

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.  
UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 56  
AYUNTAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANÉS  
(MADRID)



PROMOTOR:  
AYUNTAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANÉS

AUTORES:  
IRENE CALLE IZQUIERDO. Arquitecta Urbanista  
PILAR SANZ DEL RÍO. Abogado Urbanista

EQUIPO REDACTOR:  
**URBASANZ ESTUDIO JURÍDICO, S.L.**  
C/ Batalla del Salado nº3, Esc-B,2º-A c.p.p 28045 Madrid  
Tlf:91.468.64.03 - Fax:91.467.64.11

OCTUBRE 2017.

## 1.- MEMORIA

### Encargo del Proyecto.

#### 1.1.- Antecedentes.

1.2.- **Ámbito del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución 56 (PDUE-56) de Villarejo de Salvanes, objeto de reparcelación mediante el sistema de Cooperación.**

#### 1.3- Determinaciones legales. Clasificación y calificación del suelo

#### 1.4.- Proyecto de Reparcelación.

##### 1.4.1.- Contenido

##### 1.4.2.- Criterios utilizados par definir y cuantificar los derechos de los propietarios de parcelas interiores de la U.E.-56.

1.4.2.1.- Criterios de valoración de las fincas aportadas.

1.4.2.2.- Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales.

##### 1.4.3.- Superficies de dominio público.

## 2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS CON EXPRESIÓN DE SU DERECHO. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

### 2.1.- Relación de propietarios de terrenos interiores a la UE-56.

2.2.- Relación de superficies según título, certificación registral o parcelario del Catastro de 1985, de los terrenos interiores de la UE-56 de los terrenos interiores a la U.E.-56.

2.3.- Relación de superficies adoptadas conforme al PDUE-56 (parcelario Catastro 1985) de las fincas o parcelas interiores de la U.E.-56.

2.4.- Relación de propietarios incluidos en el área de reparto con indicación de la superficie y porcentaje respecto el total del área de reparto.

2.5.- Fincas Aportadas interiores de la U.E.-56. Estructura de la Propiedad.

## 3.- FINCA RESULTANTES.

### 3.1.- Criterios de valoración de fincas resultantes.

3.2.- Adecuación de la Urbanización y obtención de la zona verde con destino a parque perirubano.

### 3.3.- Criterios de adjudicación.

### 3.4.- Fundamento de las adjudicaciones.

3.4.1.- Adjudicación de las fincas resultantes a los propietarios de fincas aportadas.

3.4.2.-Adjudicación de la cesión al Ayuntamiento. Terrenos de uso público: Red viaria y zona verde.

3.4.2.1.- Adjudicación de la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

3.4.2.2.- Adjudicación del 10% de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento. Monetización-compensación.

3.4.3.- Finca resultantes.

#### 4.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

#### 5.- PLANOS

5.1.- De situación general.

5.2.- De parcelas aportadas interiores al área de reparto.

5.3.- De ordenación.

5.4.- De parcelas resultantes interiores adjudicadas en el área de reparto.

5.5.- Superposición de las plantas de información y adjudicación.

#### 6.- ANEXOS.

6.1.- Escrituras, contratos, instancias, protocolos notariales, documentos privados.

6.2.- Certificaciones registrales de las fincas aportadas.

6.3.- Cuadro de correspondencias entre las fincas aportadas y resultantes adjudicadas.

6.4.- Cuadro de fincas resultantes, con superficie, edificabilidad, destino y adjudicación.

I.- Decreto de Alcaldía aprobando inicialmente la compensación y la monetarización del 10% de cesión legal obligatoria a favor del Ayuntamiento con causa en la obtención de zona verde pública para parque periurbano.

II.- Fichas FINCAS RESULTANTES resultado de la compensación.

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 56 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANÉS.

## 1.-MEMORIA.

### Encargo del Proyecto.

Se realiza el presente **Proyecto de Reparcelación** por iniciativa del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés (Madrid), para proceder a la reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 56 de suelo urbano, del ámbito situado entre las calles Levante, San Cristóbal, Pingüino, Avenida de Gregorio Sánchez y calle San José del término municipal de Villarejo de Salvanés.

Se redacta por los técnicos y jurídicos de la empresa URBASANZ ESTUDIO JURÍDICO S.L., con domicilio en la calle Batalla del Salado nº 3, esc: B, 2º A, 28045 Madrid, CIF nº B-85728343, en virtud del Contrato de Servicios aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2016, con CPV 79100000-5 y 71200000-0 con cargo a la aplicación 920.2270600 del vigente Presupuesto Municipal.

### 1.1-Antecedentes.

Según las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento Municipal de Villarejo de Salvanés, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 20 de marzo de 2003 (B.O.C.M. nº90, 16 de abril de 2003) y el Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución número 56 (PDUE-56), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés, en sesión celebrada el pasado día 30 de junio de 2017 (B.O.C.M. nº 175 de 25 de julio de 2017), el ámbito de la Unidad de Ejecución número 56 se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado, pendiente de ciertas obras de urbanización y la aprobación de su documento de reparcelación, extremo que se cumple con el presente Proyecto de Reparcelación.

