

2 1

REUNIDOS:

De una parte el Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, Don Ramón Aguiló Munar, facultado para la firma del presente documento en virtud de acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 26 de Enero de 1.984, y de otra parte,

Don Jesús Santacruz Hedo, mayor de edad, casado, abogado, con D.N.I. 17.246.671, = en nombre y representación de la Compañía "REPRESENTACIONES, INVERSIONES Y ADMINISTRACIONES S.A." (REINA S.A.) en su calidad de Secretario del Consejo de Administración, de dicha sociedad,

Ambas partes se reconocen capacidad legal bastante para la firma del presente documento, y acuerdan lo siguiente:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- La Entidad "REPRESENTACIONES, INVERSIONES Y ADMINISTRACIONES S.A. (REINA S.A.), es propietaria de los terrenos que integran la finca denominada SA TEULERA, habiéndose aprobado definitivamente en fecha 24-09-75, un Plan Parcial de Ordenación, y por resolución de fecha 07-05-79 el correspondiente proyecto de Urbanización. Las obras de urbanización se hallan en curso de ejecución de acuerdo con el plan de etapas correspondiente, existiendo parte que ya cuentan con la totalidad = de los servicios previstos.

SEGUNDO.- Hallándose el Ayuntamiento de Palma interesado en que la actividad urbanizadora a realizar en los citados terrenos se acomode, en lo posible, a las directrices de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palma y sin que --- ello haya de significar menoscabo de los aprovechamientos y derechos que el planeamiento aprobado confiere a la propiedad, dentro del marco de la más estricta "seguridad jurídica", previamente puestos de acuerdo, los otorgantes



CONVIENEN :

PRIMERO:

A) Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Palma presentarán para su tramitación, en el plazo máximo de dos meses desde la firma del presente -- convenio, una modificación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de SA = TEULERA, con la finalidad de acomodarlos a las determinaciones urbanísticas de derivadas del presente convenio y documentos anexos.

La propiedad aceptará tales modificaciones y prescripciones en la medida que no supongan cambio alguno respecto a cuanto queda pactado en este = documento y sus anexos,

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana recogerá inte-- gramente tales modificaciones, así como todo lo contenido en este documento, = con motivo de las nuevas aprobaciones que se acuerden a partir de esta fecha.

La clasificación del suelo correspondiente será la de urbanizable programado, a desarrollar de acuerdo con el Plan Parcial ya aprobado y en eje-- cución y las modificaciones convenidas.

B) A estos efectos, y en relación con la parcela "AS", propiedad de= INSALUD, que tiene en la actualidad todos los servicios urbanos a que se refiere la Ley del Suelo, y habida cuenta de su íntima unión al actual edificio Re= sidencia de la Seguridad Social, el Ayuntamiento de Palma rectificará su actual clasificación por la de suelo urbano, recogiénolo así en la aprobación provi= sional del Plan General de Ordenación Urbana, y la modificación del Plan Par= cial a que se ha hecho referencia, tendrá en cuenta lo expresado para excluir= de su ámbito dicha parcela. La superficie total del sector queda reducida a -- 59'27 Has.

C) Con el fin de reducir las alturas de las parcelas "T", interesada por el Ayuntamiento de Palma, se conviene en fijar aquellas para las futuras = edificaciones en planta baja más cinco plantas alzadas, modificándose la ocupa= ción en planta en cada una de las parcelas "T", en la superficie necesaria pa= ra respetar el volúmen de las mismas autorizado por el vigente Plan Parcial.

*[Handwritten signature]*



D) En cuanto al sistema viario del Plan Parcial, y con el fin de adaptar las dimensiones de las vías a las previsiones del Plan General de Ordenación de Palma de Mallorca, se ajustará la vía circular del semi-anillo norte a un ancho mínimo de dieciseis metros con calzada de doble dirección y la proyectada vía central del Plan Parcial a veintitres metros de anchura mínima, de conformidad a los perfiles al Anexo nº 2. Se elimina el paso peatonal subterráneo por debajo de la vía central. Todos los pasos peatonales serán a nivel. La ubicación de las playas de aparcamiento de la vía central se podrá reestudiar en el momento de la redacción de la modificación del Plan Parcial, en la que se estudiará el trazado de la vía central con respecto a las "marjades" actualmente existentes.

