

## PARCELA NÚMERO A-1

### TITULAR:

Corresponde la titularidad de la finca a la Comunidad de Madrid, por titularidad catastral de parte de la parcela número 15 del polígono 56 del parcelario antiguo de Catastro de 1985, al que se retrotrae la estructura de propiedad del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución 56 de Villarejo de Salvanes.

Según los antecedentes registrales, presumiendo titularidades registrales vigentes a nombre el actual Servicio Nacional de Productos Agrarios-SENPA-, se corresponde la titularidad de esta finca, con sus derechos de traspaso de los medios adscritos a la gestión encomendada en materia de Agricultura, Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA). BOE 283, 26 de noviembre de 1997.

Los antecedentes registrales son las fincas registrales 11855, tomo 1.813, libro 130, folio 129 , inscripción 1ª (20/03/1984) y la 11858, tomo 1.813, libro 130, folio 132, inscripción 1ª (20/03/1984), inscritas en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey a nombre de Servicio Nacional de Productos Agrarios-SENPA-.

### DESCRIPCIÓN (antecedentes registrales vigentes) :

#### F.R.11855

**Rústica:** TIERRA en término de Villarejo de Salvanes, al sitio llamado del PAJAR DEL CARRASCO, de haber cinco áreas y veintidós centiáreas. **Linda:** por el este, sur y oeste, con la finca de la cual se segrega, y por el norte, con la finca de Bienvenida Diaz.

#### F.R. 11858

**Rústica:** TIERRA en término de Villarejo de Salvanes, al sitio llamado del PAJAR DEL CARRASCO, de haber cinco áreas, cuarenta y cuatro centiáreas. **Linda:** al norte, de Timoteo Díaz Paris; este, de Julio Domingo y Bienvenida Díaz; sur, de Cesáreo César y José Luis Fraile Domingo; y al oeste, prolongación de la calle Lucas del Campo.

Dichas fincas registrales son antecedentes de la parte de la parcela 15 del polígono 56 del parcelario antiguo de Catastro de 1985 que está incluida dentro de la U.E.-56, con una superficie afectada de trescientos setenta y cinco metros con veintiséis decímetros cuadrados (375, 26m<sup>2</sup>).

### TÍTULO:

Derechos de traspaso de los medios adscritos a la gestión encomendada a Agricultura por el Fondo Español de Garantía Agraria (hoy Servicio Nacional de Productos Agrarios-SENPA-) en virtud del Real Decreto 1685/1997, de 7 de noviembre, BOE 283, de 26 de noviembre de 1997).

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

No figura inscrita, ni siquiera como parte de la parcela 15 del polígono 56 en el Registro de la Propiedad.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

No constan.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie de, **375,29** m2, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m2).

No consta REFERENCIA CATASTRAL

- *Figura también como parte de la parcela 15 del polígono 56 la finca registral 17531 , al tomo 2.466 libro 192, folio 47, inscripción 1º (15/10/2007) en virtud de certificación aº 206 expedida por Dña. María Antonia Agudo Ríaza, Directora General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid el 04/09/2007.*

## PARCELA NÚMERO A-2

### TITULAR:

Aparece inscrita a favor de don **JOSÉ MARÍA GONZÁLEZ POLO**, mayor de edad, casado, con D.N.I.y N.I.F. número 02.526.475-V; de don **ANTONIO GONZÁLEZ POLO**, mayor de edad, casado, con D.N.I.y N.I.F. número 51.652.723-J; de don **JAVIER GONZÁLEZ POLO**, mayor de edad, casado, con D.N.I. y N.I.F. número 02.513 .773-S; y de don **CESAR GONZALEZ POLO**, mayor de edad, casado, con D.N.I.IN.I.F. número 70.045.339-N; que son titulares, cada uno de ellos, de una octava parte indivisa de esta finca en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia y de una octava parte indivisa de dicha finca, cada uno de ellos, en pleno dominio y con carácter privativo por título de donación.

### DESCRIPCIÓN :

#### F.R.13042

**URBANA: Parcela de terreno** en término municipal de Villarejo de Salvanes, al sitio **PAJAR DE CARRASCO**. Ocupa una superficie de mil cien metros cuadrados. Linda: norte, Francisca Díaz; sur, calle peatonal; este, herederos de Carmelo García Fraile; y oeste, Eusebio Díaz.

### TÍTULO:

De una octava parte indivisa de esta finca en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia, según resulta de una escritura autorizada por el notario de Arganda del Rey, don Salvador Torres Escámez, el veintitrés de diciembre del año dos mil catorce; protocolo número 1139/2014, y que causó la inscripción 3ª de fecha diez de febrero del año dos mil quince; y de una octava parte indivisa de dicha finca, cada uno de ellos, en pleno dominio y con carácter privativo por título de donación , según resulta de una escritura autorizada por el notario de Arganda del Rey, don Salvador Torres Escámez, el veintitrés de diciembre del año dos mil catorce, protocolo número 1141/2014, y que causó la inscripción 4ª de fecha once de febrero del año dos mil quince , al folio 151, del Libro 140 del término municipal de Villarejo de Salvanes, Tomo 1949 del Archivo.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

Finca registral **13042**, tomo 1949 del Archivo, Libro 140, folio 151, inscripción 4ª. Código Registral Único: 28076000735422. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

(Según certificación registral de fecha 21 de diciembre de 2016)

**AFECCIÓN. LIQUIDADADA EN SUCESIONES.** Esta finca queda afecta por cinco años al pago de las Liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose satisfecho la cantidad de **OCHENTA Y OCHO EUROS CON TRES CÉNTIMOS** por autoliquidación, de la que se archiva copia. Arganda Del Rey a 10 de Febrero de 2015.

Esta finca queda afecta por cinco años al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose satisfecho la cantidad de **OCHENTA Y OCHO EUROS CON TRES**

CÉNTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Arganda Del Rey a 10 de Febrero de 2015.

Esta finca queda afecta por cinco años al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose satisfecho la cantidad de OCHENTA Y OCHO EUROS CON TRES CÉNTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Arganda Del Rey a 10 de Febrero de 2015.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de CIENTO TREINTA Y CINCO EUROS por autoliquidación, de la que se archiva copia. ARGANDA DEL REY, DIEZ DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.

- AFECCIÓN. LIQUIDADA EN SUCESIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose satisfecho la cantidad de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y NUEVE CENTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Arganda Del Rey a 11 de Febrero de 2015.

- AFECCIÓN. LIQUIDADA EN SUCESIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose satisfecho la cantidad de CIENTO DIECIOCHO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Arganda Del Rey a 11 de Febrero de 2015.

CUARTO: Que no existe ninguna solicitud notarial de información sobre esta finca.

SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de, **2.587,74** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>).

No consta REFERENCIA CATASTRAL

PARCELA NÚMERO A-3

TITULAR:

Aparece inscrita a favor de don **JULIÁN GARCIA PRUDENCIO**, mayor de edad, con. D.N.I.y N.I.F. número 02.003.429-Z, casado en régimen de absoluta separación de bienes doña María Luisa Garnacho García, de una mitad inqivisa de esta finca en pleno dominio con carácter privativo; y de don **JULIAN GARCIA GARNACHO**, mayor de edad, conD.N.I. Y N.I.F. número 07.479.846-Q, casado con doña **Yolanda García- Fraile Huertes**, de una mitad indivisa de esta finca en pleno dominio para su sociedad de gananciales.

