



AYUNTAMIENTO  
DE MÓSTOLES

URBANISMO, VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

—49—

# CONVENIO URBANISTICO

ENTRE

EL EXCMO. E ILMO  
AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

Y

PARQUE COIMBRA S.A

①

---

ACUERDO URBANISTICO PARQUE COIMBRA  
=====

En la Villa de Móstoles, a trece de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco.

REUNIDOS,

De una parte, D. Bartolomé González Lorente, Alcalde del Ayuntamiento de Móstoles, que interviene en su calidad de tal y en nombre de la Corporación Municipal.

De otra, D. José Luis González Zaldúa, en nombre y representación de Parque Coimbra S.A., que designa como domicilio a efectos de notificaciones el de la calle Lagasca número 4, en Madrid. Interviene, en cuanto la Sociedad que representa es propietaria de la casi totalidad del suelo que abarca el Plan Parcial de Ordenación de la Urbanización Parque Coimbra, antes conocida como Ciudad Residencial Santo Cristo de Lezo, ubicado en terrenos del término municipal de Móstoles. Dicha Sociedad ha quedado subrogada, por absorción, en los derechos y obligaciones correspondientes a Promotora Girona S.A., Inmobiliaria Salobreña S.A., Promociones Montes Claros S.A., Promotora de Inversiones Orjiva S.A. e Inmobiliaria La Calobra S.A., estas Sociedades habían concurrido a la información pública del Plan General, presentando la correspondiente alegación. Parque Coimbra S.A. es, pues, sucesora de los intereses o pretensiones que dichas Sociedades pudieran tener frente al Ayuntamiento de Móstoles, en relación con el objeto y contenido del presente Convenio.

Las partes comparecientes se reconocen capacidad legal para suscribir el presente documento y, a tal fin,

EXPONEN

1. Que el Plan Parcial de Ordenación Urbana Parque Coimbra fue objeto de aprobación definitiva el 21 de Enero de 1.968, por acuerdo del entonces existente Ministerio de la Vivienda, publicado en el Boletín Oficial de la Provin-

Diligencia: para hacer constar que la presente fotocopia coincide bien y fielmente con el original a que se refiere.  
El Secretario





Diligencia para constatar que la presente fotocopia coincide bien y fielmente con el original a que se refiere.  
El Secretario

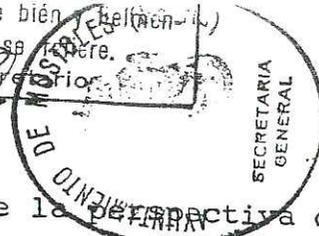
cia en 28 de Junio de 1.968. Dicho Plan Parcial establece lo siguiente: 429.174 m2. edificables en vivienda colectiva con un tope máximo de 5.440 viviendas; 96.824 m2. para locales comerciales, con una dotación de suelo previsto para vivienda unifamiliar de 962.410 m2. con un tope máximo de 1.060 viviendas. Inicialmente, el Plan Parcial constaba de dos etapas y distintas fases, sin que se proporcionara fecha alguna de su realización, y fue complementado, desarrollado y parcialmente modificado por el Proyecto de reordenación de volúmenes aprobado definitivamente en el año 1.977, por COPLACO. En dicho Proyecto se establece una limitación en el número de viviendas inicialmente aprobado, que queda con el siguiente detalle: 407.364 m2. en viviendas colectivas con un techo máximo de 3.556 viviendas; 66.698 m2. edificables en zona de uso comercial, 956.385 m2. de suelo destinado a vivienda unifamiliar, con un total de 981 viviendas.

2. De acuerdo con la ordenación establecida y su modificación ulterior, el Plan Parcial primitivamente denominado "Santo Cristo de Lezo" vino desarrollándose desde entonces.

3. En el marco de una voluntad de entendimiento y colaboración, la Promotora cedió al Ayuntamiento, a título gratuito y libre de cargas, diversas superficies para el levantamiento de: Un centro de E.G.B. en una parcela de 10.207 m2. ya edificado; 13.300 m2. objeto de ofrecimiento ulterior para el mismo fin, además de diversas cesiones realizadas ya con anterioridad en el marco de la primitiva realización del Plan Parcial de Ordenación "Ciudad Residencial Santo Cristo de Lezo", y antes de la vigencia de la legalidad urbanística que se promulga el 2 de Mayo de 1975.

