



Secció V. Anuncis Subsecció segona. Altres anuncis oficials AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

6400

Departament de Planejament i Gestió Urbanística. Servei Jurídic Administratiu de Planejament. Exp: PA 2013/0008. Proposta de conveni urbanístic entre la propietat del Col·legi San Alfonso Maria de Ligorio, situat al carrer del Vi, núm 12, per eliminar la qualificació de docent de l'immoble actual del Col·legi i el posterior trasllat del centre educatiu a les parcel·les municipals situades a la illeta delimitada pels carrers Gardenia, Maria Ferret, Orquídia i del Bisbe Pere Puigdorfilà

La Junta de Govern, el dia 25-03-2015, va aprovar l'acord de sotmetre a informació pública el projecte de conveni urbanístic presentat per la propietat del Col·legi San Alfonso Maria de Ligorio situat al carrer del Vi, núm 12 de Palma de Mallorca a la vista de la documentació aportada-Memoria justificativa i informes emesos.

Complint l'article 19-2 de la Llei 2/2014 de 25 de març d'ordenació i ús del sòl de les illes Balears, serveixi el present edicte per anunciar que es sotmet el projecte conveni a informació pública durant **UN MES**.

Els qui se'n considerin afectats el poden examinar presencialment a la Secció d'Informació Urbanística de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge (Av. Gabriel Alomar núm. 18, bxos, Edifici Municipal de les Avingudes) i/o a la seu electrònica municipal clicant l'enllaç i presentar-hi les al·legacions que estimeu pertinents, dins l'esmentat termini i mitjançant escrit dirigit al Molt Hble. Sr. Batle, al registre general de les Oficines municipals d'Atenció a la Ciutadania, la ubicació de les quals es pot consultar a la pàgina web www.palmademallorca.es, o a les dependències a què es refereix l'article 38.4 de la Llei 30/92, de 26 de novembre de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú en la redacció donada per la Llei 4/1999.

Palma, 31 de març de 2015

El cap del Departament

p.d. Decret de batlia núm 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB núm. 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

PROPOSTA DE CONVENI URBANÍSTIC

A Palma de Mallorca a

REUNITS

D'una part, D. Mateo Isern Alcalde President de l'Ajuntament de Palma de Mallorca

De l'altra D. Pablo Guerrero Pacheco C.R. amb D.N.I. 50.309.210 E, major d'edat, cèlibe, veí de Palma de Mallorca, domiciliat a l'avinguda Picasso número 21

Actua D. Mateo Isern, en la seva qualitat d'alcalde assistit pel secretari Adjunt i General de l'Ple acctal.

I Pablo Guerrero Pacheco com Prepòsit Provincial de la Província de la Immaculada i Sant Alfons Maria de Ligorio (Espanya) de l'Ordre de Clergues Regulars (Teatinos)

Totes les parts, es reconeixen mútuament capacitat bastant

MANIFESTAN

PRIMER- Que l'Ordre de Clergues Regulars (Teatinos) és propietària de l'immoble conegut com el Col·legi Sant Alfons Maria de Ligorio





que a continuació es descriu: carrer des Vi nº 12, 07012 Palma de Mallorca, amb referència cadastral 9403606DD6890C0001KS, superfície de sòl 1.816 m², i superfície edificada 4.566 m².

Diversos edificis integren al dia d'avui el Col·legi Sant Alfons. De forma esquemàtica: pel carrer des Vi l'antic Casal Barceló, una edificació del segle XVIII i un annex de finals del segle XIX, i pel carrer Sant Bartomeu altres edificacions annexes de mitjan el segle passat.

Durant anys i amb la millor voluntat s'han fet obres al Col·legi amb pocs recursos i s'han anat condicionat uns edificis que estaven destinats a habitatge. S'ha intentat aconseguir unes instal·lacions dignes de Col·legi, però n'hi ha prou una visita superficial per adonar-se que la situació actual no és la desitjable.

