

CONVENI URBANÍSTIC

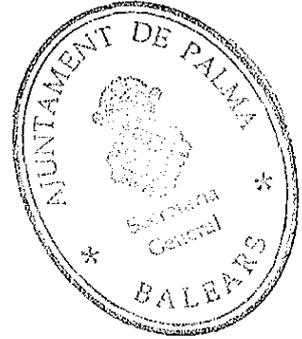
C° 48-B

“SON XIGALA II”

(AJUNTAMENT DE PALMA – VIBELBA, S.L)

01/07/1991

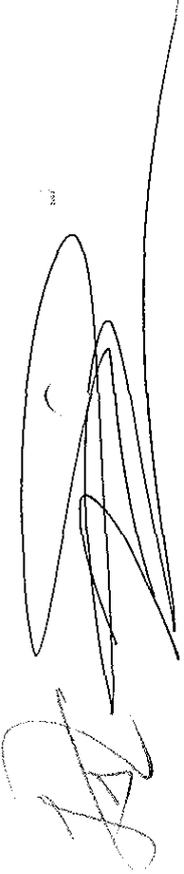
SERVEI D'EXECUCIÓ DE PLANS I CONVENIS



CONVENIO URBANISTICO

En Palma de Mallorca, a 1 de Julio de 1991.

R E U N I D O S



De una parte.-

Don JUAN FAGEDA AUBERT, Alcalde Presidente del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA, facultado expresamente para este acto por Pleno Municipal en sesión celebrada el día 25 de Abril de 1991.



y Don AGUSTIN F. ESTELA RIPOLL, Secretario General de la corporación, en cumplimiento de sus funciones.

De otra parte.-

Don LUIS BELART ALBERNI, mayor de edad, con D.N.I. 25.411, interviene en nombre y representación de la entidad VIVELBA, S.L. y COMPAÑIA SOCIEDAD EN COMANDITA.

Mutuamente se reconocen capacidad y representación para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANISTICO y ;



DICEN, CONVIENEN Y OTORGAN

Antecedentes.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca (P.G.O.U.), aprobado el año 1.985, calificó los terrenos propiedad de "VIBELBA S.L. Y CIA, SOCIEDAD EN COMANDITA", ubicados en Son Xigala (Palma de Mallorca), como Suelo Urbanizable Programado, Polígono número 5, Son Xigala II.

La propiedad, y en desarrollo del planeamiento, promovió un Plan Parcial de Ordenación del Sector Son Xigala II, aprobado definitivamente el 30 de Abril de 1.987, por el Ayuntamiento Pleno.

Posteriormente se aprobó el Proyecto de Urbanización, procediéndose a la ejecución de las obras oportunas, que en la actualidad están en fase de finalización. Está, asimismo, aprobado el Proyecto de Parcelación, Proyecto de Estudio de Detalle de diversas manzanas y concedida Licencia de Obras de reforma de las Casas de Son Xigala.



A medida que el planeamiento se ha ido desarrollando, se han detectado una serie de divergencias entre el Plan Parcial y el Plan General, que si bien no afectan a la estructura urbanística del Sector, deviene necesario su adecuación. La principal discordancia reside en que (según la PROMOTORA por un error material e involuntario) se determinó una superficie de espacio libre público (ELP) superior a los mínimos exigidos por el P.G.O.U. y, por contra, la superficie determinada para el equipamiento público (EQ) resulta inferior al mínimo exigido por el citado P.G.O.U., si bien el cómputo global supera el mínimo exigido de SUELO DE USOS NO LUCRATIVOS.

Los puntos de divergencia son:

* La delimitación del Sector Son Xigala II en el mismo P.G.O.U., no incluye el vial de acceso al mismo, mientras que en el Plan Parcial queda incluida la superficie de 3.315 metros cuadrados en el ámbito de ordenación.

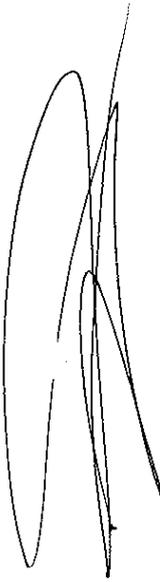
* En el apartado de USOS NO LUCRATIVOS, subapartado de Equipamiento Público, el P.G.O.U. exige una superficie mínima del 7 por 100 de la superficie total del Sector, mientras que el P.P. prevé 7.050 metros cuadrados, inferior al 7 por 100.