4. El Ayuntamiento de Mostoles, con ocasión de la redacción de su Plan General, manifiesta que los estudios realizados ponen de relieve la necesidad de realizar un cambio de la ordenación existente en los terrenos contemplados en el presente Convenio. Necesidad que se fundamenta, por una parte, en la indispensable consideración de de

Esta fotocopia coincide bien con el original a que se refiere.  
El Secretario



sarrollo urbano de Móstoles desde la perspectiva del desarrollo global del área metropolitana de Madrid y, en concreto, la zona de la misma en que radica el término municipal; de otra, en el propio equilibrio y limitaciones convenientes a la evolución urbana de Móstoles.

De aquí, que, una vez sometida a información Pública la documentación de que consta el nuevo Plan General Municipal de Ordenación, y presentada alegación por Parque Coimbra S.A., ambas partes lleven a cabo conversaciones destinadas a contemplar y resolver el futuro de esta urbanización. Dentro de ese marco, el Sr. González Lorente, en nombre del Ayuntamiento de Móstoles, manifiesta que la Corporación Municipal ha incluido en la documentación del Plan General una ordenación para Parque Coimbra que consta de las especificaciones que figuran en el Plano adjunto al presente Convenio y que son las siguientes:

1.º Clasificación del suelo. El suelo que abarca la promoción Parque Coimbra, según el perímetro a que la circunscribe el nuevo Plan General y que figura en el Plano adjunto, recibe la clasificación de urbano, con todos los efectos legales que de dicha clasificación se derivan. Asimismo, los terrenos englobados en dicho perímetro tienen la calificación de solar, salvo aquellos que el propio Plan declara necesitados de la elaboración y aprobación de Estudio de Datalle. Se señala también en el Plano adjunto cuáles son esos terrenos necesitados de Estudio de Detalle. El objetivo de tales Estudios de Detalle será el señalar alineaciones y rasantes, en cuanto fueren necesarios, ordenar la edificabilidad y espacios libres entre construcciones y comprobar quede asegurada para el futuro la conservación de la urbanización en la forma en que se acuerda en este Convenio y en el Derecho en vigor. Dichos Estudios de Detalle serán elaborados por la promotora y tramitados y aprobados por el Ayuntamiento de Móstoles. Sin embargo, se considera imprescindible la construcción y entrada en funcionamiento del colector de cierre y de la depuradora, previstos en el Proyecto de Urbanización existente, a partir de que se asienten en la promoción 1.900 viviendas; por --

ello no se concederán nuevas licencias de edificación, por que no se considerarán solares los terrenos afectados, si al alcanzar tal número de viviendas no se hallan en funcionamiento el colector y la depuradora.

Del mismo modo se procederá si, aún no habiéndose alcanzado aquella cifra de viviendas, la construcción del colector y la depuradora no se realiza en el calendario previsto. Ese calendario prevé que la construcción se inicie durante el año 1.987 y tenga una duración máxima de veinticuatro meses.

2.º Edificabilidad residencial. El nuevo Plan General prevé, para la promoción Parque Coimbra, un asentamiento residencial de 3.600 viviendas, distribuidas entre las tres tipologías de vivienda: Colectiva, 1.343 viviendas; vivienda adosada, 1.615 viviendas; y vivienda aislada, 642 viviendas. El Plan General y el Plano adjunto señalan los ámbitos espaciales a los que corresponde cada tipología, con el número de viviendas correspondiente. Esos ámbitos son los siguientes:

VIVIENDA COLECTIVA

VC2 y VC3	...	(HECHAS)	596
VC2	...		96
VC3	...		176
VC10	...		240
VC8	...		240

VIVIENDA ADOSADA

VA 23/24 U	...		2
VA 21	...		35
VA 13	...		60
VA 20	...		55
VA 19	...		25
VA 4	...		150
VA 5	...		145
VA 6	...		308
VA 1a	...		142
VA 1b	...		130

Diligencia: para constatar que la presente fotocopia coincide bien y fielmente con el original que se remite.

