

FINCAS APORTADAS	CUOTA% Participación Aprovch.UE-56	Superficie Aportada (m ²)	Valor económico u.a. d ^o lucrativo (monetizando 10% u.a. Ayto)	10% cesión obligatoria Ayto. (m ²)	Superficie Neta lucrativa (m ²)	M ² adjudicados parcela resultante
A-1	1,8352%	375,26	15.455,08	19,32	193,21	R-1 (193,21)
A-2	12,6551%	2.587,74	106.576,05	133,24	1.332,37	R-2 (313,94) R-3 (314,64) R-4 (315,06) R-5 (315,48) R-6 (73,26)
A-3	4,9179%	1.005,61	41.416,04	51,78	517,77	R-7 (316,26) R-8 (201,51)
A-4	6,3777%	1.304,12	53.710,17	67,15	671,46	R-6 (36,97) R-9 (317,05) R-10 (317,45)
A-5	19,0313%	3.891,55	160.273,45	200,37	2.003,67	R-11 (318,05) R-12 (318,76) R-13 (319,46) R-14 (319,25)

FINCAS APORTADAS	CUOTA% Participación Aprovch.UE-56	Superficie Aportada (m ²)	Valor económico u.a. dº lucrativo (monetizando 10% u.a. Ayto)	10% cesión obligatoria Ayto. (m ²)	Superficie Neta lucrativa (m ²)	M ² adjudicados parcela resultante
						R-15 (320,85) R-16 (321,56) R-17 (85,75)
A-6	2,1923%	448,29	18.462,82	23,08	230,81	R-17 (230,81)
A-7	0,9361%	191,42	7.883,63	9,86	98,56	R-6 (98,56)
A-8	3,2935%	673,45	27.736,03	34,67	346,74	R-18 (322,96) R-19 (23,78)
A-9	5,6853%	1.162,53	47.878,79	59,86	598,56	R-20 (323,91) R-21 (274,65)
A-10	11,0158%	2.252,53	92.770,43	115,98	1.159,78	R-1 (56,81) R-23 (1.103,70)
	1,7057%	348,79	14.364,91	17,96	179,58	R-8 (74,76)

FINCAS APORTADAS	CUOTA% Participación Aprovch.UE-56	Superficie Aportada (m ²)	Valor económico u.a. d ^o lucrativo (monetizando 10% u.a. Ayto)	10% cesión obligatoria Ayto. (m ²)	Superficie Neta lucrativa (m ²)	M ² adjudicados parcela resultante
A-11						R-17 (5,69) R-19 (36,68) R-21 (49,65) R-27 (11,98)
A-12	1,6242%	332,12	13.678,36	17,10	171,00	R-6 (107,09) R-27 (63,91)
A-13	5,9296%	1.212,50	49.936,80	62,43	624,29	R-26 (481,70) R-27 (142,59)
A-14	20,3017%	4.151,32	170.972,08	213,74	2.137,42	R-8 (40,29) R-22 (325,53) R-24 (431,11) R-25 (271,78) R-27 (79,50) R-28 (270,30) R-29 (265,29)

FINCAS APORTADAS	CUOTA% Participación Aprovch.UE-56	Superficie Aportada (m ²)	Valor económico u.a. d° lucrativo (monetizando 10% u.a. Ayto)	10% cesión obligatoria Ayto. (m ²)	Superficie Neta lucrativa (m ²)	M ² adjudicados parcela resultante
						R-30 (443,62)
A-15	2,4987%	510,93	21.042,65	26,31	263,07	R-19 (263,07)
TOTAL	100,00%	20.448,16	842.157,28	1.052,83	10.528,28	10.528,28

3.4.- Fundamento de las adjudicaciones.

