



## Sección V. Anuncios Subsección segunda. Otros anuncios oficiales AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

6400

*Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística. Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento. Exp: PA 2013/00080000. Información pública de la propuesta de convenio urbanístico entre la propiedad del Colegio San Alfonso María de Ligorio, situado en la calle del Vi, núm 12, para eliminar la calificación de docente del inmueble actual del Colegio y el posterior traslado del centro educativo a las parcelas municipales situadas a la manzana delimitada por las calles Gardenia, María Ferret, Orquídea y Bisbe Pere Puigdorfla*

La Junta de Gobierno, el día 25-03-2015, aprobó el acuerdo de someter a información pública el proyecto de convenio urbanístico presentado por la propiedad del Colegio Sant Alfonso María de Ligorio situado en la calle Vi, núm 12 de Palma de Mallorca a la vista de la documentación aportada-Memoria justificativa y informes emitidos.

Cumpliendo el artículo 19-2 de la Ley 2/2014 de marzo de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares, se somete el mencionado proyecto convenio a información pública durante **UN MES**.

Quienes se consideren afectados lo pueden examinar presencialmente en la Sección de Información urbanística del Área de Urbanismo y Vivienda (Av. Gabriel Alomar, 18 bjos. Edificio Municipal de les Avingudes), y/o en la sede electrónica municipal pulsando el enlace y presentar las alegaciones que estimen pertinentes, dentro del mencionado plazo y mediante escrito dirigido al Muy Hble. Sr. Alcalde, en el registro general de las Oficinas de Atención a la Ciudadanía, cuya dirección puede ser consultada en la página web [www.palmademallorca.es](http://www.palmademallorca.es), o en las dependencias a las que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común según la redacción dada por la Ley 4/1999.

Palma a 31 de març de 2015

**El jefe del Departamento**

p.d. Decreto de Alcaldía nº 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB nº 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

### PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO

En Palma de Mallorca a .....

#### REUNIDOS

De una parte, D. Mateo Isern Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Palma de Mallorca

De la otra D. Pablo Guerrero Pacheco C.R. con D.N.I. 50.309.210 E, mayor de edad, célibe, vecino de Palma de Mallorca, domiciliado en la avenida Picasso número 21

Actúa D. Mateo Isern, en su calidad de alcalde asistido por el Secretario Adjunt i General del Ple actal.

Y D. Pablo Guerrero Pacheco como Preósito Provincial de la Provincia de la Inmaculada y San Alfonso María de Ligorio (España) de la Orden de Clérigos Regulares (Teatinos)

Todas las partes, reconociéndose mutuamente capacidad bastante





## MANIFIESTAN

**PRIMERO-** Que la Orden de Clérigos Regulares (Teatinos) es propietaria del inmueble conocido como el Colegio San Alfonso María de Ligorio que a continuación se describe: calle des Vi nº 12, 07012 Palma de Mallorca, con referencia catastral 9403606DD6890C0001KS, superficie de suelo 1.816 m<sup>2</sup>, y superficie edificada 4.566 m<sup>2</sup>.

Varios edificios integran al día de hoy el Colegio San Alfonso. De forma esquemática: por la calle des Vi el antiguo Casal Barceló, una edificación del siglo XVIII y un anexo de finales del siglo XIX, y por la calle San Bartolomé otras edificaciones anexas de mediados el siglo pasado.

Durante años y con la mejor voluntad se han hecho obras en el Colegio con pocos recursos y se han ido acondicionado unos edificios que estaban destinados a vivienda. Se ha intentado conseguir unas instalaciones dignas de Colegio, pero basta una visita superficial para darse cuenta que la situación actual no es la deseable.

Por otro lado la antigüedad de los edificios demanda, desde hace años, de una reforma integral. Actualmente las instalaciones del Colegio no se corresponden con las que debería tener un colegio de nuestros días. La ordenación de las aulas de infantil, primaria y secundaria se ha hecho condicionada por unos edificios antiguos, y sin poder imponer la racionalidad educativa a una construcción obsoleta que no se había concebido como Colegio.

Las instalaciones actuales permiten impartir clase en unas condiciones muy precarias, pero no permiten desarrollar otras actividades imprescindibles para el desarrollo integral de los alumnos, como pueden ser la educación física y artística, las prácticas de laboratorio, inexistentes hoy en día por lo obsoleto de la instalación.

