

REUNIDOS

Por una parte, D. Ramón Aguiló Munar, Alcalde-Presidente, del Excmo Ayuntamiento de Palma, asistido por el Secretario General de la Corporación, D. Agustín F. Estela Ripoll, en el ejercicio de sus funciones, y la otra, D. Juan Torres Llodrá, mayor de edad, casado, Doctor Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, vecino de esta Ciudad, domiciliado en la Calle Bernardo de Santa Eugenia, nº 18, provisto del D.N.I. nº 41.107. como Administrador único de la Entidad Mercantil "Fontanellas Parque S. domiciliada en esta ciudad, Calle Avenida Alejandro Rosselló 16 y constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el 25 de marzo de 1988 por el Notario de Madrid D. Fernando Rodríguez Tapia y se halla especialmente facultado para este otorgamiento en virtud del acuerdo adoptado por la Junta Universal de Accionistas de fecha [redacted] cuya certificación acompaña y que se integra en el presente documento como Anexo nº UNO.

Ambas partes, en los conceptos en que intervienen, con plena capacidad jurídica y de obrar que mutua y reciprocamente se reconocen.

EXPONEN:

1º.- Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en fecha 14 de julio de 19 [redacted] aprobó el convenio suscrito el día 20 del mismo mes y año entre esta Corporación y Doña. Margarita y Doña. Francisca Estarellas Morro y Doña Isa Morro Roca, relativo al "Parque de Ses Fontanellas", facultando al Ilmo Sr. Alcalde para que pueda suscribir los correspondientes documentos públicos.

2º.- El meritado convenio establece que la Unidad de Actuación se desarrollará por el sistema de compensación y ha tenido su reflejo en las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana vigente, Código 24.2, estableciéndose su ejecución en la etapa de 0 a 2 años desde la aprobación definitiva del mismo.

3º.- El Excmo. Ayuntamiento de Palma, en virtud de escritura pública de compraventa otorgada por Doña. Isabel Morro Roca, por sí y en representación de sus hijas Doña Margarita y Doña Francisca Estarellas Morro el día 24 de agosto de 1981 ante el Notario D. Rafael Gil Mendoza, con el nº 2.071 de su protocolo, adquirió los siguientes terrenos comprendidos en la citada Unidad de Actuación: "Parcela de terreno procedente de Predio Son Sunyer, del término de esta Ciudad, de cabida dos mil ochocientos dos metros cuadrados, lindante por frente (Sur) con la Avenida Nacional; por la derecha entrando (Este) con la confluencia de dicha Avenida y con el desvío de la carretera Palma-Arenal; por la izquierda (Oeste) con terrenos remanentes de la que se segrega y por el fondo (Norte) con dicho desvío de la carretera Palma-Arenal.

4º.- De la Escritura pública a que se refiere el apartado anterior debe destacar:

A.- Que la transmisión de la propiedad de tales terrenos al Ayuntamiento se efectuó con carácter oneroso, siendo el precio de venta el catorce millones diez mil pesetas (14.010.000'P).

B.- como se hace constar expresamente en dicha escritura pública de compraventa el destino de la parcela en cuestión será el de Zona Verde pública.

5º.- La Entidad Mercantil "Fontanelles Parque S.A." ha adquirido, en relación a los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación 24.2 las siguientes propiedades que constituyen la totalidad de los terrenos comprendidos en la indicada unidad de actuación, con excepción de la parcela adquirida por el Ayuntamiento a que se refiere el expositivo tercero

A.- de tres fincas que correspondían a las anteriores propietarias Doña Margarita y Doña Francisca Estarellas Morro y Doña Isabel Morro Roca, e virtud de escritura pública de ampliación de capital otorgada ante el Notario de Palma D. Miguel Antich Pujol el día 13 de abril de 1988, con el número 689 de su protocolo.

B.- las restantes fincas, con excepción de la de propiedad municipal, cuya titularidad dominical, en el momento de suscribirse el convenio, resultaba ser de D. Miguel y Doña Ana Morey Sarasola y Doña Ana Cerdá Mayol.

Todo ello según se desprende de las Actas de manifestación realizadas por éstas ante el mismo fedatario, D. Miguel Antich Pujol, el día 5 de octubre de 1988.

Todo ello acreditado mediante fotocopias de dichos documentos aportados al expediente administrativo por la Entidad "Fontanelles Parque S.A." como Anexos números DOS, TRES, CUATRO, y CINCO se unen al presente documento, fotocopias de la escritura pública de compraventa de la parcela de propiedad municipal, de la escritura pública de ampliación de capital así como de las actas notariales de manifestación antes citadas.

6º.- Por D. Pablo Catalá Roca, en fecha 6 de octubre de 1988 se ha interesado la aprobación del Proyecto de Compensación, de conformidad con el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/78 de 25 de agosto, por estimarse que se trata de propietario único.

