

En la ciudad de Palma de Mallorca, a veinticuatro de Febrero de mil novecientos ochenta y tres.-----

REUNIDOS:

De una parte, el Ilmo. Sr. D. RAMON AGUILO MUNAR, en su calidad de Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca, en representación del mismo y facultado expresamente para este acto por acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión de fecha diez de Febrero = próximo pasado; actúa asistido del Sr. Secretario General de este Ayuntamiento D. AGUSTIN ESTELA RIPOLL.-----

De otra D. JESUS OBREGON SIURANA, mayor de edad, Industrial, actuando = en nombre y representación de la Entidad Mercantil URBANIZADORA EL GRIEGO S.A., domiciliada, a estos efectos, en la calle Alberto Alcocer nº24 de Madrid, representación que acredita mediante la adjunta copia, debidamente bastanteada, de Escritura de Apoderamiento otorgada a su favor = con fecha 26 de junio de 1.978 ante el Notario de Madrid D. Sergio Gonzalez Collado, copia que se acompaña como Documento Anexo número 1.-----

Puestos de común acuerdo, y reconociéndose mutuamente capacidad suficiente y la representación que ostentan,-----

MANIFIESTAN:

1.- Que Urbanizadora El Griego S.A. es propietaria de un terreno sito en el Pº Marítimo de Palma de Mallorca, conocido con la denominación de "As-tilleros", que linda por su frente, con el mencionado Paseo, por su izquierda, entrando, con la calle Pedrera. por la derecha con el Parque -- llamado La Cuarentena y por su fondo, con un desnivel de 17 metros de altura, con la Avda. de Calvo Sotelo, actualmente Joan Miró.-----

Su superficie es de 12.302 m<sup>2</sup>, independientemente de la que resulte cuando se proceda a efectuar reciente medición. Acredita tal extremo adjuntando fotocopia de la Escritura de propiedad del mencionado terreno, --- otorgada en Palma de Mallorca el 28 de Julio de 1.978, ante el Notario = de dicha Ciudad, Don Telesforo Sánchez-Huet Gil, con el número 1.153 de = su protocolo Anexo 2.-----

II.- Que con fecha 28 de Enero de 1.982 ese Excmo. Ayuntamiento acordó, en sesión del Pleno de dicha Corporación, aprobar inicialmente el Proyecto de modificación del Plan General en el Sector Paseo Marítimo, así como dejar sin efecto la revisión de las Ordenanzas en tramitación, por quedar sustituidas por el Proyecto aprobado.-----

En dicha revisión, en relación con el solar de Astilleros, se preveía = la expropiación de dos porciones de terreno para destinarlas a viales.= Una de 2.400 m<sup>2</sup>. ubicada en la fachada del Paseo Marítimo y otra de 252 m<sup>2</sup>., situada a lo largo de la fachada del solar lindando por la calle = Pedrera.-----

Asimismo en el artículo 15 de las Ordenanzas contenidas en el mencionado Proyecto de revisión se daba una edificabilidad máxima a este solar = de 10'5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., con un coeficiente de aprovechamiento máximo de 3'6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., una ocupación máxima del 75%, hasta la cota 6'5 metros sobre la ra sante del Paseo Marítimo y del 60% sobre la cota 6'5 metros, también so bre la rasante de dicho Paseo.-----

En el artículo 16 de las mismas Ordenanzas se establecía que lindante = con la calle Patrimonio y por debajo del plano de referencia de dicha = calle se debería disponer de un aparcamiento que contenga como mínimo = 150 plazas para vehículos turismo que tendrían la consideración de uso pu blico, independientemente de aquellas otras que se obtuvieran de carác ter privado y que resulten obligatorias por aplicación de las Ordenan zas vigentes.-----

III.- Que una vez superado el periodo de información pública referido a la citada Modificación, y a la luz de las alegaciones planteadas, se ha considerado conveniente una alteración de las Ordenanzas objeto de aprobación inicial, así como la predeterminación de la futura ubicación de los edificios, a los efectos de obtener vistas hacia el mar desde la calle Joan Miró y la posibilidad de utilizar el techo del parking a construir por la Urbanizadora El Griego como Plaza Pública.-----

IV.- Que a los efectos de acomodar la acción edificatoria en el citado solar con las previsiones urbanísticas que la Corporación Municipal --- plantea para dicha zona,-----

ACUERDAN:

PRIMERO.- Las futuras edificaciones en el "Solar Astilleros" y su desarrollo urbanístico se acomodarán a lo especificado en el Plano que se acompaña al presente acuerdo como Plano Anexo 3, en el que se refleja, de forma esquemática, mediante la determinación de áreas diferenciadas de actuación, numeradas de la 1 a la 10, la ubicación del aprovechamiento de la edificabilidad.-----

SEGUNDO.- Las ordenanzas reguladoras de la edificación serán las siguientes: -----

- Tipo de edificación: Aislada -----
- Coeficientes de edificabilidad máximos:
  - . 9'5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> para usos de residencial (viviendas, apartamentos, apart-hotel, oficinas, locales comerciales).-----
  - . 2'9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> destinado exclusivamente a aparcamiento.-----
- Coeficientes de aprovechamiento máximos:
  - . 3'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los usos permitidos residenciales y que han quedado citados anteriormente. -----
  - . 1'1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso exclusivo de aparcamiento. -----

Dentro de la edificabilidad que resulte, destinada a aparcamiento, existirán 150 plazas para vehículos turismo, para uso público, que serán de propiedad de mi representada y con destino a su explotación con el refe-

rido uso. Dichas plazas de garage constituirán una unidad a los efectos de su transmisión, haciéndose constar, asimismo, en su momento, estas circunstancias en los correspondientes Títulos de Propiedad.

Analizando las diferentes áreas de actuación del solar de Astilleros que han sido numeradas en el plano acompañado a este escrito, hacemos las siguientes consideraciones:

AREA 1

Este área comprende una superficie para ubicar y distribuir una edificación que tendrá como máximo 38 metros de altura, medida desde el centro de la fachada del solar de Astilleros, una vez retranqueada ésta en los 25 metros exigidos por el Ayuntamiento en la Revisión. Estará compuesto de planta baja más 11 superiores. Podrá existir otra planta, denominada técnica, situada entre dos plantas, con una altura máxima de 1'2 metros libre, éste espacio no computará a efectos de volumen y edificabilidad = pero sí a efectos de altura.

En la fachada correspondiente a la calle Pedrera, en planta baja, y en línea de 48 metros desde la fachada ya retranqueada, se retranqueará 6 metros y en línea de 18 metros, a continuación de los 42 citados, también en planta baja se retranqueará en 3 metros. En las plantas superiores el retranqueo, en las mismas medidas lineales de fachada se retranqueará, en el primer caso, solamente 5 metros y en el segundo caso, en 2 metros.

Sobre la cubierta de este edificio y sobrepasando los 38 metros de altura se permitirá la edificación de cuerpos destinados a casetón de ascensores, huecos de escaleras, chimeneas, ventilaciones, torres de enfriamiento y alguna otra de este tipo.

AREA 2

Le es de aplicación el contenido del Area 1 a excepción de los retranqueos allí incluidos.

AREA 3

Este área comprende una superficie para ubicar una edificación de 12 metros de altura correspondiente a planta baja más tres. La cubierta de las edificaciones será inclinada elevándose, en su punto más alto hasta el nivel del pavimento de la plaza de uso público que irá sobre el Area 9.

Sobre la mencionada cubierta podrán aparecer el tipo de edificaciones descritas en el párrafo 3º del Area 1, no siendo obligatorio la realización de escaleras para acceso a la terraza.

En la fachada posterior de estas edificaciones, lindando con la plaza = de uso público y calle de acceso a la mismo, irá construída una barandi = lla metálica no ciega.-----

#### AREA 4

Encierra una superficie para la construcción de edificios con una altu = ra de 15 metros, medidos, tanto para el Area 2 como para esta que trata = mos ahora, en la forma indicada para el Area 1, que estará compuesta de = planta baja más cuatro y estará adosada a la medianera del Parque de La = Cuarentena.-----

#### AREA 5

Ábarca una superficie para construir una edificación de 18 metros de al = to, medida en la forma anteriormente indicada y estará compuesta de --- = planta baja más cinco y retranqueándose, tal como se refleja en el pla = no, 5 metros de lindero con el Parque de La Cuarentena en cuanto a la = última planta.-----

Tanto para el Area 4 como la 5, le es de aplicación lo mencionado en el = Area 1 para las edificaciones que sobresalgan de la cubierta.-----

#### AREA 6

Podrá utilizarse una superficie equivalente al 50% de la suma de las A = reas 6 y 7 del plano para una edificación en planta baja con 3'5 metros = de altura, siendo su cubierta ajardinada.-----

La forma de medir la altura será igual a la contemplada para el Area 1.