Dicho PDUE-56 establecía como Sistema de Actuación el de Cooperación, siendo de aplicación el resto de determinaciones que el planeamiento general establecía para el suelo urbano (NNSS).

Dicho sistema de actuación por Cooperación se regula a tenor de lo dispuesto en los artículos 115 y ss. de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y subsidiariamente arts. 131 a 133 TRLS 1976, y los arts. 157 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística.

### 1.2.-Ámbito del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución número 56 (PDUE-56) de Villarejo de Salvanés, objeto de reparcelación mediante el sistema de Cooperación.

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y posteriormente con la aprobación del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución número 56, se procedió a delimitar y definir la Unidad de Ejecución 56 no definida en el planeamiento general, desarrollándose como Suelo Urbano con tipología asignada EAU-2 (Edificación Abierta Unifamiliar Grado 2) y al concurrir las circunstancias dispuestas en el art. 2.1.1.B

de las NNSS se considera suelo urbano, pendiente de ejecutarse el ámbito conforme a las ordenanzas del planeamiento vigente del art. 11 de las NNSS, quedando vinculado, por tanto, a las obligaciones establecidas en los arts. 20 (suelo urbano no consolidado) y 100 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de Julio de 2.001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM) y sus posteriores modificaciones, así como a las determinaciones estructurantes que contiene el planeamiento general.

Dicha Unidad de Ejecución 56, limita:

- Norte: con las manzanas que se forman entre las calles Levante, San Cristóbal, Pingüino y Avenida de Gregorio Sánchez. En línea quebrada formada por 8 tramos rectos de 5,18 m, 27,55 m, 21,47 m, 19,52 m, 8,62 m, 58,92 m, 15,90 m, 61,37 m, 1 tramo curvo de 7,15 m y 7 tramos rectos de 42,36 m, 8,45 m, 18,62 m, 13,33 m, 13,33 m, 5,71 m, 6,49 m.
- Sur: con la autovía del Este, A-3. En línea quebrada formada por 1 tramo curvo de 14,45, m, 8 tramos rectos de 28,73 m, 24,66 m, 17,29 m, 23,09 m, 58,57 m, 13,73 m, 48,38 m, y 1 tramo curvo de 24,32 m.
- Este: con la calle Polígono 56. En línea quebrada formada por 7 tramos rectos de 13,63 m, 7,67 m, 13,54 m, 11,39 m, 17,74 m, 12,33 m, 12,94 m.
- Oeste: con la U.E. nº 52. En línea recta formada por 1 tramos de 63,50 m.

El acceso a la Unidad de Ejecución 56 se lleva a cabo mediante la red viaria de carácter urbano existente como calle Levante y Avenida de Gregorio Sánchez, que conecta con la zona verde limítrofe a la autovía A-3.

Según el PDUE-56 la Unidad de Ejecución 56 tiene una superficie de **21.039,78 m<sup>2</sup>**, según medición topográfica realizada con motivo de dicho Proyecto de Delimitación.

Las NNSS configuran una ordenación urbanística cuyas características principales son:

Usos		Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Aprovechamiento /edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Nº viv.
Lucrativo	EAU-2	10.528,28	8.422,62	0,8	30
No Lucrativo	Esp. Libres y Z. Verdes	8.181,61	--	--	--
	Red Viaria	2.329,89	--	--	--
<b>Total UE-56</b>		<b>21.039,78</b>	<b>8.422,62</b>	<b>0,8</b>	<b>30</b>

En el plano número 2 del Proyecto de Reparcelación se refleja el estado actual de la Unidad de Ejecución 56 y en el plano número 3 se representa la reparcelación de su ámbito según NNSS y PDUE-56.

### 1.3.- Determinaciones legales. Clasificación y calificación del suelo.

El desarrollo de la actividad de ejecución requiere como presupuesto previo que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo para establecer la ordenación pormenorizada, así como que se haya definido la modalidad de gestión urbanística, ya que la actividad de ejecución en actuaciones integradas se considera iniciada, en los términos del artículo 100 de la LSCM, a partir del acto administrativo por el que se delimitan las correspondientes unidades de ejecución.

El artículo 71 de la citada ley establece asimismo que la actividad de ejecución requiere, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material. Verificados tales requisitos, los procesos de ejecución del planeamiento comprenden:

- a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- c) La cesión en terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.
- e) La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.
- f) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.
- g) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Finalmente, el artículo 71 de la LSCM, manifiesta que la actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y, en su caso, a lo que disponga el Plan de Ordenación Urbanística, a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas.

La gestión urbanística a través de actuaciones integradas constituye la regla general y consiste, en la delimitación de una unidad de ejecución en la que han de llevarse a cabo las actuaciones de gestión y en la elección del sistema de ejecución; lo que en nuestro derecho ha recibido la denominación tradicional de actuación "sistemática".

El artículo 79 de la LSCM regula la definición de la modalidad de gestión urbanística:

*"1. Previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el preciso conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.*

2. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución, todo ello según lo establecido en el Capítulo IV de este Título.”