7º.- Ello ha motivado que se suscitaran dudas sobre la apreciación de la existencia de un único propietario al poder interpretarse los terrenos adquiridos por el Ayuntamiento de dominio y uso público y por tanto compatibles con los de cesión obligatoria y gratuita o, por el contrario entenderse que el Ayuntamiento adquirió unos derechos de aprovechamiento urbanístico lucrativo que han de ser compensados en la ordenación final, a fin de evitar entre otras cosas la posible existencia de un lucro injusto por parte de los particulares afectados.

Se acompaña al efecto sendos informes jurídicos del Sr. Secretario General de la Corporación, de los Sres. Letrados Asesores Municipales y otro presentado por la entidad "Fontanelles Parque, S.A." como Anexos nº 1, 2 y 3.

Tras diversas conversaciones mantenidas entre esta corporación y sus representantes de la citada Entidad, a los fines de conciliar ambos criterios y al mismo tiempo el alcanzar la justa distribución de beneficios y cargas urbanísticas, ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio que se regirá por las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- En virtud del principio de Economía Procesal el - Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda aprobar conjuntamente con este Convenio el Proyecto de Compensación correspondiente a la U. A.= 24.2, de las previstas en el Plan General de Ordenación Urbana - que ha sido presentado por la Entidad "Fontanelles Park, S.A." , una vez que ha sido informado favorablemente por los Servicios - Técnicos Municipales.

SEGUNDA.- "Fontanelles Park, S.A.", se obliga a ejecutar a= sus expensas, las obras de urbanización que se especifican en el Anexo SEIS, concernientes a determinado sector de dominio públi= cō. Para ellos "Fontanelles Park, S.A.", presentara el oportuno proyecto de dotación de servicios para su aprobación por este -- Ayuntamiento de acuerdo con el citado Anexo y con la resultante= normativa vigente.

TERCERA.- De entre las obras a las que se refiere el merita= do Anexo SEIS, deben distinguirse:

a) Las incluidas en la propia U.A. 24.2 respecto a las cuales, además de las demás limitaciones urbanísticas, no podrán ser ocu= pados los edificios que se construyan en la indicada Unidad de - Actuación, en tanto estas no estén totalmente finalizadas y reci= bidas por este Ayuntamiento.

(b) Las situadas fuera de la indicada Unidad de Actuación 24.2= respecto a las cuales los firmantes del Convenio o quien de ellos traiga causa, 'estarán obligados a ejecutarlas tan pronto sean -- requeridos al efecto por el Ayuntamiento.

CUARTA.- De conformidad a lo establecido en los artículos -- 168 y 169 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Entidad "Fon= tanelles Park, S.A.", se compromete, especialmente a hacer cons= tar en el Registro de la Propiedad lo siguiente: "Los terrenos lu= crativos privados resultantes, incluidos en la Unidad de Actuación 24.2, quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obli= gaciones inherentes al sistema y, además, en el presente caso, con= juntamente con tales obligaciones, quedará obligada a ejecutar -- las obras de urbanización que se incluyen en el Plano anexo a es= te Convenio, en el modo y forma a que se refiere la cláusula TER= CERA, según Proyecto de dotación de Servicios, a presentar por -- "Fontanelles Park, S.A.", que deberá ser aprobado por este Ayunta= miento. La presente carga, en los términos expresados, deberá -- hacerse constar expresamente en cualquier transmisión total o par= cial de los terrenos incluidos en dicha Unidad de Actuación, con= siderandose subrogados en el cumplimiento de la integridad de di= cha carga los posibles terceros adquirentes de los terrenos de re= ferencia.

QUINTA.- La licencia de obras del edificio incluido en la ci= tada Unidad de Actuación, será otorgada por el Consejo de Gerencia del Excmo. Ayuntamiento de Palma, una vez presentado por la Enti= dad "Fontanelles Park, S.A." el proyecto de dotación de servicios de conformidad a la normativa urbanística vigente.

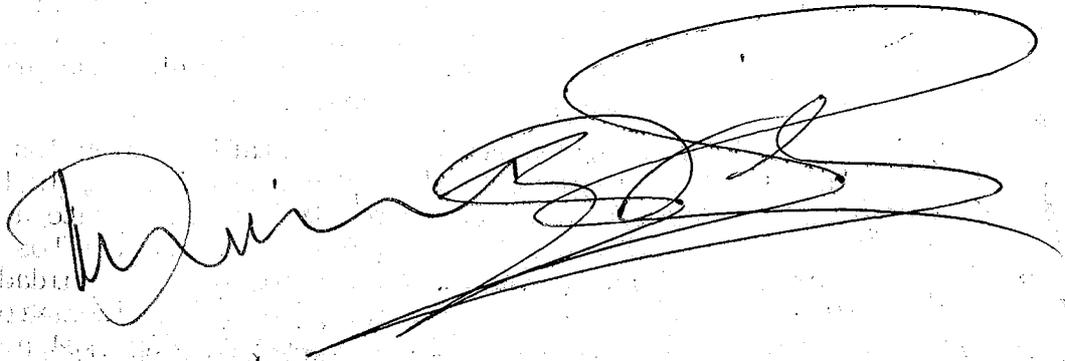
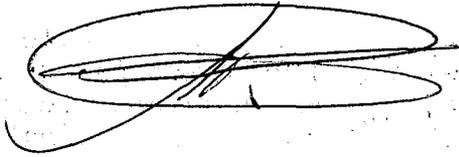
SEXTA.- Todos los gastos provocados por la protocolización no= tarial e inscripción en el Registro de la Propiedad del presente=

Convenio, a las que se comprometen "Fontanelles Park, S.A.", - serán a cargo de ésta.

SEPTIMA.- Con las presentes estipulaciones se entendera modificado en lo pertinente, el Convenio Urbanístico al que se ha hecho mención en el expositivo Primero, en cuanto se oponga al presente Convenio.

OCTAVA.- La validez de este Convenio, queda concionada a la ratificación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.

Y en prueba de su conformidad, se extiende el presente documento por duplicado y a un solo efecto, que firman todos los Señores comparecientes en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.



27. 4. 89

VH

U XL

PROPUESTA AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

NEGOCIADO DE EJECUCION DE PLANES

INFORME DEL JEFE DE NEGOCIADO.

Por D. Pablo Catalá Riera, en representación de la Entidad "Fontanelles Parque, S.A.", se ha presentado para su aprobación municipal el Proyecto de Compensación correspondiente a la Unidad de Actuación 24.2, de las previstas en el Plan General de Ordenación Urbana.

Habiéndose suscitado ciertas dudas sobre la apreciación de la existencia de un único propietario al poder interpretarse los terrenos adquiridos con anterioridad por este Ayuntamiento de dominio y uso público y por tanto, compensables con los de Cesión obligatoria y gratuita o, por el contrario, entenderse que el Ayuntamiento adquirió unos derechos de aprovechamiento urbanístico lucrativo que han de ser compensados en la ordenación final, a fin de evitar entre otras cosas la posible existencia de un lucro injusto por parte de los propietarios afectados, tras diversas conversaciones mantenidas entre esta Corporación y las representantes de la citada Entidad, a los fines de conciliar ambos criterios y al mismo tiempo alcanzar la justa distribución de beneficios y cargas, en fecha 20 de Octubre de 1.988 se ha firmado un Convenio Urbanístico. El Proyecto de Compensación ha sido informado favorablemente por la Unidad Técnica de Gestión.

En su consecuencia, en aras del principio de economía procesal, se estima oportuno presentar simultaneamente a la aprobación del Excmo. Ayuntamiento Pleno el Proyecto de Compensación y Convenio Correspondiente.

Es por lo que, de conformidad a lo establecido en los artículos 3 y 5 del Reglamento de Gestión Urbanística; el artículo 22 de la Ley 7/85 de 2 de Abril; el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto de 25 de Agosto de 1.978, el Jefe del Negociado que suscribe, es de la opinión de que por el Consejo de Gerencia puede elevarse al Excmo. Ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta de resolución, para que si lo tiene a bien, adopte el

A C U E R D O

19.- Ratificar el Convenio Urbanístico suscrito entre este Ayuntamiento y la Entidad "Fontanelles Parque, S.A.", en fecha 20 de Abril de 1.989, en relación a los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación 24.2, a los fines de conciliar unos posibles derechos de aprovechamiento urbanístico adquiridos por este Ayuntamiento en terrenos comprendidos en la indicada Unidad de Actuación con la figura de la citada Entidad como propietaria única



./...

de dichos terrenos y al mismo tiempo, alcanzar entre otros extremos, la justa distribución de beneficios y cargas.

2º.- Facultar al Ilmo. Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos y la intervención en todos los tramites e incidencias que se deriven del Convenio de referencia, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Palma.

3º.- En su consecuencia, aprobar de conformidad el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto de 25 de Agosto de 1.978, el Proyecto de Compensación correspondiente a la Unidad de Actuación 24.2. Si bien, según el informe emitido por la Unidad Técnica de Gestión, los planos acompañados al Proyecto, deberán ser firmados por Técnico Competente y visados debidamente, como condición a la aprobación del Proyecto de Compensación.

4º.- Requerir a la Entidad "Fontanelles Park, S.A.", para que, previa protocolización notarial proceda a la inscripción en el Registro de la Propiedad tanto del Proyecto de Compensación -- de la Unidad de Actuación 24.2, como del Convenio Urbanístico, -- suscrito el 20 de Abril de 1.989, en relación a los terrenos comprendidos en la indicada Unidad de Actuación siendo a su cargo -- los gastos que ello ocasione.

Palma de Mca, a 20 de Abril de 1.989
EL JEFE DE NEGOCIADO
DE EJECUCION DE PLANES

Fdo.: Antonio Chacártegui Gayá

Conforme a la propuesta
que antecede,
EL SR. GERENTE DE URBANISMO

Fdo.: Angel García de Jalón Lastra

**Aprobada por el Consejo de Gerencia
de Urbanismo, en sesión celebrada
el día de ayer.**

Palma a 27 ABR. 1989

El Secretario,

Aprovat per l'Ajuntament ple en
sessió ordinària de data d'avui.

Palma, 27 ABR. 1989

EL SECRETARI