Las adjudicaciones a los propietarios de terrenos o derechos incluidos en la UE-56 sobre las fincas de resultado se realizan conforme al aprovechamiento neto de superficie lucrativa de cada parcela aportada, siendo de obligado cumplimiento el resultado de la ordenación pormenorizada del ámbito en aplicación de las condiciones edificatorias de la ordenanza 3 de las NNSS de Villarejo de Salvanes:

Artículo 11.3 Ordenanza 03.Edificacion Abierta Unifamiliar.

11.3.1. Definición

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano.

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera, pudiendo utilizar el espaciobajo cubierta.

La trama urbana en que se soporta es, en general regular, de reciente creación.

El uso principal básico es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse comercio o locales de negocio en las plantas bajas asociados al uso principal.

11.3.2. Grados

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen cuatro grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

Grado 1º . Residencial unifamiliar de baja densidad.

Grado 2º . Residencial unifamiliar de media densidad.

Grado 3º. Residencial unifamiliar de media densidad. Planeamiento anterior.

Grado 4. Residencial unifamiliar de alta densidad. Planeamiento anterior.

Grado 5. Residencial unifamiliar de alta densidad. Viviendas sujetas a régimen de Protección Pública.

11.3.3. Tipologías Edificatorias

En función del grado de aplicación las tipologías edificatorias son las que se exponen en la siguiente tabla:

1º Aislada o Pareada.

2º Aislada, pareada y en hilera.

3º Aislada, pareada y en hilera.

4º Pareada o en hilera.

5º Pareada o en hilera.

La edificación pareada o en hilera se permitirá siempre que haya acuerdo de los propietarios colindantes, que conste en documento legalizado.

11.3.4. Condiciones de Parcelación

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, estableciéndose que la parcela mínima lo será a efectos de la construcción de una única vivienda, con los siguientes valores:

Grado 1º Superficie mínima: 500 m².

Frente mínimo: 14,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 14 metros de diámetro.

Grado 2º Superficie mínima: 250 m².

Frente mínimo: 10 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 8 metros de diámetro.

(...)

No obstante lo anterior, para los grados 1º, 2º y 3º se estarán a lo previsto en la norma 9.4.3, pudiendo, en actuaciones de conjuntos de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas.

Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

Salvo que en las fichas de desarrollo de unidades de ejecución, o en su caso sectores de suelo apto para urbanizar, se diga en contra, la superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberán situarse en la misma manzana, con continuidad física.

En los grados 2º y 3º la dimensión mínima del frente de parcela podrá reducirse hasta 8,00 metros en las parcelas centrales en hilera y siempre que se desarrollen en conjuntos de viviendas de construcción unitaria.

11.3.5. Condiciones de Volumen

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 1º Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,60 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera).

Grado 2º Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,80 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (bajo + primera)

(...)

Se permite el aprovechamiento bajo la cubierta, en todos los grados y no computa como edificabilidad en los términos y con las condiciones previstas en la norma 9.7.2.

La edificabilidad en el supuesto previsto en los últimos párrafos de la norma 11.3.4. anterior se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a las viviendas.

11.3.6. Condiciones de Posición

Alineaciones oficiales. Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales. Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será en siguiente:

Grado 1º 4,00 metros.

Grado 2º 4,00 metros.

(...)

Para los grados 3º y 4º los retranqueos inferiores 3 metros solo serán de aplicación a los solares edificados con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS. para las nuevas construcciones serán de 3 metros.

Retranqueo a linderos laterales y fondo. Se establece un retranqueo mínimo para los Grados que será el siguiente:

Grado 1º 3,00 metros

Grado 2º 3,00 metros

(...)

Para los grados 3º y 4º los retranqueos inferiores 3 metros solo serán de aplicación a los solares edificadas con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS. para las nuevas construcciones serán de 3 metros.

Si se diese el caso de tipologías pareadas o en hilera el retranqueo del lindero compartido podrá ser nulo.

Las edificaciones agrupadas o en fila quedarán adosadas en la línea de fachada.

Índice de ocupación máxima de parcela máxima sobre parcela neta. Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

Grado 1º 50%

Grado 2º 65%

(...)