El Secretario

SECRETARÍA GENERAL



VA 16	...	27
VA 17	...	50
VA 18	...	80
VA 15	...	135
VA 14	...	55
VA 22	...	70
VA 23	...	30
VA 7	...	70
VA 21b	...	41

VIVIENDA AISLADA

642

A cada una de dichas tipologías le será de aplicación la Ordenanza general correspondiente de las que figuran en el Plan General. Este especifica que, en Parque Coimbra, ningún edificio excedera en altura de seis plantas. No obstante, salvando el número máximo establecido para cada tipología, el número de viviendas a ubicar en cada manzana podrá ser alterado a propuesta del promotor en los correspondientes Estudios de Detalle.

3.º Instalaciones. El Plan General, así como el Plano adjunto, señalan los terrenos ocupados por instalaciones que prestan servicio a la promoción. Como es lógico, tales terrenos quedan exceptuados de cualquier otro destino. Son los siguientes:

I-1  
I-2  
I-3  
I-4  
I-5

VARIOS CENTROS DE TRANSFORMACION

Di ige cia: para haber constar que la p e-  
sente fotocopia coincide bien y delm.n-  
te con el original a que se refiere.

El Secretario

SECRETARIA  
GENERAL

4.º Centros escolares. El Plan General, así como el Plano adjunto, señalan los terrenos destinados a centros escolares. Son los siguientes:

E1 ... .. 15.000 m2.  
E2 ... .. 11.000 m2.

- E3 ... .. 10.000 m2.
- E4 ... .. 13.300 m2.
- E5 ... .. 10.207 m2.

5.º Zonas deportivas. El Plan General, así como el Plano adjunto, señalan los terrenos destinados a zonas deportivas. Son las siguientes:

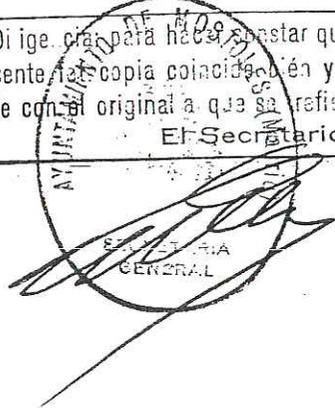
- DV ... .. 10.690 m2.
- D4 ... .. 20.000 m2.
- DH ... .. 15.500 m2.
- DJ ... .. 13.800 m2.
- D9 ... .. 14.000 m2.

6.º Equipamiento comercial y cívico-social. El Plan General, así como el Plano adjunto, señalan los terrenos en -- que cabe instalar el equipamiento comercial y cívico-social, precisando la dimensión máxima de la edificación para tal -- uso. Dicho uso comprende todas las actividades previstas en -- cualquiera de las dos partes de la Ordenanza n.º 6 -Comer -- cial- del Plan General, excluidos el juego de azar y el esco -- lar privado, pudiéndose ordenar los distintos usos de forma -- libre.

Además manteniendo el límite máximo de volumen señalado, podrá éste reordenarse libremente entre las distintas zo -- nas, con ocasión de la aprobación de los Estudios de Detalle, sin superar nunca la superficie máxima de 5.000 m2. construí -- dos en una sola manzana. Son las siguientes:

- C11 ... .. 2.000 m2. construídos
- CVC10 . ... 1.000 m2. construídos
- C10 ... .. 2.000 m2. construídos
- CVC8 .. ... 1.000 m2. construídos
- C1 ... .. 500 m2. construídos
- S9A ... .. 2.500 m2. construídos
- S9B ... .. 2.500 m2. construídos
- C10 ... .. 2.000 m2. construídos
- SVC8 .. ... 1.000 m2. construídos
- VA1A .. ... 500 m2. construídos
- S11 ... .. 3.000 m2. de suelo
- S12 ... .. 2.000 m2. de suelo

Distinguido Sr. Secretario General,  
 He el honor de haber recibido de Vd. el original de la presente copia, la cual he examinado y he comprobado que coincide con el original a que se refiere.  
 Atentamente,  
 El Secretario General



7.º Zonas verdes. El Plan General, así como el Plano -- adjunto, señalan los terrenos destinados a zonas verdes y -- que son los siguientes:

ZV 1	...	...	Verde privado
ZV 2	...	...	Verde privado
ZV 3	...	...	Verde privado
ZV 4	...	...	Verde privado
ZV 5	...	...	Verde privado
ZV 6	...	...	Verde privado
ZV 7	...	...	Verde público, 28.000 m2. de superficie

Diligencia: para hacer constar que la presente fotocopia es fiel a lo que se contiene con el original a que se refiere.