## DESCRIPCIÓN :

### F.R. 9393

Inscripción 4ª: **RUSTICA**. PORCION de terreno en término municipal de VILLAREJO DE SALVANES, al sitio **PAJAR DE CARRASCO o SAN JOSE**, que tiene una extensión superficial de dieciséis áreas y cincuenta centiáreas.

## TÍTULO:

Dichos titulares adquieren las indicadas participaciones de finca por título de compraventa, según resulta de una escritura autorizada por el notario de Madrid, don Tomás Salve Martínez, el día veinte de mayo del año dos mil ocho, protocolo número 88/2008, que causó la inscripción 4ª de fecha cuatro de julio del año dos mil ocho, al folio 58, del Libro 150 del término municipal de Villarejo de Salvanes., Tomo 2035 del Archivo.

## INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

Finca registral **9393**, tomo 2035 del Archivo, Libro 150, folio 58, inscripción 4ª. Código Registral Único: 28076000697409. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey.

## CARGAS Y GRAVÁMENES:

(Según certificación registral de fecha 21 de diciembre de 2016)

La finca NO aparece GRAVADA con carga alguna especial.

## SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **1.005,61** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>).

No consta REFERENCIA CATASTRAL

## PARCELA NÚMERO A-4

### TITULAR:

Aparece inscrita a favor de los cónyuges don **JAVIER GONZALEZ POLO** y doña **MARIA TERESA CRESPO GONZALEZ**, mayores de edad, con D.N.I. y N.I.F. números 02.513.773-8 y 00.791.779-G, respectivamente, que son titulares de la totalidad de esta finca en pleno dominio con carácter ganancial.

### DESCRIPCIÓN :

#### F.R. 14066

**URBANA.** Parcela de terreno sita en la **calle LEVANTE**, sin número, antes al sitio **Pajar de Carrasco, San José o Calvario**, en término municipal de VILLAREJO DE SALVANES. Ocupa una superficie de mil metros cuadrados. Linda: derecha entrando u oeste, resto de finca matriz de la que se segrega; izquierda o este, de Valentín González González; fondo o sur, Autovía Madrid-Valencia; y frente o norte, calle Levante

### TÍTULO:

Por título de compraventa, previa su segregación, según resulta de una escritura otorgada en Villarejo de Salvanés, el treinta de mayo de mil novecientos noventa y ocho, para el protocolo del notario don Domingo Carlos Paniaoua Santamaría y que causó la inscripción 1ª de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y ocho, al folio 206, del Libro 152 del término municipal de Villarejo de Salvanés, Tomo, 2056 del Archivo.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

Finca registral **14066**, tomo 2056 del Archivo, Libro 152, folio 206, inscripción 1ª. Código Registral Único: 28076000746244. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

(Según certificación registral de fecha 21 de diciembre de 2016)

La finca **NO** aparece GRAVADA con carga alguna especial.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **1.304,12** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>).

No consta REFERENCIA CATASTRAL

## PARCELA NÚMERO A-5

### TITULAR:

Le pertenece a don **CIRILO GONZALEZ GARCÍA**, mayor de edad, casado con D.N.I. y N.I.F. número 70.026.283-T y a don **JULIÁN GONZALEZ GARCÍA**, mayor de edad, casado con D.N.I. y N.I.F. número 51.562.439-G, una tercera parte en proindiviso cada uno ( un 33,3333%); correspondiendo la otra tercera parte indivisa de la finca (un 33,3334%) a los herederos de don **FELIX GONZALEZ GARCÍA** con D.N.I. y N.I.F. número 00.255.647-W, fallecido el día 12 de septiembre de 2014 y que según instancia privada de aceptación y adjudicación de herencia son: su cónyuge viuda doña **MARÍA DEL PILAR PUERTAS MARTÍNEZ**, mayor de edad, viuda con D.N.I. y N.I.F. número 51.597.425-F correspondiéndole el usufructo universal de la tercera parte indivisa de esta finca ( un 33,3334%), habiendo pertenecido como propiedad privativa de su causante y cónyuge D. Felix González García ; y a doña **ANA BELÉN GONZÁLEZ PUERTAS**, mayor de edad, con D.N.I. y N.I.F. número 03.109.329-M, a don **VICTOR GONZALEZ PUERTAS**, mayor de edad con D.N.I. y N.I.F número 03.14.742-B, a doña **EVA MARÍA GONZALEZ PUERTAS** , mayor de edad, con D.N.I. y N.I.F. número 03.107.360-Z, a don **JESÚS GONZALEZ PUERTAS**, mayor de edad, con D.N.I. y N.I.F. número 03.137.091-Y y a doña **CRISTINA GONZALEZ PUERTAS**, mayor de edad, con D.N.I. y N.I.F. número 03.145.108-L, por quintas partes indivisas de la tercera parte indivisa de esta finca, esto es, un 6,66668% a cada uno en nuda propiedad, como herederos universales de su padre D. Felix Gonzalez Puertas habiéndole pertencido a éste de forma privativa en vida dicha participación.

### DESCRIPCIÓN :

Según descripción del parcelario antiguo de Catastro de 1985 al que remite el PDUE-56, esta finca es parte de la parcela 22 del polígono 56 de Villarejo de Salvanes, con una superficie total de cuatro mil trescientos noventa y dos metros con veintitrés decímetros cuadrados. Linda: al norte, con parcela 24 y 151, al oeste con parcela 18 , al sur con parcela 164 y 21 y al este con parcela 186.

### TÍTULO:

Por título de aceptación y adjudicación de herencia de doña Anastasia García García, fallecida el día 3 de noviembre de 1993, en virtud de escritura de aceptación y adjudicación de herencia, otorgada ante el Notario de Madrid don Domingo Carlos Paniagua Santamaría con fecha 12 de febrero de 2005, y número 253 de su protocolo.

Habiéndose consolidado el dominio por la extinción del usufructo por fallecimiento, que fue adjudicado al cónyuge viudo de doña Anastasia García García , don **FELIX GONZALEZ GUTIERREZ**, mayor de edad, viudo, con D.N.I. y N.I.F. número 00.902.561-H que heredó en dicho título el usufructo de una tercera parte indivisa de esta finca.

Y por instancia privada de aceptación y adjudicación de herencia de don Felix Gonzalez García, fallecido el día 12 de septiembre de 2014,

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

No figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

No constan.

SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **3.891,55 m<sup>2</sup>**, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>).

No consta REFERENCIA CATASTRAL

Las referencias catastrales hechas constar en los títulos aportados no pueden tener validez jurídica en este Proyecto de Reparcelación, dado que dichas parcelas catastrales fueron declaradas al Catastro Inmobiliario sin soporte jurídico urbanístico, dado que no existió ninguna Junta de Compensación anterior debidamente constituida. Debiendo por tanto contemplarse la situación anterior conforme se configura la estructura de propiedad del PDUE-56 y del presente Proyecto.

El Ayuntamiento mediante el sistema de cooperación solicitará a la Gerencia Territorial del Catastro Inmobiliario de Madrid la retroacción de la cartografía catastral al momento anterior de creación de dichas parcelas catastrales coincidente con la estructura de propiedad del PDUE-56.

## PARCELA NÚMERO A-6

### TITULAR:

Aparece inscrita a favor de don **GREGORIO GARCIA VOS**, mayor de edad, con D.N.I.y N.I.F. número 70.004.736-G, casado con doña **MARÍA LUISA DÍAZ ALCAIDE**, quien adquiere la totalidad de esta finca en pleno dominio para su sociedad de gananciales por título de compraventa.

