

CONVENI URBANÍSTIC

núm. C06/01 A

“SON FERRAGUT”

AJUNTAMENT DE PALMA – PROMOCIONES SON DAMETO SA

22/12/2006

SERVEI D'EXECUCIÓ DE PLANS I CONVENIS

1

Ajuntament  de Palma

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL
AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA Y
LA ENTIDAD PROMOCIONES SON DAMETO
S.L. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN
CENTRO DE ATENCIÓN Y EDUCACIÓN
SOCIAL EN SON FERRAGUT.**

Palma, a 22 de diciembre de 2006

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA Y LA ENTIDAD PROMOCIONES SON DAMETO S.L. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE ATENCIÓN Y EDUCACIÓN SOCIAL EN SON FERRAGUT.

En Palma de Mallorca a 22 de diciembre de 2006

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. **SR. D. RODRIGO DE SANTOS LÓPEZ**, Regidor del Área de Urbanismo y Coordinación del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, asistido por el Vicesecretario- Director de la Secretaria de la Junta de Gobierno de Palma, D. José M^a Mir de la Fuente.

D. CRISTOBAL SASTRE JUAN, mayor de edad, con DNI 43.030.474 G, con domicilio en Palma de Mallorca, C/ Joan Ripoll i Trobat nº 2, esquina C/ Dragonera, actuando en representación de la entidad **PROMOCIONES SON DAMETO, S.L.** entidad con mismo domicilio y con CIF B-07.461.411.

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

MANIFIESTAN

PRIMERO.- La entidad **PROMOCIONES SON DAMETO, S.L.** es miembro de la Junta de Compensación de Son Ferragut con un participación del 80,91% y en el desarrollo del mismo la Junta de Compensación de Son Ferragut está obligada a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Palma de Mallorca el 10% del Aprovechamiento medio del citado Plan Parcial de Son Ferragut (SUP 51-01).

A los puros efectos de la determinación del valor de los terrenos de cesión obligatoria en el ámbito del SUP 51-01, los servicios técnicos municipales han valorado la totalidad del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento de Palma, tanto por cesión gratuita como por propietario de terrenos incluidos en dicho Sector, en la cifra de **2.840.065,77 €**.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento tiene intención de llevar adelante la construcción de un Centro de Atención y Educación Social para dar respuesta a las situaciones de emergencia y paliar la escasez de este tipo de actuaciones, así como ofertar a sus


Ajuntament de Palma

administrados un producto adecuado a sus necesidades. La construcción del edificio se debe desarrollar de acuerdo con el cuadro de necesidades que ha sido establecido por la Regiduría de Serveis Socials. Se adjunta cuadro de necesidades así como informe de los Servicios Sociales de la Corporación Municipal justificando el carácter social del Centro de atención y educación social. Su ejecución se realizará en la parcela F del Plan Parcial de Son Ferragut, que cuenta con una superficie de 17.514,17 m².

El programa previsto para dichos terrenos consiste en la redacción de los proyectos básico y de ejecución del edificio aludido y, una vez debidamente aprobados, la construcción del mismo de acuerdo con el cuadro de necesidades aludidas en el documento adjunto al presente convenio, que contempla que sea un edificio de 2 plantas.

La valoración de las obras del centro de acogida con una superficie construida de 2.061,54 metros cuadrados, según valoración económica que se adjunta, se ha fijado por ambas partes en la cantidad de 2.840.065,77 € IVA incluido.

TERCERO.- La entidad Promociones Son Dameto, S.L. con la participación del 80,91% en dicha Junta ha ofrecido al Ayuntamiento de Palma de Mallorca la posibilidad de sustituir la cesión de terrenos calificados como residenciales en el ámbito del mencionado suelo urbanizable en concepto de cesión del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento de Palma en dicho Proyecto de Compensación de Son Ferragut, por otras actuaciones que el Ayuntamiento precise en desarrollo de su política social.

