

AJUNTAMENT DE PALMA  
BALEARS

CONVENI

TEATROMAX MALLORCA. S.A.

Secció d'Execució de Plans i Convenis

-1 9 9 5-

Ajuntament  de Palma

En la ciudad de Palma de Mallorca, a 20 de Marzo de 1995.

R E U N I D O S

De una parte D. JUAN FAGEDA AUBERT, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca, asistido por el Secretario de la Corporación D. AGUSTIN F. ESTELA RIPOLL.

Y de otra parte:

- D. JUAN JOSE CASTELLO BOCINOS, vecino de Arona (Tenerife), con domicilio en Playa de Las Americas, Residencial el Camisón, bloque 8-2 y titular del N.I.F. 45.265.368-B.


I N T E R V I E N E N

- El Ilmo. Sr. D. Juan Fageda Aubert, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca, por razón de su cargo, estando facultado para ello por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 26 de enero de 1995, y el Sr. Estela Ripoll, al sólo efecto de lo dispuesto en el apartado c) del artículo 3º del Real Decreto nº 1147/87 de 18 de Septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional.

- El Sr. Castelló Bocinos, en calidad de Consejero Delegado de la compañía mercantil denominada TEATROMAX MALLORCA, S.A., domiciliada en Barcelona, C/. Tusset, 18-1º-1ª, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona D. Carlos Cabadés O'Callaghan en fecha 2 de diciembre de 1994, con C.I.F. núm. A-60.704/.988, Inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona ante el Notario Josep María Valls Xufre, núm. 5.071, Folio 88, Tomo 27.790, Hoja B-124.056. Está el Sr. Castelló facultado para este acto en virtud de su cargo de Consejero Delegado de la compañía, cargo para el que fue nombrado en la propia calendada escritura fundacional con delegación de todas las facultades del Consejo de Administración de la compañía excepto las legalmente indelegables.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y la necesaria para el otorgamiento de este convenio urbanístico en relación a los terrenos ubicados en Ses Fontanelles







E X P O N E N

I.- Que los hermanos Sres. D. Jaime, D. Rafael Francisco, Dña. Margarita, Dña. M<sup>a</sup> Rosa, Dña. María Isabel Rigo Rosselló, son dueños proindiviso y en partes iguales de la siguiente FINCA:

"Finca denominada SES FONTANELLES procedente de los predios Son Suñer y Torre Redona del termino de esta ciudad, de cabida todo ello, tras causadas varias segregaciones, según el Registro, de cuarenta y dos hectáreas ochenta y nueve áreas y seis centiáreas y dieciséis decímetros cuadrados, aunque una reciente medición arrojó una real cabida de treinta y una hectáreas sesenta y ocho áreas y catorce centiáreas. LINDA la integra finca: Al NORTE con establecedores de Son Sunyer y remanente de su procedencia; Al SUR con el mar y porciones de la misma procedencia vendidas a varios establecedores; Al ESTE con Son Sunyer mediante un canal de diez metros de ancho; y al OESTE con establecedores de la Torre Redona y camino del Palmer o de Son Fangos. El expresado resto conserva idénticos linderos por los puntos cardinales Norte, Este y Oeste y por el Sur linda con diversas porciones segregadas de la que se describe, en parte mediante la denominada Vía de Desdoblamiento.


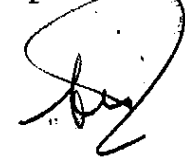
Pertenece la descrita finca a los Sres. Rigo Rosselló por herencia de su padre D. Manuel Rigo Vallbona, manifestada en escritura autorizada por el notario de esta ciudad D. José Guerra Gutiérrez en fecha 03-06-1983.

Consta inscrita la titularidad de los Sres. Rigo Rosselló en el Registro de la Propiedad, folio 49, tomo 4774 del archivo, libro 749, finca registral nº 44.444 (antes finca nº 25.918).

La descrita finca tiene actualmente una calificación urbanística de suelo urbanizable programado.

Se encuentra la descrita finca libre de cargas de trascendencia real y de todo género de ocupantes y arrendatarios.

II.- Que, estando en proceso de revisión el P.G.O.U. de Palma de Mallorca se prevee la calificación como suelo urbano de una parcela de la finca descrita que constituirá una unidad de actuación de unos cincuenta y cuatro mil metros cuadrados de superficie y doce mil setecientos cincuenta metros cuadrados de edificabilidad; Preveniéndose que la edificabilidad total de dicha parcela se concentrará en una porción a segregarse de siete mil quinientos metros cuadrados de uso lucrativo y destinada a la construcción de un edificio destinado a espectáculo e instalaciones complementarias, quedando los restantes cuarenta y seis mil quinientos metros cuadrados para su cesión gratuita por los propietarios al Ayuntamiento para la realización de un



espacio libre público cuya urbanización y mantenimiento será de cargo de la propietaria de la parcela lucrativa.

III.- Que, para la construcción de una sala de proyecciones de gran formato, la Compañía TEATROMAX MALLORCA, S.A., y los Sres. RIGO ROSSELLO, están actualmente en conversaciones para la inminente transmisión de los segundos a la primera de la parcela de cincuenta y cuatro mil metros cuadrados de superficie a que se refiere el anterior exponiendo, parcela que los actuales propietarios deberán segregar previamente de la finca ~~el~~ descrita.