### DESCRIPCIÓN:

#### F.R. 14076

**URBANA.** Parcela de terreno en término municipal de VILLAREJO DE SALVANES, al sitio El Calvario, señalada como Polígono 56, parcela 164, de caber cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados. Linda: derecha entrando, de María García García; izquierda, de Julián Domingo Gonzalo; fondo, de Anastasia García García; y frente, calle de nuevo trazado.

### TÍTULO:

Según resulta de una escritura de compraventa otorgada en Villarejo de Salvanes, el diecisiete de junio de mil novecientos noventa y ocho, para el protocolo del notario don Domingo Carlos Paniagua Santamaría , que causó la inscripción 1ª de fecha veinticinco de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, al folio 45, del Libro 153 del término municipal de Villarejo de Salvanes, Tomo 2064 del Archivo.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

Finca registral **14076**, tomo 2064 del Archivo, Libro 153, folio 45, inscripción 1ª. Código Registral Único: 28076000746343. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

(Según certificación registral de fecha 21 de diciembre de 2016)

La finca NO aparece GRAVADA con carga alguna especial.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **448,29** m2, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m2).

### No consta REFERENCIA CATASTRAL

Consta en el título la Referencia Catastral: 7062103. N° Fijo: 03596006D, inexistente hoy

## PARCELA NÚMERO A-7

### TITULAR:

Aparece inscrita a favor de don **GREGORIO GARCIA VOS**, mayor de edad, con D.N.I.y N.I.F. número 70.004.736-G, casado con doña **MARÍA LUISA DÍAZ ALCAIDE**, quien adquiere la totalidad de esta finca en pleno dominio para su sociedad de gananciales por título de compraventa.

### DESCRIPCIÓN:

#### F.R. 14075

**URBANA.** Parcela de terreno en término municipal de VILLAREJO DE SALVANES, al sitio El Calvario, señalada como **Polígono 56, parcela 21**. Ocupa una superficie de setecientos cincuenta metros cuadrados. Linda: derecha entrando, de Julián García García; izquierda, de Cecilia García García; fondo, de Anastasia García García; y frente, calle de nuevo trazado.

### TÍTULO:

Según resulta de una escritura de compraventa otorgada en Villarejo de Salvanes, el diecisiete de junio de mil novecientos noventa y ocho, para el protocolo del notario don Domingo Carlos Paniagua Santamaría, y que causó la inscripción 1ª de fecha veinticinco de septiembre del año mil novecientos noventa y ocho, al folio 42, del Libro 153 del término municipal de Villarejo de Salvanes, Tomo 2064 del Archivo.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

Finca registral **14075**, tomo 2064 del Archivo, Libro 153, folio 42, inscripción 1ª. Código Registral Único: 28076000746336. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

(Según certificación registral de fecha 21 de diciembre de 2016)

La finca NO aparece GRAVADA con carga alguna especial.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **191,42** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>).

### No consta REFERENCIA CATASTRAL

Consta en el título la Referencia Catastral: 7062104. N° Fijo: 03595970K, inexistente hoy.

## PARCELA NÚMERO A-8

### TITULAR:

Aparece inscrita a favor de la sociedad **CUANTIA DE NEGOCIOS SL**, con C.I.F. número B98115496, que es titular de la totalidad de esta finca en pleno dominio por título de aportación social.

### DESCRIPCIÓN:

#### F.R. 7274

**RUSTICA.** Tierra de cereal en término municipal de Villarejo de Salvanés, al sitio Eras del Pajar de Carrasco o Calvario, con una superficie de cuatro areas noventa y cinco centiáreas. Los linderos antes de la segregación son los siguientes: Norte, de Carmelo GarcíaFraile; Este, Camino de las Eras; Sur, de Galo Gutiérrez Bélinchón; y Oeste, de Carmen Mora."

### TÍTULO:

Según resulta de una escritura autorizada por el notario de Madrid, don Pedro Contreras Ranera, el siete de septiembre del año dos mil diez, protocolo número 1114/2010, Yque causó la inscripción 5ª de fecha trece de febrero del año dos mil doce, al folio 133, del Libro 143 del término municipal de Villarejo de Salvanés, Tomo 2022 del Archivo.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

Finca registral **7274**, tomo 2022 del Archivo, Libro 143, folio 133, inscripción 4ª. Código Registral Único: 28076000675285. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

(Según certificación registral de fecha 21 de diciembre de 2016)

**AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia. ARGANDA DEL REY, TRECE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DOCE.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **673,45** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>).

No consta REFERENCIA CATASTRAL

## PARCELA NÚMERO A-9

### TITULAR:

Aparece inscrita a favor de don GALO, conocido por don **ALEJANDRO GUTIERREZ BELINCHON**, mayor de edad, viudo, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca con carácter privativo por adjudicación en parte de pago de sus gananciales al fallecimiento de su esposa.

### DESCRIPCIÓN:

#### F.R. 7276

**RÚSTICA.** Era en término de VILLAREJO DE SALVANÉS, sitio Eras del Pajar de Carrasco o del Calvario, de caber diez áreas, cuarenta y tres centiáreas, setenta y cinco decímetros, que linda: al norte, Alejandro Jiménez; este, camino de las Heras; sur y oeste, Carmen Mora

### TÍTULO:

Según resulta de una escritura otorgada en Villarejo de Salvanes a nueve de junio del año mil novecientos cincuenta y dos ante el notario don, Francisco Javier Alfara, que causó la inscripción 1ª de fecha veintiséis de junio del año mil novecientos cincuenta y dos, al folio 167 del Libro 101 del término municipal de Villarejo de Salvanes, Tomó 1463 del Archivo.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

Finca registral **7276**, tomo 1463 del Archivo, Libro 101, folio 167, inscripción 1ª. Código Registral Único: 28076000675308. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

(Según certificación registral de fecha 21 de diciembre de 2016)

La finca NO aparece GRAVADA con carga alguna especial.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **1.162,53** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>).

### No consta REFERENCIA CATASTRAL

*\*\* los títulos aportados que afectan a los presuntos herederos del titular registral, constan incompletos para acreditar la legitimidad sucesoria, dejando a salvo el derecho a posar reanudar el tracto sucesivo de la finca registral, en virtud de título legítimo de propiedad.*

## PARCELA NÚMERO A-10

### TITULAR:

Aparece inscrita a favor de don **JULIÁN GARCÍA PRUDENCIO**, mayor de edad, con D.N.I. y N.I.F. número 2.300.429-S, casado con doña María Luis Garnacho García, de una tercera parte indivisa de esta finca en pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial; de doña **PETRA GARCÍA PRUDENCIO**, mayor de edad, con D.N.I. y N.I.F. número 50.790.719-A, casada con don Rafael Ragel Gonzalez, de una tercera parte indivisa de esta finca en pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial; de doña **ROSA GARCÍA BRAVO**, mayor de edad, con D.N.I. y N.I.F. número 00.406.359-H, casada con don Eusebio Palacios Morente, de una sexta parte indivisa de esta finca en pleno dominio con carácter privativo; y de don **JUSTO GARCIA BRAVO**, mayor de edad, con D.N.I. y N.I.F. número 11.811.508-L, soltero, de una sexta parte indivisa de esta finca en pleno dominio con carácter privativo..