#### AREA 7

Este espacio será inedificable y será destinado a jardín de uso privado = pudiéndose instalar piscinas y pérgolas.-----

#### AREA 8

Espacio dedicado a jardín de uso privado.-----

#### AREA 9

Este Area comprenderá el aparcamiento del conjunto de las Areas ante--- = riormente examinadas, pudiendo enrasarse la cubierta del edificio con = la cota de la calle Joan Miró y estimándose unas seis plantas de aparca = miento.-----

Dentro de las plantas de aparcamiento se ubicarán las 150 plazas de ga = rage para vehículos turismo, de uso público y el resto de uso privado. = El acceso al aparcamiento se efectuará por la calle Pedrera.-----

El cálculo de estructura correspondiente a la cubierta del mencionado a = parcamiento, que servirá de plaza de uso público, se realizará con una = sobrecarga de 1.000 kgs./m<sup>2</sup>.-----

✓ Dicha cubierta será terminada por la propiedad del solar de Astilleros = con una solera por encima del forjado, previendo el grosor necesario para la canalización posterior por el Ayuntamiento de conducciones eléctricas y otras que tenga por conveniente.-----

✓ Asimismo dicha cubierta será debidamente impermeabilizada y tendrá la correspondiente recogida de agua.-----

✓ Sobre dicha cubierta no existirá ninguna edificación ni conductos de ventilación.-----

En relación con las edificaciones contenidas en las Areas numeradas del 1 al 6, ambas inclusive, podrán edificarse voladizos de un metro.-----

AREA 10

No entramos en consideraciones sobre este Area ya que quedará fuera del solar de Astilleros una vez se efectúe la cesión de la parte de terreno comprendida en este Area, a favor del Ayuntamiento, actualmente propiedad de Urbanizadora El Griego S.A.-----

TERCERO.- El solar propiedad de "Urbanizadora El Griego S.A." se considerará a efectos de gestión como una unidad urbanística, la cual se desarrollará a tenor de las ordenanzas especificadas en el anterior apartado.-----

CUARTO.- La Ordenanza reguladora de la actividad edificatoria en el solar de "Astilleros" quedará incluida en el "Plan Especial de Ordenación del Polígono 33" así como en la Revisión del Plan General del Término de Palma de Mallorca, comprometiéndose a ello el Excmo. Ayuntamiento de Palma hasta el límite de su competencia.-----

QUINTO.- El Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca aceptará a trámite y aprobará, en su caso, el Estudio de Detalle que presentará la propiedad del solar de "Astilleros" siempre que el mismo recoja las alineaciones de viales, espacios de uso y dominio público y privado y ordenación de volúmenes de edificación con arreglo a las especificaciones contenidas en el plano acompañado y al apartado "SEGUNDO" de este documento, todo ello en relación a las Areas 1 y 9 grafiadas asimismo, en el referido plano.-----

SEXTO.- <sup>60/6</sup> Una vez obtenida la aprobación definitiva del citado Estudio de Detalle, "Urbanizadora El Griego S.A." procederá a la cesión, gratuita, libre de cargas, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca, de la franja de terreno de 25 metros de profundidad a todo lo largo de =

X

la fachada del solar, lindando con el Pso. Marítimo -Gabriel Roca- así =  
 como la superficie destinada a viales en la calle Pedrera, de dos mil --  
 cuatrocientos y doscientos cincuenta y dos metros cuadrados respectiva--  
 mente (2.400 m2 y 252 m2), como máximo, independientemente de que pudie--  
 ran resultar menores despues de efectuada la correspondiente alineación=  
 y mediciones.-----

*vela*

SEPTIMO.- Asimismo, y una vez aprobado definitivamente el anteriormente=  
 citado Estudio de Detalle, "Urbanizadora El Griego S.A." procederá a la  
 cesión, gratuita y libre de cargas, a favor del Ayuntamiento, de la par-  
 te de superficie correspondiente a la grafiada Area 10 del Plano Anexo,=  
 sin menoscabo de las superficies de las áreas colindantes pertenecientes  
 a la entidad mercantil suscribiente, ni reducción del resto de la edifi-  
 cabilidad del solar. Es decir que, al margen de la cesión, dicha superfi-  
 cie computará a efectos de cálculo de aprovechamiento.-----