11.3.7 Condiciones de Uso

No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.

USO PRINCIPAL: Uso residencia, en su Clase vivienda en Categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

En Grado 5º sólo podrán desarrollarse vivienda sujetas a algún régimen de Protección Pública.

USOS COMPLEMENTARIOS: Uso Residencial: en su Clase Residencial en categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 m² de superficie.

Uso Terciario Comercial en su Clase Comercio, Categoría 1ª en planta baja siempre asociado al uso Residencial, en la clase Hostelero categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.500,00 m² de superficie, y en clase centros de reunión, en categoría 9ª, asimismo con la condición complementaria de que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte este uso sea igual o superior a 1.000,00 m².

Uso Terciario Oficinas: en Clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categorías 3ª en planta baja y primera.

Uso Dotacional en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.500,00 m² de superficie.

Uso Industrial, en Clase Industria Ordinaria y Talleres de Categoría 1ª

y 2ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje. Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

USOS PROHIBIDOS. Los restantes.

11.3.8. Condiciones estéticas higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias. En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilen entre el 30% y el 50% permitiéndose soluciones de cubierta plana siempre que no supere el 25% del total de superficie de cubierta.

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales de acabado de cubierta tales como placas de fibrocemento, chapa metálicas brillantes y similares, teja negra, pizarra y cualquier tipo de material continuo, asfáltico, o de hormigón. Debiendo restringirse el uso a la teja cerámica o de cemento en colores rojizos o terrosos.

Las actuaciones edificatorias que proyecten usos en los que se prevea la residencia colectiva deberán adecuar los volúmenes edificados a situaciones que reproduzcan la misma masa edificada que la zona y grado en donde se localicen.

11.3.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica de mampostería hasta 1,25 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares. El edificio situado al sur de la Casa de Cultura en la Plaza de la Constitución deberá dar un tratamiento estético al cerramiento norte igual al resto de las fachadas a la Plaza de edificios de vivienda, debiendo mantenerse la altura. Para el caso de nueva construcción deberá redactarse un Estudio de Detalle reordenando volúmenes.

-Las adjudicaciones se hacen conforme a los criterios establecidos en el apartado anterior de 3.3. de Criterios de Adjudicación, dado que el fin de la actuación urbanística conforme a su justificación lleva a conseguir en el ámbito de la UE-56 a obtener las cargas urbanísticas sin excesos ni defectos de adjudicación, sin monetarización de éstos y con una cuenta de liquidación provisional a resultado 0 para cada propietario en función de las compensaciones realizadas conforme al sistema de actuación de Cooperación y adscripción de la zona verde a cesión obligatoria gratuita para obtención de la zona con destino a parque periurbano, justificando el posible valor previamente como zona verde privada, según las NNSS de Villarejo de Salvanés.

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

Según la ordenación de la NNSS para el ámbito del PDUE-56, reflejado en la siguiente ficha:

DENOMINACIÓN	"Levante-San Cristóbal" UE-56	
SUP. BRUTA APROXIMADA	21.039,78m ²	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Ordenanza 03. EDIFICACIÓN ABIERTA UNIFAMILIAR. Grado 2º y el resto de las definidas en los Planos de Ordenación.	
USO PRINCIPAL	Residencial	
APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE	10.528,28 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
	NÚMERO MAX. VIVIENDAS	38 viv
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	8.422,62 m ²
USO PÚBLICO (CESIÓN)	RED VIARIA	2.329,89 m ²
	ZONA VERDE	8.181,61 m ²
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	-
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Red viaria y zonas verde públicas definidas en los Planos de Ordenación y las establecidas en la legislación urbanística.	
SIST. DE ACTUACIÓN E INSTR. URBANÍSTICOS	Cooperación. Proyecto de reparcelación y urbanización.	
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Todos los ámbitos de zonas verdes públicas y red viaria incluidos en la Unidad de Ejecución tienen la consideración de Sistemas Locales.	
REPRESENTACIÓN GRÁFICA		

Se configuran las siguientes parcelas resultantes, bajo una superficie mínima de 250 m² y demás normas edificatorias conforme a NNSS.

