

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SECTOR US.4.10

"SOLANA DE VALDEBEBAS"



Volumen I

Memoria y relación de fincas aportadas

LASO & ASOCIADOS. Despacho Jurídico y Urbanístico
Serrano Galvache 32 Local - 28033 Madrid - T. 91 3834310 - www.laso-asociados.com

RH Estudio, Investigación y Proyectos S.L.P.
Pasaje de la Fundación 15, 2ºP-5 -28028 Madrid - T. 91 7131399 - www.rhestudio.com



PROYECTO DE REPARCELACIÓN US 4.10 SOLANA DE VALDEBEBAS

ÍNDICE GENERAL*

VOLUMEN I

TÍTULO I.- MEMORIA

CAPÍTULO I.- OBJETO, ESTRUCTURA Y ANTECEDENTES

CAPÍTULO II.- TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

CAPÍTULO III.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

CAPÍTULO IV.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

CAPÍTULO V.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

CAPÍTULO VI.- BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

CAPÍTULO VII.- AFECCIONES SOBRE PARCELAS RESULTANTES

CAPÍTULO VIII.- MANIFESTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS

CAPÍTULO IX.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

CAPÍTULO X.- ASIENTOS REGISTRALES SOLICITADOS Y RÉGIMEN FISCAL

CAPÍTULO XI.- COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

CAPÍTULO XII.- APORTACIONES Y ADJUDICACIONES MUNICIPALES

TÍTULO II.- RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS

CAPÍTULO I.- ESTRUCTURA DE LA RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS

CAPÍTULO II.- CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES DE LAS FINCAS APORTADAS

CAPÍTULO III.- FINCAS APORTADAS CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO

CAPÍTULO IV.- FINCAS APORTADAS SIN DERECHO DE APROVECHAMIENTO

CAPÍTULO V.- TABLAS DE FINCAS APORTADAS

* El Volumen I incluye un Índice General extractado de todo el Proyecto de Reparcelación y el mismo Volumen I y los restantes Volúmenes II-1, II-2 y III el respectivo Índice Particular detallado de su contenido.

VOLUMEN II-1

TÍTULO III.- RELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

CAPÍTULO I.- ESTRUCTURA DE LA RELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

CAPÍTULO II. PARCELAS RESULTANTES LUCRATIVAS

VOLUMEN II-2

CAPÍTULO III- PARCELAS RESULTANTES NO LUCRATIVAS

CAPÍTULO IV.- TABLAS DE PARCELAS RESULTANTES

VOLUMEN III

TÍTULO IV.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO V. PLANOS

TÍTULO VI. ANEXOS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SECTOR US.4.10
"SOLANA DE VALDEBEBAS"



Volumen I

TÍTULO I.- MEMORIA

TÍTULO II.- RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS

ÍNDICE PARTICULAR VOLUMEN I

TÍTULO I.- MEMORIA	11
CAPÍTULO I.- OBJETO, ESTRUCTURA Y ANTECEDENTES	11
1. Objeto, estructura y marco normativo	11
1.1. Objeto	11
1.2. Estructura	11
1.3. Marco normativo	12
2. Antecedentes urbanísticos	13
2.1. Antecedentes de planeamiento	13
2.2. Antecedentes de gestión y ejecución	14
2.3. Expropiación de finca de propietario no adherido	15
3. Principales determinaciones de ordenación	15
3.1. Superficie, edificabilidad máxima y aprovechamiento	15
3.2. Usos lucrativos, superficie edificable y aprovechamiento	16
3.3. Usos no lucrativos y superficie	16
3.4. Zonificación	17
4. Descripción de la Unidad de Ejecución	17
CAPÍTULO II.- TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	19
CAPÍTULO III.- CRITERIOS DE VALORACIÓN	21
1. Criterios de valoración de fincas aportadas	21
2. Criterios de valoración de parcelas resultantes	24
3. Valoración de aprovechamiento por compensaciones en metálico	24
4. Valoración por expropiación de propietario no incorporado	26
5. Valoración de elementos incompatibles	27
CAPÍTULO IV.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	29
1. Criterios generales de adjudicación	29
2. Descripción del procedimiento de adjudicación seguido	31
3. Cumplimiento del principio de distribución.....	34

CAPÍTULO V.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS	39
CAPÍTULO VI.- BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	43
1. Dominio público pecuario	43
2. Dominio público hidráulico	45
3. Caminos municipales	50
4. Bienes demaniales municipales obtenidos por expropiación	51
CAPÍTULO VII.- AFECCIONES SOBRE PARCELAS RESULTANTES	53
1. Afecciones aeronáuticas	53
1.1. Las previsiones urbanísticas	53
1.2. Parcelas resultantes afectadas	55
2. Afecciones en materia de carreteras	55
2.1. Previsiones urbanísticas sobre el Sector US 4.10	55
2.2. Parcelas resultantes afectadas por la zona de servidumbre	56
2.3. Parcelas resultantes afectadas por la zona de afección	56
2.4. Parcelas resultantes afectadas por la línea límite de edificación	56
3. Afecciones en materia de aguas	56
3.1. Previsiones legales y urbanísticas	56
3.2. Parcelas resultantes afectadas por la zona de servidumbre	57
3.3. Parcelas resultantes afectadas por la zona de policía	57
CAPÍTULO VIII.- MANIFESTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS	59
CAPÍTULO IX.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.....	61
1. Condiciones particulares de la zona residencial vivienda unifamiliar, clave "RUL"	61
2. Condiciones particulares de la zona residencial vivienda colectiva, clave "RC"	62
3. Condiciones particulares de la zona servicios terciarios comercial, clave "STC"	63
4. Condiciones particulares de la zona dotacional privado servicios colectivos, clave "DP SC"	63
CAPÍTULO X.- ASIENTOS REGISTRALES SOLICITADOS Y RÉGIMEN FISCAL	67
CAPÍTULO XI.- COORDINACIÓN CON EL CATASTRO	69
CAPÍTULO XII.- APORTACIONES Y ADJUDICACIONES MUNICIPALES	71
1. Fincas aportadas por el Ayuntamiento de Madrid.	71
2. Parcelas resultantes adjudicadas al Ayuntamiento de Madrid	71

TÍTULO II.- RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS	73
CAPÍTULO I.- ESTRUCTURA DE LA RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS	73
1. Estructura general	73
2. Estructura de las fichas de las fincas aportadas	73
CAPÍTULO II.- CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES DE LAS FINCAS APORTADAS	75
1. Ausencia de fincas aportadas con titularidad conflictiva	75
2. Porciones exteriores al Sector US 4.10	75
3. Derecho de reversión sobre cuota indivisa de la finca aportada A-32	75
CAPÍTULO III.- FINCAS APORTADAS CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO	77
CAPÍTULO IV.- FINCAS APORTADAS SIN DERECHO DE APROVECHAMIENTO	239
CAPÍTULO V.- TABLAS DE FINCAS APORTADAS	245

TÍTULO I.- MEMORIA.

CAPÍTULO I.- OBJETO, ESTRUCTURA Y ANTECEDENTES.

1. Objeto, estructura y marco normativo.

1.1. Objeto.

El presente Proyecto de Reparcelación, cuya redacción se efectúa por encargo de la Junta de Compensación Solana, tiene por objeto la transformación de las fincas que forman parte de la Unidad de Ejecución delimitada para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado 4.10 "SOLANA DE VALDEBEBAS" (Sector US 4.10) del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, y de los derechos existentes sobre ellas, en orden a su adaptación a las determinaciones de ordenación previstas tanto en él como en el Plan Parcial aprobado para su desarrollo.

A tal efecto, la aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá, con pleno cumplimiento del principio de equidistribución de cargas y beneficios, el efecto de la subrogación de las fincas aportadas por las parcelas de resultado, el reparto de su titularidad entre los propietarios y la entrega a favor de la Administración de los suelos destinados a redes públicas incluidas en la actuación y, en el caso del Ayuntamiento de Madrid, de aquellos otros que se correspondan con el aprovechamiento que le pertenezca por ministerio de la Ley.

1.2. Estructura.

El Proyecto de Reparcelación se adecúa en cuanto a su estructura a lo dispuesto en los artículos 82 y 83 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 con las adaptaciones requeridas por las circunstancias particulares del Sector US 4.10 en orden a la mejor especificación de sus previsiones.

A tal fin el Proyecto de Reparcelación queda organizado en cuatro Volúmenes (I, II-1, II-2 y III) cuyo contenido respectivo es el siguiente:

a) Volumen I.

- Título I.- Memoria.
 - Capítulo I.- Objeto, estructura y antecedentes.
 - Capítulo II.- Tramitación del Proyecto de Reparcelación.
 - Capítulo III.- Criterios de valoración.
 - Capítulo IV.- Criterios de adjudicación.
 - Capítulo V.- Relación de propietarios e interesados.

- Capítulo VI.- Bienes de dominio público.
- Capítulo VII.- Afecciones sobre parcelas resultantes.
- Capítulo VIII.- Manifestación sobre suelos contaminados.
- Capítulo IX.- Condiciones de parcelación de parcelas resultantes.
- Capítulo X.- Asientos registrales solicitados y régimen fiscal.
- Capítulo XI.- Coordinación con el Catastro.
- Capítulo XII.- Aportaciones y adjudicaciones municipales.
- Título II.- Relación de fincas aportadas.
 - Capítulo I.- Estructura de la relación de fincas aportadas.
 - Capítulo II.- Circunstancias especiales de las fincas aportadas.
 - Capítulo III.- Fincas aportadas con derecho de aprovechamiento.
 - Capítulo IV.- Fincas aportadas sin derecho de aprovechamiento.
 - Capítulo V.- Tablas de fincas aportadas.

b) Volumen II-1.

- Título III.- Relación de parcelas resultantes.
 - Capítulo I.- Estructura de la relación de parcelas resultantes.
 - Capítulo II.- Parcelas resultantes lucrativas.

c) Volumen II-2.

- Título III.- Relación de parcelas resultantes.
 - Capítulo III.- Parcelas resultantes no lucrativas.
 - Capítulo IV.- Tablas de parcelas resultantes.

d) Volumen III.

- Título IV.- Cuenta de liquidación provisional.
- Título V. Planos.
- Título VI. Anexos.

1.3. Marco normativo.

Las normas más relevantes que resultan de aplicación al proceso reparcelatorio correspondiente al Sector S-1 US 4.10 son las siguientes:

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- b) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Ley 13/2015, de 24 de junio, de la Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- d) Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

- e) Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento General aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.
- f) Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1957.
- g) Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- h) Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, y su Reglamento de 14 de febrero de 1947.
- i) Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- j) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- k) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- l) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- m) Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- n) Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- ñ) Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y Plan Parcial del Sector 4.10 "Solana de Valdebebas".
- o) Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación Solana.

2. Antecedentes urbanísticos.

2.1. Antecedentes de planeamiento.

El Sector US 4.10 se encuentra ordenado, a nivel de planeamiento general, por el Acuerdo de 1 de agosto de 2013, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997, en los ámbitos afectados por la ejecución de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2007 y 28 de septiembre de 2012 (publicado en el BOCM de 2 de agosto de 2013).

Adicionalmente, la ordenación pormenorizada queda definida en el Plan Parcial del Sector US 4.10 aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 29 de septiembre de 2020 (BOCM de 16 de noviembre de 2020).

Por lo demás, el documento del Plan Parcial denominado Organización y gestión de la ejecución establece en su apartado 1.1 que el desarrollo del Sector US 4.10 ha de tener lugar mediante actuación integrada por el sistema de compensación, lo cual resulta conforme con la previsión al efecto contenida en la respectiva Ficha de condiciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2.2. Antecedentes de gestión y ejecución.

Constituida la Agrupación Gestora de la Solana de Valdebebas por la mayoría de los propietarios de la entonces Unidad de Actuación UNP 4.10 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997 mediante escritura autorizada el 7 de enero de 2004 por el Notario de Madrid D. Víctor Morales Montoro, el 9 de diciembre de 2020 procedió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a la formalización de la iniciativa para la aplicación del sistema de compensación en el Sector US 4.10 así identificado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid según la referida aprobación definitiva de 1 de agosto de 2013.

Tras la estimación de la iniciativa por acuerdo del Ayuntamiento de Madrid de 23 de febrero de 2021, se procedió a la tramitación de los Estatutos y Bases de Actuación del Sector US 4.10 que fueron aprobados definitivamente el 11 de noviembre de 2021 por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid (BOCM de 21 de diciembre de 2021), el cual fue igualmente objeto de notificación a la totalidad de los propietarios afectados por el sistema de compensación conforme a los artículos 108.3.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 162.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Sucesivamente, de acuerdo con el artículo 12 de los Estatutos, la totalidad de los propietarios afectados fueron convocados por los promotores de la iniciativa para el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación con la advertencia de que, de no concurrir, podrían consentir su incorporación dentro del mes siguiente mediante posterior escritura de adhesión, otorgamiento que tuvo lugar el 28 de enero de 2022 ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti.

Como resultado de las actuaciones precedentes, la Junta de Compensación quedó compuesta por la totalidad de los propietarios del Sector US 4.10 con la excepción de un único propietario, titular de una cuota indivisa de una finca aportada representativa del 0,0082% de las cuotas de participación totales, habiéndose seguido a su vez las actuaciones con el conjunto de los propietarios afectados sin que se haya dado el supuesto de propietarios desconocidos o en ignorado paradero.

La constitución de la Junta de Compensación fue aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid Ayuntamiento de Madrid en sesión celebrada el 28 de abril de 2022 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid el 16 de junio de 2022 con el n.º 1490, asiento n.º 55/2022.

Sucesivamente y al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la Junta de Compensación solicitó del Registro de la Propiedad número 12 de los de Madrid en cuya demarcación radican las fincas afectadas, como trámite previo a la redacción del Proyecto de Reparcelación, la expedición de la certificación de dominio y cargas y la extensión de las notas de afección al sistema de compensación al margen de las inscripciones de dominio vigentes de dichas fincas, lo cual tuvo lugar el 17 de mayo de 2022 y el 8 de junio de 2023.

Las certificaciones de dominio y cargas constituyen el **Anexo 1** del presente Proyecto de Reparcelación (Título VI, Volumen III).

Finalmente, como única actuación referida a la ejecución material, la Junta de Compensación, una vez redactado el Proyecto de Urbanización, lo presentó en el Ayuntamiento de Madrid el 21 de septiembre de 2022 para su tramitación.

2.3. Expropiación de finca de propietario no adherido.

El único propietario no adherido a la Junta de Compensación ha sido la compañía mercantil NORIEGA, S.L., titular de una cuota indivisa del 11,1111% de la finca aportada A-32, que es la finca registral n.º 155 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 12 de Madrid, al Tomo 1701, Libro 557, folio 157, la cual se corresponde con una superficie de 88,55 m² que a su vez representa el 0,0082 % de las cuotas de participación.

En razón de tal circunstancia y conforme a lo dispuesto en los artículos 108.3.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, 168.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y 10.3 de los Estatutos, la Junta de Compensación Solana ha procedido a la redacción del Proyecto de Expropiación de la referida cuota indivisa cuya presentación en el Ayuntamiento de Madrid ha tenido lugar el 15 de septiembre de 2022 para su tramitación por el procedimiento de tasación conjunta, habiéndose sometido al trámite de información pública por resolución del Director General de Gestión Urbanística de fecha 20 de diciembre de 2022 (publicado en el BOCM de 9 de enero de 2023).

