



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

48

#### MÓSTOLES

##### OTROS ANUNCIOS

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Móstoles, en sesión celebrada el 12 de junio de 2012, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Primero.—Aprobar el inicio de la tramitación y del texto del Convenio de Colaboración Urbanística entre “Aldi Supermercados, Sociedad Limitada”, y el Ayuntamiento de Móstoles, cuya copia se acompaña a la presente formando parte integrante de esta, y que tiene por objeto el que en este se detalla y que afecta a la parcela municipal situada en el Sector PP, “Regordoño”, y denominada “Parcela EL-9”.

Segundo.—Someter a información pública el indicado convenio, mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en esta, por un período mínimo de veinte días, durante el cual se podrá consultar el documento en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, calle Independencia, número 12, sexta planta, y ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 247.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Mediante el presente se hace público el contenido íntegro del Convenio de Colaboración Urbanística.

#### CONVENIO DE COLABORACIÓN URBANÍSTICA

##### REUNIDOS

De una parte, el Excmo. Sr. D. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, exceptuado de reseñar sus datos personales por razón de su cargo.

Y, de otra, D. Christian Dibowski, mayor de edad, de nacionalidad alemana, casado, directivo, con domicilio, a estos efectos, en Masquefa (Barcelona), calle Alemania 5, provisto de NIE X4437894-K.

##### INTERVIENEN

1) El primero, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Móstoles (Madrid), en uso de las atribuciones que legalmente le corresponden en función de su cargo, conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y demás normativa de aplicación.

2) Y, el segundo, como apoderado, en nombre y representación de la mercantil Aldi Supermercados, S.L. (en lo sucesivo, “Aldi”), domiciliada en Masquefa (Barcelona), calle Alemania nº 5, Polígono Industrial “El Clot del Xarel.lo”, con CIF B-62409065; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 33.515, Folio 210, Hoja número B-232.425, según resulta de escritura autorizada por el Notario que fue de Barcelona, señor Ignacio Ramos Covarrubias, el 14 de noviembre de 2002, número 4.486 de protocolo, que causó la inscripción 25<sup>a</sup> en el citado Registro.

Los comparecientes, interviniendo con el carácter antes descrito, se reconocen mutuamente capacidad legal para obligarse en Derecho y, por tanto, para otorgar y firmar el presente Convenio Urbanístico, a cuyo efecto,

##### MANIFIESTAN

I. Que el Excmo. Ayuntamiento de Móstoles es titular de una finca situada en el municipio de Móstoles, en el Sector PP-6 “Regordoño”, de una superficie de 2.604 m<sup>2</sup>, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Móstoles, al Tomo 1.699, Libro 538, Folio 56, finca número 39.066, con referencia catastral 8436323VK2683N0001TG (en lo sucesivo, la “Parcela EL-9”).

Dicha parcela, si bien no está urbanizada, se viene utilizando, actualmente, como zona de aparcamiento gratuito, dentro del Sector PP-6 “Regordoño”, si bien no posee las condiciones técnicas necesarias que permitirían tal uso de modo ordenado y estable.

II. Que ALDI suscribió, el 18 de septiembre de 2009, un contrato privado de promesa de compraventa a virtud del cual será, próximamente, titular de una parcela colindante con la Parcela EL-9, en concreto, la parcela 157 del Sector PP-6 “Regordoño”, del municipio de Móstoles, inscrita en el

Registro de la Propiedad número 2 de Móstoles, al Tomo 1.426, Libro 265, Folio 18, finca número 22.980, con referencia catastral 8436320VK2683N0001QC (en lo sucesivo, la "Parcela nº 157").

Sobre la Parcela nº 157 ALDI proyecta construir, una vez adquiera el dominio sobre la misma, un edificio comercial destinado a supermercado de alimentación y bienes de consumo, con sus correspondientes zonas de acceso, circulación de vehículos, zona de carga y descarga, y plazas de aparcamiento.

A tal efecto, ALDI ha iniciado los trámites oportunos para la aprobación, por parte del Ayuntamiento de Móstoles, de un Plan Especial de cambio de uso de la Parcela nº 157, el cual se encuentra actualmente en fase de tramitación.

Se adjunta al presente, como Anexo I, nota simple registral y ficha catastral de esta finca.