IV.- Se justifica la importancia que el presente convenio tiene para el Ayuntamiento de Palma por el hecho de que el mismo se beneficiará con la aludida cesión gratuita de 46.500 m<sup>2</sup>. de superficie, con la obligación añadida por parte de TEATROMAX MALLORCA, S.A. de ejecutar el ajardinamiento y la construcción de unos aparcamientos en dicha zona, que será calificada de espacio libre público, a su costa, y sin que ello conlleve ningún tipo de carga económica para el Ayuntamiento, ni en el presente ni el futuro, ya que serán de cuenta de la mencionada compañía los gastos de mantenimiento del citado espacio libre público cedido, en tanto subsista el uso lucrativo de la parcela.

V.- En base a los anteriores antecedentes, estando ambas partes interesadas en celebrar el presente convenio.

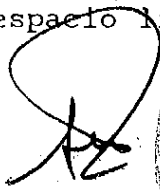
Por todo lo anterior, ambas partes han llegado a los siguientes

#### A C U E R D O S

PRIMERO: El Ayuntamiento se compromete a calificar como suelo urbano, en la revisión del PGOU. que actualmente se está tramitando, una parcela de la finca Ses Fontanelles, de unos cincuenta y cuatro mil metros cuadrados de superficie y unos doce mil setecientos cincuenta metros cuadrados de edificabilidad que linda al SUR con el vial de Ses Fontanelles en una línea de unos setenta y cinco metros, y al NORTE, ESTE y OESTE con remanente de la finca matriz. Dicha parcela se encuentra grafiada en el plano de situación que, firmado por las partes, se une como anexo 1 al presente documento.

SEGUNDO: De la parcela referida en el anterior, que será calificada como suelo urbano, unos siete mil quinientos metros <sup>cuadrados</sup> serán destinados a uso lucrativo, establecimientos públicos, salas de espectáculos y uso recreativo en general, así como a instalaciones complementarias y el resto, unos cuarenta y seis mil quinientos metros cuadrados a espacio libre público, viales y aparcamientos.







TERCERO: La parcela de siete mil quinientos metros <sup>cuadrados</sup> de uso lucrativo, deberá contar con una edificabilidad de 1,7 por metro cuadrado equivalente a un total de 12.750 metros cuadrados, con un índice de ocupación del 85% y una altura de edificación máxima sobre rasante de 35 metros.

Como anexo 2 se une al presente plano de situación de esta parcela de uso lucrativo.

CUARTO: La superficie de unos cuarenta y seis mil quinientos metros cuadrados destinados a espacio libre público, deberá ser cedida al Ayuntamiento por la compañía TEATROMAX MALLORCA, S.A. una vez aprobada definitivamente la Revisión del PGOU, mediante la ejecución de la U.E.

Dicha parcela se destinará a jardines y aparcamientos tal como consta en las directrices de urbanización y conservación contenidos en el anexo 3 unido al presente.

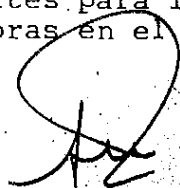
QUINTO: La compañía TEATROMAX MALLORCA, S.A. deberá ejecutar a sus costas las obras de urbanización del espacio libre público cedido al Ayuntamiento simultáneamente a las de edificación de la parcela de uso lucrativo, quedando el certificado de final de obras condicionado a la recepción municipal de la urbanización de dicho espacio libre público. Se acompaña como anexo 3 del presente convenio las directrices de urbanización y conservación de dicho espacio libre público.

SEXTO: La parcela de cincuenta y cuatro mil metros cuadrados a que se refiere el pacto "PRIMERO" del presente constituirá íntegramente una unidad de ejecución en suelo urbano, teniéndose en cuenta que, al exceder el espacio libre público previsto de las necesidades de dicha unidad de ejecución, se entenderá que con la cesión y urbanización de los indicados terrenos se tendrán por cumplidas todas las cesiones obligatorias, incluidas las del aprovechamiento lucrativo que corresponda.

SEPTIMO: El presente convenio queda sometido a la condición suspensiva de que la compañía TEATROMAX MALLORCA, S.A. compre mediante escritura pública la parcela a la que se refiere el anterior acuerdo "PRIMERO", sea puramente o bajo condición suspensiva o resolutoria, en el plazo de quince días contados a partir de la fecha del presente.

OCTAVO: El presente convenio quedará sin efecto y sin derecho a indemnización de ningún tipo para ninguna de las partes caso de que en el plazo de dos años a contar desde su fecha no se alcanzara la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento necesarios para su efectividad. O si en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU. no se inician los trámites para la ejecución de la U.E., y no se solicita licencia de obras en el plazo de seis meses de la







aprobación del proyecto de compensación o no se lleven a cabo las obras en los plazos que en la licencia se establezca. Se entenderán cumplidas las condiciones anteriores cuando se presente la documentación correcta.

Así lo acuerdan y convienen, firmando el presente documento en prueba de conformidad en cuatro ejemplares y a un sólo efecto en la ciudad y fecha al comienzo indicadas.