### DESCRIPCIÓN:

#### F.R. 12985

**RÚSTICA.**- Tierra en término de Villarejo de Salvanés, al sitio denominado **Calvario**, de haber según Registro siendo resto de finca, según su nota al margen de la inscripción 2ª de tres mil doscientos cincuenta metros cuadrados, parcela 186 del polígono 56.

### TÍTULO:

Según escritura de compraventa otorgada en Villarejo de Salvanés, el cinco de septiembre de mil novecientos noventa y dos, ante la notario doña María Luisa García de Blas Valentín-Fernández, que causó la inscripción 1ª de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y dos, al folio 61, del Libro 140 de l término municipal de Villarejo de Salvanés, Tómo 1949 del Archivo.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

Finca registral **12985**, tomo 1949 del Archivo, Libro 140, folio 61, inscripción 2ª. Código Registral Único: 28076000734852. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

(Según certificación registral de fecha 21 de diciembre de 2016)

La finca NO aparece GRAVADA con carga alguna especial.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **2.250,53 m2**, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m2).

No consta REFERENCIA CATASTRAL.

## PARCELA NÚMERO A-11

### TITULAR:

Consta como titular catastral del parcelario antiguo de Catastro de 1985 del PDUE-56 y adoptado como estructura de propiedad del mismo, doña **CIRILA TOLOBA GALISTEO**, cuyos demás datos no constan.

### DESCRIPCIÓN:

Es la parcela 35 del polígono 56 de Villarejo de Salvánés, que ocupa una superficie total de trescientos treinta y cuatro metros con dieciséis decímetros cuadrados, Linda: al norte parcela 34, al Oeste con camino , al sur con parcela 36 y al este con parcela 37.

### TÍTULO:

NO constan títulos de propiedad.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

No figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

NO constan.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **348,79** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>).

No consta REFERENCIA CATASTRAL

## PARCELA NÚMERO A-12

### TITULAR:

Aparece inscrita a favor de don **ALEJO GARCIA AYUSO**, mayor de edad, con D.N.I. y N.I.F. número 00.955.233-C, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca con carácter privativo por título de herencia.

### DESCRIPCIÓN:

#### F.R. 8779

**RUSTICA: PARCELA DE TERRENO DENOMINADA 1**, en el término municipal de VILLAREJO DE SALVANES, al sitio denominado "**EL CALVARIO**", con una superficie de ochocientos doce metros cuadrados, que linda: Norte, de Rita Alcázar; Sur, con al Autovía de Valencia -A3-; Este, de Cándido Domingo Mota; y al Oeste, de Julián García García. Es la parcela 182 del polígono 56. La parcela es resto después de la segregación que consta al margen de la 13 , y de la expropiación llevada a cabo sobre la misma para el trazado de la Autovía A3, sin que ello constase en el Registro.

### TÍTULO:

Según resulta de una escritura otorgada en Villarejo de Salvanes el día diecisiete de mayo de mil novecientos sesenta y uno ante el notario don Francisco Javier Alfara, y que causó la inscripción 1ª de fecha veintitrés de noviembre del año mil novecientos sesenta y uno, al folio 23, del Libro 109 del término municipal de Villarejo de Salvanes, Tomo 1513 del Archivo.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

Finca registral **8779**, tomo 1513 del Archivo, Libro 109, folio 23, inscripción 2ª. Código Registral Único: 28076000690288. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

(Según certificación registral de fecha 21 de diciembre de 2016)

La finca NO aparece GRAVADA con carga alguna especial.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **332,12** m2, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m2).

No consta REFERENCIA CATASTRAL

## PARCELA NÚMERO A-13

### TITULAR:

Aparece inscrita a nombre de don **TOMÁS TORRES NIETO**, mayor de edad, con D.N.I. y N.I.F. número 18.892.692-D en estado de soltero, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca con carácter privativo.

### DESCRIPCIÓN:

#### F.R. 8779

**RUSTICA: PARCELA DE TERRENO DENOMINADA 1**, en el término municipal de VILLAREJO DE SALVANES, al sitio denominado "**EL CALVARIO**", con una superficie de ochocientos doce metros cuadrados, que linda: Norte, de Rita Alcázar; Sur, con al Autovía de Valencia -A3-; Este, de Cándido Domingo Mota; y al Oeste, de Julián García García. Es la parcela 182 del polígono 56. La parcela es resto después de la segregación que consta al margen de la 13, y de la expropiación llevada a cabo sobre la misma para el trazado de la Autovía A3, sin que ello constase en el Registro.

### TÍTULO:

Por título de compraventa, según resulta de una escritura otorgada en Villarejo de Salvanes, el día veintiocho de mayo de mil novecientos setenta y cinco ante el notario don Gerardo Muñoz de Dios, y que causó la inscripción 1ª de fecha veintiséis de septiembre del año mil novecientos setenta y cinco, al folio 210, del Libro 114 del término municipal de Villarejo de Salvanes, Tomo 1593 del Archivo.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

Finca registral **9960**, tomo 1593 del Archivo, Libro 114, folio 210, inscripción 1ª. Código Registral Único: 28076000703063. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

(Según certificación registral de fecha 21 de diciembre de 2016)

La finca NO aparece GRAVADA con carga alguna especial.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **1.212,50** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>).

No consta REFERENCIA CATASTRAL

## PARCELA NÚMERO A-14

### TITULAR:

Aparece inscrita a favor de doña **MARÍA FRANCISCA VILLAR DOMINGO**, mayor de edad, con D.N.I.y N .I.F. número 70.026.26S-M, que es titular del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca con carácter privativo.

Y de don **SANTIAGO GUTIÉRREZ ALCÁZAR**, mayor de edad, viudo, con D.N.I.y N.I.F. número 70.010 .648-M, que es titular con carácter privativo de una cuarta parte indivisa de esta finca en pleno dominio y de otra cuarta parte indivisa en usufructo vitalicio, y de don **JESÚS GUTIÉRREZ RIVAS**, mayor de edad, soltero, con D.N.I.y N.I.F. número S0.473.476-E, que es titular de una cuarta parte indivisa de esta finca en nuda propiedad con carácter privativo.

### DESCRIPCIÓN:

#### F.R. 8779

**RUSTICA: PARCELA DE TERRENO DENOMINADA 1**, en el término municipal de VILLAREJO DE SALVANES, al sitio denominado "**EL CALVARIO**", con una superficie de ochocientos doce metros cuadrados, que linda: Norte, de Rita Alcázar; Sur, con al Autovía de Valencia -A3-; Este, de Cándido Domingo Mota; y al Oeste, de Julián García García. Es la parcela 182 del polígono 56. La parcela es resto después de la segregación que consta al margen de la 13 , y de la expropiación llevada a cabo sobre la misma para el trazado de la Autovía A3, sin que ello constase en el Registro.

### TÍTULO:

La primera, por título de adjudicación por liquidación de su sociedad de gananciales, según resulta de una escritura otorgada en Villarejo de Salvanés, el día dieciséis de enero del año mil novecientos noventa y cinco, ante la notario doña María Luisa García de Bias Valentín-Fernández, y que causó la inscripción 4ª de fecha dos de agosto de mil novecientos noventa y cinco .

