

Cº. Son Valenti.

Cº. 8h

En Palma de Mallorca, a veinte de
REUNIDOS: Noviembre de 1992.

De una parte, D. JUAN FAGEDA AUBERT, en su condición de Alcalde Presidente del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALMA, asistido por el Sr. Secretario General de la Corporación.

De otra, D. FRANCISCO ROSSELLO BELTRAN, mayor de edad, casado, vecino de esta Ciudad, Camino de Jesús s.n., Predio Son Valenti y D.N.I. nº 41.374.583.

D. GABRIEL AMER SOLIVELLAS, mayor de edad, casado, vecino de esta Ciudad, Via Roma, 5 entlo. y D.N.I. nº 41.352.029.

D. JUAN GONZALEZ DE CHAVES ALEMANY, mayor de edad, casado, domiciliado en esta Ciudad, C/ Gater 3, y D.N.I. nº 41.394.045.

Las partes actúan, a saber:

El Sr. FAGEDA AUBERT en su expresada condición.

D. FRANCISCO ROSSELLO BELTRAN en su propio nombre y derecho y además como Administrador único de la entidad mercantil SON VALENTI, S.L. constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura de fecha 31 de Diciembre de 1.991 otorgada por el Notario de Calvia D. Alberto Ramón Herrán Navasa.

Los Sres. AMER SOLIVELLAS y GONZALEZ DE CHAVES ALEMANY en su condición de Administradores mancomunados de la entidad mercantil VENT DE LLEVANT, S.L. constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura de fecha 29 de Octubre de 1.991 otorgada por el Notario de Palma D. José M^a Feliu Bauzá.

Las partes EXPONEN:

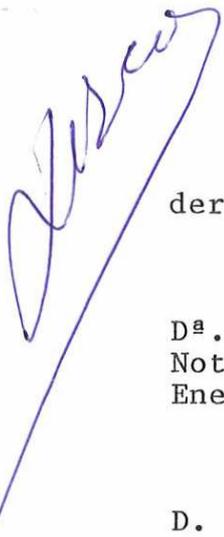
I.- Que los comparecientes Sres. ROSSELLO BELTRAN, SON VALENTI, S.L. y VENT DE LLEVANT, S.L. son dueños de las fincas que se describen:

- a) VENT DE LLEVANT, S.L., y SON VALENTI, S.L., por mitades indivisas de la porción de terreno procedente del predio Son Valenti en término de esta Ciudad, lindante al Norte con Camí dels Reis; Este, Torrente de Sa Riera; Sur, porción afectada por la Via de Cintura o zona de influencia de la misma y en parte, porciones segregadas y transmitidas a Prebetong Balears, S.A., y por Oeste Carretera de Puigpunyent y finca de Prebetong Balears, S.A.

- b) D. FRANCISCO ROSSELLO y VENT DE LLEVANT, S.L. por mitades indivisas de la porción de terreno procedente del predio denominado Son Valenti; lindante por Norte, con porción de Son Valenti afectada por la Via de Cintura; por Sur y Este con Torrente de Sa Riera y por Oeste con Carretera de Puigpunyent.

- c) VENT DE LLEVANT, S.L. propietaria de la porción de terreno procedente de Son Valenti lindante al Norte, con finca de Prebetong Balears, S.A.; por Oeste, con porción de igual procedencia comprensiva de la casa propia de D. Francisco Rosselló Beltran; Sur, Via de Cintura y su zona de influencia, y por Este, finca de Prebetong Balears, S.A. y en pequeña parte con remanente del que se segregó.

- d) D. FRANCISCO ROSSELLO propietario de la porción de terreno procedente de Son Valenti; lindante al Norte, con finca de Prebetong Balears, S.A.; Oeste Carretera de Puigpunyent; Sur, Via de Cintura y su zona de influencia, y Este, con finca propiedad de Vent de Llevant, S.L.



Los comparecientes son titulares de sus respectivos derechos a saber:

D. FRANCISCO ROSSELLO BELTRAN en virtud de herencia de D^a. Antonia Beltran Garcia, segun escritura autorizada por el Notario que fue de Palma D. Germán Chacártegui, de fecha 31 de Enero de 1.976.