Al amparo de la normativa urbanística reglamentaria de aplicación:

Según las NNSS de Planeamiento de Villarejo de Salvanés en su artículo 3.1.2 establecen que el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en las Normas Generales.

Respecto a lo regulado para las condiciones de actuación y ejecución de las NNSS, el artículo 3.3.1. :

*“A Tipos de ámbitos.*

*La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los planes que las desarrollan se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.*

*En la delimitación de las unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente al Polígono o Unidad de Ejecución.*

*B Requisitos de delimitación.*

*La delimitación de Polígonos en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar o en Suelo Urbano, se realizará con los requisitos establecidos en la Legislación Urbanística.*

*C Formulación.*

*La determinación y delimitación de Polígonos o Unidades de Ejecución no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo con el procedimiento dispuesto en la Legislación Urbanística.”*

Así pues, al tratarse de un suelo urbano no consolidado por la urbanización sin haber procedido a la reparcelación de los terrenos y pendiente del presente proyecto, se procede a la distribución del reparto equitativo de beneficios y cargas, conforme a la ficha ordenada por las NNSS y PDUE-56.

## **1.4.- Proyecto de Reparcelación:**

### **1.4.1.- Contenido:**

De conformidad con el cambio de sistema al de Cooperación, aprobado por el PDUE-56, el presente expediente de reparcelación se entiende iniciado con la aprobación inicial del PDUE-56, al tramitarse de forma simultánea (art. 3.3.4.C) NNSS), publicada en el BOCM del 28 de marzo de 2017. No obstante y para mejor y mayor seguridad jurídica se redacta después de la aprobación definitiva del PDUE-56.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito

de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio definitivo de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión de licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con la Legislación Urbanística. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifiestan su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

Así el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés a través del equipo redactor contratado ha procedido a formular el presente Proyecto de Reparcelación, que de conformidad con el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, contiene entre otras las siguientes previsiones:

- a) Descripción de las propiedades antiguas según los títulos aportados. Se expresan las cargas y gravámenes, situación jurídica, condiciones y demás derechos que las afectan.
- b) Descripción de las fincas resultantes y titulares a quienes se adjudican y concepto en que lo son. Se expresa respecto de cada adjudicación la antigua finca a la que corresponde o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas o gravámenes y cuantía de la cuenta de liquidación provisional que afecta a cada finca resultante, en su caso.
- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria que establecen las NNSS y el PDUE-56.

La parcelación de la UE-56 quedó definida según las NNSS en el PDUE-56, reproduciéndose los usos e intensidades (edificabilidad) correspondientes.

El estado inicial y posterior de las parcelas una vez practicados los retranqueos para obtención de suelo para viales y zonas verdes, se refleja en los planos de parcelas aportadas número 2 y de parcelas resultantes número 4 del Proyecto de Reparcelación.

#### **1.4.2.-Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los propietarios de parcelas interiores de la UE-56:**

Los criterios utilizados para valorar las fincas aportadas y los derechos aportados por la actuación urbanística, son los establecidos por los artículos 71 y 186 ss del Reglamento de Gestión Urbanística y el artículo 87 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la legislación básica estatal, siendo la valoración de los derechos proporcional a la superficie aportada.

La superficie computable es la que ha determinado el PDUE-56, coincidente con la medición topográfica, en un total de 21.039,78.-m<sup>2</sup>, tomando como base la estructura de propiedad el parcelario de Catastro de 1985.

La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios, expresión de la valoración de las fincas aportadas, se basa en la proporción entre la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la del total de las mismas que acceden a la reparcelación.

Debido a los antecedentes del ámbito y que constan en el documento de aprobación definitiva del PDUE-56 y conforme al artículo 3.3.4.C) de las NNSS, se ha obtenido la renuncia de los propietarios de parcelas aportadas a este Proyecto de Parcelación, a ejercer la facultad potestativa de iniciar la redacción de un proyecto de reparcelación, siendo por tanto realizado de oficio por el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes. Habiendo transcurrido no obstante los plazos indicados en dicho articulado de las NNSS.

La superficie detallada de cada una de las parcelas aportadas ha sido obtenida respecto de la situación del parcelario catastral del que partía la estructura de propiedad aprobada en el PDUE-56 y que coincidía con el plano parcelario de Catastro de 1985, teniendo en cuenta que la diferencia con las superficies registrales de aquellas fincas que constan inscritas en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda, según las certificaciones que se aportan en los anexos, responde a que parte de las actas de expropiación llevada a cabo por la Dirección General de Carreteras de la Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, no constaban inscritas, además de diferencias en segregaciones practicadas en las fincas registrales.

Tomándose por tanto como referencia, la superficie medida dentro del ámbito del PDUE-56 según los títulos de propiedad aportados y dicho plano parcelario catastral de 1985. Y ello también porque la situación actual del Catastro en el ámbito de actuación de la UE-56, deberá retrotraerse a dicha situación anterior del parcelario de 1985, ya que las alteraciones realizadas en parte de las fincas, no tienen soporte jurídico suficiente, ya que figurando algunas parcelas catastrales a nombre de una Junta de Compensación que no existe legalmente, no deben tener validez jurídica para configurar el censo catastral.