*[Handwritten signature]*

SEGUNDO: El Ayuntamiento de Palma tramitará la modificación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización convenida con la mayor urgencia posible. Caso de que no estuviera aprobada definitivamente en el plazo de ocho meses, contado a partir de la firma del presente documento quedará sin efecto este convenio, si la causa de dicho retraso fuera imputable a cualquiera de las partes y fuera denunciado por la contraria.

TERCERO: En cuanto a las parcelas afectadas por la modificación del Plan Parcial antes citada, los promotores se comprometen a no solicitar licencias de obras de edificación hasta tanto no esté aprobada la Modificación del Plan Parcial de forma inicial, a partir de cuyo momento el Ayuntamiento las concederá si se ajustan al planeamiento actual y al modificado simultáneamente.

*[Handwritten signature]*

Por lo que se refiere al suelo edificable que tenga el carácter de solar, por contar con los servicios previstos en el artº 82 del texto refundido de la Ley del Suelo, no afectado por las modificaciones aquí convenidas, ni haya de ser objeto de cesión a favor del Ayuntamiento de Palma, de acuerdo con los anexos de este convenio, se podrá solicitar licencia de edificación una vez presentado por los promotores ante el Ayuntamiento de Palma, el Proyecto de Compensación, a partir de cuyo momento el Ayuntamiento las concederá si se ajustan al planeamiento.

CUARTO: Las cesiones en favor del Ayuntamiento de Palma, derivadas de la ejecución del Plan Parcial "SA TEULERA" constan relacionadas en el anexo a este documento, que va firmado por los comparecientes.

5

4



QUINTO: Dada la dimensión de las obras de urbanización y el hecho de existir la vía central y las periféricas que dividen el Plan Parcial en sectores muy definidos, los promotores podrán solicitar del Ayuntamiento de Palma la recepción = parcial de las obras de urbanización correspondientes a cada una de las tres -- etapas que se determinan en el Anexo nº 3 y en el orden fijado, y cuando menos las correspondientes a cada uno de ellos. El Ayuntamiento de Palma recepcionará las mismas a medida que se le ofrezcan, siempre que las obras ejecutadas se correspondan con el proyecto aprobado y su modificación. De la solicitud de recepción de cada uno de los sectores podrá excluirse la jardinería y senderos peatonales, si en el momento de dicha solicitud resultan incompatibles con las --- obras de edificación que se estén realizando, lo que deberá justificarse. El -- plazo máximo para la ejecución de la totalidad de las obras será de ocho años -- desde la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial, cuatro para las dos primeras etapas y cuatro más para la tercera.

SEXTO.- Mientras no se cumplan las condiciones aquí pactadas y se aprueben con carácter definitivo y ejecutivo los instrumentos de planeamiento que las reco-- jan en los términos aquí estipulados, la propiedad quedará en plena libertad de manifestar su reserva de los derechos mediante el ejercicio de las acciones y = recursos que tenga por conveniente, a fin de no caer en situación de indefen--- sión. Ello ante la eventualidad de no llegarse a cumplir, finalmente, las condi-- ciones que constituyeron la única causa que lleva a las partes a la firma del = presente convenio.

Igualmente, en el interín y hasta tanto no recaiga resolución definitiva sobre los instrumentos de planeamiento antes citados, y a todos los efectos, deberá = entenderse que la no ejecución de la urbanización y de más ejecuciones del Plan Parcial, dentro del Plan de Etapas y condiciones aún vigentes, no es debida a = causas imputables a la propiedad.