CUARTO.- Conocidas por la Junta de Compensación de Son Ferragut las necesidades descritas en el expositivo SEGUNDO del presente documento, han consentido a que la entidad Promociones Son Dameto, S.L., como miembro integrante de la misma, oferte al Ayuntamiento la posibilidad de sustituir la cesión que le corresponde del aprovechamiento en el ámbito del SUP 51-01 de Son Ferragut por la asunción de la construcción del edificio aludido en dicho expositivo, de acuerdo con las necesidades expresadas en el documento aludido

La Asamblea Extraordinaria de la Junta de Compensación de Son Ferragut de fecha 25 de Enero de 2.006 aprobó la modificación del proyecto de Compensación para ajustarlo al presente convenio urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca y la entidad Promociones Son Dameto, S.L. Se adjunta Certificado de la citada junta firmada por el Secretario de la Junta de Compensación en el que se declara la firmeza del citado acuerdo.

QUINTO.- El Ayuntamiento estima aceptable la propuesta como pago del aprovechamiento que le corresponde en el SUP 51-01 de Son Ferragut, y la sustitución del aprovechamiento municipal deberá concretarse en la forma siguiente:

Ajuntament de Palma

- 1) La redacción de los proyectos básico y de ejecución a nombre del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, del Centro de Atención y Educación Social para necesidades de carácter social.
- 2) Construcción del edificio de acuerdo con las necesidades reflejadas en anexo adjunto.
- 3) El plazo para la entrega de los proyectos básico y de ejecución será de 2 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación
- 4) Los proyectos básicos y de ejecución deberán ser informados por los Servicios Técnicos Municipales.
- 5) Las obras de construcción no podrán exceder del plazo que se le haya concedido por el acto de aprobación de los indicados proyectos.

Todas las modificaciones y sugerencias que a juicio del Ayuntamiento deban introducirse en ambos proyectos serán de cuenta de la entidad Promociones Son Dameto S.L., siempre que éstas no supongan un incremento del presupuesto del 3%.

En base a lo anterior.

PACTAN

I.- El Ayuntamiento de Palma de Mallorca acepta la sustitución en la cesión de los terrenos incluidos en el Sector del SUP 51-01 de Son Ferragut, respecto al aprovechamiento lucrativo que le corresponde en dicho Sector de Son Ferragut; por las obligaciones a que hace referencia el expositivo quinto, con la finalidad expresada, por estimar que la solución propuesta presenta claras ventajas sobre las cesiones de terrenos en el ámbito del Plan Parcial de Son Ferragut.

II.- La entidad Promociones Son Dameto S.L, con el visto bueno de la Junta de Compensación de Son Ferragut de la que forma parte, a través del Proyecto de Compensación se adjudicará el aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento de Palma en el Plan Parcial de Son Ferragut, y como contraprestación se obliga a:

- 1) La redacción de los proyectos básico y de ejecución a nombre del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, del Centro de Atención y Educación Social para necesidades de carácter social en la parcela F del Plan Parcial de Son Ferragut.
- 2) Construcción del edificio de acuerdo con las necesidades reflejadas en anexo adjunto.

Ajuntament de Palma

- 3) El plazo para la entrega de los proyectos básicos y de ejecución, que deberán ser informados por los Servicios Técnicos Municipales, será de 2 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.
- 4) Las obras de construcción no podrán exceder del plazo que se le haya concedido por el acto de aprobación de los indicados proyectos.

Todas las modificaciones y sugerencias que a juicio del Ayuntamiento deban introducirse en ambos proyectos serán de cuenta de Promociones Son Dameto S.L. siempre y cuando no supere un 3% del presupuesto establecido.

III.- El proyecto de compensación recogerá el contenido del presente convenio en cuanto a la sustitución del aprovechamiento lucrativo municipal.

IV.- No obstante lo establecido en el nº 3 del Pacto II, la entidad Promociones Son Dameto S.L. podrá presentar los proyectos básico y de ejecución con anterioridad al plazo indicado, para su examen por los técnicos municipales a los efectos de informe sobre su adecuación a la normativa urbanística en vigor y remisión a los organismos cuyas competencias estén afectadas.

V.- A los efectos de mantener el equilibrio de beneficios y cargas, con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, Promociones Son Dameto S.L. o entidad que la sustituya, se compromete a constituir aval en garantía del aprovechamiento lucrativo municipal por la suma de 2.840.065,77 € y mantenerlo durante el período comprendido entre la aprobación definitiva del proyecto de compensación y la recepción municipal de las obras de edificación del Centro de Atención y Educación Social.