Finalmente, por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 13 de abril de 2023, el Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos del titular no adherido a la Junta de Compensación quedó aprobado definitivamente (publicado en el BOCM de 22 de mayo de 2023), que figuran en el **Anexo 4** del presente Proyecto de Reparcelación (Título VI, Volumen III).

3. Principales determinaciones de ordenación.

3.1. Superficie, edificabilidad máxima y aprovechamiento.

De conformidad con el apartado 3.4 de la Memoria del Plan Parcial del Sector US 4.10, su superficie es de 1.091.140,56 m², la superficie edificable máxima es de 289.669,65 m² y el número total de unidades de aprovechamiento asciende a 253.122,57 uas.

3.2. Usos lucrativos, superficie edificable y aprovechamiento.

El uso global es el Residencial de Vivienda Libre.

Los usos pormenorizados de carácter lucrativo, sus superficies edificables y sus aprovechamientos urbanísticos son los siguientes (con redondeo a dos decimales):

- A. Superficie edificable: 289.669,65 m²e.
 - a) Residencial Colectivo Protección Pública Precio Básico: 43.952,22 m²e.
 - b) Residencial Colectivo Protección Pública Precio Limitado: 19.972,68 m²e.
 - c) Residencial Colectivo Libre: 88.420,80 m²e.
 - d) Residencial Unifamiliar: 59.126,34 m²e.
 - e) Servicios Terciarios Comercial: 8.460,90 m²e.
 - f) Dotacional Privado Servicios Colectivos: 69.736,71 m²e.
- B. Coeficientes de homogeneización.
 - a) Residencial Colectivo Protección Pública Precio Básico: 0,75.
 - b) Residencial Colectivo Protección Pública Precio Limitado: 0,90.
 - c) Residencial Colectivo Libre: 1.
 - d) Residencial Unifamiliar: 1.
 - e) Servicios Terciarios Comercial: 1,1.
 - f) Dotacional Privado Servicios Colectivos: 0,65.
- C. Aprovechamiento: 253.122,57 uas.
 - a) Residencial Colectivo Protección Pública Precio Básico: 32.964,16 uas.
 - b) Residencial Colectivo Protección Pública Precio Limitado: 17.975,41 uas.
 - c) Residencial Colectivo Libre: 88.420,80 uas.
 - d) Residencial Unifamiliar: 59.126,34 m²e.
 - e) Servicios Terciarios Comercial: 9.306,99 uas.
 - f) Dotacional Privado Servicios Colectivos: 45.328,86 uas.

3.3. Usos no lucrativos y superficie.

La superficie total de redes públicas prevista en el planeamiento es de 552.146,56 m², siendo su distribución la siguiente (con redondeo a dos decimales):

- A. Red pública supramunicipal de vías pecuarias: 26.942,00 m². Ajuste 26.941,97 = - 0,03
- B. Red pública general: 164.727,00 m². Ajuste 163.823,34 m² = - 903,66 m².
 - a) Zona verde singular: 119.989,00 m². Ajuste 119.990,10 m² = +1,10 m².

- b) Infraestructura viaria: 44.738,00 m². Ajuste 43.833,24 m² = -904,76 m².
- C. Red pública local: 360.477,56 m². Ajuste 361.380,06 m² = + 902,50 m².
- a) Zona verde básica: 172.618,00 m². Ajuste 172.617,60 m² = - 0,40 m².
- b) Servicios colectivos deportivo, equipamiento y servicios públicos básicos: 46.420 m². Ajuste 46.419,93 m² = - 0,07 m².
- c) Servicios urbanos (vía pública secundaria: 141.439,56 m². Ajuste 142.342,53 m² = +902,97 m².

3.4. Zonificación.

El Sector US 4.10 se encuentra dividido en las zonas o manzanas reguladas en el Capítulo 6.2 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, las cuales figuran delimitadas en el Plano O-2.1. "Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo".

El Plano O-2.1 "Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo" del Plan Parcial constituye el **Anexo 2** del Proyecto (Título VI, Volumen III).

4. Descripción de la Unidad de Ejecución.

El Plan Parcial delimita una única Unidad de Ejecución coincidente con el área de reparto prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para el Sector US 4.10, siendo su definición gráfica la que resulta de su Plano O-0.1 "Delimitación del sector US 4.10 y de la Unidad de Ejecución" (Título VI, Volumen III), Unidad cuyo archivo GML se refiere en el apartado 3 del Capítulo IV de este Título.

Su descripción es la siguiente:

Superficie de terreno de 1.091.140,56 m² de cabida, identificada como Sector US 4.10 "La Solana de Valdebebas" del PGOU de Madrid situado al norte del término municipal, colindante con el municipio de Alcobendas. Se enmarca en un rectángulo de 2.534 por 1.194 m de lado aproximadamente, entre las coordenadas 446.224,8 a 448.758,7m de longitud y 4.483.641,3 a 4.484.835,4 m de latitud, en el huso 30 de la proyección UTM.

Linda: al Norte, con la calle Camino del Cura; al Este, con el término municipal de Alcobendas; al Oeste, con el campo de golf de la Moraleja y con la calle Agatha Christie, y al Sur, coincide sensiblemente con el Arroyo de Valdebebas y con el límite del ámbito "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas".

El sector está delimitado por el planeamiento general con una superficie de 1.096.164 m² incluidos S.G interiores, si bien su superficie real según el Plan Parcial es de 1.091.140,56 m².

CAPÍTULO II.- TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El presente Proyecto de Reparcelación ha sido redactado por encargo de la Junta de Compensación Solana para su sometimiento a aprobación de su Asamblea General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.2.E de sus Estatutos en orden a su posterior sometimiento a la tramitación administrativa al efecto dispuesta en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid según las siguientes reglas:

- a) Inicio del procedimiento mediante la presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento de Madrid.
- b) Sometimiento al trámite de información pública por el plazo mínimo de veinte días.
- c) Apertura del trámite de audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales en su caso no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y de aquellos que pudieran resultar afectados por la introducción de modificaciones a partir de su sometimiento a información pública.
- d) Aprobación dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la documentación completa del Proyecto de Reparcelación o, en su defecto, desde que fuera cumplimentado el único requerimiento posible de subsanación de deficiencias, el cual sólo podrá practicarse dentro del plazo de quince días siguientes al de la presentación.
- e) La falta de notificación de resolución expresa en el indicado plazo llevará consigo la aprobación del Proyecto de Reparcelación por silencio administrativo.

CAPÍTULO III.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

1. Criterios de valoración de fincas aportadas.

La valoración de las fincas aportadas se realiza en razón únicamente de su superficie real de conformidad con lo establecido en la Base Cuarta “Criterios para valorar las fincas aportadas”, cuyo texto es el siguiente:

“1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de sus respectivas fincas aportadas situadas dentro de la unidad de ejecución, que prevalecerá sobre la consignada en los títulos adquisitivos, con las correcciones que en el artículo 18 de los Estatutos se establecen.

2. La titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. En caso de falta de inmatriculación, una vez acreditada la titularidad de la finca por cualquier medio admitido en derecho, se procederá a dicha inmatriculación con ocasión de la inscripción registral del proyecto de reparcelación, de conformidad con lo dispuesto por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

3. En caso de titularidades desconocidas, en ignorado paradero o controvertidas, se estará a lo dispuesto por el artículo 10.2 y 3 del citado Real Decreto 1093/1997.

4. La existencia sobre las fincas aportadas de edificaciones, instalaciones o plantaciones, así como de situaciones jurídico-reales o arrendamientos, no altera el criterio de valoración contenido en el número 1 de la presente Base, debiendo estarse en cuanto a su mantenimiento o extinción, valoración e indemnización a lo establecido en las bases siguientes.

Una vez constituida la Junta, la Asamblea General fijará las cuotas de participación correspondientes a las fincas aportadas, que tendrán igualmente carácter provisional hasta la fijación definitiva en el proyecto de reparcelación”.

No se han asignado coeficientes correctores debido a las circunstancias particulares de las fincas (situación, grado de urbanización, arbolado, etc.), rigiendo en consecuencia un mismo módulo de valor para cada metro cuadrado de suelo conforme a la superficie real de cada finca aportada.

En atención a los criterios establecidos en los Estatutos y Bases de Actuación, la Asamblea de la Junta de Compensación, en su reunión celebrada el 14 de junio de 2022, a propuesta del Consejo Rector y previo informe de los servicios de la Junta, adoptó el acuerdo de aprobación de las cuotas provisionales de participación de conformidad con las superficies reales pertenecientes a cada uno de los propietarios a ella incorporados.

Conforme a dicho acuerdo y por aplicación del módulo unitario derivado de la superficie real de los terrenos aportados, a cada propietario se le ha asignado una cuota de participación en la Junta, la cual resulta aplicable tanto a la contribución a los gastos de urbanización como a la adjudicación de las parcelas de resultado.

La superficie aportada por cada uno de los propietarios y su respectiva cuota de participación aparecen recogidas en la Tabla I FA “General de fincas aportadas” en la Tabla II FA “Resumen por fincas aportadas y en la Tabla III FA

“Suelos aportados, cuotas y aprovechamiento por propietarios aportantes”, que figuran en el Capítulo V del Título II del presente Volumen I.

La definición y cuantificación de los derechos de los propietarios del Sector se ha realizado de acuerdo con el “Protocolo de tratamiento de las fincas aportadas al Sector UNS 4.10 ‘La Solana de Valdebebas’” que figuran en el **Anexo 16** del presente Proyecto de Reparcelación (Título VI, Volumen III) al que se han acogido los propietarios y, sucesivamente, con el complemento que resulta del cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias de la Dirección General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid de 22 de mayo de 2023 en relación con la participación de los caminos públicos municipales en el aprovechamiento urbanístico del Sector. Al anterior se añade el “Protocolo de adjudicación de aprovechamientos” que se incorpora como **Anexo 19** (mismo Título y Volumen).

Así, en los Protocolos quedaron establecidas las siguientes cuestiones básicas sobre la referida definición y cuantificación de los derechos de los propietarios:

- a) El procedimiento de medición y ubicación de las fincas aportadas según su superficie real a los efectos de la determinación de la respectiva cuota de participación sobre las mediciones resultantes establecida conforme al siguiente proceso:

“A) Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada, pública patrimonial y pública demanial, en su caso, aportada por los miembros de la Agrupación Gestora.

B) Asignación de un coeficiente a cada finca resultante de la proporcionalidad de su respectiva superficie con la total a que se refiere el apartado A).

C) Suma del coeficiente asignado a las fincas de cada miembro de la Agrupación Gestora, cuyo resultado determinará su respectiva cuota de participación en la Agrupación Gestora a efectos equidistributivos”.

- b) En relación con la localización de las fincas incluidas en el Sector y la determinación de su superficie real el procedimiento seguido es el que se indica a continuación:

“A) Para la identificación de las fincas se utilizarán los títulos registrales y los datos de Catastro; y, en caso de duda, se acudirá a los datos de: a) Instituto Geográfico y Catastral; b) Avance Catastral; c) Kilométrico; d) Ortofotos y restituciones fotogramétricas.

B) Una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas, en base a los datos obtenidos, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición de las mismas mediante el sistema técnico adecuado”.

- c) Adicionalmente se establece de modo detallado el procedimiento de ubicación de fincas y asignación de superficies cuyas bases esenciales han sido garantizar la participación de los propietarios para que se manifestaran al respecto y someter su posición a los técnicos de la propiedad en orden a

la realización de un diagnóstico sobre la estructura de la propiedad del suelo atendiendo a la diversidad de situaciones consideradas en los propios Protocolos.

d) El anterior procedimiento dio lugar a la formalización de una propuesta consignada en una Ficha de cada finca aportada, la cual ha constituido el documento individualizado y comprensivo de la información y características de cada finca aportada definitorio de su ubicación y superficie topográfica y de la calificación de las situaciones que, en orden a su titularidad, han concurrido sobre las fincas o porciones de la misma.

Por otro lado, del citado requerimiento de subsanación de deficiencias resulta la necesidad de incluir en la Memoria la justificación de la superficie aportada por el Ayuntamiento de Madrid con derecho a aprovechamiento con su consiguiente cuota de participación con relación a la superficie total del Sector tomando en consideración tanto los suelos obtenidos a título oneroso como los caminos municipales toda vez que su superficie *"no ha sido excluida del cálculo de los aprovechamientos tal y como se deduce del apartado 3. 4. 3 de la Memoria y el 1.2 del doc. de Organización y Gestión, ambos del Plan Parcial"*.

Según lo anterior, siendo la superficie del Sector con derecho a aprovechamiento de 1.088.191,08 m² –descontada de la superficie total del Sector (1.091.140,56 m²) la única sin derecho a aprovechamiento correspondiente al dominio público hidráulico (2.949,48 m²)– al Ayuntamiento de Madrid le corresponde una cuota de participación del 1,3774 % conforme a una superficie aportada de 14.989,30 m² que se corresponde con las siguientes fincas aportadas:

- a) Finca aportada A-30 (Camino de Hortaleza a Alcobendas, de 3.895,59 m²).
- b) Finca aportada A-31 (Camino de Valdebebas (I), de 913,66 m²).
- c) Finca aportada A-35 (Camino de Valdebebas (II) 68,33 m²).
- d) Finca aportada A-36 (Camino del Arroyo de Valdebebas, también llamado Camino de Nuestra Señora de la Ribera, de 2.477,71 m²).
- e) Finca aportada A-29.1, de 2.798,01 m² (obtenida por expropiación).
- f) Finca aportada A-29.2, de 4.836,00 m² (obtenida por expropiación).

Finalmente, encontrándose la totalidad de las fincas aportadas en el interior del Sector con la única excepción de la finca registral 33.631 (en parte coincidente con la finca aportada A-35), respecto de la cual se solicita la práctica de la correspondiente segregación, en relación con las diferencias de cabida entre las superficies reales y registrales se incluye como **Anexo 5** del presente Proyecto de Reparcelación (Título VI, Volumen III) la certificación del acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación de 7 de julio de 2023, en el que se aprueba por unanimidad tanto de la nueva configuración de las fincas aportadas (incluyendo las superficies reales asignadas a las mismas y los correspondientes excesos y defectos de cabida) como del nuevo esquema de adjudicaciones (con sus respectivos excesos y defectos de adjudicación).

2. Criterios de valoración de parcelas resultantes.

Los criterios de valoración de las parcelas resultantes son los recogidos en los apartados 1, 2 y 7 de la Base decimoprimera, titulada “Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes”, cuyo contenido es el siguiente:

“1. Para la distribución entre los miembros de las fincas resultantes, incluidas las correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Junta de Compensación, se formulará y aprobará por esta el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que deberá presentarse al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

2. En el Proyecto de Reparcelación, la valoración de las fincas resultantes se realizará atendiendo al aprovechamiento lucrativo real de cada parcela (uso, intensidad de uso y tipología edificatoria) y, si representan un dato diferencial relevante, a su localización y demás aspectos previstos en el artículo 87.1.d) de la LSCM.

(...) 7. En caso de incorporación a la Junta de una empresa urbanizadora, para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo previsto en la base séptima”.

A este respecto se destaca que en el presente Proyecto de Reparcelación no se ha considerado dato diferencial alguno recayente sobre las parcelas de resultado y que pudiera incidir en su valoración.