III. Que la Parcela EL-9 y la Parcela nº 157 son colindantes y ambas se encuentran dentro del antiguo Sector PP-6 "Regordoño", que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles adscribe al Área Homogénea 9.1 de suelo urbano consolidado, reguladas, la primera, por la ordenanza ZU-ZV.1 y, la segunda, por la Ordenanza ZU-AE.2.

IV. Que el Sector PP-6 "Regordoño" se desarrolló a través del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, instrumento urbanístico que fue aprobado, inicialmente, el 30 de julio de 1.986; provisionalmente, el 29 de octubre de 1.986; y, definitivamente, por acuerdo 14/42 del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, en su sesión celebrada el día 25 de febrero de 1.987, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 70, de fecha 24 de marzo de 1.987.

Conforme al referido Plan Parcial de Ordenación del Sector PP-6 "Regordoño" resulta de aplicación a la Parcela EL-9, según manifiesta el Ayuntamiento de Móstoles, el art. 59 de la Ordenanza de Espacios Libres, en el que se establecen las siguientes condiciones:

"Espacios Libres de Dominio y Uso Público: La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria del terreno para efectuar las plantaciones arbóreas que con arreglo a las condiciones climáticas de la zona puedan corresponder.

Se permite el paso de tendidos aéreos, así como infraestructuras generales del polígono indicando el tipo de servidumbre. Se permite el paso de vías públicas futuras, no obstante la merma de superficie deberá ser compensada.

Espacios Libres de Dominio Privado: Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos.

Condiciones de edificación: No son edificables.

Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados a una altura mayor de 2,5 m.

Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertidos de desperdicios".

V. Que conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, la Parcela EL-9 se incluye, en el plano 9-47 de "Calificación Pormenorizada y Alineaciones", como de "Zona Verde y Espacio Libre de Uso Público", a la que resulta de aplicación la Ordenanza ZU-ZV.1 -reguladora de "la edificación, uso y urbanización en las zonas verdes y espacios libres de uso público", en concreto, dentro del tipo 1 "espacios libres y zonas comunitarias".

Por lo que se refiere a las determinaciones sobre el uso y destino de las edificaciones y el suelo en las zonas verdes y espacios libres públicos, el vigente Plan General de Ordenación Urbana establece lo siguiente:

"Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General. Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias de la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores y bares o restaurantes en tipos 2 y 3.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parques de los tipos 2 (con superficie mayor de 3 Has.) y 3 hasta un máximo del 10% de la superficie del parque.
- Instalaciones de servicios bajo rasante (transformador, punto limpio, depósitos de basuras, etc.).
- Aparcamientos subterráneos en tipos 1 y aparcamientos en subterráneo y en superficie en tipos 2 y 3. La superficie bajo rasante ocupada por el Aparcamiento no podrá superar el 25% en tipo 3, no existiendo limitación en los tipos 1 y 2. En cualquier caso la solución constructiva permitirá una plantación superficial en, al menos, el 80% de la extensión de total de la reserva (los usos que puedan autorizarse bajo rasante garantizarán la conservación "in situ" o previo transplante de los ejemplares de árboles y plantas de valor existente).
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico... etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque, en tipos 2 y 3.

En ningún caso se podrá superar con instalaciones sobre rasante de cualquier tipo el 15% de la superficie de la zona verde, ni podrán afectar a especies arbóreas de interés."



VI. Que, según se ha indicado anteriormente, la Parcela EL-9 ya se está utilizando, de forma espontánea, como aparcamiento gratuito en superficie, si bien dicho uso se está llevando a cabo de una manera desordenada, sin que sobre la misma existan, en la actualidad, las condiciones técnicas ni de seguridad que permitan desarrollar adecuadamente el referido uso.

En este sentido, y, ante la necesidad de continuar destinando la Parcela EL-9 a aparcamiento gratuito en superficie, compatibilizando dicho uso con el de espacio libre, pero de un modo ordenado y ambientalmente sostenible, el Ayuntamiento de Móstoles considera necesario llevar a cabo la reurbanización y acondicionamiento de la misma.