No sólo eso, la calefacción en el centro es muy básica (eléctrica y funcionando por turnos ya que la instalación eléctrica no soporta la potencia necesaria y la calefacción de butano es totalmente desaconsejada por cuestiones de seguridad), los espacios disponibles son muy reducidos y en malas condiciones, etc... En definitiva, los edificios no reúnen unas condiciones mínimas y su reforma no es razonable ni viable.

La Orden no dispone de los recursos suficientes para reformar este edificio pero en el supuesto que los tuviese no tendría sentido pues el solar no dispone de la superficie mínima para albergar todas las dotaciones necesarias que requeriría un colegio al día de hoy

A modo indicativo:

- La parcela del Colegio es de 1.816 m<sup>2</sup> una parcela muy pequeña para 4.566 m<sup>2</sup> edificados
- La dotación de patios para recreo en planta baja es mínima, disponemos de 240 m<sup>2</sup> para un total de 274 alumnos
- La única pista polideportiva al aire libre es un pequeño patio en la planta sótano de 250 m<sup>2</sup>. Es muy pequeño y no tiene las dimensiones mínimas para practicar baloncesto, balonmano o fútbol
- Obviamente no hay ningún pabellón cubierto
- El edificio es antiguo y no dispone de calefacción central

En términos generales el Colegio actual está obsoleto y no alcanza los ratios mínimos del Real Decreto 132/2010 de 12 de febrero de 2.010 de requisitos mínimos que deben cumplir los centros docentes que imparten las enseñanzas de educación infantil de segundo ciclo, educación primaria, educación secundaria obligatoria, bachillerato y formación profesional. Tiene deficiencias en:

- Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas para no discriminación de las personas con discapacidad
- Aseos y servicios higiénico-sanitarios adecuados
- Debería tener un patio de recreo parcialmente cubierto y susceptible de ser utilizado como pista deportiva de un mínimo de 900 m<sup>2</sup>
- Un gimnasio con superficie adecuada al número al número de alumnos
- Acceso en todos los espacios docentes a tecnologías de la información y comunicación
- Mejores ratios en m<sup>2</sup> por alumno en aulas y diferentes estancias docentes y de servicios
- Acceso a patios de recreo independientes en educación infantil.....

Por otro lado son evidentes las deficiencias de aislamiento térmico, acústico y de eficiencia energética en todo el edificio de acuerdo con el Código Técnico actualmente vigente que establece los mínimos para el confort y ahorro energético de los edificios.

La reducida dimensión del solar actual es un inconveniente. La Ley del suelo vigente establece para una línea de enseñanza equivalente a la actual unas exigencias de solar de unos 5.000 m<sup>2</sup>, muy lejos de los 1.816 m<sup>2</sup> hoy disponibles.

Las infraestructuras e instalaciones del Colegio de San Alfonso han quedado absolutamente obsoletas al estar ubicadas en edificios de gran antigüedad que por otro lado son de imposible adaptación a las exigencias de una escuela moderna. De la misma forma, la distribución



interior es absolutamente inadecuada al depender de la antigua configuración interior de las edificaciones que obliga, en algunos casos, a cruzar aulas para acceder a otras; lo mismo cabe decir de los patios cuyas dimensiones impiden el normal desarrollo de las actividades deportivas propias de la edad de los alumnos.

Insistimos en la imposibilidad física de adecuar un edificio antiguo, catalogado y muy castigado por un uso inadecuado del mismo, a la prestación adecuada de servicios de enseñanza.

**SEGUNDO.-** El vigente Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Palma de Mallorca (Texto refundido, BOIB nº 170 de 30.11.2006), califica el citado inmueble conocido como “Colegio San Alfonso María de Ligorio” como Equipamiento Docente: EQOC/DO-03-03-E. Asimismo, el mismo tiene la calificación de Edificios y Elementos de Interés Histórico, Artístico, Arquitectónico y Paisajístico de Palma (B-03/37).

**TERCERO.-** En el equipamiento docente, denominado San Alfonso M<sup>a</sup> de Ligorio, se desarrolla una actividad escolar en la que se imparte educación Infantil, Primaria y Secundaria a la que acuden gran cantidad de alumnos provenientes de diferentes países y culturas. Muchos de ellos recién llegados, hasta el punto que, actualmente, conviven en el mencionado centro escolar 33 nacionalidades distintas. Como veremos más adelante tenemos demasiados alumnos con problemas sociales, familias desarraigadas, etc.

