

En la Ciudad de Palma de Mallorca, a diez de Diciembre de mil novecientos ochenta y dos.

REUNIDOS

DON RAMON AGUILO MUNAR, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Palma, asistido de Dn. Agustín F. Estela Ripoll, Secretario General de la Corporación.

DON FERNANDO OLEZA LLOBERA, mayor de edad, vecino de Palma, con domicilio en calle Zanglada nº7-2º, provisto de D.N.I. nº 41.098.776.

DON RAFAEL PERERA MEZQUIDA, mayor de edad, vecino de Palma, con domicilio en Avda. Gabriel Alomar Villalonga, nº-15, provisto de D.N.I. nº 41.103.020.

ACTUAN

DON RAMON AGUILO MUNAR en representación del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca, facultado expresamente para este acto por acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 1.982. Don AGUSTIN F. ESTELA RIPOLL, en el cumplimiento de sus funciones.

DON FERNANDO OLEZA LLOBERA, en representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares, que tiene conferida en virtud de la Escritura de Poder Notarial otorgada ante el notario de Palma D. Jaime Cerdo Serra, el día diecinueve de Julio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al nº 752 de su protocolo.

DON RAFAEL PERERA MEZQUIDA, en representación de BANCO UNION S.A., de INVERSORA INDUSTRIAL DEL CENTRO S.A., de DON JOSE LUIS LASA SARRIA y de DON RICARDO LASA ELOLA, re-

presentación que tiene conferida en virtud de las Escrituras de Poder Notarial, que se acompañan como documentos nº 1, nº 2 y nº 3.

Reconociéndose las partes mutuamente la capacidad legal necesaria para este acto, por medio del presente otorgan un convenio urbanístico, a tenor de los antecedentes y cláusulas siguientes:

#### ANTECEDENTES

Primero.- Que las entidades C.A.M.P.B., Banco Unión S.A. Inversora del Centro S.A., y D. José Luis Lasa Sarriá, son propietarios de parte de los terrenos comprendidos en el polígono de actuación preferente del Secar de la Real, clasificado de reserva urbana en el vigente Plan General del Término.

A efectos del desarrollo del citado polígono fué presentado a trámite un Plan Parcial de ordenación que tuvo su aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Palma; en fecha 21 Febrero de 1.977.

Transcurridos los plazos previstos para que el Ayuntamiento se manifestase sobre la aprobación provisional, por la promoción, se solicitó la subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo, no habiéndose producido hasta la fecha la aprobación provisional.

Segundo.- Que en fecha 14 de Mayo de 1.981, el Ayuntamiento dictó resolución expresa denegatoria de la aprobación provisional resolución contra la que se interpusieron sendos recursos contenciosos administrativos nºs 82/82 y 93/82, ante la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca.

.../...  
Tercero.- Que con el fin de acomodar la acción urbanizadora a desarrollar en el citado polígono con las directrices de la Revisión del Plan General, y a los efectos de transigir las diferencias entre las propuestas del Plan Parcial y las directrices del Avance del Plan General en --revisión, los otorgantes

CONVIENEN

I.- El Excmo. Ayuntamiento de Palma acometerá la modificación puntual del Plan General actualmente vigente en los siguientes términos:

- 7  
1524
- a) Alterando los actuales límites del polígono de actuación preferente del Secar de la Real, de tal manera que el nuevo polígono comprenda exclusivamente los terrenos grafiados en el plano -- que se acompaña al presente documento como anexo nº 1.
  - b) Modificando la actual normativa reguladora de la actividad urbanizadora y edificatoria del citado polígono de actuación preferente, la cual será sustituida por la normativa contenida en el anexo nº 2, en cuanto a los cálculos de densidades, edificabilidad, volumetría y demás prescripciones en él especificadas.

II.- En el plazo de tres meses, contabilizados a partir de la aprobación definitiva de la citada modificación -- del Plan General, los promotores presentarán un nuevo Plan de Ordenación de los terrenos grafiados en el Plano Anexo 1, plan que deberá acomodarse a las prescripciones técnicas --- que figuran en el Anexo 2 y a la ordenación urbanística del Anexo nº 3. La ejecución de la urbanización se realizará de acuerdo con los plazos y fases previstos en el Anexo nº 4.