Y los segundos, adquirieron las indicadas participaciones por título de herencia, según resulta de una escritura otorgada en Madrid, el diecisiete de mayo del año dos mil cinco, para el protocolo número 1733 del notario don Ignacio Maldonado Ramos, que causó la inscripción 5ª de fecha cuatro de julio del año dos mil cinco, al folio 192, del Libro 145 del término municipal de Villarejo de Salvanes, Tomo 1987 del Archivo.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

Finca registral **7754**, tomo 1987 del Archivo, Libro 145, folio 192, inscripción 1ª y 5ª. Código Registral Único: 28076000680067. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda del Rey.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

(Según certificación registral de fecha 21 de diciembre de 2016)

La finca NO aparece GRAVADA con carga alguna especial.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **4.151,32** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>).

No consta REFERENCIA CATASTRAL

## PARCELA NÚMERO A-15

### TITULAR:

Consta como titular catastral del parcelario antiguo de Catastro de 1985 del PDUE-56 y adoptado como estructura de propiedad del mismo, **doña PAULA MARTÍNEZ MARTÍNEZ**, cuyos demás datos no constan.

### DESCRIPCIÓN:

Es la parcela 32 del polígono 56 de Villarejo de Salvanes, que ocupa una superficie total de mil trescientos cuarenta y cuatro metros con nueve decímetros cuadrados, Linda: al norte parcela 38, al Oeste con resto de ma misma parcela , al sur con parcela 37 y al este con parcela 38.

### TÍTULO:

NO constan títulos de propiedad.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

No figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

NO constan.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **510,93** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>).

No consta REFERENCIA CATASTRAL

## PARCELA NÚMERO A-16

### TITULAR:

Consta como superficie de dominio público según el parcelario antiguo de Catastro de 1985 del PDUE-56 y adoptado como estructura de propiedad del mismo, el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes.

### DESCRIPCIÓN:

Camino al este del ámbito del PDUE-56 de Villarejo de Salvanes, que ocupa una superficie total de quinientos cuarenta y tres metros con doce décimos cuadrados (543,12 m<sup>2</sup>), Linda: al norte con resto de camino en zona de suelo urbano consolidado, al Oeste con la parcela 117 del polígono 56 del plano parcelario de Catastro de 1985, al sur con ramal de acceso a la autovía A-3 y al este con ramal de acceso a la autovía A-3.

### TÍTULO:

NO constan títulos de propiedad.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

No figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

NO constan.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **543,12** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>). Siendo sustituida proporcionalmente su superficie con la cesión obligatoria para viales de la UE-56.

No consta REFERENCIA CATASTRAL

## PARCELA NÚMERO A-17

### TITULAR:

Consta como superficie de dominio público según el parcelario antiguo de Catastro de 1985 del PDUE-56 y adoptado como estructura de propiedad del mismo, el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes.

### DESCRIPCIÓN:

Camino al norte del ámbito del PDUE-56 de Villarejo de Salvanes, que ocupa una superficie total de cuarenta y ocho metros con cincuenta decímetros cuadrados (48,50 m<sup>2</sup>), Linda: al norte con zona de suelo urbano consolidado al frente de la calle Levante, al Oeste con la parcela 151 y 23 del polígono 56 del plano parcelario de Catastro de 1985, al sur con parcela 36 del polígono 56 y al este con parcela 34 y 35 del polígono 56.

### TÍTULO:

NO constan títulos de propiedad.

### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

No figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Arganda.

### CARGAS Y GRAVÁMENES:

NO constan.

### SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca está afectada en su totalidad por la reparcelación objeto de ese Proyecto con una superficie ADOPTADA de **48,50** m<sup>2</sup>, sobre la totalidad de la U.E.-56 (21.039,78 m<sup>2</sup>). Siendo sustituida proporcionalmente su superficie con la cesión obligatoria para viales de la UE-56.

No consta REFERENCIA CATASTRAL

### 3.- FINCAS RESULTANTES:

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

Según el artículo 87 de la Ley 9/2001, LSM se establecen los criterios para valorar los bienes y derechos aportados, así como de las fincas resultantes, objeto de la reparcelación:

*“1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:*

- a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.*
- b) Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.*
- c) La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.*
- d) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.*
- e) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.*
- f) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.*
- g) La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.*
- h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.*

*2. La adjudicación de fincas se producirá, con arreglo a los criterios señalados en el número anterior, en cualquiera de los siguientes términos:*

- a) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de las cargas de urbanización.*

- b) *La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.*

*Las fincas resultantes se valorarán, en el Proyecto de Reparcelación, en función del aprovechamiento urbanístico asignado a cada una de ellas conforme a las determinaciones de las NNSS y de la ficha adjunta al PDUE-56. Dicha valoración se efectuará en base al índice de edificabilidad del uso correspondiente, expresado en metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de suelo bruto.*

*Al existir un único uso residencial de edificación abierta unifamiliar Grado 2º, sometido a la Ordenanza 3 de las NNSS de Villarejo de Salvanes, no es necesario homogeneizar los parámetros.*

*No se fijarán coeficientes reductores que ponderen otras circunstancias, como localización, grado de utilización, etc.*

*La valoración se hará por unidades de aprovechamiento que se tasarán en dinero, a efectos de determinar las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación."*

Así pues, y dado el sistema de cooperación al que se adscribió dicho ámbito dentro de la UE-56 por el PDUE-56 establecen los siguientes criterios:

1. Toda superficie que con arreglo a las NNSS de Villarejo de Salvanes sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, ha sido objeto de adjudicación a los propietarios incorporados al PDUE-56 y al presente Proyecto de Reparcelación, excepto en lo referente a la obtención de la zona verde pública con destino a construcción de parque periurbano adscrito al ámbito y que debidamente es compensada su cesión al objeto de la presente reparcelación.
2. Para la distribución entre los propietarios de terrenos o derechos incluidos en el ámbito de las fincas resultantes, se formula el presente Proyecto de Reparcelación. En el Proyecto de Reparcelación se ha optado como criterio para efectuar la valoración de las fincas resultantes, el de aprovechamiento de las mismas.
3. El total de metros cuadrados edificables se distribuirá entre dichos propietarios en proporción al resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad establecido en las NNSS de Villarejo de Salvanes sobre la superficie neta de las parcelas resultantes objeto de adjudicación. Adjudicándose a cada uno dicho volumen edificable mediante parcelas resultantes, procurando que no se adjudiquen en proindiviso, y en el caso de ser necesaria dicha adjudicación, se realice entre propietarios con menor aprovechamiento privativo.
4. La valoración se hará en euros a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que proceda por diferencia de adjudicación. No siendo el criterio adoptado en el documento reparcelatorio, utilizar la indemnización por excesos y defectos sino la adjudicación en proindivisos a efectos de que los copropietarios puedan llegar a acuerdos privados entre ellos.
5. Siguiendo lo determinado en el PDUE-56 se procederá conforme al sistema de ejecución del planeamiento de Cooperación, dado que la finalidad pública de culminar la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios de terrenos o derechos incluidos en la UE-56, es que los mismos

puedan obtener la condición de solar conforme al planeamiento general (NNSS), dada la falta de cesiones legales obligatorias gratuitas y la obtención de la zona verde privada contemplada en las propias NNSS para el diseño y construcción de un parque periurbano y cumplir con la finalización de la trama urbana al borde de la autovía A-3 (Madrid –Valencia).

A estos efectos, se valorará aún habiéndose fijado la zona verde como de cesión obligatoria, el valor que tendría asignado dicha zona verde privada conforme a las NNSS, así como las cargas urbanísticas de cada una de las parcelas resultantes, para poder justificar así, la obtención de la zona verde pública, desarrollando y urbanizando el propio Ayuntamiento por el sistema de Cooperación las obras necesarias para ello, con cargo a dichas compensaciones, respecto de las cargas urbanísticas que contempla el presente Proyecto de Reparcelación.