De conformidad a lo preceptuado en el artículo 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y artículo 93 del Reglamento de Gestión Urbanística no puede adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable.

Se procede a continuación a describir a efectos registrales todas y cada una de las parcelas incluidas en la UE-56 objeto de las operaciones de reparcelación.

En cada parcela resultante, además de su denominación, se establece su Adjudicatario, Emplazamiento y Descripción, Régimen Urbanístico, Cargas y Gravámenes, Indemnización, Cuota de Urbanización, Registro de la Propiedad y Propiedades de las que proviene.

Parcelas resultantes		Valor u.a. (unitario) Valor repercusión suelo	Valor económico aprovechamiento parcela resultante
Nº	Supf. M ²	€/m ² s	Euros (€)
R-1	250,02	79,99	19.999,10
R-2	313,94	79,99	25.112,06
R-3	314,64	79,99	25.168,05
R-4	315,06	79,99	25.201,65
R-5	315,48	79,99	25.234,45
R-6	315,88	79,99	25.267,24
R-7	316,27	79,99	25.297,64
R-8	316,66	79,99	25.329,63
R-9	317,05	79,99	25.360,03
R-10	317,45	79,99	25.392,83
R-11	318,05	79,99	25.440,82
R-12	318,76	79,99	25.497,61
R-13	319,46	79,99	25.552,81
R-14	319,25	79,99	25.536,81
R-15	320,85	79,99	25.664,79

Parcelas resultantes		Valor u.a. (unitario) Valor repercusión suelo	Valor económico aprovechamiento parcela resultante
R-16	321,56	79,99	25.721,58
R-17	322,26	79,99	25.777,58
R-18	322,96	79,99	25.833,57
R-19	323,53	79,99	25.878,36
R-20	323,91	79,99	25.909,56
R-21	324,3	79,99	25.940,76
R-22	325,53	79,99	26.038,34
R-23	1.103,70	79,99	88.284,96
R-24	431,11	79,99	34.484,49
R-25	271,78	79,99	21.739,68
R-26	481,7	79,99	38.531,18
R-27	297,98	79,99	23.835,42
R-28	270,3	79,99	21.621,30
R-29	275,29	79,99	22.019,65
R-30	443,62	79,99	35.485,16
Total	10.528,28	79,99	842.157,12
R-31		-	-
R-EL/ZV	1.002,79 M2		
R-32			
R-EL/ZV	6.918,22 M2		
R-33		-	-
R-SV1	2.329,89		
R-34		-	-
R-SV2	260,6		

**se reajustan las centésimas al reparto de las fincas resultantes.

F. aportada	10% cesion monetarizado (m ²)	Supf. total Aprov. Resultante	Coef.%partc p.s/super. reparcelable sin caminos	Parcela resultante	Supf. Parcelas Resultante	Supf. Parcelas Adjudicadas	Cuota urbanización %	Suma supf. adjudicada	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Supf. edificable (NNS) m ²
A-1	19,32	193,21	1,84%	R-1	250,02	193,21	77,28%	193,21	0,8	154,57
A-2	133,24	1.332,37	12,66%	R-2	313,94	313,94	100,00%	1.332,38	0,8	251,15
				R-3	314,64	314,64	100,00%		0,8	251,71
				R-4	315,06	315,06	100,00%		0,8	252,05
				R-5	315,48	315,48	100,00%		0,8	252,38
				R-6	315,88	73,26	23,19%		0,8	58,61
A-3	51,78	517,77	4,92%	R-7	316,27	316,26	100,00%	517,77	0,8	253,01
				R-8	316,66	201,51	63,64%		0,8	161,21
A-4	67,15	671,46	6,38%	R-9	317,05	317,05	100,00%	671,46	0,8	253,64
				R-10	317,45	317,45	100,00%		0,8	253,96
				R-6	315,88	36,97	11,70%		0,8	29,58
A-5	200,37	2.003,67	19,03%	R-11	318,05	318,05	100,00%	2.003,67	0,8	254,44
				R-12	318,76	318,76	100,00%		0,8	255,01
				R-13	319,46	319,46	100,00%		0,8	255,57
				R-14	319,25	319,25	100,00%		0,8	255,40
				R-15	320,85	320,85	100,00%		0,8	256,68
				R-16	321,56	321,56	100,00%		0,8	257,24
				R-17	322,26	85,75	26,61%		0,8	68,60