SEPTIMO.- La modificación del Plan Parcial de constante referencia, recogerá la modificación de usos de las siguientes parcelas: la parcela "E-1" se destinará a servicios municipales o equipamiento públicos, las parcelas "E-4", "E-5" y -- "E-6" se destinarán a equipamiento privado (servicio asistenciales, sanitarios, = religiosos, culturales, deportivos, etc...)



La edificabilidad correspondiente a cada parcela se mantendrá dentro de los parámetros normales de su zona homogénea. La distribución global del techo edificable se atenderá al siguiente cuadro:

| ZONA                     | m2 TECHO | nº VIVIENDAS |
|--------------------------|----------|--------------|
| UNIFAMILIAR              | 50.756   | 289          |
| BLOQUE (B)               | 156.819  | 1.405        |
| TORRE (T)                | 70.875   | 540          |
| ESPECIAL (E)             | 25.643   | -            |
| EQUIPAMIENTO PUBLICO (E) | 13.269   | -            |
| TOTAL                    | 317.362  | 2.234        |

Las alturas máximas vienen detalladas a continuación:

PARCELAS UNIFAMILIARES (U) : Dos plantas  
" BLOQUE (B-26 a B-38): Cinco plantas  
RESTO PARCELAS "B" y "T" : Seis plantas

OCTAVO.- Contenido documental de los anexos:

- Anexo nº 1: Relación de las cesiones obligatorias y gratuitas.
- Anexo nº 2: Croquis de la modificación de los perfiles transversales tipo del semi-anillo Norte y del eje central.
- Anexo nº 3: Plano de Etapas de ejecución
- Anexo nº 4: Plano de las modificaciones respecto del Plan Parcial vigente.

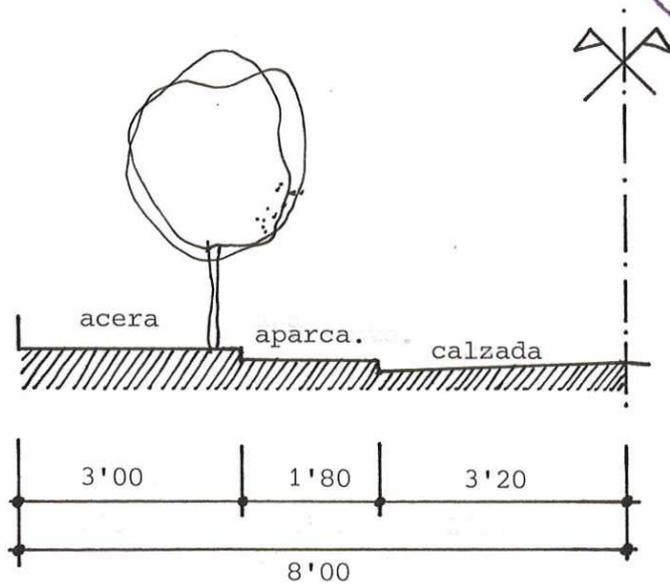
Y en prueba de conformidad, firman el presente documento, por duplicado y a un solo efecto en la ciudad de Palma de Mallorca a *10 de Febrero de 1984*