OCTAVO.- El Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca considera como inde-  
 pendientes los volúmenes acordados, de tal manera que los Proyectos de =  
 Edificación a presentar, así como las solicitudes de Licencias de Obras,  
 se podrán efectuar bien por Areas o por edificaciones dentro de Areas, =  
 según convenga, en cada momento, a la propiedad del solar de "Astille---  
 ros".-----

NOVENO.- El plazo de construcción del aparcamiento, situado sobre el A--  
 rea 9 del Plano anexo, se estima sea el comprendido entre el QUINTO y --  
 SEPTIMO año desde la aprobación definitiva de la modificación del Plan =  
 General, Plan Especial del Polígono 33, actualmente aprobada, ya, provi-  
 sionalmente.-----

DECIMO.- Una vez construido el aparcamiento se procederá a la cesión de=  
 uso, a favor del Ayuntamiento, de la cubierta del mismo en las condicio-  
 nes constructivas señaladas para el Area correspondiente en el apartado=  
 "SEGUNDO" de este documento.-----

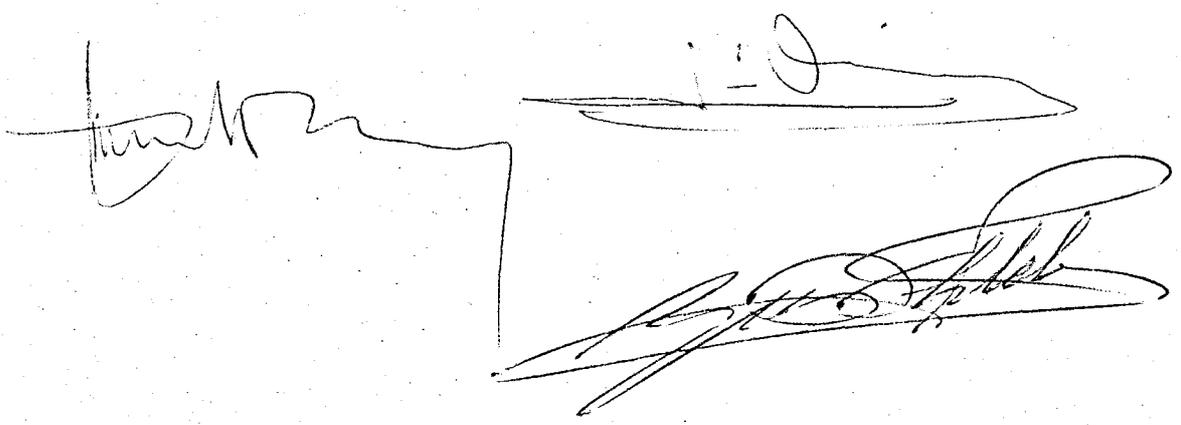
UNDECIMO.- El Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca soportará a su --  
 cargo los costos derivados de la terminación de la plaza de uso público=  
 que se habilitará sobre la cubierta del aparcamiento situado en el Area=  
 9, así como los de su mantenimiento y conservación sine die.-----

✓ DUODECIMO.- Asimismo el Ayuntamiento soportará los costos de creación = de viales y zonas verdes así como su mantenimiento.-----

✓ TRECEAVO.- Todas las cesiones anteriormente referenciadas, así como la del derecho de uso de la cubierta del aparcamiento, se efectuarán en documento público a favor del Ayuntamiento, corriendo a cargo de la Sociedad cedente todos los gastos de su otorgamiento, así como los de inscripción en el correspondiente Registro de la Propiedad.-----

CATORCEAVO.- Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial del Polígono 35, podrán presentarse las correspondientes solicitudes de licencias, comprometiéndose el Ayuntamiento a no proceder a suspensiones preventivas ligadas a la Revisión del Plan General de Palma de Mallorca, = actualmente en tramitación.-----

Y en prueba de conformidad, firman los comparecientes el presente escrito, y documentación anexa, por duplicado y en el lugar y fecha en el encabezamiento expresado.-----

The block contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a signature that appears to be 'Juan...'. In the center, there is a large, stylized signature that looks like 'J. J. O.'. Below this, there is another signature that is more complex and cursive. To the right of the 'J. J. O.' signature, there is a rectangular stamp or box, but its contents are illegible.