El Secretario

SECRETARIA GENERAL

8.º Los terrenos comprendidos entre el actual perímetro de la promoción y el río Guadarrama quedan calificados -- como suelo no urbanizable de especial protección. La intención del Ayuntamiento, plasmada en su Plan General, es convertir tales terrenos en parque público a fin de que todos -- los ciudadanos puedan gozar de sus bellezas naturales.

Ambas partes coinciden ahora en el deseo de dejar regulada y detallada la manera como se ultimaré la promoción Parque Coimbra, para el esperado supuesto de que el Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Móstoles reciba la -- aprobación definitiva de la Comunidad Autónoma de Madrid en los términos expuestos por el Sr. González Lorente en lo que se refiere a dicha promoción. Y, por ello, otorgan las siguientes

#### ESTIPULACIONES

1. El Ayuntamiento recibe las obras de urbanización -- realizadas, otorgándoles su conformidad. Recibe, igualmente, la titularidad de los servicios públicos en los términos que luego se especifican. Dicha recepción será documentada en la correspondiente acta.

2. Se dejará libre y expedito el terreno necesario=

.../...

para la construcción de la depuradora, allí donde ha de --  
ubicarse según proyecto, y se determinará el recorrido con  
veniente al colector de cierre; tanto la construcción de -  
la depuradora como del colector de cierre correrá a cargo=  
y a costa de Parque Coimbra S.A., ajustándose al calenda--  
rio previsto. Las cantidades que el Ayuntamiento tiene en  
depósito afectas a la construcción de la depuradora, proce=  
dentes de la promoción Parque Coimbra, se pondrán a dispo=  
sición del promotor, para su inversión efectiva en la cons=  
trucción de la misma.

3. Igualmente aprobará los Proyectos y, en su caso,=  
recibirá las obras de captación, impulsión y regulación de  
agua y de Parques y Jardines que pudieran elaborarse.

#### Segunda. Licencias de edificación

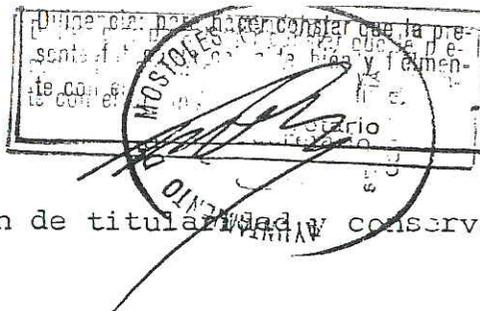
1. En los terrenos calificados como solares en que -  
no se produce un cambio en la ordenación urbanística, el -  
Ayuntamiento otorgará tanto a Parque Coimbra S.A. como a -  
cualquier propietario individualizado actual o futuro de parcela,  
licencia para la edificación en cuanto le sea solicitada,=  
a partir de la aprobación provisional del Plan General.

2. El Ayuntamiento acordará la legalización, de --  
acuerdo con el procedimiento legalmente establecido, de --  
las pistas de tenis, Club Social, incluida piscina, y de -  
los locales comerciales existentes. Prorrogará la licencia  
para los bloques 306 y 307, dicha prórroga se otorgará una  
vez realizada la aprobación provisional del Plan General,=  
y durará hasta seis meses después de la aprobación defini=  
tiva del mismo.

#### Tercera. Cesiones

1. Las cesiones a que se refiere esta cláusula tie--  
nen por finalidad compartir, entre Parque Coimbra S.A. y -  
Ayuntamiento, la carga que supone la construcción y mante=  
nimiento de determinadas dotaciones con que ha de contar -  
necesariamente la urbanización (ya que ambas partes estiman=  
Diligencia: para hacer constar que la presente fotocopia coincide bien y fielmen=  
te con el original a que se refiere.





conveniente que sean de titularidad y conservación públicas.