Castells

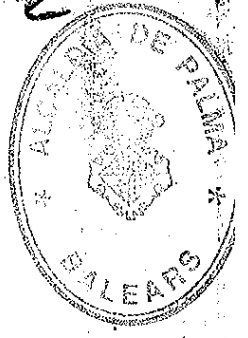
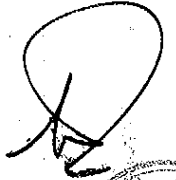
*[Handwritten signature]*



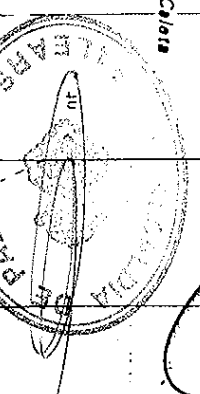
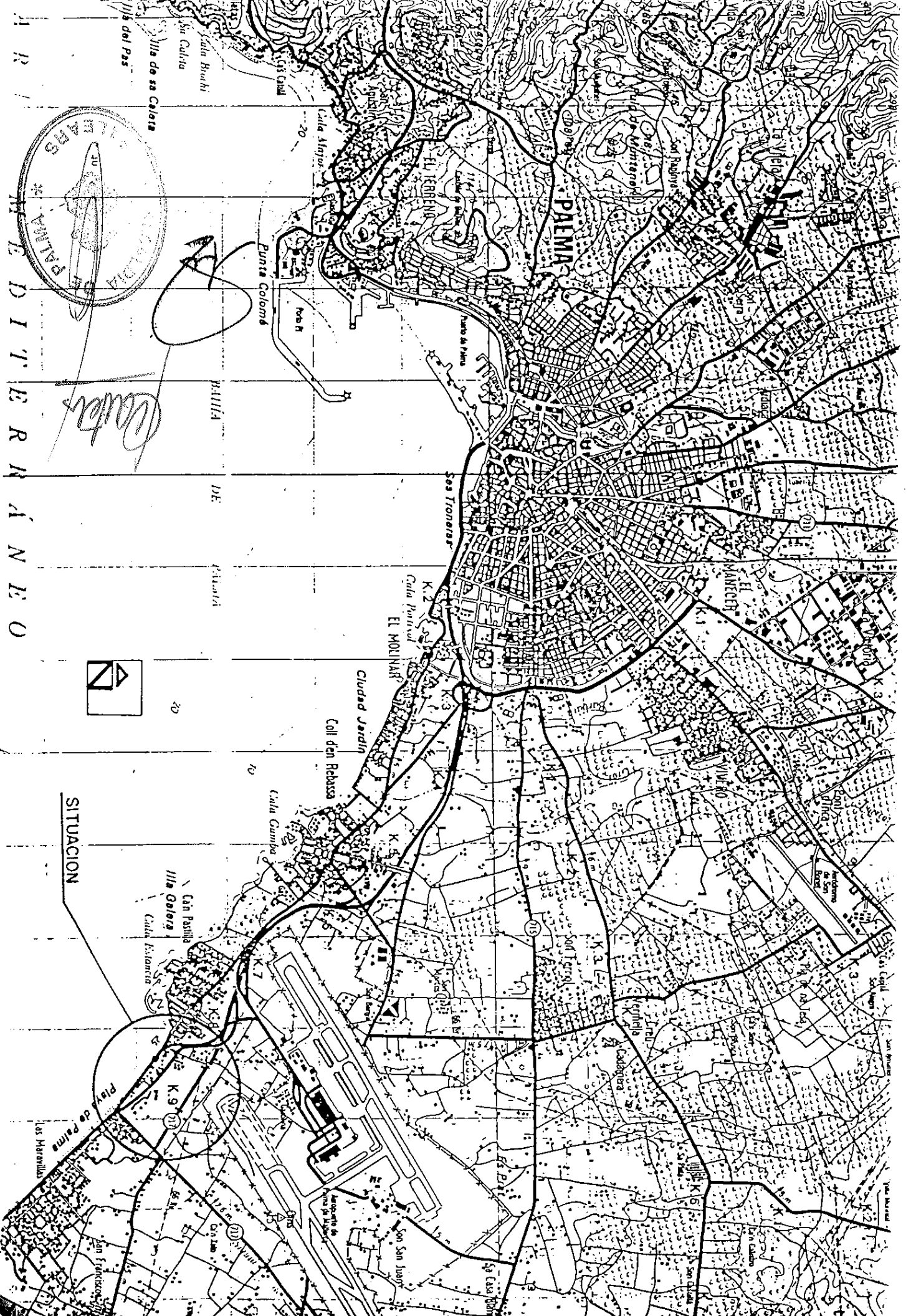
*[Large handwritten signature]*