A-6	23,08	230,81	2,19%	R-17	322,26	230,81	71,62%	230,81	0,8	184,65
A-7	9,86	98,56	0,94%	R-6	315,88	98,56	31,20%	98,56	0,8	78,85
A-8	34,67	346,74	3,29%	R-18	322,96	322,96	100,00%	346,74	0,8	258,36
				R-19	323,53	23,78	7,35%		0,8	19,02
A-9	59,86	598,56	5,69%	R-20	323,91	323,91	100,00%	598,56	0,8	259,13
				R-21	324,30	274,65	84,69%		0,8	219,72
A-10	115,98	1.159,78	11,02%	R-1	250,02	56,08	22,72%	1.159,78	0,8	45,45
				R-23	1.103,70	1.103,70	100,00%		0,8	882,96
A-11	17,96	179,58	1,71%	R-8	316,66	75,00	23,64%	179,58	0,8	59,89
				R-17	322,26	5,83	1,77%		0,8	4,55
				R-19	323,53	36,83	11,34%		0,8	29,34
				R-21	324,30	49,80	15,31%		0,8	39,72
				R-27	297,98	12,13	4,02%		0,8	9,58
A-12	17,10	171,00	1,62%	R-6	315,88	107,09	33,90%	171,00	0,8	85,67
				R-27	297,98	63,91	21,45%		0,8	51,13
A-13	62,43	624,29	5,93%	R-26	481,70	481,70	100,00%	624,29	0,8	385,36
				R-27	297,98	142,59	47,85%		0,8	114,07

A-14	106,87	1.068,71	20,30%	R-24	431,11	431,11	100,00%	1.068,71	0,8	344,89
				R-25	271,78	271,78	100,00%		0,8	217,42
				R-22	325,53	325,53	100,00%		0,8	260,42
				R-8	316,66	40,29	12,72%		0,8	32,23
				R-30	443,62	443,62	100,00%	1.068,71	0,8	354,90
				R-27	297,98	79,50	26,68%		0,8	63,60
				R-28	270,30	270,30	100,00%		0,8	216,24
				R-29	275,29	275,29	100,00%		0,8	220,23
A-15	26,31	263,07	2,50%	R-19	323,53	263,07	81,31%	263,07	0,8	210,45
	1.052,83	10.528,28	100,00%		10.528,28	10.528,28		10.528,28		8.422,62

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

La red viaria preexistente se concreta en la calle Levante y parte de la calle Levante al lindero norte del ámbito de la UE-56.

La red viaria prevista se concreta en la zona verde determinada por las NNSS, con su uso compatible para red viaria grado 1º y 2º, con destino a dar acceso a las fincas resultantes números 27, 28,29 y 30. Siendo una obra civil de prolongación de la carretera de acceso a la A-3 desde la calle de la Encomienda en suelo urbano consolidado, cerrando la trama urbana al Sur del municipio.