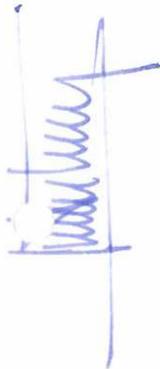


SON VALENTI, S.L. en virtud de aportación efectuada por D. Francisco Rosselló Beltran en escritura de constitución otorgada por el Notario D. Alberto Ramón Herrán Navasa en fecha 31 de Diciembre de 1.991.



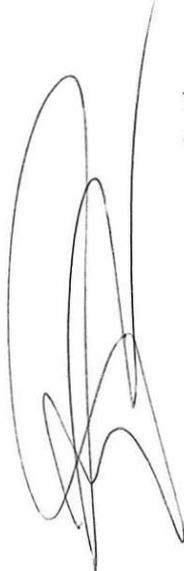
VENT DE LLEVANT, S.L. por compra a D^a. Juana y D^a Coloma Beltran Garcia en virtud de escritura otorgada ante el Notario D. Miguel Tomás Sorell, en fecha 23 de Enero de 1.992.

II.- Dichos terrenos están clasificados como suelo urbanizable programado en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión del Programa de Actuación del P.G.O.U., adoptado por el Pleno del Consell Insular.



III.- El Ayuntamiento tiene interés en destinar parte de la superficie del S.U.P. SON VALENTI a albergar el equipamiento de ampliación del Cementerio Municipal con ubicación concreta de dicho equipamiento y de la zona verde del Plan Parcial en el sector Sur de la Via de Cintura, conforme se estipulará en la Cláusula Primera.

IV.- Asimismo se preve, segun conformidad de las partes, la ubicación de la totalidad del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial en la Zona Norte de la Via de Cintura, tal como se especifica igualmente en la Cláusula Primera.



V.- Puestas de acuerdo las partes, celebran Convenio Urbanistico sobre la base de los expositivos anteriores y con arreglo a las siguientes:

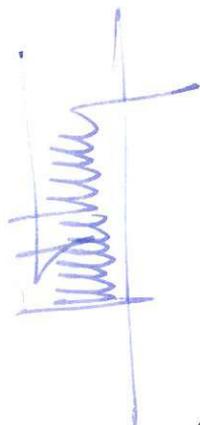


ESTIPULACIONES

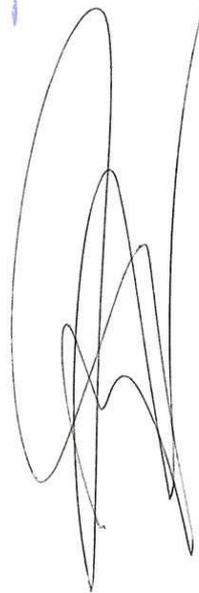


Primera.- En desarrollo del sector S.U.P. de SON VALENTI LOS PROMOTORES presentarán el correspondiente Plan Parcial que establecerá la distribución de usos y aprovechamientos que quedan definidos en el documento gráfico adjunto. De acuerdo con ello, en la zona situada al sur de la Via de Cintura se situará una porción de suelo destinada a equipamiento municipal y otra destinada a la Zona Verde correspondiente al Plan Parcial, siendo la superficie de esta última la que corresponda de conformidad a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento.

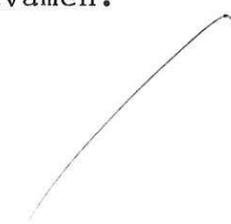
Segunda.- La zona situada al Norte de la Via de Cintura será destinada en su integridad a albergar la totalidad del aprovechamiento lucrativo privado que corresponde al sector, así como los demás usos que sean exigibles conforme a las previsiones del citado Reglamento de Planeamiento.



Tercera.- Además de las cesiones que correspondan al Plan Parcial, conforme al art. 20 de la Ley del Suelo, LOS PROMOTORES cederán gratuitamente al AYUNTAMIENTO DE PALMA la superficie destinada a equipamiento municipal, como en definitiva resulte en el Plan Parcial, corriendo a cargo del AYUNTAMIENTO la ejecución de la Urbanización en toda la zona situada al Sur de la Via de Cintura, excepto la zona verde que será ejecutada por los promotores de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial.