2. El promotor, en nombre de la Sociedad a que representa, cede la superficie que figura en el Plano como Parque Guadarrama y el Ayuntamiento podrá formalizar cuando le convenga, y a su costa, dicha cesión, tomando posesión de los correspondientes terrenos una vez que dicha formalización se lleve a cabo. No obstante, la cesión de los terrenos para el futuro Parque público queda sujeta a la condición resolutoria de que el Plan General Municipal de Ordenación sea definitivamente aprobado en los términos en que se conviene con el Ayuntamiento en el presente documento, tanto en sus condiciones generales como de detalle y duración. Dicha condición resolutoria constará en los documentos de formalización de la cesión y quedará inscrita en el Registro de la Propiedad. Una vez que la condición se haya favorablemente cumplido, el Ayuntamiento queda autorizado para, por sí mismo, cancelarla en el Registro de la Propiedad.

3. Asimismo, Parque Coimbra, S.A. cede al Ayuntamiento las siguientes porciones de suelo:

a) Las señaladas en el plano adjunto como E1, E2, E3, E4, destinadas a la implantación de centros escolares.

b) Las señaladas en el Plano adjunto como ZV7, destinadas a zona verde central. ~~\_\_\_\_\_~~ X

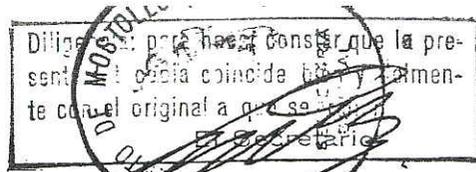
c) La señalada en el plano adjunto como D4, destinada a zona deportiva pública.

d) La señalada en el Plano adjunto como S11 y S12, destinadas a equipamiento social público.

e) La señalada en el Plano adjunto como Parque Guadarrama, destinada a parque público.

f) Las señaladas en el Plano adjunto como VA22, VA23, destinadas a la edificación de viviendas.

D. Bartolomé González, en la representación que os--



tenta acepta las correspondientes obligaciones y se compromete a gestionar la realización pública de las instalaciones que sobre ellas se hallan previstas.

#### Cuarta. Servicios

1. El promotor reconoce y confiere al Ayuntamiento, en este acto, la titularidad sobre las obras y servicios públicos de la urbanización, así como las instalaciones realizadas para la prestación de los mismos, según consta en la documentación obrante en el Ayuntamiento, remitida por el promotor.

2. No obstante, el Ayuntamiento sólo asumirá, a partir de la aprobación definitiva del Plan General, la prestación efectiva de los servicios de seguridad y vigilancia así como el de recogida de basuras; este último, por el momento, al nivel en que actualmente se viene llevando a cabo.

3. Las demás obras y servicios públicos que comprende la urbanización, atendiendo a la naturaleza de iniciativa particular que tiene la misma, son de la responsabilidad del promotor y, en su día, de la Entidad Urbanística de Conservación, tanto en lo que se refiere a su prestación como a la conservación de obras e instalaciones, incluidos viales, hasta que el Ayuntamiento acuerde hacer efectiva su titularidad y gestión. Bastará, para que dicha efectividad se lleve a cabo, que así lo notifique al promotor y que las instalaciones se encuentren en condiciones ordinarias de uso, con el deterioro normal según el paso del tiempo.

4. Para la prestación y conservación de las obras y servicios que son, por ahora, de su responsabilidad, el promotor podrá repercutir, en su caso y tal como viene haciendo, los gastos correspondientes en los propietarios actuales y futuros y sus comunidades o asociaciones. Una vez se vayan constituyendo las correspondientes asociaciones o comunidades de propietarios quedarán subrogadas en las obligaciones que, a este respecto, ha asumido el promotor,



subrogación que se referirá a la zona o sector en que estén enclavadas dichas asociaciones o comunidades. El traspaso de responsabilidades sólo podrá llevarse a cabo cuando las que asuma la nueva o nuevas entidades sea equivalente a la correlativa liberación de Parque Coimbra, S.A.

5. No obstante, para aquellas obras y servicios que no puedan adecuadamente ser conservados y gestionados por las comunidades y mancomunidades de copropietarios, el promotor impulsará la creación de una entidad urbanística de Conservación que le sucederá en sus obligaciones de gestión y conservación.