Así, los estándares mínimos calculados al amparo del artículo 36.6. de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid se calculan:

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

ZV pública =  $2.526,78 \text{ m}^2\text{s} \times 0,50\% = 1.263,39 \text{ m}^2\text{s}/\text{zvpública}$

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

Como criterios objetivos se han considerado dos parámetros:

El aprovechamiento urbanístico asignado a cada una de las fincas resultantes, en función del índice de edificabilidad de cada uso correspondiente que es en todas las fincas igual, expresado en metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de suelo bruto.

Posteriormente las unidades de aprovechamiento se valorarán en dinero con el fin de determinar las indemnizaciones que procedan entre copropietarios una vez adjudicadas las fincas en proindiviso por ser imposible su adjudicación individual por parcela de cada derecho materializable, o bien lleguen a los acuerdos privados oportunos para extinguir su condominio.

Superficie bruta total de la UE-56.....	21.039,78 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes.....	8.161,61 m <sup>2</sup>
Zona verde pública (según estándares): .....	1.263,39 m <sup>2</sup>
Zona verde privada: .....	6.918,22 m <sup>2</sup>
Red Viaria .....	2.329,89 m <sup>2</sup>
<b>Superficie lucrativa del Sector s-9 .....</b>	<b>10.528,28 m<sup>2</sup></b>

Según la ordenación las NNSS de Villarejo de Salvanés:

Edificabilidad Total (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) ..... 8.422,62 m<sup>2</sup>

Edificabilidad Media unitaria (m <sup>2</sup> E/m <sup>2</sup> s) .....	0,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento tipo de la UE-56 .....	10.528,28m <sup>2</sup>
Cesión 10% Ayuntamiento (Aprvch.medio) .....	1.052,83m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo propietarios máximo .....	9.475,45 m <sup>2</sup>

En cuanto a las superficies cedidas para viales, al sustituir conforme al artículo 47.3 del RGU, las superficies de los caminos existentes como dominio público (parcela aportada 16 y 17), la superficie de cesión de viales se verá reducida, calculando los aprovechamientos unitarios de cada uno de los propietarios sobre la superficie lucrativa total:

Parcelas 16 y 17 del PDUE-56, con unas superficie respectivamente de 48,50 m<sup>2</sup> y 543,12 m<sup>2</sup>, lo que hacen un total de: 591,62 m<sup>2</sup>, que descontados a la superficies de cesión con destino a viales, resta un total de : **1.738,27 m<sup>2</sup>**, así:

Superficie bruta de la UE-56 .....	21.039,78 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes.....	8.181,61 m <sup>2</sup>
Zona verde pública. (según estándares): .....	1.263,39 m <sup>2</sup>
Zona verde privada .....	6.918,22 m <sup>2</sup>
Red Viaria .....	2.329,89 m <sup>2</sup>
Caminos existentes a descontar de la Red Viaria .....	591,62 m <sup>2</sup>
Total Red Viaria .....	1.738,27 m <sup>2</sup>
Superficie bruta-aportada de la UE-56 .....	20.448,16 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes.....	8.181,61 m <sup>2</sup>
Red Viaria .....	1.738,27 m <sup>2</sup>

### **Total superficie neta-lucrativa de la UE-56 10.528,28 m<sup>2</sup>**

El criterio de valoración de las fincas resultantes se establece en función del precio del m<sup>2</sup> de repercusión de suelo teniendo en cuenta el uso al que esté destinada cada finca resultante y bajo la ordenación de las NNSS de Villarejo de Salvanés, por lo que se consideran *unidades de aprovechamiento independientes* y según el porcentaje de derecho que corresponda sobre cada una de ellas.

Así las unidades de aprovechamiento para la construcción de vivienda libre en edificación abierta unifamiliar (ordenanza 03 de la NNSS) vendrá fijada por el valor del m<sup>2</sup> de repercusión de suelo en 79,99 €/m<sup>2</sup>s, según informe de valoración del técnico municipal de fecha 26 de octubre de 2.017

Así, mismo se valora el euro por metro cuadrado que debería tener la zona verde privada a efectos de la justificación de la obtención de cesion de la zona verde para uso público para la construcción del parque periurbano a modo de compensación que realizará el Ayuntamiento valorada en el presente Proyecto de Reparcelación y viéndose previsiblemente compensadas las cargas urbanísticas de cada parcela resultante con el

valor de zona verde privada pendiente de patrimonializar utilizando el criterio de distribución de beneficios y cargas conforme al sistema de Cooperación para su valoración.

Dejando a salvo los antecedentes de cargas supuestamente asumidas por los propietarios de las parcelas aportadas o de los anteriores a éstos, que contribuyeron a la construcción del vial que hoy existe ejecutado como calle Levante al norte de la UE-56.

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

La urbanización se compone del vial existente denominado calle Levante al lindero norte de la UE-56, más el vial pendiente de ejecución para acceso de las parcelas resultantes al lindero Este de la UE-56 y la creación, diseño y ejecución de la zona verde pública, adscrita a esta UE-56 como zona verde privada según las NNSS de Villarejo de Salvanés, y que por compensación de su obtención como zona verde pública se calcula su valor de euro/metro cuadrado, valorando el coste de dicha adscripción junto con el coste de urbanización de la UE-56, como indemnizaciones y cargas urbanísticas de las parcelas resultantes, lo que conllevará a una cuenta de liquidación provisional, a través del sistema de Cooperación determinado por el PDUE-56.

La ejecución del vial preexistente en el momento de aprobación del presente Proyecto de Reparcelación se contempla como ejecutado conforme a la adecuación del ámbito, sin incluir reparto de costes o cuentas de liquidación realizadas entre los diferentes propietarios, dados los antecedentes del ámbito conforme se aprobó en el PDUE-56.

Por tanto, las únicas valoraciones como gastos de urbanización serán, las de presupuestos de ejecución de nuevo vial de acceso a las parcelas resultantes del lindero Este de la UE-56 ; el coste del soterramiento del tendido eléctrico y la instalación de telecomunicaciones presupuestados en el PDUE-56; la monetarización-compensación del 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo de las parcelas resultantes a favor del Ayuntamiento, resultando una cuenta de liquidación provisional de cargas urbanísticas para los propietarios del ámbito, que pueda dar lugar posteriormente a las actuaciones que en Derecho procedan entre el Ayuntamiento y los propietarios de parcelas resultantes.

El vial de nueva ejecución como problongación de la denominada según plano de calles aportado con los anexos, carretera de acceso a la A-3 desde la calle de la Encomienda existente fuera del ámbito de la UE-56, se desarrolla estando permitido como uso compatible en zona verde el viario, tanto en categoría 1ª como 2ª.

La ejecución de dicho vial se hará por parte del Ayuntamiento a través del sistema de Cooperación, contemplando dicho gasto presupuestado en el presente Proyecto de Reparcelación como contribución pública a la construcción del parque periurbano que servirá como cierre de la zona sur "ciudad jardín", rematando la trama urbana, estando calificada la zona verde privada en las NNSS, conforme a sus artículos 11.6.6. y 11.8.3.