VII. Que el Ayuntamiento de Móstoles llevará a cabo la reurbanización y acondicionamiento de la Parcela EL-9 dentro de la primera fase de un proyecto municipal de tratamiento global de las zonas verdes del antiguo Plan Parcial nº 6, que permita el pleno desarrollo urbanístico de dicho plan parcial, a través del uso ordenado de las zonas verdes que lo integran.

Dicho proyecto municipal comprenderá los 36.245m<sup>2</sup> calificados como espacios libres en el Sector PP-6 "Regordoño", dentro de los cuales la Parcela EL-9 supone un 6,88% del total, y permitirá que esta parcela pueda ser destinada, de un modo adecuado, sostenible y duradero, de conformidad con el planeamiento y la normativa aplicable, como aparcamiento gratuito en superficie, al servicio del área homogénea 9.1.

VIII. Que, asimismo, el destino de la Parcela EL-9 a zona de aparcamiento gratuito en superficie, en el marco anteriormente descrito, requiere de un acceso a la misma en adecuadas condiciones de seguridad para vehículos y peatones, evitando su conexión con la carretera de Fuenlabrada y la rotonda de acceso al polígono industrial, condiciones que no se dan hoy día.

IX. Que para el pleno desarrollo de su negocio sobre la Parcela nº 157, ALDI precisa, además de las plazas de aparcamiento exigidas por la Ordenanza ZU-AE.2 en el interior de dicha parcela, que en las inmediaciones de la misma exista un número suficiente de plazas de aparcamiento gratuito en superficie, en adecuadas condiciones de funcionamiento y seguridad, que puedan ser utilizadas libremente por ella.

X. Que el artículo 88.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece que las Administraciones Públicas podrán establecer acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas, tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico, ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico, que en cada caso prevea la disposición que lo regule, y que, conforme al artículo 246.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Móstoles podrá suscribir, en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con personas físicas o jurídicas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

XI. Que siendo concurrentes los intereses de ambas partes, éstas convienen establecer, a través del presente convenio de gestión, un marco cierto, estable y duradero de colaboración, que permita, de una parte, el cumplimiento de los objetivos municipales expuestos, y, de otra, satisfacer las necesidades de plazas de aparcamiento por parte de ALDI, en las inmediaciones de la Parcela nº 157.

De acuerdo con lo expuesto, ambas partes convienen formalizar el presente convenio de colaboración urbanística, el cual se regirá de conformidad con las siguientes

#### CLÁUSULAS

Primera. Acceso a la Parcela EL-9. Compromiso de constitución de servidumbre real de paso a favor de la misma.

1.1. En virtud del presente Convenio, ALDI se obliga, en los términos y condiciones aquí previstos, a la constitución, sobre la Parcela nº 157, como predio sirviente, a favor de la Parcela EL-9, como predio dominante, de una servidumbre real, no exclusiva ni excluyente, de paso, y circulación de vehículos, que permita el acceso a esta última parcela a través de la calle Regordoño.

Esta servidumbre transcurrirá por la parte de la Parcela nº 157 que se identifica en el plano que se adjunta a este Convenio como Anexo II, y responderá a la siguiente descripción:

"Servidumbre de paso y circulación de vehículos, que ocupa, sobre la finca, una superficie de 262,45m<sup>2</sup>. Esta servidumbre arranca del lindero Oeste de la finca, en el extremo Noroeste de la misma, con una anchura de seis metros noventa y siete centímetros (6,97 m), donde se sitúa el acceso a la finca, para continuar, manteniendo dicha anchura, en dirección Este, en sentido perpendicular al acceso, describiendo un rectángulo regular de once metros nueve centímetros (11,09 m) en cada uno de sus dos lados más largos, para girar, en dirección Sur, en ángulo de noventa grados, describiendo otro rectángulo regular de veintinueve metros diecisiete centímetros en sus dos lados más largos, y seis metros en sus dos lados más cortos, que transcurre, de forma paralela a la calle Regordoño, hasta el lindero con la parcela EL-9, donde se sitúa el acceso a esta otra parcela desde esta finca. En este lindero la servidumbre se extiende, en dirección Este, adoptando la forma de un triángulo rectángulo con un área de, aproximadamente, 10,164 m<sup>2</sup>, cuya base, de 5,28 m, se encuentra en dicho lindero, formando también parte del acceso a la parcela EL-9 desde esta finca, y su altura, de 3,85 m, coincide con el último tramo, de igual longitud, del lado largo, de 11,09 m, si-

tuado al Este, del segundo de los rectángulos regulares anteriormente descritos en que consiste esta servidumbre.

Linda, al Norte, en línea recta de 11,09 m, con la parcela número ciento cincuenta y seis del Sector PP-6 "Regordoño"; al Este, en dos líneas rectas continuas de 32,26 m y 6,63 m, con la finca sobre la que se constituye; al Oeste, en línea recta de 6,97 m, con la calle Regordoño, y, en línea recta de 29,17 m, con la finca sobre la que se constituye; y, al Sur, en línea recta de 5 m, con la finca sobre la que se constituye, y, en línea recta de 11,28 m, con el espacio libre público constituido por la parcela EL-9.”.

El titular del predio dominante carece de un derecho exclusivo y excluyente de uso y utilización de la servidumbre. El titular del predio sirviente podrá servirse de esta servidumbre de paso para todos los usos que sean compatibles con la misma, en particular, el acceso a dicho predio y al dominante, sin que el titular del predio dominante pueda obstaculizar, impedir o limitar estos derechos en modo alguno.

El titular del predio dominante deberá respetar el uso y utilización de la servidumbre por parte del titular del predio sirviente, no pudiendo obstaculizar o impedir los mismos en forma alguna.

El mantenimiento de esta servidumbre, mientras la misma permanezca en vigor, será de cuenta y cargo del titular del predio sirviente.

1.2. La constitución y la duración de dicha servidumbre estarán supeditadas: (i) a que la Parcela EL-9 se destine, en los términos reflejados en la parte Expositiva y en la cláusula Segunda de este Convenio, a zona de aparcamiento gratuito en superficie en las condiciones reflejadas en el plano no vinculante incorporado al presente como Anexo II, con un número aproximado de 95 plazas de aparcamiento, y (ii) a que se asegure a ALDI la utilización libre, en dicha parcela, de, al menos, la mitad de las plazas de aparcamiento que se creen sobre la misma.

Salvo voluntad de ALDI manifestada en contrario, mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de Móstoles, la modificación, total o parcial, de cualesquiera de las dos condiciones a que se ha supeditado la constitución y la duración de la servidumbre de paso determinará la extinción de la misma.

A estos efectos, ambas partes se obligan, en el caso de que, conforme a lo previsto en este Convenio, se produzca la extinción de la servidumbre, a llevar a cabo cuantas actuaciones sean precisas para documentar dicha extinción, de modo que pueda procederse a la cancelación de la servidumbre en el Registro de la Propiedad. No obstante esto, ALDI podrá, por sí sola, proceder al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de extinción de servidumbre, adjuntando a la misma testimonio del acto o resolución administrativa a virtud del cual se modifiquen o alteren alguna de las dos condiciones a que se ha supeditado la constitución y duración de la servidumbre de paso.

1.3. Dicha servidumbre de paso se constituirá por ALDI, en escritura pública, ante el Notario del municipio de Móstoles que ambas partes convengan, una vez ésta haya adquirido el pleno dominio sobre la Parcela nº 157 y se haya aprobado definitivamente, por parte del Ayuntamiento de Móstoles, el Plan Especial al que se ha aludido en el Expositivo II, así como cuantos instrumentos o negocios sean precisos para asegurar el cumplimiento de los dos condicionantes a los que se ha supeditado la constitución de la servidumbre de paso.

Una vez constituida la servidumbre de paso en escritura pública, ALDI procederá a la inscripción de la misma, en el Registro de la Propiedad, una vez que hayan finalizado las obras de reurbanización y adecuación de la Parcela EL-9 y que ésta pueda ser utilizada como aparcamiento gratuito en superficie en los términos previstos en este Convenio.

Todos los gastos y tributos que se deriven de la constitución e inscripción, en el Registro de la Propiedad, de esta servidumbre de paso, así como los que puedan derivarse, en el futuro, de su extinción y cancelación, serán de cuenta de ALDI, en cuanto que titular del predio sirviente.

Segunda. Destino de la Parcela EL-9 a zona de aparcamiento gratuito en superficie.