Anexos Buenos

**ANEXO 1. SITUACION DE LA PARCELA**



A R T I C O L O N E



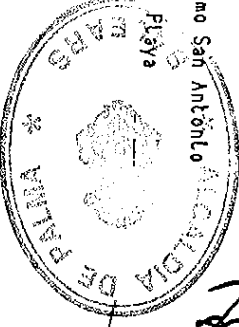
*Palma*



SITUACION







ib Harillano San Antõnlo  
de La Playa



Raço de  
Can Ripoll

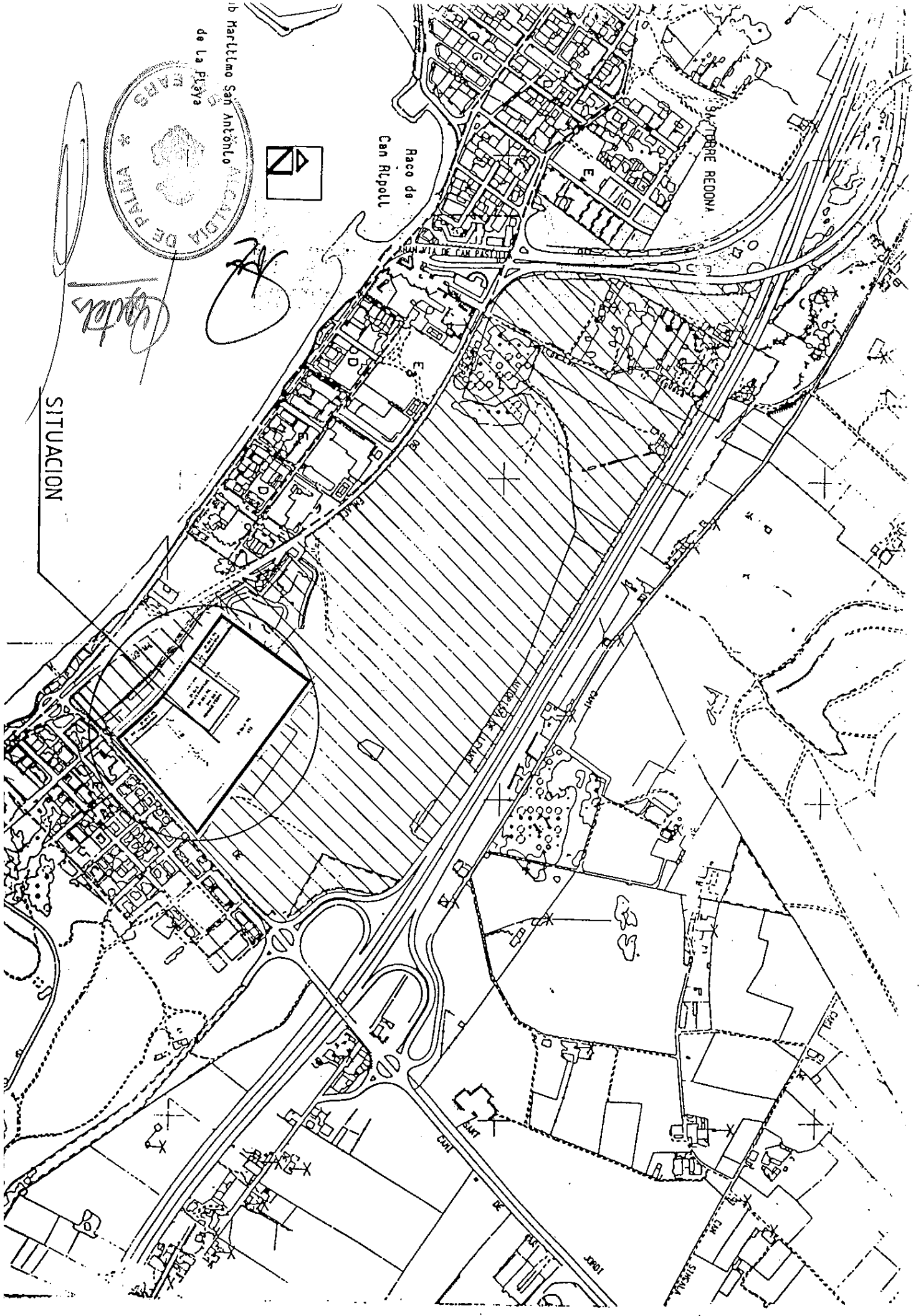
SANTERRE REDONA

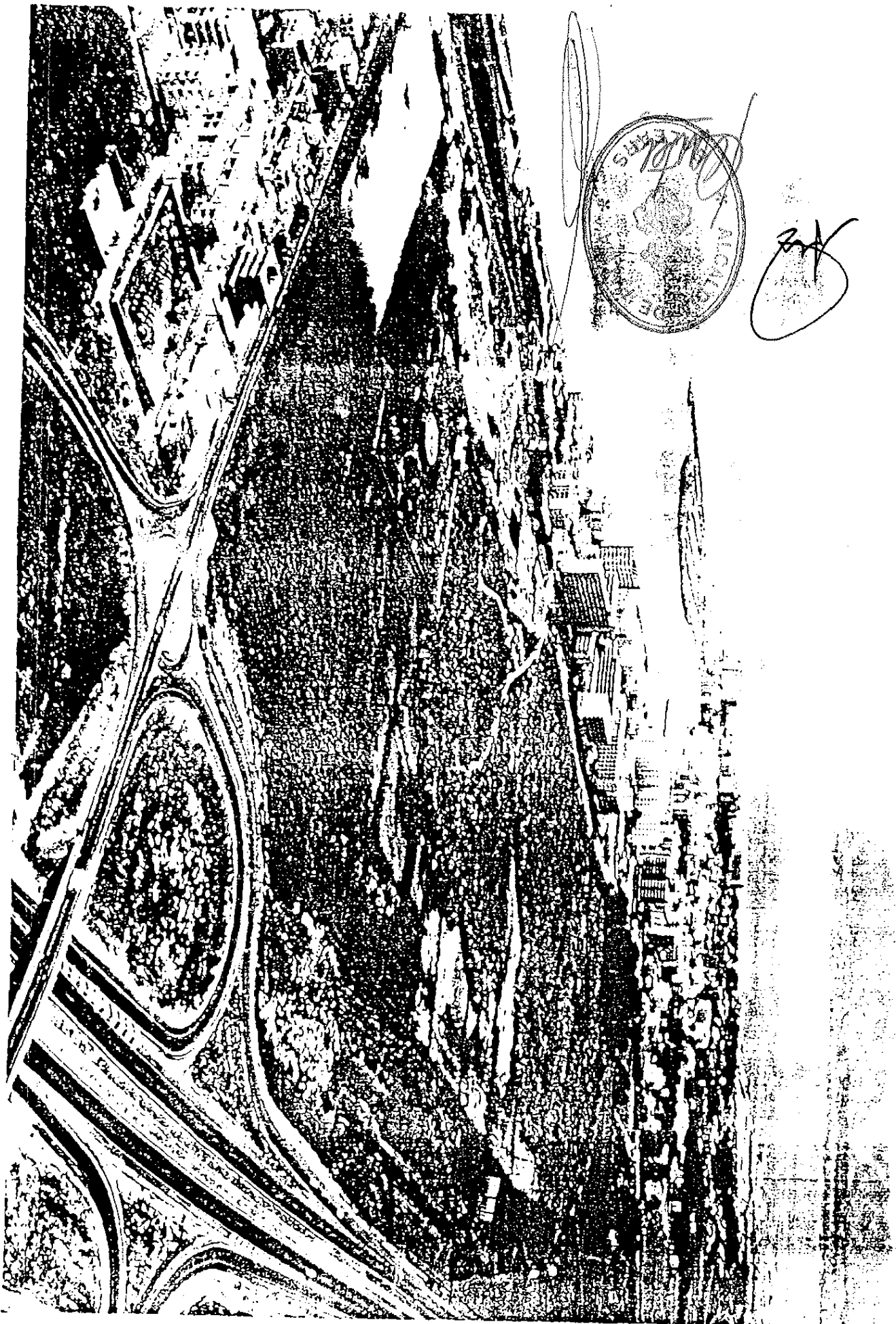
AVIA DE CAN PASTOR

AVIA DE LA LOMA

SITUACION

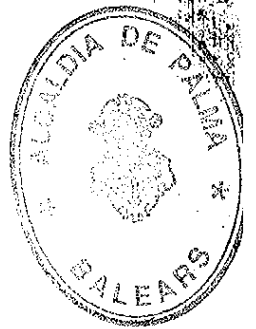