Asimismo LOS PROMOTORES cederán al AYUNTAMIENTO DE PALMA una superficie de 2.000 m². de techo lucrativo de uso característico y de situación y edificabilidad medias del polígono situada en la zona norte de la Via de Cintura. Tal superficie se cederá totalmente urbanizada y libre de carga o gravamen.



Cuarta.- Con dichas cesiones se entenderá cumplida las obligaciones de cesión establecidas en el Artº 20-1 a) y b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Quinta.- Las cesiones a que se ha hecho referencia en las dos cláusulas anteriores se materializarán y harán efectivas mediante el Proyecto de Compensación, cuya aprobación definitiva supondrá título de transmisión a favor del Ayuntamiento.

Sexta.- No obstante, y sin que ello suponga titulo alguno de transmisión del dominio y a los solos efectos de ejecución de la obra, LOS PROMOTORES autorizan en este acto al AYUNTAMIENTO y a partir de esta fecha, la ocupación del suelo destinado a equipamiento municipal, en el bien entendido que la ocupación deberá cesar siempre a requerimiento de LOS PROMOTORES en el momento en que se acredite en su caso la inviabilidad del desarrollo del poligono con los aprovechamientos actuales, o por el transcurso de 20 meses a partir de la presentación de la documentación completa y conforme a normativa, por parte de los promotores, si en dicho término no se ha logrado la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Compensación. En tales supuestos, el Ayuntamiento deberá cesar de inmediato la ocupación autorizada, y dejar los terrenos en el ser y estado en que se encuentran en la fecha de la firma de este documento. En caso contrario deberá adquirir dichos terrenos iniciando dentro de los dos meses siguientes al requerimiento, expediente de valoración de dichos terrenos, valorándose su total aprovechamiento segun su situación urbanística actual, es decir como S.U.P.

Liso

La ocupación temporal, desde la fecha en que se autorice la ocupación hasta la efectividad de la compra será indemnizada de acuerdo con lo dispuesto en el Título IV de la Ley de Expropiación Forzosa. Si el pago se demorase más de seis meses desde el inicio del expediente de valoración se devengarán intereses según lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Q

Alcald

Los promotores hacen constar, a los efectos de la autorización otorgada, que en los terrenos a ocupar, y en una superficie de unos 10.000 m². existe un arrendatario que destina su actividad a desguace y chatarrería. El Ayuntamiento, procederá a desalojo del citado arrendatario, sin que ello suponga tampoco adquisición de derechos o facultades diferentes de la nueva autorización de ocupación, en los términos expuestos. Los costes del desalojo serán reembolsados por los propietarios, al constituirse Junta de Compensación o, si es propietario único, al aprobarse el Proyecto de Compensación. La indemnización no podrá exceder del valor de expropiación de los derechos arrendaticios.

Septima

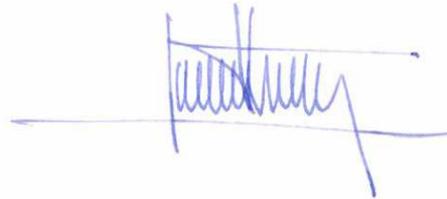
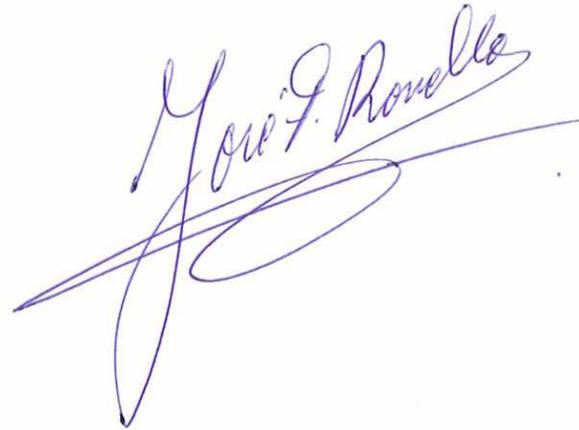
Septima.- En el caso de compra según lo dispuesto en la cláusula anterior, quedarán sin efecto los compromisos de cesión de la cláusula tercera, aplicándose en este caso el Art^o 154-2^o del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