De igual modo, no se ha incorporado ninguna empresa urbanizadora a la Junta de Compensación que pudiera llevar consigo la necesaria valoración de su aportación, así como la reconsideración de las cuotas de participación correspondientes a aquellos propietarios que en tal hipótesis hubieran renunciado al pago de las obras de urbanización con fondos propios.

3. Valoración de aprovechamiento por compensaciones en metálico.

De acuerdo con lo dispuesto en la Base decimoprimera, cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzara el 25% de la parcela mínima edificable y cuando existieran excesos de adjudicación que tampoco alcanzaran tal porcentaje, “su adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico”.

Según lo anterior y por darse en el Proyecto de Reparcelación del Sector US 4.10 el supuesto señalado, por la Junta de Compensación se encargó la elaboración de un informe técnico de valoración a D. Federico García Erviti, Arquitecto Superior Colegiado, quien lo emitió el 30 de septiembre de 2022 bajo el título de “Dictamen sobre el valor de la unidad de aprovechamiento del Sector US.4.10 Solana de Valdebebas del PGOU de Madrid”.

En el Dictamen, partiendo de lo dispuesto en el artículo 40.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se fija un valor unitario de dos mil sesenta euros con veintisiete céntimos por unidad de aprovechamiento (2.060,27 €/UA).

El "Dictamen sobre el valor de la unidad de aprovechamiento del Sector US.4.10 Solana de Valdebebas del PGOU de Madrid", del que es autor el arquitecto D. Federico García Erviti, constituye el **Anexo 3** de este Proyecto de Reparcelación (Título VI, Volumen III).

Los supuestos concretos en los que los derechos de los propietarios no alcanzan el 25 % de la parcela mínima son los que resultan de la tabla siguiente:

Propietario	Finca Aporta da	Cuota Parcela %	Superficie Real m²	Superficie Real Total m²	Cuota Suelos Patrimoniales Adheridos %	Cuota Total Propietarios %	90% Cuota Suelos Patrimoniales Adheridos	90% Cuota Total Propietarios %	% Relativo Aportaciones /Propietario	Cuota Total	Uas Adjudicar según su Origen	Uas Totales Adjudicar	% Uas según Origen
Criteria Caixa, S.A	A-32	69,4444%	553,45 m²	553,45 m²	0,0509%	0,0556%	0,0458%	0,0500%	91,4852%	100,0000%	115,86	126,65	91,4852%
Criteria Caixa, S.A	A-34	69,4444%	51,51 m²	51,51 m²	0,0047%		0,0043%		8,5148%		10,78		8,5148%
Realia Business, S.A.	A-34	11,1111%	8,24 m²	8,24 m²	0,0008%	0,0008%	0,0007%	0,0007%	100,0000%	100,0000%	1,73	1,73	100,0000%
TOTAL			613,21 m²	613,21 m²	0,0564%	0,0564%	0,0507%	0,0507%			128,37	128,37	

Los supuestos concretos de diferencias de adjudicación son los que resultan de la siguiente tabla:

Propietarios	Saldo Uas Diferencias Adjudicación	Valoración Uas Diferencias Adjudicación (2.060,27 €/ua)
Acciona Inmobiliaria, S.L.U.	65,13	134.189,32 €
Altos de la Solana, S.L	-17,65	-36.361,93 €
Amenabar Residencial, S.L.U.	-37,62	-77.517,56 €
Arribas Rico, Miguel Ángel	-150,93	-310.957,41 €
Ayuntamiento de Madrid	0,00	0,00 €
Celteo Parque, S.L.U.	164,31	338.519,95 €
Criteria Caixa, S.A (J.C.-Monetiz.)	-126,66	-260.957,92 €
Desarrollos Residenciales La Solana, S.L.	-106,60	-219.624,90 €
Ebrosa, S.A.	-93,61	-192.870,54 €
Junta de Compensación (Exprop.)	-18,45	-38.018,16 €
La Vivienda Económica, S.A.	-6,91	-14.246,41 €
MF-23, S.A.	-111,69	-230.109,29 €
Monodia Properties, S.L.	227,10	467.880,50 €
Pérez Fernández, Ana María	4,70	9.677,75 €
Pérez González, María Teresa	4,70	9.677,75 €
Pérez Pieltain, Julián	9,16	18.867,22 €
Promoción Familiar Suelo, S.L.	33,61	69.254,85 €
Promoción Inmobiliaria Valdearsan, S.L.	33,59	69.213,65 €
Promotora Gamaingo, S.L.	33,59	69.213,65 €

Realia Business, S.A. (J.C.-Monetiz.)	-1,82	-3.753,81 €
Redes 2 2018 Ibérica 3, S.L.	-50,83	-104.720,07 €
Junta de Compensación (Exprop. y Monetización)	146,90	302.643,36 €
Total	0,00	0,00 €

4. Valoración por expropiación de propietario no incorporado.

La práctica totalidad de los propietarios de suelos incluidos en el Sector US 4.10 se adhirió oportunamente a la Junta de Compensación con la sola excepción de la compañía mercantil Noriega, S.L., titular de una cuota indivisa del 11,1111% de la finca aportada A-32, que es la finca registral n.º 155 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 12 de Madrid, al Tomo 1701, Libro 557, folio 157, la cual se corresponde con una superficie de 88,55 m² que a su vez representa el 0,0082 % de las cuotas de participación.

En razón de tal circunstancia y conforme a lo dispuesto en los artículos 108.3.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, 168.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y 10.3 de los Estatutos, la Junta de Compensación Solana ha procedido a la redacción y presentación del Proyecto de Expropiación de la referida cuota indivisa en el Ayuntamiento de Madrid, el 15 de septiembre de 2022, para su tramitación por el procedimiento de tasación conjunta, Proyecto cuya hoja de justiprecio individualizada contiene un valor por un importe de 585,32 € que, incrementado en el 5% del premio de afección, determina un importe total de 614,59 €.

La valoración de la cuota indivisa ha sido realizada por D. Federico García Erviti, Arquitecto Superior Colegiado, y por D. Guillermo Villar Robledo, Ingeniero Técnico Agrícola, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 35 y 36 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana según se contiene en su "Dictamen sobre el valor del justiprecio expropiatorio de los terrenos pertenecientes al propietario no incorporado a la actuación urbanizadora del Sector US.4.10 Solana de Valdebebas, del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid", de 26 de julio de 2022.

El Proyecto de Reparcelación parte, en relación con los derechos del propietario no adherido, del supuesto de la aprobación del Proyecto de Expropiación y del pago o consignación del justiprecio, lo que determina la adjudicación a la Junta de Compensación, como beneficiaria de la expropiación y en correspondencia con la cuota indivisa expropiada, de los derechos respectivos en las parcelas resultantes RC-L-1-b, RC-VPPL-2, RC-VPPB-3-b, RU-L-9-6, DP-SC-2 y STC-1.

En este sentido la Junta de Compensación da debida cuenta al Ayuntamiento de Madrid del acta de pago o consignación del justiprecio a los correspondientes efectos procedimentales en relación con la tramitación del Proyecto de Reparcelación.

El acuerdo de aprobación del citado Proyecto de Expropiación y su publicación en el BOCM conforman el **Anexo 4** de este Proyecto de Reparcelación (Título VI, Volumen III).

5. Valoración de elementos incompatibles.

Al no existir en el Sector US 4.10 edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que hubieran de desaparecer por incompatibilidad con el planeamiento, no se da el presupuesto para la aplicación de los respectivos criterios de valoración a los que se refiere la Base sexta de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 88.1.h y 97.2.f de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 98 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO IV.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

1. Criterios generales de adjudicación.

Los criterios generales de adjudicación previstos para las parcelas resultantes incluidas en el ámbito aparecen recogidos en la Base 11ª del documento de Bases de Actuación de la Junta de Compensación, en los artículos 87 y siguientes del RGU y en el artículo 87 de la LSCM.

En virtud de lo establecido en el artículo 87 del RGU y en el 87.1 y 2 LSCM, para definir, valorar y adjudicar las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento, ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero.

Los apartados 3 a 6, 8 y 9 de la Base decimoprimera dicen lo siguiente:

"(...) 3. En ningún caso podrán adjudicarse, como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

4. Si la cuantía del derecho de los propietarios adheridos a la Junta de Compensación no alcanzase el 25 por 100 de la parcela mínima edificable, su adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico.

5. Igualmente, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, quedando reflejadas en el Proyecto de Reparcelación y computándose en la cuenta de liquidación definitiva.

6. Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por las diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las fincas resultantes descontados los gastos de urbanización.

(...) 8. El criterio básico para efectuar las adjudicaciones consistirá en asignar a cada miembro de la Junta la misma proporción de cada uso y tipología edificatoria definidos en el Plan Parcial en fincas resultantes, aplicando el criterio preferente de proximidad.

Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

Con el fin de alcanzar el porcentaje mínimo del 25 por 100 señalado en el apartado 4 precedente, se podrán acumular los derechos de los miembros mediante la adjudicación de suelo en un único uso y/o tipología.

9. A fin de sufragar los gastos de urbanización con el producto de su venta, la Junta de Compensación podrá ser adjudicataria con carácter fiduciario de la superficie que a tal fin se determine, haciendo constar en esta adjudicación la procedencia de las respectivas cuotas de titularidad de la que proceden. Todo ello sin perjuicio de que los miembros de la Junta puedan optar por abonar en metálico los gastos que les fueran imputables".

Los anteriores criterios son por lo tanto los que han determinado la adjudicación de las parcelas de resultado con sujeción, en todo caso, a los

acuerdos sobre el particular adoptados soberanamente por los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

Pues bien, sobre esta base y como criterio básico, la adjudicación de parcelas a los miembros de la Junta se ha efectuado en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Asimismo, se ha garantizado el principio de la justa distribución de beneficios y cargas que ha de primar en todo proceso reparcelatorio, por lo que este Proyecto ha recogido la distribución de aprovechamientos a todos los miembros de la Junta de Compensación mediante un criterio de proporcionalidad entre los derechos aportados y los aprovechamientos adjudicados, saldándose las diferencias de adjudicación a través del reconocimiento de la compensación económica a que hubiera lugar según los casos.

En cuanto a la distribución de usos, se ha tratado de mantener su proporcionalidad en la adjudicación del conjunto de la unidad de ejecución, pero siempre dando preferencia al criterio de evitar los proindivisos o minorarlos en la medida de lo posible, todo ello, teniendo en cuenta que todo el aprovechamiento urbanístico patrimonializable neto tiene el mismo valor como consecuencia de los coeficientes de homogenización ya previstos en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial y que se hace constar en el apartado 3.2 del Capítulo I de esta Memoria.

De acuerdo con lo anterior, el proceso de adjudicación se ha llevado a cabo con arreglo a las siguientes reglas:

1. Los adjudicatarios de las parcelas resultantes han sido:
 - a) Los propietarios de suelos incorporados a la Junta de Compensación.
 - b) La Junta de Compensación como beneficiaria, en su caso, de la expropiación de fincas, como titular de aprovechamiento de propietarios que por no llegar a la parcela mínima son compensados económicamente y como adjudicataria de aprovechamiento.
 - c) El Ayuntamiento de Madrid en relación con el 10% del aprovechamiento que le corresponde por ministerio de la Ley y por los suelos de su propiedad aportados al proceso reparcelatorio con derecho de aprovechamiento.
2. El derecho de los propietarios del Sector es proporcional a la superficie real de sus respectivas fincas aportadas comprendidas en su interior.

A partir de la superficie real de las fincas del Sector y de la cuota de participación de cada propietario, se ha procedido a determinar las unidades de aprovechamiento homogeneizado que a cada uno de ellos correspondía en todos los usos y tipologías previstos por el Plan Parcial.

Sucesivamente, se obtuvieron los distintos lotes de adjudicación atendiendo a las condiciones acordadas y a lo dispuesto en la Base Decimoprimer, procediéndose a la adjudicación en metálico cuando la cuantía del derecho

de los propietarios adheridos a la Junta de Compensación no alcanza el 25% de la parcela mínima edificable.

Así se efectuado en principio sin perjuicio de la facultad de la Junta a partir de los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno de determinar sucesivamente la eventual acumulación de derechos de cada propietario en relación con las parcelas de resultado según sus respectivos usos.

Todos los criterios expuestos fueron tenidos en cuenta a la hora de la confección del “Protocolo de adjudicación de aprovechamientos” que se incorpora como **Anexo 19**, antes citado (Título VI, Volumen III).

Por último, la aplicación de los anteriores criterios de adjudicación ha quedado condicionada como consecuencia del requerimiento municipal de 22 de mayo de 2023, al considerarse la existencia de suelos municipales con derecho de aprovechamiento que implica la necesidad de reconsideración de las cuotas de participación entre los miembros de la Junta. De acuerdo con ello, las nuevas cuotas de participación han sido acordadas de forma unánime por los propietarios en la reunión de la Asamblea General de la Junta de Compensación de 7 de julio de 2023, acuerdo cuya certificación consta como **Anexo 5** (Volumen III, Título VI) y se concretan bien en el aprovechamiento recibido o bien, en su caso, mediante los excesos o defectos de adjudicación con su correspondiente compensación en metálico.

Ha sido el criterio de la Junta de Compensación, por tanto, el de mantener las adjudicaciones previas con la sola excepción de las variaciones introducidas en las parcelas resultantes RC-VPPB-3-a y RC-VPPB-3-b, como consecuencia de la necesidad de incrementar el aprovechamiento del que ahora es acreedor el Ayuntamiento de Madrid, el cual se ha concretado en una nueva parcela RC-VPPB-3-a mediante la reducción del que anteriormente correspondía a los propietarios de la RC-VPPB-3-b, que se ve minorado de manera proporcional.

2. Descripción del procedimiento de adjudicación seguido.

Las fases sucesivas consideradas para llegar a los lotes de adjudicación de aprovechamiento entre los propietarios han partido del criterio básico previsto por la Base 11ª de la siguiente forma:

1. La fase primera atendió a la aplicación automática de las respectivas cuotas de participación sobre las unidades de aprovechamiento de cada uso y tipología.

2. La fase segunda aplicaba las siguientes condiciones específicas de adjudicación acordadas por la Junta de Compensación:

- Adjudicación a la Junta de las parcelas destinadas Servicios Terciarios Comercial STC-1 y STC-2.
- Adjudicación a la Junta de las parcelas destinadas al uso Dotacional Privado Servicios Colectivos (DP-SC), con la excepción de las parcelas DP-SC-1 y DP-SC-4 que son adjudicadas íntegramente a la Compañía Mercantil Acciona Inmobiliaria, S.L.U.
- Adjudicación al Ayuntamiento de Madrid del 10 % del aprovechamiento lucrativo del Sector de conformidad con el artículo 96 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Adicionalmente, el Ayuntamiento recibe aprovechamiento como propietario por título oneroso de fincas previamente expropiadas por él y de bienes demaniales preexistentes con derecho a participar en el aprovechamiento urbanístico en la medida en que su superficie fuera tenida en cuenta en el cálculo de aprovechamiento del Sector.

Por tanto, corresponde por aplicación directa de la Ley (10% del aprovechamiento) y del que le corresponda por suelos obtenidos por título de expropiación o por suelos demaniales con derecho a aprovechamiento, al Ayuntamiento de Madrid se le adjudica la totalidad del uso Residencial Colectivo Vivienda Protegida Precio Básico, con excepción de 4.513,93 uas adicionales hasta completar todo el aprovechamiento previsto por la ordenación pormenorizada en este uso que se adjudica a otros propietarios.

