

CONVENI ENTRE L'AJUNTAMENT DE PALMA I LA PROPIETAT DE LA PARCEL·LA CADASTRAL 78915-29 UBICADA AL CARRER SON CATLARET, NÚM 6 DE PALMA

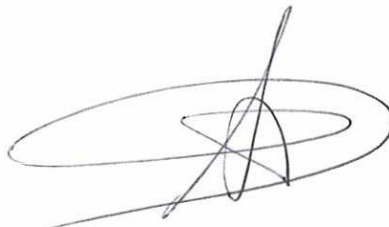
A Palma de Mallorca, a setze de maig de dos mil tres

REUNITS

D'una part, l'Il.lm. Sr. JUAN FAGEDA AUBERT, batle-president de l'Ajuntament de Palma, assistit pel secretari general de l'Ajuntament Sr. AGUSTÍN F. ESTELA RIPOLL.

I de l'altra part es Srs. JACINTO FARRÚS SARRADO i ANTONIO JUAN MARTORELL HUMBERT, amb DNI 46.107.242-Q i 43.007.058-W, en nom i representació, respectivament, de les societats mercantils SON CATLARET BALEAR, S.L. i MEIKA 2001, S.L., amb CIF B-07965767 i B-62621834, domiciliades al carrer del Convent dels Caputxins, 5, 5è C de Palma i Passatge Senilla, 10 bxs. de Barcelona (en endavant la propietat).

Ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat de fer aquest atorgament.



EXPOSEN

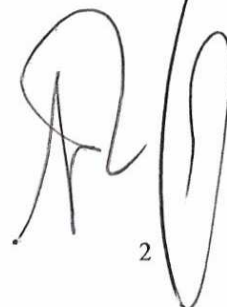
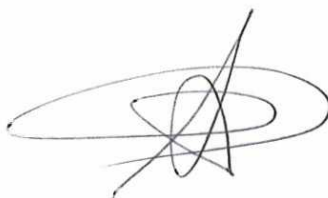
I.- Que SON CATLARET BALEAR, S.L. i MELKA 2001, S.L. són propietàries per meitats indivises corresponents a la parcel·la cadastral de referència 78915-29, ubicada al carrer Son Catleret, núm. 6 de Palma. La parcel·la és el romanent d'una parcel·la originària més gran (amb la mateixa referència cadastral) després d'efectuada la cessió en favor de l'Ajuntament a què es fa referència al punt VI d'aquesta part expositiva.

Aquesta finca es denominarà en endavant finca Son Catleret.

II.- El Pla general d'ordenació urbana vigent, aprovat definitivament en data 23 de desembre de 1998, classifica els terrenys corresponents a la parcel·la originària com a de sòl urbà i els atorga les següents qualificacions urbanístiques, d'acord amb el **plànol 01** que s'adjunta:

1.- Zona E5p d'edificació en regulació de parcel·la aïllada i d'ús principal plurifamiliar, en la major part dels terrenys (**zona A** en el plànol 1 adjunt).

2.- Zona E0p d'edificació en regulació de parcel·la aïllada i d'ús principal plurifamiliar, en una petita part dels terrenys, adossada a la partió est de la parcel·la (**zona B** en el plànol 1 adjunt).



2

3.- Zona IF0b de vial públic (**zona C** en el plànol 1 adjunt), corresponent als següents terrenys: una franja de 5 metres d'amplada confrontant amb la partió nord de la parcel·la, destinada a carrer públic, i un espai sensiblement rectangular, situat al cantó nord-oest de la parcel·la originària, destinat a plaça pública.

III.- Que en data 15 de març de 2001, SON CATLARET BALEAR, S.L. sol·licità a l'Ajuntament una llicència d'obres per a construir un edifici d'habitatges i aparcaments en els terrenys en qüestió, d'acord amb el projecte d'obres presentat (núm. d'exp. CN 01-722).

IV.- Que en data 13 de març de 2002, l'Ajuntament aprovà el projecte d'urbanització presentat per SON CATLARET BALEAR, S.L., corresponent als terrenys qualificats com a zona IF0b de vial públic (núm. d'exp. PF 01-188).

V.- Que en data 21 de març de 2002, l'entitat SON CATLARET BALEAR, S.L. presentà a l'Ajuntament un aval per tal de garantir les obres d'urbanització, d'acord amb el que es disposa a l'art. 40.1.b) del Reglament de gestió urbanística.

