidad el Excmo Ayuntamiento.



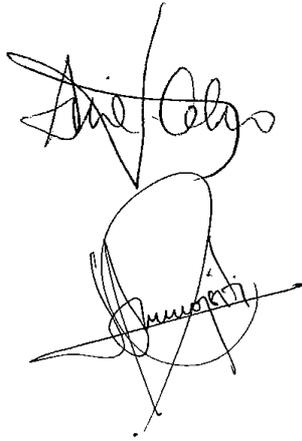
NOVENO.- El presente convenio tiene carácter administrativo y por tanto, la legislación que le es de aplicación, en caso de divergencias, será la que se derive en cada una de las materias de la legislación administrativa y urbanística aplicable.

DECIMO.- Las discrepancias que puedan surgir respecto a la aplicación y efectos de los pactos establecidos en el presente convenio serán resueltos en vía administrativa por el Ayuntamiento de Palma, en virtud de las facultades de interpretación que respecto a los contratos administrativos establece, con carácter general para toda la Administración Pública, la legislación administrativa vigente.

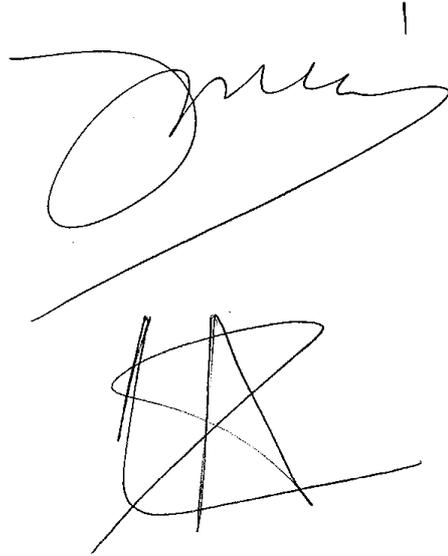
En cualquier caso, y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, tales discrepancias podrán residenciarlas cualquiera de las partes ante los Juzgados y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo con sede en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.



Y para que conste firman el presente por duplicado ejemplar y a un solo efecto ante mi, el Secretario, que doy fe.



Handwritten signature, possibly reading "Diego Celso", written in cursive script.



Handwritten signature, possibly reading "Juan", written in cursive script.

## ANNEX 1

### **Art. 30 ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA CONFIGURACIÓ FLEXIBLE clau F0(CF)d.**

#### 1. Definició.

Correspon al sòl destinat a noves construccions de forma de trapezi regular amb cantonada a la prolongació del c/ Joan Maragall (c/ Callao) i amb el carrer Puerto Rico amb el qual limita a ponent.

S'identifica gràficament en el plànol d'Ordenació O.4.

#### 2. Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació.	volumetria específica ordenació amb configuració flexible
Superfície.	4.498,51 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	100 %
Altura màxima.	PB + 8PP (28,80 m) només en sentit paral·lel al c/ Puerto Rico, PB + 4PP a la façana septentrional, tal com s'indica al plànol O.4
Altura lliure mínima de les plantes.	2,60 (2,80 m en planta baixa)
Nombre màxim d'habitatges.	*Arts. 30.3 i 31.3 d'aquestes Normes
Sostre edificable màxim.	22.921,78 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori en soterrani.	Places de turisme segons la normativa del PGOU
Parcel·la mínima	4.498,51 m <sup>2</sup>

#### 3. Limitació de l'ús d'habitatge\*.

S'admeten els usos especificats a l'art. 26 d'aquestes Normes, limitant però l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar a un màxim de 210 habitatges, que podran ser distribuïts entre aquesta subzona i la F0(CF)e.

Aquesta distribució haurà de materialitzar-se en el Projecte de Reparcel·lació corresponent.

4. Tipus de construccions i edificacions.

Les noves construccions estan representades en el plànol d'ordenació nº O.4. a escala 1/2000. Es podran variar sense la tramitació d'un Estudi de Detall, les alineacions de les façanes interiors, fins a un 20% d'escreix, essent límit màxim i obligada l'alineació que té façana a vial definida amb una línia contínua, podent ocupar en planta baixa la totalitat de la parcel·la. En cas de deixar lliure la planta baixa en un fragment situat enfront de la prolongació del carrer Joan Maragall, caldrà donar un tractament unitari a la tanca confrontant al carrer, tot resolent-ho unitàriament en el projecte urbà d'ordenació de l'illa.

5. Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja. També és obligatòria la instal·lació de tubs de buit de captació solar per a l'aigua calenta sanitària integrades a l'arquitectura.

Es permeten el cossos volats tancats, semitancats i oberts amb un màxim d'un metre de vol a tot el front edificable que dona a vial.

A la façana interior d'illa s'admeten cossos volats oberts i semitancats de fins a un màxim de 1,5 m de vol, amb les limitacions establertes a l'article 120 del Text Refós del Pla General de Palma de 2006.

En tots dos casos, els cossos oberts no computaran a efectes d'edificabilitat, els semitancats ho faran al 50% i els tancats al 100%.

Mitjançant la tramitació d'un Estudi de Detall es podrà subdividir la parcel·la mínima en parcel·les de superfície superior a 1.000 m<sup>2</sup>, sempre i quan es presenti un avantprojecte unitari de tota l'illa que respecti els paràmetres corresponents que li són d'aplicació.

En aquells àmbits amb la doble qualificació 1F0b/PSO es podrà edificar en soterrani per a l'ús exclusiu d'aparcament, més enllà del límit de zona F0(CF)d i fins a l'eix dels carrers que la separen de la zona F0(CF)a i del sistema d'equipaments EQ\_b\*4. Aquesta construcció sota rasant serà de titularitat privada.

**Art. 31 ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA CONFIGURACIÓ FLEXIBLE clau F0(CF)e.**

**1. Definició.**

Correspon al sòl destinat a noves construccions situat a la part sud i llevant de l'àmbit, de forma de trapezi regular situada entre l'avinguda de Mèxic i la Via Litoral.

S'identifica gràficament al plànol d'Ordenació O.4.

**2. Paràmetres de regulació de les edificacions.**

Tipus d'ordenació.	volumetria específica ordenació amb configuració flexible
Superfície.	2.308,29 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	100 %
Altura màxima.	PB + 8PP (28,80 m) només a l'edificació situada en sentit perpendicular a l'avinguda de Mèxic, i PB la resta, tal com s'indica al plànol O.4
Altura lliure mínima de les plantes.	2,60 (2,80 m en planta baixa)
Nombre màxim d'habitatges.	*Arts. 30.3 i 31.3 d'aquestes Normes
Sostre edificable màxim.	10.331,49 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori en soterrani.	Places de turisme segons la normativa del PGOU
Parcel·la mínima	2.308,29 m <sup>2</sup>

**3. Limitació de l'ús d'habitatge\*.**

S'admeten els usos especificats a l'art. 26 d'aquestes Normes, limitant però l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar a un màxim de 210 habitatges que podran ser distribuïts entre aquesta subzona i la F0(CF)d. Aquesta distribució haurà de materialitzar-se en el Projecte de Reparcel·lació corresponent.

**4. Tipus de construccions i edificacions.**

Les noves construccions estan representades en el plànol d'ordenació nº O.4. a escala 1/2000.

Es permet, sense la tramitació d'un Estudi de Detall, la variació de l'alineació de la façana interior de l'edifici per damunt la planta baixa fins a un 20% d'escreix, essent límit màxim i obligada l'alineació que té façana a vial definida amb una línia contínua, podent ocupar en planta baixa la totalitat de la parcel·la.

La permissibilitat de variar l'alineació de la façana interior de l'edifici serà a partir de 4 m. des de la zona F0(CF)c per tal de garantir la ventilació i distàncies mínimes entre les diferents edificacions.

A la façana interior d'illa s'admeten cossos volats oberts i semitancats de fins a un màxim de 1,5 m de vol, amb les limitacions establertes a l'article 120 del Text Refós del Pla General de Palma de 2006.

Els cossos oberts no computaran a efectes d'edificabilitat, els semitancats ho faran al 50% i els tancats al 100%.

En aquells àmbits amb la doble qualificació 1F0b/PSO es podrà edificar en soterrani per a l'ús exclusiu d'aparcament, més enllà del límit de zona F0(CF)e i fins a l'eix del carrer confrontant a llevant que la separa de la zona SL3. Aquesta construcció sota rasant serà de titularitat privada.



##### 5. Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja. També és obligatòria la instal·lació de tubs de buit de captació solar per a l'aigua calenta sanitària integrades a l'arquitectura.

Es permeten els cossos volats tancats, semitancats i oberts amb un màxim d'un metre de vol a tot el front edificable que dona a vial d'amplada igual o superior a 10 metres.