3. La fase tercera se presenta como ejercicio inicial previo a la concreción final de las adjudicaciones definitivas en cada parcela de resultado a la que se aplican las condiciones de la fase segunda y, además, la de la Base Decimoprimer.4 (adjudicación en metálico cuando la cuantía del derecho de los propietarios adheridos a la JC no alcance el 25% de la parcela mínima edificable), realizándose al respecto las siguientes precisiones:

- Las parcelas consideradas por el Plan Parcial como indivisibles para los usos Residencial Colectiva Libre (parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 8, y 9), Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Limitado (parcelas 1 a 4) y Dotacional Privado Servicios Colectivos (parcela 4), reciben la consideración de parcela mínima según su superficie respectiva a los efectos reparcelatorios de la definición de las adjudicaciones.
- En el tratamiento de los derechos de los propietarios que no alcanzan la parcela mínima se parte del supuesto de su no

materialización física por los mismos sin perjuicio, en todo caso, de los eventuales acuerdos entre propietarios (Base Decimoprimer.11), de la acumulación de derechos de un mismo propietario (Base Decimoprimer.9), de su compensación en metálico (Base Decimoprimer, apartados 4 y 5) y, en todo caso, de la aplicación de los restantes criterios de adjudicación previstos en la normativa aplicable. Lo anterior supone que la propuesta de partida reparte las unidades de aprovechamiento de quienes no alcanzan la parcela mínima entre los que sí la alcanzan según su cuota respectiva.

4. La fase cuarta consistió en la distribución de las parcelas de resultado. A partir de la determinación de los derechos efectivos de materialización del aprovechamiento de los distintos propietarios en los usos previstos por el planeamiento en función de si se superaba o no la parcela mínima respectiva, se inició un procedimiento de adjudicación en el seno de la Junta que tuvo como objetivo el reparto del aprovechamiento restante, cumpliendo en todo caso las premisas de adjudicación por reservas a la Junta o por concentración en un determinado uso del aprovechamiento de ciertos propietarios o del propio Ayuntamiento de Madrid.

Dicho reparto, según consta en el **Anexo 19** (Volumen III, Título VI), se hizo considerando las cuotas de participación existentes y aprobadas por la Junta con carácter previo a la inclusión de suelos demaniales con derecho a aprovechamiento a partir del requerimiento municipal tras la presentación del Proyecto ante la Administración para su tramitación administrativa.

El procedimiento de adjudicación del aprovechamiento entre los propietarios se efectuó a partir del listado de los miembros de la Junta ordenada de manera descendente, de modo que el número 1 le correspondía al propietario con mayor cuota de participación y el último, al miembro de la Junta con menor cuota de participación.

Los miembros de la Junta escogieron las parcelas en las que deseaban formalizar sus aprovechamientos del siguiente modo:

- a) Comenzaba a elegir el primero de la lista.
- b) Se elegía una única manzana de cada uso, siempre que se adjudicara una manzana completa. En el caso de que, en el uso residencial colectivo, le correspondiera un número de viviendas totales superior a las viviendas de la manzana disponible más grande y existiera otra manzana divisible y disponible en el orden de elección, se podía pedir en ese caso la división de dicha manzana divisible en donde poder concentrar todo su aprovechamiento de ese uso y tipología, siempre y cuando el resto de la manzana, tras esta adjudicación, quedase dentro de la ordenanza de parcela mínima para el caso

concreto. Las manzanas seleccionadas dejaban de ser elegibles para los siguientes propietarios, salvo en el caso de la parcela resto o de las parcelas restos que fueran divisibles y estuvieran disponibles respecto de la adjudicación primera.

- c) Se pasaba a continuación al siguiente miembro de la lista que procedía según lo indicado en el punto 2.
- d) Se seguía avanzando en sentido descendente con todos los miembros de la Junta de Compensación hasta llegar al primero que no tiene capacidad de adjudicarse una manzana completa en los términos del punto 2. En este punto se volvía al principio de la lista y se repetía el proceso descrito hasta que ningún miembro de la Junta de Compensación pudiera adjudicarse una manzana completa.
- e) A partir de ese momento, se elegía en el mismo orden, adjudicando parcelas (de uso residencial colectivo) mientras existiera la posibilidad de adjudicar parcelas completas.
- f) Cuando ningún propietario tenía aprovechamiento suficiente para adjudicarse una parcela completa de residencial colectivo o una manzana completa de uso residencial unifamiliar, se interrumpía el proceso. Desde la Junta de Compensación se enviaba a todos los propietarios una tabla con los aprovechamientos restantes por usos de cada propietario, así como los datos de las parcelas disponibles. Se otorgó un plazo de dos semanas para que se pudieran formalizar acuerdos de agrupación de propietarios para la adjudicación de los aprovechamientos restantes.
- g) Recibidos los documentos con los acuerdos entre propietarios, se prepararon listas de los miembros de la Junta para cada uso, ordenadas de manera descendente, de modo que el número 1 correspondía al miembro o agrupación de miembros de la Junta de Compensación con mayor aprovechamiento y el último, al miembro o agrupación con menor aprovechamiento.
- h) Para cada uso se adjudicaban los aprovechamientos restantes empezando por el número uno de la nueva lista.

3. Cumplimiento del principio de distribución.

De acuerdo con el Plan Parcial, la superficie bruta del Sector es de 1.091.140,56 m²s, y el aprovechamiento lucrativo total es de 253.122,57 uas.

Para el cálculo del aprovechamiento unitario de reparto del Sector es preciso descontar previamente a la superficie bruta la correspondiente a los suelos de dominio público sin derecho de aprovechamiento, que en este caso se concretan en los suelos de dominio público hidráulico del conocido como arroyo innominado, de 2.949,48 m²s (finca aportada A-28). Por tanto, la superficie neta del Sector es de 1.088.191,08 m²s (= 1.091.140,56 - 2.949,48). No se tiene en cuenta, en cambio, la superficie del llamado arroyo de

Valdebebas porque este quedó afectado por las Leyes desamortizadoras de 1855 y 1856 pasando a ser de dominio privado, tal y como se refleja en el apartado 1.2 del documento de Organización y Gestión de la Ejecución del Plan Parcial del Sector.

De ahí resulta que el aprovechamiento unitario de reparto del Sector sea de 0,23260857 uas/m²s de uso residencial libre, que es el cociente entre el aprovechamiento patrimonializable y la superficie neta (= 253.122,57 / 1.088.191,08).

La determinación del derecho de cada propietario resulta de aplicar el 90 % al aprovechamiento correspondiente a la superficie aportada por él, ya que el 10 % restante es el que corresponde al Ayuntamiento por ministerio de la Ley.

Teniendo en cuenta todas las circunstancias anteriores, el número de unidades de aprovechamiento correspondientes a cada propietario se refleja en las Tablas III "FA" y IV "FA" (Capítulo V del Título II del Volumen I).

Para facilitar la lectura de las citadas Tablas y la comprobación del cumplimiento del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, se toman como ejemplo los datos correspondientes al primero de los propietarios que figuran en ellas (en este caso, ACCIONA INMOBILIARIA, S.L.U.

La Tabla III "FA" determina el aprovechamiento teórico total correspondiente a cada propietario (columna "PARTICIPACIÓN EN APROVECHAMIENTO UAS"):

PROPIETARIO	FINCA APORTADA	FINCA REGISTRAL	CUOTA DE TITULARIDAD %	SUPERFICIE REAL POR APORTACIÓN m ² s	CUOTA DE PARTICIPACIÓN POR SUELOS APORTADOS CON D° A APROV. %	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN APROVECHAMIENTO %	PARTICIPACIÓN EN EDIFICABILIDAD MAX m ² e	PARTICIPACIÓN EN APROVECHAMIENTO UAS
Total Acciona Inmobiliaria, S.L.U.				199.344,72 m ²	18,3189%	16,4870%	47.757,89 m ² e	41.732,36 uas

Donde:

- La columna "SUPERFICIE REAL POR APORTACIÓN m²s" refleja el número de metros cuadrados aportados por cada propietario en función de sus fincas y la cuota indivisa que le corresponde en cada una de ellas.
- La columna "CUOTA DE PARTICIPACIÓN POR SUELOS APORTADOS CON D° A APROV. %" representa el porcentaje de propiedad de cada propietario en relación con la superficie total del ámbito con derecho de aprovechamiento (es decir, en relación con los 1.088.191,08 m²s antes referidos).
- La siguiente columna ("CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN APROVECHAMIENTO %") equivale al 90 % de la cuota anterior, como consecuencia de la deducción del 10 % correspondiente al Ayuntamiento por ministerio de la Ley; por tanto, es la cuota teórica de participación de cada propietario en el aprovechamiento patrimonializable total del Sector.
- La columna "PARTICIPACIÓN EN EDIFICABILIDAD MAX m²e" es el resultado de aplicar la anterior (la cuota teórica) a la edificabilidad total prevista en el Plan Parcial (289.669,65 m²e).

- Finalmente, la columna "PARTICIPACIÓN EN APROVECHAMIENTO UAS" es el resultado de aplicar aquella cuota teórica al aprovechamiento lucrativo total (253.122,57 uas) y refleja, por tanto, el aprovechamiento teórico correspondiente a cada propietario en el Sector.

A partir de esos cálculos, la Tabla IV "FA" recoge la adjudicación del aprovechamiento teórico de cada propietario por usos así como las diferencias de adjudicación en más o en menos:

PROPIETARIO	APROVECHAMIENTO UAS POR SUELO APORTADO	CUOTA EN APROVECHAMIENTO %
Acciona Inmobiliaria, S.L.U.	41.732,36 uas	16,4870%

Como se observa en la imagen anterior, las columnas "APROVECHAMIENTO UAS POR SUELO APORTADO" y "CUOTA EN APROVECHAMIENTO %" recogen, respectivamente, el aprovechamiento teórico del propietario y la cuota de participación en el aprovechamiento patrimonializable que, según queda expuesto, figuran en la Tabla III "FA" (columnas última y antepenúltima, respectivamente).

La siguiente tanda de columnas de la misma Tabla IV "FA" recoge el **reparto teórico** de las uas de cada propietario entre los diferentes usos en proporción a su cuota de participación en el aprovechamiento. En el caso de ACCIONA INMOBILIARIA, S.L.U., el reparto es el que se inserta a continuación:

UAS TEORICAS RCL	UAS TEORICAS RCVPL	UAS TEORICAS RCVPPB	UAS TEORICAS RUL	UAS TEORICAS DP-SC	UAS TEORICAS STC	UAS TEORICAS TOTALES
14.577,95 uas	2.963,61 uas	5.434,81 uas	9.748,17 uas	7.473,38 uas	1.534,45 uas	41.732,36 uas
88.420,80 uas	17.975,41 uas	32.964,16 uas	59.126,34 uas	45.328,86 uas	9.306,99 uas	253.122,57 uas

La siguiente tanda de columnas refleja el **reparto real** de uas entre los usos en que se concretan en realidad las adjudicaciones de parcelas resultantes efectivamente realizadas a cada propietario:

UAS ADJUDICADAS RCL	UAS ADJUDICADAS RCVPL	UAS ADJUDICADAS RCVPPB	UAS ADJUDICADAS RUL	UAS ADJUDICADAS DP-SC (2,3 y 4)	UAS ADJUDICADAS DP-SC (2,3 y 5 - JUNTA COMPENSACIÓN)	UAS ADJUDICADAS STC (JUNTA COMPENSACIÓN)	UAS ADJUDICADAS TOTALES	CUOTA APROVECHAMIENTO ADJUDICADO %
14.054,42 uas	4.829,79 uas	0,73 uas	12.863,78 uas	8.338,33 uas	5,39 uas	1.731,73 uas	41.824,17 uas	16,5233%
8.420,80 uas	17.975,41 uas	32.964,17 uas	59.126,34 uas	8.338,33 uas	36.990,53 uas	9.306,99 uas	253.122,57 uas	100,0000%

Finalmente, las dos columnas de la última tanda contienen la diferencia entre las uas teóricas totales y las uas efectivamente adjudicadas a cada propietario, bien en positivo (color negro) o bien en negativo (color rojo), lo que determina, respectivamente, el exceso o defecto de adjudicación que ha de ser objeto de compensación en metálico con los demás propietarios, así como su respectiva valoración económica a tal efecto (columna final):

DIFERENCIAS	VALORACIÓN UAS DIFERENCIAS ADJUDICACION (2,060,27 €/ua)
91,81	189.155,77 €

0,00 uas

0,00 €

Como se aprecia, el sumatorio de las diferencias de uas adjudicadas en más o en menos a todos los propietarios es de 0,00, al igual que el sumatorio de sus respectivos valores económicos.

En cuanto a la exacción de aprovechamientos para configurar las reservas en favor de la Junta de Compensación, las adjudicaciones realizadas a la misma tienen un triple origen:

- El aprovechamiento procedente de la expropiación de la cuota indivisa del propietario no adherido (NORIEGA, S.L., finca aportada A-32), aprovechamiento que se concreta como determinadas cuotas indivisas en las parcelas de resultado RCL-1-b, RC-VPPL-2, RC-VPPB-3-b, RUL-9-6, DP-SC-1 y STC-1.
- El aprovechamiento procedente de la monetización de las cuotas indivisas de fincas aportadas cuyos titulares no alcanzan a la parcela mínima (CRITERIA CAIXA, S.A. por sus cuotas indivisas en las fincas aportadas A-32 y A-34 y REALIA BUSSINESS, S.A. por sus cuotas en la A-34).
- Y el aprovechamiento procedente de las reservas de la Junta de Compensación que tienen su origen en aportaciones no materializadas en adjudicaciones directas a favor de propietarios de suelos del Sector.

Todo ello queda debidamente especificado en el Anexo 20 (Título VI del Volumen III).

Con todo lo anterior queda justificado el cumplimiento del principio de equidistribución en cuanto se refiere al reconocimiento de derechos y a la determinación de las adjudicaciones entre los propietarios.

CAPÍTULO V.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.

El artículo 82.1.b del Reglamento de Gestión Urbanística dispone que en el Proyecto de Reparcelación deberá figurar la relación de propietarios e interesados con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

En la relación de propietarios se han tenido en cuenta las titularidades reales, incluidas las que no hubieran accedido al Registro antes de la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas. Es el caso de las fincas registrales 941 y 942, expropiadas parcialmente por el Ayuntamiento de Madrid mediante Acta de Ocupación de 15 de julio de 1999 que se incluye como **Anexo 8** (Título VI, Volumen III).

Igualmente se han tenido en cuenta las transmisiones posteriores contenidas en los **Anexos 9, 10 y 11** (mismo Título y Volumen).

Las superficies reales aportadas por los diferentes propietarios se reflejan en la Tabla I FA y en la Tabla II FA que figuran en el Capítulo V del Título II del presente Volumen I, con expresión de las cuotas de participación y unidades de aprovechamiento respectivos.