#### **1.4.2.1.- Criterios de valoración de las fincas aportadas:**

- El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas aportadas. La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será el de iniciación del expediente de reparcelación que según el artículo 3.3.4.C de las NNSS es el de aprobación inicial del PDUE-56 al tramitarse de forma simultánea. Esto es, desde su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes en sesión celebrada el día 27 de enero de 2017, publicado en el BOCM el día 28 de marzo de 2017.
- Los propietarios deberán acreditar las titularidades respectivas mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o, en su defecto, testimonio notarial del título; a falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que haga constar, título de adquisición, superficie, relación de propietarios colindantes, plano de la finca y cuantos datos

acreditativos de su condición de propietario. También deberán declarar, bajo su responsabilidad, las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, sin que, su omisión, error o falsedad, puedan afectar al resultado objetivo de la reparcelación, pudiendo exigírsele la responsabilidad civil o penal que corresponde si se apreciase dolo o negligencia.

- En caso de discordancia entre los títulos aportados y la realidad física parcelaria de las fincas, prevalecerá ésta última sobre la primera. Si la discrepancia se plantea en relación con la titularidad de los derechos, en tanto no se pronuncien los Tribunales de Justicia, ésta se declarará litigiosa y dudosa en el Proyecto de Reparcelación, y la Administración actuante, asumirá la representación de los derechos e intereses, a los efectos de tramitación del expediente, siendo los gastos imputables a las referidas titularidades que podrán hacerse efectivas por la vía de apremio. Las discrepancias entre linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación si media conformidad entre los propietarios.
- La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios, expresión de la valoración de las fincas aportadas, se basará en la proporción entre la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la total de las mismas que se incluyan en la reparcelación, dado que existe dominio público preexistente como se dirá más adelante.
- El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones a favor del Ayuntamiento, y las sustituciones del dominio público preexistente, se distribuirá entre los titulares de suelo de propiedad privada, en proporción a sus cuotas de participación.

Se aporta valoración del Técnico Municipal de fecha 24 y 26 de octubre de 2.017 que sostiene el valor de repercusión del suelo en las parcelas que se incluyen en zona lucrativa, así como de los terrenos situados en zona verde privada conforme a NNSS, al objeto de justificar la obtención de dicha zona como de cesión gratuita para la construcción del parque periurbano y cumplimiento de objetivos del planeamiento general (NNSS) para el cierre de la trama urbana al linde de la autovía A-3, al Sur del casco urbano.

#### **1.4.2.2.- Criterios de valoración de los derechos que graven las fincas.**

- Los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales y cualesquiera otros que, en su caso, afecten a los bienes integrados en el ámbito de la UE-56, serán valorados con arreglo a las disposiciones sobre expropiación, subsidiariamente según las normas de Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Para la valoración de los arrendamientos se tendrán en cuenta las circunstancias de los artículos 137 y 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Cuando tales derechos sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico deberán extinguirse en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, satisfaciéndose su importe a los propietarios o titulares interesados, con cargo al mencionado proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

- La tasación de los mencionados derechos a extinguir se efectuará en el Proyecto de Parcelación.
- Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades que resulte deudor el indemnizado, por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización.
- Los arrendamientos u otros derechos personales o reales ilegales no serán indemnizables.

### 1.4.3. .- Superficies de Dominio Público:

No existen más bienes de dominio público que los caminos existentes, siendo en todo caso, obtenidos el resto de forma gratuita como nuevas superficies de dominio y uso público de cesión, tanto respecto de la zona verde como de los viales ejecutados o pendientes de ejecutar.

No obstante, la obtención de la zona verde pública se podrá valorar compensando la monetarización del aprovechamiento legal de cesión gratuita obligatoria del 10% al Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés, así como los gastos de urbanización, cumpliendo así en favor del interés general con la construcción y definición del parque periburbano que remate la zona sur del suelo urbano que linda en esa zona con la autovía A-3.

Para ello, previamente se calculan los estándares mínimos que la ley exige como objeto de cesión de zona verde dentro del ámbito de la UE-56, con aplicación del artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“Punto 6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:*

*a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*

*b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.”*

Estándar mínimo reserva resultante:  $8422,62 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.526,78 \text{ m}^2$

ZVP =  $2.526,78 \text{ m}^2 \times 0,50\% = 1.263,39 \text{ m}^2/\text{zvp}$

ZV ficha PDUE =  $8.181,61 \text{ m}^2/\text{zv} - 1263,39 \text{ m}^2/\text{zvp} = 6.918,22 \text{ m}^2/\text{zvpv}$  (zona verde privada)

-Respecto a los caminos preexistentes, pasan a ser sustituidos directamente por superficies previstas de vial en su misma proporción.