Y en señal de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha del encabezamiento.

**Regidor del Área de Urbanismo
y Coordinación**


Fdo. Rodrigo de Santos López



PROMOCIONES SON DAMETO, S.L.


Fdo. Cristóbal Sastre Juan

**El Vicesecretario- Director de la
Secretaría de la Junta de Gobierno de Palma**


Fdo. José Mª Mir de la Fuente.

CENTRE MUNICIPAL D'EDUCACIÓ I ATENCIÓ SOCIAL
VALORACIÓN ECONÓMICA
PROMOCIONES SON DAMETO SL

PAGINA 1-3

oct-06

	SUPERFICIE	SUPERFICIE
	UTIL	TOTAL
ACCESO		
ENTRADA		
HALL PRINCIPAL	38,25	
ESPERA	4,30	
NÚCLEO ASCENSOR	3,95	
NÚCLEO ESCALERA	8,80	
TOTAL		55,30
ÁREA ADMINISTRATIVA		
ACCESO ADMISIONES	9,00	
ESPERA	6,40	
DIRECCIÓN	6,40	
TRABAJADOR LABORAL	6,40	
TRABAJADOR SOCIAL	6,40	
SALA USOS MÚLTIPLES	9,25	
ADMINISTRACIÓN	26,20	
ARCHIVO	15,50	
DISTRIBUIDOR	12,80	
TOTAL		98,35
ÁREA DE SERVICIOS		
TENEDERO DESCUBIERTO	10,40	
TENEDERO CUBIERTO	10,40	
LAVANDERÍA	20,30	
ALMACENES , JUEGOS DE CAMAS - TOALLAS	17,10	
ROPERO - CONSIGNA	5,05	
ALMACÉN COMIDA	21,20	
DISTRIBUIDOR	22,15	
NÚCLEO ASCENSOR	3,95	
TOTAL		110,55
ZONA MONITORES		
CONTROL MONITORES	7,60	
DESCANSO	7,00	
DESCANSO MONITORES	13,40	
VESTUARIO MONITORES	9,00	
TOTAL		37,00

CENTRE MUNICIPAL D'EDUCACIÓ I ATENCIÓ SOCIAL
VALORACIÓ ECONÓMICA
PROMOCIONES SON DAMETO SL

PAGINA 2-3
oct-06

ZONA DESCANSO

SALA DE LECTURA	13,20	
SALA TV	16,90	
DISTRIBUIDOR	18,90	
TOTAL		49,00

COMEDOR - COCINA

COCINA OFFICE	14,80	
COMEDOR	43,95	
DISTRIBUIDOR	18,90	
TOTAL		77,65

AULA TALLER

TALLER	76,30	
TOTAL		76,30

MÓDULO 1

DISTRIBUIDOR	16,90	
SALA MÓDULO 1	28,90	
ASEOS	15,10	
AULA POLIVALENTE 1	18,00	
AULA POLIVALENTE 2	18,00	
AULA POLIVALENTE 3	18,00	
TOTAL		114,90

MÓDULO 2

DISTRIBUIDOR	16,90	
SALA MÓDULO 2	28,90	
ASEOS	15,10	
AULA POLIVALENTE 1	18,00	
AULA POLIVALENTE 2	18,00	
AULA POLIVALENTE 3	18,00	
TOTAL		114,90

MÓDULO 3

DISTRIBUIDOR	16,90	
SALA MÓDULO 3	28,90	
ASEOS	15,10	
AULA POLIVALENTE 1	18,00	
AULA POLIVALENTE 2	18,00	
AULA POLIVALENTE 3	18,00	
TOTAL		114,90

MÓDULO INCONTINENCIA

CONSULTA 1	20,15	
CONSULTA 2	20,15	
TOTAL		40,30

SUP UTIL PB	889,15
SUP CONSTRUIDA PB	1240,00



CENTRE MUNICIPAL D'EDUCACIÓ I ATENCIÓ SOCIAL
VALORACIÓ ECONÓMICA
PROMOCIONES SON DAMETO SL

PAGINA 3-3
oct-06

ÁREA DE SERVICIOS

SALA REUNIONES	20,00	
COCINA - COMEDOR	19,00	
DESPACHO	10,20	
DESPACHO	10,20	
DESPACHO	10,20	
COCINA - COMEDOR	19,00	
JUEGO NIÑOS	10,90	
JUEGO NIÑOS	10,90	
NÚCLEO ASCENSORES	8,40	
NÚCLEO ESCALERA	8,80	
NÚCLEO ESCALERA	8,80	
DISTRIBUIDOR	81,35	
TOTAL		217,75