El cuadro siguiente contiene la relación de propietarios y titulares de otros derechos con sus respectivos domicilios a efectos de notificaciones:

Titular	NIF	Dirección	Cód. Postal	Provincia	Derecho	Correo Electrónico	Finca Registral/Finca Aportada
Acciona Inmobiliaria, S.L.U.	B84364579	Av de Europa 18	28108	Alcobendas	Propiedad	acolomina@acciona.com	R0012F000087 (A-2), R0012F000172 (A-4), R0012F000926 (A-13), R0012F000938 (A-15), R0012F000941 (A-18), R0012F000942 (A-19), R0012F000944 (A-20)
Altos de la Solana, S.L.	B88598958	C/ Zurbano, 73, 4 int. dcha.	28010	Madrid	Propiedad	patricia@viviendaeconomica.com	R0012F000229 (A-7), R0012F000308 (A-8)
Amenábar Residencial, S.L.U.	B86843943	C/ Velázquez, 83, Bajo	28006	Madrid	Propiedad	a.sanz@grupoamenabar.com	R0012F000087 (A-2), R0012F029047 (A-25)
Arribas Rico, Miguel Ángel	2888147Z	C/ Orense, 9, 1º I	28020	Madrid	Propiedad		R0012F000573 (A-9), R0012F000940 (A-17), R0012F012187 (A-23), R0012F029945 (A-26), R0012F00314 (A-33)
Ayuntamiento de Madrid (Patrimonio)	P2807900B	C/ Montalbán, 1	28014	Madrid	Propiedad	perezmmi@madrid.es	A-29.1, A-29.2, A-30- A-31, R0012F033631 (A-35)- A-36

Municipal de Suelo)							
Banco de Sabadell, S.A.	A08000143	Avda. Óscar Esplá, 37	03007	Alicante	Hipoteca		R0012F000185 (A-6), R0012F000229 (A-7), R0012F000308 (A-8), R0012F029047 (A-25)
Celteo Parque, S.L.U.	B85412542	Avda. Manuel Fraga Iribarne, 35	28055	Madrid	Propiedad	celteo@celteo.es y miguel.medina@celteo.es	R0012F000848 (A-10), R0012F000884 (A-11), R0012F000885 (A-12), R0012F000927 (A-14), R0012F000939 (A-16), R0012F001001 (A-21)
Desarrollos Residenciales La Solana, S.L.	B88220132	C/ Diego de León, 12, Bajo	28006	Madrid	Propiedad	a.sanz@grupoamenabar.com	R0012F000086 (A-1)
Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid	S7800001E	Gran Vía, 3, 3ª planta	28014	Madrid	Propiedad	viceconsejeria.vivienda@madrid.org	
Dirección General de Patrimonio de la Administración General del Estado	S2826002D	C/ Guzmán el Bueno, 139, 5º	28003	Madrid	Propiedad	ycontreras@igae.minhagp.es	
Ebroza, S.A.	A50009810	Paseo de la Independencia, 21. 3ª planta	50001	Zaragoza	Propiedad	afernandez@ebrosa.com	R0012F000573 (A-9), R0012F000940 (A-17), R0012F001930 (A-22), R0012F029945 (A-26)
Junta de Compensación Solana	V09696501	Avda. Manuel Fraga Iribarne, 35 1ª planta, oficina 3	28055	Madrid	Propiedad	gerencia@solanamadrid.com	
La Vivienda Económica, S.A.	A28062768	C/ Zurbano, 73, 4 int. Dcha.	28010	Madrid	Propiedad	patricia@viviendaeconomica.com	R0012F000101 (A-3), R0012F000185 (A-6), R0012F000229 (A-7), R0012F000308 (A-8),

MF 23, S.A.	A78434768	C/ Peña del Águila, 6	28035	Madrid	Propiedad	lfr@marly2.com	R0012F000573 (A-9), R0012F000940 (A-17), R0012F012187 (A-23), R0012F029945 (A-26), R0012F030864 (A-27)
Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación / Confederación Hidrográfica del Tajo	Q2817005H	Paseo de la Infanta, 1 / Avenida de Portugal, 81	28014 / 28011	Madrid	Propiedad	infotajo@chtaejo.es	A-28
Monodia Properties, S.L.U.	B67961516	C/ Orense, 9, 1º I	28020	Madrid	Propiedad	mangelarribas7@gmail.com	R0012F000573 (A-9), R0012F000940 (A-17), R0012F012187 (A-23), R0012F029945 (A-26)
1) Noriega, S.L. / 2) Juzgado Mercantil de Córdoba nº 1	B28115178	1) Plaza de Colón, 10 / 2) Isla Mallorca, s.n.	14000 / 14011	Córdoba	Reversión	admonpro@noriega.es	R0012F000155 (A-32)
Pérez Fernández, Ana María	44651335D	C/ Pensamiento, 5	29730	Málaga	Propiedad		R0012F000087 (A-2), R0012F000173 (A-5),
Pérez González, María Teresa	24235110X	C/ Baeza, 2, 3º B	23400	Jaén	Propiedad		R0012F000087 (A-2), R0012F000173 (A-5),
Pérez Pieltain, Julián	51123015H	C/ Príncipe de Vergara 206, 4º D	28002	Madrid	Propiedad		R0012F000087 (A-2), R0012F000173 (A-5),
Promoción Familiar Suelo S.L.	B83537910	Avda. General 2, 1º A	28042	Madrid	Propiedad	profasusl@hotmail.com	R0012F000573 (A-9), R0012F000940 (A-17), R0012F012187 (A-23), R0012F029945 (A-26)
Promoción Inmobiliaria Valdearsan S.L.	B87762274	C/Doménico Scarlatti, 11	28003	Madrid	Propiedad	jose.ig.arribas@telefonica.net	R0012F000573 (A-9), R0012F000940 (A-17), R0012F012187 (A-23), R0012F029945 (A-26)
Promotora Gamaingo, S.L.	B47770078	Plaza de Tenerías, 8, 2º D	47006	Valladolid	Propiedad	arriediez@hotmail.com	R0012F000573 (A-9), R0012F000940 (A-17), R0012F012187 (A-23), R0012F029945 (A-26)
Realia Business, S.A.	A81787889	Avda. Camino de Santiago, 40	28050	Madrid	Propiedad	josemanuel.alvaro@realia.es	R0012F07236 (A-34)

Redes 2 2018 Ibérica 3, S.L.U.	B88160239	C/ Génova, 27, 2º	28004	Madrid	Propiedad	pablomendez@culmia.com	R0012F000185 (A-6), R0012F000229 (A-7), R0012F000308 (A-8), R0012F000926 (A-13), R0012F000938 (A-15), R0012F000941 (A-18), R0012F000942 (A-19), R0012F000944 (A-20), R0012F029045 (A-24), R0012F029047 (A-25), R0012F00155 (A-32), R0012F07236 (A-34)
Criteria Caixa S.A.	A63346290	Paseo de la Castellana, 51	28046	Madrid	Propiedad	mreig@inmocaixa.com	R0012F00155 (A-32), R0012F07236 (A-34)

En relación con las circunstancias de la hipoteca referida en la Tabla precedente, se ha tomado en consideración el acuerdo de distribución de responsabilidad hipotecaria que se incorpora al Proyecto como **Anexo 12** (Título VI, Volumen III).

CAPÍTULO VI. - BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.

1. Dominio público pecuario.

La Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid emitió dos informes, de fechas 23 de marzo de 2015 y 5 de junio de 2019, durante la tramitación del Plan Parcial del Sector US 4.10 en relación con la vía pecuaria Vereda de los Toros de los que resultó un cambio de criterio sobre su efectiva clasificación como tal vía pecuaria.

Así, en efecto, mientras en el Informe de 23 de marzo de 2015 se expresaba que se trataba de una vía pecuaria "*clasificada*", en el posterior Informe de 5 de junio de 2019 se omitió toda referencia a tal clasificación sustituyéndose dicho término en el párrafo correlativo por el de "*descrita*".

La ausencia de clasificación resulta igualmente del Inventario de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid según su actualización de junio de 2022, lo que, por otro lado, debe ser entendido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 13 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y 12 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Otro tanto ocurre a la vista de la Cartografía de la Comunidad de Madrid volcada en *Google Earth*, del visualizador *Nomecalles* del Sistema de Información Territorial del Instituto de Estadística y, en fin, del visualizador *IDEM* de la Comunidad de Madrid.

Según lo anterior, en la redacción del presente Proyecto de Reparcelación se ha estado a lo que resulta de la doctrina sentada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su Sentencia de 2 de julio de 2020 (P.O. 706/2018) en relación con las consecuencias de la falta de clasificación de las vías pecuarias.

Tal circunstancia, sin embargo, no es obstáculo para que, de conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial y ante la desconexión de la vía pecuaria por razón de su reposicionamiento en los suelos lindantes exteriores al Sector US 4.10, dicho Plan Parcial haya prefigurado gráficamente su continuidad y la mejora de sus características en correspondencia con la relocalización y completamiento previstos desde el planeamiento general.

La previsión específica del Plan Parcial al respecto es la siguiente según se refleja en el apartado 3.3.1.3 de su Memoria:

"Se propone el reposicionamiento de la vereda para recuperar su continuidad, conectando al este con el trazado futuro en Alcobendas y al oeste con el del ámbito Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas. El suelo colindante del municipio de Alcobendas se encuentra pendiente de ordenación (suelo urbanizable no sectorizado); en él está previsto por el planeamiento general el reposicionamiento del trazado de la vereda, si bien éste no se encuentra aún definido, por lo que será

en el momento de su desarrollo, tal como ha indicado el Ayuntamiento de Alcobendas, cuando se defina la conexión en continuidad con el trazado ordenado en Solana de Valdebebas. La sección de la vía pecuaria se amplía hasta 20,89 m, garantizando su condición de corredor ecológico. El nuevo trazado se dispone en contigüidad con el parque del Arroyo de Valdebebas, como elemento de transición entre el hábitat y el resto de la ordenación, y con conexión con los principales recorridos peatonales proyectados, lo que garantiza su accesibilidad”.

Entre las determinaciones estructurantes de la ficha del PGOU se incluía la de su reposicionamiento en el ámbito del Plan Parcial, de forma coordinada con el Ayuntamiento de Alcobendas, tal como se justifica en el punto 2.9.7 “Vías pecuarias. La Vereda de los Toros” de la Memoria del Plan Parcial.

Por lo tanto, en la relación de fincas aportadas del Proyecto de Reparcelación la vía pecuaria se ha identificado como la parcela A-30, que discurre de Norte a Sur por el ámbito con una longitud aproximada de 1 Km y un ancho medio aproximado de 3 m, y cuya suma de las superficies de los distintos enclaves da como resultado una superficie en el ámbito de 3.895,59 m².

Por otra parte, en el citado informe del Área de Vías Pecuarias se señalaban, entre los requisitos relativos a la modificación de su trazado, las condiciones necesarias de posición, ancho y superficie, que fueron recogidas en el Plan Parcial y posteriormente en el Proyecto de Reparcelación:

A efectos de la equivalencia superficial, el nuevo trazado propuesto debería tener al menos el mismo ancho legal que la vía pecuaria “Vereda de los Toros” a modificar de 20,89 metros. Por otro lado la superficie acumulada de suelo calificado como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, uso “Vía Pecuaria” será de 26.248 m², que deberá ser similar a la superficie a modificar de la vía pecuaria existente. La longitud de la reposición del trazado de la “Vereda de los Toros” propuesta es similar a la longitud de la vía pecuaria existente, incrementándose en su sección. A este respecto se considera adecuada la equivalencia superficial.

A efectos de la continuidad de los trazados, el nuevo trazado propuesto se adecua a la continuidad de las vías pecuarias en tanto que permite la conexión entre la vía pecuaria que viene del desarrollo urbanístico de Valdebebas en el Ayuntamiento de Madrid y la reserva de terreno para el nuevo trazado de reposición de la vía pecuaria “Colada de los Toros o Camino de Burgos” contemplado en el Plan General de Alcobendas.

El nuevo trazado de la vía pecuaria quedó recogido en el Plan Parcial, en las parcelas con calificación de red supramunicipal denominadas RS VP, las cuales se implantan en el borde Sureste del ámbito con el fin de dar continuidad a las existentes en el ámbito de Valdebebas y en el término municipal de Alcobendas, tal y como se proponía en el trazado indicativo de la ficha del PGOU. La anchura de la vía pecuaria así reposicionada es de 20,89 m a lo largo de todo su recorrido, excepto en el “descansadero” propuesto a instancias del informe, en el que se amplía esta anchura. La superficie total en el Plan Parcial es de 26.942 m², superior a la indicada en el informe, y cuyo ajuste en el



Proyecto de Reparcelación da como resultado una superficie de 26.941,97 m², que se materializa en las parcelas resultantes RS VP-1, RS VP-2, RS VP-3 y RS VP-4.

En definitiva, el Proyecto de Reparcelación se ajusta a las prescripciones precedentes mediante la creación de las correspondientes parcelas resultantes objeto de adjudicación a la Comunidad de Madrid según su calificación como Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido.

2. Dominio público hidráulico.

En el Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 13 de diciembre de 2019 emitido en el procedimiento de tramitación del Plan Parcial del Sector US 4.10 se señala lo siguiente: *"la delimitación del dominio público hidráulico del arroyo de Valdebebas se debe realizar según la situación del cauce en la actualidad, es decir, en régimen natural sin encauzamiento, y según los cálculos del Proyecto de Restauración. Este es el dato que finalmente incorpora el presente documento, con una superficie de 32.335 m²s".*

Así se considera en el Plan Parcial conforme al Estudio hidrológico-hidráulico de los cauces incluidos en el Sector US 4.10 que forma parte de su Anejo I (parte 4).

De igual modo y en cuanto se refiere a la existencia en el Sector US 4.10 del llamado arroyo innominado, del Estudio hidrológico-hidráulico correspondiente al Plan Parcial resulta la delimitación de las respectivas zonas de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía concluyendo que la superficie de dominio público de dicho arroyo innominado a su paso por el Sector es de 2.601,57 m².

El Proyecto de Reparcelación se ajusta a las prescripciones de planeamiento en relación con lo indicado en el Plan Parcial para el arroyo de Valdebebas y el arroyo Innominado. En el punto 2.9.8 de la Memoria del Plan Parcial se indicaban los antecedentes en relación con los cauces existentes en el ámbito. En ese sentido se justificaba que la superficie a considerar para la parte del dominio público hidráulico del arroyo de Valdebebas en el ámbito era de 32.335 m²s.

En relación con el dominio público hidráulico del arroyo Innominado, como consecuencia del citado informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con el Plan Parcial se indicaba la necesidad de *"señalar la delimitación del mismo según lo definido en el Estudio Hidráulico aportado en el anejo I"*, que fue incluido en la documentación del Plan Parcial.

Tales condiciones fueron recogidas también en el punto 3.7.3 "Dominio Público Hidráulico" de la Memoria del Plan Parcial, en el que se incluía además la superficie a considerar para el dominio público hidráulico del arroyo Innominado (apartado 3.7.3.1), en estos términos: *"(...) se concluye que la superficie de dominio público hidráulico del arroyo innominado a su paso por el US.4.10 «Solana de Valdebebas» ocupa una superficie de 2.601,57 m²".*

Si bien en el Plan Parcial no se calificaron parcelas específicas para estos bienes de dominio público hidráulico, ya que estaban integrados en parcelas calificadas por el planeamiento como zonas verdes de las redes general y local (ver lo descrito al respecto en el punto 3.3.1 de la Memoria del Plan Parcial y lo dispuesto en el Título 6 de sus Normas Urbanísticas), estas delimitaciones de ambos bienes fueron recogidas gráficamente en el Plano O-2.2 “Calificación y Regulación. Compatibilidad con servidumbres y afecciones del Plan Parcial”.