La zona verde de uso público con destino a construcción de parque periurbano y de obligatoria cesión gratuita, se justifica proveniente de lo ordenado por las NNSS como zona verde privada, con la cesión de 1.263,39.-m2 como mínimo de los estándares de zona verde conforme obliga el artículo 36.6. de la Ley 9/2001, y el resto de zona verde privada 6.918,2.-m2 con la futura compensación de la patrimonialización del valor de dicha zona según valoración del técnico municipal de fecha 24 de octubre de 2.017, que hace resultar la siguiente cuenta de liquidación provisional para la totalidad de propietarios de las fincas resultantes de la reparcelación, operando en la equidistribución de beneficios y cargas necesaria.

No actuando por tanto como indemnización objeto de resarcimiento sino valor a favor de los propietarios en el proceso reparcelatorio por la obtención de la zona verde como dotación pública de interés general. Materializando por otro lado el aprovechamiento urbanístico de cada uno de los propietarios de parcelas aportadas a la reparcelación conforme a la normativa vigente.

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

Usos		Superficie de suelo (m ²)
Lucrativo	EAU-2	10.528,28
No Lucrativo	Esp. Libres y Z. Verdes	8.181,61
	Red Viaria	2.329,89
Total UE-56		21.039,78

Materializando la sustitución de los caminos preexistentes en la minoración de la superficie de cesión conforme al artículo 47.3 del RGU:

Usos		Superficie desuelo (m ²)
Lucrativo	EAU-2	10.528,28
No Lucrativo	Esp. Libres y Z. Verdes	8.181,61
	Red Viaria	1.738,27
Total UE-56		20.448,16

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

El resultado de la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés conforme al 96.3 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, se corresponde con la adjudicación de fincas de resultado que son adscritas proporcionalmente a todos los propietarios de parcelas aportadas de forma coherente con sus derechos materializables respecto del aprovechamiento del ámbito de la UE-56, una vez realizado el proceso reparcelatorio y obtenida la equidistribución de beneficios y cargas.

Así, debidamente monetarizado el aprovechamiento urbanístico en virtud de la valoración de las unidades de aprovechamiento, se procede por el sistema de Cooperación y en virtud del Decreto de Alcaldía, sometido posteriormente al Pleno del Ayuntamiento para la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación.

Debido a ello, la materialización en fincas resultantes, del 10% del aprovechamiento urbanístico obligatorio de cesión gratuita al Ayuntamiento será proporcional en todas y cada una de las parcelas resultantes, con el fin de poder realizar la compensación del pago de la monetarización, en virtud de la obtención de la zona verde privada destinada a parque público periurbano, correspondiendo a cada uno de los propietarios de fincas aportadas, su derecho materializable de aprovechamiento urbanístico en la UE-56, tanto por la superficie de su parcela aportada, como de su obligación de cesión y posterior monetarización –compensación, resultando la cuenta de liquidación provisional.

Así,

Parcelas resultantes		Valor u.a. (unitario)	Valor económico aprovechamiento parcela resultante	Supf. 10% cesión materializable	Valor monetización 10% a.u. cesión
Nº	Supf. M ²	€/m ²	Euros (€)	M ²	Euros (€)
R-1	250,02	79,99	19.999,10	25,00	1.999,91
R-2	313,94	79,99	25.112,06	31,39	2.511,21
R-3	314,64	79,99	25.168,05	31,46	2.516,81
R-4	315,06	79,99	25.201,65	31,51	2.520,16
R-5	315,48	79,99	25.234,45	31,55	2.523,44
R-6	315,88	79,99	25.267,24	31,59	2.526,72
R-7	316,27	79,99	25.297,64	31,63	2.529,76
R-8	316,66	79,99	25.329,63	31,67	2.532,96
R-9	317,05	79,99	25.360,03	31,70	2.536,00
R-10	317,45	79,99	25.392,83	31,75	2.539,28
R-11	318,05	79,99	25.440,82	31,81	2.544,08
R-12	318,76	79,99	25.497,61	31,88	2.549,76
R-13	319,46	79,99	25.552,81	31,95	2.555,28
R-14	319,25	79,99	25.536,81	31,93	2.553,68
R-15	320,85	79,99	25.664,79	32,09	2.566,48
R-16	321,56	79,99	25.721,58	32,16	2.572,16
R-17	322,26	79,99	25.777,58	32,23	2.577,76
R-18	322,96	79,99	25.833,57	32,30	2.583,36
R-19	323,53	79,99	25.878,36	32,35	2.587,84
R-20	323,91	79,99	25.909,56	32,39	2.590,96
R-21	324,3	79,99	25.940,76	32,43	2.594,08