*Castor*

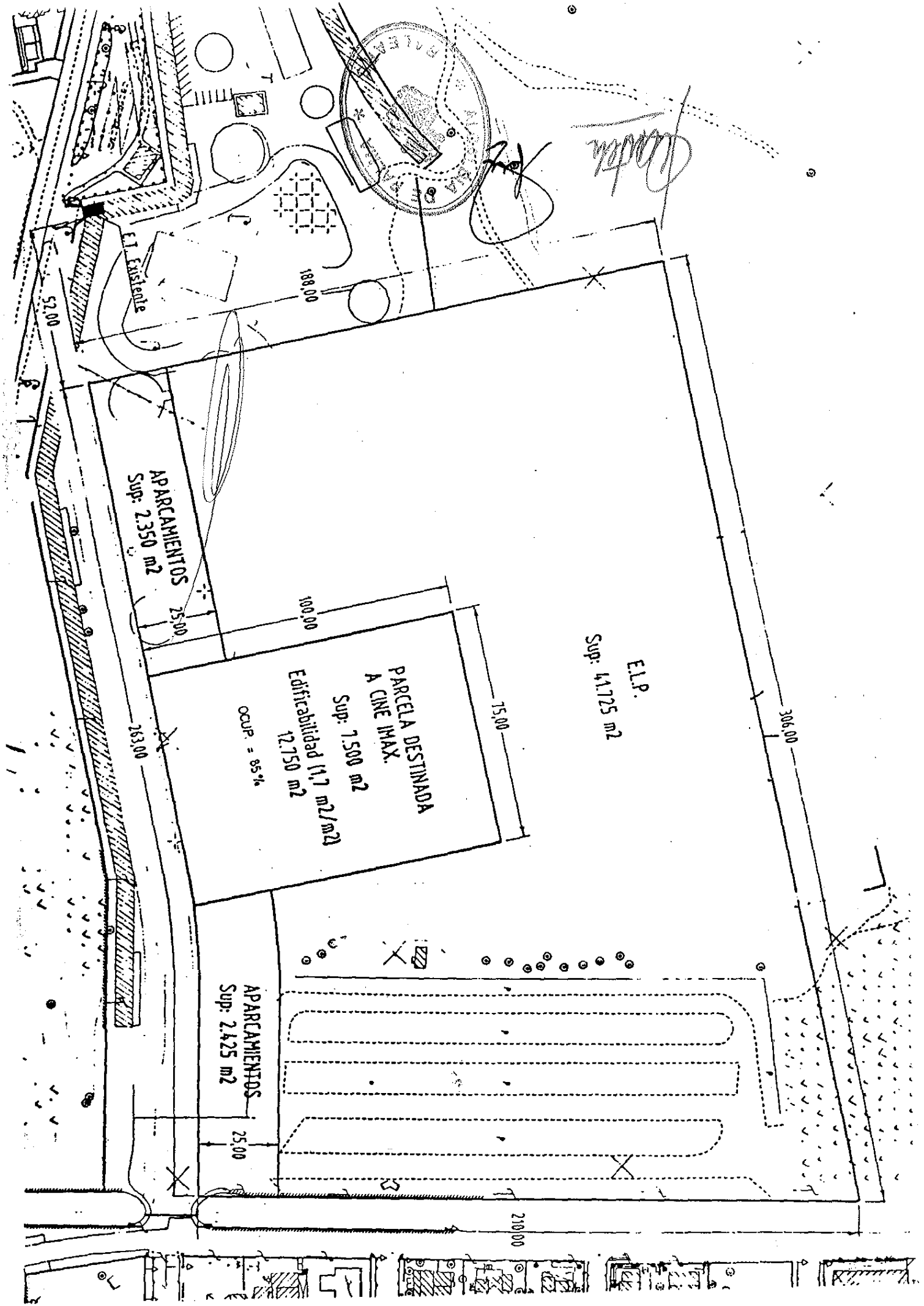




**ANEXO 2. DEFINICION DE LA PARCELA**

*[Handwritten signature]*





E.L.P.  
Sup: 4.1725 m<sup>2</sup>

APARCAMIENTOS  
Sup: 2.350 m<sup>2</sup>

PARCELA DESTINADA  
A CINE IMAX.  
Sup: 1.500 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad 11,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Ocup. = 85%

