

C0004-01.CON

En Palma, a 1 de Agosto de dos mil

REUNIDOS

De una parte, D. **JUAN FAGEDA AUBERT**, Alcalde presidente del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, asistido por el Secretario Acctal. de este Ayuntamiento, D. José María Mir de la Fuente.

Y de otra, D. **JUAN RAFAEL GÁLEA EXPÓSITO**, con D.N.I. nº 30.177.200, en nombre y representación de HANSA URBANA, S.A. con CIF A-03402468 y domicilio en Alicante, Avda. Costa Blanca nº 139. Interviene en calidad de Apoderado, adjuntando copia de los poderes correspondientes.

Y D. **SEBASTIAN SALAS FONT**, con DNI 41.228.912-D, y domicilio en Avda. Alemania, núm. 6 de Palma de Mallorca, actuando en nombre propio.

Ambas partes en el concepto en que intervienen, con plena capacidad jurídica y de obrar, según expresamente manifiestan,

EXPONEN

I.- Que D. **SEBASTIÁN SALAS FONT** y la entidad mercantil HANSA URBANA, S.A. son propietarios de los terrenos que a continuación se describen:
Porción de terreno procedente del predio Son Dameto D'Alt, en término de esta Ciudad, con casa rústica. Mide una superficie de 193.642 m². Linda: Nort-Este con el Camino Vecinal de la Vileta y al Nort-Oeste con la Vía de Cintura .

Le pertenecen a HANSA URBANA, S.A. por compra en escritura otorgada el día 23 de Marzo 2000 ante el Notario D. Luis Pareja Cerdó, Inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma con el número 2000/4053 en fecha 4 de Mayo del 2000 y a D. Sebastián Salas Font a título de herencia.

Dichos terrenos con una superficie total de 193.642 metros cuadrados, se incluyen en el perímetro de los terrenos del SUNP 33-01 "Son Dameto d'Alt", con una superficie total., según el PGOU de 211.650 metros cuadrados. Por lo que ambos propietarios los son del 91,4916 % de los terrenos de dicho sector.

II.- Que en el PGOU aprobado definitivamente por el Consell Insular de Mallorca el día 23 de Diciembre de 1.998, han sido clasificados los mencionados terrenos, como Suelo Urbanizable no Programado.

III.- Que HANSA URBANA, S.A. y D. SEBASTIÁN SALAS FONT están interesados en urbanizar dichos terrenos.

IV.- Que la disposición transitoria cuarta de la Ley 6/99 de 3 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial, fija los límites de crecimiento del suelo urbano y urbanizable, que incluye el urbanizable programado y el no programado en la terminología del PGOU, o apto para la urbanización destinado a los usos residencial, turísticos o mixtos; debiendo el Ayuntamiento decidir, de entre aquellas clases de suelo, cuales deben formar parte de las previsiones sin sobrepasar aquellos límites.

V.- Que la disposición transitoria séptima de la Ley 6/99 de 3 de abril, antes mencionada, otorga a los Ayuntamientos un plazo de seis meses desde la entrada

en vigor de las mismas, para que se notifique al Govern Balear y a la CIUM los terrenos que consideren que son prioritarios a los efectos de su ordenación y posterior urbanización.

VI.- Que tanto la entidad HANSA URBANA, S.A., como D. SEBASTIÁN SALAS FONT y el Excmo. Ayuntamiento de Palma están interesados en que se lleve a cabo la ordenación de los terrenos descritos en el Exponendo I, por medio de la redacción de los instrumentos previstos en la Ley del Suelo, en el más breve plazo posible.

En base a ello,

PACTAN

I.- El Ayuntamiento incluirá en la relación de prioridades que remitirá al Consell de Govern de la CAIB y a la CIUM, a los efectos de que mantengan la clasificación de urbanizables, los terrenos que el PGOU clasifica como suelo urbanizable no programado, bajo la denominación de Son Dameto d' Alt.

