

En la Ciudad de PALMA, a dieciseis de Diciembre de novecientos noventa y dos.

REUNIDOS:

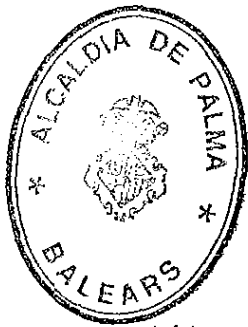
De una parte, DON JUAN FAGEDA AUBERT, actuando en su calidad de Alcalde Presidente del AYUNTAMIENTO DE PALMA, facultado para este acto por Acuerdo plenario de fecha 29 de Octubre de 1.992, y asistido por el Sr. Secretario de la Corporación D. Agustín Estela Ripoll.

De otra, D. MATEO SALOM GARCIA, mayor de edad, con D.N.I. 41.390.748, con domicilio en Calle Virgen de la Victoria 1, de Palma, quien actúa en nombre y representación de la entidad mercantil "FINALBA, S.A.", con domicilio social en Madrid, y a los efectos del presente Convenio en Calle Virgen de la Victoria 1, de Palma y N.I.F. nº. 07003775, estando especialmente apoderado para este acto en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de dicha entidad en su sesión del día 13 de Marzo de 1.992.

Las partes EXPONEN:

I.- Que la entidad FINALBA, S.A., (antes denominada COMPANIA INDUSTRIAL MERCANTIL, S.A.) es propietaria del solar cuya descripción, según título, es la siguiente:

"Rústica, consistente en una pieza de tierra procedente del predio Rafal Vey, sita en el término de esta ciudad, plantada de árboles frutales y en la que existe un casa de payés, con cuadras, establos apriscos, estercoleros, corrales y un pozo; según reciente medición tiene una superficie de treinta y siete mil cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados (aunque según el título que se citará media solamente treinta y seis mil novecientos metros cuadrados aproximadamente, por lo que tiene un exceso de cabida no registrado de quinientos setenta y cinco metros cuadros) y linda por Norte con la Carretera de Palma a Alcudia (que



constituye hoy en este tramo la llamada Calle de Aragón, por Sur con tierra de la misma procedencia que se adjudicó a D<sup>a</sup>. Teodora Ramis de Ayreflor Rosselló, por Este con la vía férrea de Palma a Santanyi, y por Oeste con tierra del mismo origen que fue adjudicada a D<sup>a</sup>. Emilia Ramis de Ayreflor Rosselló (hoy Calle de la Virgen de la Victoria)."

II.- El presente Convenio se refiere a una superficie de 6.042'36 m<sup>2</sup>. delimitada por las Calles Aragón, Vía de Cintura y Vía de Enlace de la de Cintura. La citada superficie se distribuye en dos partes, a saber, 1.230'54 m<sup>2</sup>. que corresponden al talud inmediatamente lindante con la Vía de Cintura y que es propiedad del Servicio de Carreteras, y de 4.811'82 m<sup>2</sup>. de superficie horizontal que es propiedad de FINALBA, S.A. y que será segregada de la finca descrita en el expositivo I en el momento del otorgamiento del documento de cesión a que se hace referencia en las cláusulas siguientes. La indicada superficie horizontal quedó gravada, en virtud de expediente seguido por la Jefatura de Carreteras de Baleares para la expropiación de la nueva Carretera Autopista de Cintura de la Red Arterial de Palma, con la servidumbre continua, inseparable, indivisible y permanente de no poder ser edificables por encima del nivel del terreno actual, pudiendo ser destinadas a zonas ajardinadas, parques o instalaciones deportivas.

III.- En el subsuelo de la superficie de 4.811'82 m<sup>2</sup> existe un almacén que tiene características constructivas adecuadas para su conversión en aparcamientos.

IV.- Que a solicitud de la entidad compareciente el AYUNTAMIENTO DE PALMA emitió informe del siguiente tenor:

"Dicho EL-1, de 5.424 m<sup>2</sup>. y delimitado por la Calle Aragón, Vía de Cintura y Vía de enlace de la Vía de Cintura, propiedad de la Sociedad Anónima CIMSA data del antiguo Plan Parcial de alineaciones del Polígono 56, Son Real parte del 54, Virgen de Monserrat, y del 10 de Son Nadal de 1.969, y cuya obtención estaba prevista por expropiación por el Ministerio de Obras Públicas, estando en la actualidad recogido en el Plan General como Espacio Libre de barrio existente, sin que, en efecto figure plazo para su expropiación, como ocurre



con todos los existentes, computándose no obstante, desde la aprobación definitiva del Plan General el plazo para solicitarla.

El propietario del suelo, que lo es también del almacén situado en su subsuelo, propone la construcción en lugar de dicho almacén de unos aparcamientos a fin de solventar la escasez de los mismos en la barriada colindante, para lo cual, sino es objeto de concesión, precisa conservar la propiedad del subsuelo cediendo al AYUNTAMIENTO el derecho de superficie del solar.