APARCAMIENTOS  
Sup: 2.425 m<sup>2</sup>

188,00

52,00

25,00

100,00

15,00

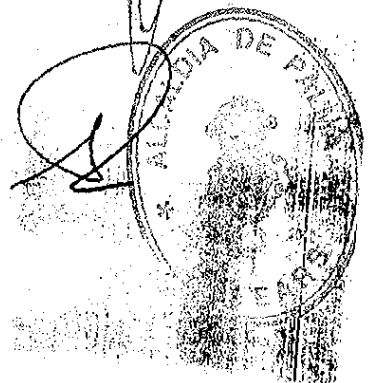
306,00

183,00

25,00

210,00

**ANEXO 3. DIRECTRICES PARA LA URBANIZACION**



ANEXO 3º

DIRECTRICES A SEGUIR EN EL PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACION.

1.-EMPLAZAMIENTO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA:

Se trata de ordenar y urbanizar un espacio libre público de 41.725 m<sup>2</sup>. alrededor de la parcela destinada a la construcción del cine IMAX, cuya situación consta en los anexos anteriores. Asimismo y en contacto con la vía principal de acceso, se sitúan dos áreas de aparcamiento de 2.350 y 2.425 m<sup>2</sup>.

La parcela destinada a la edificación, tiene una superficie de 7.500 m<sup>2</sup>. y una edificabilidad de 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. con ocupación máxima en planta del 85%.

Dadas las especiales características del edificio a construir, de volumetría funcionalmente esférica, éste genera en torno a sí un espacio virtual que gira alrededor de un centro y que debe proyectarse radialmente hasta conseguir una conexión formal con la trama urbana circundante.



## 2.-ESTRUCTURA VIARIA:

Siguiendo las pautas apuntadas en el apartado anterior, se crearán unas zonas de paseo peatonal entre espacios ajardinados formando dos circuitos unidos radialmente y abiertos hacia el mar. El primer recorrido será circular y viene generado por la fuerza de la esfera. El segundo recorrido, elíptico, yendo a buscar el rectángulo que es la forma acotada del espacio libre público.

En la confluencia de las vías de conexión se formarán unas plazas como zonas de reposo, desde las que podrán salir, en forma regular u orgánica, las vías de paseo y acceso a la futura urbanización y trama urbana perimetral.

Los viales podrán permitir, eventualmente, el paso de vehículos para mantenimiento y emergencias.

## 3.-AJARDINAMIENTO:

Dos son los criterios básicos para el ajardinamiento: en primer lugar, de carácter historicista tratando de recuperar y evocar las características preexistentes en la zona, en la que antes de la expansión urbana de las últimas décadas existía un conjunto de dunas cubierto de pinos, tamarindos y monte bajo que se extendía hasta el mar; en segundo lugar, se trata de recuperar las plantas endémicas de la zona.

Básicamente, hay que proteger la especie LIMONIUM BARCELOI única y exclusiva de este lugar y con un gran interés botánico. Esta planta necesita a su vez de arbustos y plantas protectoras

*Castro*

*fu*



como son el SARCONIA FRUTICOSA, el ARTHROCNEUM MARCROSTACHYUM y la SUAEDA VERA, que se plantarán a tal fin y efecto.

Se recuperará la vegetación alófila y se colocarán en las dunas PINUS HALEPENSIS MILL y los TAMARITS, todos ellos de diferentes tamaños para conseguir un efecto plástico armónico.

La disposición general de la zona verde y en concreto de los espacios ajardinados será la que genere la red de vías peatonales, que si bien en líneas generales puede responder a los criterios geométricos indicados en gráfico, tenderá a ser de forma lo más orgánica y natural posible en su ordenación vegetal.

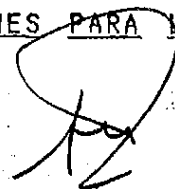
La configuración y concreción del proyecto se hará de acuerdo con los criterios de ordenación y definición de elementos que establezcan los Servicios Técnicos municipales, aplicables a esta zona siguiendo los ordinarios para este tipo de obra: tamaño y número de plantas, tratamiento de suelo y subsuelo, cerramiento de la zona etc.

Como referencia de realización de la zona verde se estima un coste unitario en torno a 2.400 ptas./m<sup>2</sup>. de valor actual de ejecución (unos 100 millones de pesetas).

La realización del aparcamiento de cesión se ejecutará en las condiciones ordinarias del Ayuntamiento a esta clase de obra.

#### 4.-DOTACION DE SERVICIOS:

Tendrá iluminación y aquellos servicios necesarios para el cumplimiento del PLIEGO DE CONDICIONES PARA LAS CONTRATAS DE MANTENIMIENTO.