*[Handwritten signature]*

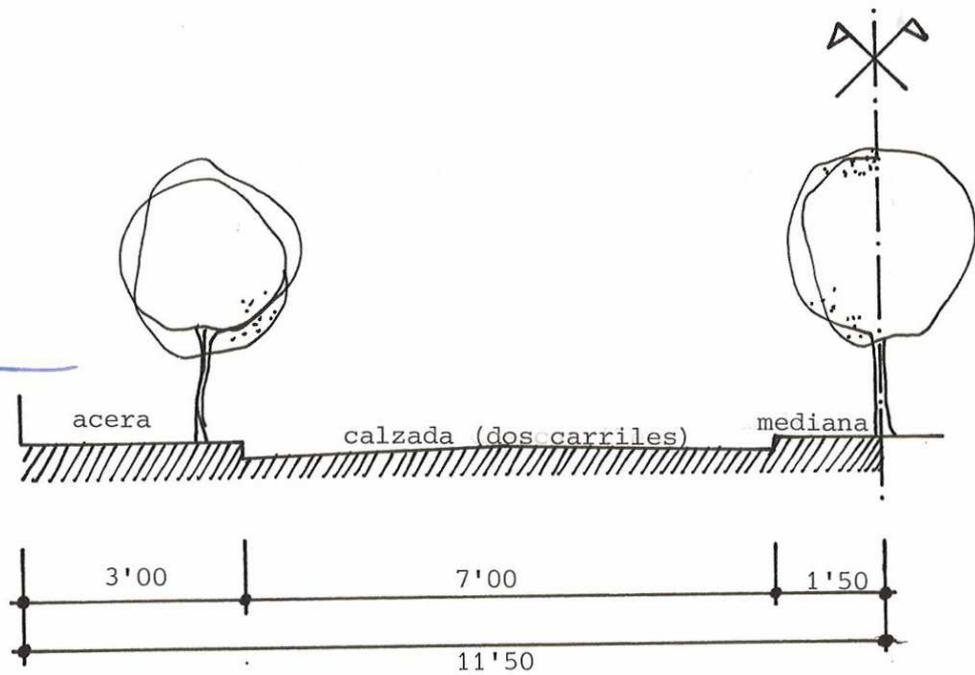


CROQUIS MODIFICACION PERFILES TRANSVERSALES DEL VIARIO

*[Large handwritten signature in blue ink, written vertically on the left side of the page.]*



SEMIANILLO NORTE  
(ancho total, mínimo 16 m.)



VIA CENTRAL  
(ancho total mínimo 23 m.)

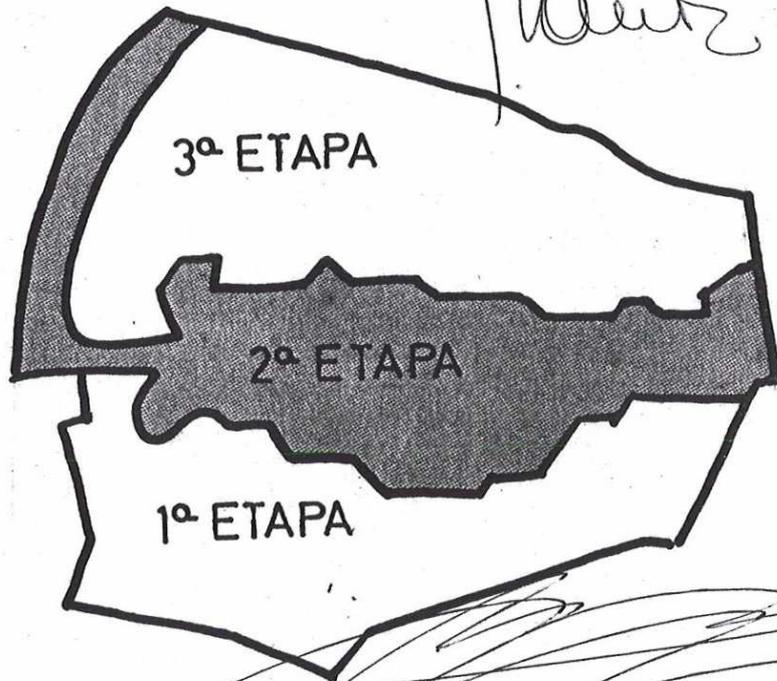


# AYUNTAMIENTO DE PALMA

## CONVENIO "SA TEULERA"

### ANEXO Nº 3 PLAN DE ETAPAS

ESCALA : 1 / 2.000



PALMA DE MALLORCA. ENERO DE 1.984



# AYUNTAMIENTO DE PALMA

## CONVENIO "SA TEULERA"

### ANEXO N° 4

ESCALA : 1 / 2.000