MODULO 1D (9 unidades)

ESTAR-OFFICE	19,35	
DISTRIBUIDOR	1,30	
DESPACHO	10,00	
BAÑO	6,30	
ALMACEN	2,00	
TOTAL		350,55

MODULO 2D (6 unidades)

ACCESO	1,70	
ESTAR	13,65	
OFFICE	10,05	
DISTRIBUIDOR	3,75	
DESPACHO 1	10,00	
BAÑO	6,30	
DESPACHO 2	10,00	
ALMACEN	3,00	
TOTAL		350,70

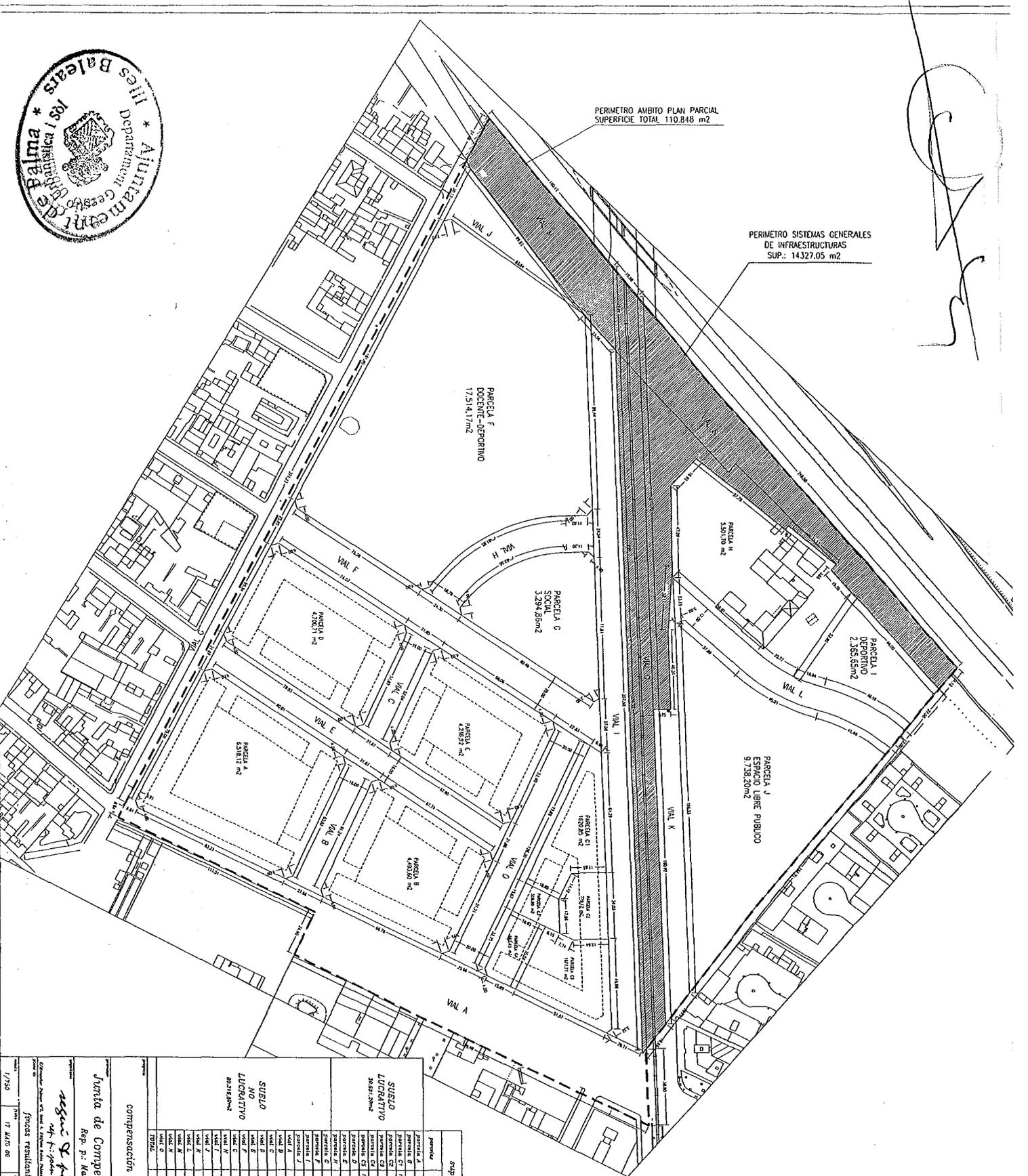
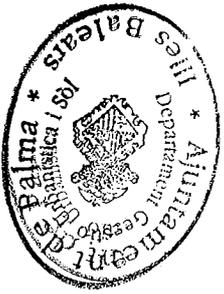
SUP UTIL PP	919,00
SUP CONSTRUIDA PP	1043,00