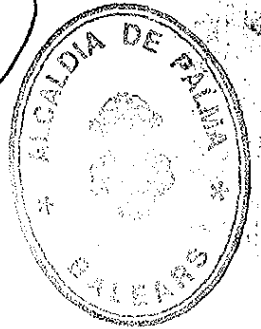


5.-MANTENIMIENTO:

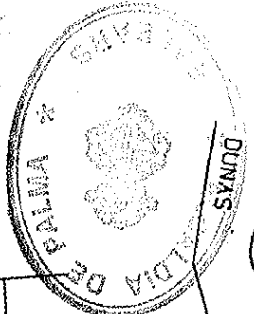
Por último y en lo que a este apartado se refiere, se seguirán las prescripciones del PLIEGO DE CONDICIONES PARA LAS CONTRATAS DE MANTENIMIENTO en vigor en el Ayuntamiento de Palma.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

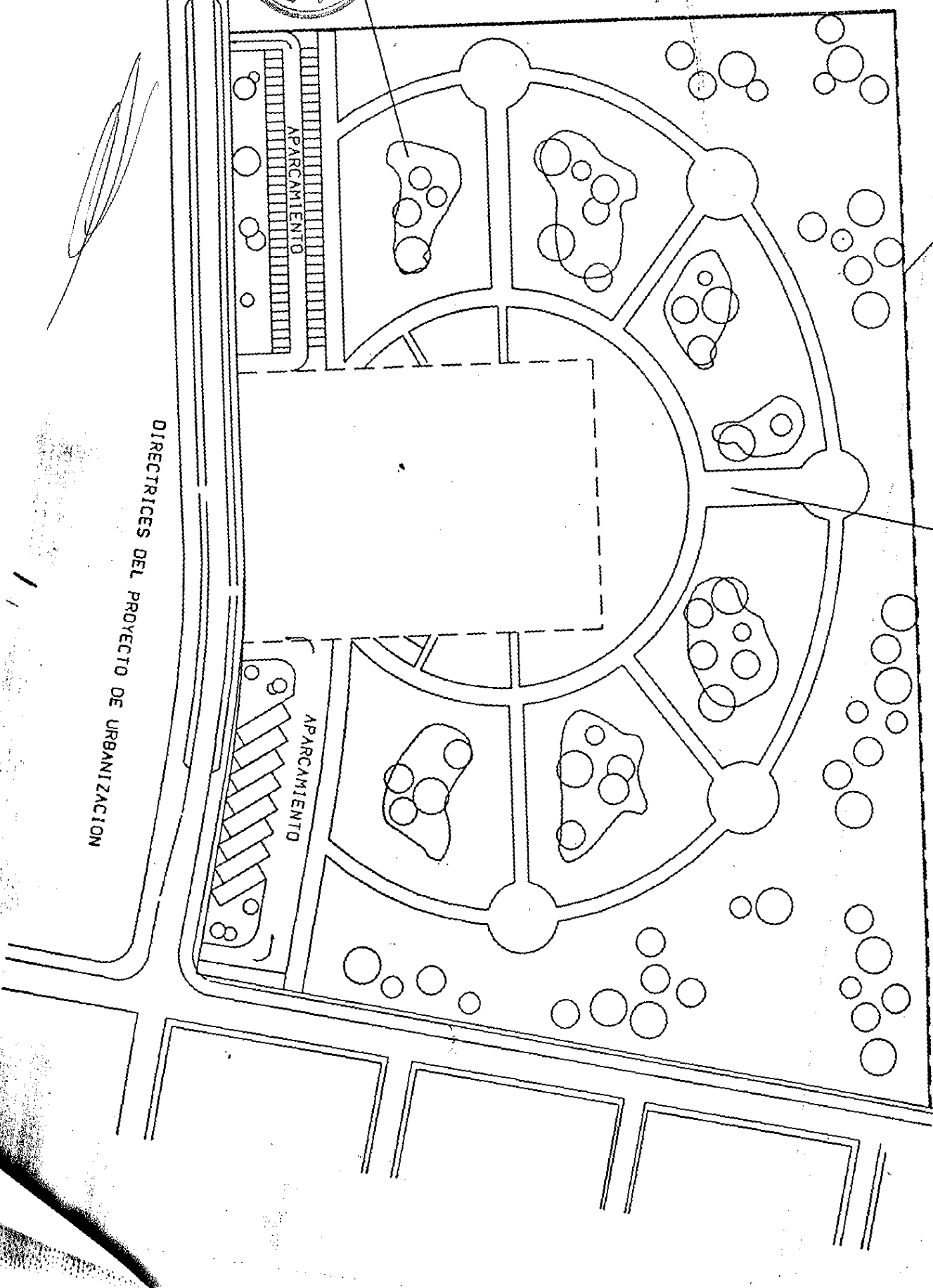


*[Handwritten scribble]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



VALLADO

CAMINOS PEATONALES

DIRECTRICES DEL PROYECTO DE URBANIZACION

APARCAMIENTO

APARCAMIENTO

C940501L.ACO

U 133

PROPUESTA AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

INFORME DEL GERENTE DE URBANISMO

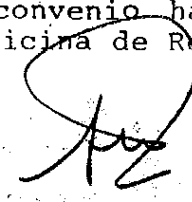
Consecuencia de las conversaciones habidas entre el Ayuntamiento y la representación legal de la sociedad denominada "TEATROMAX MALLORCA, S.A." se ha redactado un borrador de convenio, que se adjunta a la presente propuesta, con el contenido básico siguiente:

La citada compañía "TEATROMAX MALLORCA, S.A." está haciendo gestiones para adquirir, de los actuales propietarios, una porción de terrenos de cincuenta y cuatro mil metros cuadrados de superficie, actualmente incluida en el suelo urbanizable programado de "Ses Fontanelles", con la finalidad de construir una sala de proyecciones de gran formato. La más rápida obtención con carácter gratuito por parte del Ayuntamiento de Palma, de una superficie de espacio libre público de cuarenta y seis mil quinientos metros cuadrados, con la urbanización y mantenimiento de la misma a cargo de la propiedad de la parcela lucrativa, justifica la delimitación, en la Revisión del PGOU actualmente en tramitación de una unidad de ejecución en suelo urbano que comprenda los cincuenta y cuatro mil metros cuadrados al principio indicados. Dicha unidad de ejecución contemplará una edificabilidad de doce mil setecientos cincuenta metros cuadrados que se concentrará en una porción de siete mil quinientos metros cuadrados, siendo el uso lucrativo previsto el de espectáculos, uso recreativo en general, e instalaciones complementarias; la restante superficie, de unos cuarenta y seis mil quinientos metros cuadrados se destinará a espacio libre público, viales y aparcamientos.

Los parámetros de la parcela edificable que se manejan en el convenio son: edificabilidad de 1,7 por metro cuadrado (equivalente a un total de doce mil setecientos cincuenta metros cuadrados); índice de ocupación del 85 por 100; altura de edificación máxima sobre rasante de treinta y cinco metros.

Por otra parte, en el convenio se acuerda que con la cesión y urbanización del espacio libre público previsto, se tendrán por cumplidas todas las cesiones obligatorias, incluidas las del aprovechamiento lucrativo que corresponda. Y ello, vistas las consideraciones contenidas en el informe técnico obrante en el expediente.

Por lo demás, el presente convenio ha merecido informe favorable del Coordinador de la Oficina de Revisión del PGOU.



El convenio de constante referencia incorpora, formando parte integrante del mismo, tres ANEXOS: plano de situación de la parcela de cincuenta y cuatro mil metros cuadrados (ANEXO I); plano de situación de la parcela de uso lucrativo (ANEXO II); y directrices de urbanización y conservación (ANEXO III).

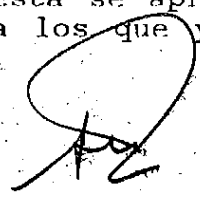
Finalmente, indicar que el convenio, cuyo borrador se propone a la aprobación, queda sometido a la condición suspensiva de que "TEATROMAX MALLORCA, S.A." compre mediante escritura pública a sus actuales propietarios, la parcela de cincuenta y cuatro mil metros cuadrados, en plazo de quince días desde la firma de aquél.

Visto pues todo lo anterior, y teniendo en cuenta lo dispuesto en los arts. 3 y 5 del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, el Gerente de Urbanismo, que suscribe, considera que por el Consejo de Gerencia de Urbanismo puede elevarse al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente

A C U E R D O

PRIMERO.- Aprobar el borrador de convenio urbanístico a suscribir entre el Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca y la entidad "TEATROMAX MALLORCA, S.A.", relativo a los extremos que se han detallados en los antecedentes al presente acuerdo y que básicamente se concretan en el compromiso municipal de clasificar, a través de la Revisión del PGOU, como suelo urbano, una parcela de unos cincuenta y cuatro mil metros cuadrados, actualmente integrada en el SUP "Ses Fontanelles" delimitando la correspondiente unidad de ejecución, en la que se contemplará una edificabilidad de doce mil setecientos cincuenta metros cuadrados, concentrados en una porción de siete mil quinientos metros cuadrados, para uso de espectáculos y recreativos en general, e instalaciones complementarias; siendo la restante superficie, de unos cuarenta y seis mil quinientos metros cuadrados, destinada a espacio libre público, viales y aparcamientos, y previéndose su cesión gratuita por la propiedad, así como urbanización y mantenimiento a cargo de la propiedad de la parcela lucrativa. Con dicha cesión se tendrán por cumplidas todas las cesiones obligatorias en la unidad de ejecución, incluidas las del aprovechamiento lucrativo que corresponda.

Asimismo, con la presente propuesta se aprueban los tres ANEXOS que acompañan al convenio y a los que ya se ha hecho referencia, en la parte expositiva.



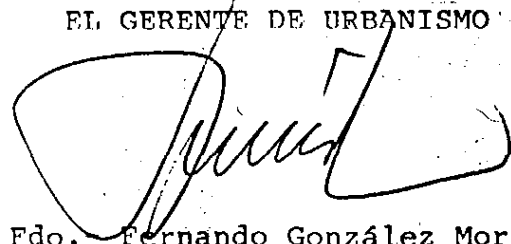
Ajuntament  de Palma

SEGUNDO.- Facultar al Ilmo. Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos se deriven del presente acuerdo.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

Palma, 20 de Diciembre de 1994.

EL GERENTE DE URBANISMO

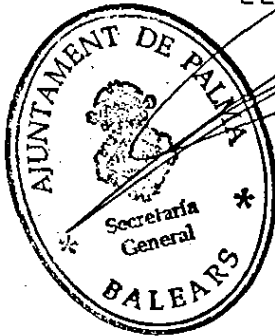


Fdo. Fernando González Moreno.

Aprovat pels membres del Consell de Gerència d'Urbanisme en sessió del dia d'ahir per 8 vots a favor, 1 en contra (Sr. Jurado) i 1 absència (Sra. Bueno).

Palma, 26 de gener de 1995.

EL SECRETARI,



APROVAT per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada dia 26 de gener de 1995 per 23 vots a favor (C.PP-UM i PSOE) i 3 en contra (G.M.).

Palma, 26 de gener de 1995

EL SECRETARI