La casi totalidad de los alumnos, el noventa y cinco por ciento, tienen su residencia habitual fuera del barrio del Puig de San Pere, Santa Cruz, Jaime III, San Felio, Paseo Mallorca. Los alumnos acogidos pertenecen a otros barrios separados del centro, pues quienes tienen la residencia habitual en dicho Barrio pertenecen a una clase social que adscribe a sus hijos en otro tipo de colegio. Del barrio tan solo están escolarizados en dicho centro un 5% de sus alumnos.

La proximidad de otro colegio, el CEIP Jaume I, en el que se imparte educación infantil y primaria y el CC Santísima trinidad que imparte educación infantil, primaria y secundaria cubren sobradamente las necesidades del barrio en el que converge nuestro colegio.

La anterior explicación quiere dejar constancia de que las necesidades de escolarización del barrio están perfectamente cubiertas con los mencionados centros escolares y la presencia del Colegio San Alfonso en el barrio no resulta en modo alguno necesaria. Esto quiere decir que la ubicación actual del Colegio no es determinante para sus alumnos. Esta circunstancia es conocida por la Conselleria de Educación y no pone ningún obstáculo al cambio de ubicación que aquí se propone.

Pero si es determinante el servicio que presta a la Comunidad pues el Colegio tiene 274 alumnos de 33 nacionalidades diferentes. El 73% de los alumnos son extranjeros o hijos de extranjeros. El 52% de los alumnos son extranjeros, y 21% hijos de extranjeros

Más allá de los datos sociológicos, que son importantes pero no dejan de ser números fríos, están las personas y su dignidad. En el Colegio San Alfonso estamos trabajando con muchas personas en situación claramente vulnerable que están en desventaja social: hijos e hijas de drogodependientes, familias totalmente desestructuradas y/o sin ningún tipo de recursos (generalmente se dan las dos circunstancias simultáneamente), niños en pisos de acogida, en desamparo, niños con desconocimiento absoluto de la lengua española, etc... que necesitan cubrir tres necesidades básicas: alimentación, educación y proporcionales una salida social.

Dadas las condiciones socioeconómicas de las familias de nuestro Centro ha habido que recurrir en 104 casos a ayudas y becas de: la Conselleria de Educación, Caritas, Servicios Sociales, Orden Teatina y particulares.

Es, precisamente para cubrir la educación y proporcionarles una salida social, por lo que se plantea la necesidad de un cambio de ubicación del Colegio.

Insistimos que el Colegio San Alfonso tiene actualmente 274 alumnos de los cuales sólo 15, un 5,5%, viven en un área próxima (Jaime III, Paseo del Borne, avd. Antonio Maura, Paseo Sagrera, La Riera).

La labor social que se está desarrollando en dicho centro no puede quedar al albur de las circunstancias apuntadas, sino que debe seguirse prestando en las condiciones adecuadas para que los alumnos actuales puedan continuar su desarrollo mental y físico, desarrollo que difícilmente podrá cubrirse adecuadamente de continuar en las condiciones actuales del centro.

A la labor social aludida en párrafos anteriores debemos añadir la pretensión de continuar con la formación de los alumnos mediante la implantación de una línea de Formación Profesional en el nuevo Colegio, ya que en la mayoría de los supuestos los alumnos abandonan la formación una vez acabada la enseñanza Secundaria Obligatoria, siendo la formación profesional un acicate para la continuidad de su formación para, con ello, una posibilidad de inserción en el mundo laboral y una mayor facilidad de acceso a distintos puestos de trabajo.

Este centro y las instalaciones que se promuevan por la Orden Teatina en el terreno cuya cesión de uso temporal se conviene, han de tener una amplia repercusión en todos los órdenes. De una parte, una mejora sensible de las condiciones bajo las que en estos momentos se está desarrollando la labor educativa de un colectivo heterogéneo. De la otra, en el orden social por las características del alumnado, ya expuesto en párrafos precedentes. Por ultimo, pero no menos importante, un evidente beneficio para la comunidad de este termino municipal, requisito





necesario para la cesión pretendida, y que concurre, a juicio de los convenientes, en el presente supuesto, ya que permitirá insertar en el mundo laboral a número indeterminado de sus ciudadanos a través de la formación profesional, y obtener para el Municipio, al final de la cesión del derecho de superficie, unas instalaciones que revertirán, de forma gratuita, en beneficio del patrimonio municipal.