Como ya se calculó estimativamente en el PDUE-56, el coste del soterramiento de la instalación eléctrica más la adecuación de la instalación de telecomunicaciones, que ascendía a 27.202,84 euros (excluido iva), junto con la valoración del coste del nuevo

vial de acceso a las parcelas resultantes del este de la UE-56 que asciende a 39.537,01.- € (excluido gastos e iva), como prolongación de la carretera de acceso a la A-3 desde la calle de la Encomienda desde la zona de suelo urbano consolidado al Norte y cuyo presupuesto se adjunta como Anexo II , ascienden:

Total costes de urbanización ..... 66.739,85.-€ .

También en virtud del informe de valoración del técnico municipal de fecha 24 y 26 de octubre de 2.017, se ha calculado tanto el valor de repercusión del suelo procedente de los terrenos adjudicados por cesion del 10% del aprovechamiento urbanístico de la UE-56 y que una vez monetarizados pasan a acrecer al resto de propietarios de parcelas aportadas en virtud de su coeficiente de participación en el aprovechamiento lucrativo, como el valor de la zona verde privada conforme a la ordenación de las NNSS y que es obtenida como zona verde pública en virtud de las condiciones expuestas por el citado planeamiento, el PDUE-56 y el presente Proyecto de Reparcelación en atención al interés general de cerrar la trama urbana y consolidar la ciudad jardín con el parque periurbano, sirviendo de franja de separación entre la autovía A-3 y el suelo urbano consolidado del Sur del municipio.

Así:

Valor terrenos adjudicados por el 10% de cesion gratuita al Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés:  $1.052,83 \text{ m}^2/\text{s} \times 79,99.- \text{ €/m}^2\text{s}$  (VRP) = ..... 84.215,87 euros

Total costes cargas urbanísticas: ..... 150.955,56 euros

Valor de la zona verde privada conforme a NNSS y valoración técnica ( $\text{€/m}^2$ ):  $6.918,22 \text{ m}^2 \times 21,82.-\text{€/m}^2 = 150.955,56.-$  euros

Por tanto y dado el cálculo realizado sobre los costes de urbanización pendiente de ejecutar, así como la valoración de la zona verde privada y el aprovechamiento urbanístico que deber recibir por su participación en la generación de plusvalías urbanísticas, se deben cumplir así las NNSS:

Teniendo en cuenta el valor de repercusión del suelo calculado para las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo y los costes de urbanización, cada propietario de parcela aportada obtendrá una carga urbanística de:

F.APORTADA	Cuota %	Costes urbanización	10% aprovch. Ayto.V.S. (m2)	Monetarización 10% cesion Ayto. Euros (€)	Total cargas urbanísticas Euros (€)
A-1	1,8352%	1.224,81	19,32	1.545,41	2.770,22
A-2	12,6551%	8.445,99	133,24	10.657,71	19.103,70

F.APORTADA	Cuota %	Costes urbanización	10% aprovch. Ayto.V.S. (m2)	Monetarización 10% cesion Ayto. Euros (€)	Total cargas urbanísticas Euros (€)
A-3	4,9179%	3.282,20	51,78	4.141,88	7.424,08
A-4	6,3777%	4.256,47	67,15	5.371,33	9.627,80
A-5	19,0313%	12.701,46	200,37	16.026,80	28.728,26
A-6	2,1923%	1.463,14	23,08	1.846,17	3.309,31
A-7	0,9361%	624,75	9,86	788,70	1.413,45
A-8	3,2935%	2.198,08	34,67	2.773,25	4.971,33
A-9	5,6853%	3.794,36	59,86	4.788,20	8.582,56
A-10	11,0158%	7.351,93	115,98	9.277,24	16.629,17
A-11	1,7057%	1.138,38	17,96	1.436,62	2.575,00
A-12	1,6242%	1.083,99	17,10	1.367,83	2.451,82
A-13	5,9296%	3.957,41	62,43	4.993,78	8.951,18
A-14	20,3017%	13.549,32	213,74	17.096,26	30.645,59
A-15	2,4987%	1.667,63	26,31	2.104,54	3.772,17
<b>TOTAL</b>	<b>100,0000%</b>	<b>66.739,85</b>	<b>1.052,83</b>	<b>84.215,71</b>	<b>150.955,56</b>

### 3.3.- Criterios de adjudicación.

Una vez descontado la parte proporcional de superficie obligatoria de cesión en el total de superficie aportada, se procederá a repartir proporcionalmente la superficie lucrativa antes y después de la cesión obligatoria del 10% de cesion a favor del Ayuntamiento en la participación de las plusvalías generadas en el ámbito conforme a ley, considerando que dicho valor junto con los costes de urbanización justificarán razonablemente la obtención de la zona verde pública en procedimientos posteriores a la reparcelación.

Así, en primer lugar se expresan las superficies de cesión obligatoria, consistentes en zona verde y red viaria, una vez descontados el dominio público existente (caminos) en la aportación de terrenos, excluyendo la superficie total de éstos, en la participación de superficie neta lucrativa resultante del presente Proyecto de Reparcelación:

FINCAS APORTADAS	CUOTA% Participación Aprovech. UE-56	Superficie Aportada (m2)	Cesión Z.V. y Red Viaria	Superficie Neta lucrativa (m2)
A-1	1,8352%	375,26	182,05	193,21
A-2	12,6551%	2.587,74	1.255,37	1.332,37
A-3	4,9179%	1.005,61	487,84	517,77
A-4	6,3777%	1.304,12	632,66	671,46
A-5	19,0313%	3.891,55	1.887,88	2.003,67
A-6	2,1923%	448,29	217,48	230,81
A-7	0,9361%	191,42	92,86	98,56
A-8	3,2935%	673,45	326,71	346,74
A-9	5,6853%	1.162,53	563,97	598,56
A-10	11,0158%	2.252,53	1.092,75	1.159,78
A-11	1,7057%	348,79	169,21	179,58
A-12	1,6242%	332,12	161,12	171,00
A-13	5,9296%	1.212,50	588,21	624,29
A-14	20,3017%	4.151,32	2.013,90	2.137,42
A-15	2,4987%	510,93	247,86	263,07
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.448,16</b>	<b>9.919,88</b>	<b>10.528,28</b>

Después, se calcula el aprovechamiento neto que le corresponde a cada una de las parcelas aportadas a la reparcelación en función de un reparto equitativo de beneficios y cargas, resultanto:

FINCAS APORTADAS	CUOTA% Participación Aprovch.UE-56	Superficie Aportada (m2)	Cesión Z.V. Red Viaria	10% cesión obligatoria Ayto. (m2)	Superficie Neta lucrativa (m2)
A-1	1,8352%	375,26	182,05	19,32	193,21
A-2	12,6551%	2.587,74	1.255,37	133,24	1.332,37
A-3	4,9179%	1.005,61	487,84	51,78	517,77
A-4	6,3777%	1.304,12	632,66	67,15	671,46
A-5	19,0313%	3.891,55	1.887,88	200,37	2.003,67
A-6	2,1923%	448,29	217,48	23,08	230,81
A-7	0,9361%	191,42	92,86	9,86	98,56
A-8	3,2935%	673,45	326,71	34,67	346,74
A-9	5,6853%	1.162,53	563,97	59,86	598,56
A-10	11,0158%	2.252,53	1.092,75	115,98	1.159,78
A-11	1,7057%	348,79	169,21	17,96	179,58
A-12	1,6242%	332,12	161,12	17,10	171,00
A-13	5,9296%	1.212,50	588,21	62,43	624,29
A-14	20,3017%	4.151,32	2.013,90	213,74	2.137,42
A-15	2,4987%	510,93	247,86	26,31	263,07
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.448,16</b>	<b>9.919,88</b>	<b>1.052,83</b>	<b>10.528,28</b>

Por tanto las unidades de aprovechamiento serán calculadas en función de la superficie lucrativa de la UE-56 según las NNSS de Villarejo de Salvanes, para el uso residencial de edificación abierta unifamiliar grado 2º, en virtud de su valoración euros por metro cuadrado (€/m<sup>2</sup>) y teniendo en cuenta la superficie edificable máxima de 8.422, 62 m<sup>2</sup>c.