D'altra banda l'antiguitat dels edificis demanda, des de fa anys, d'una reforma integral. Actualment les instal·lacions del Col·legi no correponen amb les que hauria de tenir un col·legi dels nostres dies. L'ordenació de les aules d'infantil, primària i secundària s'ha fet condicionada per uns edificis antics, i sense poder imposar la racionalitat educativa a una construcció obsoleta que no s'havia concebut com a Col·legi.

Les instal·lacions actuals permeten impartir classe en unes condicions molt precàries, però no permeten desenvolupar altres activitats imprescindibles per al desenvolupament integral dels alumnes, com poden ser l'educació física i artística, les pràctiques de laboratori, inexistents avui en dia pel obsolet de la instal·lació.

No només això, la calefacció al centre és molt bàsica (elèctrica i funcionant per torns ja que la instal·lació elèctrica no suporta la potència necessària i la calefacció de butà és totalment desaconsellada per qüestions de seguretat), els espais disponibles són molt reduïts i en males condicions, etc ... En definitiva, els edificis no reuneixen unes condicions mínimes i la seva reforma no és raonable ni viable.

L'Ordre no disposa de les recursos suficients per reformar aquest edifici però en el supòsit que els tingués no tindria sentit ja que el solar no disposa de la superfície mínima per albergar totes les dotacions necessàries que requeriria un col·legi al dia d'avui

A tall indicatiu:

- La parcel·la del Col·legi és de 1.816 m² una parcel·la molt petita per 4.566 m² edificats
- La dotació de patis per esbarjo en planta baixa és mínima, disposem de 240 m² per a un total de 274 alumnes
- L'única pista poliesportiva a l'aire lliure és un petit pati a la planta soterrani de 250 m². És molt petit i no té les dimensions mínimes per practicar bàsquet, handbol o futbol sala
- Òbviament no hi ha cap pavelló cobert
- L'edifici és antic i no disposa de calefacció central

En termes generals el Col·legi actual està obsolet i no arriba als ràtios mínims del Reial Decret 132/2010 de 12 de febrer de 2.010 de requisits mínims que han de complir els centres docents que imparteixen els ensenyaments d'educació infantil de segon cicle, educació primària, educació secundària obligatòria, batxillerat i formació professional. Té deficiències en:

- Accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques per no discriminació de les persones amb discapacitat
- Lavabos i serveis higienicosanitaris adequats
- Hauria de tenir un pati d'esbarjo parcialment cobert i susceptible de ser utilitzat com a pista esportiva d'un mínim de 900 m²
- Un gimnàs amb superfície adequada al nombre al nombre d'alumnes
- Accés a tots els espais docents a tecnologies de la informació i comunicació
- Millors ràtios en m² per alumne en aules i diferents estades docents i de serveis
- Accés a patis d'esbarjo independents en educació infantil

D'altra banda són evidents les deficiències d'aïllament tèrmic, acústic i d'eficiència energètica a tot l'edifici d'acord amb el Codi Tècnic actualment vigent que estableix els mínims per al confort i estalvi energètic dels edificis.

La reduïda dimensió del solar actual és un inconvenient. La Llei del sòl vigent estableix per a una línia d'ensenyament equivalent a l'actual unes exigències de solar d'uns 5.000 m², molt lluny dels 1.816 m² avui disponibles.

Les infraestructures i instal·lacions del Col·legi de Sant Alfons han quedat absolutament obsoletes en estar ubicades en edificis de gran antiguitat que d'altra banda són d'impossible adaptació a les exigències d'una escola moderna. De la mateixa manera, la distribució interior és absolutament inadequada a dependre de l'antiga configuració interior de les edificacions que obliga, en alguns casos, a creuar aules per accedir a altres; el mateix es pot dir dels patis les dimensions impedeixen el normal desenvolupament de les activitats esportives pròpies de l'edat dels alumnes.