* En el mismo apartado de USOS NO LUCRATIVOS, y referente a la Zona Verde, el P.G.O.U. exige una superficie mínima total del 15 por 100, mientras que el P.P. lo establece en 33.889



metros cuadrados, superior al mencionado porcentaje.

Acuerdos.-



PRIMERO.- "VIBELBA S.L. Y CIA. SOCIEDAD EN COMANDITA" (en adelante la PROMOTORA) promoverá, a la mayor brevedad, una modificación del Plan Parcial de "Son Xigala II", en lo que afecta a la manzana del Sector que aparece grafiada en rojo en el plano adjunto, como anexo I, en la que se halla la zona verde, el equipamiento público y la zona RP-3, comportando la inmediata suspensión de licencias en la estricta manzana objeto de modificación y de aquellas en las que se prevé la ubicación de los solares que deberán cederse al Ayuntamiento como dimanantes de las cesiones del 10 por 100 del aprovechamiento medio.



SEGUNDO.- La modificación tendrá por finalidad adecuar el Plan Parcial a las determinaciones del P.G.O.U. y del Reglamento de Planeamiento y contemplará lo siguiente:



1.- Se reducirá la zona verde de 33.889 metros cuadrados al mínimo exigido por el P.G.O.U., entregándose la misma completamente urbanizada. Si preciso fuere, se solicitará el oportuno informe del Consejo de Estado.

2.- Se eliminará el vial de acceso en la delimitación del Sector.



3.- Se reducirá el número máximo de viviendas del sector de 615 a 499 . Esta reducción permite que el equipamiento escolar pueda ser de un Centro de E.G.B. de 8 unidades.

4.- Se ampliará la superficie de USOS NO LUCRATIVOS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO, adaptándolo a las superficies contenidas en la ficha del P.G.O.U., ubicándolos en el lugar de las zonas verdes que han sido detraídas, y en lo que fuera preciso en la manzana señalada en el apartado 1.- de este acuerdo.

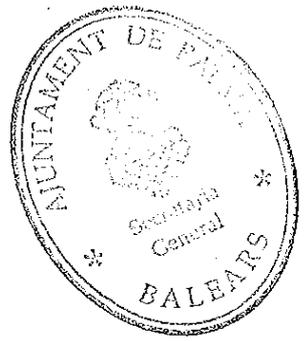
TERCERO.- Una vez que la modificación del Plan Parcial devenga definitiva, el Ajuntament procederá a la inmediata aprobación del Proyecto de Compensación que la PROMOTORA se compromete a presentar simultáneamente a la modificación del plan Parcial, siempre que éste se ajuste a las determinaciones de aquel.

CUARTO.- El Ajuntament concederá licencias de obras y/o parcelación, al amparo del Artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como sus correspondientes certificados municipales de terminación de obra, siempre que las obras de urbanización estén finalizadas y los terrenos tengan la consideración de solar, todo ello permitirá el inmediato desarrollo urbanístico y edificatorio del resto del ámbito del Sector no afectado por la modificación expresada, a partir de la presentación de la modificación del Plan Parcial y del Proyecto de Compensación. La PROMOTORA, se obliga a la conservación de la Urbanización y a mantener el libre acceso público a la misma.



QUINTO.- A fin de garantizar el cumplimiento de la obligaciones que para la Propiedad dimanar de las cesiones obligatorias y de las que traen causa de la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio (solares cuya ubicación dentro del Sector aparece en el plano que se adjunta, grafiados en azul), entrega en este acto al Ajuntament un aval bancario por importe de CINCUENTA MILLONES DE PESETAS (50.000.000.- Pts.), que se cancelará una vez proceda a la aprobación del Proyecto de Compensación.