Parcelas resultantes		Valor u.a. (unitario)	Valor económico aprovechamiento parcela resultante	Supf.10% cesión materializable	Valor monetización 10% a.u. cesión
R-22	325,53	79,99	26.038,34	32,55	2.603,83
R-23	1.103,70	79,99	88.284,96	110,37	8.828,50
R-24	431,11	79,99	34.484,49	43,11	3.448,45
R-25	271,78	79,99	21.739,68	27,18	2.173,97
R-26	481,7	79,99	38.531,18	48,17	3.853,12
R-27	297,98	79,99	23.835,42	29,80	2.383,54
R-28	270,3	79,99	21.621,30	27,03	2.162,13
R-29	275,29	79,99	22.019,65	27,53	2.201,96
R-30	443,62	79,99	35.485,16	44,36	3.548,52
Total	10.528,28	79,99	842.157,12	1.052,83	84.215,71
R-31		-	-		
R-EL/ZV	1.002,79				
R-32					
R-EL/ZV	6918,22				
R-33		-	-		
R-SV1	2.329,89				
R-34		-	-		
R-SV2	260,6				

3.4.3. Fincas resultantes:

En primer lugar señalamos por unidad de aprovechamiento lucrativo la superficie de las parcelas resultantes, para con posterioridad adjudicar a cada finca aportada el aprovechamiento materializable en adjudicación de cada parcela resultante, indicando que en todas ellas y dado el objeto de la obtención de la zona verde pública como objeto de cesión, así como la monetarización del 10% de aprovechamiento municipal de cesión, junto con la valoración que se materializa de las zonas verdes privadas según NNSS.

Parcelas resultantes		Valor u.a. (unitario)	Valor económico aprovechamiento parcela resultante
Nº	Supf. M2	€/m2	Euros (€)
R-1	250,02	79,99	19.999,10
R-2	313,94	79,99	25.112,06
R-3	314,64	79,99	25.168,05
R-4	315,06	79,99	25.201,65
R-5	315,48	79,99	25.234,45
R-6	315,88	79,99	25.267,24
R-7	316,27	79,99	25.297,64
R-8	316,66	79,99	25.329,63
R-9	317,05	79,99	25.360,03
R-10	317,45	79,99	25.392,83
R-11	318,05	79,99	25.440,82
R-12	318,76	79,99	25.497,61
R-13	319,46	79,99	25.552,81
R-14	319,25	79,99	25.536,81
R-15	320,85	79,99	25.664,79
R-16	321,56	79,99	25.721,58
R-17	322,26	79,99	25.777,58

Parcelas resultantes		Valor u.a. (unitario)	Valor económico aprovechamiento parcela resultante
R-18	322,96	79,99	25.833,57
R-19	323,53	79,99	25.878,36
R-20	323,91	79,99	25.909,56
R-21	324,3	79,99	25.940,76
R-22	325,53	79,99	26.038,34
R-23	1.103,70	79,99	88.284,96
R-24	431,11	79,99	34.484,49
R-25	271,78	79,99	21.739,68
R-26	481,7	79,99	38.531,18
R-27	297,98	79,99	23.835,42
R-28	270,3	79,99	21.621,30
R-29	275,29	79,99	22.019,65
R-30	443,62	79,99	35.485,16
Total	10.528,28	79,99	842.157,12
R-31 R-EL/ZV	1.002,79	-	-
R-32 R-EL/ZV	6918,22		
R-33 R-SV1 R-34 R-EL/ZV	2.329,89 260,60	-	-