En dicho plano se puede apreciar que la definición gráfica de ambos bienes de dominio público hidráulico se refería a la totalidad de su recorrido y su superficie en el ámbito, incluidas aquellas zonas del dominio público que estarían afectadas por cruces con parcelas de viario o de vía pecuaria, en su caso, y que en el desarrollo del Proyecto de Urbanización deberían resolverse mediante soluciones de entubamiento del cauce.

Seguidamente se inserta una vista general del citado plano O-2.2 "Calificación y Regulación. Compatibilidad con servidumbres y afecciones del Plan Parcial".

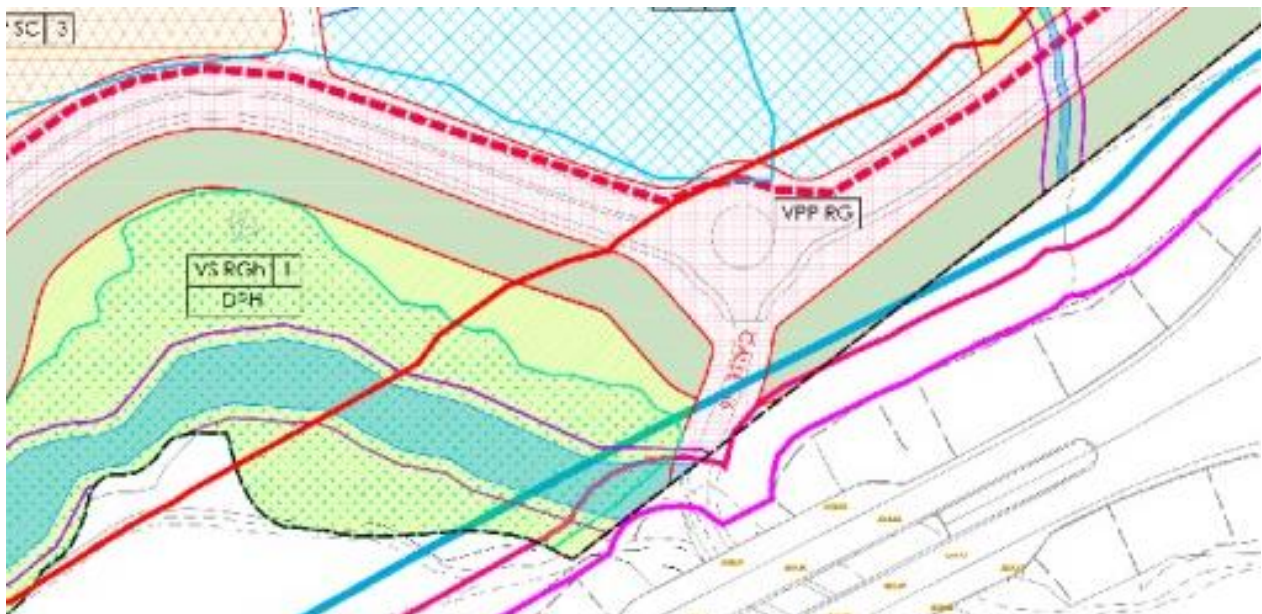


Plano O-2.2 "Calificación y Regulación. Compatibilidad con servidumbres y afecciones" del Plan Parcial

Seguidamente se insertan los detalles del plano anterior en que se reflejan con claridad los cruces de ambos arroyos con las diferentes parcelas de viario y de vía pecuaria:



Detalle de cruce del DPH del Arroyo de Valdebebas con parcela de Vía Pecuaria, parcela de viario N3 Sur y parcela de viario PERI 4 en el Plan Parcial



Detalle de cruce del DPH del Arroyo de Valdebebas con parcela de calle N6 en el Plan Parcial



Detalle de cruce del DPH del Arroyo Innominado con parcela de viario PERI 4 y Vía Pecuaria en el Plan Parcial



Detalle de cruce del DPH del Arroyo Innominado con parcela de viario W3 en el Plan Parcial

De acuerdo con ello, el Proyecto de Reparcelación define como parcelas resultantes adjudicadas a la Administración General del Estado las siguientes:

- a) Las referidas a la delimitación del arroyo de Valdebebas que, conforme resulta del Plano n.º O-2.1 "Calificación y Regulación Usos Pormenorizados del Suelo" correspondiente al Plan Parcial del Sector US 4.10, quedan urbanísticamente integradas bajo la calificación de Zona Verde Singular de Red General (1-DPH, 2-DPH y 3-DPH) y Zona Verde Singular de Red General con hábitat natural (1-DPH).
- b) Las referidas a la delimitación del arroyo innominado que, según el citado Plano, quedan urbanísticamente integradas bajo la calificación de Zona Verde Básica de Red Local (7-DPH y 9-DPH).

Por tanto, el Proyecto de Reparcelación determina las parcelas de dominio público hidráulico de ambos arroyos, que quedarán incluidas en las parcelas correspondientes calificadas por el Plan Parcial como zonas verdes de las redes general o local, sin incluir aquellas zonas del dominio público hidráulico coincidentes con parcelas de viario o vía pecuaria, las cuales deberán resolverse mediante entubamientos bajo rasante cuya solución técnica quedará definida en el Proyecto de Urbanización.

En definitiva, se justifica la diferencia de superficie indicada en el Plan Parcial para el dominio público hidráulico de los arroyos existentes en el ámbito, en relación con la superficie indicada para las parcelas resultantes de estos bienes de dominio público en el Proyecto de Reparcelación y cuya superficie final en relación con la indicada en el Plan Parcial queda como sigue:

DPH	Superficie en el Plan Parcial (m²)	Superficie del DPH afectada por cruces (m²)	Superficie resultante en el Proyecto de Reparcelación (m²)
Arroyo de Valdebebas	32.335,00	1.706,50	30.628,50
Arroyo Innominado	2.601,57	242,97	2.358,60

Seguidamente se relacionan las parcelas correspondientes al dominio público hidráulico en el Proyecto de Reparcelación, tanto en relación con el arroyo de Valdebebas como con el innominado.

Las parcelas resultantes correspondientes al arroyo de Valdebebas son las que se recogen en la tabla siguiente:

PARCELA	Superficie (m ²)
VS RG - 1.2	4.205,01
VS RG - 2.2	8.883,25
VS RG - 2.9	834,61
VS RG - 2.10	7.004,06
VS RG - 3.2	1.363,43
VS RGh - 1.2	8.338,15
TOTAL	30.628,50

Las parcelas resultantes correspondientes al arroyo innominado son las siguientes:

PARCELA	Superficie (m ²)
VB RL - 7.2	159,35
VB RL - 9.2	2.199,25
TOTAL	2.358,60

3. Caminos municipales.

Existen en el Sector diversos caminos de titularidad municipal y con derecho de aprovechamiento con su consiguiente cuota de participación con relación a la superficie total del Sector, toda vez que su superficie no ha sido excluida del cálculo de los aprovechamientos tal y como se deduce del apartado 3. 4. 3 de la Memoria y el 1.2 del documento de Organización y Gestión, ambos del Plan Parcial.

Los citados caminos se corresponden con las siguientes fincas aportadas:

- a) Finca aportada A-30 (Camino de Hortaleza a Alcobendas, de 3.895,59 m²).
- b) Finca aportada A-31 (Camino de Valdebebas (I), de 913,66 m²).
- c) Finca aportada A-35 (Camino de Valdebebas (II) 68,33 m²).
- d) Finca aportada A-36 (Camino del Arroyo de Valdebebas, también llamado Camino de Nuestra Señora de la Ribera, de 2.477,71 m²).

4. Bienes demaniales municipales obtenidos por expropiación.

Finalmente, son bienes de dominio público municipal las dos fincas siguientes, que fueron adquiridas por el Ayuntamiento de Madrid por título expropiatorio en los términos que se reflejan en las fichas correspondientes:

- a) Finca aportada A-29.1, de 2.798,01 m².
- b) Finca aportada A-29.2, de 4.836,00 m².

CAPÍTULO VII.- AFECCIONES SOBRE PARCELAS RESULTANTES.

1. Afecciones aeronáuticas.

1.1. Las previsiones urbanísticas.

El Plan Parcial del Sector US 4.10 cumple con las prescripciones contenidas en los Informes de la Dirección General de Aviación Civil de 15 de marzo de 2010.

En relación con las servidumbres aeronáuticas, resulta de aplicación el apartado 2.9.4 de la Memoria de dicho Plan Parcial.

Por su parte, el artículo 5.1.8 de las Normas Urbanísticas del mismo instrumento de planeamiento dispone lo siguiente:

"Artículo 5.1.8 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Por encima de las condiciones de las servidumbres existentes, en virtud de los informes emitidos por la Dirección General de Aviación y Civil en fases previas de tramitación y cuyas conclusiones se recogen en la ficha del PGOUM, para el sector son de aplicación las siguientes condiciones:

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito, incluidos todos sus elementos, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción, así como el gálibo de viario o vía férrea no podrán superar una altura total de 15 metros sobre el terreno.

La maquinaria necesaria para la construcción de las edificaciones no podrá sobrepasar una altura de 20 metros sobre el terreno. En caso contrario, deberá notificarse para realizar un estudio detallado de la afección de dicha maquinaria en las Instalaciones Radioeléctricas del N.A. de AENA.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para la operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.*
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser, que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.*
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.*
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.*

- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización.

La instalación de antenas emisoras requerirá de un estudio favorable de compatibilidad entre las señales emitidas por dichas antenas y las empleadas en navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y por la Sociedad de la Información.

Si una vez instalado el emisor o dispositivo, se localizaran en él fuentes perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), lo notificará al propietario, quien vendrá obligado, a sus expensas, a reducir los efectos perturbadores a límites aceptables para dicho Ministerio, o a eliminarlo si fuera necesario y en el plazo que éste señale.

Se recomienda que las fachadas de las edificaciones, dada su cercanía a las Instalaciones Radioeléctricas analizadas, presenten un acabado rugoso que no favorezca la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas y que se eviten las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.

Las instalaciones previstas no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas. Asimismo, se evitarán los usos del suelo y las instalaciones que puedan atraer a la avifauna, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el art. 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas.

Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a 100 metros sobre el terreno requerirá informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas. Igualmente se debe tener en cuenta que las estructuras, instalaciones o edificios que se eleven a una altura superior a 100

metros, en cumplimiento del artículo 8 del citado decreto deberán ser comunicadas a dicha Agencia Estatal, para que se adopten las medidas oportunas.

Cada parcela tendrá una servidumbre por eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura como consecuencia de la limitación de altura impuesta por la Dirección General de Aviación Civil, especificada en el presente artículo.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacue sólo podrá generar algún derecho de indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados”.

Tratándose de limitaciones del derecho de propiedad derivadas directamente de la Ley y del planeamiento vigente que afectan a las edificaciones futuras, en el apartado de Observaciones de las parcelas resultantes se efectúa una mención expresa al anterior artículo de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

1.2. Parcelas resultantes afectadas.

Todas las parcelas resultantes del presente Proyecto de Reparcelación quedan sujetas a las limitaciones legales referidas.

2. Afecciones en materia de carreteras.

2.1. Previsiones urbanísticas sobre el Sector US 4.10.

En relación con las servidumbres en materia de carreteras en cuanto se refiere a la colindancia del Sector US 4.10 con la carretera R-2, las determinaciones de la ficha de condiciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, según quedan reflejadas en el apartado 3.4.9 de la Memoria del Plan Parcial, son las siguientes:

“En relación a la colindancia del sector con la carretera R-2, en las parcelas que se encuentren afectadas por dominio público, las zonas de servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado se tendrán en cuenta las disposiciones específicas de las citadas Leyes y sus Reglamentos que pudieran afectar tanto a la implantación de usos como las construcciones e instalaciones.

Para el otorgamiento de licencias a las nuevas edificaciones próximas a las carreteras del estado existentes o previstas, será necesario contar con el correspondiente estudio acústico que determine que los niveles sonoros son adecuados. Queda prohibida cualquier construcción en la banda que delimita la línea límite de la edificación en aplicación de la Ley de Carreteras del Estado.

Asimismo cualquier actuación que afecte al viario de titularidad estatal requerirá la autorización por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, presentando previamente la documentación correspondiente. La publicidad para instalar en el término municipal de Madrid que sea visible desde las carreteras estatales está prohibida excepto la instalada en suelo clasificado de urbano, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre. Las infraestructuras viarias necesarias se desarrollarán en proyectos

específicos completos, y serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe”.

El artículo 5.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector US 4.10 dispone igualmente lo siguiente:

“Artículo 5.1.3 SERVIDUMBRES DE CARRETERAS

Para el otorgamiento de licencias a las nuevas edificaciones próximas a las carreteras del estado existentes o previstas, será necesario contar con el correspondiente estudio acústico que determine que los niveles sonoros son adecuados. Queda prohibida cualquier construcción en la banda que delimita la línea límite de la edificación en aplicación de la Ley de Carreteras del Estado. En general, cualquier actuación en el entorno del viario estatal deberá cumplir con las condiciones y limitaciones de las zonas de protección, de conformidad con la Ley 37/2015, de Carreteras y en particular según lo dispuesto en los artículos del 28 al 33.

Asimismo, cualquier actuación que afecte al viario de titularidad estatal requerirá la autorización por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, presentando previamente la documentación correspondiente.

La publicidad a instalar en el término municipal de Madrid que sea visible desde las carreteras estatales está prohibida excepto la instalada en suelo clasificado de urbano, quedando regulada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

Las infraestructuras viarias necesarias se desarrollarán en proyectos específicos completos, y serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe”.

2.2. Parcelas resultantes afectadas por la zona de servidumbre.

Son las siguientes: RS VP-4, VS RGh-1.1, VS RGh-1.2, VS RGh-1.3, VPP RG-2 y VPP RG-N6.

2.3. Parcelas resultantes afectadas por la zona de afección.

Son las siguientes: SB RL-4, VPP-RG-PERI 4.1, RS VP-4, VB RL-9.1, VB RL-9.2, VB RL-9.3, VPP-RG-N6, VPP-RG-ROTONDA 4 (VIARIO PERI 4), EB RL-3, RS VP-3, VS RGh-1.1, VS RGh-1.2, VS RGh-1.3, VS RG-2.1, VS RG-2.2, VS RG-2.3, DP SC-2, VPP RG-2, VB RL-12 y VPS RL-3.

2.4. Parcelas resultantes afectadas por la línea límite de edificación.

Son las siguientes: VPP-RG-N6, VS RGh-1.1, VS RGh-1.2, VS RGh-1.3, RS VP-4 y VPP RG-2.

3. Afecciones en materia de aguas.

3.1. Previsiones legales y urbanísticas.

La protección del medio hidrológico se regula en los artículos 4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector US 4.10 y 3.7.3 de la Memoria, en que se determinan las limitaciones correspondientes a las zonas de

servidumbre y de policía definidas en el artículo 6.1 del texto refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001 según el cual:

“Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen”.

Respecto de la zona de servidumbre, el artículo 7.3 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece las siguientes limitaciones:

“Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla”.

A las limitaciones legales aplicables a la zona de policía de cauces se refiere el artículo 78.1 del citado Reglamento del Dominio Público Hidráulico, según el cual:

“Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis”.