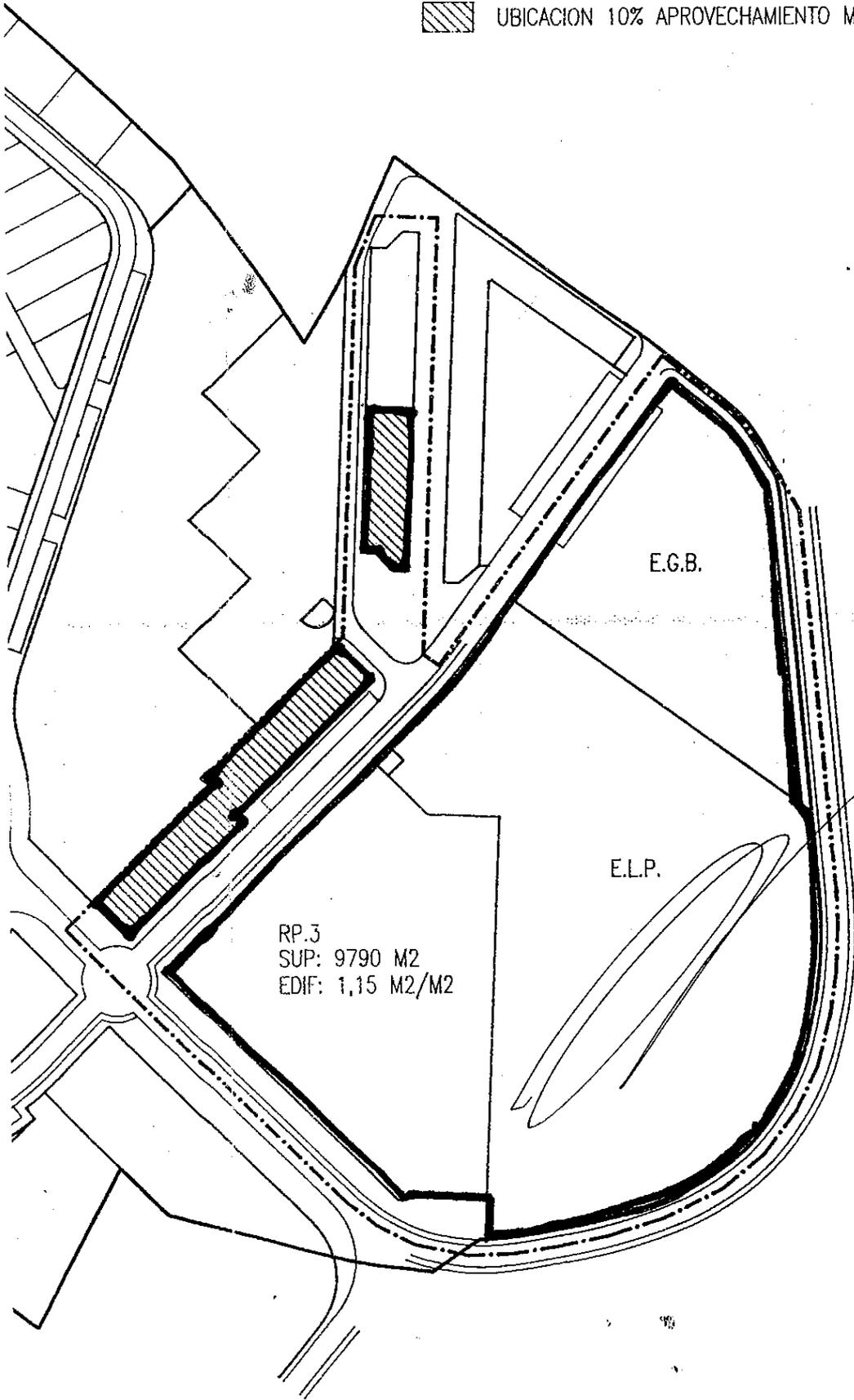
Y para que así conste, suscriben el presente documento, en prueba de conformidad, previa su lectura, por duplicado en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.



----- AREA SUSPENSION LICENCIAS



UBICACION 10% APROVECHAMIENTO MEDIO



Bu
JR



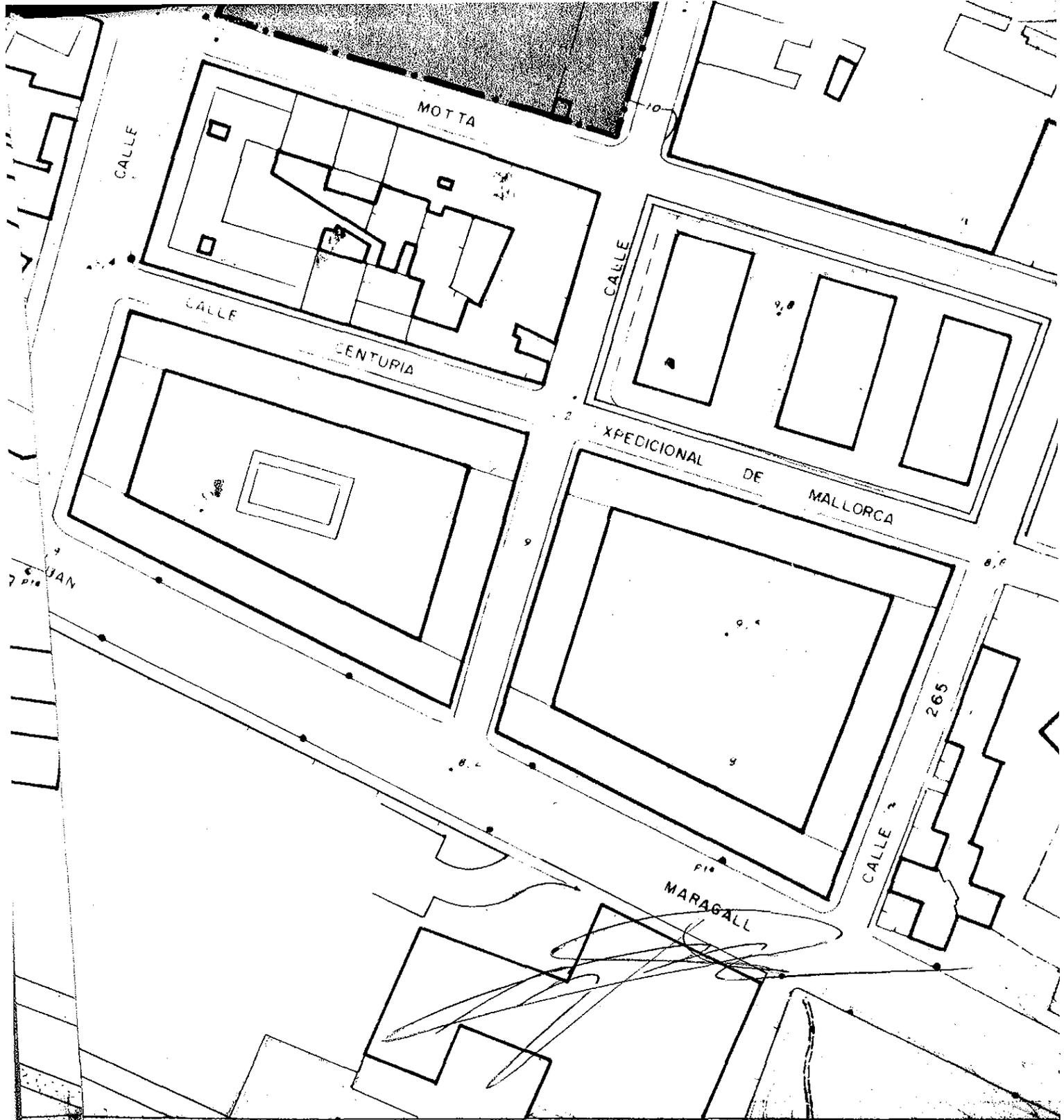
LA GENERAL
URBANA



DE PALMA DE MALLORCA

[Handwritten signature]

 300	Esc. 1:3000	198	Planol N°
---	-------------	-----	-----------



PROYECTO DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE PALMA DE MALLORCA

[Handwritten signature]

Nº DE PLANO:

1980
 MAIG 1981
 CURVES NIVEL 1 M.

DELINEACIÓ:
 DATA:

ESCALA: APROX
 1:1000

Q-10	Q-11	Q-12
R-10	R-11	R-12
1	5	5



+

[Handwritten signature]

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE PALMA

		PLA DE PLANOS	
		DELIMITACIÓ	ESTATA
PLA DE	PORTAS		