SUP UTIL TOTAL	1808,15
SUP CONSTRUIDA TOTAL	2283,00

TOTAL P.E.M.	2.283,00	EUROS	744,74	EUROS	1.700.234,50
OTROS COSTES					
MOBILIARIO	255.020,67				
HONORARIO PROFESIONALES	340.046,90				
CONTROL DE CALIDAD Y O.C.T.	85.011,73				
OTROS COSTES (ACOMETIDAS, GEOTECNICOS...)	68.018,77				
TOTAL OTROS COSTES				748.098,06	
TOTAL				2.448.332,56	
I.V.A.				391.733,21	
COSTE TOTAL				2.840.065,77	



10



[Handwritten signature]

superficies parcelas		uso
parcela	superficie	
parcela A	5578,12 m ²	residencial-privatizante
parcela B	4481,60 m ²	residencial-privatizante
parcela C1	1250,88 m ²	residencial-privatizante
parcela C2	779,12 m ²	residencial-privatizante
parcela C3	329,88 m ²	residencial-privatizante
parcela C4	459,52 m ²	residencial-privatizante
parcela C5	1757,76 m ²	residencial-privatizante
parcela D	4762,57 m ²	residencial-privatizante
parcela E	5031,79 m ²	residencial-privatizante
parcela F	329,88 m ²	deportivo
parcela G	1701,17 m ²	deportivo
parcela H	229,88 m ²	deportivo
parcela I	5718,20 m ²	deportivo
parcela J	329,88 m ²	deportivo
parcela K	329,88 m ²	deportivo
parcela L	329,88 m ²	deportivo
parcela M	329,88 m ²	deportivo
parcela N	329,88 m ²	deportivo
parcela O	329,88 m ²	deportivo
parcela P	329,88 m ²	deportivo
parcela Q	329,88 m ²	deportivo
parcela R	329,88 m ²	deportivo
parcela S	329,88 m ²	deportivo
parcela T	329,88 m ²	deportivo
parcela U	329,88 m ²	deportivo
parcela V	329,88 m ²	deportivo
parcela W	329,88 m ²	deportivo
parcela X	329,88 m ²	deportivo
parcela Y	329,88 m ²	deportivo
parcela Z	329,88 m ²	deportivo
TOTAL	110848,00 m ²	

SUELO NO LUCRATIVO	
parcela	superficie
parcela A	10218,00 m ²
parcela B	10218,00 m ²
parcela C	10218,00 m ²
parcela D	10218,00 m ²
parcela E	10218,00 m ²
parcela F	10218,00 m ²
parcela G	10218,00 m ²
parcela H	10218,00 m ²
parcela I	10218,00 m ²
parcela J	10218,00 m ²
parcela K	10218,00 m ²
parcela L	10218,00 m ²
parcela M	10218,00 m ²
parcela N	10218,00 m ²
parcela O	10218,00 m ²
parcela P	10218,00 m ²
parcela Q	10218,00 m ²
parcela R	10218,00 m ²
parcela S	10218,00 m ²
parcela T	10218,00 m ²
parcela U	10218,00 m ²
parcela V	10218,00 m ²
parcela W	10218,00 m ²
parcela X	10218,00 m ²
parcela Y	10218,00 m ²
parcela Z	10218,00 m ²
TOTAL	102180,00 m ²

32