3.2. Parcelas resultantes afectadas por la zona de servidumbre.

Las parcelas afectadas por la zona de servidumbre correspondiente al **arroyo de Valdebebas** son las siguientes: VPP-RG-PERI 4.1, VB RL-12, VS RG-1.1, VS RG-1.3, VS RG-2.1, VS RG-2.3, VS RG-2.4, VS RG-2.5, VS RG-2.6, VS RG-2.7, VS RG-2.8, VS RG-3.1, VS RG-3.3, VS RGh-1.1 y VS RGh-1.3.

Las parcelas afectadas por la zona de servidumbre correspondiente al **arroyo innominado** son las siguientes: VB RL-7.1, VB RL-9.1 y VB RL-9.3.

3.3. Parcelas resultantes afectadas por la zona de policía.

Las parcelas afectadas por la zona de policía correspondiente al **arroyo de Valdebebas** son las siguientes: DP SC-5, DP-SC-3, DP-SC-4, RCL-11, RS VP-1,

RS VP-2, RS VP-3, STC-2, VB RL-11, VB RL-12, VB RL-2, VPP RG ROTONDA 4 (VIARIO PERI 4), VPP RG-2, VPP-RG-N6, VPP-RG-PERI 4.1, VPP-RG-PERI 4.2, VPS-RL-N3 SUR 2, VPS-RL-N5, VS RG-1.1, VS RG-1.3, VS RG-2.3, VS RG-2.4, VS RG-2.5, VS RG-2.6, VS RG-2.7, VS RG-2.8, VS RG-3.1, VS RG-3.3, VS RGh-1.1, VS RGh-1.3, VS RG-2.1, VB RL-2 y EB RL-3

Las parcelas afectadas por la zona de policía correspondiente al **arroyo innominado** son las siguientes: DP CT-11, DP CT-9, DP-SC-1, DP-SC-2, EB RL-3, RC VPPB-3-a, RC VPPB-3-b, RC VPPB-4, RCL-10, RCL-6, RCL-7, RC-VPPL-3, RC-VPPL-4, RUL-13, RUL-9.6, SB RL-4, VB RL-10, VB RL-7.1, VB RL-9.1, VB RL-9.3, VPP-RG-PERI 2, VPS RL-3, VPS RL-W2.2, VPS RL-W3.2, VPS-RL-CP23, VPS-RL-N3 SUR 1, VPS-RL-P3, VPS-RL-P4,

CAPÍTULO VIII.- MANIFESTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS.

El Proyecto de Reparcelación da cumplimiento al mandato contenido en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, a cuyo fin todos los propietarios del Sector US 4.10 declaran no haber realizado ninguna actividad potencialmente contaminante sobre sus respectivas fincas aportadas con la consecuencia lógica de que tal situación tampoco concurre en las parcelas resultantes que son objeto de adjudicación a tales propietarios sin solución de continuidad.

La anterior circunstancia se hace constar en el apartado de observaciones de cada finca aportada y cada parcela resultante.

CAPÍTULO IX.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

Las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación se ajustan a los criterios y condiciones para su parcelación que se establecen en las respectivas Ordenanzas de Zona dispuestas en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

En concreto y respecto de cada uso dichos criterios y condiciones son los siguientes:

1. Condiciones particulares de la zona residencial vivienda unifamiliar, clave "RUL".

Como puede comprobarse mediante la información contenida en la ficha de cada una de las parcelas resultantes correspondientes al uso residencial vivienda unifamiliar, se da pleno cumplimiento a todas las condiciones particulares de la zona residencial vivienda unifamiliar, clave "RUL" previstas en los artículos 6.2.2 y 6.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se reproducen a continuación:

"Artículo 6.2.2 PARCELA MÍNIMA

No se establece condición de parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 6.2.3 CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen una superficie mínima de parcela de 800 m².

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1. Su lindero frontal tendrá una longitud mínima de 9 metros.*
- 2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros."*

En cuanto al cumplimiento de las condiciones de parcela mínima, lindero frontal y forma, se deduce de los cuadros siguiente:

PARCELA RESULTANTE	M ² SUELO	M ² EDIFICABLES	UAS	PARCELA MÍNIMA M ²	LINDERO FRONTAL	FORMA PARCELA	N° MÁX. VIVIENDAS
RUL-1	13.203,49 m ² s	3.432,78 m ² e	3.432,78 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	14
RUL-2	15.975,26 m ² s	4.153,50 m ² e	4.153,50 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	16
RUL-3	15.806,42 m ² s	4.109,56 m ² e	4.109,56 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	15
RUL-4	15.327,98 m ² s	3.985,28 m ² e	3.985,28 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	15
RUL-5	20.443,12 m ² s	5.315,18 m ² e	5.315,18 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	20
RUL-6	11.140,96 m ² s	2.896,66 m ² e	2.896,66 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	10
RUL-7	18.794,43 m ² s	4.886,44 m ² e	4.886,44 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	18
RUL-8	22.037,13 m ² s	5.729,62 m ² e	5.729,62 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	24
RUL-9-1	757,12 m ² s	280,47 m ² e	280,47 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-2	868,37 m ² s	321,68 m ² e	321,68 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-3	867,19 m ² s	321,24 m ² e	321,24 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-4	871,88 m ² s	322,98 m ² e	322,98 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-5	880,96 m ² s	326,34 m ² e	326,34 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-6	788,84 m ² s	292,22 m ² e	292,22 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-7	682,94 m ² s	252,99 m ² e	252,99 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-8	695,36 m ² s	257,59 m ² e	257,59 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-9	759,40 m ² s	281,31 m ² e	281,31 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-10	779,43 m ² s	288,73 m ² e	288,73 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-11	757,66 m ² s	280,67 m ² e	280,67 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-12	746,30 m ² s	276,46 m ² e	276,46 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-13	773,86 m ² s	286,67 m ² e	286,67 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-14	696,73 m ² s	258,11 m ² e	258,11 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	1
RUL-9-15	2.003,91 m ² s	0,00 m ² e	0,00 uas	--	--	--	--
RUL-9-a	2.636,93 m ² s	0,00 m ² e	0,00 uas	--	--	--	--
RUL-10	7.908,59 m ² s	2.056,34 m ² e	2.056,34 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	8
RUL-11	12.137,18 m ² s	3.155,62 m ² e	3.155,62 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	13
RUL-12	10.734,79 m ² s	2.791,10 m ² e	2.791,10 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	12
RUL-13	7.980,99 m ² s	2.075,06 m ² e	2.075,06 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	8
RUL-14	14.075,18 m ² s	3.659,50 m ² e	3.659,50 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	15
RUL-15	9.898,44 m ² s	2.573,48 m ² e	2.573,48 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	10
RUL-16	16.380,12 m ² s	4.258,80 m ² e	4.258,80 uas	800,00 m ²	≥ 9 m.	≥ 20 m.	18
TOTALES	227.410,98 m ² s	59.126,36 m ² e	59.126,36 uas				230

2. Condiciones particulares de la zona residencial vivienda colectiva, clave "RC".

Como puede comprobarse mediante la información contenida en la ficha de cada una de las parcelas resultantes correspondientes al uso residencial de vivienda colectiva en sus diferentes tipologías (libre, protección precio limitado y protección precio básico), se da pleno cumplimiento a todas las condiciones particulares de la zona residencial vivienda colectiva, clave "RC" previstas en los artículos 6.3.2 y 6.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se reproducen a continuación:

"Artículo 6.3.2 PARCELA MÍNIMA

Son condiciones de parcela mínima las establecidas por el Plan, pudiendo construirse cualquier manzana o parcela de las ordenadas por el plan parcial, independientemente de su superficie y forma, cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 6.3.3 CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

Las unidades resultantes de futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 4.500 metros cuadrados.

2. Su lindero frontal tendrá una longitud mínima de 25 metros.
3. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 25 metros.

Las manzanas o parcelas que no permitan el cumplimiento de las anteriores condiciones se consideran indivisibles.

Las parcelas, RCL8 y RCL9, aun permitiendo el cumplimiento de las anteriores condiciones, son, por sus características, indivisibles”.

En cuanto al cumplimiento de las condiciones de parcela mínima, lindero frontal y forma, se deduce de los cuadros siguiente:

PARCELA RESULTANTE	M ² SUELO	M ² EDIFICABLES	UAS	PARCELA MÍNIMA M ²	LINDERO FRONTAL	FORMA PARCELA	Nº MÁX. VIVIENDAS
RCL-1-a	12.021,71 m ² s	9.376,75 m ² e	9.376,75 uas	4.500,00 m ²	≥ 25 m.	≥ ∅ 25 m.	55
RCL-1-b	4.896,59 m ² s	3.819,29 m ² e	3.819,29 uas	4.500,00 m ²	≥ 25 m.	≥ ∅ 25 m.	23
RCL-2	6.185,89 m ² s	4.825,08 m ² e	4.825,08 uas	Indivisible	--	--	29
RCL-3	3.301,03 m ² s	2.574,78 m ² e	2.574,78 uas	Indivisible	--	--	15
RCL-4	3.246,75 m ² s	2.532,66 m ² e	2.532,66 uas	Indivisible	--	--	15
RCL-5	6.574,15 m ² s	5.127,72 m ² e	5.127,72 uas	Indivisible	--	--	30
RCL-6	6.017,84 m ² s	4.694,04 m ² e	4.694,04 uas	Indivisible	--	--	28
RCL-7	9.805,69 m ² s	7.648,68 m ² e	7.648,68 uas	4.500,00 m ²	≥ 25 m.	≥ ∅ 25 m.	45
RCL-8	17.590,85 m ² s	13.720,98 m ² e	13.720,98 uas	Indivisible	--	--	81
RCL-9	15.464,53 m ² s	12.062,70 m ² e	12.062,70 uas	Indivisible	--	--	73
RCL-10	10.248,61 m ² s	7.994,22 m ² e	7.994,22 uas	4.500,00 m ²	≥ 25 m.	≥ ∅ 25 m.	47
RCL-11	18.005,00 m ² s	14.043,90 m ² e	14.043,90 uas	4.500,00 m ²	≥ 25 m.	≥ ∅ 25 m.	85
TOTALES	113.358,64 m²s	88.420,80 m²e	88.420,80 uas				526

PARCELA RESULTANTE	M ² SUELO	M ² EDIFICABLES	UAS	PARCELA MÍNIMA M ²	LINDERO FRONTAL	FORMA PARCELA	Nº MÁX. VIVIENDAS
RC-VPPB-1	10.067,69 m ² s	7.853,04 m ² e	5.889,78 uas	4.500,00 m ²	≥ 25 m.	≥ ∅ 25 m.	87
RC-VPPB-2	11.860,02 m ² s	9.250,80 m ² e	6.938,10 uas	4.500,00 m ²	≥ 25 m.	≥ ∅ 25 m.	103
RC-VPPB-3-a	13.624,78 m ² s	10.627,41 m ² e	7.970,55 uas	4.500,00 m ²	≥ 25 m.	≥ ∅ 25 m.	118
RC-VPPB-3-b	7.716,18 m ² s	6.018,57 m ² e	4.513,93 uas	Indivisible	--	--	67
RC-VPPB-4	13.079,71 m ² s	10.202,40 m ² e	7.651,80 uas	4.500,00 m ²	≥ 25 m.	≥ ∅ 25 m.	87
TOTALES	56.348,37 m²s	43.952,22 m²e	32.964,17 uas				462

PARCELA RESULTANTE	M ² SUELO	M ² EDIFICABLES	UAS	PARCELA MÍNIMA M ²	LINDERO FRONTAL	FORMA PARCELA	Nº MÁX. VIVIENDAS
RC-VPPL-1	4.664,33 m ² s	3.637,92 m ² e	3.274,13 uas	Indivisible	--	--	27
RC-VPPL-2	5.271,97 m ² s	4.112,16 m ² e	3.700,94 uas	Indivisible	--	--	30
RC-VPPL-3	6.877,15 m ² s	5.364,06 m ² e	4.827,65 uas	Indivisible	--	--	40
RC-VPPL-4	8.792,72 m ² s	6.858,54 m ² e	6.172,69 uas	Indivisible	--	--	51
TOTALES	25.606,17 m²s	19.972,68 m²e	17.975,41 uas				148

3. Condiciones particulares de la zona servicios terciarios comercial, clave "STC".

Como puede comprobarse mediante la información contenida en la ficha de cada una de las parcelas resultantes correspondientes al uso de servicios terciarios comercial, se da pleno cumplimiento a todas las condiciones particulares de la zona servicios terciarios comercial, clave "STC" previstas en los artículos 6.4.2 y 6.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se reproducen a continuación:

"Artículo 6.4.2 PARCELA MÍNIMA

No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela ordenada por el plan cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 6.4.3 CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

Para futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, la parcela mínima será de 3.000 m².

Las unidades resultantes de futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El frente mínimo será de 20 metros.
- Se podrá inscribir en la parcela un círculo de diámetro mayor o igual a 20 metros".

En cuanto al cumplimiento de las condiciones de parcela mínima, lindero frontal y forma, se deduce de los cuadros siguiente:

PARCELA RESULTANTE	M ² SUELO	M ² EDIFICABLES	UAS	PARCELA MÍNIMA M ²	LINDERO FRONTAL	FORMA PARCELA
STC-1	7.350,23 m ² s	5.145,00 m ² e	5.659,50 uas	3.000,00 m ²	20 m.	≥ø 20 m.
STC-2	4.736,98 m ² s	3.315,90 m ² e	3.647,49 uas	Indivisible	--	--
TOTALES	12.087,21 m²s	8.460,90 m²e	9.306,99 uas			

4. Condiciones particulares de la zona dotacional privado servicios colectivos, clave "DP SC".

Como puede comprobarse mediante la información contenida en la ficha de cada una de las parcelas resultantes correspondientes al uso de dotacional privado servicios colectivos, se da pleno cumplimiento a todas las condiciones particulares de la zona dotacional privado servicios colectivos, clave "DP SC" previstas en los artículos 6.5.2 y 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se reproducen a continuación:

"Artículo 6.5.2 PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de la parcela será de 5.000 m².

Artículo 6.5.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

Las unidades resultantes de futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) el frente mínimo será de 30 metros.
- b) se podrá inscribir en la parcela un círculo de diámetro mayor o igual a 30 metros".

En cuanto al cumplimiento de las condiciones de parcela mínima, lindero frontal y forma, se deduce de los cuadros siguiente:

PARCELA RESULTANTE	M ² SUELO	M ² EDIFICABLES	UAS	PARCELA MÍNIMA M ²	LINDERO FRONTAL	FORMA PARCELA
DP SC-1	10.005,66 m ² s	6.804,08 m ² e	4.422,65 uas	5.000,00 m ²	30 m.	≥∅ 30 m.
DP SC-2	41.937,07 m ² s	28.517,16 m ² e	18.536,15 uas	5.000,00 m ²	30 m.	≥∅ 30 m.
DP SC-3	12.333,87 m ² s	8.387,12 m ² e	5.451,63 uas	5.000,00 m ²	30 m.	≥∅ 30 m.
DP SC-4	8.859,47 m ² s	6.024,12 m ² e	3.915,68 uas	Indivisible	--	--
DP SC-5	29.418,09 m ² s	20.004,23 m ² e	13.002,75 uas	5.000,00 m ²	30 m.	≥∅ 30 m.
TOTALES	102.554,16 m²s	69.736,71 m²e	45.328,86 uas			

CAPÍTULO X.- ASIENTOS REGISTRALES SOLICITADOS Y RÉGIMEN FISCAL.