VI.- Que en data 26 de març de 2002, l'entitat SON CATLARET BALEAR, S.L. atorgà escriptura de cessió, en benefici de

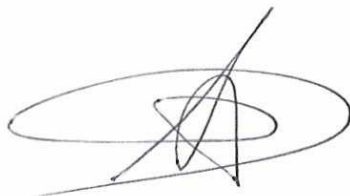


3

l'Ajuntament de Palma, dels terrenys pertanyents a la parcel·la originària qualificats com a zona IF0b de vial públic (designats com a **zona C** en el plànol 1 adjunt).

VII.- Que en data 14 de febrer de 2001, la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Palma acordà encarregar la redacció d'un Pla especial de reforma interior referit a l'àmbit del "Terreno". S'inclou en aquest àmbit la parcel·la de constant referència.

VIII.- Que en data 26 d'abril de 2002, l'Ajuntament en Ple acordà aprovar, a l'empar del que es disposa a l'art. 27 del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, com també als arts. 117 i següents del Reglament de planejament, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, una *Proposta de suspensió cautelar de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, edificació i demolició en sectors compresos dins l'àmbit del Pla Especial de Reforma Interior del Terreno*. L'acord municipal es va publicar en premsa en data 14 de maig i al BOIB (núm. 67) en data 4 de juny de 2002. La parcel·la en qüestió s'inclou en l'àmbit d'aquesta suspensió, de manera que el règim de concessió de llicències referides a la parcel·la es troba condicionat per aquest motiu d'acord amb la legislació aplicable. No obstant, ateses les dates esmentades als punts III, IV, V i VI, la sol·licitud de llicència CN 01-722 no es troba afectada per la suspensió cautelar de llicències.



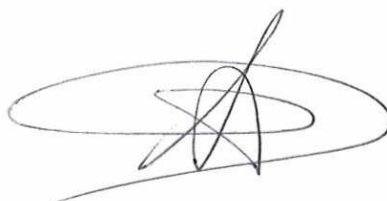
IX.- Que entre els objectius que l'Ajuntament, a través del Pla Especial de Reforma Interior del Terreno en actual tramitació, proposa per a la zona de Natzaret (adjacent a la parcel·la considerada) i la parcel·la 78915-29 en qüestió, es troba la creació d'uns nous vials públics rodats i de vianants, no prevists en el Pla General vigent, que permetin una millor articulació entre els espais urbans i una major permeabilitat entre l'Avinguda Gabriel Roca i el carrer Joan Miró. Aquests nous vials es grafien en el **plànol 3** adjunt.

Que la propietat manifesta la seva voluntat de col·laborar a la consecució dels objectius de millora urbanística proposats pel Pla Especial de Reforma Interior del Terreno.

Atès el que s'ha exposat, les parts

ACORDEN

PRIMER.- La propietat de la finca Son Catlaret, a fi de facilitar l'obertura dels carrers de referència, ha presentat en data 10 de març de 2003 a l'Ajuntament una **modificació de projecte**, que es considera com a continuació de l'expedient de llicència d'obres (núm. CN 01-722) esmentat a l'expositiu III, amb una edificabilitat de 4.512 m² i 45 habitatges. S'adjunta còpia de l'escrit de **modificació de projecte** presentat a l'Ajuntament.



5

SEGON.- L'Ajuntament de Palma resoldrà, de forma expressa, l'atorgament de la llicència sol·licitada per la propietat de Son Catlaret, en el termini màxim d'un mes comptador des de la

presentació de la modificació de projecte abans esmentada. ^{El 3/9/07 s'hebut inf. d'obres de 31/8/07}
que diu q. el 29/3/03 es va fer inf. de obres i el 28/5/03 s'aprova pel Com. Geneària llic. d'obres de nova construcció per "Edif. d'habitatges i piscina (45 habitatges, 3 ascensors i 69 aparcos.) a C/Son Catlaret, 6."

TERCER.- L'Ajuntament de Palma adquireix el compromís que el futur Pla Especial de Reforma Interior del Terreno mantengui per a la parcel·la propietat de Son Catleret Balear, S.L. i Melka 2001, S.L. (78915-29) l'aprofitament urbanístic total actualment assignat pel Pla General d'Ordenació Urbana vigent. L'edificació vendrà definida per una ordenació de volumetria específica, configuració flexible VECF, mantenint l'edificabilitat total màxima de **4.512 m²** i establint els paràmetres a mida, d'acord amb el que es grafia als **plànols 3 i 4 adjunts**.