Asimismo, es evidente que cualquier tipo de escolarización en condiciones inadecuadas por defectuosas e insuficientes instalaciones, no beneficia ni a la sociedad, ni a los alumnos, por lo que, el mayor beneficio que pueden obtener los vecinos de este termino municipal es que la escolarización de una parte de sus habitantes se lleve a cabo en las condiciones adecuadas, hecho que redundara en una mayor fuente de riqueza intelectual y de salubridad, amen de favorecer con la implantación de la Formación profesional que la dispersión, que actualmente se produce una vez finalizada la enseñanza secundaria obligatoria, se vera si no cortada de raíz, si por lo menos sensiblemente disminuida, lo que igualmente redundará en beneficio de la comunidad.

Por otra parte, los terrenos cuya cesión se conviene, llevan años sin destinarse a la finalidad que les ha otorgado el planeamiento general, y la Consellería de Educación no esgrime ninguna objeción a la nueva implantación del referido colegio.

Por ello, el objeto del presente convenio es alcanzar un acuerdo con el Ayuntamiento para obtener la cesión del derecho de superficie o de uso de terrenos destinados al equipamiento escolar en otro lugar de la ciudad, con criterios de interés general para los habitantes de este termino municipal en el orden educativo, de beneficio institucional y de racionalización y, en ellos, la Orden, que actualmente detenta la propiedad de los edificios del colegio San Alfonso, poder levantar un colegio que reúna las debidas condiciones, prosiguiendo con la labor escolarizante del colectivo social que ahora satisface en el barrio del Puig de Sant Pere.

Para ello, precisa de dos actuaciones puntuales:

Una, el ya expresado en párrafos anteriores, es decir la cesión temporal del derecho uso de los terrenos calificados urbanísticamente como equipamiento docente y de superficie suficiente para acometer un nuevo colegio que sustituya el actual centro. La segunda, obtener del Ayuntamiento para las edificaciones actuales del colegio San Alfonso la supresión de la calificación como equipamiento escolar, pasando a serle de aplicación los usos previstos en la ficha de catálogo.

**CUARTO.-** El Ayuntamiento se muestra interesado en la mejora de las condiciones de escolarización de los alumnos que atiende el Colegio San Alfonso M<sup>o</sup> de Ligorio en todas sus facetas y está dispuesto a la cesión del derecho uso de unos terrenos calificados por el vigente PGOU como equipamiento escolar, cuya ubicación, superficie y titularidad se expresaran en la parte dispositiva de este documento, en favor de la Orden de Clérigos Regulares (Teatinos) para la consecución de los objetivos expresados anteriormente.

La cesión del derecho de uso puede ser gratuita y por adjudicación directa por el Ayuntamiento al estar destinada a los fines previstos en el artículo 169 del TRLS de 1.976, es decir para destinarlos a fines, de entre los previstos en el PGOU, que redunden en beneficio manifiesto del Municipio y destinados a edificios de servicio público y carecer de fines especulativos.

Por otro lado, el Ayuntamiento propondrá el inicio de los trámites para la modificación puntual del PGOU en el ámbito de la parcela sita en las calles des Vi y Sant Llorenç del Puig de Sant Pere, actualmente calificada como de equipamiento escolar EQ0C/DO 03-03-E para su cambio a calificación de los usos previstos en la ficha de catálogo de protección de edificios (B.03/37). Asimismo se modificará dicha ficha en el sentido de esclarecer los grados de protección e intervención en cada una de sus partes.

**QUINTO.-** A la Orden de Clérigos Regulares (Teatinos) es una Orden Religiosa inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 1643-SE/B. No tiene finalidad lucrativa y le es de aplicación la Ley 49/2.002 de 23 de diciembre de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo.

Para la construcción del nuevo Colegio la Orden de Clérigos Regulares (Teatinos) necesita los recursos obtenidos por la venta del viejo Colegio de San Alfonso, por lo que se compromete a destinar todos los recursos netos de la venta a la construcción del nuevo Colegio.

Asimismo la Orden de Clérigo Regulares (Teatinos) se compromete a que una vez construido el nuevo Colegio todos los recursos obtenidos por su gestión se destinen al cumplimiento de la función social por la que se ha construido el mismo, manteniendo la función social y el carácter no lucrativo del mismo durante todo el tiempo que dure la cesión del derecho de superficie o de uso de los terrenos. Del mismo modo, el carácter social que ahora tiene el actual Colegio de San Alfonso María de Ligorio se trasladara al nuevo equipamiento para atender las necesidades de escolarización de los grupos marginales que actualmente asisten, entre los que se encuentran, por ser un centro concertado, los alumnos que las distintas Instituciones Públicas les remiten ante las dificultades de escolarización en otros centros.