Alcanzada la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, de conformidad con los artículos 68 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 8 del RDIANU se solicita del Sr. Registrador la práctica de los siguientes asientos, que se detallan en los Títulos correspondientes:

- La inmatriculación de las fincas no inscritas, las modificaciones de entidades hipotecarias y la rectificación de superficies y descripciones registrales de las fincas aportadas según lo que resulta del Título II (Volumen I).
- La inscripción de las parcelas resultantes, tanto de carácter lucrativo como de cesión obligatoria destinadas al uso dotacional de servicios colectivos de la red general y al uso dotacional de servicios colectivos de la red local redes públicas, según lo que resulta del Título III (Volúmenes II.1 y II.2).
- La constancia de la declaración relativa a la no realización de actividad potencialmente contaminante sobre ninguna de las fincas afectadas conforme al artículo 98.3 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- El traslado a las parcelas resultantes o, en su caso, la cancelación de cargas que recaen sobre las fincas aportadas.
- Los restantes asientos cuya práctica se solicita en los lugares correspondientes del presente Proyecto de manera destacada.

En el cuadro siguiente se determinan las cargas de las fincas aportadas que han de ser trasladadas a las parcelas resultantes, con expresión de las cuotas gravadas en unas y otras y de las titulares respectivas:

CARGA	TITULAR CARGA	FINCA APORTADA (FINCA REGISTRAL)	CUOTA GRAVADA EN FINCA APORTADA	PARCELAS RESULTANTES	CUOTA GRAVADA EN PARCELA RESULTANTE	TITULAR CUOTA GRAVADA
Hipoteca	Banco de Sabadell, S.A.	A-6 (R0012F000185)	50,0000%	RC-L-9	100,0000%	Redes 2 2018 Ibérica 3, S.L.
Hipoteca	Banco de Sabadell, S.A.	A-7 (R0012F000229)	50,0000%	RC-L-9	100,0000%	Redes 2 2018 Ibérica 3, S.L.
Hipoteca	Banco de Sabadell, S.A.	A-8 (R0012F000308)	50,0000%	RC-L-9	100,0000%	Redes 2 2018 Ibérica 3, S.L.
Hipoteca	Banco de Sabadell, S.A.	A-24 (R0012F029045)	2,1930%	RC-L-9	100,0000%	Redes 2 2018 Ibérica 3, S.L.
Hipoteca	Banco de Sabadell, S.A.	A-25 (R0012F029047)	75,0000%	RC-L-9 y RUL-15	100,0000%	Redes 2 2018 Ibérica 3, S.L.
Reversión	Noriega, S.L.	A-32 (R0012F00155)	11,1111%	RCL-1-b, RUL-9-6, RC-VPPL-2, RC-VPPB-3-b, DP-SC-2 y STC-1	0,1897%, 1,6577%, 0,0136 %, 0,0326%, 0,0200% y 0,0136 %	Junta de Compensación Solana

El resto de las cargas que recaen sobre las fincas aportadas son objeto de cancelación por los motivos que en cada caso se especifican en las fichas respectivas.

Por último, del liquidador del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su momento, se solicitará conforme a los artículos 27.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 88.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 45.I.B.7 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que, como consecuencia de las adjudicaciones que traen causa del Proyecto de Reparcelación y con carácter previo a su inscripción, se declare la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

CAPÍTULO XI.- COORDINACIÓN CON EL CATASTRO.

Tanto en la identificación de la Unidad de Ejecución del Sector US 4.10 como en cuanto se refiere a las parcelas resultantes se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de la Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario

De igual modo se ha tenido en cuenta la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE de 30 de octubre de 2015) y la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad (BOE 10 octubre de 2020).

Las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las fincas aportadas se establecen en sus fichas gráficas, que se incluyen de forma individualizada en el presente Volumen I (Título II, Capítulos III y IV) y de forma conjunta en el **Anexo 13** (Volumen III, Título VI).

Las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas resultantes se establecen en sus fichas gráficas, que se incluyen de forma individualizada en el Capítulo II y III del Título III (que figuran, respectivamente, en el Volumen II-1 y en el Volumen II-2) y de forma conjunta en el **Anexo 14** (Volumen III, Título VI).

Asimismo, el Proyecto incorpora los archivos GML de coordenadas UTM en sistema ETRS89 identificativo de los límites de la Unidad de Ejecución junto a las fincas aportadas y parcelas resultantes, que figura en el **Anexo 6** (Volumen III, Título VI), así como los archivos SHP con igual contenido, que constituye el **Anexo 7** (mismo Volumen y Título).

CAPÍTULO XII.- APORTACIONES Y ADJUDICACIONES MUNICIPALES.

1. Fincas aportadas por el Ayuntamiento de Madrid.

Siendo la superficie del Sector con derecho a aprovechamiento de 1.088.191,08 m² –descontada de la superficie total del Sector (1.091.140,56 m²) la única sin derecho a aprovechamiento correspondiente al dominio público hidráulico (2.949,48 m²)–, al Ayuntamiento de Madrid le corresponde una cuota de participación del 1,3774 % conforme a una superficie aportada de 14.989,30 m² que se corresponde con las siguientes fincas aportadas:

- Finca aportada A-30 (Camino de Hortaleza a Alcobendas, de 3.895,59 m²).
- Finca aportada A-31 (Camino de Valdebebas (I), de 913,66 m²).
- Finca aportada A-35 (Camino de Valdebebas (II) 68,33 m²).
- Finca aportada A-36 (Camino del Arroyo de Valdebebas, también llamado Camino de Nuestra Señora de la Ribera, de 2.477,71 m²).
- Finca aportada A-29.1, de 2.798,01 m² (obtenida por expropiación).
- Finca aportada A-29.2, de 4.836,00 m² (obtenida por expropiación).

2. Parcelas resultantes adjudicadas al Ayuntamiento de Madrid.

Las parcelas resultantes destinadas a aprovechamiento lucrativo adjudicadas al Ayuntamiento de Madrid son las que figuran en la siguiente tabla:

PARCELA RESULTADO	USO	ORIGEN ADJUDICACIÓN	UAS TEÓRICAS POR APORTACIONES O DERECHOS	UAS ADJUDICADAS	% UAS PROPIETARIO	CUOTA TITULARIDAD EN LA PARCELA %	DIFERENCIAS	VALORAC. UAS DIFERENCIAS ADJUDICACION (2,060,27 €/ua)
RC-VPPB-1	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Básico (RC VPPB)	10 % CESIÓN OBLIGATORIA	5.889,78 uas	5.889,78 uas	20,70057%	100,0000%	0,00 uas	- €
RC-VPPB-2	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Básico (RC VPPB)	10 % CESIÓN OBLIGATORIA	6.938,10 uas	6.938,10 uas	24,38506%	100,0000%	0,00 uas	- €
RC-VPPB-3-a	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Básico (RC VPPB)	10 % CESIÓN OBLIGATORIA	4.832,58 uas	4.832,58 uas	16,98486%	60,6303%	0,00 uas	- €
RC-VPPB-3-a	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Básico (RC VPPB)	A-31	191,361 m ² s	191,361 m ² s	0,67233%	2,4000%	0,00 uas	- €
RC-VPPB-3-a	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Básico (RC VPPB)	A-30	815,561 m ² s	815,561 m ² s	2,86642%	10,2322%	0,00 uas	- €
RC-VPPB-3-a	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Básico (RC VPPB)	A-35	14,352 m ² s	14,352 m ² s	0,05037%	0,1798%	0,00 uas	- €
RC-VPPB-3-a	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Básico (RC VPPB)	A-36	518,724 m ² s	518,724 m ² s	1,82307%	6,5078%	0,00 uas	- €
RC-VPPB-3-a	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Básico (RC VPPB)	A-29.1	585,700 m ² s	585,700 m ² s	2,05854%	7,3483%	0,00 uas	- €
RC-VPPB-3-a	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Básico (RC VPPB)	A-29.2	1.012,389 m ² s	1.012,389 m ² s	3,55820%	12,7016%	0,00 uas	- €
RC-VPPB-4	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Básico (RC VPPB)	10 % CESIÓN OBLIGATORIA	7.651,80 uas	7.651,80 uas	26,89347%	100,0000%	0,00 uas	- €
RC-L-1-b	Residencial Colectiva Vivienda Libre (RCL)	RESERVA JC POR MONETIZ. Y EXPROP.	0,00 uas	0,791 uas	0,00278%	0,0207%	0,00 uas	- €
RC-VPPL-2	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Unificado (RC VPPL)	RESERVA JC POR MONETIZ. Y EXPROP.	0,000 uas	0,161 uas	0,00057%	0,0044%	0,00 uas	- €
RC-VPPB-3-b	Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Básico (RC VPPB)	RESERVA JC POR MONETIZ. Y EXPROP.	0,00 uas	0,055 uas	0,00019%	0,0012%	0,00 uas	- €
RU-L-9-6	Residencial Unifamiliar Libre (RUL)	RESERVA JC POR MONETIZ. Y EXPROP.	0,000 uas	0,529 uas	0,00186%	0,1810%	0,00 uas	- €
DP-SC-2	Dotacional Privado Servicios Colectivos (DP-SC)	RESERVA JC POR MONETIZ. Y EXPROP.	0,00 uas	0,406 uas	0,00143%	0,0022%	0,00 uas	- €
STC-1	Servicios Tercarios Comercial (STC)	RESERVA JC POR MONETIZ. Y EXPROP.	0,00 uas	0,080 uas	0,00028%	0,0014%	0,00 uas	- €
			28.450,344 uas	28.452,366 uas	100,0000%		0,00 uas	- €

Las parcelas resultantes de cesión obligatoria y gratuita adjudicadas al Ayuntamiento de Madrid son las que figuran en la siguiente tabla:

ADJUDICATARIO O TITULAR DE CUOTA IMPLÍCITA	PARCELA RESULTADO	USO	SUPERFICIE M2	UAS ADJUDICADAS	CUOTA TITULARIDAD EN LA PARCELA %
Ayuntamiento de Madrid	VPP-RG- PERI 2	Vía Pública. Red General	3.407,44 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPP-RG- PERI 3	Vía Pública. Red General	8.422,33 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPP-RG- PERI 4.1	Vía Pública. Red General	12.677,68 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPP-RG- PERI 4.2	Vía Pública. Red General	8.251,01 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPP-RG- ROTONDA 1 (VIARIO PERI 1 Y 2)	Vía Pública. Red General	982,30 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPP-RG- ROTONDA 2 (VIARIO PERI 2 Y 3)	Vía Pública. Red General	2.003,36 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPP-RG- ROTONDA 3 (VIARIO PERI 3 Y 4)	Vía Pública. Red General	2.961,42 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPP-RG- ROTONDA 4 (VIARIO PERI 4)	Vía Pública. Red General	3.439,42 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPP-RG- N 6	Vía Pública. Red General	899,15 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPP RG-2	Vía Pública. Red General	789,12 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RG-1.1	Z. Verde Singular. Red General	303,85 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RG-1.3	Z. Verde Singular. Red General	699,32 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RG-2.1	Z. Verde Singular. Red General	50.928,81 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RG-2.3	Z. Verde Singular. Red General	6.058,74 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RG-2.4	Z. Verde Singular. Red General	1.123,33 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RG-2.5	Z. Verde Singular. Red General	133,00 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RG-2.6	Z. Verde Singular. Red General	234,46 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RG-2.7	Z. Verde Singular. Red General	527,80 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RG-2.8	Z. Verde Singular. Red General	2.406,45 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RG-3.1	Z. Verde Singular. Red General	1.782,99 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RG-3.3	Z. Verde Singular. Red General	3.922,89 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RGh-1.1	Zona Verde Singular. Red General	14.840,25 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VS RGh-1.3	Zona Verde Singular. Red General	6.399,72 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL PERI 1.1	Vía Pública Secundaria. Red Local	3.620,34 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL PERI 1.2	Vía Pública Secundaria. Red Local	5.278,76 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL PERI 1.3	Vía Pública Secundaria. Red Local	583,23 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL_3	Vía Pública Secundaria. Red Local	1.271,72 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL_W1	Vía Pública Secundaria. Red Local	9.758,89 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL_W2.1	Vía Pública Secundaria. Red Local	5.225,05 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL_W2.2	Vía Pública Secundaria. Red Local	6.094,24 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL_W3.1	Vía Pública Secundaria. Red Local	15.101,54 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL_W3.2	Vía Pública Secundaria. Red Local	13.837,45 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL_W4	Vía Pública Secundaria. Red Local	7.477,60 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL_W5	Vía Pública Secundaria. Red Local	2.891,07 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS RL_WS	Vía Pública Secundaria. Red Local	11.476,19 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_CP23	Vía Pública Secundaria. Red Local	1.329,42 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_CPS1	Vía Pública Secundaria. Red Local	2.687,92 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_CPS2	Vía Pública Secundaria. Red Local	1.491,68 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_N.2.1	Vía Pública Secundaria. Red Local	996,25 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_N.2.2	Vía Pública Secundaria. Red Local	1.559,74 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_N2.3	Vía Pública Secundaria. Red Local	1.815,22 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_N3 NORTE 2	Vía Pública Secundaria. Red Local	1.444,80 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_N3 NORTE_1	Vía Pública Secundaria. Red Local	3.319,86 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_N3 SUR 2	Vía Pública Secundaria. Red Local	10.606,40 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_N3 SUR 1	Vía Pública Secundaria. Red Local	11.677,07 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_N4.1	Vía Pública Secundaria. Red Local	2.378,09 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_N4.2	Vía Pública Secundaria. Red Local	9.548,80 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_N5	Vía Pública Secundaria. Red Local	947,98 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_P2	Vía Pública Secundaria. Red Local	918,58 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_P3	Vía Pública Secundaria. Red Local	818,62 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_P4	Vía Pública Secundaria. Red Local	1.486,04 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VPS_RL_P1	Vía Pública Secundaria. Red Local	6.699,96 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-1	Zona Verde Básica. Red Local	13.741,78 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-2	Zona Verde Básica. Red Local	29.434,00 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-3	Zona Verde Básica. Red Local	1.953,10 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-4	Zona Verde Básica. Red Local	3.523,23 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-5	Zona Verde Básica. Red Local	2.499,89 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-6	Zona Verde Básica. Red Local	1.571,46 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-7.1	Zona Verde Básica. Red Local	4.624,60 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-8	Zona Verde Básica. Red Local	65.157,64 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-9.1	Zona Verde Básica. Red Local	16.293,94 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-9.3	Zona Verde Básica. Red Local	14.634,01 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-10	Zona Verde Básica. Red Local	2.965,69 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-11	Zona Verde Básica. Red Local	4.674,91 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	VB RL-12	Zona Verde Básica. Red Local	9.184,74 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	EB RL -3	Equip. Básico. Red Local	20.031,66 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	SB RL -4	Serv. Público Básico. Red Local	3.086,92 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	SC RL -1	Serv. Colectivo Básico. Red Local	13.842,51 m²s	0,00 uas	100,0000%
Ayuntamiento de Madrid	SC RL -2	Serv. Colectivo Básico. Red Local	9.458,85 m²s	0,00 uas	100,0000%