El coste del vial ya ejecutado y presuntamente abonado previamente por los propietarios incluidos dentro del ámbito de la UE-56 o por los anteriores a éstos, se adscribe como parte de la urbanización que compone la calle Levante, al lindero norte del ámbito de la UE-56 y se excluye de la cuenta de liquidación provisional con objeto de incluir sólo las cargas urbanísticas reales y afectadas al ámbito a partir de la delimitación de la UE-56 a través del PDUE-56 aprobado definitivamente por sesión del Pleno del Ayuntamiento celebrado el día 27 de enero de 2017, no existiendo ningún documento fehaciente que haya sido aportado por los propietarios de terrenos incluidos dentro de la misma, como reservas de liquidación de sus cargas urbanísticas.

Al amparo del artículo 11.6.6. y 11.8.3. de las NNSS se contempla el vial de acceso a las parcelas resultantes situadas al Este de la UE-56 dentro del ámbito, como causa de la prolongación de la denominada según plano del callejero de Villarejo de Salvanes, la carretera de acceso a la A-3 desde la calle de la Encomienda, existente fuera del ámbito de la UE-56 que aparece clasificado como suelo urbano consolidado, estando permitido como uso compatible en la zona verde según NNSS, la creación de dicho viario, tanto en categoría 1ª como 2ª (artículo 11.6.6).

La ejecución de dicho vial de 260,60 m<sup>2</sup>, se hará por parte del Ayuntamiento a través del sistema de Cooperación, contemplando dicho gasto presupuestado en el presente Proyecto de Reparcelación como contribución pública a la construcción del parque periurbano que servirá como cierre de la zona sur "ciudad jardín", rematando la trama urbana desde el suelo urbano consolidado, estando calificada previamente la zona verde como privada en las NNSS, pero que a través de la delimitación de la UE-56, se obtiene como cesión gratuita dentro de la zona verde pública de obligada cesión para la cumplimiento de los estándares mínimos según ley. Dicho vial compatible con la zona verde pública se materializará como R-SV2.

2.-RELACIÓN DE PROPIETARIOS CON EXPRESIÓN DE SU DERECHO. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS:

2.1.- Relación de propietarios de terrenos interiores de la UE-56:

Nº PROPIETARIOS	C.I.F./D.N.I.	PROPIETARIO
1	S-7800001-E	COMUNIDAD MADRID (100% **p.d.) derechos de cesión gratuita del antiguo SEGA, hoy SENPA.
2	02513773-B 02526475-V 51652723-J 70045339-N	JAVIER GONZALEZ POLO (25% **p.d.) JOSE MARÍA GONZALEZ POLO (25% **p.d.) ANTONIO GONZALEZ POLO (25% **p.d.) CESAR GONZALEZ POLO (25% **p.d.)
3	02003429-Z 07479846-G/	JULIAN GARCÍA PRUDENCIO (50%**p.d.) JULIAN GARCÍA GARNACHO/ YOLANDA GARCÍA FRAILE HUERTES (*S.G.) (50%**p.d.)
4	02513773-B/ 00791779-G	JAVIER GONZALEZ POLO/ MARIA TERESA CRESPO GONZALEZ (*S.G.) (100% **p.d.)
5	70.026.283-T  51.562.439-G  51597425-F  03109329-M 03141742-B 03107360-Z 03137091-Y 03145108-L	CIRILO GONZALEZ GARCÍA (33,33%) dos terceras partes en p.d. y una tercera parte en nuda propiedad. JULIÁN GONZALEZ GARCÍA (33,33%) dos terceras partes en p.d.y una tercera parte en nuda propiedad. MARIA PILAR CAYETANA PUERTAS MARTINEZ (100% usufructo de la tercera parte indivisa, esto es, un 6,66% usufructo) ANA BELEN GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.) VICTOR GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.) EVA MARIA GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.) JESUS GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.) CRISTINA GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.)
6	70004736-G	GREGORIO GARCÍA VOS/

Nº PROPIETARIOS	C.I.F./D.N.I.	PROPIETARIO
		MARÍA LUISA DÍAZ ALCAIDE (*S.G.) (100%**p.d.)
7	70004736-G	GREGORIO GARCÍA VOS/ MARÍA LUISA DÍAZ ALCAIDE (*S.G.) (100%**p.d.)
8	B-98115496	CUANTÍA DE NEGOCIOS, S.L. 100%**p.d.
9	-----	ALEJANDRO GUTIERREZ BELINCHON (HEREDEROS) (100%**p.d.)
10	02003429-Z 50790719-A 00406359-H 11811508-L	JULIAN GARCÍA PRUDENCIO (33,33%**p.d.) PETRA GARCÍA PRUDENCIO (33,33%**p.d.) ROSA GARCÍA BRAVO (16,67%**p.d.) JUSTO GARCÍA BRAVO (16,67%**p.d.)
11	-----	CIRILA TOLOBA GALISTEO (100%**p.d.)
12	00955233-C	ALEJO GARCÍA AYUSO (100%**p.d.)
13	18892692-D	TOMAS TORRES NIETO (100%**p.d.)
14	70026265-M 70010648-M 50473476-E	MARIA FRANCISCA VILLAR DOMINGO (50%**p.d.) SANTIAGO GUTIERREZ ALCAZAR (25%**p.d.) JESUS GUTIERREZ RIVAS (25%**p.d.)
15	-----	PAULA MARTINEZ MARTINEZ (100%**p.d.)
16	camino	AYUNTAMIENTO VILLAREJO DE SALVANÉS
17	camino	AYUNTAMIENTO VILLAREJO DE SALVANÉS

\*S.G.: sociedad de gananciales.