No existe, en principio, óbice legal para que se produzca tal operación de titularidad siempre que quede reflejada registralmente y previo Convenio urbanístico con el promotor mediante el cual se llegase a esta solución a cambio de determinadas contraprestaciones a negociar, tales como posible cesión y posterior urbanización de la superficie del solar destinado a EL-1, teniendo en cuenta que en todo caso se abarataría la gestión del EL-1 al dejar fuera de expropiación el almacén subterráneo, con lo cual se cumpliría el principio de economía, celeridad y eficacia previsto para el actuar de la Administración en la propia Ley de Procedimiento Administrativo Art. 29.

En cuanto a Planeamiento, al estar previsto en el Plan General para los Espacios Libres de Barrio (EL-1), el uso de estacionamiento de vehículos en el subsuelo, siempre que respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y respetando naturalmente, las prescripciones del Plan en cuanto a aparcamientos, tampoco se encuentra obstáculo para la ubicación del aparcamiento solicitado, por lo que una vez estipulada la conservación del subsuelo, se podrá autorizar el uso al estar previsto en el Plan General."

V.- Que las conversaciones mantenidas entre las partes han llevado a las mismas a celebrar Convenio con arreglo a las siguientes:



## ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La entidad FINALBA, S.A. se compromete a ceder al AYUNTAMIENTO DE PALMA la superficie de suelo de 4.811'82 m2. de superficie, según medición, identificada en el Plan General de Palma como EL-1 y destinada a Espacio Libre. La cesión se materializará en concepto de libre de carga y gravamen, con excepción de las limitaciones señaladas en el Expositivo II "in fine", ocupante o arrendatario, y en las condiciones que se especificarán en la estipulación cuarta.

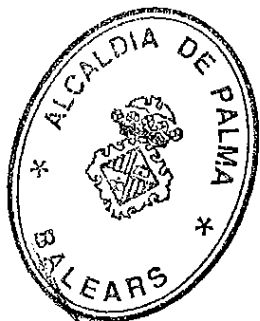
SEGUNDA.- La cesión a que se compromete FINALBA, S.A. se limita a la indicada superficie, conservando dicha sociedad la propiedad del subsuelo y por consiguiente del almacén existente.

TERCERA.- El AYUNTAMIENTO se compromete a tramitar y aprobar en su caso los instrumentos de planeamiento necesarios para la finalidad de este Convenio y a conceder a FINALBA, S.A. las licencias de obra y actividad precisas para la adecuación y explotación del actual almacén situado en el subsuelo del espacio libre, como aparcamiento de propiedad privada para vehículos.

A tal efecto, FINALBA, S.A. presentará los oportunos proyectos que deberán adecuarse a la normativa y ordenanzas vigentes.

CUARTA.- Además de la cesión de la superficie de 4.811'82 m2. especificada en la cláusula primera, FINALBA, S.A. se compromete a adecuar la misma, así como la superficie de 1.230'54 m2. de talud como espacio libre y uso deportivo, con arreglo a las siguientes especificaciones:

Zona blanda talud: acondicionar, mantener y completar la vegetación existente en el talud, dotando a esta área de los sistemas de riego que permita su adecuada conservación



y mantenimiento, circunstancias que serán reflejadas en el proyecto de adecuación del espacio libre a presentar por FINALBA, S.A.

Zona dura: Todo lo que es el techo de los aparcamientos se convertiría en una zona dura pavimentada. En la misma, se debería ubicar una pista polideportiva (44 x 22 m.), unas gradas, un pequeño escenario, unos vestuarios y un espacio para el juego de petanca. Todo el recinto de zona dura debería estar cerrado con rejilla metálica y un solo acceso desde la Calle Aragón tal y como existe en la actualidad. La pista polideportiva debería estar iluminada con cuatro luminarias.

Para la ejecución de dichas obras de adecuación del espacio libre FINALBA, S.A. presentará el correspondiente Proyecto al AYUNTAMIENTO. Dicho Proyecto deberá ser remitido al Departamento de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Consellería de O.P. y O.T. a efectos de informe y en su caso, autorización.

QUINTA.- FINALBA, S.A. ejecutará simultáneamente, en lo posible las obras de adecuación del subsuelo y las de adecuación del espacio libre. Una vez realizadas estas últimas, tal como han quedado especificadas en la estipulación anterior y de acuerdo con el Proyecto FINALBA, S.A. procederá a su entrega al AYUNTAMIENTO.

SEXTA.- La transmisión de la propiedad del suelo prevista en la cláusula primera, tendrá lugar en el momento en que por el AYUNTAMIENTO se concedan las licencias a que se refiere la cláusula tercera. Desde el momento en que se produzca dicha transmisión ésta tendrá carácter de firme e irrevocable.

SEPTIMA.- El AYUNTAMIENTO no otorgará licencia de funcionamiento del aparcamiento hasta tanto no estén finalizadas las obras de adecuación del espacio libre indicadas en la cláusula cuarta.

OCTAVA.- El AYUNTAMIENTO no será responsable de los eventuales perjuicios que a las instalaciones del subsuelo pueda ocasionar el uso de las instalaciones de la superficie, siempre que dicho uso sea el normal y previsto para dicha superficie.

En prueba de conformidad firman el presente documento por duplicado en la fecha indicada en el encabezamiento.