Per altra banda, l'Ajuntament de Palma també adquireix el compromís que l'esmentat Pla Especial mantengui com a alineació vinculant, de la façana a la mar, del nou volum edificatori sobre rasant a desenvolupar a la parcel·la veïna de Natzaret el que es grafia en el **plànol 03 adjunt**.

QUART.- La propietat de la finca Son Catlaret, en el termini d'un mes comptador des de l'aprovació definitiva del Pla Especial de Reforma Interior del Terreno, atorgarà escriptura de cessió gratuïta i lliure de càrregues a favor de l'Ajuntament de Palma dels terrenys pertanyents actualment a la parcel·la 78915-29 i que el futur Pla

Exp. K046
→ flecho: Ac. Comis. 3/9/04 de acceptar la cessió de 2 porcions de 41,05 q. correspon a futuro mal. 225,00 q. a futura plaza. Es va 6 formaligada en escriptura de 28/07/04.

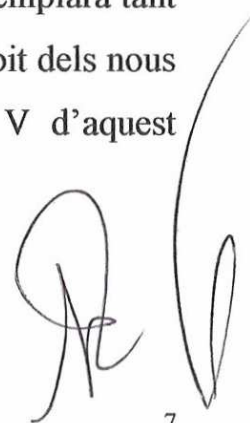
Especial de Reforma Interior del Terreno qualificarà com a de zona de vial públic. Aquests terrenys vénen definits al **plànol 02** adjunt amb la designació de **zona 2**.

Els terrenys definits com a **zona 2** inclouen tant el vial de nova creació com l'ampliació del vial ja cedit en data 26 de març de 2002, que passa de cinc a sis metres d'amplada.

CINQUÈ.- L'Ajuntament es compromet a iniciar en el temps més breu possible el procediment d'expropiació de la porció de plaça qualificada com a pública i actualment de titularitat privada. Aquests terrenys vénen definits al **plànol 02** amb la designació de **zona 3**.

La propietat de la finca Son Catlaret contribuirà al pagament del cost de l'expropiació abans esmentada fins a un import màxim de 72.000 euros.

SISÈ.- La propietat de la finca Son Catlaret adquireix el compromís que, en el termini d'un mes comptador des de l'aprovació definitiva del Pla Especial de Reforma Interior del Terreno, presentarà davant l'Ajuntament de Palma, per a la seva aprovació, una modificació del projecte aprovat (**núm. d'exp. PF 01-188**) que contemplarà tant la reforma d'aquest Projecte, com l'ampliació al seu àmbit dels nous terrenys destinats a vials esmentats als punts IV i V d'aquest


7

document (és a dir, els terrenys designats com a **zones 2 i 3** al **plànol 2** adjunt).

També la propietat de Son Catleret es compromet a executar la urbanització d'aquests terrenys en el termini assenyalat en l'acord d'aprovació del projecte d'urbanització, presentant les garanties que legalment corresponguin.

SETÈ.- L'Ajuntament es compromet que el Pla Especial de Reforma Interior del Terreno preveurà la creació d'un nou sistema viari que permetrà la connexió de vianants i vehicles entre el nou vial esmentat al punt QUART d'aquest escrit a través del nou vial de Natzaret i del carrer de Son Catlaret existent, amb el carrer Joan Miró, tal com es defineix al **plànol 3** adjunt.

Així ho acorden i convenen signant en prova de conformitat en el lloc i data més amunt assenyalats.