2.1. En virtud del presente Convenio, el Ayuntamiento de Móstoles se compromete a llevar a cabo cuantos trámites sean precisos para que la Parcela EL-9 sea desarrollada en los términos recogidos en la parte expositiva de este Convenio y, de conformidad con el planeamiento y normativa aplicables, a fin de que la misma sea destinada, a la mayor brevedad posible, a zona de aparcamiento gratuito en superficie, y que ALDI pueda utilizar libremente al menos la mitad de las plazas de aparcamiento que se creen sobre dicha parcela.

En particular, el Ayuntamiento de Móstoles se compromete a iniciar la tramitación de la primera fase del expediente de obras de "Acondicionamiento de Espacios Libres del Plan Parcial nº 6 "Regordoño", relativa a la ordenación de la Parcela EL-9 como aparcamiento gratuito en superficie, tan pronto sea ratificado este Convenio por parte del Pleno del Ayuntamiento de Móstoles.

2.2. Asimismo, y, de conformidad con lo manifestado en la parte expositiva del presente Convenio, el Ayuntamiento de Móstoles se compromete, en virtud del presente Convenio: (i) a mantener el uso de la Parcela EL-9 como aparcamiento gratuito en superficie, dotado de un número aproximado de 95 plazas de aparcamiento, durante un plazo de, al menos, cincuenta años, a contar desde la fecha en que sean recepcionadas, por parte del Ayuntamiento de Móstoles, las obras de reurbanización y acondicionamiento de la Parcela EL-9 a ejecutar conforme a lo previsto en el Anexo IV, así como (ii) a que ALDI, durante dicho plazo de 50 años, pueda utilizar, al menos, la mitad de las plazas de aparcamiento que se creen sobre dicha parcela.



El Ayuntamiento de Móstoles podrá cumplir estas obligaciones, en el marco del presente Convenio, y, de conformidad con la normativa y el planeamiento aplicables, a través de las figuras jurídicas que estime más oportunas.

2.3. El Ayuntamiento de Móstoles se compromete, asimismo, a que los trabajos de reurbanización y adecuación de la Parcela EL-9 se lleven a cabo de forma acompañada con los trabajos de urbanización de la Parcela nº 157, en particular, de la servidumbre a cuya constitución se ha obligado ALDI, así como con los trabajos de construcción del edificio comercial que ALDI proyecta construir sobre esta última parcela, de modo que todos estos trabajos puedan ejecutarse de forma armónica, con el menor perjuicio entre unos y otros.

Una vez hayan finalizado las obras de reurbanización y adecuación, como aparcamiento en superficie, de la Parcela EL-9 y, se haya otorgado el correspondiente acta de recepción de dichas obras, el Ayuntamiento de Móstoles abrirá al público el aparcamiento.

Tercera. Sucesores de Aldi en la titularidad de la Parcela nº 157.

En el caso de que Aldi transfiera, por cualquier título, en algún momento durante el tiempo en que la Parcela EL-9 se encuentre destinada a zona de aparcamiento público en superficie conforme a lo previsto en este Convenio, el dominio sobre la Parcela nº 157, el adquirente de la misma se subrogará en todos los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio.

En la escritura de transmisión del dominio sobre la Parcela nº 157 deberá recogerse expresamente dicha subrogación del adquirente.

Asimismo, el nuevo adquirente deberá poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, en el plazo de un mes desde que fuera efectiva la adquisición del dominio sobre la Parcela nº 157, su condición de nuevo titular de la misma.

Cuarta. Vigencia del presente Convenio y tramitación del mismo.