Insistim en la impossibilitat física d'adequar un edifici antic, catalogat i molt castigat per un ús inadequat d'aquest, a la prestació adequada de serveis d'ensenyament.





SEGON.- El vigent Pla General d'Ordenació Urbana del terme municipal de Palma de Mallorca (Text refós, BOIB núm 170 de 30.11.2006), qualifica el citat immoble conegut com "Col·legi Sant Alfons Maria de Ligorio" com equipament docent: EQOC / DO-03-03-E. Així mateix, el mateix té la qualificació d'Edificis i Elements d'Interès Històric, Artístic, Arquitectònic i Paisatgístic de Palma (B-03/37).

TERCER.- En l'equipament docent, denominat Sant Alfons M^a de Ligorio, es desenvolupa una activitat escolar en què s'imparteix educació Infantil, Primària i Secundària a la qual acudeixen gran quantitat d'alumnes provinents de diferents països i cultures. Molts d'ells nouvinguts, fins al punt que, actualment, conviuen en l'esmentat centre escolar 33 nacionalitats diferents. Com veurem més endavant tenim massa alumnes amb problemes socials, famílies desarrrelades, etc.

La quasi totalitat dels alumnes, el noranta-cinc per cent, tenen la seva residència habitual fora del barri del Puig de Sant Pere, Santa Creu, Jaume III, Sant Feliu, Passeig Mallorca. Els alumnes aollits pertanyen a altres barris separats del centre, ja que els que tenen la residència habitual en aquest Barri pertanyen a una classe social que s'adscriu als seus fills en un altre tipus d'escola. Del barri només estan escolaritzats en aquest centre un 5% dels seus alumnes.

La proximitat d'un altre col·legi, el CEIP Jaume I, en el qual s'imparteix educació infantil i primària i el CC Santíssima Trinitat que imparteix educació infantil, primària i secundària cobreixen àmpliament les necessitats del barri en el qual convergeix el nostre col·legi.

L'anterior explicació vol deixar constància que les necessitats d'escolarització del barri estan perfectament cobertes amb els esmentats centres escolars i la presència del Col·legi Sant Alfons al barri no resulta de cap manera necessària. Això vol dir que la ubicació actual del Col·legi no és determinant per als seus alumnes. Aquesta circumstància és coneguda per la Conselleria d'Educació i no posa cap obstacle al canvi d'ubicació que aquí es proposa.

Però si és determinant el servei que presta a la Comunitat ja que el Col·legi té 274 alumnes de 33 nacionalitats diferents. El 73% dels alumnes són estrangers o fills d'estrangers. El 52% dels alumnes són estrangers, i 21% fills d'estrangers

Més enllà de les dades sociològiques, que són importants però no deixen de ser números freds, hi ha les persones i la seva dignitat. Al Col·legi Sant Alfons estem treballant amb moltes persones en situació clarament vulnerable que estan en desavantatge social: fills i filles de drogodependents, famílies totalment desestructurades i / o sense cap tipus de recursos (generalment es donen les dues circumstàncies simultàniament), nens en pisos d'acollida, en desemparament, nens amb desconeixement absolut de la llengua espanyola, etc ... que necessiten a cobrir tres necessitats bàsiques: alimentació, educació i proporcionals una sortida social.

Donades les condicions socioeconòmiques de les famílies del nostre Centre ha hagut de recórrer a 104 casos a ajudes i beques de: la Conselleria d'Educació, Caritas, Serveis Socials, Ordre Teatina i particulars.

És, precisament per cobrir l'educació i proporcionar-los una sortida social, per la qual cosa es planteja la necessitat d'un canvi d'ubicació del Col·legi.

Insistim que el Col·legi Sant Alfons té actualment 274 alumnes dels quals només 15, un 5,5%, viuen en una àrea pròxima (Jaume III, Passeig del Born, av. Antoni Maura, Passeig Sagrera, La Riera).