El Colegio San Alfonso, siguiendo con el compromiso adquirido en el desarrollo de su misión pedagógica con alumnos en riesgo de exclusión social, y teniendo en cuenta que es un centro concertado, se compromete a seguir esta línea en las nuevas instalaciones, aceptando los alumnos que la Conselleria d'Educació pudiera derivar y aplicando en todo momento los protocolos de actuación definidos en estos casos.

**SEXTO.-** La presentación de la documentación para la modificación puntual aludida en el antecedente anterior será a cargo e instancia de la Orden de Clérigos Regulares (Teatinos)



Se adjunta documentación grafica y catastral del ámbito del equipamiento citado

En base a ello

#### **PACTAN**

I.- El Ayuntamiento, previa la presentación por la Orden de Clérigos Regulares (Teatinos) de la documentación completa, iniciará y proseguirá los trámites hasta la resolución definitiva de la propuesta para la modificación puntual del PGOU en el ámbito de la parcela sita en las calles des Vi y Sant Llorenç del Puig de Sant Pere, actualmente calificada como de equipamiento escolar EQ0C/DO 03-03-E para su cambio a los usos previstos en la ficha de catálogo de protección de edificios (B.03/37,) en el sentido de esclarecer los grados de protección e intervención en cada una de sus partes.

La normativa aplicable será la que figura en las normas urbanísticas del PGOU vigente para los usos previstos en la ficha de catálogo de protección.

II.- El Ayuntamiento es titular de los terrenos cuya descripción se describe, los cuales están calificados por el vigente P.G.O.U. como equipamiento docente EQ4b/DO-P 45-01-P y EQ4b/DO-P 45-04-P, sitios en la manzana delimitada por las calles: Gardenia, María Ferret, Orquídea y del Bisbe Pere Puigdorfil, con una superficie total de 7.096 m2 y una edificabilidad de 4.257 m2.

III.- De los tres niveles de propiedad, suelo, subsuelo y vuelo del bien descrito anteriormente el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2.008, constituirá, en su caso, una cesión de uso a título gratuito, el cual se formalizará en documento publico e inscripción en el Registro de la Propiedad, con expresión del plazo de duración del mismo, y con la advertencia de que la cesión se extinguirá si no se finaliza la edificación, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística, en el plazo de seis años salvo prórroga de mutuo acuerdo. En el mismo título se establecerán las limitaciones al derecho de transmisión y gravamen de la cesión de uso y el derecho de reversión por razones de interés público antes de la finalización de los plazos establecidos, con las compensaciones o indemnizaciones correspondientes.

En el mismo título de constitución el Ayuntamiento, cederá el derecho de uso en la rasante, vuelo y subsuelo de la finca anteriormente transcrita en las condiciones establecidas en favor de la Orden de Clérigos Regulares (Teatinos), facultándola para realizar las edificaciones e implantar los usos que sean de aplicación de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes al tiempo de la cesión, en todo caso dentro de los parámetros sociales y de carácter no lucrativo ya expresados en la parte expositiva de este documento.

Ambos plazos – de inicio de las obras de construcción y el de duración de la cesión - comenzaran a contar desde la fecha de la efectiva entrega del derecho de uso.

La fecha de entrega de la cesión del derecho de uso estará supeditada a la aprobación definitiva de la modificación de PGOU aludida anteriormente.

IV.- Extinguido el derecho de uso por no haberse edificado en el plazo establecido; por no continuar en la línea pedagógica en la que están inmersos; por no cumplir con las condiciones del presente convenio y, en cualquier caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho, salvo prórroga, el Ayuntamiento hace suya la propiedad de lo edificado sin que se le pueda exigir indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho de uso.

V.- Para la construcción de las instalaciones docentes en el inmueble de referencia, la Orden de Clérigos Regulares (Teatinos) deberá obtener la oportuna licencia de obras y para el funcionamiento de la misma las correspondientes licencias de instalación y funcionamiento.

VI.- Todos los gastos de constitución, en su caso, del derecho de uso, su cesión a favor de la Orden de Clérigos Regulares (Teatinos) y los de liquidación de dicho derecho, en su caso, serán de cuenta de la Orden.

VII.- La Orden acreditará fehacientemente al Ayuntamiento que el importe neto de los fondos obtenido por la venta del actual Colegio San Alfonso se han destinado a los gastos de construcción del nuevo Colegio, pudiendo el Ayuntamiento realizar las comprobaciones que considere pertinentes.

Y en prueba de conformidad firman el presente convenio a un solo efecto y por duplicado ejemplar en el lugar y fecha antes indicados