Els cossos oberts no computaran a efectes d'edificabilitat, els semitancats ho faran al 50% i els tancats al 100%.

Mitjançant la tramitació d'un Estudi de Detall es podrà subdividir la parcel·la mínima en parcel·les de superfície superior a 1.000 m<sup>2</sup>, sempre i quan es presenti un avantprojecte unitari de tota l'illa que respecti els paràmetres corresponents que li són d'aplicació.

### Art. 35 Unitat d'Actuació UA-FM2

#### 1. Àmbit.

La Unitat d'Actuació UA-FM2 està formada per quatre subàmbits:

Un delimitat pel carrer Joan Maragall, la prolongació del carrer Can Pere Antoni, i sòls qualificats d'espais lliures amb una superfície de 3.234,70 m<sup>2</sup>. Un segon subàmbit que comprèn els sòls delimitats per la prolongació del carrer Can Pere Antoni, pel carrer Joan Maragall i per sòls qualificats d'espais lliures amb una superfície de 1.750,30 m<sup>2</sup>. Un tercer subàmbit es correspon a la part sudponent dels sòls situats entre els carrers Puerto Rico, Brotad, la prolongació del carrer Joan Maragall i l'avinguda de Mèxic, amb una superfície de 5.287,80 m<sup>2</sup> i el quart subàmbit coincideix amb la part llevant dels sòls situats entre l'avinguda de Mèxic i la Via Litoral, a llevant de la perllongació del carrer Brotad amb una superfície de 2.639,80 m<sup>2</sup>.

La superfície total de la Unitat d'Actuació es de 12.912,60 m<sup>2</sup>.

Aquesta Unitat d'Actuació ve delimitada gràficament en el plànol d'Ordenació O.5 Plànol de gestió.

Objectius.



Fer efectiva la redistribució de l'aprofitament urbanístic assignat pel Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 7/02/2007 a la unitat d'execució UEL 02A, amb la finalitat d'alliberar per a espais lliures públics i equipaments públics la part de l'àmbit situada a migdia del carrer Joan Maragall, per tal de conformar el gran espai lliure públic i equipat de la Façana Marítima d'acord amb les determinacions d'aquesta Modificació

2. Condicions d'ordenació i d'edificació

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació i les noves edificacions s'executaran d'acord amb els paràmetres que es defineixen per a les subzones de volumetria específica (configuració flexible) claus F0(CF)d i F0(CF)e, d'aquestes Normes.

3. Reserves de sòl públic objecte de cessió.

Xarxa viària (IF0b)	26,59 m2
Xarxa viària (IF0b/PS0) (en superfície)	1.094,21 (en superfície)
Sistema d'espais lliures (EL1b*)	2.559,40 m2
Sistema d'equipaments comunitaris (EQ_b*3)	2.425,60 m2

4. Distribució de l'aprofitament.

Edificabilitat màxima:	33.253,27 m2st
Nombre màxim d'habitatges	210

5. Condicions de gestió.

Els sòls amb aprofitament privatiu dins de l'àmbit de l'unitat d'actuació assumiran els costos d'urbanització previstos al Projecte d'Urbanització aprovat definitivament, segons el conveni de 23/11/2004, i concretat en el conveni de 6/02/2009, que s'incorpora amb aquesta Modificació Puntual.

ADENDA al Convenio entre el Ayuntamiento de Palma de Mallorca, Mapfre Inmuebles S.A. y Mapfre Familiar Cía, de Seguros y Reaseguros, S.A, al haber absorbido a Mapfre Automóviles, S.A. de Seguros y Reaseguros.

Los comparecientes D. Luis Basagoiti Robles y D. José Manuel González Porro, manifiestan haber presentado, para la firma de los convenios, copia simple de la escritura pública de absorción de, entre otras del grupo, Mapfre Automóviles, S.A de Seguros y Reaseguros que, a su vez, es también de cambio de denominación social de la actualmente denominada "Mapfre Familiar Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A".

Por tal motivo y no constando en dicha copia simple la inscripción registral de dichas operaciones mercantiles, efectúan, en este acto, manifestación responsable de existir desde principios del mes de enero de 2.009 presentación para su inscripción, de la referida escritura, ante el correspondiente Registro Mercantil, comprometiéndose a su aportación en cuanto la misma haya tenido lugar.

Dicha inscripción registral afectará en igual medida a la escritura de apoderamiento de Mapfre Familiar a favor del Sr. González Porro.

Palma, 6 de febrero de 2.009