Los promotores podrán presentar el Plan Parcial a -- partir de la Aprobación Provisional de la Modificación del - Plan General de Ordenación Urbana, obligándose el Ayuntamiento a su tramitación hasta donde sea posible.

III.- La firma del presente acuerdo no significa pa- ra la propiedad renuncia alguna de los derechos que les pue- dan corresponder con sujeción al Plan General Vigente y al Plan Parcial aprobado inicialmente, cuya denegación respecto a la aprobación provisional ha motivado el planteamiento e - interposición de los ya mencionados recursos contencioso-á- ministrativos, ante la Audiencia Territorial de Palma de --- Mallorca.

En consecuencia, las entidades promotoras podrán con- tinuar la tramitación de los referidos recursos, tanto en -- primera instancia como en apelación, hasta que no se produz- ca la aprobación definitiva del Plan Parcial que deberá tra- mitarse de conformidad con lo establecido en el apartado II del presente documento.

Una vez producido el citado acto de aprobación defi- nitiva del Plan Parcial, y en el plazo de quince días a par- tir de la notificación del mismo, la propiedad se obliga a - desistir de las acciones judiciales descritas, sea cual sea su situación procedimental.

IV.- Las entidades promotoras podrán instar la reso- lución del presente acuerdo en el caso de que la aprobación definitiva del Plan Parcial no se produzca en un plazo de -- treinta meses, contabilizados a partir de la firma del con- venio, o de que la modificación del Plan General no se hubie- ra aprobado inicialmente en el plazo de seis meses..

*[Handwritten signatures and notes on the left margin]*

..../....

*[Handwritten signature]*

V.- El Ayuntamiento se compromete a que el Plan General una vez revisado, otorgue para los citados terrenos una clasificación, calificación y normativa de edificación que respeten íntegramente el contenido del Plan Parcial a presentar en los términos del presente acuerdo.

VI.- El presente documento podrá elevarse a escritura pública a instancia de cualquiera de las partes suscriben<sup>tes</sup> en cuyo caso todos los gastos de elevación y liquidación de la misma correrán a cargo de las entidades promotoras.

Y en prueba de conformidad firman el presente en triplicado ejemplar, en la Ciudad y fecha más arriba señaladas.

*[Handwritten signatures]*

*NO* SECAR DE LA REAL  
 ANEXO 2 - DATOS URBANISTICOS  
NORMATIVA

- 1. Superficie a ordenar 274.200 m2
  
- 2. Número de viviendas
  - Número máximo de viviendas a construir 1.130
  - Número mínimo de viviendas unifamiliares 666
  - Número mínimo de viviendas plurifamiliares 300
  - Número máximo de viviendas plurifamiliares 464
  
- 3. Superficies de techo edificable
  - Techo máximo total 183.279 m2
  - Techo máximo para viviendas plurif. 48.720 m2
  - Techo mínimo para usos industriales 2.920 m2
  - Techo mínimo para esos terciarios  
(comercios, oficinas, equipamientos,  
otros servicios) 7.458 m2
  - Techo máximo para usos terciarios 11.187 m2
  - Techo máximo suelo escolar *(no lucrativo)* 5.424 m2
  - Techo máximo suelo deportivo 1.808 m2
  - Techo comercial de cesión obligatoria 3.390 m2
  - Porches en zonas de uso público 3.150 m2
  - *Techo lucrativo máximo* 177.855 m2
  
- 4. Volumen edificable
  - El volumen edificable máximo en metros  
cúbicos será 565.000 m3

- No } - Se observarán, para todas las obras a realizar, los pliegos de condiciones habituales en obras públicas municipales.
- Los aparcamientos públicos se ubicarán preferentemente en la proximidad de las zonas de uso públicos: comercial, deportiva, social, etc.
- En los viales, como mínimo un 40% de su anchura se destinará a aceras y alcorques de los árboles.
- La totalidad de viales públicos se arbolarán adecuadamente.
- La altura máxima de las viviendas unifamiliares será de dos plantas y seis metros medidos desde el pavimento de la planta situada a nivel más bajo excluidos los sótanos completos.
- Las ocupaciones máximas de los solares por la edificación será:

- Viviendas unifamiliares	50%
- Viviendas plurifamiliares	100%
(de acuerdo con el plano anexo nº 3)	
- Usos industriales	60%
- Zona escolar	30%
- Zona deportiva	20%
- Zona social	40%

- La parte no edificable de la zona destinada para usos industriales será de uso común de los propietarios de los solares de la manzana y su propiedad en proindiviso de los mismos. En las ordenanzas se hará constar dicha circunstancia, así como la obligatoriedad de inscripción de la misma en los títulos de propiedad y en el Registro de la Propiedad.

*Relación de*

5. Cesiones gratuitas al Ayuntamiento

- La totalidad de los viales
- Espacios libres públicos (parques, jardines y áreas de juego para niños) 27.420 m<sup>2</sup>
- Parque deportivo ~~3,2% (8.774)~~ 9.040 m<sup>2</sup>
- Aparcamientos públicos ~~1,35% (3.701)~~ 3.729 m<sup>2</sup>
- Suelo escolar ~~4,9% (13.435 m<sup>2</sup>)~~ 13.560 m<sup>2</sup>
- Suelo para ubicar una superficie de techo comercial de 3.390 m<sup>2</sup>
- Suelo para ubicar una superficie de techo cívico-social de 6.780 m<sup>2</sup>
- Suelo para ubicar una superficie de techo de viviendas preferentemente plurifamiliares de 10.594 m<sup>2</sup>

6. Prescripciones de ordenación

- Las viviendas unifamiliares se ordenarán mayoritariamente en hilera; es decir, entre medianeras con espacios ajardinados frente al vial de acceso y en la parte posterior del solar.
- Las viviendas plurifamiliares, el techo para usos terciarios y el techo comercial de cesión obligatoria se ordenarán ligados a espacios libres públicos en un conjunto que favorezca las funciones de compra, esparcimiento y relación. La altura máxima de dicho conjunto será de tres plantas y diez metros. *T.M.*
- Los espacios libres públicos se ejecutarán de acuerdo a su uso. Una parte de los mismos, que no será inferior al 70% de su superficie, será arbolada, además de con la correspondiente vegetación arbustiva con una cantidad de árboles superior al resultado de dividir dicha superficie, expresada en metros cuadrados, por 35. En las partes de dichos espacios que se pueda prever una mayor circulación o estancia de personas, se pavimentarán adecuadamente. Se colocarán los bancos y juegos de niños, que permitan el disfrute adecuado de dichos espacios.

*No*



ANEXO 1

avance plan parcial  
poligono "secar de la real"  
palma de mallorca

DELIMITACION POLIGONO

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'J. M. ...', is written over the text 'DELIMITACION POLIGONO'.

Escala 1:1000

ANEXO 2

AVANCE PLAN PARCIAL SECAR DE LA REAL

CUADRO DE VOLUMENES Y SUPERFICIES  
MAXIMAS DE TECHO A COMPUTAR

PLURIFAMILIAR	201.755 m3 ✓	62.419 m2 ✓
PORCHES	13.743 m3 ✓	3.160 m2 ✓
UNIFAMILIAR	290.598 m3 ✓	99.900 m2 ✓
ESCOLAR	18.984 m3 ✓	5.424 m2 ✓
DEPORTIVO	7.232 m3 ✓	1.808 m2 ✓
SOCIAL	15.714 m3 ✓	3.929 m2 ✓
SECUNDARIO	11.680 m3 ✓	2.920 m2 ✓
TOTAL	559.706 m3 ✓	179.560 m2 ✓

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ANEXO 3

AVANCE PLAN PARCIAL  
POLIGONO "SECAR DE LA REAL"  
PALMA DE MALLORCA

ORDENACION



Escala 1:1000

Edificacion C. Civico  
en la 1ª Fase.

ANEXO 4

AVANCE PLAN PARCIAL  
POLIGONO SECAR DE LA REAL  
PALMA DE MALLORCA

PLAN DE ETAPAS

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
Escala 1:1000