#### Quinto. Garantía que otorga el Ayuntamiento

Entendiendo que la solución ahora adoptada para Parque Coimbra ha sido fruto de un profundo estudio al objeto de incardinarla en las previsiones globales sobre el desarrollo urbano del Municipio de Móstoles, y teniendo en cuenta el mínimo de tiempo indispensable que, salvo acontecimientos al margen de la voluntad del promotor, necesita éste para la culminación de la ordenación proyectada, el Ayuntamiento de Móstoles otorgará a Parque Coimbra, S.A. la garantía de que en los próximos seis años, a contar desde la aprobación definitiva del Plan General respetará íntegramente el aprovechamiento urbanístico que el nuevo Plan General otorge a la Urbanización Parque Coimbra. Cualquier reducción de ese aprovechamiento antes del transcurso del plazo señalado dará lugar a la aplicación del artículo 87.2 de la vigente Ley del Suelo, con la indemnización pertinente. Transcurrido ese plazo, el promotor no tendrá más derechos que los que le confiera la legalidad aplicable.

#### Sexta. Renuncia de acciones

El promotor acepta voluntariamente la nueva ordenación descrita en el Expositivo, y en consecuencia renuncia a las acciones y derechos que le pueden corresponder por el cambio de ordenación de los terrenos abarcados por la urbanización Parque Coimbra, incluida la acción de responsabilidad patrimonial por la posible disminución de aprove



chamiento que pudiera resultar de la nueva ordenación. Dicha renuncia queda, no obstante condicionada a que las de terminaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Móstoles reciban su aprobación definitiva, en lo que se refiere a dichos terrenos, en los términos manifestados en el Expositivo de este convenio.

#### Séptima. Cláusula resolutoria

El presente convenio se suscribe contando con que la ordenación decidida por el Ayuntamiento para la urbanización Parque Coimbra así como las demás especificaciones que contiene este Expositivo, y que las entidades mercantiles aquí representadas han aceptado plenamente llegue a feliz término con la aprobación definitiva de la Comunidad Autónoma de Madrid. Pero si así no sucediese y tal ordenación y demás especificaciones variasen en algún punto, quedaría inmediatamente resuelto el presente convenio y carecerían de toda eficacia las anteriores estipulaciones. Además, para tal supuesto, todas y cada una de las personas aquí representadas renuncian, a todos los efectos, a no usar de ninguna manera el presente documento.

#### Octava.

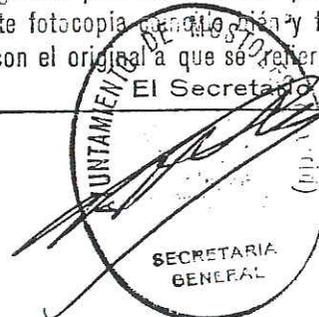
Las estipulaciones incluidas en el presente convenio son inmediatamente obligatorias para las partes intervinientes, entrando en vigor los derechos y obligaciones que se prevén en el mismo y en su Expositivo en el momento en que el Ayuntamiento Pleno de Móstoles lo ratifique en sus propios y exclusivos términos. Dado el poder que exhibe el Sr. González Zaldúa, dicha ratificación no es necesaria en lo que pudiera referirse a Parque Coimbra

S.A.

Leído el presente documento y examinada la documentación que lo acompaña, los comparecientes reiteran su --  
firme voluntad de cooperar entre sí cuanto sea necesario--  
para llevar a buen término cuanto aquí se ha acordado y --  
culminar así la promoción Parque Coimbra en cuanto elemen--  
to significativo del municipio de Móstoles. En prueba de--  
conformidad lo firman en el lugar y fecha antes indica--  
dos.

*Se adjuntar dos planos, en lugar de uno. Vale.*

Diligencia: para hacer constar que la presente fotocopia es una copia fielmente con el original a que se refiere.  
El Secretario



CLAUSULA ADICIONAL AL CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MOSTOLES Y PARQUE COIMBRA, S.A. EL 13 DE FEBRERO DE 1985.

Móstoles, 23 de Julio de 1.985

Ambas partes declaran y aceptan que el Convenio suscrito no queda -  
modificado por el hecho de que, siempre que un Estudio de Detalle --  
proponga la alteración entre manzanas del número de viviendas o del  
~~volumen comercial señalado para cada una de ellas,~~ se requerirá para  
su efectividad la previa modificación en tal sentido del Plan Gene-  
ral.

Benialbal