El batle de l'Ajuntament de Palma


Juan Fageda Aubert

El representant de Son Catlaret Balear SL

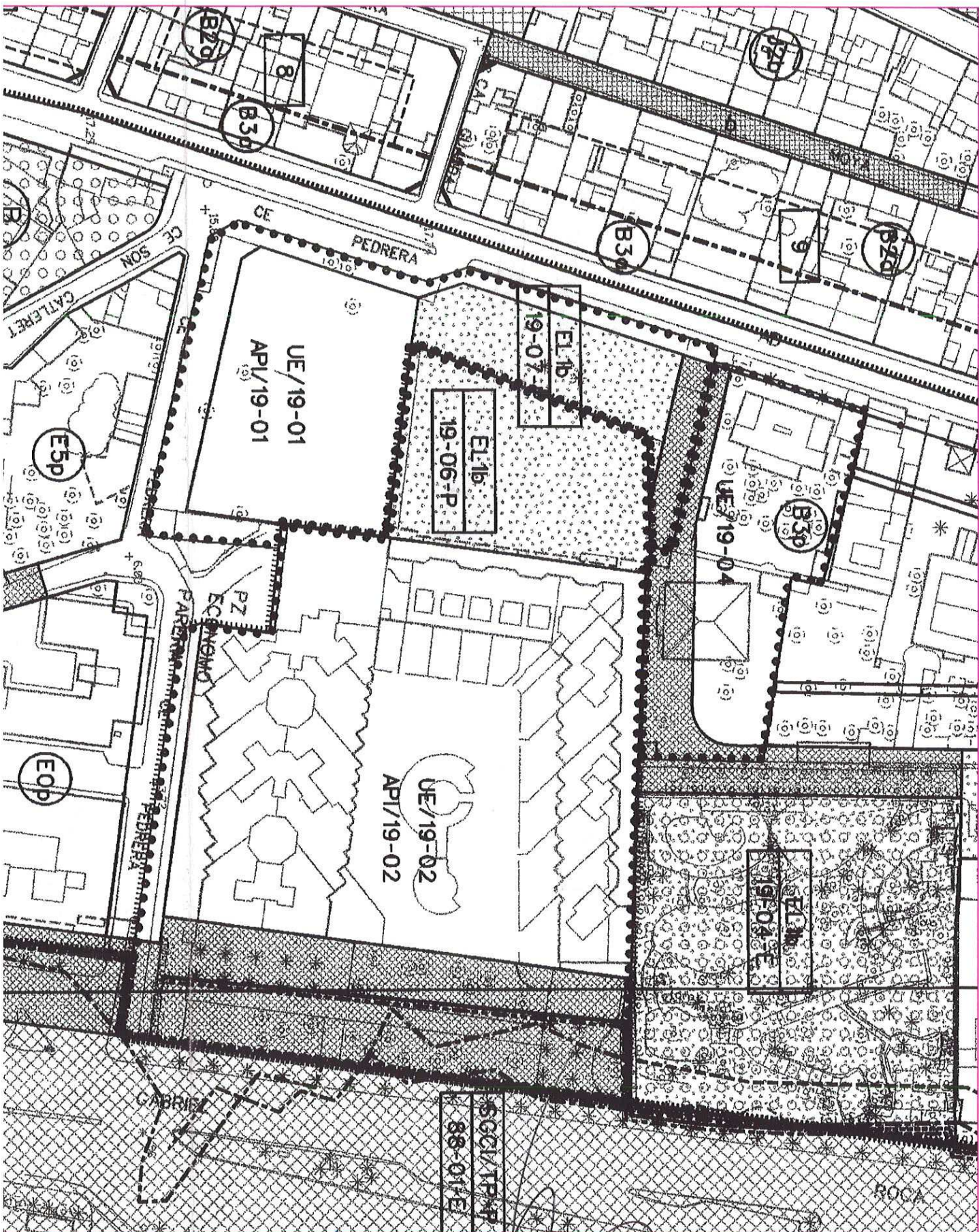

Jacinto Farrús Sarrado

El representant de Melka 2001 SL


Antonio Juan Martorell Humbert

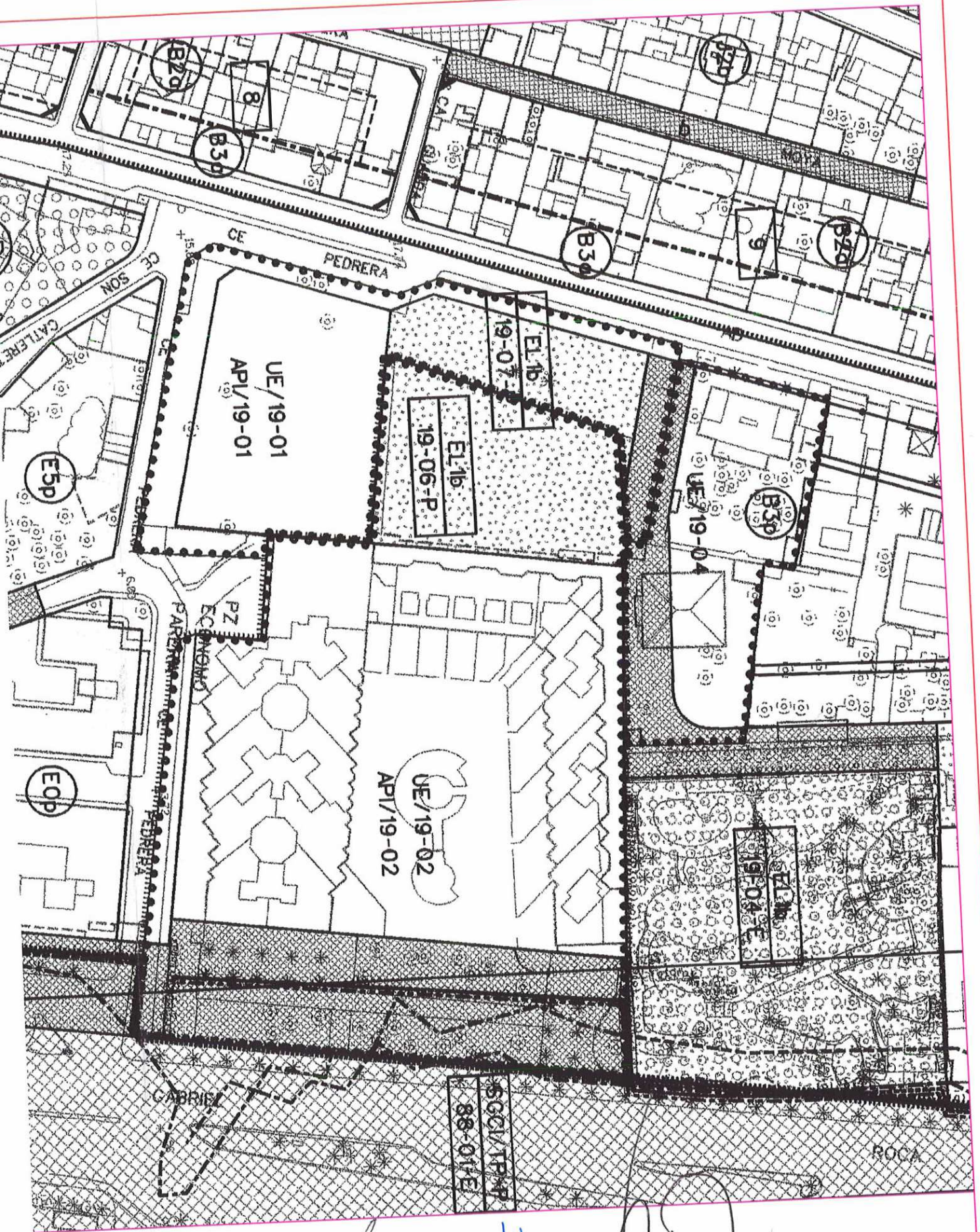
El Secretari Gral. Ajuntament de Palma


Agustín F. Estela Ripoll






101.SL	L'AJUNTAMENT.	ESPECI... PGOU. VIGENT	ESCALA 1 / 1.000	DATA FEBRER 2003	Nº DE PLÀNOL. 01
--------	---------------	---------------------------	---------------------	------------------------	----------------------------







2t.

L'AJUNTAMENT.

ESPECIFICACIÓ.

NOUS VOLÚMS EDIFICABLES

ESCALA.

1 / 1.000

DATA.

FEBRER 2003

Nº DE PLÀNOL.

03

01.SL.



1.- PARAMETROS EDIFICACION SEGUN PGOU

PARCELA EDIFICABLE EN ZONA	E5P	2820.00	m2	
PARCELA EDIFICABLE EN ZONA	EOP	164.00	m2	
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES		2984.00	m2	
EDIFICABILIDAD EN ZONA	E5P	4512.00	m2	(1.60m2/m2)
OCUPACION EN ZONA	E5P	1128.00	m2	(40%)
ALTURA MAXIMA		15.00	m.	(5 plantas)
INDICE INTENSIDAD RESIDENCIAL		1 vivienda / 50	m2	
SEPARACIONES A LINDES		4.00	m2	

2.- PARAMETROS EDIFICATORIOS PROPUESTOS EN PERI DEL TERRENO

PARCELA EDIFICABLE EN ZONA	VE-CF	2735.00	m2	
VIAL DE NUEVA CREACION		249.00	m2	
EDIFICABILIDAD		4512.00	m2	(1.65m2/m2)
OCUPACION		1100.00	m2	
ALTURA MAXIMA		15.00	m.	(5 plantas)
INDICE INTENSIDAD RESIDENCIAL		1 vivienda / 50	m2	
SEPARACIONES A LINDES		3.00	m.	