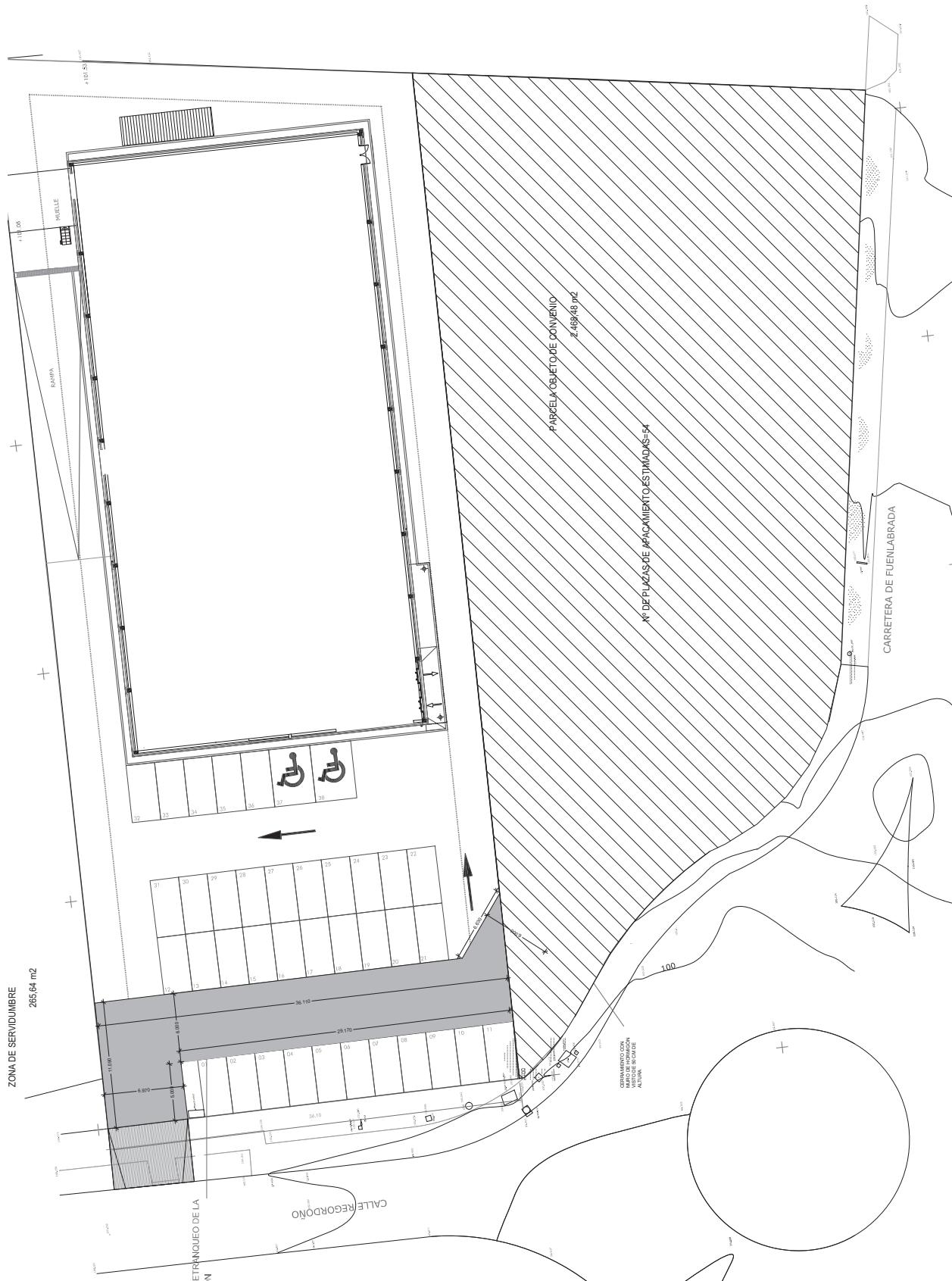
El presente Convenio será vinculante para ambas partes desde la fecha misma de su firma y se mantendrá en vigor durante todo el período de tiempo que la Parcela EL-9 sea destinada a zona de aparcamiento público en superficie en los términos y condiciones que se derivan del presente Convenio.

El presente Convenio Urbanístico se tramitará conforme al procedimiento administrativo establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, comprometiéndose el Ayuntamiento de Móstoles a llevar a cabo cuantos trámites se requieran legalmente para que el presente Convenio sea ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Móstoles a la mayor brevedad posible de modo que el mismo alcance plena eficacia.

Quinta. Resolución de conflictos.

Cualquier disputa que pudiera surgir entre las partes en relación con el presente convenio y que no pudiera ser resuelta de modo amistoso se someterá a la Jurisdicción de los Tribunales competentes del municipio de Móstoles.

Y, en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente Convenio por duplicado, pero, a un solo efecto, en el lugar y fecha reseñados en el encabezamiento.



Móstoles, a 18 de junio de 2012.—El concejal-delegado de Urbanismo y Vivienda, Jesús Pato Ballesteros.

(02/5.298/12)

BOCM-20120709-48