Es decir, en este caso concreto, las unidades de aprovechamiento que corresponde al aprovechamiento lucrativo de cada uno de los propietarios de parcelas aportadas, coincide con superficies finales de adjudicación, dado que únicamente existe un uso

permitido de edificación unifamiliar abierta grado 2º, siendo la valoración realizada por el técnico municipal conforme al valor de repercusión de suelo unitario, resultando a 79,99 €/m<sup>2</sup> v.r.s..

#### **INFORME TÉCNICO.**

Expediente: **Levante- San Cristóbal**  
Asunto: **Valoración zona verde Unidad de Ejecución 56**  
Solicitante: **Ayuntamiento de Villarejo de Salván**  
Situación: **Unidad de Ejecución 56**  
Fecha: **24/10/2017**

Con fecha 24/10/2017 el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villarejo de Salván solicita a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Villarejo de Salván, la valoración correspondiente al suelo destinado a espacios libres y zona verde dentro de la Unidad de Ejecución nº 56 (denominada UE-56 "Levante-San Cristóbal") del ámbito situado entre las calles Levante, San Cristóbal, Pingüino, Avenida de Gregorio Sánchez y calle San José del término municipal de Villarejo de Salván.

#### **INFORME.**

Según las vigentes Normas Subsidiarias de Villarejo de Salván la zona a valorar queda establecida como zona verde y espacios libres grado 3, siendo la ordenanza de aplicación la Ordenanza 06. Espacios libres y Zonas verdes.

En el artículo 11.6. de las Normas Subsidiarias se establecen las condiciones relativas a espacios libres y zonas verdes, donde no se asigna ninguna edificabilidad a dicha área, pero si se establece en el artículo 11.6.4 Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición, que se permiten instalaciones deportivas que no supongan elevación de la edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, piscinas, etc...)

En la ponencia de valores de suelo y construcción y de sus índices correctores para la valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en vigor en el municipio, aprobada en Junio 2.001, y que entró en vigor en 2.002, la zona objeto de valoración se incluye en el polígono fiscal 009.

Dentro de los datos para determinar el valor del suelo dentro del polígono 009, se establece dentro del tramo del sector un valor unitario para uso deportivo que asciende a la cantidad de 18,03 €/m<sup>2</sup>.

Se deberán aplicar los coeficientes de actualización aprobados por las diferentes leyes de presupuestos generales del Estado, según el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario,

Esta actualización no será de aplicación a los valores catastrales de municipios con ponencia de valores aprobada entre el 1 de enero de 1997 y el 30 de Junio de 2002, durante los diez años siguientes a su aprobación.

Se actualizó los valores catastrales en el año 2014 y 2015 con coeficientes de 1,10 sendos años.

Siendo por tanto el coeficiente de actualización para el año 2.017 de 1,21.

Por tanto, el valor catastral actualizado para el uso deportivo dentro del polígono 009 es:

$$18,03 \text{ €/m}^2 \times 1,21 = 21,82 \text{ €/m}^2$$

---

**INFORME TÉCNICO.**

Expediente: Levante- San Cristóbal  
Asunto: Valoración zona verde Unidad de Ejecución 56  
Solicitante: Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes  
Situación: Unidad de Ejecución 56  
Fecha: 24/10/2017

**VALORACIÓN.**

Según los datos expuestos anteriormente se valora el suelo destinado a espacios libres y zonas verdes dentro de la Unidad de Ejecución nº 56 (denominada UE-56 "Levante-San Cristóbal") en 21,82 €/m2.

En Villarejo de Salvanes, a 24 de octubre de 2017

El Arquitecto municipal



Fdo. Carlos Millán Navarro

**INFORME TÉCNICO.**

Expediente: Levante- San Cristóbal  
Asunto: Valoración aprovechamiento Unidad de Ejecución 56  
Solicitante: Ayuntamiento de Villarejo de Salvánés  
Situación: Unidad de Ejecución 56  
Fecha: 26/10/2017

Carlos Millán Navarro (1 de 1)  
Arquitecto Municipal  
Fecha Firma: 26/10/2017  
FICHT: 3a8d1fcb2e33c439f6fa262cd3320be

Con fecha 26/10/2017 el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villarejo de Salvánés solicita a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Villarejo de Salvánés, la valoración correspondiente al aprovechamiento dentro de la Unidad de Ejecución nº 56 (denominada UE-56 "Levante-San Cristóbal") del ámbito situado entre las calles Levante, San Cristóbal, Pingüino, Avenida de Gregorio Sánchez y calle San José del término municipal de Villarejo de Salvánés.

**INFORME.**

Según las vigentes Normas Subsidiarias de Villarejo de Salvánés la zona a valorar en relación al aprovechamiento correspondiente a la Unidad de Ejecución 56, corresponde a edificación abierta unifamiliar grado-2, siendo la ordenanza de aplicación la Ordenanza 03. Edificación abierta unifamiliar.

En la ponencia de valores de suelo y construcción y de sus índices correctores para la valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en vigor en el municipio, aprobada en Junio 2.001, y que entró en vigor en 2.002, la zona objeto de valoración se incluye en el polígono fiscal 009.

Dentro de los datos para determinar el valor del suelo dentro del polígono 009, se establece dentro del tramo del sector un valor unitario para uso residencial "Unifamiliar sur Unifamiliar Grado 2" que asciende a la cantidad de 66,11 €/m2.

Se deberán aplicar los coeficientes de actualización aprobados por las diferentes leyes de presupuestos generales del Estado, según el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Esta actualización no será de aplicación a los valores catastrales de municipios con ponencia de valores aprobada entre el 1 de enero de 1997 y el 30 de Junio de 2002, durante los diez años siguientes a su aprobación.

Se actualizó los valores catastrales en el año 2014 y 2015 con coeficientes de 1,10 sendos años.

Siendo por tanto el coeficiente de actualización para el año 2.017 de 1,21.

Por tanto, el valor catastral actualizado para el uso residencial "Unifamiliar sur Unifamiliar Grado 2" dentro del polígono fiscal 009 es:

$$66,11 \text{ €/m}^2 \times 1,21 = 79,99 \text{ €/m}^2$$



**INFORME TÉCNICO.**

Expediente: **Levante- San Cristóbal**  
Asunto: **Valoración aprovechamiento Unidad de Ejecución 56**  
Solicitante: **Ayuntamiento de Villarejo de Salván**  
Situación: **Unidad de Ejecución 56**  
Fecha: **26/10/2017**

**VALORACIÓN.**

Según los datos expuestos anteriormente se valora el suelo destinado para uso residencial vivienda aislada unifamiliar, grado 2 dentro de la Unidad de Ejecución nº 56 (denominada UE-56 "Levante-San Cristóbal") en 79,99 €/m2.

En Villarejo de Salván, a 26 de octubre de 2.017

El Arquitecto municipal

Fdo. Carlos Millán Navarro