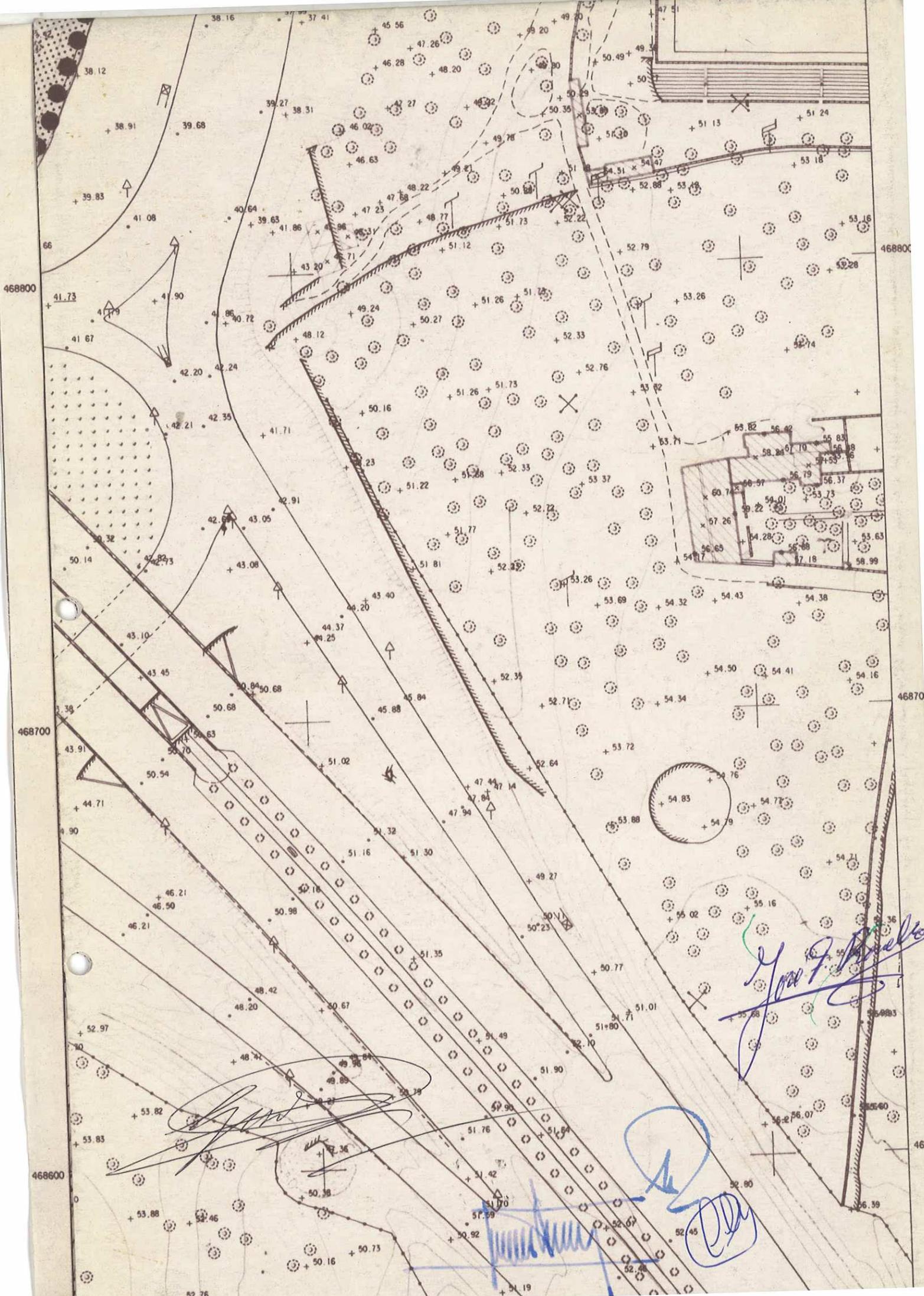
Octava

Octava.- Los propietarios seguirán utilizando el almacén agrícola situado en la zona de ampliación de cementerio, hasta tanto no sea su ocupación imprescindible por razón de ejecución de las obras que el Ayuntamiento haya de realizar en la zona. Debiendo comunicar con una antelación de un mes tal circunstancia.



Novena.- La no aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión previstos en el presente convenio, no conferirá a favor de los particulares otros derechos que los contemplados específicamente en las cláusulas anteriores, ni generará a favor de los mismos otras indemnizaciones que las previstas en el Título VI del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.





John F. [Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]