La tasca social que s'està desenvolupant en aquest centre no pot quedar a l'atzar de les circumstàncies apuntades, sinó que s'ha de seguir prestant en les condicions adequades perquè els alumnes actuals puguin continuar el seu desenvolupament mental i físic, desenvolupament que difícilment podrà cobrir adequadament de continuar en les condicions actuals del centre.

A la tasca social al·ludida en paràgrafs anteriors hem d'afegir la pretensió de continuar amb la formació dels alumnes mitjançant la implantació d'una línia de Formació Professional en el nou Col·legi, ja que en la majoria dels supòsits dels alumnes abandonen la formació un cop acabada l'ensenyament Secundària Obligatoria, i la formació professional un incentiu per a la continuïtat de la seva formació per, amb això, una possibilitat d'inserció en el món laboral i una major facilitat d'accés a diferents llocs de treball.

- Aquest centre i les instal·lacions que es promoguin per l'Ordre Teatina en el terreny la cessió d'ús temporal es convé, ha de tenir una àmplia repercussió en tots els ordres. D'una banda, una millora sensible de les condicions sota les que en aquests moments s'està desenvolupant la tasca educativa d'un col·lectiu heterogeni. De l'altra, en l'ordre social per les característiques de l'alumnat, ja exposat en paràgrafs precedents. Per últim, però no menys important, un evident benefici per a la comunitat d'aquest terme municipal, requisit necessari per a la cessió pretesa, i que concorre, segons el parer dels convenients, en el present supòsit, ja que permetrà inserir en el món laboral a nombre indeterminat dels seus ciutadans a través de la formació professional, i obtenir per al municipi, al final de la cessió del dret de superfície, unes instal·lacions que revertiran, de forma gratuïta, en benefici del patrimoni municipal.

Així mateix, és evident que qualsevol tipus d'escolarització en condicions inadequades per defectuoses i insuficients instal·lacions, no beneficia ni a la societat, ni als alumnes, de manera que, el major benefici que poden obtenir els veïns d'aquest terme municipal és que l'escolarització d'una part dels seus habitants es dugui a terme en les condicions adequades, fet que redundarà en una major font de riquesa





intel·lectual i de salubritat, estimin d'afavorir amb la implantació de la Formació professional que la dispersió, que actualment es produeix un cop finalitzada l'ensenyament secundari obligatori, es vora si no tallada d'arrel, si almenys sensiblement disminuïda, el que igualment redunda en benefici de la comunitat.

D'altra banda, els terrenys la cessió es convé, fa anys que no destinar-se a la finalitat que els ha atorgat el planejament general, i la Conselleria d'Educació no esgrimeix cap objecció a la nova implantació del referit col·legi.

Per això, l'objecte del present conveni és arribar a un acord amb l'Ajuntament per obtenir la cessió del dret de superfície o d'ús de terrenys destinats a l'equipament escolar en un altre lloc de la ciutat, amb criteris d'interès general per als habitants d'aquest terme municipal en l'ordre educatiu, de benefici institucional i de racionalització i, en ells, l'Ordre, que actualment detenta la propietat dels edificis del col·legi Sant Alfons, poder aixecar un col·legi que reuneixi les degudes condicions, prosseguint amb la tasca escolaritzant del col·lectiu social que ara satisfà al barri del Puig de Sant Pere.

Per a això, necessita de dues actuacions puntuals:

Una, el ja expressat en paràgrafs anteriors, és a dir la cessió temporal del dret ús dels terrenys qualificats urbanísticament com a equipament docent i de superfície suficient per emprendre un nou col·legi que substitueixi l'actual centre. La segona, obtenir de l'Ajuntament per a les edificacions actuals del col·legi Sant Alfons la supressió de la qualificació com a equipament escolar, passant a ser-li d'aplicació els usos previstos a la fitxa de catàleg.