\*\* p.d.: pleno dominio

\*\*\*n.p.: nuda propiedad

2.2.- Relación de superficies según título, certificación registral o parcelario del Catastro de 1985, de los terrenos interiores de la UE-56:

F. APORTADA	PROPIETARIO	M2
A-1 No inscrita (sólo restos SEMP) Parcelario	COMUNIDAD MADRID (100% **p.d.)	375,26
A-2 F.R.13.042 Escritura	JAVIER GONZALEZ POLO (25% **p.d.) JOSE MARÍA GONZALEZ POLO (25% **p.d.) ANTONIO GONZALEZ POLO (25% **p.d.) CESAR GONZALEZ POLO (25% **p.d.)	1.100,00
A-3 F.R. 9.393 Escritura	JULIAN GARCÍA PRUDENCIO (50%**p.d.) JULIAN GARCÍA GARNACHO/ YOLANDA GARCÍA FRAILE HUERTES (*S.G.) (50%**p.d.)	1.650,00
A-4 F.R. 14.066 Escritura	JAVIER GONZALEZ POLO/ MARIA TERESA CRESPO GONZALEZ (*S.G.) (100% **p.d.)	1.000,00
A-5 No inscrita Instancia Privada Parcelario	CIRILO GONZALEZ GARCÍA (33,33%) dos terceras partes en p.d. y una tercera parte en nuda propiedad. JULIÁN GONZALEZ GARCÍA (33,33%) dos terceras partes en p.d.y una tercera parte en nuda propiedad. MARIA PILAR CAYETANA PUERTAS MARTINEZ (100% usufructo de la tercera parte indivisa, esto es, un 6,66% usufructo) ANA BELEN GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.) VICTOR GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.) EVA MARIA GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.) JESUS GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.)	3.891,55

F. APORTADA	PROPIETARIO	M2
	CRISTINA GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.)	
A-6 F.R. 14.076 Escritura	GREGORIO GARCÍA VOS/ MARÍA LUISA DÍAZ ALCAIDE (*S.G.) (100%**p.d.)	475,00
A-7 F.R. 14.075 Escritura	GREGORIO GARCÍA VOS/ MARÍA LUISA DÍAZ ALCAIDE (*S.G.) (100%**p.d.)	750,00
A-8 F.R. 7.274 Certificación Registral	CUANTÍA DE NEGOCIOS, S.L. 100%**p.d.	495,00
A-9 F.R. 7.276 Escrituras Sin inscripción registral	ALEJANDRO GUTIERREZ BELINCHON (HEREDEROS) (100%**p.d.)	1.043,75
A-10 F.R. 12.985 Escritura	JULIAN GARCÍA PRUDENCIO (33,33%**p.d.) PETRA GARCÍA PRUDENCIO (33,33%**p.d.) ROSA GARCÍA BRAVO (16,67%**p.d.) JUSTO GARCÍA BRAVO (16,67%**p.d.)	3.250,00
A-11 No inscrita Parcelario	CIRILA TOLOBA GALISTEO (100%**p.d.)	348,79
A-12 F.R. 8.779 Certificación Registral	ALEJO GARCÍA AYUSO (100%**p.d.)	812,00

F. APORTADA	PROPIETARIO	M2
A-13 F.R. 9.960 Escritura	TOMAS TORRES NIETO (100%**p.d.)	1.212,50
A-14 F.R. 7.754 Escritura	MARIA FRANCISCA VILLAR DOMINGO (50%**p.d.) SANTIAGO GUTIERREZ ALCAZAR (25%**p.d.) JESUS GUTIERREZ RIVAS (25%**p.d.)	3.500,00
A-15 No inscrita Parcelario	PAULA MARTINEZ MARTINEZ (100%**p.d.)	510,93
16 Parcelario	AYUNTAMIENTO VILLAREJO DE SALVANÉS	48,50
17 Parcelario	AYUNTAMIENTO VILLAREJO DE SALVANÉS	543,12
	<b>Total superficie</b>	<b>21.006,40</b>

\*S.G.: sociedad de gananciales.

\*\* p.d.: pleno dominio

\*\*\*n.p.: nuda propiedad

### 2.3.-Relación de superficies según superficie adoptada conforme al PDUE-56 (parcelario Catastro 1985) de los terrenos interiores a la UE-56.

Según la superficie adoptada en este Proyecto de Reparcelación y que remite al PDUE-56, se contemplan las superficies de las parcelas obrantes en el parcelario de 1985 del Catastro Inmobiliario, conforme a su configuración física y cuyas diferencias con los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, se deben tanto a la no inscripción de las expropiaciones de parte de las parcelas en el ámbito Sur de los terrenos incluidos en la UE-56, como a segregaciones y/o parcelaciones de fincas no inscritas. Habiendo sido en el resto, realizada la superposición del parcelario conforme se configuró en le PDUE-56, procediendo a la medida de cada una de las partes de los terrenos incluidas en la UE-56 de dicha parcelas catastrales (1985), obtenemos como resultado la superficie real adoptada para las parcelas aportadas al presente Proyecto de Reparcelación, por el que se llevará a cabo la distribución de beneficios y cargas en la Unidad de Ejecución 56.