II.- La inclusión en la mencionada relación de prioridades supondrá, para los propietarios incluidos en el ámbito de la actuación urbanística definida y en la forma que de mutuo acuerdo se convenga, la inmediata asunción de contribuir, como mejora, a la consecución de los objetivos del planeamiento general, sobre obtención de sistemas generales de espacios libres o equipamientos comunitarios, etc., aunque tales obligaciones hubieran de cumplirse fuera del ámbito territorial concreto a que afecte la unidad que se programe. Todo ello con independencia de las cesiones que obligatoriamente les correspondan, por aplicación de los preceptos de la Ley del Suelo Texto Refundido, a los suelos clasificados como urbanizables.

La contribución como mejora en la consecución de los objetivos expuestos en el párrafo anterior, deberá incluirse obligatoriamente en el Programa de Actuación Urbanística como carga urbanística para todo el sector.

III.- La entidad HANSA URBANA, S.A. y D. SEBASTIÁN SALAS FONT, en proporción a la propiedad de cada uno, cumplimentarán la obligación de mejora asumida en el párrafo mediante el pago de CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES TRESCIENTAS MIL pesetas, (423.300.000 pts.) equivalente a 2.000 ptas/m² de la superficie total establecida en el PGOU. Cantidad que no podrá ser incrementada en ningún concepto, y que será hecha efectiva:

- 70.550.000. ptas en este acto, mediante cheque conformado (o bancario)
- 352.750.000 ptas mediante pagaré de vencimiento el día 20 de diciembre de 2.000, avalado por entidad bancaria, que se entrega también en este acto.

Se acompaña plano definidor de la superficie del sector que, firmado por ambas partes convenientes, forma parte integrante del presente pacto.

IV.- Cumplidas las previsiones anteriormente establecidas la entidad que proceda a la urbanización de los terrenos deberá presentar, en el plazo de seis meses, a contar de la fecha en que se comunique a HANSA URBANA, S.A. y a D. Sebastián Salas Font el acuerdo que mantiene la clasificación de sus terrenos como urbanizables, el Programa de Actuación Urbanística con las formalidades previstas en el art. 222 y ss. del reglamento de Gestión Urbanística; cuyo contenido deberá incluir las determinaciones que se establecen en el art. 219 del mismo texto legal, además de aquellas obligaciones de planeamiento y ejecución se impongan por la Corporación en desarrollo de los apartados 2 y 3 del art. citado.

V.- El Ayuntamiento, una vez presentado el mencionado programa de actuación urbanística se compromete a tramitarlo, en el ámbito de sus competencias, con la máxima diligencia, así como facilitar los trámites para la tramitación conjunta de aquél con los instrumentos de planeamiento y de ejecución, en su caso, que sean adecuados para su desarrollo.

VI.- El Ayuntamiento no exigirá de los promotores de la actuación urbanística otros deberes que los que les comportara la transformación del suelo clasificado como urbanizable previstos en el art. 18 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1.998.

VII.- En el supuesto que, por causas ajenas a la voluntad municipal y del promotor, no se pudiera alcanzar el objetivo de la ordenación y urbanización de los terrenos descritos en el presente convenio, la entidad HANSA URBANA, S.A. y D. Sebastián Salas Font no podrán exigir del Ayuntamiento indemnización alguna por daños y perjuicios.

VIII.- En el supuesto anterior, el Ayuntamiento se compromete a la devolución, sin intereses, de las cantidades abonadas por el promotor como mejora y a las que se ha hecho mención en el apartado III del presente convenio. La devolución de la cantidad de ptas, será hecha efectiva mediante la inclusión de partida presupuestaria correspondiente en el presupuesto del ejercicio siguiente a aquél en el que se produzca la resolución que imposibilite la ordenación o su ejecución.

Se perderá el derecho a la devolución prevista en el párrafo anterior, en el caso que la tramitación del expediente de ordenación y/o ejecución estuviera paralizado más de seis meses por causa imputable al promotor.

IX.- Las partes haciendo expresa renuncia de su fuero propio, acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este convenio la Jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Palma de Mallorca.

El Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de Palma de Mallorca

Fdo.- Juan Fageda Aubert

El Secretario Acctal.
Ayuntamiento de Palma de Mallorca

Fdo.- José María Mir de la Fuente

El representante de HANSA URBANA SA

Fdo.- Sebastián Salas Font

Fdo.- Juan Rafael Gálea Expósito