QUART.- L'Ajuntament es mostra interessat en la millora de les condicions d'escolarització dels alumnes que atén el Col·legi Sant Alfons M^a de Ligorio en totes les seves facetes i està disposat a la cessió del dret ús d'uns terrenys qualificats pel vigent PGOU com equipament escolar, la ubicació, superfície i titularitat s'expressessin en la part dispositiva d'aquest document, en favor de l'Ordre de Clergues Regulars (Teatinos) per a la consecució dels objectius expressats anteriorment.

La cessió del dret d'ús pot ser gratuïta i per adjudicació directa per l'Ajuntament a l'estar destinada als fins previstos en l'article 169 del TRLS de 1976, és a dir per destinar-los a fins, d'entre els previstos en el PGOU, que redunden en benefici manifest del Municipi i destinats a edificis de servei públic i no tenir finalitats especulatives.

D'altra banda, l'Ajuntament proposarà l'inici dels tràmits per a la modificació puntual del PGOU en l'àmbit de la parcel·la situada als carrers des Vi i Sant Llorenç del Puig de Sant Pere, actualment qualificada com d'equipament escolar EQ0C / DO 03- 03-E per al seu canvi a qualificació dels usos previstos a la fitxa de catàleg de protecció d'edificis (B.03 / 37). Així mateix es modificarà aquesta fitxa en el sentit d'aclarir els graus de protecció i intervenció en cadascuna de les seves parts.

CINQUÈ.- A l'Ordre de Clergues Regulars (Teatinos) és una Ordre Religiosa inscrita en el Registre d'Entitats Religioses del Ministeri de Justícia amb el número 1643-SE / B. No té finalitat lucrativa i li és d'aplicació la Llei 49 / 2.002 de 23 de desembre de règim fiscal de les entitats sense fins lucratiu i dels incentius fiscals al mecenatge.

Per a la construcció del nou Col·legi l'Ordre de Clergues Regulars (Teatinos) necessita els recursos obtinguts per la venda del vell Col·legi de Sant Alfons, per la qual cosa es compromet a destinar tots els recursos nets de la venda a la construcció del nou Col·legi.

Així mateix l'Ordre de Clergue Regulars (Teatinos) es compromet a que un cop construït el nou Col·legi tots els recursos obtinguts per la seva gestió es destinin al compliment de la funció social per la qual s'ha construït el mateix, mantenint la funció social i el caràcter no lucratiu del mateix durant tot el temps que duri la cessió del dret de superfície o d'ús dels terrenys. De la mateixa manera, el caràcter social que ara té l'actual Col·legi de Sant Alfons Maria de Ligorio es traslladés al nou equipament per atendre les necessitats d'escolarització dels grups marginals que actualment assisteixen, entre els quals es troben, per ser un centre concertat, els alumnes que les diferents institucions públiques els remeten davant les dificultats d'escolarització en altres centres.

El Col·legi Sant Alfons, seguint amb el compromís adquirit en el desenvolupament de la seva missió pedagògica amb alumnes en risc d'exclusió social, i tenint en compte que és un centre concertat, es compromet a seguir aquesta línia en les noves instal·lacions, acceptant els alumnes que la Conselleria d'Educació pogués derivar i aplicant en tot moment els protocols d'actuació definits en aquests casos.

SISÈ.- La presentació de la documentació per a la modificació puntual esmentada en l'antecedent anterior serà a càrrec i instància de l'Ordre de Clergues Regulars (Teatinos)

S'adjunta documentació gràfica i cadastral de l'àmbit de l'equipament esmentat

En base a això



**PACTAN**

I.- L'Ajuntament, prèvia la presentació per l'Ordre de Clergues Regulars (Teatinos) de la documentació completa, iniciarà i prosseguirà els tràmits fins a la resolució definitiva de la proposta per a la modificació puntual del PGOU en l'àmbit de la parcel·la situada en les carrers des Vi i Sant Llorenç del Puig de Sant Pere, actualment qualificada com d'equipament escolar EQ0C / DO 03-03-E per al seu canvi als usos previstos en la fitxa de catàleg de protecció d'edificis (B.03 / 37,) en el sentit d'aclarir els graus de protecció i intervenció en cadascuna de la seva les seves parts.

La normativa aplicable és la que figura en les normes urbanístiques del PGOU vigent per als usos previstos en la fitxa de catàleg de protecció.

II.- L'Ajuntament és titular dels terrenys la descripció es descriu, els quals estan qualificats pel vigent PGOU com a equipament docent EQ4b / DO-P 45-01-P i EQ4b / DO-P 45-04-P, situats a l'illa delimitada pels carrers: Gardenia, Maria Ferret, Orquídia i del Bisbe Pere Puigdorfila, amb una superfície total de 7.096 m2 i una edificabilitat de 4.257 m2.

III.- Dels tres nivells de propietat, sòl, subsòl i vol del bé descrit anteriorment l'Ajuntament, d'acord amb el que estableix l'article 40 del Text Refós de la Llei del Sòl de 20 de juny de 2.008, constituirà, si cas, una cessió d'ús a títol gratuït, el qual es formalitzarà en document públic i inscripció en el Registre de la Propietat, amb expressió del termini de durada del mateix, i amb l'avertiment que la cessió s'extingirà si no es finalitza l'edificació, de conformitat amb l'ordenació territorial i urbanística, en el termini de sis anys excepte pròrroga de mutu acord. En el mateix títol s'establiran les limitacions al dret de transmissió i gravamen de la cessió d'ús i el dret de reversió per raons d'interès públic abans de la finalització dels terminis establerts, amb les compensacions o indemnitzacions corresponents.

En el mateix títol de constitució l'Ajuntament, cedirà el dret d'ús a la rasant, vol i subsòl de la finca anteriorment transcrita en les condicions establertes en favor de l'Ordre de Clergues Regulars (Teatinos), facultant per a realitzar les edificacions i implantar els usos que siguin d'aplicació d'acord amb les normes urbanístiques vigents en el moment de la cessió, en tot cas dins dels paràmetres socials i de caràcter no lucratiu ja expressats en la part expositiva d'aquest document.

Ambdós terminis - d'inici de les obres de construcció i el de durada de la cessió - comencessin a comptar de la data de l'efectiva lliurament del dret d'ús.

La data de lliurament de la cessió del dret d'ús està supeditada a l'aprovació definitiva de la modificació de PGOU al·ludida anteriorment.

IV.- Extingit el dret d'ús per no haver-se edificat en el termini establert; per no continuar en la línia pedagògica en la qual estan immersos; per no complir amb les condicions del present conveni i, en qualsevol cas, pel transcurs del termini de durada del dret, excepte pròrroga, l'Ajuntament fa seva la propietat d'allò edificat sense que se li pugui exigir cap indemnització qualsevol que sigui el títol en virtut del qual s'hagués constituït el dret d'ús.

V.- Per a la construcció de les instal·lacions docents en l'immoble de referència, l'Ordre de Clergues Regulars (Teatinos) haurà d'obtenir l'oportuna llicència d'obres i per al funcionament de la mateixa les corresponents llicències d'instal·lació i funcionament.

VI.- Totes les despeses de constitució, si s'escau, del dret d'ús, la cessió a favor de l'Ordre de Clergues Regulars (Teatinos) i els de liquidació de l'esmentat dret, si escau, seran de compte de l'Ordre.

VII.- L'Ordre acreditarà fefaentment a l'Ajuntament que l'import net dels fons obtinguts per la venda de l'actual Col·legi Sant Alfons s'han destinat a les despeses de construcció del nou Col·legi, i l'Ajuntament realitzar les comprovacions que consideri pertinents.

I en prova de conformitat signen el present conveni a un sol efecte i per duplicat exemplar en el lloc i data abans indicats