Se establecen pues, las superficies reales propiedad de los distintos titulares, que en algunas fincas coinciden y en otras difieren mínimamente de las que constan en los títulos inscritos o no, en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 8 del D. 1093/1997 de 4 de julio, ha de darse prevalencia a las superficies reales sobre las inscritas en el Registro de la Propiedad. Se relacionan a continuación, quedando distribuida de la siguiente forma:

F. APORTADA	PROPIETARIO	M <sup>2</sup>
A-1	COMUNIDAD MADRID (100% **p.d.)	375,26
A-2	JAVIER GONZALEZ POLO (25% **p.d.) JOSE MARÍA GONZALEZ POLO (25% **p.d.) ANTONIO GONZALEZ POLO (25% **p.d.) CESAR GONZALEZ POLO (25% **p.d.)	2.587,74
A-3	JULIAN GARCÍA PRUDENCIO (50%**p.d.) JULIAN GARCÍA GARNACHO/ YOLANDA GARCÍA FRAILE HUERTES (*S.G.) (50%**p.d.)	1.005,61
A-4	JAVIER GONZALEZ POLO/ MARIA TERESA CRESPO GONZALEZ (*S.G.) (100% **p.d.)	1.304,12
A-5	CIRILO GONZALEZ GARCÍA (33,33%) dos terceras partes en p.d. y una tercera parte en nuda propiedad. JULIÁN GONZALEZ GARCÍA (33,33%) dos terceras partes en p.d.y una tercera parte en nuda propiedad. MARIA PILAR CAYETANA PUERTAS MARTINEZ (100% usufructo de la tercera parte indivisa, esto es, un 6,66% usufructo) ANA BELEN GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.) VICTOR GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.) EVA MARIA GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.) JESUS GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.) CRISTINA GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.)	3.891,55

F. APORTADA	PROPIETARIO	M <sup>2</sup>
A-6	GREGORIO GARCÍA VOS/ MARÍA LUISA DÍAZ ALCAIDE (*S.G.) (100%**p.d.)	448,29
A-7	GREGORIO GARCÍA VOS/ MARÍA LUISA DÍAZ ALCAIDE (*S.G.) (100%**p.d.)	191,42
A-8	CUANTÍA DE NEGOCIOS, S.L. 100%**p.d.	673,45
A-9	ALEJANDRO GUTIERREZ BELINCHON (HEREDEROS) (100%**p.d.)	1.162,53
A-10	JULIAN GARCÍA PRUDENCIO (33,33%**p.d.) PETRA GARCÍA PRUDENCIO (33,33%**p.d.) ROSA GARCÍA BRAVO (16,67%**p.d.) JUSTO GARCÍA BRAVO (16,67%**p.d.)	2.252,53
A-11	CIRILA TOLOBA GALISTEO (100%**p.d.)	348,79
A-12	ALEJO GARCÍA AYUSO (100%**p.d.)	332,12
A-13	TOMAS TORRES NIETO (100%**p.d.)	1212,50
A-14	MARIA FRANCISCA VILLAR DOMINGO (50%**p.d.) SANTIAGO GUTIERREZ ALCAZAR (25%**p.d.) JESUS GUTIERREZ RIVAS (25%**p.d.)	4.151,32
A-15	PAULA MARTINEZ MARTINEZ (100%**p.d.)	510,93
16 camino	AYUNTAMIENTO VILLAREJO DE SALVANÉS	48,50
17 camino	AYUNTAMIENTO VILLAREJO DE SALVANÉS	543,12
	<b>Total superficie</b>	<b>21.039,78</b>

\*S.G.: sociedad de gananciales.

\*\* p.d.: pleno dominio

\*\*\*n.p.: nuda propiedad

**Total:..... 21.039,78,-m<sup>2</sup>**

Nota: Las superficies expresadas anteriormente son las obtenidas según mediciones recientemente efectuadas conforme al PDUE-56.

Sobre la base del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, la superficie de dominio y uso público existente a la aprobación del PDUE-56 que desarrolla el planeamiento urbanístico de las NNSS de Villarejo de Salvanés (parcelas 16 y 17, existentes como caminos), y siendo inferior a la superficie objeto de cesión como consecuencia de su ejecución, se entienden sustituidas unas por otras, descontándose de la superficie de viales objeto de cesión según la ficha de la UE-56 incluida en el PDUE-56 y volviendo a calcular las superficies de cesión .

#### 2.4.- Relación de propietarios incluidos en el Proyecto de Reparcelación con indicación de las superficies y porcentaje respecto del total del área de reparto.

Atendida la superficie real y los derechos de los distintos propietarios incluidos dentro de la UE-56 quedan determinados de la siguiente manera (se incluyen las superficies afectadas a la UE-56 objeto de reparcelación), una vez aportada la superficie existente de dominio público (caminos) compensada proporcionalmente con las de cesiones establecidas por las NNSS y expresadas en el PDUE-56 (ficha UE-56).

F. APORTADA	PROPIETARIO	M <sup>2</sup>	Coef.% Materializable
A-1	COMUNIDAD MADRID (100% **p.d.)	375,26	1,8352%
A-2	JAVIER GONZALEZ POLO (25% **p.d.) JOSE MARÍA GONZALEZ POLO (25% **p.d.) ANTONIO GONZALEZ POLO (25% **p.d.) CESAR GONZALEZ POLO (25% **p.d.)	2.587,74	12,6551%
A-3	JULIAN GARCÍA PRUDENCIO (50%**p.d.) JULIAN GARCÍA GARNACHO/ YOLANDA GARCÍA FRAILE HUERTES (*S.G.) (50%**p.d.)	1.005,61	4,9179%
A-4	JAVIER GONZALEZ POLO/ MARIA TERESA CRESPO GONZALEZ (*S.G.) (100% **p.d.)	1.304,12	6,3777%
A-5	CIRILO GONZALEZ GARCÍA (33,33%) dos	3.891,55	19,0313%

F. APORTADA	PROPIETARIO	M <sup>2</sup>	Coef.% Materializable
	<p>terceras partes en p.d. y una tercera parte en nuda propiedad.</p> <p>JULIÁN GONZALEZ GARCÍA (33,33%) dos terceras partes en p.d. y una tercera parte en nuda propiedad.</p> <p>MARIA PILAR CAYETANA PUERTAS MARTINEZ (100% usufructo de la tercera parte indivisa, esto es, un 6,66% usufructo)</p> <p>ANA BELEN GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.)</p> <p>VICTOR GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.)</p> <p>EVA MARIA GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.)</p> <p>JESUS GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.)</p> <p>CRISTINA GONZALEZ PUERTAS (6,66%***n.p.)</p>		
A-6	GREGORIO GARCÍA VOS/ MARÍA LUISA DÍAZ ALCAIDE (*S.G.) (100%**p.d.)	448,29	2,1923%
A-7	GREGORIO GARCÍA VOS/ MARÍA LUISA DÍAZ ALCAIDE (*S.G.) (100%**p.d.)	191,42	0,9361%
A-8	CUANTÍA DE NEGOCIOS, S.L. 100%**p.d.	673,45	3,2935%
A-9	ALEJANDRO GUTIERREZ BELINCHON (HEREDEROS) (100%**p.d.)	1.162,53	5,6853%
A-10	JULIAN GARCÍA PRUDENCIO (33,33%**p.d.) PETRA GARCÍA PRUDENCIO (33,33%**p.d.) ROSA GARCÍA BRAVO (16,67%**p.d.) JUSTO GARCÍA BRAVO (16,67%**p.d.)	2.252,53	11,0158%
A-11	CIRILA TOLOBA GALISTEO (100%**p.d.)	348,79	1,7057%

F. APORTADA	PROPIETARIO	M <sup>2</sup>	Coef.% Materializable
A-12	ALEJO GARCÍA AYUSO (100%**p.d.)	332,12	1,6242%
A-13	TOMAS TORRES NIETO (100%**p.d.)	1212,50	5,9296%
A-14	MARIA FRANCISCA VILLAR DOMINGO (50%**p.d.) SANTIAGO GUTIERREZ ALCAZAR (25%**p.d.) JESUS GUTIERREZ RIVAS (25%**p.d.)	4.151,32	20,3017%
A-15	PAULA MARTINEZ MARTINEZ (100%**p.d.)	510,93	2,4987%
	<b>Total superficie</b>	<b>20.448,16</b>	<b>100,0000%</b>

\*S.G.: sociedad de gananciales.

\*\* p.d.: pleno dominio

\*\*\*n.p.: nuda propiedad

## **2.5.- Fincas Aportadas interiores de la U.E.-56. Estructura de la Propiedad.**

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 7 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio y el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística se procede a la descripción de las propiedades interiores de la U.E.-56 de Villarejo de Salvanés, según los títulos aportados con expresión en su caso, de las cargas y gravámenes que las afectan.

La situación de las fincas recoge la situación jurídica existente en el momento de formular el Proyecto de Reparcelación, tanto en cuanto a sus títulos legítimos privados o públicos inscritos como no inscritos e incluso que estuvieren pendientes de reanudación del tracto sucesivo registral en el Registro de la Propiedad correspondientes, pero suficientemente legitimados, sirviendo el presente Proyecto de Reparcelación como instrumento de alteración registral como acto de naturaleza urbanística, conforme a los artículos 4 y ss. del R.D.1093/1997 mencionado.

Las fincas de la U.E.-56 se enumeran del número 1 al 17 inclusive, indicando su titular, descripción, título, inscripción registral en su caso, cargas y gravámenes, superficie afectada y referencia catastral.

Las fincas aportadas interiores a la U.E.-56 están representadas en el plano número 2 y están descritas en las fichas que de cada una de ellas se adjunta a continuación: