DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cobeña en fecha 22 de septiembre de 2022 y que del mismo se han eliminado los datos personales del Anexo V que contiene las Certificaciones registrales de dominio y cargas.

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR SAU-3 "LA ESTACIÓN" DE LAS NNSS DE COBEÑA

DOCUMENTO I TEXTOS

> Junio 2022 COBEÑA (MADRID)

Propiedad JUNTA DE COMPENSACIÓN SAU-3 "LA ESTACION" DE COBEÑA







ÍNDICE

DOCUMENTO I TEXTOS	4
CAPÍTULO I ALCANCE, ÁMBITO, FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PROYECTO	4
CAPÍTULO II CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	5
CAPÍTULO III PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	6
CAPÍTULO IV PROPIETARIOS Y OTROS INTERESADOS QUE DEBEN SER NOTIFICADOS I	
EXPEDIENTE.	
CAPÍTULO V- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	
FINCA APORTADA N° 1 (Finca registral 5.053)	
FINCA APORTADA Nº 2 (Finca registral 726)	20
FINCA APORTADA Nº 3 (Finca registral 5.959)	
FINCA APORTADA N° 4 (Finca registral 5.957)	
FINCA APORTADA Nº 6 (Finca registral 5.082)	
FINCA APORTADA N° 7 (Finca registral 2.102)	
FINCA APORTADA Nº 7 BIS (SIN INMATRICULAR)	29
FINCA APORTADA N° 8 (Finca registral 1.003)	31
FINCA APORTADA Nº 8 BIS (SIN INMATRICULAR)	
FINCA APORTADA N° 9 (Finca Registral 1.475)	
FINCA APORTADA N 7 bis join invivinicotary	
FINCA APORTADA N° 11 (Finca registral 1.677)	
FINCA APORTADA Nº 12 (Finca registral 1.908)	
FINCA APORTADA Nº 13 (Finca registral 1.426)	
FINCA APORTADA Nº 14 (Finca registral 2.354)	
FINCA APORTADA Nº 14 BIS (SIN INMATRICULAR)	
FINCA APORTADA N° 16 (Finca registral 2.091)	
FINCA APORTADA N° 16 BIS (Finca registral 7015)	
FINCA APORTADA Nº 17 (Finca registral 2.757)	
FINCA APORTADA N° 17 BIS (Finca registral 6998)	
FINCA APORTADA № 18 (Finca registral 2.758)	
FINCA APORTADA Nº 18 BIS (Finca registral 6997)	
FINCA APORTADA N° 19B (Finca registral 2.247)	
FINCA APORTADA N° 20 (Finca registral 147)	
FINCA APORTADA N° 21 (Finca registral 5.080)	69
CAMINOS PÚBLICOS	
CAPÍTULO VI- RESUMEN DE FINCAS APORTADAS	72
CAPÍTULO VI1. TABLA-RESUMEN (POR ORDEN DE APARICIÓN):	73
CAPÍTULO VI 2. TABLA-RESUMEN (POR PROPIETARIO)	
CAPÍTULO VII AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL	
CAPÍTULO VIII CRITERIOS DE LA REPARCELACIÓN	
CAPÍTULO IX DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES	
PARCELA TC-1 PARCELA RU-1 (P1.1)	
PARCELA RU-1 (P1.2)	
PARCELA RU-1 (P1.3)	
PARCELA RU-1 (P1.4)	89
PARCELA RU-1 (P1.5)	
PARCELA RU-1 (P1.6)	
PARCELA RU-1 (P1.7)	
PARCELA RU-1 (P1.9)	
PARCELA RU-1 (P1.10)	
PARCELA RU-1 (P1.11)	



PARCELA RU-1 (P1.12)	97
PARCELA RU-1 (P-2)	98
PARCELA RU-2	99
PARCELA RU-3	100
PARCELA RU-4 (P1)	101
PARCELA RU-4 (P2)	102
PARCELA RU-4 (P3)	103
PARCELA RU-4 (P4)	104
PARCELA MB-VL-1 (P1)	
PARCELA MB-VL-1 (P2)	
PARCELA MB-VL-1 (P3)	
PARCELA MB-VL-2	
PARCELA MB-VP (P1)	
PARCELA MB-VP (P2)	
PARCELA MB-VP (P3)	
PARCELA RG-ZV (1)	
PARCELA RG-ZV (2)	
PARCELA RL-ZV	
PARCELA RG-EQ (1)	
PARCELA RG-EQ (2)	
PARCELA RSM-VP	
PARCELA RSM-INF (1)	
PARCELA RSM-INF (2)	
PARCELA CT-1	
PARCELA CT-2 PARCELA CT-3	
RED VIARIA	
CAPÍTULO X RESUMEN ADJUDICACIONES	
CAPÍTULO XI CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	
CAPÍTULO XII SALDOS EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	135
CAPÍTULO XIII ADJUDICACIONES	137
XIII 1. FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE ADJUDICACIONES LUCRATIVAS:	
XIII 2. ADJUDICACIONES DE PARCELAS NO LUCRATIVAS (CESIÓN DE REDES):	
XIII 3. RELACIÓN DETALLADA DE ADJUDICACIONES POR ADJUDICATARIO.	148
XIII 4. CORRELACIÓN DE FINCAS	150
CAPÍTULO XIV OPERACIONES REGISTRALES QUE SE SOLICITAN	
CAPÍTULO XV ANEXOS	
ANEXO I Ficha Resumen de Ordenación y Gestión del Sector	153
ANEXO II Escritura de constitución de la Junta de Compensación otorgada el 12/09/2007 con las Bases de	
Actuación y de los Estatutos de la Junta de Compensación.	154
ANEXO III Modificaciones Bases de Actuación y Estatutos aprobada por la Junta de Gobierno Local del	1.55
Ayuntamiento de Cobeña el 03/06/2021	155
ANEXO IV Certificado del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.	
ANEXO V Certificaciones registrales de dominio y cargas.	
ANEXO VI Informe valoración "ua"	
DOCUMENTO II CÉDULAS URBANÍSTICAS	
DOCHAFAITO III. DI ANOS	1/0



DOCUMENTO L. TEXTOS

CAPÍTULO I.- ALCANCE, ÁMBITO, FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PROYECTO.

Se redacta el presente Proyecto de Reparcelación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) con la finalidad de materializar las previsiones contenidas en el Plan Parcial aprobado en desarrollo de la ordenación prevista para el Sector de suelo urbanizable denominado Sector SAU 3 "La Estación" que aparece delimitado en las Normas Subsidiarias del término municipal de Cobeña (Madrid) con la finalidad de transformar jurídicamente las fincas y derechos afectados por la actuación urbanística.

El Proyecto se adecúa a las determinaciones urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeña aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 10 de octubre de 1995 y modificadas puntualmente en virtud de la Modificación Puntual de las NNSS de Cobeña Ampliación Oeste, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 26 de agosto de 1999 (BOCM de 13 de septiembre de 1999).

Asimismo, el Proyecto se adecúa a las determinaciones contenidas en el Plan Parcial de Ordenación del Suelo Apto para Urbanizar número 3 "La Estación" (en adelante, Plan Parcial), que fue aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 24 de abril de 2007, publicándose dicho acuerdo en el BOCM nº 144 de fecha 19 de junio de 2007 y posterior subsanación en el BOCM nº 151 de fecha 27 de junio de 2007. Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial fueron publicadas en el BOCM nº 255 de fecha 26 de octubre de 2007 en virtud de los señalado en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se adjunta como ANEXO I, Ficha Resumen de Ordenación y Gestión del Sector.

La formulación de este proyecto se realiza a instancias de la Junta de Compensación, con N.I.F V85214906 y domicilio en Madrid, calle Quintanavides, nº 13, Parque Empresarial Vía Norte, Edificio 1, Planta 2, CP 28050, cuyas Bases de Actuación y Estatutos fueron aprobados definitivamente por acuerdo del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cobeña de fecha 5 de julio de 2007 y fue constituida en escritura pública autorizada por el notario de Villaviciosa de Odón, don Luis Morales Rodriguez el día 12 de septiembre de 2007, con el número 3.243 de su protocolo.

Se une como **ANEXO II** copia de la escritura de constitución de la Junta de Compensación y copia de las escrituras de adhesión y, como **ANEXO III**, Modificación de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cobeña celebrada el 3 de junio de 2021..

La Junta de Compensación consta inscrita con fecha 15 de enero de 2008 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, con el número de Inscripción 1.260, a los Folios 24 y 24 Vuelto del Libro 45 y a los Asientos nº 78/2020 y 37/2021.

Se une como **ANEXO IV** certificado emitido por el Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid.

La tramitación del Proyecto de Reparcelación se sujeta al procedimiento establecido en el artículo 88 de la LSCM y en los artículos 101 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU).



CAPÍTULO IL- CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El contenido del Proyecto de Reparcelación se compone de tres (3) documentos y se ajusta a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Plan Parcial de Ordenación, en el RGU, en el Real Decreto 1093/1997 y en el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, conteniendo información sobre los siguientes aspectos:

DOCUMENTO I.-

- Relación de los propietarios de fincas y aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria.
- Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y aprovechamientos incluidos en el sector
 o adscritos a éste, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre
 las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.
- Especificación, respecto de cada finca de origen, de las modificaciones que se produzcan en su descripción o titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieran con los del Proyecto de Reparcelación.
- Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas en el mismo a los titulares de las primeras.
- Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o cancelación.
- Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución.
- Determinación de la cuota que se atribuye a cada una de las fincas de resultado en la Cuenta Liquidación Provisional.
- Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.
- Documentación Anexa:
 - o Anexo I Ficha Resumen de Ordenación y Gestión del SAU
 - Anexo II Escritura de constitución de la Junta de Compensación y adhesiones que incorpora las Bases y Estatutos que rigen la Junta.
 - o Anexo III Modificación de Bases y Estatutos aprobada en Junio 2021
 - o Anexo IV Certificado del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
 - o Anexo V Certificaciones registrales de dominio y cargas.
 - o Anexo VI Informe valoración unidad de aprovechamiento.

DOCUMENTO II.-

Cédulas urbanísticas de las fincas resultantes con representación gráfica expresándose las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

DOCUMENTO III.-

Documentación gráfica del Proyecto que incluye los siguientes planos:

- o Plano 1 Situación, Emplazamiento y Ortofoto S/E
- o Plano 2: Estado Actual, Topográfico y Delimitación. Esc. 1:1000
- o Plano 3: Zonificación Plan Parcial. Esc. 1:1000
- o Plano 4: Fincas Aportadas. Esc. 1:1000



- Plano 5: Agrupación instrumental. Esc. 1:1000
- o Plano 6: Fincas de Resultado. Esc. 1:1000
- o Plano 7: Superposición. Esc. 1:1000
- Plano 8: Afección de la conducción de refuerzo ramal este tramo Valdeolmo-Ajalvir DN 600 mm. Esc. 1:1000

CAPÍTULO III.- PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1.- Linderos, superficie del sector y superficie a efectos reparcelatorios:

El Sector SAU 3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeña (Madrid) está situado al Oeste del casco consolidado y sus límites son los siguientes:

- Al Norte, carretera M-103 a Algete;
- Al Sur Camino del Barco, cuyo eje le separa del SAU4 y SAU5A;
- Al Noreste, con Camino del Molino cuyo eje le separa de los SAUS 1 y 2;
- Al Este, con la Unidad de Ejecución UE-3 Calle de la Barca.

La delimitación se recoge en el Plano 2 "Delimitación y estado actual".

El Plan Parcial aprobado el 24 de abril de 2007 contempla la delimitación del Sector de conformidad y establece que la superficie total del mismo es de 157.817,60 m².

Sin embargo, para la elaboración de este documento, se solicitó información gráfica a la Dirección General de Carreteras para la correcta delimitación de la Carretera M-103 de conformidad con los límites de la expropiación que se había llevado a cabo por la Comunidad de Madrid para la ejecución de esta carretera y, a resultas de dichas comprobaciones, se comprobó que parte de la superficie ya adquirida por título de expropiación se había incluido dentro de la delimitación del SAU-3. En el Plan Parcial se contempla una franja que bordea el sector por su extremo más septentrional destinada a Red pública supramunicipal de protección de la carretera M-103 de cesión a la Comunidad de Madrid. Tras las comprobaciones llevadas a cabo se constata que parte de dicha superficie ya ha sido adquirida por título de expropiación por la Dirección Gral. de Carreteras de la Comunidad de Madrid, por lo que no resulta necesario ceder a la Comunidad de Madrid la superficie de la que ya es titular.

A la vista de lo señalado en el Plan Parcial en el que en todo momento se indica que la Carretera M-103 se sitúa al norte del Sector y, por tanto, fuera del mismo y de lo preceptuado en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, en el que se establece lo siguiente:

"Art. 7- Normas de interpretación.

- a) Las determinaciones del presente Plan Parcial, tanto gráficas, como escritas, se interpretarán teniendo en cuenta, tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, como la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social económica del momento en que se hayan de materializar.
- b) Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor). Si surgieran contradicciones entre las superficies medidas sobre plano y las reales ("in situ") prevalecerán estas últimas, aplicándose los coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta."

Al amparo de dicha previsión, se procede a reajustar el límite norte del ámbito reparcelable de conformidad con la información gráfica de la superficie expropiada por la Comunidad de Madrid a fin



de excluir del proyecto de reparcelación la superficie ya obtenida por título de expropiación para la ejecución de la carretera.

A resultas de este reajuste del límite norte, la superficie del ámbito objeto de reparcelación se ve reducida en 1.463,90 m², por lo que la superficie total del Sector pasa a ser de 156.353,70 m², de la que 2.343,32 m² se corresponden con caminos de titularidad municipal.

No existen edificaciones o plantaciones en el Sector. Sin embargo, existe una infraestructura subterránea en las fincas que fueron expropiadas por el Canal de Isabel II para la ejecución del Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña.

2.- Determinaciones de las Normas Subsidiarias:

Las determinaciones urbanísticas son las que figuran en la Ficha de Condiciones de desarrollo del Sector, complementadas con las derivadas de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y con las determinaciones derivadas del Plan Parcial aprobado en el ámbito.

El Sector delimitado constituye su propia área de reparto independiente a efectos de equidisbribución de beneficios y cargas.

Su uso principal o uso global es el residencial.

El aprovechamiento unitario del Sector es de 0,32 m2t/m2s homogeneizados respecto al uso global residencial.

3.- Determinaciones del Plan Parcial. Zonificación:

El Plan Parcial prevé un total de 367 unidades de vivienda, de las que 76 viviendas se destinan a viviendas de protección pública, cumplimentando así el 20% requerido en la Ficha de Condiciones de las Normas Subsidiarias de Cobeña.

El coeficiente de edificabilidad del Sector es de 0,3199 m2/m2, inferior al aprovechamiento unitario fijado por las NNSS para el Sector en 0,32.

El aprovechamiento total se distribuye según los siguientes usos lucrativos y tipologías:

Zona 1. Residencial unifamiliar (RU):

1.- Definición.-

La ordenanza es de aplicación a las manzanas situadas en la banda Noroeste del Sector servidas por viarios Este-Oeste adaptados, en la mayor medida posible, a las pendientes naturales.

La ordenanza se corresponde a la 3 grado 1.o de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes en Cobeña, excepto en lo que se refiere a la parcela mínima y la edificabilidad, que será la derivada de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

2.- Localización.-

Manzanas RU1, RU2, RU3 y RU4 señaladas en el plano Plano 3 de Zonificación.



3.- Tipologías:

- Vivienda unifamiliar pareada o en hilera.
- Conjuntos de viviendas agrupadas, que compartan elementos comunes superficiales (jardines, piscinas y otras zonas comunes) o subterráneos (garajes).

5. Parcela mínima.-

A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 250 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 6 metros de diámetro.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privada o estar formada por una parte privativa y otra, con carácter de participación proindivisa en zonas comunes del conjunto, si se opta por esta modalidad de ordenación, no siendo la parte privativa menor de 180 metros cuadrados.

El resto de determinaciones son las que se contienen en el artículo 21 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector.

Zona 2. Residencial colectiva (MB):

1.- Definición.-

Corresponde a las manzanas MB/VL1, MB/VL2, MB/VP1, situadas con fachada al camino del Barco, en que se localizan minibloques destinados a vivienda colectiva libre (VL) y protegida (VP). La ordenanza se corresponde con la 6 grado 1.0 de las Normas Subsidiarias vigentes, excepto en lo que se refiere a edificabilidad, que será la derivada de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

2.- Ámbito y número de viviendas.-

La aplicación de la presente ordenanza se refiere a las manzanas (MB) señaladas en el plano de zonificación en cada una de las cuales el número de viviendas a construir y su régimen será el siguiente:

MB/VL1: 99 viviendas libres MB/VL2: 75 viviendas libres

2MB/VP1: 76 viviendas con algún tipo de protección pública

Total: 250 viviendas



3.- Tipologías.-

Conjuntos de minibloques de cuatro plantas (B + 3) que, a su vez, comparten elementos superficiales (jardines, piscinas y otras zonas comunes) o subterráneos (garajes y servicios comunes) en régimen proindiviso.

4.- Parcela mínima. -

A efectos de divisiones o segregaciones posibles a efectuar en las manzanas señaladas en los planos de ordenación, la parcela mínima adscrita reunirá las siguientes condiciones:

- Superficie: la superficie mínima de parcela adscrita será de 600 metros cuadrados.
- Forma de la parcela: su forma será tal que permita la inscripción de un círculo de 20 metros de diámetro mínimo.
 - Frente mínimo a vía pública: 20 metros

El resto de determinaciones son las que se contienen en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector.

Zona 3. Terciario comercial (TC):

1.- Definición.- Corresponde a la parcela reservada en la ordenación para dotar al ámbito y su entorno de un centro comercial de barrio de mediano tamaño. (TC1). La ordenanza es similar a la 7 de las Normas Subsidiarias vigentes. En todo lo no especificado en la ordenanza, regirá lo indicado en la aludida ordenanza 7 de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.- Localización. -

Manzana (TC1) señalada en los planos de ordenación.

3. Tipologías. -

Compacta con predominio de plantas a nivel de fácil acceso al usuario.

4. Parcela mínima. -

A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 6 metros de diámetro.

El resto de determinaciones son las que se contienen en el artículo 23 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector.

Zona 4.—Espacios libres de uso y dominio público (EL. PB):

1. Definición. -

Corresponde al suelo libre de edificación que en la ordenación se reserva para ser ajardinada y tratada según su destino de zona verde. La ordenanza es similar a la 9 de las Normas Subsidiarias



vigentes. En caso de omitirse cualquier condición será de aplicación la ordenanza 9 de las Normas Subsidiarias a que se alude

- 2. Localización. -
- 2.A) Banda paralela a la M-103 entre esta carretera y el viario del Sector cuya afección acústica es menor de 55 dba.
- 2.B) Plaza prevista en la modificación de las Normas Subsidiarias de Cobeña 1999 como reserva para estación de ferrocarril.
 - 2.C) Banda colindante con la M-103 cuya afección acústica es mayor de 55 dba.
 - 3. Condiciones de uso.-
 - Uso principal: libre público con tratamiento ajardinado.
- Usos compatibles: quioscos o similares supeditados a licencia municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:
 - Ocupación: 0,5 por 100.
 - Altura máxima: 4 metros.
 - Edificabilidad: 0,5 m2/100 m2.

Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre, previa concesión del derecho de superficie del suelo público en caso de iniciativas privadas.

— Usos prohibidos: depósitos de agua, de gas y otros elementos similares.

El resto de determinaciones son las que se contienen en el artículo 24 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector.

Zona 5.—Equipamientos públicos (EQ. PB):

1. Definición.

Corresponde a la zona destinada a acoger aquellos equipamientos necesarios al servicio de la población, cuyo suelo es de cesión al Ayuntamiento dado su carácter público. En todo lo que no quede recogido en la ordenanza del Plan Parcial será de aplicación la ordenanza 10 de las Normas Subsidiarias.

2. Ámbito.

Manzanas señaladas en el plano de zonificación como (RGEQ).

3. Tipologías.

Edificaciones aisladas rodeadas de espacios libres.

— Uso genérico: equipamiento público.

No se pormenorizan los tipos de dotación, siendo decisión municipal, la elección del uso específico dentro de la gama posible de equipamientos comunitarios, apreciando la conveniencia de cualquiera de ellos en función de las condiciones sociales y de interés público en cada momento.



En todo caso, cuando vayan a realizarse en la zona colindante con la Unidad de Ejecución 3 las edificaciones correspondientes a plaza de toros, los proyectos referentes a dicha actuación deberán ser acompañados de los estudios acústicos procedentes, donde se señalarán las medidas correctoras necesarias para que sigan cumpliendo los niveles máximos de inmisión establecidos en la normativa vigente de aplicación.

El resto de determinaciones son las que se contienen en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector.

Zona 6. Red viaria (RV):

1. Definición.

Corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación entre las diferentes manzanas formadas en el ámbito, así como entre este y su entorno próximo. La red viaria, que incluye tanto calzadas y aparcamientos, como aceras para el tránsito peatonal, es de carácter general y local y de uso público.

2. Consideraciones específicas.

En la red viaria solamente se permite la instalación de mobiliario urbano y alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal y cabinas telefónicas.

Cualquier elemento o instalación de los previstos en el párrafo anterior se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación rodada o peatonal, ni el aparcamiento de vehículos previstos en superficie.

El resto de determinaciones son las que se contienen en el artículo 26 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector.

Zona 7. Centros de transformación (CT):

1. Definición.

Se corresponde con las zonas que pudiesen ser necesarias para la distribución de energía eléctrica, según normas de la compañía suministradora.

2. Localización.

Zonas definidas para este uso en los planos de ordenación.

3. Condiciones particulares.

La edificabilidad que pudieran representar los Centros de Transformación no seran computadas a efectos urbanísticos dentro del aprovechamiento total asignado al ámbito. De cara a un menor impacto visual se tenderá a soluciones enterradas o semienterradas.

El resto de determinaciones son las que se contienen en el artículo 27 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector.



4.- Cuadro resumen de superficies según Zonas de Ordenanza del Plan Parcial:

Cada superficie edificable se homogeneizará mediante la aplicación del coeficiente de ponderación de cada uso en relación con el uso característico del Sector.

Los coeficientes señalados en el artículo 9.4 Bis de las Normas Subsidiarias de Cobeña son los siguientes:

Uso Residencial Vivienda Libre: 1 Uso Residencial Vivienda Protegida: 0,8

- Uso Terciario-Comercial: 1,04

Uso pormenorizado (zona)		Suelo (m²)	ε (m²c/m²)	M ² c
Residencial unifamiliar	RU	32.668,40	0,7993	26.111,84
Residencial colectiva (minibloque) vivienda libre.	MB (VL)	14.594,80	1,20	17.513,76
Residencial colectiva (minibloque) vivienda protegida	MB (VP)	5.596,90	1,20	6.716,28
Terciario comercial	TC	2.888,10	0,5	1.444,05
TOTAL		55.748,20		51.785,93

Fuente: Plan Parcial del SAU 3 "La Estación" de Cobeña. Página 48 de la Memoria.

VP: Vivienda protección pública

VL: Vivienda libre

Como se ha indicado en el apartado 1 del Capítulo III, el reajuste del límite norte del ámbito supone la disminución de la superficie total aportada en -1.463,90 m²s y, por tanto, una disminución del aprovechamiento del Sector en -467,27 uas y una disminución de la edificabilidad en -479,02 m²t, por lo que siendo igual la superficie lucrativa ello conlleva una disminución de los coeficientes de edificabilidad a fin de que ésta sea igual o inferior al coeficiente del aprovechamiento tipo aplicable según el Plan Parcial aprobado de 0,32 m²tutc/m²s. En consecuencia, los parámetros que resultan de la disminución de superficie manteniendo el Aprovechamiento previsto en el Plan Parcial, son los siguientes:

USO PORMENORIZADO		Suelo (m2s)	Ed (m2c/m2)	M2c
Residencial Unifamiliar	RU	32.668,40 m ² s	0,7920	25.872,16 m ² e
Residencial Colectiva				
(minibloque)	MB			
VIVIENDA LIBRE	(VL)	14.594,80 m²s	1,1889	17.351,51 m ² e
Residencial Colectiva				
(minibloque)	MB			
VIVIENDA PROTEGIDA	(VP)	5.596,90 m²s	1,1889	6.654,41 m ² e
Terciario Comercial	TC	2.888,10 m ² s	0,4947	1.428,83 m ² e

TOTAL LUCRATIVO 55.748,20 m²s 51.306,91 m²e



Zonificación	Nº Viv	m ² s	Edf m²t	Coef Pond	uas
Parcela RU-1	18 viv	4.822,60 m ² s	3.819,32 m ² t	1,00	3.819,32 uas
Parcela RU-2	48 viv	12.393,10 m ² s	9.814,87 m ² t	1,00	9.814,87 uas
Parcela RU-3	34 viv	8.911,10 m ² s	7.057,26 m ² t	1,00	7.057,26 uas
Parcela RU-4	26 viv	6.541,60 m ² s	5.180,70 m ² t	1,00	5.180,70 uas
Parcela MB VL-1	99 viv	8.287,40 m ² s	9.852,75 m ² t	1,00	9.852,75 uas
Parcela MB VL-2	75 viv	6.307,40 m ² s	7.498,76 m ² t	1,00	7.498,76 uas
Parcela MB VP-1	76 viv	5.596,90 m ² s	6.654,41 m ² t	0,80	5.323,53 uas
Parcela Terciario-Com		2.888,10 m ² s	1.428,83 m ² t	1,04	1.485,99 uas
TOTALES	376 viv	55.748,20 m ² s	51.306,91 m²t]	50.033,18 uas

5.- Sistema de actuación:

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeña establecen como sistema de actuación para el Sector el sistema de compensación.

Como ya hemos señalado, se aporta como Anexo II copia de la escritura pública autorizada por el notario de Villaviciosa de Odón, don Luis Morales Rodriguez el día 12 de septiembre de 2007, con el número 3.243 de su protocolo, por la que se constituyó la Junta de Compensación del SAU-3 "LA ESTACIÓN", con N.I.F V85214906 y cuyo domicilio actual es el sito en calle Quintanavides, nº 13, Parque Empresarial Vía Norte, Edificio 1, Planta 2, CP Madrid-28050.

Forman parte de la Junta de Compensación todos los propietarios incluidos en el ámbito, bien sea por haber otorgado la escritura fundacional, bien por haber adquirido los inmuebles de los propietarios originarios en virtud del principio de subrogación legal.

Asimismo, se remiten copias de las escrituras de adhesión otorgadas por:

- D^a Carmen Julián Moreno (hoy Landcompany 2020 S.L.)
- Da Clara Magariños (20/12/2007)
- Canal de Isabel II, S.A.(11/05/2021)



6.- Redes públicas:

Los suelos de cesión destinados a Redes Públicas que se deben ceder por los propietarios del ámbito de conformidad con lo señalado en el artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, son los siguientes:

TIPO DE RED PUBLICA			SUPERFICIES (m²) DE CESION					
			Supramunic.	General	Local	Total		
A) Infraestructuras		caciones de Reserva y ón acústica de la	13.389,40			51.974,4		
A) Infrae	A1) <u>Viario es</u> Calles d de secci	le 16, 22 y 25 m		38.585,00				
ientos	B1) Zona ve	erde		15.250,10	7.776,5			
B) Equipamientos	B2) Equip. F	<u>Público</u>		15.661,00		38.687,6		
vicios	C1) <u>Viario local</u> (parking y accesos)				7.832.00	11.299,40		
(parking y accesos) (C2) <u>Vivienda Pública</u>		3.467,40		7.552,00	11.230,10			
		TOTAL	16.856,80	69.496,10	15.608,50	101.961,40		

*.- De conformidad con lo señalado en el apartado 1º del Capítulo III, se disminuye la superficie que es objeto de cesión destinada a redes supramunicipales en -1.463,90 m²s ya que dicha superficie queda fuera del ámbito de la reparcelación al haber sido ya objeto de adquisición por la Comunidad de Madrid.

En el Plan Parcial que se ejecuta se prevé la cesión al Ayuntamiento de tres parcelas independientes con una superficie total de 108 m2 para albergar los Centros de Transformación, con una superficie de 36,00 m2 cada uno (*vid.* "Otros suelos de cesión" del Plano de 01 de "Zonificación y Áreas de Cesión") pero esta superficie resulta insuficiente para albergar un CT subterráneo, ya que la superficie mínima que se precisa en estos casos es de 46,00 m².

A fin de dar cabida a los CTs subterráneos que es necesario prever, se constituyen y adjudican a la compañía suministradora cuatro derechos de uso permanente sobre las parcelas TC-1, RG-EQ (1) y MB-VL-1 y RSM-INF (1). En este último caso, lo que se ha hecho es ampliar la zona de ocupación en colindancia con la parcela CT-2 prevista en el Plan Parcial.



Asimismo, se mantiene la cesión al Ayuntamiento de Cobeña de 108 m² de superficie en tres parcelas independientes con destino a uso de CT según las previsiones contenidas en el Plan Parcial.

La ampliación de la superficie mediante la constitución de estos derechos resulta absolutamente necesaria para la distribución de la energía eléctrica del Sector por las condiciones técnicas y de seguridad que son exigidas actualmente para la instalación de los CTs subterráneos por parte de las compañías.

Esta previsión exige, como se verá más adelante, dar trámite de audiencia a la compañía eléctrica para que pueda manifestar lo que considere oportuno.



CAPÍTULO IV.- PROPIETARIOS Y OTROS INTERESADOS QUE DEBEN SER NOTIFICADOS EN EL EXPEDIENTE.

En cumplimiento de lo señalado en el apartado 1 del artículo 7 del R.D. 1.093/1997, a continuación, se indican cuáles son los propietarios de suelo que forman parte de la Junta de Compensación que deben ser notificados por la Administración actuante en este expediente por resultar afectados por las operaciones de equidistribución:

Nº APORTADA	F. REGISTRAL	TITULARES	DATOS PARA NOTIFICACIÓN
1 2 3 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 21	5053 726 5959 5768 5082 2102 1003 1475 2752 1677 1908 1426 2354 1879 2091 5080	LANDCOMPANY 2020 S.L. B88294731	Rpte. D. Juan Francisco Hernández García C/ Quintanavides, 13 Parq. Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, 28050 Madrid juanfr.hernandez@landco.es
4	5957	SERVICIOS DE LIMPIEZA INTEGRAL SIFER, S.L. B-85914307	Rpte. Da Silvia Elina Fernández Molina C/ Eraso, nº 7 28028 Madrid silviafm@quoeraso.com
17 18 19 (A) 19 (B)	2757 2758 2755 2247	SUELO Y EDIFICACIONES, S.A. A-28463792	Rpte. D. José Luis Naharro Pérez C/ Gaztambide nº 4 1º G 28015 Madrid joseluisnaharro@inproes.com
20	147	PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A. A78365384	Rpte. Da Silvia Elina Fernández Molina C/ Eraso, no 7 28028 Madrid silviafm@quoeraso.com
20	147	Dª CLARA MAGARIÑOS BENITO 47.033.804 T	Rptes. Da Pilar Bueno Gordo/D. Aliocha Coll de los Monteros C/ Gavilanes, no 1 Bloque 1 Portal 1, 4a Plta. 28035 Madrid monteros@gomezberruezo.es
7 Bis 8 Bis 9 Bis 14 Bis 16 Bis 17 Bis 18 Bis	no inscrita no inscrita no inscrita no inscrita 7015 6998 6997	CANAL DE ISABEL II Q-2817017 C	Rpte. D. Xabier Tomás Cortázar C/ Santa Engracia, 125, 28033 (Madrid) xtomasc@canal.madrid



Como ya se ha señalado, es necesario dar trámite de audiencia en este expediente a la **compañía titular del suministro eléctrico** a favor de la que se constituyen dichos derechos, cuyos datos son los siguientes:

I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A. Sociedad Unipersonal

CIF A-95075578

Avenida San Adrián nº 48

48003-Bilbao

Asimismo, debe ser notificada la Comunidad de Madrid, como Administración destinataria de la Cesión de las Redes Supramunicipales, a través de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura:

Dirección General de Suelo

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid

C/ Alcalá, 16, 5ª planta

28014 – Madrid (Madrid)



CAPÍTULO V- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

El ámbito a efectos reparcelatorios está constituido por las fincas o partes de fincas incluidas en el Sector SAU 3 "La Estación" que a continuación se describen y que se reflejan gráficamente en el Plano nº 4 "Fincas aportadas".

FINCA APORTADA Nº 1 (Finca registral 5.053)

1.- Titularidad:

Le pertenece a la mercantil **LANDCOMPANY 2020**, **S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto al **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- Linda: al norte con carretera M-100, al sur con vecinos de Cobeña, al Oeste con vecinos de Cobeña, al este con D. Guillermo Duque. Procede por división material de la finca 2.356.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a LANDCOMPANY 2020, S.L el 100% del pleno dominio por título de aportación, en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo, bajo el número de protocolo 5.846, el 8 de noviembre de 2019.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la parcela 292 Polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.705, libro 76, folio 125, finca registral na 5.053, inscripción 8a. CRU 28149000279514

6.-Superficies:

- Superficie Registral------1.526,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real incluida en el Sector------ 1.326,69 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Disminución de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, disminuya la cabida de la finca en 199,31 m², quedando su superficie reducida a 1.326,69 m².



8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección físcal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:



FINCA APORTADA Nº 2 (Finca registral 726)

1.- Titularidad:

Le pertenece a la mercantil **LANDCOMPANY 2020**, **S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- Que linda: al Norte, con la finca registral 5959 del mismo titular y con la parcela segregada que conforma la finca registral 5957; al Sur, con la finca registral 147; al Oeste con la carretera y al Este con la porción en su día segregada de ésta que conformó la finca registral 2755 y con la finca registral 2247, que eran parte de la parcela 110 del polígono 10 del Catastro y pasaron, posteriormente, a conformar la parcela 324 de dicho polígono.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a LANDCOMPANY 2020, S.L del pleno dominio por título de aportación formalizada en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5.846, el 8 de noviembre de 2019 Inscripción 28^a de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Es parte de la que era la parcela catastral 110 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.719, libro 78, folio 14, finca registral nº 726, inscripción 28^a. CRU 28149000169440

6.-Superficies:

- Superficie Registral------ 27.455.00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real ------ 27.879,80 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Aumento de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, aumente la cabida de la finca en 424,80 m², quedando su superficie en 27.879,80 m².



8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:



FINCA APORTADA Nº 3 (Finca registral 5.959)

1.- Titularidad:

Le pertenece a la mercantil **LANDCOMPANY 2020**, **S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- Que linda al Norte con Carretera M-100; al sur y al oeste, con la finca registral 726 y al este con la finca registral 5957.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **LANDCOMPANY 2020, S.L** del pleno dominio por título de aportación formalizada en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019 Inscripción 8ª de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era la parcela 111 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.805, libro 93, folio 118, finca registral nº 5959, inscripción 8ª. CRU 28149000337993.

6.-Superficie:

- Superficie Registral------3.744,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real incluida ----- 3.397,75 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Disminución de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, disminuya la cabida de la finca en 346,25 m², quedando su superficie en 3.397,75 m².

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma..

9.- Elementos a indemnizar por derribo:



FINCA APORTADA Nº 4 (Finca registral 5.957)

1.- Titularidad:

Le pertenece a la mercantil **SERVICIOS LIMPIEZA INTEGRAL SIFER, S.L.,** domiciliada en la calle Eraso, nº 7, 28028-Madrid, con CIF B-85914307, en cuanto al **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- Que linda al Norte, carretera M-100; al sur con D. Guillermo Duque; al este con D^a Fermina Gallego; al Oeste, con D. Luis Clemente Descalzo, hoy "Promociones Campos Inmobiliaria, S.A

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a SERVICIOS LIMPIEZA INTEGRAL SIFER, S.L. el 100% del pleno dominio por título de compraventa según en escritura autorizada por la Notaria de Madrid, Doña Pilar López Contreras Conde, el 27 de abril de 2021, bajo el número 1051 de su protocolo

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era la parcela catastral 85 del polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3805, libro 93, folio 111 finca registral nº 5957.

6.-Superficies:

- Superficie Registral------1.512,00. m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real incluida------1.508,10 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Disminución de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, **disminuya la cabida** de la finca en **3,90 m²**, quedando su superficie en **1.508,10 m²**.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:



FINCA APORTADA Nº 5 (Finca registral 5.768)

1.- Titularidad:

Le pertenece a la mercantil **LANDCOMPANY 2020**, **S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- Rústica al sitio de El Lomo que linda, al norte, con la carretera, al sur y este con D^a Carmen Julián Moreno, hoy Landcompany 2020, S.L. y al oeste, con la antigua parcela 85 del polígono 10. Procede por división material de la finca 1.878.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a LANDCOMPANY 2020, S.L el pleno dominio por título de aportación según escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con parte de la que era la parcela 84 Polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.799, libro 90, folio 11, finca registral nº 5.768, inscripción 8ª, de fecha 25 de marzo de 2020. CRU 28149000331144

6.-Superficies:

- Superficie Registral------ 109,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real incluida------ 174,63 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Aumento de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, incremente la cabida de la finca en 65,63 m², quedando su superficie en 174,63 m².

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo: No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 6 (Finca registral 5.082)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- Que linda al norte con carretera M-100 y al sur, este y oeste con las fincas que conforman la parcela 324 del polígono 10, hoy propiedad de Suelo y Edificaciones S.A. Procede por división material de la finca 2.106.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a LANDCOMPANY 2020, S.L del pleno dominio por título de aportación según escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019, inscripción 8ª de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era la parcela 86 del polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.705, libro 76, folio 194, finca registral nº 5.082 inscripción 8ª. CRU 28149000281517

6.-Superficies:

- Superficie Registral------6.503,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real incluida------6.423,90 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Disminución de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, disminuya la cabida de la finca en 79,10 m², quedando su superficie en 6.423,90 m².



8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:



FINCA APORTADA Nº 7 (Finca registral 2.102)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- Que linda al norte Camino de la Barca, Sur Angel Moreno y Victoriano Crespo; Este Tomás de la Vega y Herederos de Nicanor Gutiérrez y al oeste con Mariano Rodríguez.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a LANDCOMPANY 2020, S.L del pleno dominio por título de aportación formalizada en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5.846, el 8 de noviembre de 2019. Inscripción 13ª de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era la parcela 91 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.707, libro 77, folio 159 finca registral nº 2.102 inscripción 13ª. CRU 28149000151605

6.-Superficies:

- Superficie Registral------ 10.285,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real ----- 9.502,10 m²

En virtud de Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016, PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A., propietaria en aquél momento de esta finca, parcela 91 del polígono 10 del T.M. de Cobeña, finca 43/4 Complementaria, afectada por el expediente expropiatorio del proyecto denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña", transmitió al CANAL DE ISABEL II el pleno dominio de 403 m² de esta finca para la construcción de dicho proyecto.

Esta transmisión no pudo acceder al Registro de la Propiedad y, por ese motivo, se describe la porción que fue objeto de transmisión por título de expropiación como **finca aportada nº 7 Bis** independiente solicitándose su inmatriculación, detrayéndose su superficie de la finca registral de la que proviene.



7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Disminución de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, **disminuya la cabida** de la finca en **782,90 m²**, quedando su superficie en **9.502,10 m²**.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:



FINCA APORTADA Nº 7 BIS (SIN INMATRICULAR)

1.- Titularidad:

Pertenece:

A la entidad "CANAL DE ISABEL II" domiciliada en Madrid, Calle Santa Engracia nº 125, con CIF. Número Q-2817017 C, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Canal de Isabel II Gestión S.A." en escritura autorizada por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 27 de junio de 2012, número 1531 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 29733, folio 96, hoja número M-534929, inscripción primera, cambiada su denominación por la actual, en escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el notario de Madrid, Don José Manuel Senante Romero, el día 17 de julio de 2017, número 1781 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 32832, folio 90, hoja número M-534929, inscripción 34ª. Le pertenece el 100% del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de El Hoyo; con una superficie de 403 metros cuadrados, que se corresponde con una franja de terreno de 6 metros de ancho y unos 67 metros de largo, que discurre por la finca en dirección Norte-Sur, entrando por el lindero noreste y saliendo por el lindero este a unos 10 metros del lindero norte de la parcela. Linda: Norte, Carretera; Sur, referencia catastral nº 6610501VK5961S y calle; Este, referencia catastral nº 6812101VK5961S0001RO; oeste, referencia catastral nº 6812101VK5961S0001RO

3.- Título de adquisición:

Le pertenece al **CANAL DE ISABEL II** el pleno dominio por título de expropiación forzosa según resulta del Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016, PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A., propietaria en aquél momento de esta finca, parcela 91 del polígono 10 del T.M. de Cobeña, finca 43/4 Complementaria, afectada por el expediente expropiatorio del proyecto denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña".

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con parte de la que era la parcela 91 Polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Pendiente de inscripción el acta de ocupación y consignación.

6.-Superficies:

- A fección------TOTAL
- Superficie real incluida------403,00 m²

Su superficie proviene de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.707, libro 77, folio 159 finca registral nº 2.102.



7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Inmatriculación:

De conformidad con el artículo 65.1 a) y 68.5 del 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 y 8.1 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se solicita al Registro de la Propiedad la previa inmatriculación de la finca descrita.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:

La tubería existente será objeto de traslado y demolición a cargo de la Junta de Compensación para la ejecución de una nueva tubería de características similares que sustituya a la existente a través de viario público.

Por lo tanto, no hay elementos a indemnizar ya que la tubería será retranqueada a costa de la Junta de Compensación y discurrirá por viario público.



FINCA APORTADA Nº 8 (Finca registral 1.003)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de El Hoyo que linda al Norte con las antiguas parcelas 91, 323, 95 y 94 del polígono 10; al Sur, con las antiguas parcelas 297, 108 y 99 del polígono 10; al Este con luna zona verde que la separa de la Travesía del Mercado y al Oeste, con la antigua parcela 297 del polígono 10.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a LANDCOMPANY 2020, S.L el pleno dominio por título de aportación según escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019. Inscripción 11^a de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con parte de las que eran las parcelas 92 y 93 del polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.707, libro 77, folio 169 finca registral nº 1.003 inscripción 11ª. CRU 28149000009234

6.-Superficies:

- Superficie Registral----- 10.439,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real ------ 11.130.53 m²

En virtud de Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016, PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A., propietaria en aquél momento de esta finca, parcelas 92 y 93 del polígono 10 del T.M. de Cobeña, finca nº 43, afectada por el expediente expropiatorio del proyecto denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña", transmitió al CANAL DE ISABEL II el pleno dominio de 342,00 m² de esta finca para la construcción de dicho proyecto.

Esta transmisión no pudo acceder al Registro de la Propiedad y, por ese motivo, se describe la porción que fue objeto de transmisión por título de expropiación como **finca aportada nº 8 Bis** independiente solicitándose su inmatriculación, detrayéndose su superficie de la finca registral de la que proviene.



7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Aumento de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, **incremente la cabida** de la finca en **691,53 m²**, quedando su superficie en **11.130,53 m²**.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:



FINCA APORTADA Nº 8 BIS (SIN INMATRICULAR)

1.- Titularidad:

Pertenece:

A la entidad "CANAL DE ISABEL II" domiciliada en Madrid, Calle Santa Engracia nº 125, con CIF. Número Q-2817017 C, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Canal de Isabel II Gestión S.A." en escritura autorizada por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 27 de junio de 2012, número 1531 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 29733, folio 96, hoja número M-534929, inscripción primera, cambiada su denominación por la actual, en escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el notario de Madrid, Don José Manuel Senante Romero, el día 17 de julio de 2017, número 1781 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 32832, folio 90, hoja número M-534929, inscripción 34ª. Le pertenece el 100% del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de El Hoyo; con una superficie de 403 metros cuadrados, que se corresponde con una franja de terreno de 6 metros de ancho y unos 67 metros de largo, que discurre por la finca en dirección Norte-Sur, entrando por el lindero noreste y saliendo por el lindero este a unos 10 metros del lindero norte de la parcela. Linda: Norte, Carretera; Sur, referencia catastral nº 6610501VK5961S y calle; Este, referencia catastral nº 6812101VK5961S0001RO; oeste, referencia catastral nº 6812101VK5961S0001RO

3.- Título de adquisición:

Le pertenece al **CANAL DE ISABEL II** el pleno dominio por título de expropiación forzosa según resulta del Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016, PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A., propietaria en aquél momento de esta finca, parcelas 92 y 93 del polígono 10 del T.M. de Cobeña, finca nº 43, afectada por el expediente expropiatorio del proyecto denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña".

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con parte de la parcela con referencia catastral 6812103VK5961S0001XO (anteriormente, con las parcelas 92 y 93 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA).

5.-Situación registral:

Pendiente de inscripción el Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016.

6.-Superficies:

- Afección-----TOTAL
- Superficie real incluida----- 342.00 m²

Su superficie proviene de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.707, libro 77, folio 169 finca registral nº 1.003.



7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Inmatriculación:

De conformidad con el artículo 65.1 a) y 68.5 del 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 y 8.1 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se solicita al Registro de la Propiedad la previa inmatriculación de la finca descrita.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:

La tubería existente será objeto de traslado y demolición a cargo de la Junta de Compensación para la ejecución de una nueva tubería de características similares que sustituya a la existente a través de viario público.

Por lo tanto, no hay elementos a indemnizar ya que la tubería será retranqueada a costa de la Junta de Compensación y discurrirá por viario público.



FINCA APORTADA Nº 9 (Finca Registral 1.475)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de El Hoyo que linda: al norte, Camino de la Barca y Cruz de la Piedra; al Sur, antiguas parcelas 92, 93 y 94 del polígono 10; al este, antigua parcela 96 del polígono 10 y al oeste antigua parcela 323 del polígono 10.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **LANDCOMPANY 2020, S.L** del pleno dominio por título de aportación formalizada en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con parte de las que eran parte de las parcelas 94 y 95 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.719, libro 78, folio 12 finca registral nº 1475 inscripción 25^a. CRU 2814900009432

6.-Superficies:

- Superficie Registral------8.839,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real -----7.576,72 m²

En virtud de Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016, PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A., propietaria en aquél momento de esta finca, parcelas 94 y 95 del polígono 10 del T.M. de Cobeña, finca nº 43/2, afectada por el expediente expropiatorio del proyecto denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña", transmitió al CANAL DE ISABEL II el pleno dominio de 192 m² de esta finca para la construcción de dicho proyecto.

Esta transmisión no pudo acceder al Registro de la Propiedad y, por ese motivo, se describe la porción que fue objeto de transmisión por título de expropiación como **finca aportada nº 9 Bis** independiente solicitándose su inmatriculación, detrayéndose su superficie de la finca registral de la que proviene.



7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Disminución de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, **disminuya la cabida** de la finca en **1.262,28 m²**, quedando su superficie en **7.576,72 m²**.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma

9.- Elementos a indemnizar por derribo:



FINCA APORTADA Nº 9 BIS (SIN INMATRICULAR)

1.- Titularidad:

Pertenece:

A la entidad "CANAL DE ISABEL II" domiciliada en Madrid, Calle Santa Engracia nº 125, con CIF. Número Q-2817017 C, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Canal de Isabel II Gestión S.A." en escritura autorizada por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 27 de junio de 2012, número 1531 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 29733, folio 96, hoja número M-534929, inscripción primera, cambiada su denominación por la actual, en escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el notario de Madrid, Don José Manuel Senante Romero, el día 17 de julio de 2017, número 1781 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 32832, folio 90, hoja número M-534929, inscripción 34ª. Le pertenece el 100% del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de El Hoyo; con una superficie de 192 metros cuadrados, que se corresponde con una franja de terreno de 6 metros de ancho y unos 67 metros de largo, que discurre por la finca en dirección Norte-Sur, entrando por el lindero noreste y saliendo por el lindero este a unos 10 metros del lindero norte de la parcela. Linda: Norte, Carretera; Sur, referencia catastral nº 6610501VK5961S y calle; Este, referencia catastral nº 6812101VK5961S0001RO; oeste, referencia catastral nº 6812101VK5961S0001RO

3.- Título de adquisición:

Le pertenece al **CANAL DE ISABEL II** el pleno dominio por título de expropiación forzosa según resulta del Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016, PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A., propietaria en aquél momento de esta finca, parcelas 94 y 95 del polígono 10 del T.M. de Cobeña, finca nº 43/2, afectada por el expediente expropiatorio del proyecto denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña".

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con las que eran las parcelas 95 y parte de la 94 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Pendiente de inscripción el Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016.

6.-Superficies:

- Afección-----TOTAL
- Superficie real incluida------ 192.00 m²

Su superficie proviene de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.719, libro 78, folio 12 finca registral nº 1475



7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Inmatriculación:

De conformidad con el artículo 65.1 a) y 68.5 del 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 y 8.1 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se solicita al Registro de la Propiedad la previa inmatriculación de la finca descrita.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:

La tubería existente será objeto de traslado y demolición a cargo de la Junta de Compensación para la ejecución de una nueva tubería de características similares que sustituya a la existente a través de viario público.

Por lo tanto, no hay elementos a indemnizar ya que la tubería será retranqueada a costa de la Junta de Compensación y discurrirá por viario público.



FINCA APORTADA Nº 10 (Finca registral 2.752)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de La Tejera; que linda al noreste con la calle Vicente Aleixandre, al sureste con la Travesía del Mercado, al Sur, con la finca registral 1475 y al oeste con esta misma finca.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **LANDCOMPANY 2020, S.L** del pleno dominio por título de aportación formalizada en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019. Inscripción 10^a de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era la parcela 96 polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.707, libro 77, folio 156 finca registral nº 2.752, inscripción 10^a. CRU 28149000010223

6.-Superficies:

- Superficie Registral------4.774,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real ------4.306,59 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Disminución de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, **disminuya la cabida** de la finca en **467,41 m²**, quedando su superficie en **4.306,59 m²**.



8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:

No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 11 (Finca registral 1.677)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de La Tejera que linda al Norte con la finca registral 1003; al Sur con la finca registral 1908; al este con la zona verde aledaña a la Travesía del Mercado y al Oeste con la finca registral 1003 y con la finca registral 2091.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **LANDCOMPANY 2020, S.L** del pleno dominio por título de aportación formalizada en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019. Inscripción 15^a de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era la parcela 99 del polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.925, libro 112, folio 199 finca registral nº 1.677, inscripción 15^a. CRU 28149000009548

6.-Superficies:

- Superficie Registral------6.817,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real ------6.741,35 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Disminución de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, disminuya la cabida de la finca en 75,65 m², quedando su superficie en 6.741,35 m².



8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo: No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 12 (Finca registral 1.908)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de La Tejera; linda al Norte con la finca registral 1677; al sur con la finca registral 1426; al este con zona verde aledaña a la Travesía del Mercado y al Oeste, con la finca registral 1677.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **LANDCOMPANY 2020, S.L** del pleno dominio por título de aportación formalizada en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019. Inscripción 17^a de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era la Parcela 100 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.530, libro 70, folio 127 finca registral nº 1.908, inscripción 17^a. CRU 28149000009661

6.-Superficies:

- Superficie Registral------1.473,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real -----1.689,72 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Aumento de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, incremente la cabida de la finca en 216,72 m², quedando su superficie en 1.689,72 m².



8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo: No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 13 (Finca registral 1.426)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L,** domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de La Tejera que linda: al norte, con las que conformaban las Parcelas 99 y 100 del polígono 10; Sur: Campo Santo y Egidos de Villa, Oeste con finca Segregada y este con la Tejera.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **LANDCOMPANY 2020, S.L** del pleno dominio por título de aportación formalizada en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019. Inscripción 18^a de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era parte de la Parcela 94 (sur) del Polígono 10.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.707 libro 77, folio 161 finca registral nº 1.426 inscripción 18ª. CRU 2814900009395

6.-Superficies:

- Superficie Registral------8.611,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie incluida ------8.210,26 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Disminución de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, disminuya la cabida de la finca en 400,74 m², quedando su superficie en 8.210,26 m².



8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:

No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 14 (Finca registral 2.354)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de Las Bragas, que linda al norte con la que era la parcela 108 del polígono 10, registral 2091; al Sur con la finca registral 2355 y Camino de la Muela; al este, con la finca registral 1426 que era parte de la parcela 94 (Sur) y, al oeste, con la finca registral 1879 y con la 147.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **LANDCOMPANY 2020, S.L** del pleno dominio por título de aportación formalizada en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019. Inscripción 14^a de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con parte de la que era la Parcela 107 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.278 libro 58, folio 203, finca registral nº 2.354 inscripción 14ª. CRU 28149000152572

6.-Superficies:

- Superficie Registral------2.911,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real -----2.914.06 m²

En virtud de Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016, PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A., propietaria en aquél momento de esta finca, parcela 107 del polígono 10 del T.M. de Cobeña, finca nº 45/1, afectada por el expediente expropiatorio del proyecto denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña", transmitió al CANAL DE ISABEL II el pleno dominio de **210 m²** de esta finca para la construcción de dicho proyecto.

Esta transmisión no pudo acceder al Registro de la Propiedad y, por ese motivo, se describe la porción que fue objeto de transmisión por título de expropiación como **finca aportada nº 14 Bis** independiente solicitándose su inmatriculación, detrayéndose su superficie de la finca registral de la que proviene.



7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Aumento de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, **incremente la cabida** de la finca en **3,06 m²**, quedando su superficie en **2.914,06 m²**.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:

No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 14 BIS (SIN INMATRICULAR)

1.- Titularidad:

Pertenece:

A la entidad "CANAL DE ISABEL II" domiciliada en Madrid, Calle Santa Engracia nº 125, con CIF. Número Q-2817017 C, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Canal de Isabel II Gestión S.A." en escritura autorizada por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 27 de junio de 2012, número 1531 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 29733, folio 96, hoja número M-534929, inscripción primera, cambiada su denominación por la actual, en escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el notario de Madrid, Don José Manuel Senante Romero, el día 17 de julio de 2017, número 1781 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 32832, folio 90, hoja número M-534929, inscripción 34ª. Le pertenece el 100% del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de Bragas; con una superficie de 210 metros cuadrados, que se corresponde con una franja de terreno de 6 metros de ancho y unos 35 metros de largo, que discurre por la finca en dirección Norte-Sur, entrando por el lindero noreste y saliendo por el lindero sureste a unos 22 metros del lindero este de la parcela. Linda: Norte, referencia catastral nº 6812103VK5961S y 6610502VK5961S; Oeste, referencia catastral nº 6610501VK5961S.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece al **CANAL DE ISABEL II** el pleno dominio por título de expropiación forzosa según resulta del Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016, PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A., propietaria en aquél momento de esta finca, parcela 107 del polígono 10 del T.M. de Cobeña, finca nº 45/1, afectada por el expediente expropiatorio del proyecto denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña".

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con parte de la que era la parcela 107 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de COBEÑA.

5.-Situación registral:

Pendiente de inscripción el Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016.

6.-Superficies:

- Afección-----TOTAL
- Superficie real ------ 210,00 m²

Su superficie proviene de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.278 libro 58, folio 203, finca registral nº 2.354



7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Inmatriculación:

De conformidad con el artículo 65.1 a) y 68.5 del 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 y 8.1 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se solicita al Registro de la Propiedad la previa inmatriculación de la finca descrita.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:

La tubería existente será objeto de traslado y demolición a cargo de la Junta de Compensación para la ejecución de una nueva tubería de características similares que sustituya a la existente a través de viario público.

Por lo tanto, no hay elementos a indemnizar ya que la tubería será retranqueada a costa de la Junta de Compensación y discurrirá por viario público.



FINCA APORTADA Nº 15 (Finca registral 1.879)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L.**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de Bragas que linda al norte con las fincas que conformaban las parcelas 324 y 297 del Polígono 10 del Catastro de Rústica; al Sur, con la parcela 298 del polígono 10; al este con las parcelas 297 y 107 del polígono 10 y al oeste, con las parcelas 324 y 110 del polígono 10.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a LANDCOMPANY 2020, S.L del pleno dominio por título de aportación formalizada en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019. Inscripción 17^a de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era la Parcela 109 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.707 libro 77, folio 172, finca registral nº 1.879 inscripción 17^a. CRU 28149000151209

6.-Superficies:

- Superficie Registral-----3.425,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real -----7.974,51 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Aumento de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, **incremente la cabida** de la finca en **4.549,51,00 m²**, quedando su superficie en **7.974,51 m²**.



8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo: No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 16 (Finca registral 2.091)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- EN TÉRMINO DE COBEÑA AL SITIO DE EL HOYO, con una superficie registral de trece mil noventa metros cuadrados (13.090 m2) una vez deducida la expropiación que consta en el registro de seiscientos dos (602 m2); y linda: al Norte, con Cándido Gallego y Nicanor Gutiérrez; al Sur, con Juan Ramón; al Este, con Victor Redondo; y al Oeste, con Luisa Pérez y Tomás de la Vega".

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a LANDCOMPANY 2020, S.L el pleno dominio por título de compraventa formalizada en escritura de compraventa otorgada el día 15 de septiembre de 2021 ante el notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el nº 10975 de su protocolo.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con las que eran las parcelas 108 y 297 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, tomo 1273, libro 27, folio 95, finca número 2091, CRU 28149000176363

6.-Superficies:

- Superficie Registral----- 13.692,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real ------ 18.499.83 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Aumento de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, incremente la cabida de la finca en 4.807,83 m², quedando su superficie en 18.499.83 m².



8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo: No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 16 BIS (Finca registral 7015)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la entidad "CANAL DE ISABEL II" domiciliada en Madrid, Calle Santa Engracia nº 125, con CIF. Número Q-2817017 C, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Canal de Isabel II Gestión S.A." en escritura autorizada por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 27 de junio de 2012, número 1531 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 29733, folio 96, hoja número M-534929, inscripción primera, cambiada su denominación por la actual, en escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el notario de Madrid, Don José Manuel Senante Romero, el día 17 de julio de 2017, número 1781 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 32832, folio 90, hoja número M-534929, inscripción 34ª. Le pertenece el 100% del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, localizada en la carretera de Ajalvir, con una superficie de 602 metros cuadrados que se corresponde con una franja de terreno de 6 metros de ancho y unos 100 metros de largo, que discurre por la finca en dirección Norte-Sur, entrando por el lindero noreste a unos 19 metros del lindero este, y entroncando con otra superficie expropiada a unos 44 metros del lindero sur. Linda: Norte, referencia nº 6812103VK5961S0001XO; Sur, referencia nº 6610501VK5961S0000WI; Este, referencias nº 6610502VK5961S0001SO y 6812103VK5961S0001XO y Oeste, referencia nº 6610501VK5961S0000WI.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece al **CANAL DE ISABEL II** el pleno dominio por título de expropiación forzosa según resulta del Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016, SUELO Y EDIFICACIONES S.A., propietaria en aquél momento de esta finca, parcela 108 del polígono 10 del T.M. de Cobeña, finca nº 45, afectada por el expediente expropiatorio 339 del proyecto denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña".

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con una porción de la que era la parcela 108 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 4099, libro 135, folio 8, finca registral nº 7015, inscripción 1ª de fecha 29 de noviembre de 2016. CRU 28149000447234

6.-Superficies:

- Superficie Registral------ 602,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real ------ 602,00 m²



7.- Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

Posible derecho preferente de los reversionistas para recuperar la finca conforme con el artículo 54.5 de la LEF.

8.- Elementos a indemnizar por derribo:

La tubería existente será objeto de traslado y demolición a cargo de la Junta de Compensación para la ejecución de una nueva tubería de características similares que sustituya a la existente a través de viario público.

Por lo tanto, no hay elementos a indemnizar ya que la tubería será retranqueada a costa de la Junta de Compensación y discurrirá por viario público.



FINCA APORTADA Nº 17 (Finca registral 2.757)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **SUELO Y EDIFICACIONES S.A.**, domiciliada en la calle C/ Gaztambide nº 4 1º G 28015 Madrid, con CIF A-28463792, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de El Hoyo que linda al norte con camino de la barca y cruz de piedra, al sur con herederos de D. Matías Gutierrez, al oeste con D. Antonio Gallego y al este con la finca que se segrega.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **SUELO Y EDIFICACIONES S.A.** el pleno dominio por título de compraventa formalizada en escritura de compraventa otorgada el día 23 de junio de 1977 ante el notario de Madrid D. Luis Sanz Suárez, con el nº 3.032 de su protocolo.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era la parcela 323 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 2.616 libro 37, folio 187, finca registral nº 2.757 inscripción 1ª. CRU 28149000167842

6.-Superficies:

- Superficie Registral------3.021,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real incluida------3.021,00 m²

7.- Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección físcal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

8.- Elementos a indemnizar por derribo:

No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 17 BIS (Finca registral 6998)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la entidad "CANAL DE ISABEL II" domiciliada en Madrid, Calle Santa Engracia nº 125, con CIF. Número Q-2817017 C, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Canal de Isabel II Gestión S.A." en escritura autorizada por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 27 de junio de 2012, número 1531 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 29733, folio 96, hoja número M-534929, inscripción primera, cambiada su denominación por la actual, en escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el notario de Madrid, Don José Manuel Senante Romero, el día 17 de julio de 2017, número 1781 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 32832, folio 90, hoja número M-534929, inscripción 34ª. Le pertenece el 100% del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de Bragas; con una superficie de 384 metros cuadrados, que se corresponde con una franja de terreno de 6 metros de ancho y unos 64 metros de largo, que discurre por la finca en dirección Oeste-Este, entrando por el lindero oeste a unos 18 metros del lindero norte, y saliendo por el lindero este a unos 14 metros del lindero sur. Linda: Norte y Sur, finca matriz; Este, finca de la que se segrega, y Oeste Antonio Gallego.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece al **CANAL DE ISABEL II** el pleno dominio por título de expropiación forzosa según resulta del Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016, SUELO Y EDIFICACIONES S.A., propietaria en aquél momento de esta finca, parcela 323 del polígono 10 del T.M. de Cobeña, finca nº 43/3, afectada por el expediente expropiatorio 339 del proyecto denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña".

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con una porción de la que era la parcela 323 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 4091, libro 133, folio 212, finca registral nº 6998, inscripción 1ª de fecha 16 de marzo de 2016. CRU 28149000446787

6.-Superficies:

- Superficie Registral------ 384,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real ----- 384,00 m²

7.- Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

Posible derecho preferente de los reversionistas para recuperar la finca conforme con el artículo 54.5 de la LEF.

8.- Elementos a indemnizar por derribo:

No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 18 (Finca registral 2.758)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **SUELO Y EDIFICACIONES S.A**, domiciliada en la calle C/ Gaztambide nº 4 1º G 28015 Madrid, con CIF A-28463792, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de Cruz de Palo que linda, al norte, con camino de las viñas, al sur con D. Juan Maestoy, al oeste con resto de la finca matriz y al este con D. Antonio Gallego.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **SUELO Y EDIFICACIONES S.A** del pleno dominio por título de compraventa formalizada en escritura de compraventa otorgada el día 23 de junio de 1977 ante el notario de Madrid D. Luis Sanz Suárez, con el nº 3.032 de su protocolo.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era parte de la parcela 89 que pasó luego a ser la parcela 322 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 2616, libro 37, folio 190, inscripción 1^a, finca registral nº 2.758, inscripción 1^a.

6.-Superficies:

- Superficie Registral------ 12.940,00 m²
- Afección-----PARCIAL
- Superficie incluida ----- 4.681,18 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Aumento de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz, como operación previa, un aumento de cabida de la finca en 295,18 m², quedando su superficie en 13.235,18 m².

Según acta previa a la ocupación de fecha de 29 de marzo de 1995, de esta finca, que se corresponde con la nº 124 del Plano Parcelario, y posterior rectificación por Orden complementaria a la de 24 de enero de 1995 por la que se aprobó la relación definitiva de bienes y derechos afectados, se expropiaron por la Comunidad de Madrid **4.909 m²** para la ejecución del Proyecto "M-100



TRAZADO DE NUEVA VÍA. TRAMO: A-1 A COBEÑA. UNIÓN CON M-206 Y M-100". Dicha expropiación no tuvo acceso al Registro de la Propiedad.

Se adjunta certificado emitido por D^a M^a Teresa Barcons Marqués, Secretaría General Técnica de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid de fecha 26/11/2021.

• Segregación previa de la porción incluida en el sector SAU-3:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa SEGREGUE la porción incluida en el sector SAU-3 "La Estación" de las NNSS de Cobeña, cuya descripción es la siguiente:

Tierra en término municipal de Cobeña, al sitio de Cruz de Palo. Ocupa una superficie de **4.681,18 m²**. Linda: al Noreste, con la Avenida Vicente Aleixandre; al sur y al sureste, con la finca registral 2102 que se corresponde con las que eran las parcelas 87 y 91 del polígono 10 y al Oeste y Noroeste, con parte de la parcela 9005 del polígono 10 que se corresponde con la Carretera M-103.

La finca "RESTO" se corresponde con una Tierra en término municipal de Cobeña, al sitio de Cruz de Palo, con una superficie de **3.645 m²**, que linda al oeste con la parcela 89 del polígono 10 con referencia catastral 28041A010000890000EM; al Suroeste, con el resto de la parcela 87 del polígono 10 con referencia catastral 28041A010000870000ET; al Noreste, con la parcela 10089 del polígono 10 con referencia catastral 28041A010100890000ES y con la parcela 10322 con referencia catastral 28041A010103220000EB y al Sureste, con la parcela 9005 del polígono 10 con referencia catastral 28041A010090050000EA.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:

No hay elementos que indemnizar.



FINCA APORTADA Nº 18 BIS (Finca registral 6997)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la entidad "CANAL DE ISABEL II" domiciliada en Madrid, Calle Santa Engracia nº 125, con CIF. Número Q-2817017 C, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Canal de Isabel II Gestión S.A." en escritura autorizada por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 27 de junio de 2012, número 1531 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 29733, folio 96, hoja número M-534929, inscripción primera, cambiada su denominación por la actual, en escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el notario de Madrid, Don José Manuel Senante Romero, el día 17 de julio de 2017, número 1781 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Madrid, al tomo 32832, folio 90, hoja número M-534929, inscripción 34ª. Le pertenece el 100% del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de "Cr Ajalvir 2", con una superficie de 368 metros cuadrados, que se corresponde con una franja de terreno de 6 metros de ancho y unos 61 metros de largo, que discurre por la finca en dirección Oeste-Este, entrando por el lindero oeste a unos 12 metros del lindero norte. Linda: Norte, resto de finca matriz y Camino de las Viñas; Sur, resto de finca matriz; Este, Antonio Gallego y Oeste, resto de la finca matriz, hoy carretera M-103.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece al **CANAL DE ISABEL II** el pleno dominio por título de expropiación forzosa según resulta del Acta de Ocupación y Consignación del justiprecio suscrita el 11 de julio de 2016, SUELO Y EDIFICACIONES S.A., propietaria en aquél momento de esta finca, parcela 322 del polígono 10 del T.M. de Cobeña, finca nº 43/5, afectada por el expediente expropiatorio 339 del proyecto denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña".

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con una porción de la que era la parcela 322 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 4091, libro 133, folio 211, finca registral nº 6997, inscripción 1ª de fecha 16 de marzo de 2016. CRU 28149000446770

6.-Superficies:

- Superficie Registral------368,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real ----- 368.00 m²

7.- Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

Posible derecho preferente de los reversionistas para recuperar la finca conforme con el artículo 54.5 de la LEF.



8.- Elementos a indemnizar por derribo:

La tubería existente será objeto de traslado y demolición a cargo de la Junta de Compensación para la ejecución de una nueva tubería de características similares que sustituya a la existente a través de viario público.

Por lo tanto, no hay elementos a indemnizar ya que la tubería será retranqueada a costa de la Junta de Compensación y discurrirá por viario público.



FINCA APORTADA Nº 19A (Finca registral 2.755)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **SUELO Y EDIFICACIONES S.A**, domiciliada en la calle C/ Gaztambide nº 4 1º G 28015 Madrid, con CIF A-28463792, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio de El Lomo que linda, al norte, con las parcelas 86 y 87 del polígono 10 del Catastro; al Sur con la finca de la que se segregó; al Oeste, finca de la que se segregó y al este con las que formaban las parcelas 109 y 297 del polígono 10.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **SUELO Y EDIFICACIONES S.A.** del pleno dominio por título de compraventa formalizada en escritura de compraventa otorgada el día 23 de junio de 1977 ante el notario de Madrid D. Luis Sanz Suárez, con el nº 3.032 de su protocolo.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con parte de la que era la parcela 324 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 2.616 libro 37, folio 181, finca registral nº 2.755 inscripción 1ª.

6.-Superficies:

- Superficie Registral------ 15.977,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real ----- 15.042,00 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Aumento de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, aumente la cabida de la finca en 375,00 m², quedando su superficie en 16.352,00 m²

Aunque registralmente queda un **resto de 1.310 m²**, dicha superficie ha sido expropiada por la Comunidad de Madrid y ha sido ocupada para la ejecución del Proyecto "M-100 TRAZADO DE NUEVA VÍA. TRAMO: A-1 A COBEÑA. UNIÓN CON M-206 Y M-100", según acta previa a la ocupación de fecha de 29 de marzo de 1995 y posterior rectificación por Orden complementaria de 24 de enero de 1995 por la que se aprobó la relación definitiva de bienes y derechos afectados (se



corresponde con la parcela nº 63.1 del Plano Parcelario),. Esta expropiación no tenido acceso al Registro de la Propiedad.

Se adjunta certificado emitido por D^a M^a Teresa Barcons Marqués, Secretaría General Técnica de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid de fecha 26/11/2021 en el que se hacen constar estos extremos.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo:

No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 19B (Finca registral 2.247)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A la mercantil **SUELO Y EDIFICACIONES S.A**, domiciliada en la calle Gaztambide nº 4 1º G 28015 Madrid, con CIF A-28463792, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- En el término municipal de Cobeña, al sitio denominado "Bragas" que linda, al norte, sur, este y oeste con Tomás de la Vega.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **SUELO Y EDIFICACIONES S.A.** del pleno dominio por título de compraventa formalizada en escritura de compraventa otorgada el día 23 de junio de 1977 ante el notario de Madrid D. Luis Sanz Suárez, con el nº 3.032 de su protocolo.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con parte de la que era la parcela 324 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 1375, libro 29, folio 122, finca registral nº 2.247 inscripción 2ª.

6.-Superficies:

- Superficie Registral------3.503,00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real -----3.082.73 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Disminución de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, **disminuya la cabida** de la finca en **420,27 m²**, quedando su superficie en **3.082,73 m²**.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo: No hay elementos que indemnizar



FINCA APORTADA Nº 20 (Finca registral 147)

1.- Titularidad:

Le pertenece:

A **D**^a CLARA MAGARIÑOS BENITO, mayor de edad vecina de Calle Gavilanes, nº 1 Bloque 1 Portal 1 Piso 4^a- de Madrid, con DNI número 47.033.804 T, en cuanto a un 25% del pleno dominio con carácter privativo.

A PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A. UNIPERSONAL domiciliada en la calle Avenida Donostiarra, 5, piso 4°, letra 1, 28027 Madrid, con CIF A78365384, en cuanto a un 75% del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- PRADO conocido por la ARROYADA O SUERTES DEL VALLE DE ABAJO, en término de Cobeña, de caber 286.000,49 metros cuadrados. Toda la finca linda: Oriente o Este, tierras de D. Matías Gutierrez y porción segregada afecta al SAU-4; Medio Día o Sur, otras de las Señora Marquesa de Malagón, dicho D. Matías y otros vecinos de Cobeña; Poniente u Oeste, cañada del Valle y Norte cuatro herederos del Soto y Banca de Villanueva de Burrillo, D. Matías Gutiérrez, D. Manuel Aguado, D. Antonio Sivit y otros vecinos; por la longitud de la finca descrita pasa el Arrollo de Cobeña y el Camino que va al llamado Valle Vedado, y se halla dividida en dos trozos o porciones de terreno por una cañada o abrevadero de ganado, cuya cañada se conoce por primera.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece el 25% del pleno dominio a **D**^a **CLARA MAGARIÑOS BENITO** por título de herencia en escritura autorizada por el notario de Madrid, D. Pedro Hernán Matorras, protocolo 3.545 el 7 de noviembre de 2001 Inscripción 21^a de fecha 21 de enero de 2002.

Le pertenece el 75% del pleno dominio de la superficie incluida en el ámbito a **PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA**, **S.A. UNIPERSONAL** por título de compraventa en escritura autorizada por el notario de Algete, D. Fernando González Garrido, protocolo 3413 el 15 de noviembre de 2001, que se encuentra **pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.**

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era la parcela 298 del polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.719 libro 78, folio 39, finca registral nº 147 inscripción 16ª. CRU 28149000166265

6.-Superficies:

- Superficie Registral-----286.000,49 m²
- Afección------PARCIAL
- Superficie real incluida------------------------4.512,62 m²



7.-Operaciones registrales que se solicitan

Segregación previa de la porción incluida en el sector SAU-3 e inscripción previa de la
escritura de compraventa otorgada a favor de la mercantil PROMOCIONES CAMPOS
INMOBILIARIA, S.A. en cuanto a una cuota del 75% del pleno dominio sobre la finca
segregada.

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa **SEGREGUE** la porción incluida en el SAU 3 "La Estación" de las NNSS de Cobeña, cuya descripción es la siguiente:

"PORCIÓN SEGREGADA": Tierra en término municipal de Cobeña, al sitio de PRADO conocido por la ARROYADA O SUERTES DEL VALLE DE ABAJO que ocupa una superficie de 4.512,62 m² y constituye una porción de la finca de la que procede que se corresponde exclusivamente con la que era la parcela 298 del polígono 10 ya que la finca matriz se encuentra conformada por otras parcelas catastrales exteriores al Sector. Linda: al Norte, con las fincas registrales 5053 que se corresponde con la que era la parcela 121 del polígono 10, con la finca registral 726 que antes se correspondía con la parcela 110 del polígono 10 y con la finca registral 1879 que antes se correspondía con la parcela 109 del mismo polígono; al Sur, con camino del Barco que la separa del resto de la finca matriz; al este, con la finca registral 2354 que se corresponde con la que era la parcela 107 del polígono 10 y, al oeste, con terrenos que la separan de la vía de acceso que conecta la Carretera M-100 con la M-103 a la altura de Cobeña.

Esta porción segregada pertenece, en cuanto a un 75% del pleno dominio, a la mercantil PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A. por título de compraventa en virtud de escritura autorizada por el notario de Algete, D. Fernando González Garrido el 15 de noviembre de 2001 con el protocolo 3413 pendiente de inscripción registral, en virtud de la cual

"La presente compraventa comprende la totalidad de los terrenos de los que el vendedor es titular el día de hoy en el SAU 3 de Cobeña, por lo que si se hubiese omitido involuntariamente alguna finca del vendedor que forme parte del mismo, se entenderá transmitida a efectos civiles a la parte compradora, pues es la voluntad contractual de ambas partes que la presente escritura comprenda todos los terrenos del Sr. Duque de la Vega en dicha Unidad Urbanística".

El 25% del pleno dominio restante le pertenece a D^a CLARA MAGARIÑOS BENITO por título de herencia en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, D. Pedro Hernán Matorras, protocolo 3.545 el 7 de noviembre de 2001, según la inscripción 21^a de fecha 21 de enero de 2002.

La finca "**RESTO**" se corresponde con una tierra en el término municipal de Cobeña, con una superficie de **281.487,87 m²**, que mantiene inalterados todos sus linderos salvo por el lindero norte por el que linda con el Camino del Barco que la separa de la porción segregada incluida en el Sector SAU-3 de Cobeña.

La titularidad de la finca "Resto" se mantiene en los mismos términos que derivan del Registro de la Propiedad ya que la transmisión de D. Guillermo Duque se refiere exclusivamente a las fincas del vendedor que formen parte del SAU 3.



8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

9.- Elementos a indemnizar por derribo: No hay elementos que indemnizar.



FINCA APORTADA Nº 21 (Finca registral 5.080)

1.- Titularidad:

A la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S.L**, domiciliada en la calle Quintanavides, 13 Parque Empresarial "Vía Norte", Edif. 1, Planta 2, de Madrid, con CIF B88294731, en cuanto a un **100%** del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Rústica.- PARCELA DE TERRENO urbanizable en el SAU 3, que es la parcela 87 (antes la 100), al sitio de El Lomo, en Cobeña. Mide dos mil treinta y dos metros cuadrados. Linda: Norte y Sur, finca de María del Carmen Julián Moreno; Este, Sofía de Mesa Cava y Oeste Carretera M-100.

3.- Título de adquisición:

Le pertenece a **LANDCOMPANY 2020, S.L** del pleno dominio por título de aportación formalizada en escritura autorizada por el notario de Madrid D. Antonio Peréz-Coca Crespo, protocolo 5846, el 8 de noviembre de 2019. Inscripción 10^a de fecha 25 de marzo de 2020.

4.-Identificación Catastral:

Se corresponde con la que era la parcela 87 (antes la 100) del polígono 10 del Catastro de Rústica de Cobeña.

5.-Situación registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, al tomo 3.705, libro 76, folio 189, finca registral nº 5080, inscripción 8ª.

6.-Superficies:

- Superficie Registral-----2.032.00 m²
- Afección-----TOTAL
- Superficie real incluida------1.913.31 m²

7.-Operaciones registrales que se solicitan

• Disminución de cabida:

De conformidad con los artículos 65 y 68.5 del 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, y del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que, como operación previa, **disminuya la cabida** de la finca en **118,69 m²**, quedando su superficie en **1,913.31 m²**.

8.-Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten:

No constan cargas, sin perjuicio de las notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.



9.- Elementos a indemnizar por derribo: No hay elementos que indemnizar



CAMINOS PÚBLICOS

En el Sector se incluye, asimismo, una superficie de **2.343,32 m²** constituida por dos porciones de caminos públicos de titularidad municipal incluidas en el ámbito que se excluye a efectos reparcelatorios en virtud de lo señalado en el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 20.2.b) de la Ley 9/2001, de 19 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.- Titularidad:

Pertenecen:

Al AYUNTAMIENTO DE COBEÑA, con domicilio en Pl. de la Villa, nº 1, 28863 de Cobeña (Madrid), provista de C.I.F. nº P2804100B, en cuanto al 100% del pleno dominio.

2- Descripción de la finca:

Se trata de las porciones de los caminos públicos que se identifican en el Plano 4 de "Fincas aportadas".

3.- Título de adquisición:

Le pertenecen al AYUNTAMIENTO DE COBEÑA por tiempo inmemorial.

4.-Situación registral:

Estas porciones de caminos no se encuentran inmatriculadas.

5.-Superficies:

- Superficie Camino del Molino incluida en el SAU3: 956,12 m²
- Superficie Camino del Barco incluida en el SAU3: 1.387,20 m²



CAPÍTULO VI- RESUMEN DE FINCAS APORTADAS

A continuación se incluyen dos tablas resumen: en la primera, se indican las fincas aportadas agrupadas por propietarios y, en la segunda, por orden de aportación.

En estas tablas se resume la información contenida en el capítulo anterior indicando los datos de los propietarios, datos catastrales y registrales, grado de afección (total "T" o parcial "P") según la finca se encuentre total o parcialmente incluida en el ámbito reparcelable, superficie real según medición topográfica, proporción que representa cada una de ellas respecto de la superficie total aportada por cada propietario y proporción que representa cada una de ellas respecto de la superficie total privativa del ámbito a efectos de cálculo del aprovechamiento urbanístico patrimonializable que le corresponde a cada propietario.



CAPÍTULO VI.-1. TABLA-RESUMEN (POR ORDEN DE APARICIÓN):

Propietarios	Finca nº	Parc/Pol	Finca Reg	Sup. Reg.	Afecc	% Tit.	Sup. Real	% Sup. Tot.
LANDCOMPANY 2020 S.L.	1	292/10	5053	1.526 m ²	T	100%	1.326,69 m ²	0,8610%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	2	110/10	726	27.455 m ²	T	100%	27.879,80 m ²	18,1030%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	3	111/10	5959	3.744 m ²	T	100%	3.397,75 m ²	2,2060%
SERVICIOS DE LIMPIEZA INTEGRAL SIFER S.L.	4	85/10	5957	1.512 m ²	T	100%	1.508,10 m ²	0,979%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	5	84/10	5768	109 m²	T	100%	174,63 m²	0,1130%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	6	86/10	5082	6.503 m ²	T	100%	6.423,90 m ²	4,1710%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	7	91/10	2102	10.285 m ²	T	100%	9.502,10 m ²	6,1700%
CANAL DE ISABEL II S.A.	7 Bis	91/10	no inscrita		T	100%	403,00 m ²	0,262%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	8	92-93/10	1003	10.439 m ²	T	100%	11.130,53 m ²	7,2270%
CANAL DE ISABEL II S.A.	8 Bis	92-93/10	no inscrita		T	100%	342,00 m ²	0,222%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	9	Part 95-94/10	1475	8.839 m ²	T	100%	7.576,72 m ²	4,9200%
CANAL DE ISABEL II S.A.	9 Bis	Part 95-94/10	no inscrita		T	100%	192,00 m ²	0,125%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	10	96/10	2752	4.774 m²	T	100%	4.306,59 m ²	2,7960%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	11	99/10	1677	6.817 m ²	T	100%	6.741,35 m ²	4,3770%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	12	100/10	1908	1.473 m ²	T	100%	1.689,72 m ²	1,0970%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	13	Part 94 (Sur)	1426	8.611 m ²	T	100%	8.210,26 m ²	5,3310%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	14	107/10	2354	2.911 m ²	T	100%	2.914,06 m ²	1,8920%
CANAL DE ISABEL II S.A.	14 Bis	107/10	no inscrita		T	100%	210,00 m ²	0,136%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	15	109/10	1879	3.425 m ²	T	100%	7.974,51 m ²	5,1780%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	16	108-297/10	2091	13.692 m²	T	100%	18.499,83 m ²	12,0120%
CANAL DE ISABEL II S.A.	16 Bis	108/10	7015	602 m²	T	100%	602,00 m ²	0,391%
SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	17	323/10	2757	3.021 m ²	T	100%	3.021,00 m ²	1,9620%
CANAL DE ISABEL II S.A.	17 Bis	323/10	6998	384 m²	T	100%	384,00 m ²	0,249%
SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	18	322/10	2758	12.940 m ²	P	100%	4.681,18 m ²	3,0400%
CANAL DE ISABEL II S.A.	18 Bis	322/10	6997	368 m²	T	100%	368,00 m ²	0,239%
SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	19 (A)	324/10	2755	15.977 m²	T	100%	15.042,00 m ²	9,7670%
SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	19 (B)	324/10	2247	3.503 m ²	T	100%	3.082,73 m ²	2,0020%
PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA S.A.	20	298/10	147	286.000,49 m ²	P	75%	3.384,46 m ²	2,198%
CLARA MAGARIÑOS BENITO	20	298/10	147	286.000,49 m ²	P	25%	1.128,16 m ²	0,733%
LANDCOMPANY 2020 S.L.	21	87/10	5080	2.032 m ²	T	100%	1.913,31 m ²	1,2420%
AYUNTAMIENTO					P	100%	956,12 m²	
AYUNTAMIENTO					P	100%	1.387,20 m ²	

TOTAL SECTOR SAU-3 "LA ESTACIÓN" DE COBEÑA + CAMINOS	156.353,70 m ²
TOTAL SECTOR SAU-3 "LA ESTACIÓN" DE COBEÑA - SIN CAMINOS	154.010,38 m ²



CAPÍTULO VI.- 2. TABLA-RESUMEN (POR PROPIETARIO)

LANDCOMPANY 2020 S.L.	Finca nº	Parc/Pol	Finca Reg	Sup. Reg.	Afecc	% Tit.	Sup. Real	% Sup Ap.	% Sup. Tot.
	1	292/10	5053	1.526 m ²	T	100%	1.326,69 m ²	1,1087%	0,8610%
	2	110/10	726	27.455 m²	T	100%	27.879,80 m ²	23,2988%	18,1030%
	3	111/10	5959	3.744 m²	T	100%	3.397,75 m ²	2,8395%	2,2060%
	5	84/10	5768	109 m²	T	100%	174,63 m²	0,1459%	0,1130%
	6	86/10	5082	6.503 m²	T	100%	6.423,90 m ²	5,3684%	4,1710%
	7	91/10	2102	10.285 m²	T	100%	9.502,10 m ²	7,9408%	6,1700%
	8	92-93/10	1003	10.439 m²	T	100%	11.130,53 m ²	9,3017%	7,2270%
	9	Part 95-94/10	1475	8.839 m²	T	100%	7.576,72 m ²	6,3318%	4,9200%
	10	96/10	2752	4.774 m²	T	100%	4.306,59 m ²	3,5990%	2,7960%
	11	99/10	1677	6.817 m²	T	100%	6.741,35 m ²	5,6337%	4,3770%
	12	100/10	1908	1.473 m²	T	100%	1.689,72 m ²	1,4121%	1,0970%
	13	Part 94 (Sur)	1426	8.611 m ²	T	100%	8.210,26 m ²	6,8612%	5,3310%
	14	107/10	2354	2.911 m ²	T	100%	2.914,06 m ²	2,4352%	1,8920%
	15	109/10	1879	3.425 m ²	T	100%	7.974,51 m ²	6,6642%	5,1780%
	16	108-297/10	2091	13.692 m²	Т	100%	18.499,83 m ²	15,4601%	12,0120%
	21	87/10	5080	2.032 m ²	Т	100%	1.913,31 m ²	1,5989%	1,2420%
	<u> </u>	_		_			119.661,75 m ²	100,00%	77,697%

SERVICIOS DE LIMPIEZA IN	Finca nº	Parc/Pol	Finca Reg	Sup. Reg.	Afecc	% Tit.	Sup. Real	% Sup Ap.	% Sup. Tot.
	4	85/10	5957	1.512 m ²	T	100%	1.508,10 m ²	100%	0,979%
TOTAL	-						1.508,10 m ²	100,00%	0,979%

PROMOCIONES CAMPOS INI	Finca nº	Parc/Pol	Finca Reg	Sup. Reg.	Afecc	% Tit.	Sup. Real	% Sup Ap.	% Sup. Tot.
	20	298/10	147	286.000,49 m ²	P	75%	3.384,46 m ²	100%	2,198%
TOTAL							3.384,46 m ²	100,00%	2,198%

	CLARA MAGARIÑOS BENITO	Finca nº	Parc/Pol	Finca Reg	Sup. Reg.	Afecc	% Tit.	Sup. Real	% Sup Ap.	% Sup. Tot.
		20	298/10	147	286.000,49 m ²	P	25%	1.128,16 m ²	100%	0,733%
TO	TAL	<u> </u>			_			1.128,16 m ²	100,00%	0,733%



SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	Finca nº	Parc/Pol	Finca Reg	Sup. Reg.	Afecc	% Tit.	Sup. Real	% Sup Ap.	% Sup. Tot.
	17	323/10	2757	3.021 m ²	T	100%	3.021,00 m ²	11,6971%	1,9620%
	18	322/10	2758	12.940 m ²	P	100%	4.681,18 m ²	18,1252%	3,0400%
	19 (A)	324/10	2755	15.977 m ²	T	100%	15.042,00 m ²	58,2416%	9,7670%
	19 (B)	324/10	2247	3.503 m ²	T	100%	3.082,73 m ²	11,9361%	2,0020%
TOTAL							25.826,91 m ²	100,00%	16,770%

CANAL DE ISABEL II S.A.	Finca nº	Parc/Pol	Finca Reg	Sup. Reg.	Afecc	% Tit.	Sup. Real	% Sup Ap.	% Sup. Tot.
	7 Bis	91/10	no inscrita		T	100%	403,00 m ²	16,114%	0,262%
	8 Bis	92-93/10	no inscrita		T	100%	342,00 m ²	13,675%	0,222%
	9 Bis	Part 95-94/10	no inscrita		T	100%	192,00 m ²	7,677%	0,125%
	14 Bis	107/10	no inscrita		T	100%	210,00 m ²	8,397%	0,136%
	16 Bis	108/10	7015	602 m²	T	100%	602,00 m ²	24,070%	0,391%
	17 Bis	323/10	6998	384 m²	T	100%	384,00 m ²	15,354%	0,249%
	18 Bis	322/10	6997	368 m²	T	100%	368,00 m ²	14,714%	0,239%
TOTAL							2.501,00 m ²	100,00%	1,624%

AYUNTAMIENTO	Finca nº	Parc/Pol	Finca Reg	Sup. Reg.	Afecc	% Tit.	Sup. Real	% Sup Ap.
Camino del Molino					P	100%	956,12 m ²	
Camino del Barco					P	100%	1.387,20 m ²	
TOTAL							2.343,32 m ²	

TOTAL SECTOR SAU-3 "LA ESTACIÓN" DE COBEÑA + CAMINO	156.353,70 m ²	
TOTAL SECTOR SAU-3 "LA ESTACIÓN" DE COBEÑA - SIN CAMINOS	154.010,38 m ²	100,00%



CAPÍTULO VII.- AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL

Con el fin de llevar a cabo la equidistribución urbanística, con carácter meramente instrumental, se agrupan las fincas aportadas e incluidas en el SAU 3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña descritas en el Capítulo IV para formar la unidad urbanística objeto de reparcelación cuya descripción es la siguiente:

"Extensión de terreno situado al oeste del término municipal de Cobeña que se encuentra delimitado por: Al Norte, carretera M-103 a Algete; al Sur Camino del Barco, cuyo eje le separa del SAU4 y SAU5A; al Noreste, con Camino del Molino cuyo eje le separa de los SAUS 1 y 2 y, al Este, con la Unidad de Ejecución UE-3 Calle de la Barca, con una extensión superficial de 156.353,70 m² según el levantamiento topográfico realizado. Dentro de los límites del SAU 3 "La Estación" se incluye una superficie de 2.343,32 m² de caminos de titularidad municipal que se ha de excluir a efectos reparcelatorios".

La finca agrupada es la que se refleja en el Plano 5 "Agrupación instrumental" de este Proyecto de Reparcelación con las COORDENADAS UTM ETRS-89 de los 167 puntos que se corresponden con el levantamiento topográfico y la delimitación del Sector contenida en el Plan Parcial del SAU 3 "La Estación" aprobado, que se indican a continuación:

	Х	Υ		Х	Υ
1	4.566.525.354	44.912.188.572	29	4.566.142.585	44.908.171.915
2	4.566.672.775	44.912.047.218	30	4.565.930.503	44.908.140.547
3	4.566.802.323	44.911.890.807	31	4.565.714.853	44.908.118.140
4	4.566.960.012	44.911.700.088	32	4.565.380.717	44.908.092.907
5	4.567.095.951	44.911.493.303	33	4.565.021.294	44.908.073.664
6	4.567.184.824	44.911.358.851	34	4.564.762.696	44.908.070.471
7	4.567.344.797	44.911.164.008	35	4.564.291.556	44.908.093.204
8	4.567.641.871	44.910.950.927	36	4.563.832.067	44.908.140.494
9	4.567.749.084	44.910.870.427	37	4.563.707.472	44.908.149.902
10	4.567.886.673	44.910.753.816	38	4.563.612.224	44.908.148.227
11	4.568.237.041	44.910.424.534	39	4.563.425.376	44.908.114.788
12	4.568.407.909	44.910.284.459	40	4.563.293.653	44.908.065.577
13	4.569.017.268	44.909.898.307	41	4.563.216.623	44.908.029.941
14	4.568.978.084	44.909.761.199	42	4.563.094.917	44.907.950.182
15	4.568.945.824	44.909.637.189	43	4.562.786.433	44.907.746.959
16	4.568.890.334	44.909.410.159	44	4.562.709.873	44.907.699.692
17	4.568.813.814	44.909.093.609	45	4.562.595.464	44.907.629.010
18	4.568.730.514	44.908.749.179	46	4.562.387.725	44.907.506.882
19	4.568.690.253	44.908.529.371	47	4.562.121.440	44.907.356.319
20	4.568.281.897	44.908.478.371	48	4.562.037.932	44.907.311.493
21	4.567.882.958	44.908.376.185	49	4.562.031.821	44.907.307.261
22	4.567.658.819	44.908.308.917	50	4.561.981.857	44.907.405.908
23	4.567.425.996	44.908.280.793	51	4.561.951.768	44.907.481.652
24	4.567.267.342	44.908.283.138	52	4.561.943.493	44.907.502.482
25	4.566.733.758	44.908.298.241	53	4.561.931.516	44.907.543.445
26	4.566.593.275	44.908.279.579	54	4.561.915.402	44.907.598.557
27	4.566.443.400	44.908.250.182	55	4.561.912.578	44.907.615.555
28	4.566.294.836	44.908.214.070	56	4.561.862.288	44.907.797.435



	Х	Υ	Х У
63	4.561.876.601	44.908.304.617	116 4.564.166.187 44.909.979.276
64	4.561.924.980	44.908.418.476	117 4.564.328.948 44.910.033.675
65	4.561.960.700	44.908.495.205	118 4.564.549.858 44.910.114.465
66	4.561.986.790	44.908.549.292	119 4.564.814.798 44.910.220.875
67	4.562.014.940	44.908.607.652	120 4.564.830.219 44.910.229.456
68	4.562.043.203	44.908.671.655	121 4.564.834.006 44.910.231.038
69	4.562.059.922	44.908.709.517	122 4.564.922.455 44.910.259.090
70	4.562.131.361	44.908.822.362	123 4.564.950.362 44.910.279.611
71	4.562.144.257	44.908.844.776	124 4.564.955.239 44.910.281.647
72	4.562.146.729	44.908.849.071	125 4.565.006.386 44.910.310.800
73	4.562.186.925	44.908.918.934	126 4.565.089.590 44.910.358.224
74	4.562.213.384	44.908.966.559	127 4.565.177.161 44.910.408.138
75	4.562.332.419	44.909.061.059	128 4.565.219.827 44.910.432.457
76	4.562.349.459	44.909.074.587	129 4.565.255.712 44.910.457.371
77	4.562.356.262	44.909.081.651	130 4.565.327.675 44.910.507.333
78	4.562.405.337	44.909.118.947	131 4.565.414.898 44.910.567.890
79	4.562.445.162	44.909.149.213	132 4.565.446.174 44.910.589.604
80	4.562.455.483	44.909.157.057	133 4.565.450.594 44.910.592.673
81	4.562.538.828	44.909.212.618	134 4.565.475.155 44.910.609.725
82	4.562.622.173	44.909.274.794	135 4.565.494.922 44.910.625.202
83	4.562.675.753	44.909.305.221	136 4.565.545.271 44.910.664.625
84	4.562.745.868	44.909.342.261	137 4.565.572.272 44.910.687.247
85	4.562.809.369	44.909.362.105	138 4.565.632.881 44.910.738.026
86	4.562.866.261	44.909.377.981	139 4.565.643.169 44.910.746.645
87	4.562.957.538	44.909.408.405	140 4.565.685.732 44.910.788.531
88	4.562.981.934	44.909.418.096	141 4.565.726.514 44.910.828.665
89	4.563.054.113	44.909.446.768	142 4.565.784.171 44.910.889.523
90	4.563.089.218	44.909.459.103	143 4.565.845.580 44.910.954.341
91	4.563.149.365	44.909.480.237	144 4.565.850.901 44.910.960.105
92	4.563.234.033	44.909.513.309	145 4.565.931.789 44.911.047.731
93	4.563.294.888		146 4.565.944.605 44.911.061.044
94	4.563.361.919		147 4.565.990.109 44.911.108.310
95	4.563.370.295		148 4.565.994.055 44.911.112.409
96	4.563.457.610		149 4.566.049.619 44.911.177.232
97	4.563.458.739		150 4.566.062.426 44.911.195.607
98	4.563.477.380		151 4.566.095.260 44.911.242.715
	4.563.507.549		152 4.566.147.517 44.911.317.989
			153 4.566.170.047 44.911.353.617
	4.563.589.535		154 4.566.215.821 44.911.426.002
	4.563.614.735		155 4.566.225.565 44.911.441.410 156 4.566.232.847 44.911.452.926
	4.563.671.735		
	4.563.727.967 4.563.847.440		157 4.566.267.244 44.911.517.088 158 4.566.284.112 44.911.545.994
	4.563.886.840		159 4.566.331.077 44.911.643.227
	4.563.894.198		160 4.566.362.630 44.911.721.873
	4.563.894.198		161 4.566.375.395 44.911.753.691
	4.563.917.089		162 4.566.403.178 44.911.836.373
	4.563.956.140		163 4.566.438.237 44.911.933.608
	4.563.979.140		164 4.566.469.988 44.912.033.753
	4.563.994.862		165 4.566.483.524 44.912.068.398
	4.564.003.640		166 4.566.473.782 44.912.076.384
	4.564.076.540		167 4.566.505.238 44.912.172.265
	4.564.143.445	44.909.970.500	
112	4.304.143.445	44.909.970.500	



Se acompaña como documento anejo al presente Proyecto de Reparcelación Archivo GML de Coordenadas UTM en Sistema ETRS89 que permite la exacta identificación de los límites de la Unidad de Ejecución, coincidente con los límites del Sector.

Realizada la revisión de todas las superficies de las fincas resultantes y su delimitación, se pone de manifiesto que a la hora de realizar la agrupación instrumental del contorno del ámbito urbanístico y su validación necesaria con el catastro, se producen pequeños reajustes que se trasladan a la morfología y delimitación de las parcelas resultantes.

También, cabe señalar que otro aspecto a tener en cuenta y que puede alterar el resultado de las medidas de las fincas resultantes, aunque de manera mínima, es que la precisión de acotación empleada en el programa de diseño gráfico "autocad" para establecer las cotas de las delimitaciones de las parcelas resultantes se establece con tolerancia de 5 cm con redondeo, estableciéndose siempre por tanto, las cotas en múltiplo de 5 cm.



CAPÍTULO VIII.- CRITERIOS DE LA REPARCELACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 del Reglamento de Gestión Urbanística, el derecho de los propietarios afectados por las operaciones reparcelatorias es proporcional a la superficie de las fincas de su propiedad aportadas al presente Proyecto.

El valor de las fincas aportadas se determina en atención a su superficie real, dentro de la delimitación física del sector a desarrollar, aplicando el mismo módulo por metro cuadrado a la totalidad de los terrenos afectados.

El valor de las parcelas resultantes se realiza en función del aprovechamiento asignado a cada una de ellas.

Las consideraciones o premisas para la distribución de las unidades de aprovechamiento del Sector son las siguientes:

- 1.- Se ha procurado, siempre que lo han permitido las exigencias de la Reparcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al que ocupan aquellas de las que traen causa (Base Octava y artículo 95 del Reglamento de Gestión Urbanística).
- 2.- La adjudicación independiente será preferente a la adjudicación en proindiviso. A estos efectos, se ha de diferenciar el supuesto en el que la finca de origen pertenezca en exclusiva a un propietario, del supuesto en el que la finca de origen pertenece a varios propietarios en condominio. En el primer caso, cabe la posibilidad de adjudicar en comunidad determinadas fincas en sustitución de otras aportadas en propiedad exclusiva (artículos 94.1 y 167.1 g) del Reglamento de Gestión Urbanística) procurando el número mínimo de copropietarios siempre que algún propietario no tenga suficiente para adjudicarle la superficie de parcela mínima en propiedad, prefiriéndose la adjudicación en proindiviso a la compensación en metálico (Base Novena).

Sin embargo, en el segundo caso, no cabe la posibilidad de adjudicar una parcela en exclusiva si no existe acuerdo unánime entre los copropietarios puesto que en la reparcelación se atribuyen a los titulares de fincas previamente aportadas a la Junta de Compensación otras en las que aquéllos puedan hacer efectivos los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, pero ello no altera la naturaleza de las fincas adjudicadas, que suceden subjetiva y objetivamente a las aportadas, por lo que, a falta de acuerdo expreso entre los interesados, si las fincas aportadas pertenecen proindiviso a varias personas los derechos correspondientes a las adjudicaciones efectuadas como consecuencia de esa aportación deben hacerse también en condominio, según las mismas cuotas de participación preexistentes (STS, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 7 diciembre 2001).

- 3.- No se harán adjudicaciones que excedan del quince por ciento de los derechos de los propietarios. Se tratará de ajustar las adjudicaciones, siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el quince por ciento de los expresados derechos.
- 4.- Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o a consecuencia de habérsele ya adjudicado alguna finca, no sea posible atribución de finca independiente, se adjudicará en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario.



- 5.- Se preferirá adjudicar en proindiviso, antes que mediante compensación en metálico -, siempre que la cuota indivisa sea superior al 15%, salvo que el afectado opte por la adjudicación en metálico de acuerdo con lo previsto en la Base Novena.
- 6.-Si la cuantía del derecho de algún propietario no alcanzara el 15 por 100 de la parcela mínima edificable en el ámbito del Sector, la adjudicación podrá sustituirse por una adjudicación en metálico.
- 7.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 10.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se considera que existe titularidad litigiosa o controvertida "cuando constase anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada".

Cuando la finca o fincas comprometidas se encuentran inscritas, sólo cabe hablar de titularidad litigiosa cuando se hubiese impugnado la titularidad registral, en aplicación de lo establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, según el cual no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a favor de persona o entidad determinada sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya, de perjudicar a tercero.

En el caso de fincas litigiosas, éstas se determinan en el Proyecto de Reparcelación, asignando la participación de finca adjudicada por razón de dicha finca o cuota indivisa a los litigantes, sin perjuicio de que ambos asuman los gastos de urbanización que les pudiese corresponder, sujetos a la liquidación que resulte una vez resuelto judicialmente el litigio. En el presente Proyecto, tal circunstancia no concurre en ningún supuesto.

8.- Respecto de las titularidades dudosas, es preciso tener en cuenta la doctrina sentada reiteradamente a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1999 y de 19 de abril de 2005, así como en la Sentencia 264/2008 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 1 febrero, en las que se establece que "cuando las titularidades implicadas se plantean como dudosas, esa declaración es la que debe formular la Administración, reservando a las partes el derecho a acudir ante la jurisdicción competente, absteniéndose de discutir o negar las titularidades dudosas, cuya representación y defensa corresponde a la Administración. En estos casos, esto es, si las titularidades son dudosas la Administración ha de formular ese pronunciamiento, el cual determinará el alcance y extensión de la duda, resolución que, en lo que atañe a la duda, será susceptible de control jurisdiccional". Esto es, cuando las titularidades implicadas se plantean como dudosas, esta declaración es la que debe formular la administración, reservando a las partes el derecho a acudir a la jurisdicción competente, absteniéndose de discutir o negar las titularidades dudosas.

El artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 preceptúa que la resolución definitiva sobre su titularidad corresponde a los tribunales ordinarios, debiéndose limitar el Proyecto de Reparcelación, en tales casos, a calificar la titularidad de dudosa de acuerdo con los datos obrantes en el propio Proyecto, o en la documentación contenida en el expediente administrativo correspondiente, asumiendo la Administración actuante la



representación de los derechos e intereses de dichas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, pudiendo hacerse efectivos por la vía de apremio, en caso de impago, los gastos que sean imputables a las titularidades referidas (Base de Actuación Segunda F).

- 9.- No consta la existencia de plantaciones, cultivos y labores, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que, por no poder conservarse, deban ser destruidas o demolidas con motivo de las obras de urbanización y que hayan de valorarse con independencia del suelo a fin de fijar las indemnizaciones que, en su caso, pudieran corresponder a sus legítimos titulares en la cuenta de Liquidación Provisional.
- 10.- Las servidumbres y derechos de uso que tienen por objeto destinar dichos espacios a la implantación de los correspondientes centros de transformación de energía eléctrica se adjudican a "I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U." en su condición de Compañía Suministradora en el Sector.
- 11.- Tampoco constan derechos de naturaleza real que graven las fincas aportadas. En caso de que surgieran dichos derechos antes de la inscripción del Proyecto, si se tratase de derechos que no deban extinguirse como consecuencia de la compensación y urbanización del ámbito, subsistirán en las mismas condiciones trasladándose, en virtud del principio de subrogación real, a las nuevas fincas resultantes que se le adjudiquen al propietario en reemplazo de la finca gravada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.
- 12.- Con el objeto de dar cumplimiento a la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, se ha procedido a determinar la debida homogeneización de los distintos usos lucrativos establecidos en el Plan Parcial del Sector, en función del uso residencial Vivienda Libre que se toma como unidad en su condición de uso característico, de tal modo que se obtienen las correspondientes unidades de aprovechamiento totales del ámbito reparcelable que posibilitan un reparto equitativo.

Dado que el Plan Parcial establece tres usos y tipologías diferenciados de naturaleza lucrativa, el aprovechamiento que le corresponde a cada propietario se obtiene mediante la ponderación de la edificabilidad en el uso y tipología asignados respecto del uso característico mediante la aplicación de los coeficientes de ponderación que se establecen en el Plan Parcial, siendo el coeficiente del uso de Vivienda Libre el coeficiente 1 por ser el uso característico.

Los coeficientes de ponderación que resultan de aplicación en esta reparcelación de conformidad con el Plan Parcial aprobado, son los siguientes:

- Uso Residencial Vivienda Libre: 1 (uso característico)
- Uso Residencial Vivienda Protegida: 0,8
- Uso Terciario-Comercial: 1,04

El aprovechamiento se distribuye entre los siguientes usos y tipologías:

	m²s Lucrativa	m²t	Coef P.	uas	% aprov
Rsd Unifamiliar	32.668,40 m ² s	25.872,16 m ² t	1,00	25.872,16	51,71%
Rsd Colectiva libre	14.594,80 m ² s	17.351,51 m ² t	1,00	17.351,51	34,68%
Rsd Colectiva VP	5.596,90 m ² s	6.654,41 m ² t	0,80	5.323,53	10,64%
Terciario Comercial	2.888,10 m ² s	1.428,83 m²t	1,04	1.485,98	2,97%
_				_	
	55.748,20 m ² s	51.306,91 m ² t		50.033,18 uas	100,00%



El aprovechamiento neto susceptible de apropiación por los propietarios se corresponde con el 90% del aprovechamiento total del Sector (90% de 50.033,18 uas = 45.029,86 uas) una vez detraído el 10% del aprovechamiento que se le adjudica al Ayuntamiento de Cobeña por razón de su 10% libre de cargas y gravámenes (5.003,32 uas) en cumplimiento de lo señalado en el artículo 96 de la LSCM.

Asimismo, el aprovechamiento lucrativo neto atribuible a los propietarios miembros de la Junta de Compensación resulta de minorar el aprovechamiento lucrativo total con el aprovechamiento que se reserva a la Junta de Compensación al amparo de lo señalado en el artículo 177 del RGU, que establece que "1. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el proyecto de compensación". El proyecto de reparcelación reserva a la Junta de Compensación una finca resultante con una superficie de 2.888,10 m²s y una edificabilidad de 1.428,83 m²t en uso Terciario Comercial, libre de cargas y gravámenes, para destinar el producto de su venta a sufragar los gastos de urbanización del Sector. Esta parcela consume un total de 1.485,99 uas que representa el 3,3% del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios.

13.- Tras la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector y la detracción del aprovechamiento adjudicado a la Junta de Compensación, resulta un aprovechamiento neto que se reparte entre los propietarios en proporción a su cuota de participación, esto es, en proporción al porcentaje que representa la superficie real de las fincas aportadas por cada propietario sobre la superficie total del Sector (excluyendo la superficie de los caminos públicos).

En el Capítulo IX "Resumen de adjudicaciones" de este proyecto, se inserta un cuadro en el que se reflejan con claridad las adjudicaciones de parcelas con aprovechamiento lucrativo efectuadas en atención a las cuotas de participación, una vez aplicados los correspondientes coeficientes de ponderación. Asimismo, se incluyen Fichas individualizadas de Adjudicaciones.

14.- De acuerdo con la Cuenta de Liquidación Provisional, la repercusión de los gastos de urbanización se realizará entre las parcelas lucrativas resultantes en proporción al aprovechamiento asignado (cuota de afección urbanística).

Las diferencias de adjudicación que se producen por exceso o por defecto, son objeto de compensación económica entre los afectados, conforme a las reglas determinadas en los artículos 88 a 93 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, y la Base VII de Actuación de la Junta de Compensación, así como en el artículo 87 de la LSCM.

A estos efectos, se valora la unidad de aprovechamiento a razón de 93,50 €/ua, conforme a la fórmula prevista en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de 24 de octubre de 2011. Se una como ANEXO VI Valoración de la unidad de aprovechamiento (ua).

Este valor es el que se servirá para fijar los saldos de las compensaciones en metálico que hayan de percibir los propietarios por diferencias de adjudicación y para valorar la cesión de aprovechamiento que se realiza a la Junta de Compensación para pago (en parte) de los gastos de urbanización del Sector con cargo al beneficio que se obtenga de la venta de la parcela reservada a la Junta.

Las diferencias entre la adjudicación real y la adjudicación teórica que les corresponde a los propietarios será objeto de las pertinentes compensaciones económicas. Dichas



compensaciones se materializarán dentro del plazo máximo de tres (3) meses a contar desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, dentro del mismo plazo máximo de tres meses a contar desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación, se regularizarán las aportaciones económicas que hayan sido realizadas hasta ese momento por los miembros de la Junta de Compensación en proporción a las cuotas definitivas que resulten del Proyecto de Reparcelación.



CAPÍTULO IX.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA TC-1

a) Adjudicatario:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SAU 3 "LA ESTACIÓN" DE COBEÑA, en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma triangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de **2.888,10** m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea curva de 2,36 metros con la glorieta en la que confluyen los viarios Calle
 B y Calle Vicente Aleixandre.
- Noreste: en línea de cuatro tramos ligeramente curvos, el primero de 26,76 metros, el segundo 12,92 metros, el tercero 17,42 metros y el cuarto de 8,73 metros, con la Calle Vicente Aleixandre.
- Este: en línea curva de 4,71 metros con la confluencia entre los viarios Calle G y Calle Vicente Aleixandre.
- Sureste: en línea ligeramente curva de dos tramos, el primero de 11,83 metros y el segundo de 55,96 metros, con parcela resultante de uso viario Calle G.
- Sur: en línea curva de 5,01 metros con la confluencia entre la Calle G y la Calle B.
- Oeste: en línea de dos tramos, el primero curvo de 2,79 que linda con la glorieta en la que confluyen los viarios Calle B y Calle Vicente Aleixandre, y el segundo recto de 70,79 metros, con la Calle B

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso Terciario/Comercial.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Al amparo de lo señalado en el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística, se reserva el 3,3% del total aprovechamiento patrimonializable por los propietarios para su adjudicación a la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SAU 3 "LA ESTACIÓN" de Cobeña con la finalidad de destinar el producto de su venta a sufragar los gastos de urbanización del ámbito.

e) Cuota de afección urbanística:

No tiene carga urbanística dado que las cargas de urbanización de la parcela se distribuyen proporcionalmente entre las parcelas privativas de los propietarios miembros de la Junta de Compensación.

f) Otras cargas:

SERVIDUMBRE: Se constituye una SERVIDUMBRE: PERMANENTE a favor de la entidad I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. o empresa sucesora. ESPACIO de forma rectangular destinado a albergar un centro de transformación, con una superficie de total de 46 m² que LINDA: al norte en línea recta de 7,30 metros, al este en línea recta de 6,30 metros



y al oeste en línea de 6,30 metros, con el predio sirviente en el que se ubica y, al sur, en línea recta de 7,30 metros con la calle G desde la que tiene acceso.

Su representación gráfica con la indicación de su concreta georreferenciación, es la que resulta de la Cédula Urbanística del Proyecto de Reparcelación.

Se trata de una Servidumbre de las llamadas Personales, al amparo de lo prevenido en el artículo 531 del Código Civil, y en consecuencia, al amparo también de la amplia libertad de contenido que ampara el Código Civil, en sus artículos 594 y 598, se establece la mencionada servidumbre de uso y utilización, con base a las siguientes reglas:

- I.- Sobre la finca descrita en el apartado b) (PREDIO SIRVIENTE) se constituye, a favor de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U o de su sucesor legal, entendiendo por tal cualquier sociedad resultante de una fusión, absorción, escisión, segregación, transformación o cualquier continuador legal de la referida entidad, una SERVIDUMBRE de las llamadas personales de tenencia, mantenimiento de uso y utilización de un espacio destinado a la instalación y permanencia, de un centro de transformación de energía eléctrica propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U.
- II.- En consecuencia, se constituye a favor de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U., o empresa sucesora, por medio de la presente, un derecho de servidumbre cuyo ejercicio y contenido será el siguiente:
- 1.- La servidumbre se ejercitará por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U., o empresa sucesora, como titular dominante, para el uso y utilización del centro de seccionamiento de energía eléctrica instalado y ampliación del mismo, en su caso.
- 2.- El contenido de dicha servidumbre a favor de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. o empresa sucesora, consistirá en el derecho a establecer y mantener en funcionamiento permanente y reglamentario el centro de transformación, con su aparellaje, conductores de entrada o salida desde el exterior del mismo, ventilación y demás elementos necesarios para su funcionamiento.

Así mismo y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, la servidumbre constituida ampara la instalación de equipos de telecomunicaciones.

3.- En todo caso, la servidumbre a constituir tendrá como objeto el terreno solar y comprenderá el uso tanto del vuelo sobre el terreno objeto de servidumbre, como de la superficie en la que se ubique el Centro de Transformación, así como la instalación y establecimiento de la red de entrada/salida de cables que enlazan con la red exterior, como la ocupación del subsuelo y salidas subterráneas, con las correspondientes arquetas, ventilaciones y canalizaciones aéreas, superficiales y subterráneas.

La servidumbre de paso y uso del suelo del Centro de Transformación (CT) será permanente mientras se mantenga el uso del recinto y de las instalaciones para las actividades de Distribución de energía eléctrica.



PARCELA RU-1 (P1.1)

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de **254,20 m²**, cuyos linderos son:

- Norte: en línea sensiblemente curva de 10,00 metros con la Calle A
- Sur: en línea recta de 10,00 metros con la parcela resultante P1.7.
- Este: en línea recta 26,24 metros con la parcela resultante P1.2.
- Oeste: en línea recta de 24,68 metros con la finca resultante RU-1(P2)

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P1.2)

b) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de 266,00 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea sensiblemente curva de 10,00 metros con la Calle A
- Sur: en línea recta de 10,00 metros con la parcela resultante P1.8.
- Este: en línea recta 27,04 metros con la parcela resultante P1.3.
- Oeste: en línea recta de 26,24 metros con la finca resultante P1.1

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P1.3)

c) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de 270,40 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea sensiblemente curva de 10,02 metros con la Calle A
- Sur: en línea recta de 10,00 metros con la parcela resultante P1.9.
- Este: en línea recta 27,07 metros con la parcela resultante P1.4.
- Oeste: en línea recta de 27,04 metros con la finca resultante P1.2

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P1.4)

d) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de 279,03 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea sensiblemente curva de 10,55 metros con la Calle A
- Sur: en línea recta de 10,49 metros con la parcela resultante P1.10.
- Este: en línea recta 26,26 metros con la parcela resultante P1.5.
- Oeste: en línea recta de 27,07 metros con la finca resultante P1.3

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P1.5)

e) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de 271,87 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea sensiblemente curva de 10,82 metros con la Calle A
- Sur: en línea recta de 10,66 metros con la parcela resultante P1.11.
- Este: en línea recta 25,13 metros con la parcela resultante P1.6.
- Oeste: en línea recta de 26,26 metros con la finca resultante P1.4

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P1.6)

f) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de 253,70 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea de tres tramos curvos de 1,52 metros, 9,74 metros y de 3,14 metros, con la Glorieta de la Calle A
- Sur: en línea recta de 12,03 metros con la parcela resultante P1.12.
- Este: en línea recta 15,18 metros con la Calle F.
- Oeste: en línea recta de 25.13 metros con la finca resultante P1.5

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P1.7)

g) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de **254,33 m²**, cuyos linderos son:

- Norte: en línea recta de 10,00 metros, con la parcela resultante P1.1
- Sur: en línea sensiblemente curva de 10,26 metros, con la Calle I.
- Este: en línea recta 23,36 metros con la parcela P1.8.
- Oeste: en línea recta de 24,68 metros con la finca resultante RU-1 (P2)

c) <u>Destino</u>:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P1.8)

h) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de **263,89 m²**, cuyos linderos son:

- Norte: en línea recta de 10,00 metros, con la parcela resultante P1.2
- Sur: en línea sensiblemente curva de 10,05 metros, con la Calle I.
- Este: en línea recta 26,59 metros con la parcela P1.9.
- Oeste: en línea recta de 23,36 metros con la finca resultante P1.7

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P1.9)

i) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de 262,22 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea recta de 10,00 metros, con la parcela resultante P1.3
- Sur: en línea sensiblemente curva de 10,00 metros, con la Calle I.
- Este: en línea recta 25,93 metros con la parcela P1.10.
- Oeste: en línea recta de 26,59 metros con la finca resultante P1.8

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P1.10)

j) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de 266,21 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea recta de 10,49 metros, con la parcela resultante P1.4
- Sur: en línea sensiblemente curva de 10,46 metros, con la Calle I.
- Este: en línea recta 24,98 metros con la parcela P1.11.
- Oeste: en línea recta de 25,93 metros con la finca resultante P1.9

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P1.11)

k) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de 259,97 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea recta de 10,66 metros, con la parcela resultante P1.5
- Sur: en línea sensiblemente curva de 10,62 metros, con la Calle I.
- Este: en línea recta 24,01 metros con la parcela P1.12.
- Oeste: en línea recta de 24,98 metros con la finca resultante P1.10

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P1.12)

l) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial y para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma prácticamente rectangular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña, con una superficie de 279,07 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea recta de 12,03 metros, con la parcela resultante P1.6
- Sur: en línea de dos tramos, el primero recto de 8,97 metros y el segundo curvo de 4,71 metros, con la Calle I.
- Este: en línea recta 19,92 metros con la Calle F.
- Oeste: en línea recta de 24.01 metros con la finca resultante P1.11

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-1 (P-2)

a) Adjudicatarios:

- Da CLARA MAGARIÑOS BENITO, en cuanto a un 25% del pleno dominio.
- PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA S.A., en cuanto a un 75% del pleno dominio.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de 1.641,71 m², cuyos linderos son:

- Este en línea recta 49,36 metros, de los que los primeros 24,68 metros lindan con la finca resultante RU-1(P-1.1) y los restantes 24,68 metros con la finca resultante RU-1(P-1.7).
- Sur: en línea de cuatro tramos, el primero curvo de 6,75 metros, el segundo recto de 6,11 metros, el tercero sensiblemente curvo de 32,62 metros y el cuarto sensiblemente curvo de 21,67 metros con la finca resultante de uso viario Calle I
- Noroeste: en línea ligeramente curva 59,28 metros. con la finca resultante de uso viario Calle A

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

- Se le adjudica el 25% del pleno dominio de esta parcela a Da CLARA MAGARIÑOS BENITO que representa el 100% del aprovechamiento total que le corresponde en el Sector por razón de la aportación de una cuota indivisa del 25% en pleno dominio de la porción de la finca registral 147 incluida en el ámbito.
- Se le adjudica el 75% del pleno dominio de esta parcela a PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA S.A. que representa el 100% del aprovechamiento total que le corresponde en el Sector por razón de la aportación de una cuota indivisa del 75% en pleno dominio de la porción de la finca registral 147 incluida en el ámbito.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 2,9859%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 281.491,41 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-2

a) Adjudicatario:

LANDCOMPANY 2020 S.L. en cuanto al 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **12.393,10** m², cuyos linderos son:

- Norte, en línea de tres tramos curvos, el primero de 3,89 metros, el segundo de 11,10 metros y el tercero de 3,42 metros, con la mitad de la glorieta incluida en el Sector que se sitúa en la Calle A.
- Noroeste: en línea de cuatro tramos: el primero recto de 36,81 metros, el segundo sensiblemente curvo de 74,60 metros, el tercero sensiblemente curvo de 54,69 metros y el cuarto recto de 31,26 metros. con la finca resultante de uso viario Calle A.
- Este: en línea recta de 72,02 metros con la Calle B.
- Sureste: en línea de cuatro tramos: el primero curvo de 4,36 metros, el segundo sensiblemente curvo de 58,81 metros, el tercero recto de 104,35 metros y el cuarto curvo de 4,71 metros con la finca resultante de uso viario Calle G.
- Suroeste: en línea recta de 46,49 metros, con parcela resultante de uso viario calle E

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Se le adjudica esta parcela que representa el 29,0312% del aprovechamiento total que se le adjudica a LANDCOMPANY 2020 S.L. por razón de la aportación de las siguientes fincas: finca registral 5053 en cuanto a un 1,1087%, finca registral 726 en cuanto a un 23,2988%, finca registral 5959 en cuanto a un 2,8395%, finca registral 5768 en cuanto a un 0,1459%, finca registral 5082 en cuanto a un 5,3684%, finca registral 2102 en cuanto a un 7,9408%, finca registral 1003 en cuanto a un 9,3017%, finca registral 1475 en cuanto a un 6,3318%, finca registral 2752 en cuanto a un 3,5990%, finca registral 1677 en cuanto a un 5,6337%, finca registral 1908 en cuanto a un 1,4121%, finca registral 1426 en cuanto a un 6,8612%, finca registral 2354 en cuanto a un 2,4352%, finca registral 1879 en cuanto a un 6,6642%, finca registral 2091 en cuanto a un 15,4601% y finca registral 5080 en cuanto a un 1,5989%.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 22,5402%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 2.124.955,16 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-3

a) Adjudicatario:

LANDCOMPANY 2020 S.L. en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **8.911,10** m², cuyos linderos son:

- Noroeste: en línea de cuatro tramos, el primero curvo 4,71 metros, el segundo recto de 102,84 metros, el tercero ligeramente curvo de 49,03 metros y el cuarto curvo de 5,14 metros, con la finca resultante de uso viario Calle G.
- Este: en línea recta de 63,56 metros con finca resultante de uso viario calle B
- Sureste: en línea de cuatro tramos, el primero curvo de 3,75 metros, el segundo ligeramente curvo de 73,72 metros, el tercero recto de 43,18 metros y el cuarto curvo de 4,71 metros con la finca resultante de uso viario Calle H.
- Suroeste: en línea recta de 54,81 metros, con parcela resultante de uso viario calle E

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Se le adjudica esta parcela que representa el 20,8745% del aprovechamiento total que se le adjudica a LANDCOMPANY 2020 S.L. por razón de la aportación de las siguientes fincas: finca registral 5053 en cuanto a un 1,1087%, finca registral 726 en cuanto a un 23,2988%, finca registral 5959 en cuanto a un 2,8395%, finca registral 5768 en cuanto a un 0,1459%, finca registral 5082 en cuanto a un 5,3684%, finca registral 2102 en cuanto a un 7,9408%, finca registral 1003 en cuanto a un 9,3017%, finca registral 1475 en cuanto a un 6,3318%, finca registral 2752 en cuanto a un 3,5990%, finca registral 1677 en cuanto a un 5,6337%, finca registral 1908 en cuanto a un 1,4121%, finca registral 1426 en cuanto a un 6,8612%, finca registral 2354 en cuanto a un 2,4352%, finca registral 1879 en cuanto a un 6,6642%, finca registral 2091 en cuanto a un 15,4601% y finca registral 5080 en cuanto a un 1,5989%.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 16,2072%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 1.527.921,82 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-4 (P1)

a) Adjudicatario:

LANDCOMPANY 2020 S.L. en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de 500,01 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea de dos tramos: el primero curvo de 4,49 metros y el segundo ligeramente curvo de 29,21, con la finca resultante de uso viario Calle G.
- Sur: en línea recta de 31,26 metros, con la finca resultante RU-4 (P-3)
- Este: en línea recta de 18,75 metros, con la finca resultante RU-4 (P-2)
- Oeste: en línea recta de 12,77 metros con la finca resultante de uso viario Calle B.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Se le adjudica esta parcela que representa el 1,1713% del aprovechamiento total que se le adjudica a LANDCOMPANY 2020 S.L. por razón de la aportación de las siguientes fincas: finca registral 5053 en cuanto a un 1,1087%, finca registral 726 en cuanto a un 23,2988%, finca registral 5959 en cuanto a un 2,8395%, finca registral 5768 en cuanto a un 0,1459%, finca registral 5082 en cuanto a un 5,3684%, finca registral 2102 en cuanto a un 7,9408%, finca registral 1003 en cuanto a un 9,3017%, finca registral 1475 en cuanto a un 6,3318%, finca registral 2752 en cuanto a un 3,5990%, finca registral 1677 en cuanto a un 5,6337%, finca registral 1908 en cuanto a un 1,4121%, finca registral 1426 en cuanto a un 6,8612%, finca registral 2354 en cuanto a un 2,4352%, finca registral 1879 en cuanto a un 6,6642%, finca registral 2091 en cuanto a un 15,4601% y finca registral 5080 en cuanto a un 1,5989%.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 0,9094%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 85.733,24 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-4 (P2)

a) Adjudicatario:

SUELO Y EDIFICACIONES S.A. en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **4.610,33** m², cuyos linderos son:

- Noroeste: en línea de dos tramos: el primero curvo de 41,30 metros y el segundo recto de 11,83 metros, con la finca resultante de uso viario Calle G
- Sureste: en línea de tres tramos curvos: el primero de 6,00 metros, el segundo ligeramente curvo de 9,19 metros y el tercero de 71,12 metros, con la finca resultante de uso viario Calle D
- Noreste: en línea de tres tramos: el primero recto de 16,67 metros, el segundo ligeramente curvo de 24,75 metros y el tercero recto de 10,76 metros, con la Calle Vicente Aleixandre.
- Sur: En línea recta de 28,45 metros, con la finca resultante de uso viario Calle H.
- Oeste: en línea recta de 64,47 metros de los cuales 17,11 metros lindan con la finca resultante RU-4 (P4), 28,61 metros con la finca resultante RU-4 (P3) y los restantes 18,75 metros con la finca resultante RU-4 (P1)

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Se le adjudica esta parcela que representa el 50,0020% del aprovechamiento total que se le adjudica a SUELO Y EDIFICACIONES S.A. por razón de la aportación de las siguientes fincas: finca registral 2757 en cuanto a un 11,6971%, finca registral 2758 en cuanto a un 18,1252%, finca registral 2755 en cuanto a un 58,2416% y finca registral 2247 en cuanto a un 11,9361%.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 8,3851%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 790.499,82 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-4 (P3)

a) Adjudicatario:

CANAL DE ISABEL II, S.A. en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **892,87** m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea recta de 31,26 metros, con finca resultante RU-4 (P1)
- Sur: en línea recta de 31,29 metros, con finca resultante RU-4 (P-4)
- Este: en línea recta de 28,61 metros, con la finca resultante RU-4 (P-2)
- Oeste: en línea recta de 28,80 metros con la finca resultante de uso viario Calle B.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Se le adjudica esta parcela que representa el 100% del aprovechamiento total que se le adjudica al CANAL DE ISABEL II, S.A. por razón de la Orden de 18 de junio de 2012 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se acordó por la adscripción de los bienes de dominio público que integran la Red General de abastecimiento, saneamiento y reutilización a favor de Canal de Isabel II S.A., así como por el régimen de obligaciones y derechos que trae causa del acuerdo de Consejo de Gobierno de 14 de junio de 2012 el cual prevé el derecho de esa Empresa Pública a explotar los bienes inmuebles necesarios para la prestación del servicio de abastecimiento de agua, por lo que aquella hará suyos los frutos, rentas y beneficios derivados de dicha explotación, lo que incluye la participación en las actuaciones de transformación urbanística, asumiendo las cargas de urbanización y percibiendo los beneficios urbanísticos de la equidistribución y ejecución del planeamiento, por la aportación de las siguientes fincas propiedad del Ente Público Canal de Isabel II:: finca aportada 7 Bis (pendiente de inmatriculación) en cuanto a un 16,114%, finca aportada 8 Bis (pendiente de inmatriculación) en cuanto a un 13,675%, finca aportada 9 Bis (pendiente de inmatriculación) en cuanto a un 7,677%, finca aportada 14 Bis (pendiente de inmatriculación) en cuanto a un 8,397%, finca registral 6998 en cuanto a un 15,354%, finca registral 6997 en cuento a un 14,714% y finca registral 7015 en cuanto a un 24,070%.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 1,6239%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 153.093,85 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:



PARCELA RU-4 (P4)

a) Adjudicatario:

SERVICIOS DE LIMPIEZA INTEGRAL SIFER S.L. en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **538,39** m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea recta de 31,29 metros, con finca resultante RU-4 (P3)
- Sur: en línea de dos tramos, el primero curvo de 5,37 metros y el segundo recto de 27,79 metros, con la finca resultante de uso viario Calle H.
- Este: en línea recta de 17,11 metros, con la finca resultante RU-4 (P-2)
- Oeste: en línea recta de 14,82 metros con la finca resultante de uso viario Calle B.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Vivienda Unifamiliar pareada o en hilera.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Se le adjudica esta parcela que representa el 100% del aprovechamiento total que se le adjudica a SERVICIOS DE LIMPIEZA INTEGRAL SIFER S.L por razón de la aportación de la finca registral 5957.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 0,9792%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 92.313,94 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:



PARCELA MB-VL-1 (P1)

a) Adjudicatario:

LANDCOMPANY 2020 S.L. en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de 4.436,81 m², cuyos linderos son:

- Noroeste: en línea de dos tramos: el primero curvo de 30,60 metros y el segundo recto de 33,16 metros, con la finca resultante de uso viario Calle I
- Este en línea de dos tramos: el primero recto de 77,73 metros y el segundo curvo de 6,02 metros con la finca resultante de uso viario Calle F.
- Sur: en línea de tres tramos: el primero sensiblemente curvo de 17,20 metros, el segundo sensiblemente curvo de 46,77 metros y el tercero recto de 16,63 metros, con la finca resultante de uso viario Calle I.
- Oeste: en línea recta de 46,23 metros con la finca resultante MB-VL1 (P2)

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso residencial de vivienda colectiva libre (MB).

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Se le adjudica esta parcela que representa el 15,6023% del aprovechamiento total que se le adjudica a LANDCOMPANY 2020 S.L. por razón de la aportación de las siguientes fincas: finca registral 5053 en cuanto a un 1,1087%, finca registral 726 en cuanto a un 23,2988%, finca registral 5959 en cuanto a un 2,8395%, finca registral 5768 en cuanto a un 0,1459%, finca registral 5082 en cuanto a un 5,3684%, finca registral 2102 en cuanto a un 7,9408%, finca registral 1003 en cuanto a un 9,3017%, finca registral 1475 en cuanto a un 6,3318%, finca registral 2752 en cuanto a un 3,5990%, finca registral 1677 en cuanto a un 5,6337%, finca registral 1908 en cuanto a un 1,4121%, finca registral 1426 en cuanto a un 6,8612%, finca registral 2354 en cuanto a un 2,4352%, finca registral 1879 en cuanto a un 6,6642%, finca registral 2091 en cuanto a un 15,4601% y finca registral 5080 en cuanto a un 1,5989%.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 12,1139%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 1.142.024,15 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:

<u>SERVIDUMBRE</u>: Se constituye una SERVIDUMBRE: PERMANENTE a favor de la entidad I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. o empresa sucesora. ESPACIO de forma rectangular destinado a albergar un centro de transformación, con una superficie de total de 46 m² que LINDA: al norte en línea recta de 6,30 metros, sur en línea recta de 6,30 metros y



oeste en línea recta de 7,30 metros, con el predio sirviente en el que se ubica; y al este, en línea recta de 7,30 metros, con la calle F desde la que tiene acceso.

Su representación gráfica con la indicación de su concreta georreferenciación, es la que resulta de la Cédula Urbanística del Proyecto de Reparcelación.

Se trata de una Servidumbre de las llamadas Personales, al amparo de lo prevenido en el artículo 531 del Código Civil, y en consecuencia, al amparo también de la amplia libertad de contenido que ampara el Código Civil, en sus artículos 594 y 598, se establece la mencionada servidumbre de uso y utilización, con base a las siguientes reglas:

- I.- Sobre la finca descrita en el apartado b) (PREDIO SIRVIENTE) se constituye, a favor de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U o de su sucesor legal, entendiendo por tal cualquier sociedad resultante de una fusión, absorción, escisión, segregación, transformación o cualquier continuador legal de la referida entidad, una SERVIDUMBRE de las llamadas personales de tenencia, mantenimiento de uso y utilización de un espacio destinado a la instalación y permanencia, de un centro de transformación de energía eléctrica propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U.
- II.- En consecuencia, se constituye a favor de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U., o empresa sucesora, por medio de la presente, un derecho de servidumbre cuyo ejercicio y contenido será el siguiente:
- 1.- La servidumbre se ejercitará por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U., o empresa sucesora, como titular dominante, para el uso y utilización del centro de seccionamiento de energía eléctrica instalado y ampliación del mismo, en su caso.
- 2.- El contenido de dicha servidumbre a favor de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. o empresa sucesora, consistirá en el derecho a establecer y mantener en funcionamiento permanente y reglamentario el centro de transformación, con su aparellaje, conductores de entrada o salida desde el exterior del mismo, ventilación y demás elementos necesarios para su funcionamiento.

Así mismo y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, la servidumbre constituida ampara la instalación de equipos de telecomunicaciones.

3.- En todo caso, la servidumbre a constituir tendrá como objeto el terreno solar y comprenderá el uso tanto del vuelo sobre el terreno objeto de servidumbre, como de la superficie en la que se ubique el Centro de Transformación, así como la instalación y establecimiento de la red de entrada/salida de cables que enlazan con la red exterior, como la ocupación del subsuelo y salidas subterráneas, con las correspondientes arquetas, ventilaciones y canalizaciones aéreas, superficiales y subterráneas.

La servidumbre de paso y uso del suelo del Centro de Transformación (CT) será permanente mientras se mantenga el uso del recinto y de las instalaciones para las actividades de Distribución de energía eléctrica.



PARCELA MB-VL-1 (P2)

a) Adjudicatario:

SUELO Y EDIFICACIONES S.A. en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de 2.392,97 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea de dos tramos: el primero curvo de 19,24 metros y el segundo sensiblemente curvo de 26,51 metros, con la finca resultante de uso viario Calle I
- Sur: en línea de cuatro tramos: el primero sensiblemente curvo de 14,26 metros, el segundo sensiblemente curvo de 12,42 metros, el tercero sensiblemente curvo de 19,74 metros y el cuarto recto de 21,86 metros, que lindan con la finca resultante de uso viario Calle C
- Este en línea recta de 46,23 metros, con la finca resultante MB-VL1 (P1)
- Oeste: en línea recta de 39,84 metros, con finca resultante MB-VL1 (P3)

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso residencial de vivienda colectiva libre (MB).

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Se le adjudica esta parcela que representa el 38,9607% del aprovechamiento total que se le adjudica a SUELO Y EDIFICACIONES S.A. por razón de la aportación de las siguientes fincas: finca registral 2757 en cuanto a un 11,6971%, finca registral 2758 en cuanto a un 18,1252%, finca registral 2755 en cuanto a un 58,2416% y finca registral 2247 en cuanto a un 11,9361%.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 6,5335%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 615.943,88 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:



PARCELA MB-VL-1 (P3)

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de 1.457,62 m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea de dos tramos: el primero curvo de 3,15 metros y el segundo ligeramente curvo de 31,17 metros con la finca resultante de uso viario Calle I.
- Este: en línea recta de 39,84 metros, con la finca resultante MB-VL1 (P2)
- Sur: en línea de cuatro tramos: el primero recto de 6,66 metros, el segundo recto de 9,27 metros, el tercero recto de 13,99 metros y el cuarto recto de 4,86 metros con la finca resultante de uso viario Calle C
- Oeste: en línea de dos tramos: el primero ligeramente curvo de 43,79 metros y el segundo curvo de 7,00 metros con la finca resultante Calle A.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso residencial de vivienda colectiva libre (MB).

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA MB-VL-2

a) Adjudicatario:

LANDCOMPANY 2020 S.L. en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **6.307,40** m², cuyos linderos son:

- Noroeste: en línea de cuatro tramos, el primero curvo de 4,71 metros, el segundo recto de 43,18 metros, el tercero ligeramente curvo de 62,45 metros y el cuarto curvo de 5,75 metros con la finca resultante de uso viario Calle H.
- Este: en línea de dos tramos; el primero recto de 78,05 metros y el segundo curvo de 4,14 metros con la finca resultante de uso viario Calle B
- Sur: en línea de cuatro tramos rectos: el primero de 5,26 metros, el segundo de 15,56 metros, el tercero de 15,65 metros y el cuarto de 29,52 metros con la finca resultante de uso viario calle C
- Oeste: en línea de dos tramos: el primero recto de 51,92 metros y el segundo curvo de 5,26 metros con la finca resultante de uso viario Calle E

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso residencial de vivienda colectiva libre (MB).

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Se le adjudica esta parcela que representa el 22,1804% del aprovechamiento total que se le adjudica a LANDCOMPANY 2020 S.L. por razón de la aportación de las siguientes fincas: finca registral 5053 en cuanto a un 1,1087%, finca registral 726 en cuanto a un 23,2988%, finca registral 5959 en cuanto a un 2,8395%, finca registral 5768 en cuanto a un 0,1459%, finca registral 5082 en cuanto a un 5,3684%, finca registral 2102 en cuanto a un 7,9408%, finca registral 1003 en cuanto a un 9,3017%, finca registral 1475 en cuanto a un 6,3318%, finca registral 2752 en cuanto a un 3,5990%, finca registral 1677 en cuanto a un 5,6337%, finca registral 1908 en cuanto a un 1,4121%, finca registral 1426 en cuanto a un 6,8612%, finca registral 2354 en cuanto a un 2,4352%, finca registral 1879 en cuanto a un 6,6642%, finca registral 2091 en cuanto a un 15,4601% y finca registral 5080 en cuanto a un 1,5989%.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 17,2212%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 1.623.508,09 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:



PARCELA MB-VP (P1)

a) Adjudicatario:

LANDCOMPANY 2020 S.L en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **3.959,74** m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea de tres tramos: el primero curvo de 4,01 metros, el segundo ligeramente curvo 54,18 metros y el tercero curvo de 4,86 metros, con la finca resultante de uso viario Calle H
- Sur: en línea recta de 59,51 metros de los cuales 30,94 metros lindan con la finca resultante MB-VP (P2) y 28,57 metros con la finca resultante MB-VP (P3).
- Este: en línea recta de 63,31 metros con la finca resultante de uso viario Calle D
- Oeste: en línea recta de 63,49 metros con la finca resultante de uso viario Calle B

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso residencial de vivienda colectiva de protección pública (VP).

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Se le adjudica esta parcela que representa el 11,1403% del aprovechamiento total que se le adjudica a LANDCOMPANY 2020 S.L. por razón de la aportación de las siguientes fincas: finca registral 5053 en cuanto a un 1,1087%, finca registral 726 en cuanto a un 23,2988%, finca registral 5959 en cuanto a un 2,8395%, finca registral 5768 en cuanto a un 0,1459%, finca registral 5082 en cuanto a un 5,3684%, finca registral 2102 en cuanto a un 7,9408%, finca registral 1003 en cuanto a un 9,3017%, finca registral 1475 en cuanto a un 6,3318%, finca registral 2752 en cuanto a un 3,5990%, finca registral 1677 en cuanto a un 5,6337%, finca registral 1908 en cuanto a un 1,4121%, finca registral 1426 en cuanto a un 6,8612%, finca registral 2354 en cuanto a un 2,4352%, finca registral 1879 en cuanto a un 6,6642%, finca registral 2091 en cuanto a un 15,4601% y finca registral 5080 en cuanto a un 1,5989%.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 8,6495%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 815.425,04 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:



PARCELA MB-VP (P2)

a) Adjudicatario:

SUELO Y EDIFICACIONES, S.A en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **847,35** m², cuyos linderos son:

- Norte: en línea recta de 30,94 metros, con la finca resultante MB-VP (P1).
- Sur: en línea de tres tamos: el primero recto de 9,12 metros, el segundo recto de 15,50 metros y el tercero recto de 3,05 metros, con la finca resultante de uso viario Calle C
- Este en línea recta de 28,94 metros con la finca resultante MB-VP (P3).
- Oeste: en línea de dos tramos: el primero recto de 22,97 metros y el segundo curvo de 4,84 metros con la finca resultante de uso viario Calle B

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso residencial de vivienda colectiva de protección pública (VP).

d) Correlación con las fincas de procedencia:

Se le adjudica esta parcela que representa el 11,0373% del aprovechamiento total que se le adjudica a SUELO Y EDIFICACIONES S.A. por razón de la aportación de las siguientes fincas: finca registral 2757 en cuanto a un 11,6971%, finca registral 2758 en cuanto a un 18,1252%, finca registral 2755 en cuanto a un 58,2416% y finca registral 2247 en cuanto a un 11,9361%.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca queda afecta al pago de la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación de transformación urbanística del SAU 3 "La Estación" de Cobeña (Madrid) con una cuota de participación del 1,8509%, ascendiendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional a 174.493,38 euros, sin perjuicio del saldo que le corresponda abonar de conformidad con la cuenta de liquidación definitiva.

f) Otras cargas:



PARCELA MB-VP (P3)

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza patrimonial para su Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **789,81 m²**, cuyos linderos son:

- Norte: en línea recta de 28,57 metros, con la finca resultante MB-VP (P1).
- Sur: en línea ligeramente curva de 30,09 metros con la finca resultante de uso viario Calle
- Este: en línea de dos tramos: el primero recto de 23,74 metros y el segundo curvo de 3,48 metros con la finca resultante de uso viario Calle D
- Oeste: en línea recta de 28,94 metros, con la finca resultante MB-VP (P2).

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso residencial de vivienda colectiva de protección pública (VP).

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza patrimonial que se le adjudica por razón de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el Sector de conformidad con lo señalado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes ya que le corresponde por cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del Sector que le corresponde a la Administración de conformidad con lo señalado en la legislación de suelo.

f) Otras cargas:



PARCELA RG-ZV (1)

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza demanial.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **961,50**, m², cuyos linderos son:

- Noroeste: en línea de dos tramos rectos el primero de 23,18 metros y el segundo de 22,24 metros, con el límite del sector.
- Noreste: en línea recta de 17,45 metros con la finca resultante RSM-INF (1).
- Sur: en línea de dos tramos rectos: el primero de 31,92 metros y el segundo de 13,12 metros con la finca resultante de uso viario Calle A.
- Oeste: en línea recta de 25,56 metros con finca resultante RSM-INF (2).

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su uso como Zona Verde Pública (Red General).

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza demanial que se le cede de forma obligatoria y gratuita en su condición de red general.

e) Cuota de afección urbanística: No tiene.

f) Otras cargas: No tiene



PARCELA RG-ZV (2)

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza demanial.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **14.288,60** m², cuyos linderos son:

- Noroeste: en línea de varios tramos: el primero curvo de 3,14 metros, el segundo curvo de 8,14 metros y el tercero curvo de 2,73 metros que lindan con la glorieta de la Calle A, el cuarto recto de 40,95 metros y el quinto recto de 27,05 metros, con finca resultante de uso viario Calle A.
- Sur: en línea de tres tramos: el primero recto de 19,95 metros, el segundo recto de 33,33 metros y el tercero recto de 29,06 metros con finca resultante de uso viario Calle C.
- Noreste: en línea de tres tramos, el primero curvo de 5,00 metros, el segundo recto de 188,92 metros y el tercero curvo de 5,90 metros con finca resultante de uso viario Calle E.
- Suroeste: en línea de dos tramos: el primero recto de 132,47 metros y el segundo curvo de 3.37 metros con la finca resultante de uso viario Calle F

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su uso como Zona Verde Pública (Red General).

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza demanial que se le cede de forma obligatoria y gratuita en su condición de red general.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

f) Otras cargas: No tiene.



PARCELA RL-ZV

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza demanial.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de 7.776,50 m², cuyos linderos son:

- Noroeste: en línea de varios tramos: el primero recto de 81,45 metros, el segundo ligeramente curvo de 24,51 metros, el tercero curvo de 94,43 metros y el cuarto curvo de 100,18 metros, que lindan con la finca resultante RSM-INF (2).
- Sureste: en línea curva de 169,84 metros con finca resultante RG-EQ (2).
- Este: en línea de cinco tramos: el primero sensiblemente curvo de 59,24 metros que linda con la Calle A; el segundo recto de 4,50 metros, el tercero recto de 8,00 metros y el cuarto recto de 4,50 metros, que lindan con la finca resultante CT-1 y, el último tramo, ligeramente curvo de 11,14 metros que linda con la Calle A.
- Sur: en línea de dos tramos rectos: el primero de 16.28 metros y el segundo de 4,79 metros, con la finca resultante de uso viario Calle C.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su uso de Zona Verde Pública (Red Local).

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza demanial que se le cede de forma obligatoria y gratuita en su condición de red local.

- e) Cuota de afección urbanística: No tiene.
- f) Otras cargas: No tiene



PARCELA RG-EQ (1)

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza demanial.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de 11.262,60 m², cuyos linderos son:

- Noreste: en línea de tres tramos, el primero recto de 34,28 metros que linda con la calle Vicente Aleixandre; el segundo recto de 4,50 metros y el tercero recto de 8,72 metros, que lindan con la finca resultante CT-3.
- Sur: en línea ligeramente curva de 77,30 metros con finca resultante de uso viario Calle C.
- Este: en línea de cinco tramos: el primero recto de 9,86 metros, el segundo recto de 23,37 metros, el tercero recto de 32,57 metros, el cuarto recto de 35,44 metros y el quinto recto de 13,05 metros, que lindan con el límite sureste del Sector.
- Oeste: en línea de cinco tramos: el primero curvo de 3,84 metros, el segundo ligeramente curvo de 22,33 metros, el tercero curvo de 78,90 metros, el cuarto recto de 77,24 metros y el quinto curvo de 5,93 metros.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Equipamiento Público Red General.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza demanial que se le cede de forma obligatoria y gratuita en su condición de red general.

e) Cuota de afección urbanística:

Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

f) Otras cargas:

Sobre esta finca se constituye una UN DERECHO DE USO PERMANENTE a favor de la entidad I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. o empresa sucesora, de un ESPACIO destinado a albergar un centro de transformación, con una superficie de total de 46 m² que LINDA: al norte en línea recta de 6,30 metros, sur en línea recta de 6,30 metros y este en línea recta de 7,30 metros, con el resto de la finca en la que se ubica; al oeste, en línea recta de 7,30 metros con la calle D por la que tiene acceso.

Su representación gráfica con la indicación de su concreta georreferenciación, es la que resulta de la Cédula Urbanística del Proyecto de Reparcelación.

I.- Sobre la finca descrita en el apartado b) se constituye a favor de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. o de su sucesor legal, entendiendo por tal cualquier sociedad resultante de una fusión, absorción, escisión, segregación, transformación o cualquier



continuador legal de la referida entidad, un DERECHO DE USO PERMANENTE para la instalación de un centro de transformación de energía eléctrica propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. cuyo ejercicio y contenido será el siguiente:

- 1.-Este derecho se ejercitará por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U., o empresa sucesora, para el uso y utilización del centro de transformación de energía eléctrica instalado y ampliación del mismo, en su caso.
- 2.- El contenido de dicho derecho a favor de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. o empresa sucesora, consistirá en el derecho a establecer y mantener en funcionamiento permanente y reglamentario el centro de transformación, con su aparellaje, conductores de entrada o salida desde el exterior del mismo, ventilación y demás elementos necesarios para su funcionamiento.

Así mismo y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, la servidumbre constituida ampara la instalación de equipos de telecomunicaciones.

3.- En todo caso, el derecho comprenderá el uso tanto del vuelo sobre el terreno, como de la superficie en la que se ubique el Centro de Transformación, así como la instalación y establecimiento de la red de entrada/salida de cables que enlazan con la red exterior, como la ocupación del subsuelo y salidas subterráneas, con las correspondientes arquetas, ventilaciones y canalizaciones aéreas, superficiales y subterráneas.

Este derecho de uso será permanente mientras se mantenga el uso del recinto y de las instalaciones para las actividades de Distribución de energía eléctrica.



PARCELA RG-EQ (2)

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza demanial.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **4.401,40** m², cuyos linderos son:

- Noroeste en línea curva de 169,84 metros con parcela resultante RL-ZV.
- Sureste: en línea de dos tramos rectos: el primero de 19,17 metros y el segundo de 18,60 metros, con finca resultante de uso viario Calle C.
- Este en línea de cinco tramos: el primero ligeramente curvo de 48,38 metros, el segundo recto de 55,77 metros, el tercero curvo de 1,95 metros, el cuarto curvo de 8,93 metros y el quinto ligeramente curvo de 12,64 metros, con finca resultante de uso viario calle A.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Equipamiento Público (Red General).

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza demanial que se le cede de forma obligatoria y gratuita en su condición de red general.

- e) Cuota de afección urbanística: No tiene.
- f) Otras cargas: No tiene.



PARCELA RSM-VP

a) Adjudicatario:

COMUNIDAD DE MADRID en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza demanial.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **3.467,40** m², cuyos linderos son:

- Noreste: en línea de tres tramos: el primero ligeramente curvo de 14,26 metros, el segundo recto de 37,64 metros y el tercero curvo de 6,55 metros con parcela resultante de uso varío Calle Vicente Aleixandre.
- Este: en línea de dos tramos curvos: el primero de 23,29 metros y el segundo de 3,17 metros, con la porción de la glorieta de la Calle A incluida en el Sector.
- Sur: en línea de tres tramos: el primero recto de 33,18 metros, el segundo ligeramente curvo de 59,05 metros y el tercero de 3,50 metros, con parcela resultante de uso viario Calle A
- Oeste en línea de tres tramos: el primero ligeramente curvo de 90,17 metros y el segundo ligeramente curvo de 44,73 metros con parcela resultante RSM-INF (1) y, el tercero, recto de 3,50 metros con la finca resultante CT-2

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a Red Supramunicipal de uso Vivienda de Integración Social

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse a la Comunidad de Madrid libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza demanial que se le cede de forma obligatoria y gratuita en su condición de red supramunicipal.

e) Cuota de afección urbanística: No tiene.

f) Otras cargas u afecciones:

<u>SERVIDUMBRE DE PASO PERMANENTE</u>: en esta finca existe una servidumbre de paso permanente a favor del Canal de Isabel II que discurre en el borde este de la finca (ver situación en Cédula Urbanística), con una longitud de 47,13 metros y una anchura de 25,00 m (ancho máximo por geometría de finca), por la que discurre la tubería del denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña", con un diámetro de 600 mm, titularidad de dicha entidad pública.



A ambos lados de la zona de servidumbre de paso, se sitúan las afecciones de protección de esta infraestructura en la forma que se describe a continuación:

- Banda de Infraestructura de Agua ("BIA"): 5,00 metros de ancho a cada lado.

Será de obligado cumplimiento la normativa existente en cada momento en cuanto a paralelismos y cruces de cualquier otro tipo de infraestructura o instalación, siendo prioritaria la de Canal de Isabel II.

Franja de Protección de Infraestructura del Canal de Isabel II ("FP"): 10,00 metros a cada lado de la BIA

En el tramo afectado (ver Cédula Urbanística) se ha de respetar la regulación relativa a las "FP" recogidas en el punto 5 del apartado IV de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II, aprobadas el 12 de noviembre de 2012 y vigentes desde el 27 de noviembre del mismo año.

Son dos zonas paralelas de 10 metros de anchura adyacentes a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación para la edificación, pero requiere la oportuna conformidad de Canal de Isabel II para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.



PARCELA RSM-INF (1)

a) Adjudicatario:

COMUNIDAD DE MADRID en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza demanial

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de 3.939,83 m², cuyos linderos son:

- Noreste: en línea ligeramente curva 19,25 metros con parcela resultante de uso viario Vicente Aleixandre.
- Suroeste: en línea recta de 17,45 metros, con parcela resultante RG-ZV (1)
- Sureste: en línea de cinco tramos: el primero ligeramente curvo de 90,17 metros y el segundo ligeramente curvo de 44,73 metros, lindan con la parcela resultante RSM-VP; el tercero recto de 3,47 metros, el cuarto recto de 8,00 metros, el quinto recto de 4,50 metros, que lindan con el CT-2; el sexto tramo ligeramente curvo de 63,58 metros y el séptimo tramo ligeramente curvo de 70,67 metros, lindan con la finca resultante de uso viario Calle A
- Noroeste: en línea de diez tramos ligeramente curvos: el primero de 6,31 metros, el segundo de 46,48 metros, el tercero de 24,14 metros, el cuarto de 24,01 metros, el quinto de 30,84 metros, el quinto de 25,62 metros, el sexto de 24,87 metros, el séptimo de 17,79 metros, el octavo de 20,33 metros, el noveno de 41,06 metros y el décimo de 10,17 metros, que lindan con el límite norte del sector.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a red supramunicipal con uso de Espacio de Protección de la Carretera M-103.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse a la Comunidad de Madrid libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza demanial que se le cede de forma obligatoria y gratuita en su condición de red supramunicipal.

e) Cuota de afección urbanística: No tiene.

f) Otras cargas:

A) SERVIDUMBRE DE PASO PERMANENTE: en esta finca existe una servidumbre de paso permanente a favor del Canal de Isabel II que discurre en el borde este de la finca (ver situación en Cédula Urbanística), con una longitud de 17,11 metros y una anchura de 25 metros de ancho máximo por geometría de finca, por la que discurre la tubería del denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña", con un diámetro de 600 mm, titularidad de dicha entidad pública.



A ambos lados de la zona de servidumbre de paso, se sitúan las afecciones de protección de esta infraestructura en la forma que se describe a continuación:

- Banda de Infraestructura de Agua ("BIA"): 5,00 metros de ancho a cada lado.

Será de obligado cumplimiento la normativa existente en cada momento en cuanto a paralelismos y cruces de cualquier otro tipo de infraestructura o instalación, siendo prioritaria la de Canal de Isabel II.

- Franja de Protección de Infraestructura del Canal de Isabel II ("FP"): 10,00 metros a cada lado de la BIA

En el tramo afectado (ver Cédula Urbanística) se ha de respetar la regulación relativa a las "FP" recogidas en el punto 5 del apartado IV de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II, aprobadas el 12 de noviembre de 2012 y vigentes desde el 27 de noviembre del mismo año.

Son dos zonas paralelas de 10 metros de anchura adyacentes a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación para la edificación, pero requiere la oportuna conformidad de Canal de Isabel II para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

B) <u>DERECHO DE USO PERMANENTE</u> a favor de la entidad I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. o empresa sucesora, de un ESPACIO en colindancia con la parcela CT-2 destinado a albergar un centro de transformación subterráneo, con una superficie de 13,00 m² que LINDA: al noroeste en línea recta de 7,30 metros, al noreste en línea recta de 1,75 metros y al suroeste, en línea recta de 1,75 metros, con la parcela resultante RSM-INF (1) en la que se sitúa y, al sureste, en línea recta de 7,30 metros con la parcela CT-2 cuya superficie se complementa con este derecho de uso permanente para albergar un Centro de Transformación subterráneo.

Su representación gráfica con la indicación de su concreta georreferenciación, es la que resulta de la Cédula Urbanística del Proyecto de Reparcelación.

- I.- Sobre la finca descrita en el apartado b) se constituye a favor de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. o de su sucesor legal, entendiendo por tal cualquier sociedad resultante de una fusión, absorción, escisión, segregación, transformación o cualquier continuador legal de la referida entidad, un DERECHO DE USO PERMANENTE para la instalación de un centro de transformación de energía eléctrica propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. cuyo ejercicio y contenido será el siguiente:
- 1.-Este derecho se ejercitará por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U., o empresa sucesora, para el uso y utilización del centro de transformación de energía eléctrica instalado y ampliación del mismo, en su caso.
- 2.- El contenido de dicho derecho a favor de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SA.U. o empresa sucesora, consistirá en el derecho a establecer y mantener en funcionamiento permanente y reglamentario el centro de transformación, con su aparellaje, conductores de entrada



o salida desde el exterior del mismo, ventilación y demás elementos necesarios para su funcionamiento.

Así mismo y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, la servidumbre constituida ampara la instalación de equipos de telecomunicaciones.

3.- En todo caso, el derecho comprenderá el uso tanto del vuelo sobre el terreno, como de la superficie en la que se ubique el Centro de Transformación, así como la instalación y establecimiento de la red de entrada/salida de cables que enlazan con la red exterior, como la ocupación del subsuelo y salidas subterráneas, con las correspondientes arquetas, ventilaciones y canalizaciones aéreas, superficiales y subterráneas.

Este derecho de uso será permanente mientras se mantenga el uso del recinto y de las instalaciones para las actividades de Distribución de energía eléctrica.



PARCELA RSM-INF (2)

a) Adjudicatario:

COMUNIDAD DE MADRID en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza demanial.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **8.062,19 m²**, cuyos linderos son:

- Oeste y Noroeste: en línea de dieciocho tramos el primero de 18,52 metros, el segundo de 11,96 metros, el tercero de 18,87 metros, el cuarto de 11,63 metros, el quinto de 11,30, el sexto de 22,97 metros, el séptimo de 18,20 metros, el octavo de 34,71 metros, el noveno de 18,24 metros, el décimo de 36,13 metros, el undécimo de 25,19 metros, el duodécimo de 23,03 metros, el decimotercero de 36,50 metros, el decimocuarto de 20,12 metros, el decimoquinto de 15,26 metros, el decimosexto de 46,23 metros, el decimoséptimo de 18,09 metros y el decimoctavo de 30,20 metros, con el límite del sector
- Noreste: en línea recta de 25,56 metros con parcela resultante RG-ZV (1).
- Sureste: en línea de tres tramos rectos: el primero de 9,39 metros, el segundo de 10,01 metros y el tercero de 14,17 metros, que lindan con la finca resultante de uso viario Calle C
- Sur y Este: en línea de varios tramos: el primero recto de 10,89 metros, el segundo curvo de 0,90 metros, el tercero curvo de 31,85 metros, el cuarto curvo de 0,92 metros, el quinto recto de 10,29 metros y el sexto curvo de 29,22 metros, lindan con la Calle A; el séptimo recto de 81,45 metros, el octavo curvo de 24,51 metros, el noveno curvo de 94,43 metros y el décimo curvo de 100,18 metros, que lindan con la finca resultante RL-ZV.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a red supramunicipal de uso de Espacio de Protección de la Carretera M-103.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse a la Comunidad de Madrid libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza demanial que se le cede de forma obligatoria y gratuita en su condición de red supramunicipal.

- e) Cuota de afección urbanística: No tiene.
- f) Otras cargas: No tiene



PARCELA CT-1

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA, en cuanto el 100,00% en pleno dominio.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **36,00** m², cuyos linderos son:

- Noreste: en línea recta 4,50 metros. con la finca resultante RL-ZV
- Suroeste: en línea recta de 4,50 con la finca resultante RL-ZV.
- Noroeste: en línea recta de 8,00 metros con la finca resultante RL-ZV
- Sureste: en línea curva de 8,05 metros con la finca resultante de uso viario Calle A.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso de Servicios de Infraestructuras para su cesión a la compañía suministradora titular de la instalación para albergar un centro de transformación.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por ser una adquisición originaria.

- e) Cuota de afección urbanística: No tiene.
- f) Otras cargas: No tiene



PARCELA CT-2

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **36,00** m², cuyos linderos son:

- Noreste: en línea recta 4,50 metros de los cuales 3,47 metros lindan con la finca resultante RSM-INF (1) y los restantes 1,03 metros con la finca resultante RSM-VP.
- Suroeste: en línea recta de 4,50 con la finca resultante RL-ZV.
- Noroeste: en línea recta de 8,00 metros con la finca resultante RL-ZV
- Sureste: en línea curva de 8,00 metros con la finca resultante de uso viario Calle A.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su Destino a uso de Servicios de Infraestructuras para su cesión a la compañía suministradora titular de la instalación para albergar un centro de transformación.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por ser una adquisición originaria.

- e) Cuota de afección urbanística: No tiene.
- f) Otras cargas: No tiene.



PARCELA CT-3

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA, en cuanto el 100,00% en pleno dominio

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **36,00** m², cuyos linderos son:

- Noreste: en línea recta 7,32 metros con la finca resultante de uso viario Calle Vicente Aleixandre.
- Suroeste: en línea recta de 8,72 metros con la finca resultante RG-EQ (1)
- Este: en línea recta de 4,74 metros con el límite del Sector.
- Noroeste: en línea recta 4,50 con la finca resultante RG-EQ (1)

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su Destino a uso de Servicios de Infraestructuras para su cesión a la compañía suministradora titular de la instalación para albergar un centro de transformación.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por ser una adquisición originaria.

- e) Cuota de afección urbanística: No tiene.
- f) Otras cargas: No tiene.



RED VIARIA

a) Adjudicatario:

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA en cuanto el 100,00% en pleno dominio como bien de naturaleza demanial.

b) Descripción:

Extensión de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie total de 46.337,48 m² conformada por diez (10) tramos, cuyas características y linderos son los siguientes:

CALLE A:

Extensión de terreno de forma irregular destinada a uso de viario público, con una superficie de 14.144,81 m² que discurre de Noreste a Suroeste atravesando el Sector y en ella se encuentra enclavada una glorieta que se encuentra parcialmente incluida en el Sector y que la comunica con la Calle Vicente Aleixandre y con la Calle Miguel de Unamuno exterior al Sector, así como por una segunda glorieta en la que confluye la Calle F. Linda: por el Noreste, con la mitad de la glorieta que se sitúa en la Calle Vicente Aleixandre; al Suroeste, con la Calle C; al Norte, con las parcelas RSM-VP, CT-2, RSM-INF (1), RG-ZV, RSM-INF (2), RL-ZV, CT-1, RL-ZV y RG-EQ (2) y al Sur, con la calle B, RU-2, calle E, RG-ZV (2), Calle F, RU-1 (P1.6 a P1.1, ambas inclusive), RU-1 (P2), calle I y MB-VL-1 (P3).

- AFECCIONES DERIVADAS DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

Por este tramo de viario discurre la tubería del denominado "Proyecto de refuerzo del ramal este del Sistema Torrelaguna, tramo Valdeolmos-Ajalvir, y depósito regulador de Algete y Cobeña", titularidad del Canal de Isabel II.

A ambos lados de la tubería, se sitúan las afecciones de protección de esta infraestructura en la forma que se describe a continuación:

- Banda de Infraestructura de Agua ("BIA"): 5,00 metros de ancho a cada lado.

Será de obligado cumplimiento la normativa existente en cada momento en cuanto a paralelismos y cruces de cualquier otro tipo de infraestructura o instalación, siendo prioritaria la de Canal de Isabel II.

- Franja de Protección de Infraestructura del Canal de Isabel II ("FP"): 10,00 metros a cada lado de la BIA

En el tramo afectado (ver Cédula Urbanística) se ha de respetar la regulación relativa a las "FP" recogidas en el punto 5 del apartado IV de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II, aprobadas el 12 de noviembre de 2012 y vigentes desde el 27 de noviembre del mismo año.



Son dos zonas paralelas de 10 metros de anchura adyacentes a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación para la edificación, pero requiere la oportuna conformidad de Canal de Isabel II para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

CALLE B:

Extensión de terreno de forma irregular destinada a uso de viario público, con una superficie de **6.555,49 m²** que discurre de Norte a Sur atravesando el Sector. Linda: al Norte, con la glorieta de la calle A; al Sur, con la calle C; al Este, con las parcelas TC-1, calle G, RU-4 (P1), RU-4 (P3) y RU-4 (P4), calle H, MB-VP (P1) y MB-VP (P2); al Oeste, con la parcela RU-2, calle G, RU-3, calle H y MB-VL-2.

CALLE C:

Extensión de terreno de forma irregular destinada a uso de viario público, con una superficie de **5.276,38 m²** que discurre de este a oeste en el extremo sur del Sector. Linda: al Norte, con las parcelas RG-EQ (1), Calle D, MB-VP (P3), MB-VP (P2), calle B, MB-VL-2, Calle E, RG-ZV (2), calle F, MB-VL-1 (P1), MB-VL-1 (P2), MB-VL-1 (P3), calle A, RG-EQ (2), RL-ZV y RSM-INF (2); al Sur, con el límite del Sector que la separa de la Calle Mercado, con la Avenida Barranco del Agua y con el Camino de la Muela situados fuera del Sector; al Este, con el límite del Sector que le separa de la Zona verde aneja a la Travesía del Mercado situada fuera del Sector y, al Oeste, con el límite del Sector que le separa de una franja de terreno que la separa de la Carretera M-100.

CALLE D:

Extensión de terreno de forma irregular destinada a uso de viario público, con una superficie de **3.082,93 m²** que discurre de noreste al sur del Sector y que linda: al Norte, con la Calle Vicente Aleixandre; al Sur, con la calle C; al Este, con la parcela RG-EQ (1) y al Oeste con la parcela RU-4 (P2), Calle H, MB-VP (P1) y MB-VP (P3).

CALLE E:

Extensión de terreno de forma irregular destinada a uso de viario público, con una superficie de 3.195,64 m² que discurre de noroeste a sureste y linda: al noroeste, con la calle A; al Sureste, con la Calle C; al este con la calle RU-2, Calle G, RU-3, Calle H, MB-VL-2 y, al Oeste, con la parcela RG-ZV (2).

CALLE F:

Extensión de terreno de forma irregular destinada a uso de viario público, con una superficie de **2.315,62 m²** que discurre de noroeste a sureste y que linda: al noroeste, con la calle A; al Sureste, con la Calle C; al este, con la parcela RG-ZV (2) y al oeste, con la parcela RU-1 (P1.6 y P1.12), Calle I, MB-VL-1 (P1).



CALLE G:

Extensión de terreno de forma irregular destinada a uso de viario público, con una superficie de **3.942,91 m²** que discurre de noreste a suroeste y que linda: al Norte, con la parcela TC-1, Calle B y RU-2; al Sur, con las parcelas RU-4 (P2), RU-4 (P1), calle B y RU-3; al este, con la calle B y al oeste, con la calle E.

CALLE H:

Extensión de terreno de forma irregular destinada a uso de viario público, con una superficie de **2.867,75 m²** que discurre de noreste a suroeste y que linda: al Norte, con las parcelas RU-4 (P2), RU-4 (P4), calle B y RU-3; al Sur, con la parcela MB-VP (P1), calle B y MB-VL-2; al este con la calle B y al oeste con la Calle E.

CALLE I:

Extensión de terreno de forma irregular destinada a uso de viario público, con una superficie de **2.224,60 m²**, que discurre de este a oeste y que linda: al norte con las parcelas RU-1 (P1.7 a P1.12, ambas inclusive) y la RU-1 (P2); al sur, con las parcelas MB-VL-1 (P1), MB-VL-1 (P2) y MB-VL-1 (P3); al este, con la calle F y al oeste con la calle A.

CALLE VICENTE ALEIXANDRE (AMPLIACIÓN)

Extensión de terreno de forma irregular destinada a uso de viario público, con una superficie de **2.731,35 m²**, que discurre de noroeste a sureste atravesando el Sector y que linda: al norte, con el límite del Sector; al sur, con la travesía del mercado; al este, con la calle Vicente Aleixandre ya existente que se sitúa fuera del Sector y, al oeste, con las parcelas RSM-INF (1), RSM-VP, calle A, RU-2, calle B, TC-1, Calle G, RU-4 (P2), calle D, RG-EQ (1) y CT-3.

c) Destino:

Se prevé en el Plan Parcial su Destino a uso de viario público.

d) Correlación con las fincas de procedencia:

No se establece correspondencia con las fincas aportadas por cederse al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes como bien de naturaleza demanial que se le cede de forma obligatoria y gratuita como red general.

- e) Cuota de afección urbanística: No tiene.
- f) Otras cargas: No tiene.



CAPÍTULO X.- RESUMEN ADJUDICACIONES

A) USOS LUCRATIVOS:

FINCAS RESULTADO	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE ADJUD. (m²)	USO Y TIPOLOGÍA	APROVECH. (UAS)	% APROV. ADJ.
USOS LUCRATIVOS			-		
RU-2	LANDCOMPANY 2020 S.L.	12.393,10 m ²	RES. UNIF. (RU)	9.814,87 u.a.	29,0312%
RU-3	LANDCOMPANY 2020 S.L.	8.911,10 m ²	RES. UNIF. (RU)	7.057,26 u.a.	20,8745%
RU-4 (P1)	LANDCOMPANY 2020 S.L.	500,01 m ²	RES. UNIF. (RU)	395,99 u.a.	1,1713%
MB VL-1 (P1)	LANDCOMPANY 2020 S.L.	4.436,81 m ²	RES. COL. (VL)	5.274,85 u.a.	15,6023%
MB VL-2	LANDCOMPANY 2020 S.L.	6.307,40 m ²	RES. UNIF. (RU)	7.498,76 u.a.	22,1804%
MB VP (P1)	LANDCOMPANY 2020 S.L.	3.959,74 m ²	RES. COL. (VP)	3.766,34 u.a.	11,1403%
RU-4 (P2)	SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	4.610,33 m ²	RES. UNIF. (RU)	3.651,21 u.a.	50,0020%
MB VL-1 (P2)	SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	2.392,97 m ²	RES. COL. (VL)	2.844,96 u.a.	38,9607%
MB VP (P2)	SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	847,35 m ²	RES. COL. (VP)	805,96 u.a.	11,0373%
RU-1 (P2)	CLARA MAGARIÑOS BENITO (25%)	1.641,71 m ²	RES. UNIF. (RU)	1.300,17 u.a.	100,0000%
	PROMOCIONES CAMPOS INMB. (75%)		<u>`</u>		100,0000%
RU-4 (P3)	CANAL DE ISABEL II S.A.	892,87 m ²	RES. UNIF. (RU)	707,12 u.a.	100,0000%
RU-4 (P4)	SS LIMPIEZA INTEGRAL SIFER S.L.	538,39 m ²	RES. UNIF. (RU)	426,39 u.a.	100,0000%
RU-1 (P1.1 a P1.12)	AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	3.180,89 m ²	RES. UNIF. (RU)	2.519,15 u.a.	50,3495%
MB VL-1 (P3)	AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	1.457,62 m ²	RES. COL. (VL)	1.732,94 u.a.	34,6358%
MB VP (P3)	AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	789,81 m ²	RES. COL. (VP)	751,23 u.a.	15,0147%
TC-1	JUNTA DE COMPENSACIÓN	2.888,10 m ²	TERCCOM.	1.485,98 u.a.	100,0000%
Subtotal		55.748,20 m ²		50.033,18 u.a.	

B) USOS NO LUCRATIVOS:

FIN	CAS RESULTADO	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE ADJUD. (m²)	USO Y TIPOLOGÍA	APROVECH. (UAS)
USO	S NO LUCRATIVOS	8			
	CALLE A	A YUNTA MIENTO COBEÑA	14.144,81 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.
	CALLE B	A YUNTA MIENTO COBEÑA	6.555,49 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.
	CALLE C	A YUNTA MIENTO COBEÑA	5.276,38 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.
	CALLE D	A YUNTA MIENTO COBEÑA	3.082,93 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.
	CALLE E	A YUNTA MIENTO COBEÑA	3.195,64 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.
	CALLE F	A YUNTA MIENTO COBEÑA	2.315,62 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.
	CALLE G	A YUNTA MIENTO COBEÑA	3.942,91 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.
	CALLE H	A YUNTA MIENTO COBEÑA	2.867,75 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.
	CALLE I	A YUNTA MIENTO COBEÑA	2.224,60 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.
C/ V	ICENTE ALEIXANDRE	A YUNTA MIENTO COBEÑA	2.731,35 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.
	RG-ZV (1)	A YUNTA MIENTO COBEÑA	961,50 m ²	ZONA VERDE	0,00 u.a.
	RG-ZV (2)	A YUNTA MIENTO COBEÑA	14.288,60 m ²	ZONA VERDE	0,00 u.a.
De	RL-ZV	A YUNTA MIENTO COBEÑA	7.776,50 m ²	ZONA VERDE	0,00 u.a.
	RG-EQ (1)	A YUNTA MIENTO COBEÑA	11.262,60 m ²	RED GENERAL EQ	0,00 u.a.
	RG-EQ (2)	A YUNTA MIENTO COBEÑA	4.401,40 m ²	RED GENERAL EQ	0,00 u.a.
	RSM-VIS	COMUNIDAD DE MADRID	3.467,40 m ²	RED SUPRAM. VIS	0,00 u.a.
	RSM-INF (1)	COMUNIDAD DE MADRID	3.939,83 m ²	RED SUPRAM. INFR	0,00 u.a.
	RSM-INF (2)	COMUNIDAD DE MADRID	8.062,19 m ²	RED SUPRAM. INFR	0,00 u.a.
	CT.1	A YUNTA MIENTO COBEÑA	36,00 m ²	CT	0,00 u.a.
	CT.2	A YUNTA MIENTO COBEÑA	36,00 m ²	CT	0,00 u.a.
	CT.3	A YUNTA MIENTO COBEÑA	36,00 m ²	CT	0,00 u.a.
	Subtotal		100.605,50 m ²		
	1 1 2 ~ 1	1 1 1 10 11	156.353,70 m ²		50.033,18 u.a.

conformidad con lo señalado en el apartado 1º del

Capítulo III, se disminuye la superficie que es objeto de cesión destinada a redes supramunicipales



en $-1.463,90~\text{m}^2\text{s}$ ya que dicha superficie queda fuera del ámbito de la reparcelación al haber sido ya objeto de adquisición por la Comunidad de Madrid.

C) ADJUDICACIONES Y CUOTAS DEFINITIVAS

FINCAS RESULTADO	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE ADJUD. (m²)	USO Y TIPOLOGÍA	APROVECH. (UAS)	CUOTA AFECCIO N	CUOTA DEF. PROP.
USOS LUCRATIVOS						
RU-2	LANDCOMPANY 2020 S.L.	12.393,10 m ²	RES. UNIF. (RU)	9.814,87 u.a.	22,5402%	
RU-3	LANDCOMPANY 2020 S.L.	8.911,10 m ²	RES. UNIF. (RU)	7.057,26 u.a.	16,2072%	
RU-4 (P1)	LANDCOMPANY 2020 S.L.	500,01 m ²	RES. UNIF. (RU)	395,99 u.a.	0,9094%	
MB VL-1 (P1)	LANDCOMPANY 2020 S.L.	4.436,81 m ²	RES. COL. (VL)	5.274,85 u.a.	12,1139%	
MB VL-2	LANDCOMPANY 2020 S.L.	6.307,40 m ²	RES. UNIF. (RU)	7.498,76 u.a.	17,2212%	
MB VP (P1)	LANDCOMPANY 2020 S.L.	3.959,74 m ²	RES. COL. (VP)	3.766,34 u.a.	8,6495%	77,6414%
RU-4 (P2)	SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	4.610,33 m ²	RES. UNIF. (RU)	3.651,21 u.a.	8,3851%	
MB VL-1 (P2)	SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	2.392,97 m ²	RES. COL. (VL)	2.844,96 u.a.	6,5335%	
MB VP (P2)	SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	847,35 m ²	RES. COL. (VP)	805,96 u.a.	1,8509%	16,7696%
RU-1 (P2)	CLARA MAGARIÑOS BENITO (25%) PROMOCIONES CAMPOS INMB. (75%)	1.641,71 m ²	RES. UNIF. (RU)	1.300,17 u.a.	2,9859%	0,7465% 2,2394%
RU-4 (P3)	CANAL DE ISABEL II S.A.	892,87 m ²	RES. UNIF. (RU)	707,12 u.a.	1,6239%	1,6239%
RU-4 (P4)	SS LIMPIEZA INTEGRAL SIFER S.L.	538,39 m ²	RES. UNIF. (RU)	426,39 u.a.	0,9792%	0,9792%
RU-1 (P1.1 a P1.12)	AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	3.180,89 m ²	RES. UNIF. (RU)	2.519,15 u.a.	0,0000%	
MB VL-1 (P3)	AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	1.457,62 m ²	RES. COL. (VL)	1.732,94 u.a.	0,0000%	
MB VP (P3)	AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	789,81 m ²	RES. COL. (VP)	751,23 u.a.	0,0000%	
TC-1	JUNTA DE COMPENSACIÓN	2.888,10 m ²	TERCCOM.	1.485,98 u.a.	0,0000%	
Subtotal		55.748,20 m ²		50.033,18 u.a.	100,0000%	100,0000%



CAPÍTULO XI.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

1) Indemnizaciones que proceden de conformidad con lo señalado en el artículo 100 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El artículo 87.1.c) de la LSCM establece que "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."

No obstante, el artículo 100.1 del RGU, establece que en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación se han de incluir las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se produzcan por exceso o por defecto.

Las diferencias de adjudicación que han de ser compensadas mediante indemnizaciones en metálico a los propietarios del ámbito por existir una diferencia entre el aprovechamiento susceptible de patrimonialización y el aprovechamiento efectivamente adjudicado en el proyecto, son las siguientes:

- Defecto de adjudicación:

Los propietarios que, conforme con lo señalado en el artículo 87 f) de la LSCM, han de recibir compensaciones por las diferencias de adjudicación al recibir una adjudicación inferior a la que le corresponde por razón de su cuota de participación, son los que se indican a continuación.

	Uas teóricas	Uas adjudicadas	Diferencia	Valor €/ua	Compens.
LANDCOMPANY 2020 S.L.	33.832,37 uas	33.808,07 uas	-24,30 uas	93,50 €/ua	- 2.272,05 €

Exceso de adjudicación:

Los propietarios que perciben más aprovechamiento lucrativo que el que les corresponde por razón de su cuota de participación y que, por tanto, han de abonar a la Junta ese exceso de adjudicación en metálico para que ésta compense a los propietarios que reciben menos aprovechamiento, son los siguientes:

	Uas teóricas	Uas adjudicadas	Diferencia	Valor €/ua	Compens.
PROMOCIONES CAMPOS INMOB. S.A. (75%) CLARA MAGARIÑOS BENITO (25%)	1.275,87 uas	1.300,17 uas	24,30 uas	93,50 €/ua	2.272,05 €

2) Plazos para el abono de las compensaciones económicas que resultan del Proyecto de Reparcelación.



El abono de las compensaciones económicas o monetizaciones de aprovechamiento que resulten entre los propietarios afectados, se tendrán que abonar en el plazo máximo de **dos (2) meses** desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, previa notificación remitida por la Junta de Compensación a estos efectos.

3) Cuenta de Liquidación Provisional:

La estimación de los gastos de urbanización y compensación se realiza de acuerdo con el Presupuesto de Urbanización del SAU 3 "La Estación" y de las estimaciones que se tienen en operaciones de esta naturaleza, y sin perjuicio de los ajustes económicos o materiales que se deduzcan de la Cuenta de Liquidación Definitiva que resulte finalmente.

C	UENTA LIQUIDACION PROVISIONAI	PR SAU-3
	CONCEPTOS	IMPORTES (€)
1	Obras de Urbanización	
1.1	Ejecución obras de urbanización	8.088.770,70 €
1.2	Control de Calidad	121.331,56€
2	Obligaciones derivadass de Convenios con las Compañias	
2.1	Conformidad Técnica I-DE IBERDROLA REDES INTELIG.	4.503,67 €
2.2	Conformidad Técnica CYII	137.801,44 €
3	Honorarior téccnicos profesionales	
3.1	Levantamiento topográfico	6.245,00 €
3.2	Estudio Geotécnico	3.969,00 €
3.3	Gestión Junta de Compensación	95.450,00 €
3.4	Honorarios redacción Plan Parcial y Estudios complementarios	80.000,00€
3.5	Honorarios redacción Proyecto de Urbanización	96.225,00€
3.6	Honorarios redacción Proyecto de Reparcelación	39.825,00€
3.7	Honorarios Dirección Obras de Urbanización	190.000,00€
3.8	Honorarios Coordinación Seguridad y Salud	18.000,00€
4	OTROS COSTES	
4.1	Gastos registrales y jurídicos	80.000,00€
4.2	Avales	5.000,00€
4.3	Gastos mantenimiento cuenta Bancaria	1.500,00€
4.4	Contratación Seguros	5.000,00€
5	IMPREVISTOS	
5.1	Imprevistos	269.208,64 €
	TOTAL GASTOS	9.242.830,01 €
	IVA 21 %	184.573,75 €
	TOTAL PRESUPUESTO	9.427.403,77 €

A continuación, se incluyen las obligaciones económicas que derivan de las cargas de urbanización a las que han de hacer frente los propietarios conforme señala el artículo 97.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Las cuotas que con carácter de afección real gravan las fincas resultantes en garantía del cumplimiento de las cargas de urbanización pendientes se distribuyen proporcionalmente al aprovechamiento asignado.

CAPÍTULO XII.- SALDOS EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

El artículo 100.5 del RGU establece que los gastos de urbanización y de proyectos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas

Una vez establecido el importe de la Cuenta de Liquidación Provisional procede, establecer la participación o saldo individual de cada uno de los propietarios afectados en proporción al valor de las fincas resultantes adjudicadas.

Dado que en el presente caso, la Junta de Compensación se ha reservado una parcela de resultado para destinar el producto de su venta a hacer frente a los gastos de urbanización pendientes, la parcela resultante TC-1 se adjudica a la Junta exenta de cargas de afección urbanística, distribuyendo el saldo de la cuenta de liquidación provisional entre el resto de parcelas lucrativas, a excepción, lógicamente, de las parcelas de cesión al Ayuntamiento por razón de su 10 por ciento.

La carga o cuota de afección urbanística se reparte entre los diferentes propietarios, según los criterios anteriormente señalados y, una vez fijado el porcentaje de participación de cada uno de los propietarios del sector en los gastos de urbanización previstos, se determina la liquidación individual de cada uno de ellos incrementando o minorando, según el caso, los gastos de urbanización que le corresponden con las indemnizaciones y compensaciones de aprovechamiento que, en cada caso, se han establecido, resultando la siguiente propuesta de Cuenta de Liquidación individual:



	CUENTA LIQUID	ACIÓN PRO	OVISIONAL DEL	SECTOR SA	AU-3 "LA	ESTACIÓ:	N" DE CO	BEÑA		
FINCAS RESULTADO	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE ADJUD. (m²)	USO Y TIPOLOGÍA	APROVECH. (UAS)	% APROV. ADJ.	CUOTA AFECCIO N	CUOTA DEF. PROP.	RESPONSAB. ECON. (€)	DIF. ADJUD.	SALDO CLP
USOS LUCRATIVOS										
RU-2	LANDCOMPANY 2020 S.L.	12.393,10 m ²	RES. UNIF. (RU)	9.814,87 u.a.	29,0312%	22,5402%		2.124.955,16 €		
RU-3	LANDCOMPANY 2020 S.L.	8.911,10 m ²	RES. UNIF. (RU)	7.057,26 u.a.	20,8745%	16,2072%		1.527.921,82 €		
RU-4 (P1)	LANDCOMPANY 2020 S.L.	500,01 m ²	RES. UNIF. (RU)	395,99 u.a.	1,1713%	0,9094%		85.733,24 €	2 272 05 0	7 217 205 45
MB VL-1 (P1)	LANDCOMPANY 2020 S.L.	4.436,81 m ²	RES. COL. (VL)	5.274,85 u.a.	15,6023%	12,1139%		1.142.024,15 €	-2.272,05 €	7.317.295,45
MB VL-2	LANDCOMPANY 2020 S.L.	6.307,40 m ²	RES. UNIF. (RU)	7.498,76 u.a.	22,1804%	17,2212%		1.623.508,09 €		
MB VP (P1)	LANDCOMPANY 2020 S.L.	3.959,74 m ²	RES. COL. (VP)	3.766,34 u.a.	11,1403%	8,6495%	77,6414%	815.425,04 €		
RU-4 (P2)	SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	4.610,33 m ²	RES. UNIF. (RU)	3.651,21 u.a.	50,0020%	8,3851%		790.499,82 €		
MB VL-1 (P2)	SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	2.392,97 m ²	RES. COL. (VL)	2.844,96 u.a.	38,9607%	6,5335%		615.943,88 €		1.580.937,08
MB VP (P2)	SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	847,35 m ²	RES. COL. (VP)	805,96 u.a.	11,0373%	1,8509%	16,7696%	174.493,38 €		
DVI 4 (D4)	CLARA MAGARIÑOS BENITO (25%)	· ·			100,0000%		0,7465%	70.372,85 €	567,55 €	70.940,40 €
RU-1 (P2)	PROMOCIONES CAMPOS INMB. (75%)	1.641,71 m ²	RES. UNIF. (RU)	1.300,17 u.a.	100.0000%	2,9859%	2,2394%	211.118,56 €	1.704,51 €	212.823,06
RU-4 (P3)	CANAL DE ISABEL II S.A.	892,87 m ²	RES. UNIF. (RU)	707,12 u.a.	100,0000%	1,6239%	1,6239%	153.093,85 €		153.093,85 €
RU-4 (P4)	SS LIMPIEZA INTEGRAL SIFER S.L.	538,39 m ²	RES. UNIF. (RU)	426,39 u.a.	100,0000%	0,9792%	0,9792%	92.313,94 €		92.313,94 €
RU-1 (P1.1 a P1.12)	AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	3.180,89 m ²	RES. UNIF. (RU)	2.519,15 u.a.	50,3495%	0,0000%		0,00 €		
MB VL-1 (P3)	AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	1.457,62 m ²	RES. COL. (VL)	1.732,94 u.a.	34,6358%	0,0000%		0,00 €		
MB VP (P3)	AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	789,81 m ²	RES. COL. (VP)	751,23 u.a.	15,0147%	0,0000%		0,00 €		
TC-1	JUNTA DE COMPENSACIÓN	2.888,10 m ²	TERCCOM.	1.485,98 u.a.	100,0000%	0,0000%		0,00 €		
Subtotal		55.748,20 m ²		50.033,18 u.a.	,	100,0000%	100,0000%	9.427.403,78 m ²		9.427.403,78 €
USOS NO LUCRATIVOS						,	,			
CALLE A	A YUNTAMIENTO COBEÑA	14.144,81 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.		0.0000%		- €		
CALLE B	A YUNTA MIENTO COBEÑA	6.555,49 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.		0,0000%		- €		
CALLE C	A YUNTAMIENTO COBEÑA	5.276,38 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.		0,0000%		- €		
CALLE D	A YUNTAMIENTO COBEÑA	3.082,93 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.		0,0000%		- €		
CALLE E	AYUNTAMIENTO COBEÑA	3.195,64 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.		0,0000%		- €		
CALLE F	AYUNTAMIENTO COBEÑA	2.315,62 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.		0,0000%		- €		
CALLE G	A YUNTAMIENTO COBEÑA	3.942,91 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.		0,0000%		- €		
CALLE H	AYUNTAMIENTO COBEÑA	2.867,75 m ²	RED VIARIA (RV)	0,00 u.a.		0,0000%		- 6		
CALLE I	A YUNTAMIENTO COBEÑA	2.224.60 m ²	RED VIARIA (RV)	0.00 u.a.		0.0000%		- €		
C/ VICENTE ALEIXANDRE	A YUNTAMIENTO COBEÑA	2.731.35 m ²	RED VIARIA (RV)	0.00 u.a.		0,0000%		- €		
RG-ZV (1)	A YUNTAMIENTO COBEÑA	961,50 m ²	ZONA VERDE	0.00 u.a.		0,0000%		- €		
RG-ZV (1) RG-ZV (2)	A YUNTAMIENTO COBEÑA	14.288,60 m ²	ZONA VERDE ZONA VERDE	0,00 u.a.		0,0000%		- €		
RG-ZV (2)	AYUNTAMIENTO COBEÑA	7.776.50 m ²	ZONA VERDE ZONA VERDE	0.00 u.a.		0.0000%		- €		
RG-EQ (1)	A YUNTAMIENTO COBEÑA	11.262,60 m ²	RED GENERAL EQ	0,00 u.a. 0,00 u.a.		0,0000%		- €		
RG-EQ (1) RG-EQ (2)	A YUNTAMIENTO COBEÑA	4.401,40 m ²	RED GENERAL EQ	0,00 u.a. 0,00 u.a.		0,0000%		- €		
RSM-VIS	COMUNIDAD DE MADRID	3.467,40 m ²	RED SUPRAM. VIS	0,00 u.a. 0,00 u.a.		0,0000%		- €		
RSM-INF (1)	COMUNIDAD DE MADRID	3.939,83 m ²	RED SUPRAM. INFR	0,00 u.a. 0,00 u.a.		0,0000%		- €		
RSM-INF (1)	COMUNIDAD DE MADRID	8.062,19 m ²	RED SUPRAM. INFR	0,00 u.a. 0,00 u.a.		0,0000%		- 6		
CT.1	AYUNTAMIENTO COBEÑA	36,00 m ²	CT	0,00 u.a. 0,00 u.a.		0,0000%		- €		Página 136
CT.1	A YUNTAMIENTO COBEÑA	36,00 m ²	CT	0,00 u.a. 0,00 u.a.		0,0000%		- € - €		
2 2	A YUNTAMIENTO COBEÑA	36,00 m ²	CT CT	0,00 u.a. 0,00 u.a.		0,0000%		- € - €		
Subtotal	A TUNTAMIENTO COBENA	30,00 m ²	CI	0,00 u.a.		0,000070		- e		
PARINGNA				50 022 19 m a		100 00000/		0 427 403 79 6		0 427 402 79 6
CONSULTORES		156.353,70 m ²		50.033,18 u.a.		100,0000%		9.427.403,78 €		9.427.403,78 €

CAPÍTULO XIII.- ADJUDICACIONES

XIII.- 1. FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE ADJUDICACIONES LUCRATIVAS:

En virtud de lo señalado en el artículo 87.2.b de la LSCM, la adjudicación de fincas se produce en proporción a la cuota de participación de cada propietario.

A continuación se incluye un Cuadro de Adjudicación Individualizada de aprovechamientos en los diferentes usos lucrativos.



LANDCOMPANY 2020, S.L.

LANDCOMPANY 2020 S.L.

Reparto Aprovechamiento Neto

% Participación en el Sector as totales a repart 10 % municipal Aprov. Adjud.

77,697% 48.547,20 uas -5.003,32 33.808,07 uas

Usos Asignados	Nº Viv	m²s totales fincas	m²s asignados	Coef. Edif.	Edf m²t	Coef Pond	uas asignadas	Dif. Adjudicación
Parcela RU-1	0 viv	4.822,60 m ² s	0,00 m²s	0,7920	0,00 m ² t	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-2	48 viv	12.393,10 m ² s	12.393,10 m ² s	0,7920	9.814,87 m ² t	1,00	9.814,87 uas	
Parcela RU-3	34 viv	8.911,10 m ² s	8.911,10 m ² s	0,7920	7.057,26 m ² t	1,00	7.057,26 uas	
Parcela RU-4	2 viv	6.541,60 m ² s	500,01 m ² s	0,7920	395,99 m²t	1,00	395,99 uas	
Parcela MB VL-1	53 viv	8.287,40 m ² s	4.436,81 m ² s	1,1889	5.274,85 m ² t	1,00	5.274,85 uas	
Parcela MB VL-2	75 viv	6.307,40 m ² s	6.307,40 m ² s	1,1889	7.498,76 m ² t	1,00	7.498,76 uas	
Parcela MB VP	53 viv	5.596,90 m ² s	3.959,74 m ² s	1,1889	4.707,92 m ² t	0,80	3.766,34 uas	
Parcela Terciario Com		$2.888,10 \text{ m}^2\text{s}$	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,4947	0,00 m²t	1,04	0,00 uas	

TOTALES 36.508,17 m²s 34.749,66 m²t 33.808,07 uas 265 viv -24,30 uas - 2.272,05 €



SUELO Y EDIFICACIONES, S.A.

SUELO Y EDIFICACIONES S.A.

Reparto Aprovechamiento Neto

% Participación en el Sector as totales a repart 10 % municipal

Aprov. Adjud. 7.302,13 uas

16,770%

48.547,20 uas

-5.003,32

Usos Asignados Nº Viv maximo m^2s m²s asignados Coef. Edif. Edf m²t **Coef Pond** uas Dif. Adjudicación Parcela RU-1 $0 \, viv$ 4.822,60 m²s $0.00 \, \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$ 0,7920 $0.00 \, \text{m}^2 \text{t}$ 1,00 0,00 uas Parcela RU-2 $0 \, viv$ 12.393,10 m²s $0.00 \, \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$ 0,7920 $0.00 \, \text{m}^2 \text{t}$ 1,00 0,00 uas Parcela RU-3 8.911,10 m²s $0.00 \, \text{m}^2 \text{s}$ 0,7920 0,00 uas 0 viv $0.00 \, \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$ 1,00 Parcela RU-4 18 viv 6.541,60 m²s 4.610,33 m²s 0,7920 3.651,21 m²t 1,00 3.651,21 uas Parcela MB VL-1 28 viv 8.287,40 m²s 2.392,97 m²s 1,1889 2.844,96 m²t 1,00 2.844,96 uas Parcela MB VL-2 1,00 0,00 uas 0 viv 6.307,40 m²s $0.00 \, \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$ 1,1889 $0.00 \, \text{m}^2 \text{t}$ Parcela MB VP 5.596,90 m²s 847,35 m²s 1,1889 1.007,45 m²t 0,80 805,96 uas 11 viv Parcela Terciario Com 2.888,10 m²s $0,00 \, \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$ 0,4947 $0,00 \text{ m}^2\text{t}$ 1,04 0,00 uas

TOTALES 57 viv 7.850,65 m²s

7.503,62 m²t

7.302,13 uas - € 0,00 uas



CANAL DE ISABEL II, S.A.

CANAL DE ISABEL II S.A.

Reparto Aprovechamiento Neto

% Participación en el Sector as totales a repart 10 % municipal

Aprov. Adjud. 707,12 uas

1,624%

48.547,20 uas

-5.003,32

Usos Asignados	N° Viv maximo	m ² s	m²s asignados	Coef. Edif.	Edf m²t	Coef Pond	uas	Dif. Adjudicación
Parcela RU-1	0 viv	4.822,60 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-2	0 viv	12.393,10 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0,00 \text{ m}^2 \text{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-3	0 viv	8.911,10 m ² s	$0.00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0.00 \text{m}^2 \text{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-4	3 viv	6.541,60 m ² s	$892,87 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	707,12 m ² t	1,00	707,12 uas	
Parcela MB VL-1	0 viv	8.287,40 m ² s	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$	1,1889	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VL-2	0 viv	6.307,40 m ² s	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$	1,1889	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VP	0 viv	5.596,90 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	1,1889	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	0,80	0,00 uas	
Parcela Terciario Com		$2.888,10 \text{ m}^2\text{s}$	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,4947	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	1,04	0,00 uas	

TOTALES 3 viv 892,87 m²s

707,12 m²t

707,12 uas 0,00 uas - €



PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA, S.A.

PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA S.A.

75,000%

Reparto Aprovechamiento Neto

% Participación en el Sector as totales a repart 10 % municipal 2,198%

48.547,20 uas

-5.003,32

Aprov. Adjud. 975,13 uas

Usos Asignados	Nº Viv maximo	m ² s	m²s asignados	Coef. Edif.	Edf m²t	Coef Pond	uas	Dif. Adjudicación
Parcela RU-1	4,00 viv	4.822,60 m ² s	1.231,28 m ² s	0,7920	975,13 m ² t	1,00	975,13 uas	
Parcela RU-2	0 viv	12.393,10 m ² s	$0.00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-3	0 viv	8.911,10 m ² s	$0.00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-4	0 viv	6.541,60 m ² s	$0.00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VL-1	0 viv	8.287,40 m ² s	$0.00 \text{m}^2 \text{s}$	1,1889	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VL-2	0 viv	6.307,40 m ² s	$0.00 \text{m}^2 \text{s}$	1,1889	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VP	0 viv	5.596,90 m ² s	$0.00 \text{m}^2 \text{s}$	1,1889	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	0,80	0,00 uas	
Parcela Terciario Com		$2.888,10 \text{ m}^2\text{s}$	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,4947	0,00 m ² t	1,04	0,00 uas	

TOTALES	4 viv	1.231,28 m ² s	975,13 m ² t	975,13 uas	18,23 uas	1.704,51 €



D^a CLARA MAGARIÑOS BENITO

Da CLARA MAGARIÑOS BENITO

25,000%

Reparto Aprovechamiento Neto

% Participación en el Sector as totales a repart 10 % municipal Aprov. Adjud.

0,733%

48.547,20 uas

-5.003,32

325,04 uas

Usos Asignados	Nº Viv maximo	m²s	m²s asignados	Coef. Edif.	Edf m²t	Coef Pond	uas	Dif. Adjudicación
Parcela RU-1	1 viv	4.822,60 m ² s	410,43 m ² s	0,7920	325,04 m ² t	1,00	325,04 uas	_
Parcela RU-2	0 viv	12.393,10 m ² s	$0.00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0.00 \text{ m}^2 \text{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-3	0 viv	8.911,10 m ² s	$0.00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-4	0 viv	6.541,60 m ² s	$0.00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0.00 \text{ m}^2\text{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VL-1	0 viv	8.287,40 m ² s	$0.00 \text{ m}^2\text{s}$	1,1889	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VL-2	0 viv	6.307,40 m ² s	$0.00 \text{m}^2 \text{s}$	1,1889	0,00 m ² t	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VP	0 viv	5.596,90 m ² s	$0.00 \text{ m}^2\text{s}$	1,1889	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	0,80	0,00 uas	
Parcela Terciario Com		2.888,10 m ² s	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$	0,4947	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,04	0,00 uas	



SERVICIOS DE LIMPIEZA INTEGRAL SIFER, S.L.

SERVICIOS DE LIMPIEZA INTEGRAL SIFER S.L.

Reparto Aprovechamiento Neto

% Participación en el Sector as totales a repart 10 % municipal

0,979%

TOTALES

48.547,20 uas -5.003,32

2 viv

2

Aprov. Adjud. 426,39 uas

538,39 m²s

Usos Asignados	Nº Viv maximo	m²s	m²s asignados	Coef. Edif.	Edf m²t	Coef Pond	uas	Dif. Adjudicación
Parcela RU-1	0 viv	4.822,60 m ² s	$0,00 \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$	0,7920	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-2	0 viv	12.393,10 m ² s	$0,00 \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$	0,7920	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-3	0 viv	8.911,10 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-4	2 viv	6.541,60 m ² s	538,39 m ² s	0,7920	426,39 m ² t	1,00	426,39 uas	
Parcela MB VL-1	0 viv	8.287,40 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	1,1889	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VL-2	0 viv	6.307,40 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	1,1889	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VP	0 viv	5.596,90 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	1,1889	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	0,80	0,00 uas	
Parcela Terciario Com		2.888,10 m ² s	$0,00 \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$	0,4947	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	1,04	0,00 uas	

426,39 m²t

426,39 uas



0,00 uas

JUNTA DE COMPENSACIÓN SAU 3 "LA ESTACIÓN" DE COBEÑA

JUNTA DE COMPENSACIÓN

Reparto Aprovechamiento Neto

% Participación en el Sector es totales a repar 10 % municipal

0,000% 48.547,20 uas -5.003,32

Aprov. Adjud. 1.485,98 uas

Usos Asignados	Nº Viv	m²s	m²s asignados	Coef. Edif.	Edf m²t	Coef Pond	uas	Dif. Adjudicación
Parcela RU-1	0 viv	4.822,60 m ² s	$0,00 \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$	0,7920	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-2	0 viv	12.393,10 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-3	0 viv	8.911,10 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-4	0 viv	6.541,60 m ² s	$0,00 \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$	0,7920	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VL-1	0 viv	8.287,40 m ² s	$0,00 \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$	1,1889	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VL-2	0 viv	6.307,40 m ² s	$0,00 \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$	1,1889	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VP	0 viv	5.596,90 m ² s	$0,00 \mathrm{m}^2 \mathrm{s}$	1,1889	$0.00 \mathrm{m}^2 \mathrm{t}$	0,80	0,00 uas	
Parcela Terciario Com		2.888,10 m ² s	2.888,10 m ² s	0,4947	1.428,83 m ² t	1,04	1.485,98 uas	

TOTALES 0 viv

2.888,10 m²s

1.428,83 m²t

1.485,98 uas 0,00 uas - €



AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

AYUNTAMIENTO DE COBEÑA (10% APROVECHAMIENTO)

Reparto Aprovechamiento Neto

% Participación en el Sector

10,000%

Aprov. Adjud. 5.003,32 uas

Usos Asignados	Nº Viv maximo	m ² s	m²s asignados	Coef. Edif.	Edf m²t	Coef Pond	uas	Dif. Adjud.
Parcela RU-1 (P1.1 a P1.12)	12,00 viv	4.822,60 m ² s	3.180,89 m ² s	0,7920	2.519,15 m ² t	1,00	2.519,15 uas	
Parcela RU-2	0 viv	12.393,10 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	0,00 m ² t	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-3	0 viv	8.911,10 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	0,00 m ² t	1,00	0,00 uas	
Parcela RU-4	0 viv	6.541,60 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,7920	0,00 m ² t	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VL-1	17 viv	8.287,40 m ² s	1.457,62 m ² s	1,1889	1.732,94 m ² t	1,00	1.732,94 uas	
Parcela MB VL-2	0 viv	6.307,40 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	1,1889	0,00 m ² t	1,00	0,00 uas	
Parcela MB VP	11 viv	5.596,90 m ² s	789,81 m ² s	1,1889	939,04 m ² t	0,80	751,23 uas	
Parcela Terciario Com		2.888,10 m ² s	$0,00 \text{ m}^2\text{s}$	0,4947	$0,00 \text{ m}^2\text{t}$	1,04	0,00 uas	
TOTALES	40 viv		5.428,32 m ² s		5.191,13 m ² t		5.003,32 uas	0,00 uas



XIII.-2. ADJUDICACIONES DE PARCELAS NO LUCRATIVAS (CESIÓN DE REDES):

A continuación se incluye un Cuadro resumen de las cesiones de parcelas de usos no lucrativos que no consumen aprovechamiento y que son objeto de cesión al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid en virtud de las determinaciones del planeamiento y de la legislación urbanística vigentes, con indicación de sus respectivos usos y superficies de suelo.

De conformidad con lo señalado en el apartado 1º del Capítulo III, se disminuye la superficie que es objeto de cesión destinada a redes supramunicipales en -1.463,90 m²s ya que dicha superficie queda fuera del ámbito de la reparcelación al haber sido ya objeto de adquisición por la Comunidad de Madrid.

En el caso de los Centros de Transformación (CT), las parcelas resultantes se adjudican para su cesión gratuita a la compañía suministradora para la instalación de los CT necesarios para dotar de suministro eléctrico al Sector.

	TIPO DE RED PUBLICA	SUPERFICIES (m²) DE CESION					
	TIFO DE RED FOBLICA	Supramunic.	General	Local	Total		
A) Infraestructuras	A1) Comunicaciones Zona de Reserva y protección acústica de la M-103				51.974,4		
A) Infrae	A1) <u>Viario estructurante</u> Calles de 16, 22 y 25 m de sección.	m 38.585,00					
ientos	B1) Zona verde		15.250,10 7.776,5				
B) Equipamientos	B2) Equip. Público		15.661,00		38.687,6		
vicios	C1) <u>Viario local</u> (parking y accesos)			7.832,00	11.299,40		
C) Servicios	C2) <u>Vivienda Pública</u>	3.467,40	, .302,0		11.250,40		
	TOTAL	16.856,80	69.496,10	15.608,50	101.961,40		



ADJUDICATARIO	FINCAS RESULTADO	SUPERFICIE ADJUDICADA (m²)	Subtotales	USO Y CATEGORÍA
USOS NO LUCRATIVOS				
	CALLE A	14.144,81 m ²		RED VIARIA (RV)
	CALLEB	6.555,49 m ²		RED VIARIA (RV)
	CALLEC	5.276,38 m ²		RED VIARIA (RV)
	CALLED	3.082,93 m ²		RED VIARIA (RV)
	CALLEE	3.195,64 m ²	46.337,48 m ²	RED VIARIA (RV)
	CALLE F	2.315,62 m ²	40.337,46 III	RED VIARIA (RV)
	CALLEG	3.942,91 m ²		RED VIARIA (RV)
	CALLEH	2.867,75 m ²		RED VIARIA (RV)
AYUNTAMIENTO COBEÑA	CALLEI	2.224,60 m ²		RED VIARIA (RV)
ATONTAMIENTO COBENA	C/ VICENTE A LEIXANDRE	2.731,35 m ²		RED VIARIA (RV)
	RL-ZV	7.776,50 m ²	7.776,50 m ²	ZONA VERDE (RED LOCAL)
	RG-ZV(1)	961,50 m ²	15.250,10 m ²	ZONA VERDE (RED GENERAL)
	RG-ZV(2)	14.288,60 m ²	13.230,10 III	ZONA VERDE (RED GENERAL)
	RG-EQ (1)	11.262,60 m ²	15.664,00 m ²	EQUIPAMIENTO (RED GENERAL)
	RG-EQ (2)	4.401,40 m ²	13.00 1 ,00 III	EQUIPAMIENTO (RED GENERAL)
	CT.1	36,00 m ²		CENTRO TRANSFORMACIÓN
	CT.2	36,00 m ²	108,00 m ²	CENTRO TRANSFORMACIÓN
	CT.3	36,00 m ²		CENTRO TRANSFORMACIÓN
	RSM-VP	3.467,40 m ²		VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL (RED SUPRAMUNICIPAL)
COMUNIDAD DE MADRID	RSM-INF (1)	3.939,83 m ²	15.469,42 m ²	INFRAESTRUCTURAS (RED SUPRAMUNICIPAL)
	RSM-INF (2)	8.062,19 m ²		INFRAESTRUCTURAS (RED SUPRAMUNICIPAL)
		100.605,50 m ²	100.605,50 m ²	

** De conformidad con lo señalado en el apartado 1º del Capítulo III, se disminuye la superficie que es objeto de cesión destinada a redes supramunicipales en -1.463,90 m²s ya que dicha superficie queda fuera del ámbito de la reparcelación al haber sido ya objeto de adquisición por la Comunidad de Madrid.



XIII.- 3. RELACIÓN DETALLADA DE ADJUDICACIONES POR ADJUDICATARIO.

Las fincas resultantes se adjudican libre de cargas, a excepción de las que se trasladan por efecto de la subrogación real de las fincas de procedencia, las que deben subsistir por imperativo legal y la cuota de afección urbanística que resulta de la cuenta de liquidación provisional.

El conjunto de parcelas de resultado objeto de adjudicación que se han descrito en el Capítulo IX se adjudican en proporción a las aportaciones realizadas, y en los siguientes términos:

- A la Comunidad de Madrid

Se le adjudica en concepto de Red Supramunicipal, libre de cargas y gravámenes, la siguiente parcela:

- RSM-VIS con una servidumbre de paso permanente de tubería a favor del Canal de Isabel II y zonas de protección de la infraestructura a ambos lados.
- RSM-INF (1) con una servidumbre de paso permanente y zonas adyacentes de protección de infraestructura preexistente titularidad del Canal de Isabel II.
- RSM-INF (2)

- Al Ayuntamiento de Cobeña:

* Bienes patrimoniales:

- a) De un lado, al Ayuntamiento de Cobeña se le adjudica por razón de su cesión del 10% del aprovechamiento, y como bien de carácter patrimonial para su Destino al Patrimonio Municipal del Suelo las siguientes parcelas:
 - RU-1 (P1.1, P1.2, P1.3, P1.4, P1.5, P1.6, P1.7, P1.8, P1.9, P1.10, P1.11 y P1.12) libres de cargas y gravámenes.
 - MB VL-1 (P3) libre de cargas y gravámenes
 - MB VP (P3) libre de cargas y gravámenes
 - CT-1 libre de cargas y gravámenes y para su cesión a la compañía suministradora
 - CT-2 libre de cargas y gravámenes y para su cesión a la compañía suministradora
 - CT-3 libre de cargas y gravámenes y para su cesión a la compañía suministradora

* Bienes demaniales:

- c) Se le adjudican como <u>Redes Generales y Redes Locales de uso viario (Infraestructuras)</u>, las siguientes parcelas de resultado con carácter de dominio y uso público:
 - RG-ZV (1)
 - RG-ZV (2)
 - RG-EO (1)
 - RG-EQ (2)
 - CALLE A (afección de infraestructura existente y zonas de protección a ambos lados)
 - CALLE B
 - CALLE C
 - CALLE D
 - CALLE E
 - CALLE F
 - CALLE G



- CALLE H
- d) Se le adjudican como <u>Redes Locales</u>, las siguientes parcelas de resultado con carácter de dominio y uso público:
 - RL-ZV
 - CALLE I

- A la Junta de Compensación:

Se le adjudican por razón de su aportación y para su cesión a las compañías eléctricas con la finalidad de permitir la instalación de centros de transformación, el 100% del pleno dominio de las siguientes parcelas:

- TC-1 (gravada con una SERVIDUMBRE de las llamadas personales de tenencia, mantenimiento de uso y utilización de un espacio destinado a la instalación y permanencia, de un centro de transformación de energía eléctrica)

- A los Propietarios aportantes:

En pago de la aportación de las fincas descritas en el Capítulo VIII y con las cargas expresadas en este Proyecto, se les adjudican las siguientes parcelas de resultado a los miembros de la Junta de Compensación:

- A LANDCOMPANY 2020 S.L.:

RU-2 en cuanto al 100% del pleno dominio

RU-3 en cuanto al 100% del pleno dominio

RU-4 (P1) en cuanto al 100% del pleno dominio

MB VL-1 (P1) en cuanto al 100% del pleno dominio

MB VL-2 en cuanto al 100% del pleno dominio

MB VP (P1) en cuanto al 100% del pleno dominio

- A SUELO Y EDIFICACIONES S.A.:

RU-4 (P2) en cuanto al 100% del pleno dominio

MB VL-1 (P2) en cuanto al 100% del pleno dominio

MB VP (P2) en cuanto al 100% del pleno dominio

- Al CANAL DE ISABEL II, S.A.:

RU-4 (P3) en cuanto al 100% del pleno dominio

- A SS LIMPIEZA INTEGRAL SIFER S.L.:

RU-4 (P4) en cuanto al 100% del pleno dominio

- A Da CLARA MAGARIÑOS BENITO

Se le adjudica con carácter privativo una cuota indivisa del 25,00% en pleno dominio de la parcela RU-1 (P2).



- A PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA S.A.

Se le adjudica una cuota indivisa del 75,00% de la parcela RU-1 (P2)

XIII.- 4. CORRELACIÓN DE FINCAS.

A continuación se incluye una Tabla de Correlación con las diferencias de adjudicación por defectos y excesos, así como los saldos de las compensaciones económicas que resultan a favor y a cargo de los propietarios, respectivamente.



CORRELACIÓN FINCAS APORTADAS Y FINCAS RESULTANTES

								Sup. Adjudicada	Aprovecha-	%	% Aprov.	
Nº	Parc/Pol	Finca Reg	% Tit.	Sup. Real	% Sup. Tot.	PROPIETARIO	Usos Lucrativos	(m2t)	miento	Titularidad	Adj	Nº Viv.
1	292/10	5053	100,00%	1.326,69 m ²	0,8610%		RU-2	12.393,10 m ²	9.814,87 u.a.	100,00%	29,0312%	48
2	110/10	726	100,00%	27.879,80 m ²	18,1030%		RU-3	8.911,10 m ²	7.057,26 u.a.	100,00%	20,8745%	34
3	111/10	5959	100,00%	3.397,75 m ²	2,2060%		RU-4 (P1)	500,01 m ²	395,99 u.a.	100,00%	1,1713%	2
5	84/10	5768	100,00%	174,63 m ²	0,1130%		MB VL-1 (P1)	4.436,81 m ²	5.274,85 u.a.	100,00%	15,6023%	53
6	86/10	5082	100,00%	6.423,90 m ²	4,1710%		MB VL-2	6.307,40 m ²	7.498,76 u.a.	100,00%	22,1804%	75
7	91/10	2102	100,00%	9.502,10 m ²	6,1700%		MB VP (P1)	3.959,74 m ²	3.766,34 u.a.	100,00%	11,1403%	54
8	92-93/10	1003	100,00%	11.130,53 m ²	7,2270%							
9	Part 95-94/10	1475	100,00%	7.576,72 m ²	4,9200%							
10	96/10	2752	100,00%	4.306,59 m ²	2,7960%	LAND COMPANY 2020 SL						
11	99/10	1677	100,00%	6.741,35 m ²	4,3770%	2.11.15 00.11.11.11 2020 02						
12	100/10	1908	100,00%	1.689,72 m ²	1,0970%							
13	Part 94 (Sur)	1426	100,00%	8.210,26 m ²	5,3310%							
14	107/10	2354	100,00%	2.914,06 m ²	1,8920%							
15	109/10	1879	100,00%	7.974,51 m ²	5,1780%							
16	108-297/10	2091	100,00%	18.499,83 m ²	12,0120%							
21	87/10	5080	100,00%	1.913,31 m ²	1,2420%							
				119.661,75 m ²	77,697%						100.000/	200
17	222/10	2757	100.000/	2 021 00 2	1.0/200/		DII 4 (D2)	4 (10.22 - 2	2 (51 21	100.000/	100,00%	266
17	323/10 322/10	2757 2758	100,00%	3.021,00 m ² 4.681,18 m ²	1,9620% 3,0400%		RU-4 (P2)	4.610,33 m ²	3.651,21 u.a. 2.844,96 u.a.	100,00%	50,0020%	18
18			100,00%		· ·	GUELO V EDIEIGA GIONEG G	MB VL-1 (P2)	2.392,97 m ²	· · ·	100,00%	38,9607%	29
19 (A)	324/10	2755	100,00%	15.042,00 m ²	9,7670%	SUELO Y EDIFICACIONES S.A.	MB VP (P2)	847,35 m ²	805,96 u.a.	100,00%	11,0373%	11
19 (B)	324/10	2247	100,00%	3.082,73 m ²	2,0020%						100 000/	
			25.000/	25.826,91 m ²	16,7696%		250/ DIL 1 (D2)	410.42 3	225.04	25.000/	100,00%	58
20	298/10	147	25,00%	4.512,62 m ²	2,931%	CLARA MAGARIÑOS BENITO	25% RU-1 (P2)	410,43 m ²	325,04 u.a.	25,00%	100,00%	1
7 Bis	91/10	no inscrita	75,00% 100,00%	403,00 m ²	0,262%	PROMOCIONES CAMPOS INMB.	75% RU-1 (P2)	1.231,28 m ²	975,13 u.a.	75,00%	100,00%	4
	91/10			342,00 m ²								
8 Bis		no inscrita	100,00%	192,00 m ²	0,222%							
9 Bis	Part 95-94/10	no inscrita	100,00%	,	0,125%							
14 Bis	107/10	no inscrita	100,00%	210,00 m ²	0,136%	CANAL DE ISABEL II S.A.	RU-4 (P3)	892,87 m ²	707,12 u.a.	100,00%	100,00%	3
17 Bis	323/10	6998	100,00%	384,00 m ²	0,249%							
18 Bis	322/10	6997	100,00%	368,00 m ²	0,239%							
16 Bis	108/10	7015	100,00%	602,00 m ²	0,391%							
				2.501,00 m ²	1,624%							
4	85/10	5957	100,00%	1.508,10 m ²	0,979%	SS LIMPIEZA INTEGRAL SIFER S.L.	RU-4 (P4)	538,39 m ²	426,39 u.a.	100,00%	100,00%	2
		г	~	T	T	AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	,	3.180,89 m ²	2.519,15 u.a.	100,00%	50,3495%	12
		Ĺ	Subtotal	154.010,38 m ²	l	AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	MB VL-1 (P3)	1.457,62 m ²	1.732,94 u.a.	100,00%	34,6358%	17
						AYUNTAMIENTO DE COBEÑA	MB VP (P3)	789,81 m ²	751,23 u.a.	100,00%	15,0147%	11
						HATEL DE COLORENO : CIÓ:	TC 1	2.000.10	1 405 00		ágina 15	1 40
	7					JUNTA DE COMPENSACIÓN	TC-1	2.888,10 m ²	1.485,98 u.a.	100,00%	100,00%	274
1						I	Subtotal	55.748,20 m ²	50.033,18 u.a.		I	374



CAPÍTULO XIV.- OPERACIONES REGISTRALES QUE SE SOLICITAN

Se solicita del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad la práctica de las siguientes operaciones:

- 1ª.- Las rectificaciones que resultan de las fincas de origen especialmente por las diferencias de cabida.
- 2ª.- La práctica de las operaciones previas de segregación en los casos que presentan una afección parcial al ámbito.
- 3ª.- La inmatriculación de las fincas aportadas que no constan previamente inscritas en ese Registro de la Propiedad.
 - 4^a.- La inscripción de la agrupación instrumental.
- 5^a.- La inscripción de las fincas resultantes con las cargas y gravámenes o limitaciones de uso que se describen en el Capítulo IX.
- 6^a.- La inscripción de las afecciones urbanísticas en las fincas resultantes indicando la cuota de responsabilidad y su saldo en la cuenta de liquidación provisional.
- 7^a.- Las adjudicaciones descritas en el Capítulo XIII a favor de cada uno de sus titulares y en el régimen que se indica.
 - 8^a.- La inscripción de las cargas registrales que se trasladan a las fincas resultantes.
- 9^a.- La aplicación de las exenciones fiscales al amparo de lo señalado en el apartado 7 del artículo 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 10^a.- Solicite al Centro de Gestión Catastral de Madrid que proceda a practicar las oportunas operaciones catastrales a fin de llevar a cabo la alteración de la titularidad y configuración de las parcelas catastrales afectadas según resulta de este documento, una vez sea éste aprobado por la Administración competente e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Pueden existir afecciones y cargas no descritas en este documento, cuya pervivencia sobre las fincas que aquí se modifican queda sujeta a la legislación hipotecaria debiendo prevalecer la situación registral existente con anterioridad a la presentación de este documento en el Registro de la Propiedad para su inscripción.



En Cobeña, a Junio de 2022.



CAPÍTULO XV.- ANEXOS

ANEXO I.- Ficha Resumen de Ordenación y Gestión del Sector



ANEXO II.- Escritura de constitución de la Junta de Compensación otorgada el 12/09/2007 con las Bases de Actuación y de los Estatutos de la Junta de Compensación.



ANEXO III.- Modificaciones Bases de Actuación y Estatutos aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cobeña el 03/06/2021



ANEXO IV.- Certificado del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.



ANEXO V.- Certificaciones registrales de dominio y cargas.





DOCUMENTO II.- CÉDULAS URBANÍSTICAS

El Documento II se adjunta en volumen independiente



DOCUMENTO III.- PLANOS

El Documento III se adjunta en volumen independiente y consta de los siguientes Planos:

- Plano 1 Situación, Emplazamiento y Ortofoto S/E
- Plano 2: Estado Actual, Topográfico y Delimitación. Esc. 1:1000
- Plano 3: Zonificación Plan Parcial. Esc. 1:1000
- Plano 4: Fincas Aportadas. Esc. 1:1000
- Plano 5: Agrupación instrumental. Esc. 1:1000
- Plano 6: Fincas de Resultado. Esc. 1:1000
- Plano 7: Superposición. Esc. 1:1000
- Plano 8: Afección de la conducción de refuerzo ramal este tramo Valdeolmo-Ajalvir DN 600 mm. Esc. 1:1000



CAPÍTULO XV.- ANEXOS

ANEXO I.- Ficha Resumen de Ordenación y Gestión del Sector



ANEXO I. – FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

2 7 FEB 2007

BD

	IONES DEL SU	ELO /	APTO	PARA	URBAI				Hoja:	1
SECTOR:	LA ESTACIÓN					Priorida	d II		Cod	SAU-3
LOCALIZA	ACIÓN			le	ITHACI	N Y AN	FRITO			
	THE SAME			L d	ocaliz elimit	ado a ado po	l Oest or el o el arro	amino		cleo y Molino
	RIVI			P.	rocede	básic	amente	de 1	la agr	upación
SHOP TO					ormas.		res 3,		·	de las
	4		الم الم	r		ciales,		su	ámbi	to se
					ocaliza e cerca	ará la anías v	futura su áre	an de		2-2
						,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	0000	MENTACI	ON A GU AQUERDO BERNODE!	e SE BEL
						Y	CONSI	ODEGO	HERNO DE	ECHA
							Medri	315	ENERAL TE	DNICO
				1812			LAJEF	ME MONO	CHOOSE ACTU	ACIÓN
								ATIVO	MODE ACTU	VS/89) -
でまった。	MINT HAR	EEN	ייי	1. 1516:			// ///////////////////////////////////	esolución 18		
CONDICIO	NES DE SUELO		350	TOR SIN SIG	TEMAS OF	JEDAI DE	S CONTRACT	100	Š	
SUPERFIC	IE (Has)								ПЕМАВ ДВ 5,77 ДвУ	MERALES
SISTEM	IAS GENERALES ADSCRIT	08		S.G. U	SO F.F.C.C.			SA EDWING SHITO		
	2,64				1,52			1	,12	
ONDICIO	NES DE EDIFICAC	MAN Y	1165				·			
PROVECHAMI		JION Y								
ENTO TIPO CON	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	<u> </u>	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMERCIAL -			Nº DENSURAD MÁYIMA				
SISTEMAS GENERALES m²/m²	SIN SISTEMAS GENERALES m²/m²	Mi	RESIDENCIAL COMER MÁXI MÁXI HONOG ZADA		MAXIMA		MÁXIMO VIVIENDAS		DENSIDAD MÁXIMA vív/Ha	
0,320	0,380	39	.662	14.000	14.000 53.662		337		20,1	
ESTION E	DEL SUELO									
	Actuación	Comp	ensac	ión	Iniciativ	a Plane	amiento		Privac	
							unneme		FIIVA	la .
00004		- 1	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
			T "T	STR 2750						
an Parcia	ıl		Ŧ					4		-
lan Parcia statutos y							類			
lan Parcia statutos y roy. Comp	l Base J. Comp. censación							X		
lan Parcia statutos y roy. Comp	l Base J. Comp. censación		OM INIC							
lan Parcia statutos y roy. Comp	l Base J. Comp. censación	CONSI	EJERÍA C	AD DE MA	ÚBLICAS,	NA L				
	l Base J. Comp. censación	CONSI	EJERÍA D	E OBRAS P	ÚBLICAS,	UNTAM				
lan Parcia statutos y roy. Comp	l Base J. Comp. censación	CONSI	EJERÍA D BANISM JÓN GEN PLANIFICA	DE OBRAS P O Y TRANSF ERAL DE URI ICION REGIO	ÚBLICAS, PORTE BANISIAO Y INAL	TOUNTAM!				
lan Parcia statutos y roy. Comp	l Base J. Comp. censación	CONSI UR DIRECC	EJERÍA D BANISM JÓN GEN PLANIFICA	DE OBRAS PO O Y TRANSF ERAL DE URI ICION REGIO JUL 1999	ÜBLICAS, PORTE BANISIAO Y INAL	3		PIOV	isiona	Mailte
lan Parcia statutos y roy. Comp	il r Base J. Comp. pensación nización	CONSI UR DIRECC	EJERÍA D BANISM JÓN GEN PLANIFICA	DE OBRAS P O Y TRANSF ERAL DE URI ICION REGIO	ÜBLICAS, PORTE BANISIAO Y INAL	3	obac	5 10	isiona	Galie A
an Parcia statutos y roy. Comp	il r Base J. Comp. pensación nización	CONSI UR DIRECC	EJERÍA D BANISM JÓN GEN PLANIFICA	DE OBRAS PO O Y TRANSF ERAL DE URI ICION REGIO JUL 1999	ÜBLICAS, PORTE BANISIAO Y INAL	3	probada de cha	5 11	risiona	gaille 9
lan Parcia statutos y roy. Comp	il r Base J. Comp. pensación nización	CONSI UR DIRECC	EJERÍA D BANISM JÓN GEN PLANIFICA	DE OBRAS PO O Y TRANSF ERAL DE URI ICION REGIO JUL 1999	ÜBLICAS, PORTE BANISIAO Y INAL	3	production of the contract of	5 31	r iae	
an Parcia statutos y roy. Comp	il r Base J. Comp. pensación nización	CONSI UR DIRECC	EJERÍA D BANISM JÓN GEN PLANIFICA	DE OBRAS PO O Y TRANSF ERAL DE URI ICION REGIO JUL 1999	ÜBLICAS, PORTE BANISIAO Y INAL	3	pobac echa	5 11	r iae	FEB 100
n Parcia tatutos y oy. Comp	il r Base J. Comp. pensación nización	CONSI UR DIRECC	EJERÍA D BANISM JÓN GEN PLANIFICA	DE OBRAS P O Y TRANSF ERAL DE URI ICION REGIO JUL 1999	ÜBLICAS, PORTE BANISIAO Y INAL	3	poñas echa ,	5 111	r iae	

וייונויישניים מאיזיישניים מאיזטיכטוניי

3

Á

Á

**7721

CONDICIO	Hoja:	2		
SECTOR:	LA ESTACIÓN	Prioridad 11	Cod	SAU-3

OBJETIVOS

Ordenar el espacio urbano reservando suelo para la futura estación de FFCC y su área de actividad.

Proyectar un viario de circunvalación y dos de conexión April de Acuando para del ensanche para dar accesibilidad a la estación. Constitue de Acuando para de la estación.

EL SECRETARIO GENERAL TECNIC LA JEFA DEL BERVICIO DE ACTUACIÓ ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

éección

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- Serán vinculantes los viarios estructurantes contentos Calificación y Regulación con su sección correspondi
- El viario no estructurante será indicativo
- Los nuevos viarios que proyecte el Plan Parcial mínima de 14 m.

Las dotaciones comerciales se situarán preferentemente entre el núcleo y la estación de FFCC.

Este sector lleva adscritos Sistemas Generales ferroviarios (1,52 ha.) y de equipamiento previsto para plaza de toros municipal (1,12 ha.). Ubicación vinculante -

- Parcela minima unifamiliar adosada 250 m² pudiendo dedicar la totalidad de la edificabilidad residencial a multifamiliar
- Tipología unifamiliar: altura máxima (B+1) 7 metros
- Se deberá prever la creación de franjas revegetadas a lo largo del trazado de la variante que conecta la M-100 con la carretera a Algete (M-

OBSERVACIONES:

- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas acogida a algún régimen de protección.
- La conexión con el ramal entre la M-100 y la M-103 se resolverá mediante un enlace
- La altura máxima de la edificación será de 4 alturas (b+3)
- Utilización del bajo cubierta únicamente en edificios de dos alturas (B+1)
- Los costes de ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada sector corresponderán a los promotores de cada actuación. Asimismo se incluirán el nuevo depósito de agua, acometidas generales y sistemas de depuración (EDAR) necesarios. Los costes de estas instalaciones generales se repartirán de forma proporcional a la edificabilidad de cada sector.

Este sector, por lindar con el arroyo junto al camino del Barco, deberá solicitar informe previo al Confidente de Barco, deberá del Tajo. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,

URBANISMO Y TRANSPORTE CION GENERAL DE UNDANI-PLANIFICACION REGIONAL

5 9 JUL 1999

DOCUMENTO INFORMADO

BD

ente



 $\mathsf{V}^{\mathrm{tr}(\hat{\mathcal{O}})_{\mathcal{U}}}$

four.

Aprobady Andrews was a supering 5 JUL.

ANEXO II.- Escritura de constitución de la Junta de Compensación otorgada el 12/09/2007 con las Bases de Actuación y de los Estatutos de la Junta de Compensación.









REGISTRO DE SALIDA AYUNTAMIENTO DE COBEÑA Número2022 Año: 2007 Fecha: 07.09.2007 Hora: 13:21 AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa, 1 28863 COBEÑA (Madrid)

TELEFONO 91 620 81 32 FAX 91 620 93 71

> Adjunto remito Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de SAU 3 "Estación del municipio de Cobeña" tal y como interesaba en su escrito de fecha 3 de septiembre de 2007, con Registro de Entrada núm. 2373.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo.

eptiembre de 2007 En Cobeña a 6 de EL SECRETARIO

Fdo. Mª Milagros Lara Ramos

PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA S.A.

DEL MUNICIPIO DE COBEÑA. "PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SAU 3 "LA ESTACION"

ESTATUTOS

INDICE

COMPENSACION. **3G ATNUL** CARACTERISTICAS Y NORMATIVA DE LA DOWICITIO OBJETO, **DENOMINACIÓN**,

-ARTICULO 2º-AMBITO -ARTICULO 1º -DENOMINACIÓN Y NATURALEZA.

-ARTICULO 4º -DOMICILIO -ARTICULO 3º-OBJETO Y FINES

-ARTICULO 5º -DURACIÓN

ACTUACIÓN 6° -CONTROL MUNICIPAL DE LA -ARTICULO

TITULO II-DE LOS SOCIOS, SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES

-ARTICULO 13° CUOTAS SOCIALES CAPACIDAD DE OBRAR TERRENOS CON GRAVAMEN REAL Y LIMITACIONES EN LA -ARTICULO12º -COTITULARIDAD DE LAS FINCAS, INCORPORACION DE LAS EMPRESAS URBANIZADORAS **AAAA** -ARTICULO11%-CONDICIONES -ARTICULO 10° -SOCIOS ADHERIDOS -ARTICULO 9º -SOCIOS FUNDADORES -ARTICULO 8º -CLASES DE SOCIOS COMPENSACIÓN -ARTICULO 7°-COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE

-ARTICULO 14°-DE LA ASAMBLEA CONSTITUYENTE







TITULO III - DERECHOS Y OBLIGACIONES

-ARTICULO 15° -DERECHOS DE LOS SOCIOS -ARTICULO 16° -OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS -ARTICULO 17º -CUOTAS SOCIALES

TITULO IV-DE LOS ORGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

-ARTICULO 18º -ORGANOS DE LA JUNTA

CAPITULO I - LA ASAMBLEA GENERAL

-ARTICULO 19º -NATURALEZA

-ARTICULO 20°-CLASES DE ASAMBLEA GENERAL -LA ASAMBLEA

-ARTICULO 21º **ORDINARIA**

GENERAL

GENERAL

ASAMBLEA

-ARTICULO **EXTRAORDINARIA**

22° -ARTICULO 23º -CONVOCATORIA

-ARTICULO 24º -CONSTITUCIÓN

-ARTICULO 25° -RÉGIMEN DE SESIONES

-ARTICULO 26° -ACTAS Y CERTIFICACIONES

-LA

CAPITULO II -EL CONSEJO RECTOR

-ART27-COMPOSICIÓN.FACULTADES.CONVOCATORIA

-ARTICULO 28º -DURACIÓN DEL CARGO

-ARTICULO 29° -EL PRESIDENTE

-ARTICULO 30°-EL VICEPRESIDENTE

-ARTICULO 31º -EL SECRETARIO

-ARTICULO 32º -EL GERENTE

TITULO - V - REGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO

CAPITULO - I - REGIMEN ECONÓMICO

-AFTICULO 33º-INGRESOS DE LA JUNTA DE

COMPENSACION

Al robacto inicial 16-5-200

-5 JUL 2007

2

-ARTICULO 35°-PAGO DE APORTACIONES COMPENSACIÓN -ARTICULO 34° -GASTOS DE LA JUNTA DE

CAPITULO . II . REGIMEN JURÍDICO

SOCIALES -ARTICULO 37°-EJECUTIVIDAD DE LOS ACUERDOS -ARTICULO 36°-VIGENCIA DE LOS ESTATUTOS

-ARTICULO 39°-DESTINO DEL PATRIMONIO -ARTICULO 38°-EJERCICIO DE ACCIONES

COMUN

Signification oppositely

DE COMPENSACION TITULO - VI - DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA

-ARTICULO 41º -LIQUIDACIÓN -ARTICULO 40°-CAUSAS DE DISOLUCIÓN

normativa de la Junta de compensación TITULO I. Denominación. Objeto, domicilio, características y

presentes estatutos, por la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad Dicha Junta de compensación se regirá por lo dispuesto en los correspondiente registro de entidades jurídicas colaboradoras. cumplimiento de sus fines, a partir de su inscripción en el personalidad jurídica propia y plena capacidad jurídica para el Ayuntamiento de Cobeña (Madrid), pero que gozará de carácter administrativo y dependiente, en ese orden, del ESTACION", se constituye una entidad urbanistica colaboradora de ALTICULO 1.- Denominación y naturaleza.- Con la denominación de JUNTA DE COBEÑA "LA

de Madrid, y demás disposiciones concordantes.

eb of a semination of the post of the semination ARTICULO 2 - Ambito El sambito de actuación de la Junta de Compensación esta constituido per el SAU 3 de Cobeña, delimitado

2 10 500V





- ARTICULO 3.- Objeto y fines.- La Junta tendrá por objeto la actuación por el sistema de compensación en el polígono de actuación anteriormente delimitado y con tal finalidad practicará entre otras las siguientes operaciones:
- A.- La agrupación de los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus derechos, se someten a un tracto común para distribuir equitativamente las cargas y beneficios del planeamiento y, una vez aprobado el Proyecto de reparcelación por la Junta y por el Ayuntamiento de Cobeña, se llevarán a cabo las operaciones técnicas, jurídicas, administrativas y materiales en el previstas, que se practicarán de conformidad con lo establecido por la Ley del Suelo, y normas complementarias y serán elevadas a escritura pública e inscritas en el registro de la propiedad.
- B.- La ejecución de las obras previstas en el proyecto de urbanización, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante subasta, concurso o concurso-subasta, o mediante la incorporación de empresa urbanizadora que las ejecute directamente o aporte total o parcialmente los fondos para ejecutarlas.
- C.- El ejercicio del derecho a la expropiación forzosa de terrenos y derechos por los órganos urbanísticos competentes, de la cual será beneficiaria la Junta de Compensación, a quien será atribuida la titularidad de tales terrenos y derechos, para incorporarlos a la gestión común.
- D.- El ejercicio en los términos anteriormente expuestos, del derecho a la expropiación forzosa de los terrenos y derechos de los propietarios que incumplan las obligaciones que previamente hubieran contraído.
- E.- La formalización de las operaciones de crédito, así como la emisión de títulos, para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.
- F.- El ejercicio del derecho a recabar de la Corporación municipal la declaración de excepción iticitadora de las obras de urbanización y su adjudicación directa a la Junta de Compensación, y en su caso el ejercicio del derecho de retracto.

-5 JUL 2007

- 23 -

urbanización. información, asesoramiento y fiscalización de las obras de G.- El ejercicio, por medio del Consejo rector de las facultades de

todos los grados y jurisdicciones, y ante los particulares. Comunidad o municipio, así como ante los jueces y Tribunales, en autoridades y organismos de la Administración del Estado, componentes de la Junta de Compensación ante cualesquiera H - La gestión y defensa de los intereses comunes de los

I.- La solicitud de los beneficios fiscales que fueran procedentes.

propietarios incluidos en la unidad de actuación. urbanístico, susceptible de apropiación por el conjunto de terrenos en que se localice el exceso de aprovechamiento Ayuntamiento de Cobeña. La transmisión a dicho municipio de los J.- La cesión de los terrenos de uso público, ya urbanizados al

o necesarios para la realización de sus fines efecto cuantos actos ajustados a Derecho, considere convenientes correspondan según los textos legales vigentes; pudiendo llevar a \mathbf{K} - En general el ejercicio de cuantos derechos y actividades le

y en particular las siguientes: efecto, podrá realizar cuantas actividades sean necesarias para ello las parcelas resultantes del Proyecto de reparcelación, a cuyo adecuado encauzamiento de los derechos de edificación y uso de conservación y el mantenimiento de dichas obra, así como el Cobeña, la Junta de compensación tendrá a su cargo la la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento de Asimismo, una vez concluida la urbanización y hasta el momento de

B) El suministro de los servicios generales de abastecimiento de deportivas y equipamiento dotacional. A) La conservación y mantenimiento de viales, zonas verdes y

suministradoras. Junta con podrán contratarse por la agua potable, energía eléctrica y alumbrado público que

C) El servicio general de evacuación y depuración de aguas

D) En general, cualquier otro servicio que se establezca por residuales, con igual facultad.

5002-5-97

acuerdo de la Asamblea General.

ç

- 77 -





ARTICULO 4.- Domicilio El domicilio de la Junta de Compensación se establece en 28020-Madrid, calle Francisco Medrano nº 4, pudiendo trasladarse a cualquier otro lugar, previo acuerdo de la Asamblea General y dando cuenta de ello al Ayuntamiento de Cobeña, para su traslado al registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

ARTICULO 5. Duración. La Junta de Compensación que comenzará a actuar una vez quede debidamente aprobada por el Ayuntamiento de Cobeña e inscrita en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras, tendrá la duración exigida para el total cumplimiento de sus fines, sin perjuicio y salvo que la disolución se produzca por cualquiera otra de las causas contempladas en los presentes estatutos. Tras su disolución, la Junta de Compensación, deberá transformarse en entidad urbanística de conservación, si así lo decidiera el Ayuntamiento como administración actuante. Se extinguirá cuando haya alcanzado sus fines con la aprobación del Ayuntamiento de Cobeña.

ARTICULO 6. Control Municipal de la actuación.

La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Cobeña, informando puntualmente al mismo de cuantos acuerdos adopte la Asamblea General, incluyendo los acuerdos que supongan la modificación de cualquier punto de sus estatutos.

TITULO II. DE LOS SOCIOS, SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

SOCIOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTICULO 7. Composición de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación estará integrada por las personas físicas y jurídicas propietarias de los terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación denominado SAU 3, delimitado por las normas subsidiarias del municipio de Cobeña, además por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en dicho polígono y que tengan carácter patrimonial; y en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

También podrán formar parte de la Junta de compensación, los propietarios de suelo destinado a sistemas generales que hayan de

16-5-2005

-5 JUL 2007

6

de Cobeña. las previsiones contenidas en la normativa urbanística del município hacer efectivos sus derechos en el referido sector, de acuerdo con

adhendo a la Junta de compensación cuotas, sin distinción derivada del momento en que se hayan a la Junta, los mismos derechos y obligaciones en función de sus momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al ARTICULO 8 Clases de socios. Los socios de la Junta de

normas subsidiarias del Ayuntamiento de Cobeña. estatutos, para la ejecución de las previsiones contenidas en las solicitud de aprobación del Proyecto de bases de actuación y propietarios afectados por la actuación que hubieran firmado la ARTICULO 9. Socios fundadores. Serán socios fundadores los

como, las empresas urbanizadoras que, en su caso, pudieran comunicación de la aprobación de la escritura de constitución, así fijados al efecto, es decir, en el mes siguiente desde la de compensación en un momento posterior y dentro de los plazos propietarios afectados por la actuación que se incorporen a la Junta ARTICULO 10. Socios adheridos Serán socios adheridos los

corriente en el pago de las cuotas que ya se hubieran satisfecho, en Al adherirse los nuevos socios deberán satisfacer y ponerse al incorporarse a la Junta.

is parte que les corresponda.

el que se haga constar expresamente la aceptación de los estatutos Ayuntamiento de Cobeña dentro de plazo hábil, mediante escrito en Para su incorporación a la Junta deberán de solicitarlo al

conforme a lo previsto en los articulos 162 y 163 del Reglamento de para utilizar el derecho de expropiación en beneficio de la Junta, solicitud mencionada en el párrafo anterior, facultará a la Junta El hecho de no presentar en el registro general del Ayuntamiento la y bases de actuación de la Junta.

gestion urbanistica.

empresas urbanizadoras. ARTICULO 11. Condiciones para la incorporación de las

propietarios en la gestión urbanistica del poligono, aportando total o momento empresas urbanizadoras que hayan de participar con los A la Junta de Compensación podrán incorporarse en cualquier

5007-5 91

2 JUL 2007





parcialmente los fondos necesarios para urbanizar todo o parte del suelo, o ejecutando directamente las obras a su costa.

La incorporación de Empresas urbanizadoras se efectuará a instancia de la misma, por acuerdo mayoritario de la Asamblea General, del que se dará cuenta al órgano urbanístico de control.

La cuantía en que se cifra la aportación de la empresa urbanizadora y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquella por la Junta de Compensación, se determinará libremente por las partes y se aprobará por la Asamblea al acordarse la incorporación.

Podrá convenirse que la compensación por la aportación de la empresa urbanizadora se efectúe en metálico, en solares, o en forma mixta. Si se acordase en metálico se establecerá en el acuerdo el modo y los plazos de los pagos parciales a cuenta a abonar por la Junta de compensación y las retenciones que esta deba efectuar de cada pago en garantía de la correcta ejecución de las obras.

Si se acordase el pago en solares, estos se adjudicarán conforme a las condiciones del acuerdo asambleario, en el proyecto de reparcelación que se tramite por la Junta, y esta, en garantía de la correcta ejecución de las obras, gravará un número de solares suficiente para cubrir la cuantía equivalente al 5% del importe del presupuesto de las obras de urbanización a realizar, pudiendo en todo caso, sustituirse dicho gravamen por afianzamientos mediante aval bancario suficiente, en cuyo caso, de haberse inscrito el gravamen, se procederá por la Junta de compensación a su debida cancelación.

Las obras a realizar por la empresa urbanizadora se efectuarán de total conformidad con los correspondientes proyectos de urbanización, a cuyo fin tendrá la obligación de facilitar la acción inspectora de la Junta.

Aprobada la incorporación a la Junta de la empresa urbanizadora, esta tendrá la condición de miembro de la misma, a cuyo efecto será representada por una sola persona y participará con los demás socios en las decisiones de los órganos de la misma con voz y voto en la proporción a la cuantía de sus derechos.

Para la ejecución de las obras de la Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores, pondrá a disposición de la empresa urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a realizar aquellas así como otras superficies que sea necesario ocupar

Aprebate includants

-5 JUL 2007

Q

derechos de los propietarios en el resultado de la compensación. durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los

concedidos por la legislación aplicable. urbanización del polígono, gozarán de todos los beneficios como miembro de la Junta y en proporción a su aportación a la el proyecto de reparcelación a favor de la empresa urbanizadora, Las adjudicaciones de las parcelas que se efectúen por la Junta en

ARTICULO 12. Cotitularidad de las fincas, terrenos con

cotifulares. El designado en este caso, ejercerá sus funciones Junta, lo hará la propia Junta de compeneación, entre los designasen representante en el plazo que al efecto se señale por la cuantas obligaciones derivan de su condición de socio. Si no respondiendo todos ellos, solidarlamente, frente a la entidad de facultades para el ejercicio de los derechos de asociado, designar, en documento fehaciente, a una persona con amplias Los cotitulares de una finca o cuota de participación, habrán de gravamen real y limitaciones en la capacidad de obrar.

limitativo del dominio a otra, la cualidad de socio de la Junta de propiedad a una persona y el usufructo o cualquier otro derecho real En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda mientras los interesados no designen otro.

compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el

constituya el contenido del mismo. titular del derecho real perciba el rendimiento económico que

compensación, no estará sujeta a limitaciones de carácter civil. los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta de de Compensación por quienes ostenten la representación legal de limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan

ARTICULO 13, Cuotas sociales.

5007-5 91 1000 Aprobado incluinos

Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las momento las participaciones de los socios incorporados a la Junta. sopre el total que a cada uno corresponda computándose en cada cada uno de aquellos, vendrán definidas por la cuota o porcentaje concreción del aprovechamiento urbanístico patrimonializable por derechos y obligaciones comunes, así como la determinación y La participación de los socios en la Junta de compensación en los

fincas aportadas a la dunta de compensación por cada uno de los

2002 70r g-

- 82 -





La superficie computable se acreditará por medio de certificación registral o certificación administrativa de superficie afectada por el sistema general adscrito y en su defecto, mediante testimonio notarial del titulo de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se hagan constar la superficie, los propietarios colindantes y el titulo de adquisición; acompañando a dicha declaración jurada, croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietarios, tales como el recibo justificativo de pago de la contribución territorial

Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas por convenio entre los interesados, y en su defecto, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Si a consecuencía de aportaciones extraordinarias o después de practicarse las compensaciones que se acuerden, quedarán modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan: a cuya cuantía habrá de referirse, en cada momento, el ejercicio de las derechos comunitarios.

ARTICULO 14. De la Asamblea Constituvente.

La Asamblea constituyente tendrá lugar en uno de los locales del Ayuntamiento, previa convocatoria de todos los propietarios conocidos de la unidad de actuación, constituyéndose la Junta con el voto favorable de los propietarios que representen al menos el sesenta por ciento de la superficie de la unidad de actuación. En la Asamblea se elegirán por mayoría a las personas que deban actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea Constituyente.

El Presidente dirigirá los debates y los ordenará siguiendo el orden del día.

El Secretario levantará acta de la sesión de la constitución de la Junta, que se aprobará en la misma reunión. En el acta se hará constar:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de todos los propietarios que asistan, indicando quienes están presentes y quienes se encuentran representados y las cuotas, provisionalmente, que representen.
- b) Aprobación de la constitución de la Junta, indicando el porcentaje de votos a favor y en contra.
- c) Relación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.
- d) Si existiesen, las empresas urbanizadoras.
 e) Compensación del Consejo Rector elegido en el Asamblea.

Aprobago nachanikapi 1001m 16-5-2005Ts

5 JUL 2007

10

TITULO III.-DERECHOS Y OBLIGACIONES.

El acta se elevará a público ante el Notario.

ARTICULO 15. Derechos de los socios.

sido fijadas por la Asamblea General, sin más obligaciones de su propiedad o sobre las respectivas cuotas que les hayan a) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas y derechos Serán derechos de los socios de la Junta de compensación:

y los acuerdos de los órganos rectores de la Junta de que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanistico

respectivas cuotas. en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus b) Concurrir a las reuniones de la Asamblea general e intervenir Compensación.

d) Ensjenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición miembros del Consejo Rector. c) Participar como elector o candidato en la designación de los

comunitarios del vendedor. adquirente, en caso de venta en los derechos y obligaciones sopie sus fincas o cuotas respectívas; quedando subrogado el

reparcelación, Proyecto 19 uə adjudicadas e) Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean

proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

establecidos en estos estatutos. de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos rectores

ARTICULO 16. Obligaciones de los socios.

de la naturaleza y cuantía de las cargas o gravámenes. y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión estuvieren gravados, deberá acompañarse relación de los nombres documentos acreditativos de su titularidad. Si los terrenos fecha de su incorporación a la Junta de compensación los 2. Entregar al consejo rector en el plazo de un mes a contar de la 1. Observar las prescripciones del ordenamiento jurídico vigente.

Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

representantes sin perjuicio de los recursos a que hubiera lugar. General o el Consejo Rector, y acatar la autoridad de sus 3. Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea

- 2 1NT 500





- 4 Determinar un domicilio a efectos de notificaciones que se hará constar junto con las modificaciones en un libro registro que a tal efecto se llevará en la Secretaria de la Junta; reputándose bien practicada cualquier comunicación que se dirija al domicilio declarado por el socio.
- 5. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
- 6. Someter al Consejo rector, con carácter previo al ejercicio de las acciones jurisdiccionales correspondientes, las diferencias surgidas con otros socios de la Junta de compensación en la determinación de los derechos respectivos.

En el supuesto de enajenación por alguno de los socios de los terrenos o derechos de propiedad afectados por el proyecto de reparcelación o de la cuota en que este hubiera sido atribuida, el trasmitente deberá notificar al Presidente del Consejo rector, en forma fehaciente y con anterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa, el nombre y domicilio del nuevo titular, quien se subrogará en los derechos y obligaciones del anterior. A este fin en dicha escritura se hará mención de la afección de los terrenos de la cuota correspondiente, de la subrogación real y de la notificación practicada, concurriendo a su otorgamiento el presidente del Consejo rector o la persona que lo represente.

En el supuesto de no declararse alguna carga o gravamen sobre cualquiera de las fincas afectadas por la actuación o cuando las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuícios que pudieran resultar, serán de carga del propietario que hubiera incurrido o inexactitud y el valor de la parcela o parcelas que le correspondan en el proyecto de reparcelación, se deducirá lo que resulte de las cargas o gravámenes no declarados correctamente.

ARTICULO 17. CUOTAS SOCIALES.

La participación de los socios en los derechos, las obligaciones, el ejercicio del derecho de voto en el pago de las cuotas, y la determinación de la parcela, parcelas o derechos que les sean adjudicados, se definirán en función de la cuota que les corresponde a cada uno de ellos.

-5 JUL 2007

12

total de la unidad de actuación. superficie de la finca de cada propietario en relación con el 1. Se fijarán las cuotas de participación teniendo en cuenta la

documento público oportuno acompañado de un plano 2. La superficie a computar se acreditará por medio del

gravámenes que afecten a la finca y si existen o no procesos actualizado de la finca. Igualmente se expresarán los

documentada, se tendrá en cuenta la primera sin perjuicio de Cuando la superficie de la finca no coincida con la judiciales pendientes sobre la misma.

serán de cargo del propietario que hubiera omitido esta adjudicación de las fincas fruto del proyecto de reparcelación, realidad, los perjuicios que se deriven en el momento de la cargas existiendo, o en lo declarado no se ajustasen a la ses compatible con el planeamiento. Si no se declarasen propietario cuya propiedad esté gravada, siempre que la carga trasladará a la finca o derecho que le fuera atribuida al 4. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, se los procesos judiciales que procedan.

por la Junta para liberar la finca de los mismos, salvo que el propietario se reducirá en el equivalente del importe empleado 5. En el caso de que existiesen arrendamientos, la cuota del derechos que le correspondan. obligación, deduciéndose el valor de estas cargas de los

6. El valor del resto de derechos y bienes, distintos del suelo, iniciara el correspondiente proceso para rescindir el contrato. propietario de esa finca reembolsara su importe a la Junta o

en su defecto conforme a la Ley de expropiación forzosa. futura compensación conforme a convenio de los afectados o participación de los socios, y se determinará a efectos de la afectados por el proyecto de reparcelación, no afectará a la

para hacer frente a los gastos de urbanización. las cuotas del resto de los socios. Se podrán reservar terrenos sus cuotas de participación se determinarán previo reajuste de 7. En el caso de que existan empresas urbanizadoras adheridas

COMPENSACIÓN ORGANOS DE LA DE FOR -, VI OJUTIT

ARTICULO 18. Organos de la Junta

5002-5-91 queumaronni apares de

Los órganos de la Junta de compensación serán:

εI

ATNUL





A)-Asamblea General. B)-El Consejo Rector.

CAPITULO 1º. LA ASAMBLEA GENERAL

ARTICULO 19. Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos sus socios, fundadores o adheridos, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes.

ARTICULO 20. Clases de Asamblea General.

Las Asambleas pueden ser ordinarias y extraordinarias.

ARTICULO 21. La Asamblea General ordinaria. Se reunirá dos veces al año. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesiones para censurar la gestión común, y aprobar en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas gestionadas al efecto.

En el mes de noviembre de cada año se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los socios, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector.

ARTICULO 22. La Asamblea General Extraordinaria.

- Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el articulo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
- 2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten de dicho Consejo, socios que representen al menos, el 30% de las cuotas debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.
- 3. Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:
 - La modificación de los estatutos de los estatutos, sin perjuició de la aprobación posterior por los órganos urbanísticos competentes.

16 5. 20 05 A

-5 JUL 2007

14

temporal de este. previstos en el presupuesto anual, o enjugar el déficit b. La imposición de derramas para atender a gatos no

quienes hubieran de sustituirles. componentes del consejo rector y el nombramiento de c. Disponer el cese anticipado de uno o varios de los

d. Autorizar la formalización de actos enumerados en estos

e. Acordar la incorporación a la Junta de empresas

Acordar la disolución y liquidación de la Junta de urbanizadoras.

mayoria de sus miembros que a la vez representen los dos plazo de un mes. Dicho acuerdo deberá adoptarse por la ejecución, previa audiencia de todos los interesados por el 9. Aprobar el Proyecto de reparcelación de la unidad de compensación.

correspondan a la Asamblea General ordinaria o el Consejo h Cuantas sean precisas para la gestión común y no fercios de la cuota de participación.

ARTICULO 23. Convocatoria.

anuncios del domicilio social. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el tablón de antelación, cuando menos, a la fecha en que halla de celebrarse. carta certificada remitida a los socios de la Junta con ocho dias de serán convocadas por el Presidente del Consejo rector, mediante Las reuniones de la Asamblea general ordinaria y extraordinaria,

acordada por el Consejo rector dentro de los diez días siguientes al socios en la forma dispuesta por estos estatutos, habrá de ser La celebración de las Asamblea extraordinarias a petición de los

requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar entre los

La convocatoria señalará, lugar, día y hora de la reunión, así como veinte y los cuarenta días siguientes a dicho requerimiento.

Asamblea general. los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la

del ejercicio econômico anterior con el informe de los censores, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente. de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas compensación estarán a disposición de los socios, en horas hábiles además la indicación de que en el domicilio social de la Junta de La convocatoria de la Asamblea general ordinaria contendrá,

- 2 10F 5003

5007-5-91





Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados entre otras materias.

ARTICULO 24, Constitución

La Asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella por si o por delegación, socios de la Junta de compensación que representen al menos, la mitad de las cuotas definidas en los presentes estatutos.

Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes. Los socios podrán designar a otra persona para que les represente en la Asamblea General por escrito y con carácter especial para cada reunión.

Si hallándose presentes o representados la totalidad de los socios, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará esta válidamente constituída sin necesidad de previa convocatoria.

ARTICULO 25. Régimen de sesiones.

- 1.El Presidente del Consejo rector o quien reglamentariamente le sustituya presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados pasando a la votación del acuerdo, si procediese, actuando como secretario el que lo sea del Consejo rector.
- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas; computándose las participaciones en la forma señalada en estos estatutos. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.
- 3.Los acuerdos de modificación de los estatutos de la Junta de compensación, designación y cese de los miembros del consejo Rector, señalamiento de cuotas o rectificación de éstas, requerirán en todo caso el voto favorable de socios que representen al menos el 60% de dichas cuotas.
- 4.Los acuerdo de la Asamblea General, siempre que hayan sido adoptados de acuerdo a las prescripciones de los estatutos, serán ejecutivos de inmediato.

16-5-6005 Feeting

-5 JUL 2007

ARTICULO 26. Actas y certificaciones

De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que deberá ser aprobada en la misma reunión, en la que se harán constar con la máxima claridad, los acuerdos adoptados γ el resultado de las votaciones celebradas.

Todas las actas se registrarán en el libro habilitado al efecto, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario el Consejo Rector, así como por dos de los socios asistentes que se designarán a tal efecto como interventores.

A requerimiento de los órganos urbanísticos o de los Socios de la Junta, podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir cartificaciones de los acuerdos contenidos en el Libro de Actas.

CAPITULO SEGUNDO.- EL CONSEJO RECTOR

ARTICULO 27. Composición. Facultades. Convocatoria, Constitución. Acuerdos y actas.

Composición.

1.- El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vocal, y un Secretario designados por la Asamblea General, y el Vocal designado por el Ayuntamiento.

2.- A excepción del Presidente los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de socios.

El Vocal de designación municipal intervendrá con voz pero sin voto.

Facultades.

1.- Corresponden al Consejo rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de compensación, sin más limitación que la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariemente estén reservados a ésta o por la misma se avoquen.

misma se avoquen. 2.- Serán funciones especificas del consejo rector:

LI

- 2 JUL 2007

- 98 -





- a.- Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, ordinarias o extraordinarias.
- b.- Ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General
- c.- Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- d.- Elevar a la Asamblea General la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- e- Instar del Ayuntamiento de Cobeña la expropiación forzosa de terrenos cuyos propietarios no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación, así como los pertenecientes a miembros de la Junta de compensación que hubiere incumplido sus obligaciones.
- f.- Administrar los recursos económicos de la Junta de compensación, autorizando cobros, pagos y liquidaciones cualesquiera que sea su causa o su naturaleza jurídica, en ejecución de las disposiciones adoptadas por la Asamblea General.
- g.- Abrir, mantener, disponer y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones sean precisas para la actividad de la Junta de compensación, así como operaciones con la hacienda pública en cualquiera de sus cajas, con bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc; todo ello con arreglo a las instrucciones acordadas, en su caso, por la Asamblea General.
- h.- Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a las Juntas de compensación, así como las modificaciones que fueran pertinentes.
- i.- Acordar la cuantía de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de compensación en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquellos, y requerir el pago de las cantidades precisas para atender los gastos de la actuación, fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse; así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- j.- Contratar directamente la ejecución de las obras de demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como de las obras de urbanización previas o complementarias.

Aprol 16 5 - 2.005

-5 JUL 2007

Junta de compensación. fiduciana de disposición sobre bienes de los miembros de la k.- Proponer a la Asamblea General el ejercicio de la facultad

cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de exijan por el Ayuntamiento de Cobeña para asegurar el I.- Acordar la constitución de las garantías económicas que se

compensación.

dando cuenta en estos supuestos a la Asamblea General- y procesales de aplicación -incluso allanarse, desistir y transigir, general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción, y en ordinarios, especiales y extraordinarios así como seguir los m.- Acordar la formulación de demandas y de recursos

procuradores. acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y

en su caso, del Gerente de la Junta de Compensación con n.- Proponer a la Asamblea General el nombramiento y el cese,

o.- Nombrar y separar al secretario de la Junta de compensación indicación de las condiciones del cargo.

retribución y régimen de trabajo. y demás personal administrativo al servicio de la misma, y fijar su

traslado del domicilio de la Junta de compensación. p-Elevar a la Asamblea General en su caso, la propuesta de

los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística. q.- Cuantas facultades resulten de los presentes estatutos, de

Convocatoria.

de sus miembros. Presidente de la Junta de Compensación o a petición de la mayoría para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del 1-El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario

y en caso de urgencia con veinticuatro horas. Junta de Compeneación con un mínimo de cinco días de antelación; lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario de la 2.- La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del

Constitución,

\$907-5-91

sus miembros, concurran a la reunitin, presentes o representados, la mayoría de 1 - El Consejo Region quedará válidamente constituido cuando





2.- Si estando presentes o representados la totalidad de sus miembros, acordaran celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo ésta sin previa convocatoria y adoptar cualesquiera acuerdos en las materias de su competencia.

Acuerdos.

Adopción de acuerdos.-

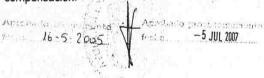
1.-El Presidente de la Junta de Compensación presidirá el consejo Rector, actuando como Secretario de la Junta de Compensación.

2.- Los acuerdos del Consejo rector serán adoptados por mayoría de votos presentes o representados, reconociéndose la calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate; y serán directamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

3.- Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que estatutariamente integran el consejo rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del Consejo Rector.

Actas y certificaciones.

- 1.-De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario de la Junta de compensación, en la que se hará constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; procediéndose a su aprobación en la sesión siguiente de dicho órgano.
- 2.- Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de actas correspondiente, diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación, y serán firmadas por quien hubiere desempeñado la función de Presidente en la correspondiente sesión del Consejo Rectar y por el Secretario de la Junta de compensación.



ARTICULO 28.- Duración del cargo.

de la Junta General. indefinidamente por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección 1 - El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una

sustituirles hasta la renovación inmediata del Consejo. de acordar el nombramiento de las personas que hubieran de del Consejo rector, en la misma reunión en que así lo decida habrá 2.- En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes

ARTICULO 29. El Presidente.

persona ajena al mismo, otorgando los poderes correspondientes. quien podrá delegar en cualquiera de los miembros del Consejo o de gobierno será ostentada por el Presidente del Consejo rector La representación de la Junta de compensación y de sus órganos

y la Junta se mantienen a través del Presidente. bancarias. Las relaciones y comunicaciones entre la Administración seguir y cancelar cuentas corrientes y toda clase de operaciones Consejo Rector, autorizar las actas y certificaciones de estos, abrir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Son facultades del Presidente convocar, presidir, dirigir los debates,

ARTICULO 30. El Vicepresidente

2.-Funciones: periodo que el Presidente. 1 - El vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo

los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste. a)Ejercer todas las facultades que correspondan al Presidente, en

p)Sustituir al Presidente en los casos en que éste haga delegación

de funciones.

5007-5-91

ARTICULO 31. El Secriptario

2007 7NF 9-





El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente, y en el caso de vacante, ausencia o enfermedad, su cargo será desempeñado por un miembro del consejo Rector designado por su Presidente.

Funciones:

- -Asistir a la reuniones del Consejo Rector y de la Asamblea General.
- -Levantar acta de las sesiones transcribiéndolas en el Libro de actas correspondiente.
- Expedir certificaciones, con el visto Bueno del Presidente.
- -Llevar un libro de registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación, así como cuantos datos se estimen procedentes.
- -Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando su naturaleza o entidad lo requieran, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y en su caso a los órganos urbanísticos actuantes.

ARTICULO 32. El Gerente

El Gerente será nombrado por el Consejo Rector y su designación tendrá duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo. Funciones:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- Asistir a las reuniones del Consejo Rector con voz pero sin voto.
- c) Representar a la Junta de Compensación a los efectos meramente administrativos.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- e) Todas las funciones que le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TITULO CUARTO. REGIMEN ECONOMICO Y JURÍDICO

CAPITULO I.-REGIMEN ECONOMICO

ARTICULO 33 Ingresos de la Junta de Compensación

Approhasis 16-5-2005

-5 JUL 2007

2002 7NF G-

satisfacer se realizará denno de los treinta días siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea General en que hubiera sido 3. Salvo acuerdo en contrario el ingreso de las cantidades a

modificaciones ulteriores. establecidas con arreglo a lo dispuesto en estos estatutos o a sus 2.- La cuantia de tales aportaciones será proporcional a las cuotas

definità la forma y condiciones de pago de aquellae. satisfacer los socios integrantes de la Junta de Compensación, 1 - La Asamblea General, al señalar las cantidades que deben

ARTICULO 35. PAGO DE APORTACIONES

72 5002-5 11 Page enfouthing chadordA

la Junta de compensación.

b) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de contemplados en los estatutos.

a) Expropiación de los bienes y derechos, en los supuestos

urbanística colaboradora de conservación que, al efecto se haga cargo de tales gastos, el Ayuntamiento de Cobeña o la entidad establezca por acuerdo de la Asamblea General y hasta tanto no se depuración de aguas residuales, así como, cualquier otro que se eléctrica y alumbrado público servicio general de evacuación y servicios generales de abastecimiento de agua potable, energía verdes, deportivas y equipamiento dotacional, suministro de los Los derivados de la conservación y mantenimiento de viales, zonas Abono de honorarios profesionales, administración, vigilancia, etc.

Ejecución de las obras de urbanización que acuerden los órganos Serán gastos de la Junta de compensación los de:

ARTICULO 34.- GASTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Las aportaciones en su caso de empresas urbanizadoras.

El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etc, que se obtengan.

extraordinario.

Las cantidades satisfechas por los socios, con carácter ordinario o

Las aportaciones iniciales de los socios.

Constituirán los ingresos en la Junta de Compensación:





acordado el pago. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo del 20% de la cantidad no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la deuda en un plazo de quince días a contar desde el requerimiento que por el Consejo rector se le practique.

4.- Transcurrido este último plazo sin haberse efectuado el pago, el Consejo rector procederá contra el socio moroso por vía judicial o utilizando el derecho de expropiación regulado en los estatutos, a cuyo efecto se expedirá por el secretario del Consejo rector, con el Visto Bueno del Presidente, la oportuna certificación que tendrá carácter ejecutivo.

CAPITULO II.-REGIMEN JURÍDICO

ARTICULO 36. VIGENCIA DE LOS ESTATUTOS.

Los presentes estatutos una vez aprobados por el Ayuntamiento de Cobeña tendrán fuerza obligatoria para los socios por la Junta de compensación, en relación con todas las disposiciones y normas que le sean de aplicación.

Cualquier modificación de los estatutos deberá ser adoptada por más del sesenta por ciento de las cuotas en Asamblea General; requerirá posterior aprobación por el Ayuntamiento de Cobeña y su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

ARTICULO 37. Ejecutividad de los acuerdos sociales.

Los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de compensación serán ejecutivos sin perjuicio de los recursos que procedan contra ellos. Los acuerdos que deban ser aprobados o ratificados por el Ayuntamiento o inscritos en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, no tendrán ejecutividad hasta su aprobación, ratificación o inscripción.

ARTICULO 38. Ejercicio de acciones.

Para el ejercicio de acciones de carácter administrativo por los socios contra la Junta de compensación y el Consejo rector será necesaria la previa formalización del recurso administrativo correspondiente ante el Ayuntamiento, dentro del plazo que

16-5-2005

-5 JUL 2007

En cuanto al proceso y jurisdicción se estará en todo caso a lo que legalmente sea aplicable tras la fecha de notificación del acuerdo.

formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Cobeña Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General podrá establezcan las leyes de procedimiento.

notificación del acuerdo del interesado. dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la

por el contribuyente. debiendo establecer, en tal caso, la garantía económica a prestar o tácitos de la Asamblea General, salvo que aquella lo acordase; producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos La interposición del recurso ante el Ayuntamiento de Cobeña no

conformidad a la normativa legal aplicable. cualesquiera otros recursos que estimen pertinentes Los miembros de la Junta de Compensación podrán utilizar

ARTICULO 39. Destino del patrimonio común

sportaciones. distribuirá entre todos los socios proporcionalmente a sus En el supuesto de que existiese patrimonio común, éste se

DE COMPENSACION TITULO QUINTO. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA

ARTICULO 40. Causas de disolución.

La Junta de compensación podrá disolverse por las siguientes

Cumplimiento de los fines para los que fue constituida según se

cumplimiento corresponde al Ayuntamiento de Cobeña. determina en el Titulo I de estos estatutos. La declaración de

responsabilidades contraídas. Este acuerdo para que sea ejecutivo salvaguardando el cumplimiento de las obligaciones y la totalidad de los socios de la Junta de compensación, B) Acuerdo de la Asamblea General adoptado por unanimidad de

C)Transformación de la dunta de compensación en entidad requerirá la ratificación del Ayuntamiento de Cobeña.

urbanistica de conservación,

5002-5-91 อนเกล้ซ์อาการ กายคุณสระ

2002 TOF 9-





2.- El consejo rector estará facultado con las limitaciones que la Asamblea General determine, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

ARTICULO 41.- Liquidación.

En los supuestos de los apartados a y b del articulo anterior, el patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a la cuota de participación que cada uno tuviere en la Junta en el momento de la disolución.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TRANSITORIA

En el momento de presentación de los estatutos para su aprobación por el Ayuntamiento de Cobeña y sin perjuicio de las posteriores rectificaciones técnicas y registrables a que se hace referencia en las bases de actuación, los socios de la Junta de compensación citados en los presentes estatutos son los siguientes con expresión de las cuotas aportadas y cuota de participación:

I -FINCAS PROPIEDAD DE PROMOCIONES CAMPOS INMOBILIARIA S.A.-Entidad Promotora de la iniciativa:

PARCELA CATASTRAL	M2 SEGÚN TOPOGRAFICO
121	1.405,78
110	28.233,58
111/3	3.911,05
85/3	1.534,88
84	184,02
86/3	
87/3	6.505,51
91	2.041,99
92/93	9.905,10
323/95 (B)	11.472,53
96	5.772,14
94 (NORTE)	4.306,59
99	2.806,58
100	6.741,35
	1.689,72
94(SUR)	8.210,26
07	3.124,06
109	7.974,51
Aprach .	market in the second
16-5-2005	-5 JUL 2007
	26

59,618,501

77

155.508,36

£8,101,91

9.122,35 84,676.6

%\$0'89 TVLOL

Domicilio: C/Gaztambide º 4-1º G. 28015 Madrid

PARCELA CATASTRAL

TOTAL 16,7%

PARCELA CATASTRAL M2 SEGÚN TOPOGRAFICO

28035 - Madrid Domicilio C/ Gavilanes, 1-4-Dcha.

5002-5-97

TOTAL FINCAS

TOTAL 12,28%

801 167

DISPOSICIÓN FINAL.

%16'7 TVLOT 41,828,14

Domicilio C/ Alcala, 204-28035_Madrid KINCYS BEOBLEDYD DE W. DET CYBWEN DE INTIVN WOBENO

- 5 JUL 2007

En todo lo que no prevean los estatutos se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo, Regiamento de gestión urbanística y demás disposiciones generales y en su defecto la LRJPAC.

M2 SEGÚN TOPOGRAFICO

PARCELA CATASTRAL

EINCVS LEOLIEDVD DE CLVRA MAGARIÑOS BENITO

\$2,961,74 18,124,76 5.241,98 324/2 2.595,00 322 A(36)6SE

M2 SEGÚN TOPOGRAFICO

LINCAS PROPIEDAD DE SUELO Y EDIFICACIONES, S.A.





BASES DE ACTUACIÓN

INDICE

PREÁMBULO.- AMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD

PRIMERA.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN

SEGUNDA - CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

TERCERA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRES Y DERECHOS PERSONALES QUE LES AFECTAN.

CUARTA - CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES Y PLANTACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE.

QUINTA.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE LAS EMPRESAS URBANIZADORAS.

SEXTA.- EL PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. Y EN SU CASO EDIFICACIÓN.

SÉPTIMA.- CRITERIO Y FORMA DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES EN FUNCIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

OCTAVA - REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES DE LA COMPENSACIÓN

NOVENA.- SUPUESTO DE ADJUDICACIÓN EN COPROPIEDAD.

16-5-205

-5 JUL 2007

COMPENSACIÓN **APORTACIONES** EFECTO LAS DECIMOTERCERA. FORMA Y PLAZOS PARA LLEVAR INMUEBLES EN EL SUPUESTO DE SER ÉSTOS VENDIDOS POR DUODÉCIMA.- CRITERIOS PARA LA VALOARACIÓN DE LOS BIENES A DEBECHOS OBLIGACIONES, QUE DARÁN LUGAR A EXPROPIACIONES DE DE INCUMPLIMIENTO SUPUESTO

DECIMOCUARTA - REGLAS

BENEFICIOS Y PÉRDIDAS. LA DISTRIBUCIÓN DE ARAG

EDIFICACIÓN SOBRE LOS SOLARES RESULTANTES. DECIMOQUINTA - MOMENTO EN QUE PUEDE REALIZARSE LA

DE CONSERVACIÓN CUOTAS **EXACCIÓN DECIMOSEXTA.-**

BASES DE ACTUACIÓN.

de Cobeña (Madrid). parcial de ordenación del SAU 3 La estación del término municipal de actuación se refieren a la Junta de compensación del Plan Preâmbulo.- Ambito territorial y finalidad. Las presentes bases

componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento de Cobeña las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de sus aportaciones, la ejecución de la obra de urbanización y la miembros a la Junta de compensación en cuanto a la valoración de La finalidad de las bases es reglamentar la incorporación de los

aportaciones y adjudicaciones. Todo ello teniendo en cuenta las permitan mediante la utilización de sus critenos, el cálculo de La función de las bases es la de contener un conjunto de reglas que como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

estatutos de la Junta de compensación. reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los

- 84 -

- 2 JUL 2007





Para el desarrollo de las presentes bases, se redactará un proyecto de compensación como medio de distribución de beneficios y cargas y a su vez será el título para la adjudicación de los terrenos. La aprobación de las bases por el Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios a la Junta de compensación, supone que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia las contenidas en las bases de actuación y en los propios términos que resulten del acuerdo de aprobación municipal. La obligatoriedad de las bases no impide su modificación siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que representen al menos el 60% de las cuotas de participación en la Junta, debiendo procederse en tal caso a su oportuna tramitación aprobación por la Administración municipal actuante.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando el acuerdo de modificación sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte exclusivamente a la distribución de los beneficios y cargas entre aquellos no será necesario proceder a su tramitación legal si bien en la notificación de tal acuerdo al Ayuntamiento habrán de justificarse debidamente sus circunstancias.

PRIMERA.- Sistemas de actuación.

La urbanización de la unidad de actuación denominada SAU 3 LA ESTACION de Cobeña (Madrid) y delimitada por el Plan Parcial se llevará a cabo conforme al sistema de compensación regulado en la normativa estatal y autonómica aplicable, según la cual los propietarios de terrenos afectados, con solidaridad de beneficios y cargas participarán en la urbanización, aportando los terrenos de cesión obligatoria y costeando las obras de urbanización en las condiciones determinadas en el Plan.

Obligaciones de los propietarios de la unidad:

a) La realización de las obras de urbanización, a costa de todos los propietarios de suelo.

b)La cesión gratuita y libre de cargas al municipio de los suelos destinados a zonas verdes, viales, equipamientos, servicios y el necesario para formalizar la cesión del 10% del aprovechamiento medio.

c)Además de las cesiones de suelo para redes locales deben contribuir a las exteritalidades del sistema integrado de redes generales, y en el suelo urbanizable supramunicipales, de

16-5-2005

-5 JUL 2007

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:BEA8FC9A-D0DE-4F68-A91C-FE7AD5F90A53-370709 https://sede.ayto-cobena.org

con tal destino la superficie correspondiente de suelo. infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, cediendo

d)La justa distribución de los beneficios y cargas entre todos los

propietarios.

gravemente sus obligaciones para con la Junta. establecidos, así como los de aquellos miembros que incumplan incorporen a la Junta de compensación en los plazos legalmente e)La expropiación de los terrenos cuyos propietarios no se

lugar por acuerdo de todos los propietarios afectados y con arreglo A - La valoración de las fincas aportadas se determinará en primer

SECUNDA. Criterios de valoración de las fincas aportadas.

mediante testimonio literal del titulo de adquisición. En su defecto, el Certificacion del Registro de la Propiedad, o en su defecto, B. Las superficies computables se acreditarán mediante suelo y valoraciones y demás legislación aplicable. a lo dispuesto en la ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del

interesados, y en su defecto según las disposiciones legales realidad física, se fijarán las cuotas por convenio de los Si la superficie acreditada en los títulos no se corresponde con la preponderancia en todos los casos la real según medición reciente. superficie real segun medición reciente y la registral, tendrá de la contribución territorial etc. En caso de discrepancia entre la certificación del cataetro a su nombre, recibo acreditativo del pago los documentos que puedan probar la condición de propietarios: acompañando a dicha declaración jurada croquis de los terrenos y superficie, los propietarios colindantes y el titulo de adquisición, propietario deberá presentar declaración jurada en la que conste la

mismo módulo por metro cuadrado aplicado a la totalidad de los terrenos afectados. delimitación física de la unidad de ejecución a desarrollar, con el C - El valor de las fincas se fijara por superficie real, dentro de la

hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular D. Cuando alguna de las fincas aportadas en la compensación

5007:5-91 controvertida, se apliqaitan, de conformidad con el articulo 10 del real decreto 1093/1927, por el que se aprueban las normas desconocido o registrationente constare que su titularidad es

2 10 TOOL





complementarias del reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, las siguientes reglas:

- 1.-Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite su mejor derecho sobre la finca. Si el titular de la finca de origen estuviera en paradero desconocido, su defensa corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.
- 2.- Hay titularidad controvertida cuando haya anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la finca de resultado se inscribirá a favor del titular de la finca de origen, pero trasladando igualmente la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.
- 3.-En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mayor derecho en el juicio que corresponda. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.
- E. De conformidad con lo dispuesto en el articulo 167 a) del Reglamento de gestión urbanística, los criterios para valorar las fincas aportadas podrán ser distintos a los expuestos, cuando así se acuerde por unanimidad.
- F. Si hubiera discrepancias sobre la titularidad de terrenos no inmatriculados o en la determinación de las lindes, la superficie se considerará que pertenece por igual a los discrepantes, de modo provisional para la confección del Proyecto de Compensación, si bien no se adjudicará hasta que no se resuelva por acuerdo de los interesados que se acredite de forma fehaciente o mediante comparecencia, o resolución judicial. Se resolverá en tribunales ordinarios la resolución definitiva si la discrepancia se plantea en cuanto a la titularidad de los derechos. En este caso, el Proyecto de compensación se limitara a calificar como litigiosa o dudosa la titularidad. La representación de los intereses y derechos de esas titularidades, la asumirá la Administración actuante, a efectos de la

-5 JUL 2007

TERCERA. Criterios de valoración de los derechos reales sobre hacerse efectivos por via de apremio. tramitación del expediente. Si hubiera impago, los gastos podrán

las fincas, servidumbres y derechos personales que les

propietarios o titulares interesados con cargo al propietario del se valorarán con independencia del suelo, y se pagará a los extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del pianeamiento, 1.- Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que deban

Se estimarán gastos de urbanización a sufragar por todos los

las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales. propietarios proporcionalmente con la superficie de sus terrenos,

de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones. de compensación siguiendo las normas del Titulo III de la ley 6/1998 2 - La tasación de estos derechos se llevará a cabo en el Proyecto

adjudiquen al propietano de la finca en el proyecto o en la subsistinán trasladándose a las nuevas fincas resultantes que se consecuencia de la urbanización de la unidad de ejecución, que gravan las fincas aportadas que no deban extinguirse como 3.- Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento

participación indivisa que se adjudique al propietario.

deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización y proyecto. de la liquidación provisional con las cantidades de las que resulte 4 - Las indemnizaciones resultantes se compensarán en la cuenta

parcelas correspondientes se deducirán las cargas omitidas. realidad, los perjuicios serán para el propietario, y del valor de las 5.- Si no se declarase alguna carga o que estas no se ajusten a la

a lo dispuesto en el articulo 168 del Texto refundido de la Ley del 6 - En los casos de transformación de derechos o cargas se estará

suelo de 1992, aprobado en Real Decreto 1/1992 de 26 de junio.

requerimiento hecho por la Junta al propietario, la Junta de 7.- Si el titular no interpusiera la acción de liberación de cargas incompatibles con el planeamiento, transcurrido un mes desde el

5002-5-97





compensación podrá interponer proceso, repercutiendo los gastos necesarios y procedentes al propietario, incluyendo indemnización si conviene a la Junta, pudiendo transaccionar en el lugar del propietario con el ocupante arrendatario o de cualquier tipo de derecho incompatible con el planeamiento.

8.- La valoración de los demás bienes y derechos afectados por el Proyecto de compensación se determinará por convenio de los particulares interesados, o en su defecto del articulo 36 y siguientes de la Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954 y el reglamento de 26 de abril de 1957, corriendo a cargo de los propietarios afectados, regular la situación dominical de las fincas, liberándolas de cargas, gravámenes y arrendatarios.

CUARTA.- Criterios de valoración de edificaciones, obras e instalaciones y plantaciones que deban derruirse o demolerse.

Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y mejoras que por no poder conservarse deban ser demolidas o derruidas se valorarán con independencia del suelo en el Proyecto de compensación y será de cargo del propietario interesado (como gastos de urbanización). Estas indemnizaciones podrán ser compensadas por cantidades que adeude el interesado por aportaciones a realizar a la Junta. Por acuerdo de la Asamblea General podrán recibir esas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos.

La valoración se efectuará de acuerdo a la Ley de expropiación forzosa. Las instalaciones y edificaciones, se tasarán según la valoración de los materiales empleados, deduciendo los porcentajes establecidos por el estado de conservación de la obra, construcción o el inmueble. Las actividades industriales o comerciales que tengan que desaparecer o sus gastos de traslado se valorarán siguiendo la normativa de la legislación expropiatoria.

QUINTA..-Criterios para valorar las aportaciones de las empresas urbanizadoras.

Según el reglamento de gestión urbanística, en su articulo 165, previo acuerdo de la Asamblea General, en cualquier momento podrán incorporarse de James Junta de compensación empresas urbanizadoras que participen en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los injedios necesarios para la urbanización. La

16-5-2005

-5 JUL 2007

elección. En el contrato de ejecución se tendrá en cuenta lo establecido en el articulo 1/6 del Reglamento de gestión. ofertas y haciendo constar en el libro de actas los motivos de la ofertas, seleccionará ta más conveniente, archivando las demás de urbanización y una vez presentadas las correspondientes en la provincia la obra a realizar y el presupuesto, según el Proyecto Consejo rector para que anuncie en un penódico de gran circulación gran circulación en la provincia la obra a realizar y facultará al facultará al Consejo rector para que anuncie en un periódico de Asamblea General de la Junta aprobará las obras a realizar y determinen en virtud de acuerdo de sus órganos de gobierno. La por la Junta de compensación con la empresa o empresas que se 1.- La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo

obras de urbanización y en su caso de edificación. SEXTA.- El procedimiento para contratar la elecución de las

previstos en los estatutos. miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos

La participación de la empresa urbanizadora disminuirá la de los

metálico, en los plazos acordados. urbanización que le correspondan proporcionalmente en efectivo Junta y la empresa, en cuyo caso deberá satisfacer los gastos de mes, siguiente a la comunicación del acuerdo o convenio entre la la Asamblea que acuerde la incorporación o dentro del plazo de un cuota de participación, cuando así lo haga constar en la reunión de su contribución económica por cesión de terrenos y sin reducir su Los miembros de la Junta podrán mantener su posición sin sustituir

conformidad con lo establecido en los estatutos. as obras mediante las cauciones que se determinen de La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de

adjudicación que le corresponda en el proyecto de reparcelación. propietario al constituirse la Junta de compensación con la equipo contratado, le otorgará a éste la consideración de Por ello la cuota de compensación de suelo que correspondan al pagándose con suelo tras realizar una valoración compensatoria. dentro del concepto de gastos de urbanización, se compensarán Los costes técnicos de proyectos y gestión de Junta que entren

fijados por la asamblea general. conformidad a la legislación urbanística vigente y con los criterios unidad de actuación. Esta incorporación se podrá realizar de corresponda en función del valor que se atribuya al suelo de la asamblea determinará la cuota de suelo urbanizado que les





- 2.-La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse total o parcialmente, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de compensación, con los requisitos y efectos señalados en los presentes estatutos y bases de actuación.
- 3.- En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas de su contenido habitual, estas circunstancias:
- -Los supuestos de incumplimiento que pueden llevar a la disolución del contrato y las indemnizaciones correspondientes por inobservancia de las características de las obras o por incumplimiento de los plazos de ejecución.
- -La forma y plazos para que abone la Junta las cantidades a cuenta, dependiendo de las obras realizadas.
- -La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración.
- -La retención como garantía de la correcta ejecución de las obras de los pagos parciales a cuenta que deba hacer la Junta.
- -El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados y en los plazos fijados.

SÉPTIMA.- Criterio y forma de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de actuación.

Las superficies de aprovechamiento urbanístico que estén calificadas para desarrollar el mismo uso, tendrán el mismo valor, correspondiendo a todos los titulares del aprovechamiento edificatorio privado la cuota proporcional de propiedad que resulte de su aportación para los usos comprendidos en el plan.

La valoración de los distintos usos se fijará por la Junta en Asamblea General, de no mediar acuerdo entre los propietarios. En la valoración se estará a las reglas que para la reparcelación establecen los artículos 88 al 93 y siguientes del reglamento de gestión. La valoración se hará respecto al coeficiente 100 que será el uso mayoritario de la unidad de actuación. En lo posible se adjudicará a todos los propietarios fincas o participaciones de todos los usos, salvo que la adjudicación a todos los propietarios de todos los usos dificulte la realización urbanística.

OCTAVA.- Reglas para la adjudicación de fincas resultantes de la compensación.

16 -5 -2005

- 5 JUL 2007

próximo posible al que ocupan aquellas de las que traen causa. intentando que las fincas resultantes estén situadas en el lugar más La adjudicación será proporcional a las superficies de terreno,

NOVENA.- Supuesto de adiudicación en copropiedad.

el nº minimo de copropietarios. propiedad, podrá tener cuotas indivisas de una parcela, procurando suficiente para adjudicarle la superficie de parcela minima en Cuando por su cuota de participación algún propietario no tenga

Se preferiră adjudicar en proindiviso antes que mediante

compensación en metálico, siempre que la cuota indivisa sea

UNDÉCIMA. Supuestos de incumplimiento de obligaciones, uno de los usos de la unidad. en metálico, ésta se producirá en función del valor atribuido a cada **DECIMY** - En los supuestos en que sea inevitable la compensación

expropiación cuando se establezcan para todos los miembros de la La reiterada falta de pago de cuotas o derramas dará lugar a la que darán lugar a expropiaciones de bienes y derechos.

graves perjuicios a la Junta por la importancia de la cuantía. Junta o cuando el impago de la cuota del miembro moroso cause

el supuesto de ser éstos vendidos por la Junta. DUODÉCIMA.-Criterios para la valoración de los inmuebles en

los inmuebles propiedad de la Junta, será la Asamblea General. El órgano encargado de aprobar los precios de venta o alquiler de

aportaciones a la Junta de compensación. DECIMOTERCERA. Forma y plazos para llevar a efecto las

cuantía que cada socio daba abonar. las obras de urbanización, proyectos y gestiones administrativas y En el mismo se especificará el presupuesto general para ejecutar La Junta de compensación realizará el proyecto de reparcelación.

-97 11(20) -5 de tener las aportaciones Los estatutos o la Asambes General establecerán la forma que han

2 70F 5003





<u>DECIMOCUARTA.- Reglas para la distribución de beneficios y</u> pérdidas.

No se prevé la posible existencia de beneficios y pérdidas, pero se efectuarán derramas para cubrir los gastos de urbanización y de administración. Si hubiere beneficios o pérdidas, se repartirán entre los socios en proporción a sus participaciones.

<u>DECIMOQUINTA.- Momento en que puede realizarse la edificación sobre los solares resultantes.</u>

La Junta no establecerá ninguna limitación en relación a la petición de licencias de edificación, siendo el Ayuntamiento el que dirá a partir de cuando se podrán obtener una vez constituida e inscrita la Junta de compensación y aprobado el Proyecto de reparcelación.

DECIMOSEXTA.- Exacción de las cuotas de conservación.

La formalización de la cesión definitiva de la urbanización se producirá cuando esté finalizado el proceso de obras de urbanización, cumplidas las obligaciones previstas en el Plan parcial y desarrollado el Proyecto de urbanización. Se disolverá a continuación la Junta de compensación, que podrá convertirse, si la mayoría de los socios así lo decide en una entidad urbanística de conservación, o se llegará a su disolución de acuerdo con los estatutos.

Hasta la disolución de la Entidad o recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, los gastos de conservación de las obras correrán a cargo de la Junta de compensación.

DECIMOSÉPTIMA.- Enajenación de terrenos por la Junta.

Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la asamblea general respecto de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que podrá constituir gravámenes reales sobre dichos inmuebles.

El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al primitivo titular del terreno en relación con la Junta de compensación.

16-5-2005

-5 JUL 2007

valor, entre las fincas aportadas por cada uno de los socios. actuación urbanizadora de la Junta de compensación se hará feniendo en cuenta la relación de proporcionalidad en superficie o La distribución de los beneficios y pérdidas resultantes de la

VICESIMA... Distribución de beneficios y pérdidas

compensación una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento. afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, Las fincas resultantes quedan afectas con carácter real al pago de Junta y de estar incluida la finca en el sector o unidad de actuación. a la que se unitá la certificación administrativa de constitución de la el registro de la propiedad a instancia de la Junta de compensación inherentes al sistema de compensación, lo que se hara constar en Los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones

DECIMONOVENA.- Afección real de los terrenos.

urbanizadora, las responsabilidades se transferirán a dicha

resultantes.

Cuando la anomalía hubiese sido cometida por la empresa hubiere intervenido de forma directa en la comisión de la infracción. repercutir el importe de las multas cuando alguno de sus miembros

DECIMOCTAVA.-Responsabildad de la Junta de compensación.

deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros y, si se adjudicación a la empresa urbanizadora se pactará lo procedente sea a través de enajenación por la Junta o en supuesto de Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar,

que guarde el valor de la finca con el total de las





La señalada proporción no se altera por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo de demora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

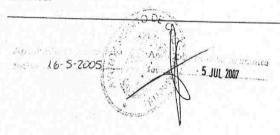
VIGÉSIMO-PRIMERA. Fincas a expropiar y su valoración.

De las fincas que pudieran ser objeto de expropiación por parte del Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de compensación en los plazos previstos, será beneficiaria la propia Junta. Y lo mismo resultará respecto de las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones de los miembros de la Junta, siendo de aplicación en ambos supuestos, el procedimiento general de la Ley de expropiación forzosa.

Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se tasarán por su valor a efectos urbanísticos en la fecha de aprobación del Plan parcial.

Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta se valorarán en la forma indicada en el número anterior contemplando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización.

La expropiación de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa, estarán exentas con carácter permanente del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y no tendrán la consideración de transmisión de dominio a los efectos del devengo del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos.





JOSÉ MARÍA MADRIDEJOS FERNÁNDEZ N O T A R I O

C/FRANCISCO DE ROJAS, 10 - TEL 91 447 81 82 FAX: 91 447 31 70 - 28010 MADRID

COPIA SIMPLE

ESCRITURA DE ADHESIÓN A JUNTA DE COMPENSACIÓN		
OTORGADA POR LA COMPAÑÍA "CANAL DE ISABEL II, S.A		
NÚMERO DOS MIL QUINIENTOS DIEZ		
En MADRID, a once de mayo de dos mil veintiuno.		
Ante mí, JOSÉ MARÍA MADRIDEJOS FERNÁNDEZ,		
Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con vecindad		
y residencia en la Capital		
COMPARECE		
DON XABIER TOMÁS CORTAZAR, mayor de edad,		
soltero, abogado, vecino a estos efectos de Madrid,		
calle Santa Engracia nº125, con DNI número		
72396038L		
INTERVIENE		

En nombre y representación de la compañía mercantil anónima denominada "CANAL DE ISABELL II, S.A." domiciliada en Madrid, Calle Santa Engracia nº 125; constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Canal de Isabel II Gestión S.A." en escritura autorizada por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 27 de

Tiene CIF número A86488087. -----

Constituye su objeto social, en esencia, la gestión de ciclo integral del agua y mantenimiento de redes de conducción y suministro de agua para consumo.

Ejerce esta representación en su condición de apoderado y en el ejercicio de las facultades que le fueron atribuidas por el consejo de administración de la sociedad, en su reunión del día 23 de abril de 2014, elevado a público en escritura autorizada por la notario de Madrid, doña María del Pilar Lorán Herrero, el día 30 de octubre de 2014, número 1126 de su protocolo, que causó



inscripción 12ª en la hoja social, cuya copia autorizada tengo a la vista, de la que resulta tener facultades para el otorgamiento íntegro de esta escritura de adhesión y todos los demás actos contenidos en la misma y que yo, el Notario, considero suficiente a estos efectos. -----

Manifiesta que sus facultades están vigentes y que no ha sufrido alteración ni modificación la existencia y capacidad jurídica de la sociedad que representa.

Igualmente manifiesta que el objeto del presente negocio no constituye activo esencial a los efectos del art. 160 LSC. ------

TITULARIDAD REAL: Yo, el Notario, hago constar expresamente a los efectos de lo previsto en la Ley 10/2010, de 28 de abril de Prevención del Blanqueo de Capitales, que se trata de una Entidad de Derecho Público, no sujeta por aplicación del art. 9.1. de dicha Ley. ------

Le identifico por su reseñado Documento de

I.- Que el Ente Público "CANAL DE ISABEL II" es titular del Pleno dominio de las siguientes fincas

afectadas por tal Junta de Compensación: -----

Linda: Norte, referencia n° 6812103VK5961S0001XO; Sur, referencia n°6610501VK5961S000WI; Este, referencia n° 6610502VK5961S0001SO y 6812103VK5961S0001XO y Oeste, referencia n° 6610501VK5961S0000WI. Procede por segregación de la finca registral 2091. Referencia catastral 6610504VK5961S0001UO (parte de



la antigua parcela 108 del polígono 10). -----

INSCRIPCIÓN: finca inscrita al tomo 4.099,
libro 135, folio 8, inscripción 1ª finca registral
número 7.015 del Registro de la Propiedad nº 2 de
Torrejón de Ardoz.

<u>TÍTULO</u>: Adquirida por título de Expropiación en el expediente 339 Finca n° 45, proyecto de refuerzo del ramal este del sistema Torrelaguna, tramo de Valdeolmos-Ajavir y depósito regular de Algete y Cobeña; con el posible futuro derecho preferente de los reversionistas para recuperar la finca, conforme al artículo 54.5 de la ley de Expropiación Forzosa. Inscripción 1ª de fecha 29 de noviembre de 2016.

CARGAS. - Libre de Cargas, según manifiesta. ---

2) DESCRIPCIÓN: Una PORCIÓN DE TERRENO de 342 metros cuadrados en el término municipal de Cobeña que no se ha segregado de la finca registral 1.003 del Registro de la Propiedad n° 2 de Torrejón de Ardoz, que se corresponde con una franja de terreno

de 6 metros de ancho y unos 57 metros de largo, que discurre por la finca en dirección Norte-Sur, entrando por el linero norte a unos 36 metros del lindero oeste y saliendo por el lindero sur a unos 10 metros del lindero este de la parcela. ------

Linda, Norte, Carretera; Sur, referencia catastral n° 6610501VK5961S y calle; Este, referencia catastral n° 6812101VK5961S0001RO; Oeste, referencia catastral 6812101VK5961S0001RO --

Referencia catastral.- 6812101VK5961S0001RC (parte de las antiguas parcelas catastrales 92 y 93 del polígono 10).-----

INSCRIPCIÓN La porción adquirida, que no se encuentra segregada ni inscrita a favor de la entidad adquirente, procede de la finca registral nº 1003 inscrita al tomo 3707, libro 77, folio 169, inscripción 11ª del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz.

TÍTULO.- Adquirida por título de Expropiación en el expediente 339, Finca nº 43, proyecto de refuerzo del ramal este del sistema Torrelaguna, tramo de Valdeolmos-Ajavir y depósito regular de Algete y Cobeña; con el posible futuro derecho preferente de los reversionistas para recuperar la



finca, conforme al artículo 54.5 de la ley de Expropiación Forzosa. -----

CARGAS.- Libre de Cargas, según manifiesta. ---

metros cuadrados en el término municipal de Cobeña que no se ha segregado de la finca registral 1.475 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz, y que se corresponde con una franja de terreno de 6 metros de ancho y 32 metros de largo, que discurre por la finca en Dirección Norte-Sur, entrando por el lindero norte a unos 12 metros del lindero sur y saliendo por el lindero sur a unos 10 metros del lindero oeste de la parcela. ------

Linda, Norte, Carretera; Sur, referencia catastral n° 6610501VK5961S y calle; Este, referencia catastral n° 6812101VK5961S0001RO; Oeste, referencia catastral 6812101VK5961S0001RO. -

Actualmente, se corresponde con parte de la parcela con referencia catastral 6812101VK5961S0001RO (antiguas parcelas 94 y 95 del

polígono 10). -----

INSCRIPCIÓN La porción adquirida, que no se encuentra segregada ni inscrita a favor de la entidad adquirente, procede de la finca registral número 1.475 inscrita al tomo 3.719, libro 78, folio 12, inscripción 25ª del Registro de la Propiedad n° 2 de Torrejón de Ardoz. -----

TÍTULO Adquirida por título de Expropiación en el expediente 339, Finca nº 43/2, proyecto de refuerzo del ramal este del sistema Torrelaguna, tramo de Valdeolmos-Ajavir y depósito regular de Algete y Cobeña; con el posible futuro derecho preferente de los reversionistas para recuperar la finca, conforme al artículo 54.5 de la ley de Expropiación Forzosa. -----

CARGAS. - Libre de Cargas, según manifiesta. ---

4) DESCRIPCIÓN: Una PORCIÓN DE TERRENO de 403 metros cuadrados en el término municipal de Cobeña al sitio de El Hoyo que no se ha segregado de la finca registral 2.102 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz que se corresponde con una franja de terreno de 6 metros de ancho y unos 67 metros de largo, que discurre por la finca en dirección Norte-Sur, entrando por el lindero



noreste y saliendo por el lindero este a unos 10 metros del lindero norte de la parcela. -----

Linda: Norte, Carretera; Sur, referencia catastral n° 6610501VK5961S y calle; Este, referencia catastral n° 6812101VK5961S0001RO; Oeste, referencia catastral 6812101VK5961S0001RO. -

Actualmente, se corresponde con una porción de la parcela con referencia catastral 6812101VK5961S0001RO (anterior parcela 91 del polígono 10). ------

INSCRIPCIÓN La porción adquirida, que no se encuentra segregada ni inscrita a favor de la entidad adquirente, procede de la finca registral número 2.102 inscrita al tomo 3.707, libro 77, folio 159, inscripción 13ª del Registro de la Propiedad n° 2 de Torrejón de Ardoz. ------

TÍTULO Adquirida por título de Expropiación en el expediente 339, Finca nº 43/4, proyecto de refuerzo del ramal este del sistema Torrelaguna, tramo de Valdeolmos-Ajavir y depósito regular de

Algete y Cobeña; con el posible futuro derecho preferente de los reversionistas para recuperar la finca, conforme al artículo 54.5 de la ley de Expropiación Forzosa.

CARGAS. - Libre de Cargas, según manifiesta. ---

metros cuadrados en el término municipal de Cobeña al sitio de El Hoyo que no se ha segregado de la finca registral 2.354 del Registro de la Propiedad n° 2 de Torrejón de Ardoz, del Registro de la Propiedad n° 2 de Torrejón de Ardoz que se corresponde con una franja de terreno de 6 metros de ancho y unos 35 metros de largo, que discurre por la finca en dirección Norte-Sur, entrando por el lindero sureste a unos 22 metros del lindero este de la parcela.

Linda: Norte, referencia catastral
6812103VK5961S; Sur, Calle; Este, referencia
catastral 6812103VK5961S y 6610502VK5961S; Oeste,
referencia catastral 6610501VK5961S. -----

INSCRIPCIÓN La porción adquirida, que no se encuentra segregada ni inscrita a favor de la entidad adquirente, procede de la finca registral



número 2.354 inscrita al tomo 3.278, libro 58, folio 203, inscripción 14ª del Registro de la Propiedad n° 2 de Torrejón de Ardoz. -----

TÍTULO Adquirida por título de Expropiación en el expediente 339, Finca n° 45/1, proyecto de refuerzo del ramal este del sistema Torrelaguna, tramo de Valdeolmos-Ajavir y depósito regular de Algete y Cobeña; con el posible futuro derecho preferente de los reversionistas para recuperar la finca, conforme al artículo 54.5 de la ley de Expropiación Forzosa. -----

CARGAS. - Libre de Cargas, según manifiesta. ---

6) DESCRIPCIÓN: RÚSTICA.- TIERRA en término municipal de Cobeña, al sitio Carretera Ajalvir-Cobeña, con una superficie de 384 metros cuadrados que se corresponden con una franja de terreno de 6 metros de ancho y unos 64 metros de largo, que discurre por la finca en dirección oeste-este, entrando por el lindero oeste a unos 18 metros del lindero norte y saliendo por el lindero este a unos

14 metros del lindero sur. -----

<u>Linda</u>: Norte y Sur, finca matriz; Este, finca de la que se segrega y Oeste, Antonio Gallego.

Procede por segregación de la finca 2757. -----

Actualmente, se corresponde con una porción de la parcela con referencia catastral 6812101VK5961S0001RO (anterior parcela 323 del polígono 10).

INSCRIPCIÓN inscrita al tomo 4.091, Libro 133, folio 212 Inscripción 1ª, finca registral n° 6998 del Registro de la Propiedad n° 2 de Torrejón de Ardoz.

TÍTULO Adquirida por título de Expropiación en el expediente 339, Finca nº 43/3, proyecto de refuerzo del ramal este del sistema Torrelaguna, tramo de Valdeolmos-Ajavir y depósito regular de Algete y Cobeña; con el posible futuro derecho preferente de los reversionistas para recuperar la finca, conforme al artículo 54.5 de la ley de Expropiación Forzosa. ------

CARGAS. - Libre de Cargas, según manifiesta. ---

7) DESCRIPCIÓN: RÚSTICA.- TIERRA en término municipal de Cobeña, al sitio Carretera Ajalvir-Cobeña, con una superficie de 368 metros cuadrados



que se corresponden con una franja de terreno de 6 metros de ancho y unos 61 metros de largo, que discurre por la finca en dirección oeste-este, entrando por el lindero oeste a unos 12 metros del lindero norte y saliendo por el lindero este a un metro del lindero norte; -------

Linda: Norte, resto de finca matriz y Camino de las Viñas; Sur, resto de finca matriz; Este, Antonio Gallego y Oeste, resto de la finca matriz, hoy carretera M-103. Procede por segregación de la finca 2758. -----

Actualmente, se corresponde con una porción de la parcela con referencia catastral 6812101VK5961S0001RO (anterior parcela 322 del polígono 10).

INSCRIPCIÓN inscrita al tomo 4.091, Libro 133, folio 212 Inscripción 1ª, finca registral n° 6997 del Registro de la Propiedad n° 2 de Torrejón de Ardoz. -----

<u>TÍTULO</u> Adquirida por título de Expropiación en

el expediente 339, Finca n° 43/5, proyecto de refuerzo del ramal este del sistema Torrelaguna, tramo de Valdeolmos-Ajavir y depósito regular de Algete y Cobeña; con el posible futuro derecho preferente de los reversionistas para recuperar la finca, conforme al artículo 54.5 de la ley de Expropiación Forzosa.

CARGAS. - Libre de Cargas, según manifiesta. ---

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Con fecha 2 de octubre de 2014 se elevó a público la escritura de acuerdos adoptados por el Ente Público "Canal de Isabel II" número 1016, por el que se otorga a Isabel ΙI S.A la correspondiente participación en las actuaciones de transformación afecten a infraestructuras urbanística que integrantes de la red general, en virtud de lo regulado en la cláusula 16 del Contrato-Programa. En este sentido Canal de Isabel II S. A. recibirá el aprovechamiento urbanístico que corresponde a las fincas resultantes que se le adjudiquen en los expedientes de reparcelación o análogos y costeará los gastos de urbanización que le corresponda, en base a lo que resulta necesario su adhesión Junta de Compensación del sector SAU-3 "La Estación" de



Cobeña. ------CUOTA DE PARTICIPACIÓN: En función de superficie de 2.501 m² propiedad de Canal de Isabel II, se estima una cuota de participación provisional de 1,5847 % en la Junta de Compensación y sin perjuicio de que en la Asamblea General de la Junta de Compensación acuerde otras cuotas de participación provisionales. En todo caso, superficie definitiva de Canal de Isabel II será concretada en el Proyecto de Reparcelación, en el que se fijará asimismo la cuota de participación en los gastos de urbanización correspondiente a las finas de resultado adjudicadas. -----II.- Y que, según interviene, por medio de la presente escritura, ------

PRIMERO.- Que en nombre de la sociedad "CANAL DE ISABEL II, S.A." <u>se adhiere</u> a la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DEL SAU-3 "LA ESTACIÓN" DE COBEÑA** y acepta y aprueba sus bases y estatutos

-----OTORGA -----

contenidos en la escritura de su constitución, autorizada por el notario de Villaviciosa de Odón, don Luis Morales Rodriguez el día 12 de septiembre de 2007, con el número 3.243 de su protocolo, cuyo contenido que declara conocer y ratificar en este acto.

SEGUNDA. - Todos los gastos e impuestos que se originen o devenguen por el presente otorgamiento serán satisfechos, según hace constar el señor compareciente, por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DEL SAU-3 "LA ESTACIÓN" DE COBEÑA, con CIF V85214906 y domicilio en C/ Quintanavides, N° 13, bloque 1, planta 2, Parque Empresaria Vía Norte, 28050 Madrid. ------

PROTECCIÓN DE DATOS: El compareciente queda informado de lo siguiente: ------

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o



La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del

terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda.

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en c/ Francisco de Rojas nº 10 (28010 Madrid) Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y



del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE" ------

----- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN -----

Quedan hechas las reservas y advertencias legales, especialmente las de orden fiscal. -----

Así lo otorga, se ratifica y firma, leída y explicada que le es por mí integramente esta escritura - redactada conforme a minuta facilitada por la entidad - por su renuncia al derecho de leerla por sí del que le informé conforme a lo dispuesto en el artículo 193 del Reglamento Notarial. ------

Yo, el Notario, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado, doy fe de la identidad del otorgante, de que a mi juicio tiene capacidad y legitimación, de que el compareciente, después de la lectura, ha hecho constar haber quedado debidamente informado del

contenido del instrumento, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y la voluntad debidamente informada del otorgante o interviniente.

Y yo, el Notario, del presente documento, redactado en diez folios de papel exclusivo, números el presente y los nueve anteriores en

orden inverso, doy fe. -----

Firmado: JOSÉ MARÍA MADRIDEJOS FERNÁNDEZ . -

firma del compareciente.- Signado

ES COPIA SIMPLE

Rubricados y sellado. -----

la

FECHA: 20-12-2007



NUM. 3.939

COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA DE ADHE SION A JUNTA DE COMPENSACION OTORGADA --POR DOÑA CLARA MAGARIÑOS BENITO.----

00000000000000

ANTONIO FERNANDEZ-GOLFIN APARICIO

NOTARIO DE MADRID

DE SU ORIGINALIO EL SECRETARIO

MALDONADO, 19 28006 MADRID Teléf. 91 431 79 04 Fax: 91 577 38 36

E-mail: notaria@fgolfin.com





ADHESIÓN A JUNTA DE COMPENSACIÓN. -----

NUMERO TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE.

EN MADRID, a veinte de diciembre de dos mil

Ante mí, ANTONIO FERNANDEZ GOLFIN APARICIO, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, -----

---- COMPARECE: ----

DOÑA MARÍA CLARA BENITO MARTÍNEZ, mayor de edad, viuda, vecina de Madrid, con domicilio en la calle Doctor Esquerdo, nº 155-B, escalera 6, piso 3°, puerta 3, y con D.N.I. n° 2.178.492-R. -----

INTERVIENE en nombre y representación de su hija DOÑA CLARA MAGARIÑOS BENITO, mayor de edad, soltera, vecina de Madrid, con domicilio en la calle Gavilanes, n° 1, bloque 1, portal 1, piso 4° derecha y con D.N.I. n° 47.033.804-T. -----

Hace uso de las facultades que le fueron conferidas mediante escritura de Poder General otorgada el/24 de octubre del año 2.000 ante el Notario de Madrid, D. José Ramón Ordiales Martínez, bajo el

número 2.449 de su protocolo. Tengo a la vista copia autorizada de dicha escritura, sin que conste en ella nota alguna de revocación, y de la misma resultan facultades suficientes, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, para formalizar la presente escritura, a cuyo efecto, ------

---- DICE Y OTORGA: ----

Primero. - Que Doña Clara Magariños Benito es dueña, en pleno dominio, de la siguiente porción de finca: ------

RUSTICA.- Una cuarta parte en proindiviso del

prado conocido por "La Arroyada" o "Suertes de Abajo", en término de Cobeña, de caber 28 hectáreas,
76 áreas y 16 centiáreas, y linda, toda la finca: a
Oriente o Este, tierras de D. Matías Gutiérrez; Mediodía o Sur, otras de la Sra. Marquesa de Malagón,
dicho D. Matías y otros vecinos de Cobeña; Poniente
u Oeste, Cañada del Valle; y al Norte, con tierras
labrantías de D. Angel Rodríguez, herederos de D.
Antonio San Martín, los setenta y cuatro herederos
del Soto y Banca de Villanueva y Burillo, D. Matías
Gutiérrez, D. Manuel Aguado, D. Antonio Sivit, y
otros vecinos; por la longitud de la finca descrita
pasa el Arroyo de Cobeña y el Camino que va al lla

UP SU



mado Valle Vedado, y se halla dividida en dos trozos o porciones de terreno por una cañada o abrevadero de ganado, cuya cañada se conoce por "La Primera". -----

TITULO. - Le pertenece por herencia de su padre, Don Fernando Magariños Ramón, según resulta de la escritura de aprobación y protocolización de operaciones de inventario, avalúo, liquidación y adjudicación de los bienes quedados al fallecimiento de Don Juan Victoriano, conocido como Juan de Dios Llera Alcázar, otorgada el 7 de noviembre de 2.001 ante el Notario de Madrid, Don Pedro de la Herrán Matorras, bajo el número 3.545 de su protocolo. ---

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, al Tomo 3.719, Libro 78, Folio 39, Finca número 147, Inscripción

CARGAS Y ARRENDATARIOS: Está libre de cargas y arrendatarios, así como de ocupantes por cualquier otro tatulo. -----

REFERENCIA CATASTRAL: No tiene asignada aún referencia catastral, según manifiesta. Constituye la Parcela 298 del Catastro de Rústica de Cobeña (Madrid).

Segundo. - Que dicha finca está comprendida dentro del ámbito de actuación urbanística demarcado en las vigentes Normas Subsidiarias del municipio de Cobeña (Madrid) como SAU 3, para cuyo desarrollo se ha formulado la correspondiente iniciativa urbanística por el sistema de compensación, constituyéndose al efecto la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SAU 3 "LA ESTACIÓN" DEL MUNICIPIO DE COBEÑA mediante escritura pública otorgada el 12 de septiembre de 2.007 ante el Notario de Villaviciosa de Odón (Madrid), D. Luís Morales Rodríguez, bajo el nº 3.243 de su protocolo, reconociéndose en los Estatutos y Bases de Actuación de dicha Junta de Compensación, protocolizados en la citada escritura, que a Da. CLARA MAGARIÑOS BENITO le corresponde en el sistema una PARTICIPACIÓN DEL 2,97%, correspondientes a una SUPERFICIE AFECTADA POR EL AMBITO DE ACTUACIÓN CON-TEMPLADO DE 4.625,14 METROS CUADRADOS. -----

Tercero.- Que, no habiendo concurrido Dª CLARA

MAGARIÑOS BENITO al otorgamiento de la citada es
critura pública de constitución de la JUNTA DE COÑIPIA

SECRETARIO



PENSACIÓN DEL SAU 3 "LA ESTACIÓN" DEL MUNICIPIO DE COBEÑA, a su derecho interesa, al amparo de lo dispuesto en el artículo 163.5 del Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, formalizar su ADHESIÓN a la citada Junta de Compensación, solicitando del Ayuntamiento de Cobeña (Madrid) que ordene lo preciso para su incorporación a la misma, previa manifestación al efecto de su aceptación de los Estatutos y Bases de Actuación por los que aquella se rige, sin perjuicio del mejor derecho que pudiera corresponderle de lo que en adelante se actúe, y comprometiéndose a satisfacer, poniéndose al corriente de pago, las cuotas que ya se hubieran satisfecho por los otros socios en la parte que le corresponda, todo lo cual lleva a efecto mediante la presente escritura.

De agrendo con lo establecido en la Ley Orgáni-

COPIA FIEL EXACT

FL SECRETARIO

1 -

ca 15/1999, la compareciente queda informada y acepta la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaria, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.

Lee la presente escritura la señora compareciente, en uso de su derecho, presta su conformidad, la ratifica y firma conmigo. -----

De haberla identificado por su D.N.I. exhibido, y de todo lo demás consignado en el presente instrumento público, que queda extendido sobre tres folios de papel timbrado, serie 8G, números, el del presente y los dos anteriores en orden correlativo, yo, el Notario, doy fé.= Está la firma de la señora compareciente.- Signado: A.F. Golfín.- Rubricado y sellado.-----

ES COPIA DE SU MATRIZ con la que concuerda y que bajo el número de orden al principio indicado obra en mí protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota de su expedición. Para DOÑA CLARA MAGARIÑOS BENITO, la expido en tres folios de papel timbrado, serie 8G, números: 8898010, 8898011, y el del presente. En Madrid, a veinte de diciembre de dos mil siete. Doy fe.-



El presente documento devenga honorarios sin atender a su cuantia.

COPIA FIR Y EXACTA
DE SU ORIGINAL.
EL SECRETARIO

ANEXO III.- Modificaciones Bases de Actuación y Estatutos aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cobeña el 03/06/2021





Área de Régimen Jurídico Subdirección General de Régimen Jurídico Secretaría General Técnica CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS. Asiento registral-Anotación

Asunto de referencia: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SAU-3 DE

COBEÑA "LA ESTACIÓN"

Nº Inscripción: 1.260 NIF: V85214906

(Continuación del libro nº 45, folio 24 y Asiento 78/2020 y 37/2021)

Asiento nº 52/2021 Municipio: Cobeña

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cobeña, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de junio de 2.021, acordó la aprobación definitiva de la modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación SAU-3 "La Estación", conforme al acuerdo adoptado por la Asamblea General en fecha de 11 de diciembre de 2020 que es el siguiente:

Nueva redacción de los artículos que se indican:

"Artículo 4. *Domicilio*.—El domicilio de la Junta de Compensación se establece en la Calle Quintanavides, número 13, Parque Empresarial Vía Norte, edificio 1, planta 2, 28050 Madrid, pudiendo trasladarse a cualquier otro lugar, previo acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta de ello al Ayuntamiento de Cobeña, para su traslado al registro de entidades urbanísticas colaboradoras".

"Artículo 13. Cuotas sociales.—La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones comunes, en los pagos y en el ejercicio de voto, así como la determinación concreción del aprovechamiento urbanístico patrimonializable por cada uno de aquellos, vendrán definidas por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda computándose en cada momento las participaciones de los socios incorporados a la junta.

Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma. La titularidad de las fincas se acreditará por medio de certificación registral, catastral y copia del título correspondiente.

En caso de que la finca no estuviera inmatriculada, hubiera sido doblemente inscrita o se hubiera interrumpido el tracto sucesivo, se estará a lo dispuesto en los artículos 8, 9 y 10 del RD 1093/1997, de 4 de julio.

En caso de que la titularidad fuera dudosa o controvertida, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el artículo 10.3 del RD 1093/1997, de 4 de julio".

"Artículo 17.b) Derechos de los socios.

- 1. (...)
- 2. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, se tendrá en cuenta la realidad física acreditada por técnico competente y las cuotas se determinarán en proporción a la superficie real que represente cada finca en relación con la total superficie del sector, aplicando el mismo módulo por metro cuadrado a todos los terrenos afectados.
- 3. En caso de inexistencia de linderos o límites entre las fincas, la asignación de la superficie que resulte del levantamiento topográfico se realizará atendiendo a los linderos que deriven del Catastro y, en su defecto, a las superficies que resulten del parcelario histórico digitalizado obtenido mediante ortofotografías de años anteriores que permitan determinar las superficies de cada una de las fincas atendiendo al estado posesorio real histórico".

"Artículo 21. La Asamblea General Ordinaria.—Se reunirá dos veces al año. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesiones para censurar la gestión común, y aprobar en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas o auditores externoscontratados al efecto.

Asimismo, en el último cuatrimestre del año se celebrará Asamblea General para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los socios, nombrar a los censores de cuentas o auditores para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector, en su caso".





"Artículo 23. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea general ordinaria y extraordinaria, serán convocadas por el presidente del Consejo rector mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta con siete días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que halla de celebrarse".

Se suprime el segundo párrafo.

Se añade:

- "2. La convocatoria podrá ser remitida por cualquier medio telemático que deje constancia de su remisión, contenido y recepción.
- 3. Las reuniones de la Asamblea General podrán celebrarse presencialmente o por videoconferencia si los socios o sus representantes dispusieran de los medios técnicos suficientes para ello.

También será posible utilizar una fórmula mixta siempre que el secretario y el presidente, al menos, asistan de forma presencial y puedan comunicarse con el resto de miembros de forma telemática.

- 4. La celebración de las Asambleas extraordinarias a petición de los socios en la forma dispuesta... (se mantiene igual).
- 5. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. En caso de videoconferencia se realizará en la forma que permita al secretario confirmar la identidad de los asistentes.

Los votos emitidos de forma telemática tendrán la misma validez que los emitidos en reuniones presenciales.

- 6. La convocatoria de la Asamblea general ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de compensación estarán a disposición de los socios, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior con el informe de los censores o auditores, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente. Esta puesta a disposición podrá realizarse, también, por medios telemáticos a petición de los socios".
- "Artículo 26. Actas y certificaciones.—1. De las reuniones de la Asamblea General, el secretario levantará acta con el visto bueno del presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, se firmarán por el presidente y por el secretario.
- Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se podrá proceder a la designación de dos interventores, quienes, con el visto bueno del presidente, aprobarán el acta redactada por el secretario en el plazo de veinte días.
- 2. Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de diez días desde su aprobación por la Asamblea o, en su caso, por los interventores.
- 3. Las actas podrán emitirse en formato electrónico en cuyo caso las actas aprobadas deberán de contar con las firmas electrónicas del presidente y del secretario que vinculen los datos de verificación de la firma y permitan confirmar su identidad.
- 4. Cualquier miembro de la Junta podrá solicitar certificaciones de las actas que serán expedidas por el secretario con el visto bueno del presidente".

"Artículo 27. Composición. Facultades. Convocatoria. Constitución. Acuerdos y actas.

Composición:

- 1. El Consejo Rector estará compuesto por un presidente, un vicepresidente, un vocal y un secretario, designados por la Asamblea General, y el vocal designado por el Ayuntamiento.
 - El secretario y el vocal de designación municipal intervendrán con voz pero sin voto.
- 2. A excepción del secretario los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de socios y podrán ser personas físicas o jurídicas debiendo, en éste último caso, designar a la persona física que actúe por cuenta de la representada.

El cese por cualquier motivo del representante de la persona jurídica deberá de comunicarse al secretario de la Junta con propuesta de la persona que haya de sustituirle para su designación en la primera reunión de la Asamblea General que se celebre.

Convocatoria:

- 1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del presidente de la Junta de Compensación o a petición de la mayoría de sus miembros.
- 2. La convocatoria podrá ser remitida por cualquier medio telemático que deje constancia de su remisión, contenido y recepción.
 - 3. Las reuniones del Consejo Rector podrán celebrarse presencialmente o por videoconferencia si los





Área de Régimen Jurídico Subdirección General de Régimen Jurídico Secretaría General Técnica CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

consejeros dispusieran de los medios técnicos suficientes para ello.

También será posible utilizar una fórmula mixta siempre que el secretario y el presidente, al menos, asistan de forma presencial y puedan comunicarse con el resto de miembros del Consejo de forma telemática.

- 4. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, día y hora de la sesión, será cursada por el secretario de la Junta de Compensación con un mínimo de cinco días naturales de antelación; y en caso de urgencia con veinticuatro horas.
- 5. En caso de que la reunión se celebre mediante videoconferencia, ésta se desarrollará de forma que el secretario pueda confirmar la identidad de los asistentes.
 - 6. Los votos emitidos de forma telemática tendrán la misma validez que los emitidos en reuniones presenciales".

En Madrid, a fecha de firma La Encargada del Registro



ANEXO IV.- Certificado del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.



Documento Firmado Electrónicamente - CSV:BEA8FC9A-D0DE-4F68-A91C-FE7AD5F90A53-370709 https://sede.ayto-cobena.org

Subdirección General de Régimen Jurídico Secretaría General Técnica CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Expte.: 10-REU-00131.5/2021 Ref. Entrada: 10/223517.9/21

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD.

CERTIFICO: Que, de conformidad con los antecedentes obrantes en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, resulta que

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y gestión de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en relación con el artículo 137 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, adquieren personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el correspondiente registro.

Que la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SAU 3 DE COBEÑA "LA ESTACIÓN", de dicho término municipal, con N.I.F: V85214906, consta inscrita con fecha 15 de enero de 2008 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, con el número de Inscripción 1.260, a los Folios 24 y 24 Vuelto del Libro 45 y a los Asientos nº 78/2020 y 37/2021.

Con fecha 11 de mayo de 2021, consta anotado **Asiento nº 37/2021** relativo al acuerdo adoptado en la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 11 de diciembre de 2020, que acordó el nombramiento de D.ª Mª de la Paz del Cura Vela, en representación de LandCompany 2020, S.L., como Secretaria por renuncia de D. Jorge Calle Tesoro, quedando formado el Consejo Rector por las siguientes personas y cargos:

Presidente: D. Juan Francisco Hernández, en representación de LandCompany 2020, S.L.

Vicepresidenta: D.ª Susana Maderuelo Abel, en representación de LandCompany 2020, S.L.

Vocal: D.ª Clara Magariños Benito

Secretaria: D.ª Mª de la Paz del Cura Vela, en representación de LandCompany 2020, S.L.

El domicilio social de la Entidad, se establece en Madrid, en la calle Quintanavides, número 13, Parque Empresarial Vía Norte, Edificio 1, Planta 2, código Postal 28050.

El Presidente D. Juan Francisco Hernández, está plenamente facultado para representar a la Entidad a los efectos establecidos en el art. 29 de los Estatutos de la Entidad aprobados definitivamente por Resolución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cobeña, de fecha 5 de julio de 2007

Lo que a petición de D. Agustín Sánchez Guisado, y a los efectos que procedan, certifico en Madrid, a fecha de firma. El Secretario General Técnico, PDF (Resolución de la Secretaría General Técnica de 25 de mayo de 2018), la Subdirectora de Régimen Jurídico, Isabel de la Hoz Vázquez.



Estos documentos no figuran en el ejemplar publicado en la página web del Ayuntamiento de Cobeña en cumplimiento con la normativa vigente en materia de Protección de Datos Personales.





INFORME DE TASACIÓN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Exp. nº 103111-07 - 21

Emplazamiento
SECTOR SECTOR 'LA ESTACION' SAU 3, Nº S/N

Término Municipal 28863 - COBEÑA

Provincia: Madrid



CERTIFICADO DE TASACIÓN

Instituto de Valoraciones S.A.

Residencial plurifamiliar

libr

Paloma Ruiz Azqueta, actuando como representante de la Sociedad Instituto de Valoraciones S.A.

Certifica:

Que, D. MARCOS NESTARES MATOSES, ARQUITECTO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasació solicitado por PARTICULARES **PERSONAS** JURIDICAS, a instancias de Junta de compensació del SAU-3 de Cobeã "La Estació", referenciado con nº 103111-07 - 21 cuya finalidad NO estáncluida dentro de la presente normativa de valoració de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoració de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de marzo de 2008, si bien Síse utilizan los criterios de valoración y metodologá de las disposiciones que contiene, y obtenido el valor de tasació como resultado de aplicar el método residual dinánico establecido en normativa de acuerdo a la finalidad prevista como VALOR DE MERCADO del Suelo Urbanizable Sectorizado en Sector Sector 'la Estacion' Sau 3, Nº S/n de Cobeã Madrid y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº COBEÑA, son detallados a continuació

DENOMINACIÓN	FINCA	LIBRO	TOMO	FOLIO _	INSCRIPCIÓN
Parcela	1				
	REFERENCI	A CATAS	TRAL UNI	TARIA	
DENOMINACIÓN	REFER	RENCIA CAT	TASTRAL		
Residencial Piso					

6410101/VK5961S/0001/EO



REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

Parcela

6410101/VK5961S//

Visitada el dá 6 de mayo de 2021, se encuentra actualmente en desuso y a fecha de hoy, tiene un valor de tasació , correspondiente al valor de la unidad de aprovechamiento, que asciende a la cantidad de:

93,50 (NOVENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€

FINCA	USO CONSIDERADO	RESIDUAL DIN Á IICO	SUELO	
	Residencial	4.721.861,34		

VALOR PARCELAS VALORADAS

FINCA	DESCRIPCION	SUPERFICIE	V. TOTAL
		(m²)	(€
1	Parcela	55.748,20	4.721.861,34
	VALOR TOTAL		4.721.861,34

Titular Registral:

CONDICIONANTES

Se CONDICIONA el presente informe al haberse realizado en base a los supuestos y documentació aportada por el cliente, siendo la finalidad determinar el VALOR DE MERCADO del inmueble. En el caso de que se emitiese el informe para finalidad GARANTIA HIPOTECARIA, será necesario contar con documentació registral y catastral para establecer la correspondencia unívoca entre la realidad visitada exteriormente y la citada documentació, estimádose en el presente informe la plena coincidencia entre ambas y asumiendo que la informació facilitada es completa, correcta y veraz, de manera que confirme los supuestos adoptados en el presente informe.

Se CONDICIONA el presente informe a la aportació de la documentació registral actualizada (Nota Simple Registral o Certificació Registral con antigëdad inferior a tres meses) o Escritura de Propiedad registrada y que ésta, confirme los supuestos adoptados en el presente informe.



ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que la superficie adoptada es la que consta en el documento y plano aportados por el solicitante, donde constan las superficies comprobadas que han servido para la realizació del Plan Parcial.

Se ADVIERTE que los plazos considerados para la gestió, ejecució de la urbanizació y desarrollo de la posible promoció han sido estimados por el tasador sobre la base de las circunstancias existentes con relació a promociones de similares características; caso de variar estos plazos el valor de tasació deberá ser objeto de revisió.

Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula urbanística o Certificació Municipal para determinar la clasificació y el aprovechamiento urbanístico que corresponde al suelo tasado aunque, no obstante, se ha dispuesto de otra documentació que tiene la misma fiabilidad, así como consulta urbanística telefólica que confirmara los paránetros empleados.

Se ADVIERTE que la referencia catastral del inmueble valorado así como, la informació Catastral descriptiva y gráca del mismo se han obtenido en la OVC (Oficina Virtual del Catastro).

Se ADVIERTE que el informe se realiza para esta finalidad concreta y sto debe ser empleado por la parte a la que se dirige. Tanto Instituto de Valoraciones, S.A. como el técnico redactor del presente Informe no se responsabilizan de su utilizació parcial o total para una finalidad distinta a la especificada. Se recuerda que no estápermitida la inclusió de la totalidad, parte o referencia alguna al Informe en ninguna publicació, documento, circular o comunicado, ni su publicació, sin la previa autorizació escrita por parte de Instituto de Valoraciones, en tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicara.

Se ADVIERTE que la finalidad de la tasació es determinar el VALOR DE MERCADO del inmueble. Esta valoració no se ha realizado de acuerdo con la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoració de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, (excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble). La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Árbito de aplicació).



ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser laevolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependeráde la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores quereflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

OBSERVACIONES

Observaciones: Se ha realizado el cláculo del valor de las parcelas solicitadas atendiendo a la hiptúesis de desarrollo indicada y los datos facilitados para la redacció del informe, obteniendo un valor de 4.721.861,34 €

A petició expresa del solicitante del informe, se emite como valor de tasació el valor correspondiente por unidad de aprovechamiento. Esto es, el valor total obtenido, repercutido por la totalidad de las uas consideradas (50500,45 uas). Obteniendo:

Valor de tasació (valor de la unidad de aprovechamiento): 4.721.861,34 € 50.500,45 ua = 93,50 €ua.

Este certificado consta de 4 páinas numeradas de la 1 a la 4 y no tendrá/alidez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha de visita: 6 de Mayo de 2021

Fecha límite de validez: 10 de Noviembre de 2021

En Madrid a 11 de Mayo de 2021

Sello y Firma del Representante de la Sociedad

TASADOR FACULTATIVO

INSTITUTO DE VALORACIONES

PALOMA RUIZ AZQUETA
Representante Legal de Instituto de Valoraciones S.A.

MARCOS NESTARES MATOSES Arquitecto, Nº de Colegiado: 14413

C.O.A. de Madrid

INFORME DE TASACIÓN DE SOLARES Y OTROS TERRENOS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

N° DE EXPEDIENTE 103111-07 - 21

REFERENCIA ENTIDAD. PARTICULARES PERSONAS JURIDICAS

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

Junta de compensació del SAU-3 de Cobeã "La Estació"

FINALIDAD

VALOR DE MERCADO

La presente tasació NO se realiza para las finalidades integrantes del árbito de aplicació de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoració de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003.Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007., si bien, SÍ se utilizan los criterios de valoració y metodologá de las disposiciones que contiene..

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DIRECCIÓN

SECTOR SECTOR 'LA ESTACION' SAU 3, Nº S/N

No se ha dispuesto de documentació registral.

El Sector, estáformado por las siguientes REF. CATASTRALES: 6410101VK5961S0001EO, 6610501VK5961S0000WI (parte) y 6812101VK5961S0001RO.

MUNICIPIO

28863 COBEÑA PROVINCIA Madrid

DATOS REGISTRALES DEL TERRENO

Registro de la Propiedad nº 1 de COBEÑA

Denominaci ó	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripci ó
	Registral				
Parcela	000000001				

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificació	Referencia Catastral
Parcela	6410101/VK5961S//

6610501/VK5961S/0000/WI 6812101/VK5961S/0001/RO



3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral

Exist.derecho aprovechamiento urbanist

Comprobació Planeamiento Urbanístico

Servidumbres visibles

Estado de ocupació, uso y explotació

Estado de conservació aparente

Correspondencia con finca catastral

No procedimiento de expropiació

No Plan o Proyecto de expropiació

No Resolució Admini que implique exprop

No incoado exped. que implique expropiac

No han vencido plazos Urbanizació/Edif.

No existe proced, incumplimiento deberes

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Nota Simple

Planeamiento urbanático vigente

Plano de situació

Plano urbanático

Croquis del inmueble

Reportaje fotográco

Documentació catastral

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Cobeã es una localidad y municipio español de la provincia y Comunidad de Madrid, perteneciente a la unidad paisajática de La Campiã, situada al lado de Ajalvir. Tiene una extensión de 20,8 km². La localidad fue fundada por los musulmanes, alrededor del siglo X, aunque ya habá población allídesde época romana.

El término municipal de Cobeã tiene una extensió de 21 km² y se encuentra situado en el noreste de la Comunidad Autóoma de Madrid, a 24 km de la capital. La localidad se encuentra emplazada sobre la falda de un cerro perteneciente a las terrazas y aluviones que configuróel ró Jarama.

El municipio goza de accesos por la N-I (Burgos), N-II (Barcelona) y la M-50. También tiene acceso al Aeropuerto de Madrid-Barajas por la carretera M-103 hacia Belvis de Jarama. Se encuentra a 9 km de San Sebastiá de los Reyes, a 11 de Alcobendas, a 3 de Algete y Ajalvir, a 15 de Alcaláde Henares y a 13 de Torrejó de Ardoz.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Fundamentalmente ciudad dormitorio relacionada con Madrid. El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.



POBLACIÓN

Según el padró del Instituto Nacional de Estadática de 2018: 7.280 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padró de 2017, es: Creciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

Evolució, estable. Densidad, media.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Entorno rural colindante con casco urbano.

Sector SAU-3 LA ESTACION." Se sitúa al Noreste de la població.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Interiormente carece de infraestructuras, que tendrá que ser realizadas durante el desarrollo urbanístico de la zona.

EQUIPAMIENTO

Nivel báico, municipio de pequeã tamaã dependiente de Madrid.

COMUNICACIONES

Accesibilidad normal.

Estacionamiento suficiente.

Transporte público insuficiente.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUELOS REGISTRALES (A NIVEL DE TASACIÓN)

DESCRIPCIÓN	<u>MEDICIÓN</u>	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
Parcela			174.751	55.748,2	55.748,2

DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. El Sector, estáformado por las siguientes REF. CATASTRALES: 6410101VK5961S0001EO, 6610501VK5961S0000WI (parte) y

6812101VK5961S0001RO

Superficie del Sector: 157.817,60 m2. Superficie con uso lucrativo: 55.748,20 m2.

Dada la finalidad de la tasació, adoptamos la superficie con uso lucrativo, reflejada en el Plan

Parcial.

INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

OTRAS CARACTERSTICAS. Sin urbanizar.

6 **DESCRIPCIÓN URBANSTICA**

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO VIGENTE. Normas Subsidiarias de Cobeã.

PLAN PARCIAL DE ORDENANCION SECTOR "LA ESTACION" SAU 3.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. Suelo Urbanizable Sectorizado.

FASE APROBACIÓN. Plan Parcial aprobado definitivamente.



PARMETROS GENERALES. Uso principal: Residencial.

Superficie total del ánbito: 151.817,60 m2.

Aprovechamiento (uas/m2): 0,32.

Suelos de cesió:

- Redes Públicas Supramunicipales (Vivienda pública (RSM-VP) y Protecció de la carretera (RMS-INF). Total 16.856,80 m2 de suelo (10,68%).
- Redes Públicas Generales: Equipamiento público (RG-DOT), Zonas verdes (RG-ZV) y Red viaria estructurante (RG-VIARIO). Total 69.496,10 m2 de suelo (44,04%).
- Redes Públicas Locales: Zonas verdes (RL-ZV), Red Viaria Local (RL-VIARIO). Total 15.608,50 m2 de suelo (9,89 %).

Total Redes Públicas 101.961,40 m2 de suelo (64,61%).

Otros suelo de cesiá: Centro de transformaciá: 108,00 m2 de suelo (0,07%).

TOTAL Suelos de cesiá: 102.069,40 m2 (64,68%)

USOS LUCRATIVOS:

- Residencial Unifamiliar intensiva, parcela m\u00edima 250 m2 (RU):

Parcela RU-1: 18 viviendas; 4.822,60 m²s; Coef. de edificabilidad: 0,7993; Edificabilidad: 3.854,70 m²t; Coef. Hom: 1,00; 3.854,70 uas.

Parcela RU-2: 48 viviendas; 12.393,10 m²s; Coef. de edificabilidad: 0,7993; Edificabilidad: 9.905,80 m²t; Coef. Hom:1,00; 9.905,80 uas.

Parcela RU-3: 34 viviendas; 8.911,10 m²s; Coef. de edificabilidad: 0,7993; Edificabilidad: 7.122,64 m²t; Coef. Hom: 1,00; 7.122,64 uas.

Parcela RU-4: 26 viviendas; 6.541,60 m²s; Coef. de edificabilidad: 0,7993; Edificabilidad: 5.228,70 m²t; Coef. Hom: 1,00; 5.228,70 uas.

TOTAL edificabilidad: 26.111,84 m2. TOTAL aprovechamiento (uas): 26.111,84.

TOTAL nº de viviendas: 126.

- Residencial Colectiva en minibloque (vivienda libre) (MB-VL):

Parcela MB VL 1: 99 viviendas; 8.287,40 m²s; Coef. de edificabilidad: 1,20; Edificabilidad: 9.944,88 m²t; Coef. Hom: 1,00; 9.944,88 uas.

Parcela MB VL 2: 75 viviendas; 6.307,40 m²s; Coef. de edificabilidad: 1,20; Edificabilidad: 7.568,88 m²t; Coef. Hom: 1,00; 7.568,88 uas.

TOTAL edificabilidad: 17.513,76 m2. TOTAL aprovechamiento (uas): 17.513,76.

TOTAL nº de viviendas: 174.

- Residencial Colectiva en minibloque (vivienda protegida) (MB-VP):

Parcela MB VP-1: 76 viviendas; 5.596,90 m²s; Coef. de edificabilidad: 1,20; Edificabilidad: 6.716,28 m²t; Coef. Hom: 0,80; 5.373,02 uas.

TOTAL edificabilidad: 6.716,28 m2. TOTAL aprovechamiento (uas): 5.373,02.

TOTAL nº de viviendas: 76.

- Terciario Comercial (TC):

Parcela Terciario Com: $2.888,10~m^2s$; Coef. de edificabilidad: 0,50; Edificabilidad: $1.444,05~m^2t$; Coef. Hom: 1,04; 1.501.81 uas.

INSTITUTO DE VALORACIONES

TOTAL USOS LUCRATIVOS:

nº de viviendas: 376.

m2 de suelo: 55.748,20 m²s. edificabilidad: 51.785,94 m2. aprovechamiento (uas): 50.500,45.

GESTIÓN URBANÉTICA

SUJETO. Iniciativa Privada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN. Compensació.

ELEMENTOS Y TRÍNITES SUELO FINALISTA. Redacció de proyecto de reparcelació inscripció de parcelas resultantes.

Proyecto de urbanizació y recepció por el ayuntamiento.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

USO CARACTERÍSTICO. Uso principal: Residencial.

Usos incluidos en el sector:

- Residencial Unifamiliar intensiva, parcela mínima 250 m2 (RU).
- Residencial Colectiva en minibloque (vivienda libre) (MB-VL).
- Terciario Comercial (TC).
- Residencial Colectiva en minibloque (vivienda protegida) (MB-VP).

7 RÉIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio):

Ocupado: No

Destino previsto: Desconocido

8 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

9 ANÁISIS DE MERCADO

OFERTA

No existen suficientes muestras comparables de terrenos en su misma situació urbanática dentro del entorno prásimo, por lo que se utiliza un método residual dinánico para el cáculo de valor, en base a su aprovechamiento tipo.

DEMANDA

El nivel de la demanda de inmuebles de similares características ubicadas en el entorno príximo en el que se valora es de nivel medio.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

No existe un mercado claro de inmuebles de similares caracteráticas, que permita establecer una horquilla de valores.

Los valores de este tipo de suelos, de naturaleza rústica, pero clasificados como urbanizables, dependen de la demanda del mercado, de su aprovechamiento, del desarrollo de la gestió urbanática a realizar, etc.



EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

No se contemplan expectativas de revalorización en el corto plazo debido a las actuales condiciones econónicas

10 DATOS Y CÁCULO DE LOS VALORES TÉNICOS

MÉODO A EMPLEAR

Residual Dinánico.

RESIDUAL

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁ PROBABLE

La promoció inmobiliaria má probable, estábasada en la hiptésis de la materializació del aprovechamiento.

USOS LUCRATIVOS:

- Residencial Unifamiliar intensiva, parcela m\u00edima 250 m2 (RU):

Parcela RU-1: 18 viviendas; 4.822,60 m²s; Coeficiente de edificabilidad: 0,7993; Edificabilidad: 3.854,70 m²t; Coef. Hom: 1,00; 3.854,70 uas.

Parcela RU-2: 48 viviendas; 12.393,10 m²s; Coef. de edificabilidad: 0,7993; Edificabilidad: 9.905,80 m²t; Coef. Hom:1,00; 9.905,80 uas.

Parcela RU-3: 34 viviendas; 8.911,10 m²s; Coef. de edificabilidad: 0,7993; Edificabilidad: 7.122,64 m²t; Coef. Hom: 1,00; 7.122,64 uas.

Parcela RU-4: 26 viviendas; 6.541,60 m²s; Coef. de edificabilidad: 0,7993; Edificabilidad: 5.228,70 m²t; Coef. Hom: 1,00; 5.228,70 uas.

Total edificabilidad: 26.111,84 m2.

Total aprovechamiento (uas): 26.111,84 uas.

Total nº de viviendas: 126.

- Residencial Colectiva en minibloque (vivienda libre) (MB-VL):

Parcela MB VL 1: 99 viviendas; 8.287,40 m²s; Coef. de edificabilidad: 1,20; Edificabilidad: 9.944,88 m²t; Coef. Hom: 1,00; 9.944,88 uas.

Parcela MB VL 2: 75 viviendas; 6.307,40 m²s; Coef. de edificabilidad: 1,20; Edificabilidad: 7.568,88 m²t; Coef. Hom: 1,00; 7.568,88 uas.

Total edificabilidad: 17.513,76 m2.

Total aprovechamiento (uas): 17.513,76 uas.

Total nº de viviendas: 174.

- Residencial Colectiva en minibloque (vivienda protegida) (MB-VP):

Parcela MB VP-1: 76 viviendas; 5.596,90 m²s; Coef. de edificabilidad: 1,20; Edificabilidad: 6.716,28 m²t; Coef. Hom: 0,80; 5.373,02 uas.

Total edificabilidad: 6.716,28 m2.

Total aprovechamiento (uas): 5.373,02 uas.

Total nº de viviendas: 76.

- Terciario Comercial (TC):

Parcela Terciario Com: 2.888,10 m²s; Coef. de edificabilidad: 0,50; Edificabilidad: 1.444,05 m²t; Coef. Hom: 1,04; 1.501.81 uas.



Ref. 103111-07 - 21 pag 7

RESIDUAL

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁ PROBABLE

Total usos lucrativos: Nº de viviendas: 376.

Metros cuadrados de suelo: 55.748,20 m²s.

Edificabilidad: 51.785,94 m2.

Aprovechamiento (uas): 50.500,45 uas.

Se realiza un estudio de mercado para cada uno de los usos indicados, pasando a desglosar los valores unitarios obtenidos:

- Plurifamiliar libre: 2.041,51 €m²cc.
- Plurifamiliar protegida: Se adopta el mdulo de VPO para régimen general y zona B (municipio de Cobeã). Esto es: 1576,64 £m²u (se adjunta captura de pantalla justificativa al presente informe). Considerando el aprovechamiento, indicado y repercutido por el número total de viviendas, obtenemos: 70,69 m²cc. Dado que el unitario correspondiente al mdulo se aplica sobre superficie útil, debemos transformarlo a los metros construidos considerados. Se aplica un coeficiente de 1,25 para pasar de superficie construida con comunes a superficie útil, obteniendo: 70,69 /1.25 = 56,55 m²u. Obtendrámos un valor para el inmueble de 56.55 m²u * 1576,64 € m²u = 89.158,99 € Repercutido sobre los metros construidos con comunes, obtenemos un unitario: 89.158,99 €70,69 m²cc = 1261,27 £m²cc.
- Unifamiliar adosado: 2.125,69 £m²c.
 Terciario comercial: 1.170,22 £m²c.

FINANCIACIÓN AJENA

COMPARABLES RESIDUAL DINÍNICO (£m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	<u>C.P.</u> <u>TIPOLOGÍA</u>	O/T	m²	V.VENTA COEF.
T01 5660521900146	OLIVAR (DEL), 38, COBEÑA	28863 Piso	0	90	2.444,44 0,900
T02 5660521900149	ALEGRIA (DE LA), 9, COBEÑA	28863 Piso	0	90	2.555,56 0,880
T03 5660521900150	GUADALAJARA (DE), 4, COBEÑA	28863 Piso	0	85	2.447,06 0,900
T04 5660521900151	ALCALA-TORRELAGUNA (DE), 35, COBEÑA	28863 Piso	0	80	2.625,00 0,850
T05 5660521900147	TEJERA (DE LA), 2, COBEÑA	28863 Piso	0	65	2.076,92 0,800
T06 5660521900148	MERCADO (DEL), 22, COBEÑA	28863 Piso	0	80	1.937,50 0,880
					0.044.54.6
Precio homogenei	zado por m², Residencial	•			2.041,51 €
Precio homogenei	zado por m², Residencial <u>DIRECCIÓN</u>	<u>C.P.</u> <u>TIPOLOGÍA</u>	<u>O/T</u>	<u>m²</u> _	2.041,51 € V.VENTA COEF.
REFERENCIA	•		<u>O/T</u> O	m² 272	•
REFERENCIA T01 6780521200826	DIRECCIÓN	C.P. TIPOLOGÍA	_		V.VENTA COEF.
REFERENCIA T01 6780521200826 T02 6780521800004	DIRECCIÓN BEGONIA, 5, COBEÑA VALDEAMOR (DE), 27,	C.P. TIPOLOGÍA 28863 Pareado	0	272	V.VENTA COEF. 1.842,90 1,200
REFERENCIA T01 6780521200826 T02 6780521800004 T03 6850321800002	DIRECCIÓN BEGONIA, 5, COBEÑA VALDEAMOR (DE), 27, ALGETE VALDEAMOR (DE), 11,	C.P. TIPOLOGÁ 28863 Pareado 28110 Adosado	0	272 231	V.VENTA COEF. 1.842,90 1,200 1.731,60 1,180
REFERENCIA T01 6780521200826 T02 6780521800004 T03 6850321800002 T04 6780521800005	DIRECCIÓN BEGONIA, 5, COBEÑA VALDEAMOR (DE), 27, ALGETE VALDEAMOR (DE), 11, ALGETE	C.P. TIPOLOGÁ 28863 Pareado 28110 Adosado 28110 Adosado	0 0	272 231 250	V.VENTA COEF. 1.842,90 1,200 1.731,60 1,180 1.649,00 1,180



Precio homogeneiz	zado p	or m², Residencial	-				2.125,	69 €
REFERENCIA	DIRE	CCIÓN	C.P.	TIPOLOG	SÍA O/T	m² _	V.VENTA	OEF.
T01 5660820901463		IEDA (DE LA), 11, ITE EL SAZ DE JARAMA	28140	Local	0	100	850,00	1,120
T02 5660521800008		UNVALACION, 16, ANZO DE ARRIBA	28814	Local	0	50	1.300,00	0,950
T03 5660521800010	ASO(UNVALACION, 2, CIACION DEPORTIVO 'URAL DAGANZO, ANZO DE ARRIBA	28814	Local	0	55	1.000,00	0,950
T04 5660521800007	GUAI COBE	, ,	28863	Local	0	67	1.268,66	1,000
T05 5660521800012	GUAI COBE	, ,	28863	Local	0	67	1.268,66	1,000
T06 5660521800011	RIO E	EBRO, 4, COBEÑA	28863	Local	0	67	1.417,91	0,950
Precio homogeneiz	zado p	oor m², Terciario					1.170,	22 €
USOS Y EDIFICAE	BILIDA	AD						
USO CONSIDERADO)	APROV.URBAN.	EDIFIC	CABILI.	CONST.S/F	PLAN.	UNIDA	DES
		(m²)		(m²)		(m²)		
Residencial Piso								
Residencial plurifamiliar libr		17.513,76						
Residencial Adosado								
Residencial unifami adosad	iliar	26.111,84						
Residencial Piso								
Residencial plurifamiliar prot		5.373,02						
Terciario Otros								
Terciario comercial		1.501,81						

FLUJOS DE CAJA

Ref. 103111-07 - 21

FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION

SUELO VALOR

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€	(€
Costes de urbanizació	2.857.095,25	1.779.925,69
Costes construcció	39.051.873,10	18.507.131,51
Gastos construcció	7.810.374,62	3.701.426,31
Costes de comercializació	1.995.889,41	763.160,71
Costes financieros	2.993.834,11	1.561.200,11
INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€	(€
RAdosado	35.754.516,18	11.119.098,90
RAdosado	55.505.677,17	17.261.403,05
RPiso	6.776.828,94	2.107.488,49



pag 8

Ref. 103111-07 - 21 pag 9

TOtros 1.757.448,10 546.539,05

RESIDUAL DINÁMICO

 GRUPO
 FIN PROMOCIÓN
 TIPO
 INGR.CAPITALIZ.
 GAST.CAPITALIZ.
 V.RESIDUAL

 SUELO VALOR
 30/04/2031
 12,97
 31.034.529,49
 26.312.844,33
 4.721.861,34

COSTES DE URBANIZACIÓN

Se adoptan los costes de urbanizació contemplados en el proyecto de urbanizació, que ascienden a la cantidad de 8.088.770,77 €para la totalidad del árbito.

Repercutidos sobre la totalidad de la superficie del sector, obtenemos un unitario de: $8.088.770,77 / 157.817,6 = 51,25 \, \text{fm}^2\text{s}$.

De esta forma, se obtienen unos costes de urbanizació para las parcelas valoradas de: 51,25 €m²s * 55.748,20 m²s = 2.857.095,25 € correspondiente al importe adoptado en el presente informe.

11 VALOR DE LAS PARCELAS VALORADAS

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE(m²)	V. TOTAL(€
Parcela	55.748,20	4.721.861,34
VALOR TOTAL		4.721.861,34

El valor por unidad de aprovechamiento asciende a 93,50 (NOVENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA CENT.)

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

Se CONDICIONA el presente informe al haberse realizado en base a los supuestos y documentació aportada por el cliente, siendo la finalidad determinar el VALOR DE MERCADO del inmueble. En el caso de que se emitiese el informe para finalidad GARANTIA HIPOTECARIA, será necesario contar con documentació registral y catastral para establecer la correspondencia unívoca entre la realidad visitada exteriormente y la citada documentació, estimádose en el presente informe la plena coincidencia entre ambas y asumiendo que la informació facilitada es completa, correcta y veraz, de manera que confirme los supuestos adoptados en el presente informe.

Se CONDICIONA el presente informe a la aportació de la documentació registral actualizada (Nota Simple Registral o Certificació Registral con antigedad inferior a tres meses) o Escritura de Propiedad registrada y que ésta, confirme los supuestos adoptados en el presente informe.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que la superficie adoptada es la que consta en el documento y plano aportados por el solicitante, donde constan las superficies comprobadas que han servido para la realizació del Plan Parcial.



Ref. 103111-07 - 21 pag 10

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que los plazos considerados para la gestió, ejecució de la urbanizació y desarrollo de la posible promoció han sido estimados por el tasador sobre la base de circunstancias existentes con relació a promociones de similares características; caso de variar estos plazos el valor de tasació deberáser objeto de revisió.

cipal para

Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula urbanística o Certificació Municipal para determinar la clasificació y el aprovechamiento urbanístico que corresponde al suelo tasado aunque, no obstante, se ha dispuesto de otra documentació que tiene la misma fiabilidad, as como consulta urbanística telefóica que confirmara los paránetros empleados.

Se ADVIERTE que la referencia catastral del inmueble valorado así como, la informació Catastral descriptiva y gráca del mismo se han obtenido en la OVC (Oficina Virtual del Catastro).

Se ADVIERTE que el informe se realiza para esta finalidad concreta y sto debe ser empleado por la parte a la que se dirige. Tanto Instituto de Valoraciones, S.A. como el técnico redactor del presente Informe no se responsabilizan de su utilizació parcial o total para una finalidad distinta a la especificada. Se recuerda que no estápermitida la inclusió de la totalidad, parte o referencia alguna al Informe en ninguna publicació, documento, circular o comunicado, ni su publicació, sin la previa autorizació escrita por parte de Instituto de Valoraciones, en tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicara.

Se ADVIERTE que la finalidad de la tasació es determinar el VALOR DE MERCADO del inmueble. Esta valoració no se ha realizado de acuerdo con la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoració de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, (excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble). La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ánbito de aplicació).

ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuapueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependeráde la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economá y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los méodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.



Ref. 103111-07 - 21 pag 11

13 **OBSERVACIONES**

OBSERVACIONES

Observaciones: Se ha realizado el cáculo del valor de las parcelas solicitadas atendiendo a la hiptéesis de desarrollo indicada y los datos facilitados para la redacció del informe, obteniendo un valor de 4.721.861,34 €

A petició expresa del solicitante del informe, se emite como valor de tasació el valor correspondiente por unidad de aprovechamiento. Esto es, el valor total obtenido, repercutido por la totalidad de las uas consideradas (50500,45 uas). Obteniendo:

Valor de tasació (valor de la unidad de aprovechamiento): 4.721.861,34 € 50.500,45 ua = 93,50 €ua.

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 11 páinas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 6 de Mayo de 2021

Fecha límite de validez: 10 de Noviembre de 2021

En Madrid, a fecha 11 de Mayo de 2021

Sello y Firma del Representante de la Sociedad

TASADOR FACULTATIVO, 00566



PALOMA RUIZ AZQUETA
Representante Legal de Instituto de Valoraciones S.A.

MARCOS NESTARES MATOSES Arquitecto, Nº de Colegiado: 14413 C.O.A. de Madrid

15 **DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME**

Ver anexos aportados en la documentació.

16 INFORMACÓN BÁICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS CONFORME EL NUEVO REGLAMENTO EUROPEO

RESPONSABLE	INSTITUTO DE VALORACIONES S.A.
	DPO: GRUPO ADAPTALIA LEGAL-FORMATIVO S.L., 91 553 34 08 / legal@grupoadaptalia.es
FINALIDAD PRINCIPAL	La realización de los servicios de tasación.
LEGITIMACI Ó	E ecución de un contrato
DESTINATARIOS	Los datos se comunicar á a la entidad bancaria mandataria si la hubiera, a los propietarios de los bienes sujetos a valoración, al Banco de España y a la comisión Nacional del Mercado de Valores para el ejercicio de sus funciones y al resto de Administraciones Públicas que estipule la ley.
CATEGORÁ DE LOS DATOS	Datos identificativos (nombre y apellidos, NIF/DNI, dirección y tel £ ono)
CONSERVACI Ó	Los datos se conservará durante los plazos establecidos legalmente.
PROCEDENCIA	Los datos han sido facilitados por su entidad bancaria o por la persona o figura jurídica que ha realizado el encargo en su propio nombre.
DERECHOS DE LOS TITULARES	Acceder, rectificar y suprimir los datos, portabilidad de los datos, limitación u oposición a su tratamiento, derecho a no ser objeto de decisiones automatizadas, asícomo a obtener información clara y transparente sobre el tratamiento de sus datos.
INFORMACIÓ ADICIONAL	Puede consultar la información adicional y detallada sobre nuestra Poltica de Privacidad en http://www.institutodevaloraciones.com/politica-privacidad/
CONFIDENCIALIDAD	Si Ud. no es el destinatario y recibe este mail/fax por error, rogamos se ponga en contacto con nosotros y

Instituto de valoraciones, S.A.

Ref. 103111-07 - 21 pag 12

destruya de inmediato el mail/fax por error recibido con todos sus documentos adjuntos sin leerlos ni hacer ningún uso de los datos que en ellos figuren, ateniédose a las consecuencias que de un uso indebido de dichos datos puedan derivarse



ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Nota Simple	1 Pag
Planeamiento urbanático vigente	1 Pag
Plano de situació	1 Pag
Plano urbanático	1 Pag
Croquis del inmueble	1 Pag
Reportaje fotogr á co	1 Pag
Documentació catastral	1 Pag





ENTORNO



ENTORNO





ENTORNO



ENTORNO





ENTORNO



PARCELA





PARCELA



PARCELA





PARCELA



PARCELA





PARCELA



PARCELA





PARCELA



PARCELA





PARCELA



PARCELA





PARCELA



PARCELA

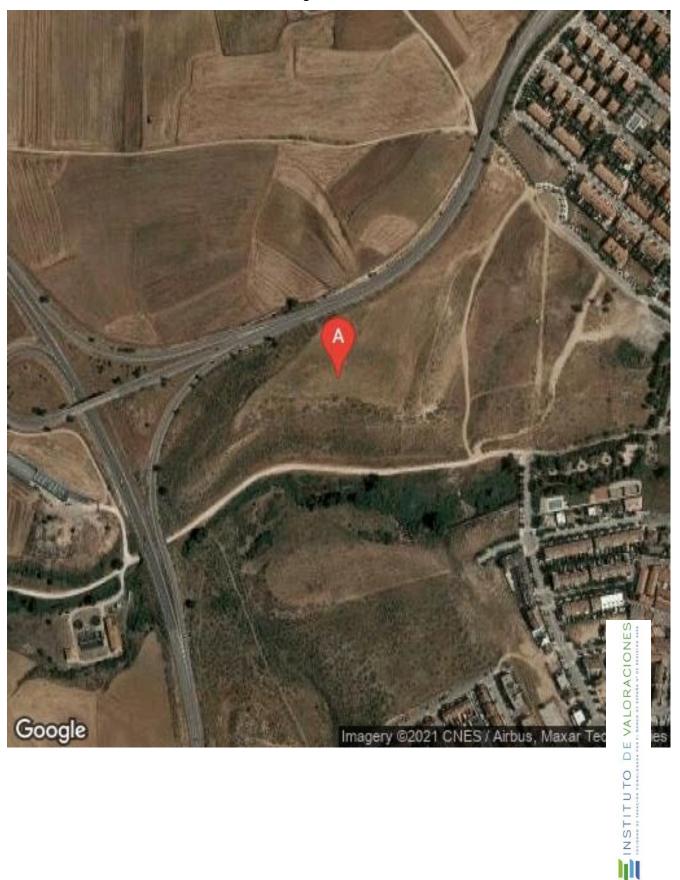


INSTITUTO DE VALORACIONES



PARCELA

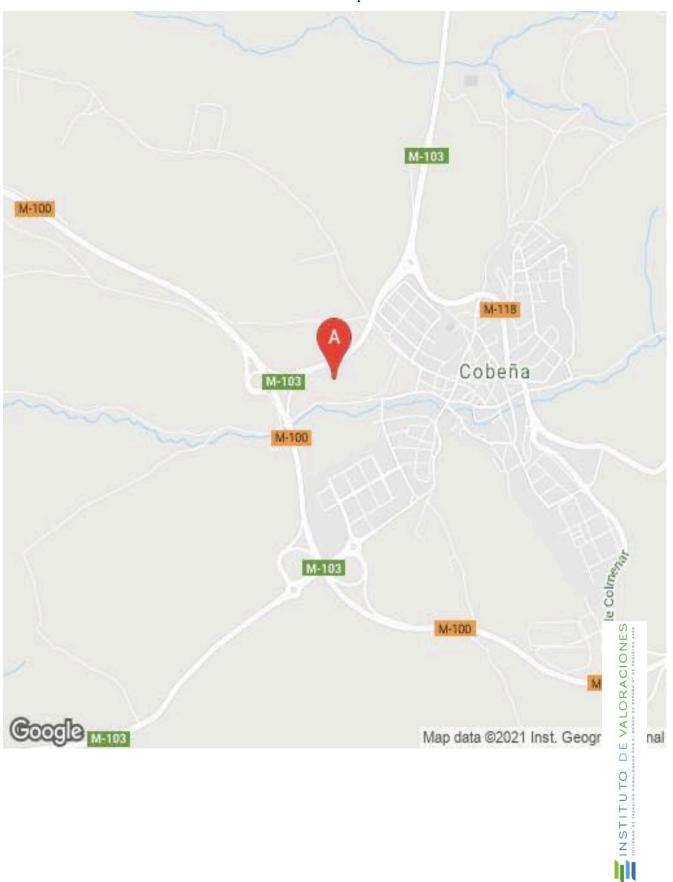
Fotografía aérea



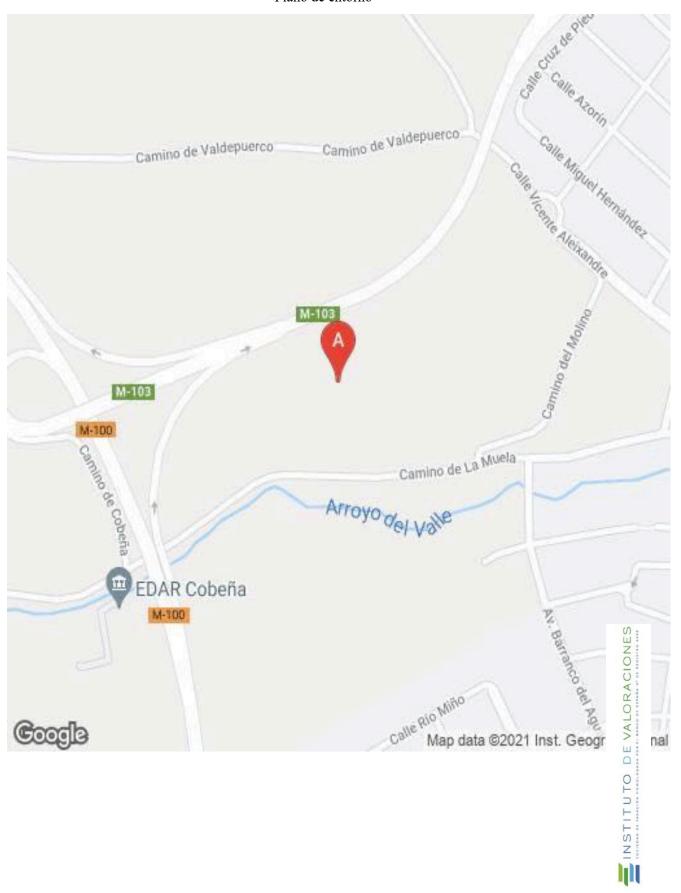
Plano de provincia



Plano de municipio

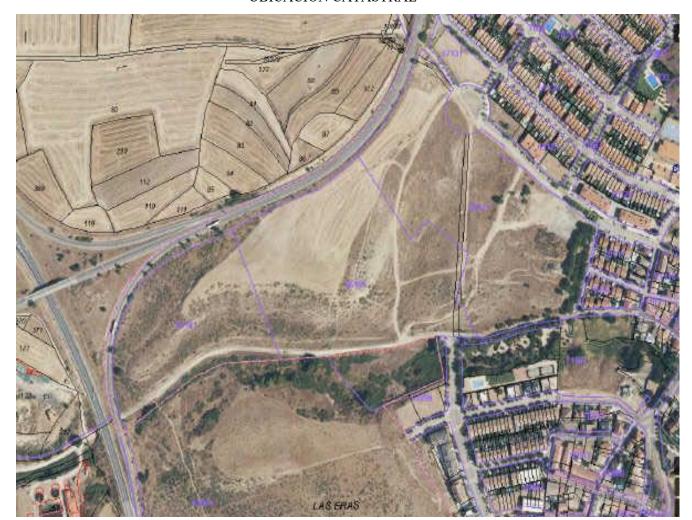


Plano de entorno



INSTITUTO DE VALORACIONES

UBICACION CATASTRAL



ACUERDO

Pág. 42

MARTES 19 DE JUNIO DE 2007

B.O.C.M. Ném. 144

quedando anulada la Orden 1670/2002, de 2 de agosto, del entonces Consejero de Medio Ambiente, por la que se resolvía el expediente sancionador SDA-R/691/01, y que le imponía una sanción por la cantidad de 24.040 euros.

cantidad de 24.040 euros.

Asimismo, mediante sentencia 2163/2006, de 20 de noviembre, el
Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, se ha estimado el recurso interpuesto por don Francisco
Parga Ballesteros, quedando anulada la Resolución 6213/2002, de 22
de agosto, del entonces Consejero de Medio Ambiente, por la que se
resolvía el expediente sancionador FF/296/01, que le imponía una
sanción por la cantidad de 1.502 euros.

Dado que des Erapisco Pares Rallesteros realizó el ingreso de

sancion por la cantidad de 1.302 euros.

Dado que don Francisco Parga Ballesteros realizó el ingreso de las multas para poder proceder a la devolución del importe de las sanciones, es necesario que remita a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio un escrito de reclamación en el que figuren todos sus datos, incluidos el de la cuenta bancaria donde desca que se realice la transferencia (entidad, sucursal, dígito de control y número de cuenta), de la cual debe ser titular don Francis-

co Parga Ballesteros. En virtud de lo anterior, esta Secretaría resuelve proceder a la publicación del requerimiento de la solicitud de devolución de los inofficación del requestributo de la soluctua de devolución de los inferencies para Ballesteros para poder proceder al acto administrativo de cumplimiento de las sentencias en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Madrid, a los efectos previstos en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembro, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Madrid, a 25 de mayo de 2007.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución 3314/2005, de 10 de febrero, de la Secretaría General Técnica), la Subdirectora General de Legislación, Recursos y Coordinación Jurídica, María Isabel Jimeno Almorox.

(03/14.560/07)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Resolución de 29 de marzo de 2007, de la Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se somete a informa-ción pública el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de "Estación de servicio, aeropuerto de Barajas, lado tierra", en el término municipal de Madrid, promovido por "Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, Sociedad Anónima" (expediente número 10-IA-00018.0/2007).

A los efectos previstos en el artículo 33 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se somete a información pública el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "Estación de servicio, aeropuerto de Barajas, lado tierra", en el término municipal de Madrid, promovido por "Repsol Comercial de Productos Petroliferos, Sociedad Anónima", con domicilio en calle José Abascal, número 4, 28003 Madrid.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el Estudio de Impacto Ambiental en las dependencias de la biblioteca de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, sita en la calle Princesa, número 3, primera planta, 28008 Madrid, y formularse las alegaciones que estimen oportunas, dirigidas al Área de Evaluación Ambiental, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir del siguiente al de la publicación de la presente Resolución

Madrid, a 29 de marzo de 2007.—La Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental, PDF (Resolución 6756/2004, de 15 de julio), la Jefa de Área de Evaluación Ambiental, Alicia Izquierdo Sanz. (02/8.267/07)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Resolución de 4 de abril de 2007, de la Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se somete a informa-ción pública el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de Estación de servicio, aeropuerto de Barajas, parcela lado aire", en el término municipal de Madrid, promovido por "Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, Sociedad Anónima" (expediente número 10-IA-00017.8/2007). A los efectos previstos en el artículo 33 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se de junto, de Evaniación Ambienta de la comminada de smanta, se somete a información pública el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "Estación de servicio, aeropuerto de Barajas, parcela lado aire", en el término municipal de Madrid, promovido por "Repsol Comercial de Productos Petroliferos, Sociedad Anónima", con domicilio en calle José Abascal, número 4, 28003 Madrid.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el Estudio de Impacto Ambiental en las dependencias de la biblioteca de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, sita en la calle Princesa, número 3, primera planta, 28008 Madrid, y formularse las alegaciones que estimen oportunas, dirigidas al Área de Evaluación Ambiental, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir del siguiente al de la publicación de la presente Resolución.

Madrid, a 4 de abril de 2007.—La Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental, PDF (Resolución 6756/2004, de 15 de julio), la Jefa de Área de Evaluación Ambiental, Alicia Izquierdo Sanz. (02/8.268/07)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Resolución de 17 de abril de 2007, de la Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se somete a información públi-ca el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de "Remodelación de planta de fundición de acero moldeado", en el término municipal de Alcalá de Henares, promovido por "Metalúrgica Madrileña, Sociedad Anónima" (expediente número 10-IA-00025.8/2007).

A los efectos previstos en el artículo 33 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se somete a información pública el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "Remodelación de planta de fundición de acero moldeado", en el término municipal de Alcalá de Henares, promovido por "Metahirgica Madrileña, Sociedad Anónima", con domicilio en la carretera M-300, punto kilométrico 29,200, 28802 Alcalá de Henares.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el Estudio de Impacto Ambiental en las dependencias de la Biblioteca de esta de impacto Amojenial en las dependencias de la Britinocea de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, sita en la calle Princesa, número 3, primera planta, 28008 Madrid, y formularse las alegaciones que estimen oportunas, dirigidas al Area de Evaluación Ambiental, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir del siguiente al de la publicación de la presente Resolución.

Madrid, a 17 de abril de 2007.—La Directora General de Calidad Evaluación Ambiental, PDF (Resolución 6756/2004, de 15 de julio), la Jefa de Área de Evaluación Ambiental, Alicia Izquierdo

(02/8.471/07)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Resolución de 17 de mayo de 2007, de la Secretaría General Técni-ca de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo relativo al Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar número 3 "La Estación", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Mu-nicipal de Cobeña, promovido por "Promociones Campos Inmobiliaria, Sociedad Anónima

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celeorada el día 24 de abril de 2007, examinó el expediente relativo al Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar número 3 "La Estación", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cobeña, promovido por "Promociones Campos Inmobiliaria, Sociedad Anónima" (Procainsa), del siguiente tenor literal:

«En virtud del contenido del informe técnico-jurídico, de fe-cha 16 de abril de 2007, emitido por la Dirección General de Urba-

BD

VALORACIONES

DE

43

B.O.C.M. Núm. 144

MARTES 19 DE JUNIO DE 2007

nismo y Planificación Regional de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y demás informes obrantes en el expediente, y aceptando la propuesta formulada por dicha Dirección General, de fecha 16 de abril de 2007, elevada a su consideración, la Comisión de Urbanismo de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ACORDÓ

Primero

Aprobar inicialmente el Plan Parcial del SAU-3 "La Estación", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cobeña, con las condiciones que para su desarrollo se establecen en los informas la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 16 de enero de 2006 (relativo al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid), y de fecha 17 de agosto de 2005 (relativo al Decreto 78/1999), por el que se regula el régimen de protección de la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid), así como en los informes emitidos por el Canal de Isabel III, de fecha 19 de mayo de 2005; por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, de fecha 26 de abril de 2005; por la Dirección General de Patrimonio Histórico, de fecha 2 de junio de 2006, y por la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 10 de noviembre de 2005, que obran en el expediente.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA CO-MUNIDAD DE MADRID.»

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado Plan Parcial se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público a los efectos oportunos, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo autre el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 17 de mayo de 2007.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución 3314/2005, de 10 de febrero), la Subdirectora General de Legislación, Recursos y Coordinación Jurídica, María Isabel Jimeno Almorox.

(02/8.580/07)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Resolución de 23 de mayo de 2007, de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace pública la adjudicación del contrato: «Adjudicación mediante concurso de parcelas de uso residencial e industrial en diversos sectores de Madrid-Capital: Parcela situada en la calle Virgen del Lluc, número 49; parcela XIII, finca número 13 de la Unidad de Ejecución del APE 19.07, "La Cuqueña"; parcela situada en el polígono "Almacenes Fuencarral", y parcela situada entre las calles Hermanos García Noblejas, Nicolás Salmerón, Villaescusa, Paredes de Nava y terrenos del Canal de Isabel II».

- 1. Entidad adjudicadora:
- a) Organismo: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- b) Dependencia que tramita el expediente: Contratación.
- c) Número de expediente: 13-C/07.
- Objeto del contrato:
- a) Tipo de contrato: Concurso.
- b) Descripción del objeto: «Adjudicación mediante concurso de parcelas de uso residencial e industrial en diversos sectores

de Madrid-Capital: Parcela situada en la calle Virgen del Lluc, número 49; parcela XIII, finca número 13 de la Unidad de Ejecución del APE 19.07, "La Cuqueña"; parcela situada en el polígono "Almacenes Fuencarral", y parcela situada entre las calles Hermanos García Noblejas, Nicolás Salmerón, Villaescusa, Paredes de Nava y terrenos del Canal de Isabel II».

c) Lotes:

ACUERDO

- Lote número 1: Parcela situada en la calle Virgen del Lluc, número 49.
- Lote número 2: Parcela XIII. Finca número 13 de la Unidad de Ejecución del APE 19.07, "La Cuqueña".
- Lote número 3: Parcela situada en el polígono "Almacenes Fuencarral".
- Lote número 4: Parcela situada entre las calles Hermanos García Noblejas, Nicolás Salmerón, Villaescusa, Paredes de Nava y terrenos del Canal de Isabel II.
- d) Boletín o Diario Oficial y fecha de publicación del anuncio de licitación: BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MA-DRID de 21 de marzo de 2007.
- 3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:
- a) Tramitación: Ordinaria.
- b) Procedimiento: Abierto.
- c) Forma: Concurso.
- 4. Presupuestos base de licitación:
- Precio mínimo de referencia de la parcela situada en la calle Virgen del Lluc, número 49: 763.452 euros (más IVA).
- Precio mínimo de referencia de la parcela XIII, finca número 13 de la Unidad de Ejecución del APE 19.07, "La Cuqueña": 1.368.637,52 curos (más IVA).
- Precio mínimo de referencia de la parcela situada en el polígono "Almacenes Fuencarral": 1.111.699 euros (más IVA).
- Precio mínimo de referencia de la parcela situada entre las calles Hermanos García Noblejas, Nicolás Salmerón, Villaescusa, Paredes de Nava y terrenos del Canal de Isabel II: 3.430.057,54 euros (más IVA).
- 5. Adjudicación:
- a) Fecha: 18 de mayo de 2007.
- b) Contratistas e importe de adjudicación:
 - Lote número 1: Parcela situada en la calle Virgen del Lluc, número 49.
 - Adjudicataria: "Landa Proyectos y Edificaciones, Sociedad Limitada".
 - Precio adjudicación: 912.000 euros.
 - Lote número 2: Parcela XIII, finca número 13 de la Unidad de Ejecución del APE 19.07, "La Cuqueña", declarado desierto por falta de licitadores según Orden del día 18 de mayo de 2007.
 - Lote número 3: Parcela situada en el polígono "Almacenes Fuencarral".
 - Adjudicataria: "Rutherford Española, Sociedad Anónima". Precio adjudicación: 1.300.000 euros.
 - Lote número 4: Parcela situada en el polígono "Almacenes Fuencarral".
 - Adjudicataria: "Larcovi, Sociedad Anónima Laboral". Precio adjudicación: 5.444.445 euros.

Hágase público para general conocimiento.

Madrid, a 23 de mayo de 2007.—El Secretario General Técnico, PD (Resolución 3314/2005, de 10 de febrero), la Subdirectora General de Programación Económico-Administrativa, Cristina Mata García de Casasola.

(03/13.726/07)

BD

VALORACIONES

DE

TITUTO

SZ

ACUERDO

B.O.C.M. Núm. 151

MIÉRCOLES 27 DE JUNIO DE 2007

Pág. 53

Lo que se hace público para que pueda ser examinada la documentación de la solicitud de Autorización Ambiental Integrada en las dependencias de la biblioteca de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, sitas en la calle Princesa, número 3, primera planta, 28008 Madrid, y en las dependencias del Ayuntamiento de Pinto, y formularse las alegaciones que estimen oportunas, dirigidas al Área de Evaluación Ambiental, en el plazo de treinta días, contados a partir del siguiente al de la publicación de la presente Resolución.

Madrid, a 18 de abril de 2007.—La Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental, PDF (Resolución 6756/2004, de 15 de julio), la Jefa del Área de Evaluación Ambiental, Alicia Izquierdo Sanz.

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Corrección de errores de la Resolución de 17 de mayo de 2007, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo relativo al Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suclo Apto para Urbanizar número 3 "La Estación", de las Normas Subsidiarias de Plancamiento Municipal de Cobeña, promovido por "Promociones Campos Immobiliaria, Sociedad Anónima" (PROCAINSA) (Ac. 91/2007).

Apreciado error tipográfico en la publicación de la citada Resolución en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 144, correspondiente al día 19 de junio de 2007, páginas 42 y 43 (número de inserción 02/8.580/07), se procede a su corrección en los siguientes términos:

En la página 43, primera columna, apartado primero: donde dice: "Aprobar inicialmente el Plan Parcial del SAU-3..."; debe decir: "Aprobar definitivamente el Plan Parcial del SAU-3...".

(03/16.211/07)

Consejería de Sanidad y Consumo

Notificación de 6 de junio de 2007, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad y Consuno, por la que se procede a la publicación de la Orden 596/2007, de 11 de abril, de la Consejería de Sanidad y Consuno, por la que se desestima el recurso de alzada, interpuesto por don José M. Benavente González, en nombre y representación de "Afro Caribe Beauty Center, Sociedad Limitada", contra la Resolución de la Dirección General de Farmacia y Productos Sanitarios de fecha 3 de enero de 2006.

Intentada por dos veces sin efecto la práctica de la notificación en el domicilio señalado al efecto por el destinatario de la Orden 596/2007, de 11 de abril, de la Consejería de Sanidad y Consumo, por la que se desestima el recurso de alzada interpuesto por don José M. Benavente Gonzalez, en nombre y representación de "Afro Caribe Beauty Center, Sociedad Limitada", contra la Resolución de la Dirección General de Farmacia y Productos Sanitarios de fecha 3 de enero de 2006, se procede a ordenar su publicación en el BOLETTO OFICIAL DE LA CO-MUNIDAD DE MADRID, así como su inserción en el tablón de edictos del Ayuntamiento que corresponda, a los efectos de lo previsto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

De conformidad con el artículo 61 del mismo texto legal, en evitación de cualquier posible lesión que de la publicación integra de la citada Orden pudiera derivarse para los derechos e intereses legítimos del interesado, se significa que el original del acto que se notifica puede ser retirado, previa acreditación de su identidad mediante cualquier medio válido de los admitidos por muestro ordenamiento jurídico, en las dependencias de la Sección de Recursos de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad y Consumo, sita en la calle Aduana, número 29, printera planta, de lunes a viernes, de nuevo a catorres horas.

Contra dicha Orden, que agota la vía administrativa, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del presente anuncio, a tenor de lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. todo ello sin perjuicio de poder ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

En Madrid, a 6 de junio de 2007.—La Secretaría General Técnica (firmado).

(03/15.635/07

Consejería de Sanidad y Consumo

Notificación de 8 de junio de 2007, de la Secretaría General Técnica, por la que se procede a la publicación de la Orden del Consejero de Sanidad y Consumo, por la que se resuelve el procedimiento de responsabilidad patrimonial.

Intentada por dos veces la notificación en el domicilio de su destinatario, mediante carta certificada acompañada de aviso de recibo, de la Orden 243/2007, de 26 de febrero, del Consejero de Sanidad y Consumo, por la que se resuelve la reclamación de responsabilidad patrimonial número 67/06-RP formulada por don Antonio Martín Guerrero, no ha sido posible su práctica por causas no imputables a la Administración.

la Administración.

Por ello, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 5, del artículo 59, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Juridico de lus Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como su inserción en el tablón de edictos del Ayuntamiento correspondiente.

De conformidad con el artículo 61 del mismo texto legal, en evita-

De conformidad con el artículo 61 del mismo texto legal, en evitación de cualquier posible lesión que de la publicación íntegra de la citada Orden pudiera derivarse para los derechos e intereses legitimos del interesado, se significa que el texto íntegro del acto que se notifica se encuentra a su disposición, previa acreditación de su identidad o de la representación conferida mediante cualquier medio válido de los admitidos por nuestro ordenamiento jurídico, durante el plazo de diez días hábiles a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio, en las dependencias de la Sección de Responsabilidad Patrimon, sita en la calle Aduana, número 29, primera planta, en el horario comprendido entre las nueve y las catorce, de lunes a viernes.

comprendido entre las nueve y las catorce, de lunes a viernes.

La Orden objeto de la presente notificación pone fin a la vía administrativa y contra la misma cabe interponer potestativamente recurso de reposición, en el plazo de un mes, ante el Consejero de Sanidad y Consumo, o ser impugnada directamente ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo competente si la cuantía no excede de 30,050 euros, o ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en caso contrario, en el plazo de dos meses, ambos plazos contados a partir del día siguiente al de su comparecencia o, en su easo, una vez finalizado el plazo señalado al efecto sin que se haya producido la misma, a tenor de lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de poder ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

En Madrid, a 8 de junio de 2007.—El Secretario General Técnico (firmado).

(03/15.634/07)

Consejería de Sanidad y Consumo

HOSPITAL GENERAL UNIVERSITARIO "GREGORIO MARAÑON"

Resolución de 18 de junio de 2007, de la Gerencia del Hospital General Universitario "Gregorio Marañón", por la que se anuncia concurso (procedimiento abierto) para la contratación del servicio con destino al Hospital General Universitario "Gregorio Marañón".





ACUERDO

Pág. 68

VIERNES 26 DE OCTUBRE DE 2007

B.O.C.M. Núm. 255

- En la página 30, en el último párrafo, la referencia que se hace a las Normas Subsidiarias debe omitirse.
- En la página 37, en el punto 6.1, en el segundo párrafo, debe sustituirse la referencia a la "disposición adicional sexta de la LSCM", por "disposición transitoria sexta de la LSCM". En esta misma página, en la última línea del párrafo tercero los 21.220,46 m²ch/m²s referidos del "Tipo 2-1.0", debe de corregirse a "Tipo 2-2.0".
- rregirse a "170 2-2".
 En la página 40, en el cuadro que detalla las cesiones locales, se refleja un total de "22.017,02 m²s", sin que en el mismo se hayan señalado los "144 m²s" destinados a redes de infraestructuras eléctricas, cantidad que debe ser incluida para que la suma obtenga la cantidad señalada.
- En la red viaria se proponen tres tramos de calle con un ancho de calzada inferior a 7 metros, que deberán ser modificados para alcanzar dicha sección.
- Se deberá incorporar en su texto como cargas de urbaniza-ción las estipuladas en el convenio suscrito con el Canal de Isabel II para la UE-23, correspondientes a 618.917,62 euros para abastecimiento y depuración de agua y 145.621,76 euros para saneamiento.

Tercero.-Abrir el trámite de información pública mediante la inserción de anuncios en el Bolletin OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MARRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia, así como notificación personal a los propietarios incluidos en el ámbito de la UE-23 durante el plazo mínimo de un mes, para expo-sición del expediente y, en su caso, deducción de alegaciones por cualquier interesado.

Arganda del Rey, a 15 de octubre de 2007.—El concejal-delegado de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Alejandro Daganzo García.

(02/15.776/07)

CABANILLAS DE LA SIERRA

RÉGIMEN ECONÓMICO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de octubre de 2007, acordó la aprobación inicial del expediente de concesión de suplemento de crédito financiado con cargo al remanente líquido de tesorería, con el siguiente resumen por capítulos:

ALTAS EN PARTIDAS DE GASTOS

PARTIDA		DESCRIPCIÓN	EUROS
Funcional	Económica Cap. Art. Concepto		
1	21000	Reparaciones, mant. y conserv.	30.000
1	34000	Gastos financieros	500
4	22609	Gastos culturales	5.000
4	61100	Obras varias	10.000
		Total gastos	45.500

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.1 por remisión del 177.2 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a exposición pública por el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo

En Cabanillas de la Sierra, a 9 de octubre de 2007.-El alcalde, Antonio Olaya Cobos

(03/25.281/07)

CAMPO REAL

RÉGIMEN ECONÓMICO

Por el Pleno Municipal, en sesión de fecha 22 de octubre de 2007, se ha adoptado acuerdo provisional sobre modificación y creación de ordenanzas municipales.

Ordenanzas que se modifican:

- Ordenanza número 1, para la determinación de la cuota tribu-
- taria del impuesto sobre bienes inmuebles.

 Ordenanza número 8, reguladora de la tasa por la utilización de piscinas, instalaciones deportivas y otros servicios análogos. Ordenanzas de nueva creación:
- Ordenanza número 28, reguladora de la tasa por instalación de cajeros automáticos en la vía pública.
 Ordenanza número 29, reguladora de la protección del medio
- ambiente.

- ambiente.

 Ordenanza número 30, reguladora de tráfico, aparcamiento, circulación y seguridad vial.

 Ordenanza número 31, reguladora de la tasa por recogida de vehículos en la vía pública.

 Ordenanza número 32, reguladora de la tasa por ocupación de terrenos de uso público con mesas, sillas, tribunas, tablados y otros elementos análogos con finalidad lucrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1 del Real De-creto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el tex-to refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se ex-pone al público y a los interesados a los que se refiere el artículo 18. del citado texto, para que durante el plazo de treinta días hábiles puedan ser examinados los expedientes y presentar las reclamacio-

nes que se estimen oportunas. En el supuesto de no presentarse reclamaciones el acuerdo provisional se entenderá definitivamente aprobado, según lo dispuesto en el artículo 17.3 del citado texto.

Campo Real, a 23 de octubre de 2007.-La alcaldesa (firmado). (03/26.199/07)

COBEÑA

URBANISMO

Primero.-Por la Comisión de Urbanismo de la Secretaría Gene Primero.—Por la Comisión de Urbanismo de la Secteria Gene-ral Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, con fecha 24 de abril de 2007, se adoptó acuerdo relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial del SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cobeña, publicándose en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, número 144, de fecha 19 de junio de 2007, y posterior subsanación de errores en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 151, de fecha 27 de junio de 2007.

Segundo.—En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 66 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislación urbanística concordante, mediante el presente se hacen públicas las normas urbanísticas que afectan a dicho Plan Par-cial, integrada por los documentos siguientes:

- Normas Urbanísticas que regulan el SAU-3.
- Anexo I. Ficha de condiciones de desarrollo del Sector
 - Anexo III. Ficha resumen de las características del Plan Parcial.

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. Objeto, naturaleza y características.

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del SAU-3, "La Estación", delimitado como tal en las Normas Subsidiarias de Cobeña modificadas en 1999, que remi-ten su desarrollo a planeamiento parcial posterior.
- La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 1.º del capítulo IV del título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)





B.O.C.M. Núm. 255

VIERNES 26 DE OCTUBRE DE 2007

Pág. 69

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del sector delimitado y de las redes públicas adscritas e incluidas en el mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de de-sarrollo, de las Normas Subsidiarias de Cobeña modificadas en 1999.
- Es ejecutivo una vez que se publique en el BOLETÍN OFI-CIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.
- Ámbito de aplicación.--El presente Plan Parcial es aplicación exclusiva sobre el suelo apto para urbanizar del SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidirias modificadas en 1999 de Cobeña, delimitado por las mismas como una única Unidad de Ejecución y Área de Reparto a efectos de equidistribución.

 Art. 3. Vigencia.

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publica-ción de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- Su vigencia será indefinida, en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, que afecte a sus condiciones de ordenación pormenorizada o varíe de forma sustancial su ámbito y estructura, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia por circunstancias o condiciones previstas en la legislación urbanística vigente
- Art. 4. Efectos Este Plan Parcial de Ordenación, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.
 - a) Publicidad.—Cualquier particular o entidad tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los proyectos y Estudios de De-talle que, en su caso, lo desarrollen, así como solicitar información por escrito del régimen aplicable a cualquier finca o mbito del mismo.
- b) Obligatoricada.—El Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, respecto al cumplimiento de sus términos y determinaciones, siendo exigible dicho cumplimiento por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- Ejecutividad.-La ejecutividad del Plan Parcial implica que, una vez publicado en el BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el Acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos técnicos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contem-plen, al objeto de soportar la edificación prevista.
- Art. 5. Modificaciones del Plan Parcial. Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una Revisión Formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar las determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades indicadas en los artículos 67 y 69 de la LSCM, siempre que concurran las siguientes circunstancias:
- a) Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior (Normas Subsidiarias modificadas en 1999 de
- Cobeña). b) Que no supongan disminución de zonas verdes o espacios li-
- bres públicos.
 c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el ar-tículo 68 de la LSCM.
- Contenido documental del Plan Parcial.-El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección 1.ª del capítulo IV del título II de la LSCM (artículos 47 a 49, ambos inclusive):
- a) Memoria justificativa y descriptiva de la Ordenación pro-puesta y de su adecuación a las Normas Subsidiarias modifi-cadas en 1999 de Cobeña, y a la LSCM (documento 1.)
- Normas urbanísticas (documento II)
- e) Planos de ordenación (documento III).

- A dichos documentos se les añaden como complementarios:
- Estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 78/1999. de 27 de mayo (Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica) de la Comunidad de Madrid. Estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 170/1998.
- de 1 de octubre (aguas residuales-gestión de las infraestruc-turas de saneamiento).

En todo caso, habiéndose redactado y presentado a tramitación conjunta con el Plan Parcial, el proyecto de urbanización correspon-diente, quedan incluidos en dicho proyecto el estudio específico re-lativo a las infraestructuras de saneamiento, así como los informes preceptivos y las autorizaciones escritas de cada una de las compa-ñías suministradoras respecto a la capacidad y garantía de abastecimiento de los distintos servicios.

Art. 7. Normas de interpretación.

- a) Las determinaciones del presente Plan Parcial, tanto gráficas Las occentinaciones del presente riain ratio, tatto giantesis como escritas, se interpretarán teniendo en cuenta, tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, como la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social y económica del momento en que se hayan de materializar. Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala.
- Si se nerali contradicciones entre plantos de intereste escasa, se estará a lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor). Si surgieran contradicciones entre las superficies medidas sobre plano y las reales (in situ) prevalecerán estas últimas, aplicándose coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta.
- Si apareciese alguna contradicción entre las propuestas y de-terminaciones contenidas en los planos de ordenación, las ordenanzas reguladoras y la memoria, se considerará que los planos de ordenación y las ordenanzas prevalecen sobre la nemoria.
- Por último y con carácter general en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudiera ser detectado, respecto a determinaciones propias del presente Plan Parcial, o en relación con la aplicación del plapresente Fruit Farcian. O en reaction con in apricación del pia-neamiento general, que, urbanísticamente, le da soporte, pre-valecerá aquella decisión interpretativa de la que resulte me-nor afección ambiental y/o paisajística, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionalmente aceptados y un ma-yor beneficio social o colectivo.
- Art. 8. Afecciones y normativa complementaria.—En todas aquellas cuestiones no reguladas directamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias vigentes de Cobeña sobre dichos aspectos.

Terminología

Art. 9. Definiciones y conceptos —Con carácter general, el Plan Parcial trata de emplear las mismas definiciones y conceptos contenidos en las Normas Subsidiarias vigentes. En todo caso, si apareciesen conceptos complementarios a los anteriores se habrán de entender en el contexto general de los mismos, sin que ello suponga contradicciones esenciales a su contenido.

En cuanto a la terminología referida a la LSCM, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se vienen interpretando de manera usual en la redacción de planes urbanisti-cos en la Comunidad de Madrid.

Capítulo 3

Régimen urbanístico del suelo

- Art. 10. Calificación del suelo.- El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del ámbito según las siguientes zonas de ordenanza
 - Residencial unifamiliar (RU).
 - Residencial colectiva (MB).
 - Terciario comercial (TC).
 - Espacios libres de uso y dominio público (EL. PB). Equipamientos públicos (EQ. PB).

 - Red viaria (RV)
 - Centros de transformación (CT).





VALORACIONES

Pág. 70 VIERNES 26 DE OCTUBRE DE 2007 B.O.C.M. Núm. 255

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los aprovechamientos que se derivan de su aplicación, según se detalla en el capítulo 7 (ordenanzas particulares de cada zona).

Art. 11. Redes públicas.

- a) Constituyen las redes públicas, según define el artículo 36 de la LSCM, el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos, servicios públicos que se rela-cionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.
- Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas
- Espacios libres de uso y dominio público (EL. PB).
- Equipamientos públicos (EQ. PB), Red viaria (RV).
- Centros de transformación (CT).

Art. 12. Derechos y cargas.--En función de las determinaciones que para el desarrollo del Sector efectúa el planeamiento de ran-go superior a que se somete (Normas Subsidiarias de Cobeña modi-ficadas en 1999), se señalan las siguientes obligaciones:

- a) De planeamiento y desarrollo:
 - Redacción del Plan Parcial de Ordenación.
 - Redacción del proyecto de urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las redes públicas interiores o adseritas: supramunicipales, generales y locales así como su prolongación hasta las generales de la población con refuerzo de las mismas si ello fuera necesario.
- - Estatutos y bases de actuación de la Junta de Compen-
 - Formación de la misma.
 - Redacción del proyecto de reparcelación o equidistribución interior.
- c) De cesión:
 - Suclo urbanizado correspondiente a las redes públicas interiores y adscritas: supramunicipales, generales y locales, que quedan reguladas por las ordenanzas señaladas en el artículo 11.
 - Suelo urbanizado capaz para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo del Sector (o contraprestación económica por su valor equivalente, si así se conviniese).
- d) De ejecución y otras cargas urbanísticas:
 - Urbanización completa del ámbito y conexión de redes públicas a las generales de la población.
 - Cumplimiento de las condiciones acordadas en los convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento res-pecto a financiación de infraestructuras (1999) y recupe-ración de plusvalías (2004), así como de la adenda al convenio entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II respecto a la aportación económica del SAU-3 al abastecimiento de agua y depuración de residuales, que figura en el estudio económico financiero del presente PPO (anexo VII de la memoria).

Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en las Normas Subsidiarias modificadas en 1999, el Sector constituye su propia área de reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el apro ento lucrativo apropiable por los particulares el 90 por 100

Capítulo 4

Desarrollo del Plan Parcial de Ordenación

Art. 13. Condicionex generales para su desarrollo

a) La aplicación del Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente normativa urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urba-nización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación se contiene en el correspondiente plano de ordenación,

- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada, mediante la constitución de la correspondiente junta de compensación a formar por los titulares de suelo del Sector.
- Art. 14. Planeamiento y proyectos de desarrollo
- a) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, los siguientes:
 - Proyecto de urbanización. Proyectos de edificación.
 - Y, en su caso, Estudios de Detalle y proyectos de parcelación.

Todos ellos tendrán el contenido exigido por la legislación vigente que les sea de aplicación en su momento.

Art. 15. Condiciones de actuación y ejecución

- Programación temporal. Las obras de urbanización completa del Sector serán llevadas a cabo en un plazo no superior a cuatro años a contar desde la aprobación del proyecto de re-parcelación, solicitando, al efecto, al Ayuntamiento la recepción de las obras y dando comienzo el plazo de garantía de un año desde dicha recepción.
- Garantías. Las garantías para la ejecución de la urbanización serán del 10 por 100 del presupuesto de ejecución material previsto en el correspondiente proyecto de urbanización, o del 100 por 100 de las obras pendientes de realización, en
- caso de simultanearse urbanización y edificación. Deberes de cesión de suelos urbanizados al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid. Comprenden los terrenos urbaniza-dos señalados respectivamente como redes públicas generales y locales y supramunicipales. Serán, asimismo, de cesión al Ayuntamiento aquellos aptos para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento total del ámbito (o su compensación económica si así se conviniera).
- Conservación de la urbanización. Una vez producida la re-cepción definitiva de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales correspon-dientes. Hasta ese momento la conservación será a cargo de la Junta de Compensación, o de la entidad urbanística cola-boradora de conservación a formar, en su caso.
- Derecho a edificar. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el proyecto de urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento en función de las obras de urbanización que falten por ejecutar para que las parcelas adquieran la condición de "solar".
- Otras condiciones. En lo referente al vertido de aguas residuales y de acuerdo con el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo (10 de noviembre de 2005), los vertidos correspondientes al SAU-3 no se incorporarán a la EDAR existente mientras no se ponga en marcha la modifi-cación/ampliación de la misma, que, asimismo, incluya un sistema de reducción de fósforo, a fin de completar adecuadamente el proceso de depuración.

Respecto al posible hallazgo de restos arqueológicos y de acuerdo a lo indicado por la Dirección General de Patrimonio Histórico en su Informe de fecha 2 de junio de 2006, se llevará a cabo un control arqueológico de los movimientos de tierras. En caso de aparecer restos se procederá a la paraliza-ción de las obras en la zona afectada, su balizamiento y la re-misión del correspondiente informe a la Dirección General de Patrimonio Histórico. A la vista del informe la Dirección Ge-neral resolverá las actuaciones arqueológicas a realizar en una segunda fase. En caso de la aparición de restos arqueoló-gicos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el artículo 43.2 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, del Patrimonio Histórico de la Conidad de Madrid.





B.O.C.M. Núm. 255

VIERNES 26 DE OCTUBRE DE 2007

Pág. 71

Capítulo 5

Normas de urbanización

Art. 16. Normativa de aplicación.—Será de aplicación, con carácter general, la normativa definida en las vigentes Normas Subsidiarias de Cobeña.

Art. 17. Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.-Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores al ámbito, así como su conexión a las generales de la población, serán a cargo de la Junta de Compensación formada por los titulares de suelo delimitado y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:

- Vialidad. Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo para servicios¹.
- Saneamiento. Colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas.
- Suministro de agua. Distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios
- Suministro de energía eléctrica incluidas conducción, distribución, alumbrado público y CT y de mando.
- Jardineria y arbolado, así como mobiliario urbano en jardines y zonas verdes
- Los movimientos de tierra implicación el control arqueológico indicado en el artículo 15.1).

Asimismo, serán a cargo de la Junta de Compensación:

- Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por re sultar incompatibles con este.
- Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas
- El coste de la redacción técnica del Plan Parcial y proyecto de urbanización, los anuncios preceptivos en la tramitación ad-ministrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización y las tasas municipales correspondientes.
- Los gastos de reparcelación y de gestión del sistema de ejecu ción.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- Las aportaciones económicas referentes a los convenios se-ñalados en el artículo 12.d) de las presentes Normas Urbanís-

Art. 18. Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.—Se recogen en el anexo normativo, "Condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización", que forma parte integrante de esta normativa urbanística. No obstante, se po-drán adoptar otras condiciones de cálculo en el proyecto de urbanización, de tramitación conjunta con el presente Plan Parcial, siem-pre que queden suficientemente justificadas. En todo caso, serán de obligado cumplimiento las determinaciones derivadas de los infor-mes sectoriales¹, emitidos por los siguientes organismos:

- Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid (6 de mayo de 2005).
- Canal de Isabel II (23 de septiembre de 2005).
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (24 de enero de 2006).
- Confederación Hidrográfica del Tajo (27 de julio de 2005).
- Dirección General de Patrimonio Histórico (19 de junio

(Las condiciones específicas más relevantes quedan recogidas en ordenanzas y en el anexo normativo a que se alude.)

Capítulo 6

Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 19. En todo aquello que de forma específica no quede regulado en estas Normas Urbanísticas será de aplicación la normativa definida sobre estos conceptos en las Normas Subsidiarias de Co-beña y su modificación de 1999.

Capitulo 7

Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 20. Generalidades.—Las ordenanzas particulares de cada cona, desarrolladas en el presente capítulo, regulan junto con las anormas generales de edificación y usos, las determinaciones a que se deben ajustar, según su localización, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial señala ocho zonas de ordenación porme-norizada cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación. Las zonas son las siguientes:

- Residencial unifamiliar (RU). Residencial colectiva (MB).
- 1
- Terciario comercial (TC). Espacios libres de uso y dominio público (EL. PB).
- Equipamientos públicos (EQ. PB). Red viaria (RV).
- Centros de transformación (CT).
- Art. 21. Zona I.—Residencial unifamiliar (RU):
- Definición. La ordenanza es de aplicación a las manzanas si-tuadas en la banda Noroeste del Sector servidas por viarios Estetuadas en la banta Vortese de la Sector servidas por monos Laste-Oeste adaptados, en la mayor medida posible, a las pendientes natu-rales. La ordenanza se corresponde a la 3 grado 1.º de las Normas Urbantísticas de las Normas Subsidiarias vigentes en Cobeña, excep-to en lo que se refiere a la parcela mínima y la edificabilidad, que será la derivada de la ordenación pormenorizada del presente Plan
- Localización. Manzanas RU1, RU2, RU3 y RU4 señaladas en el plano P-01 de zonificación.
- Tipologías:
- Vivienda unifamiliar pareada o en hilera. Conjuntos de viviendas agrupadas, que compartan elementos comunes superficiales (jardines, piscinas y otras zonas comunes) o subterránços (garajes).
- Alineaciones y rasantes. Quedan señaladas en los planos de
- Parcela mínima. A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 250 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que permita la ins-cripción de un círculo de 6 metros de diámetro.

Esta superficie nunima podrá ser totalmente privada o estar for-mada por una parte privativa y otra, con carácter de participación proindivisa en zonas comunes del conjunto, si se opta por esta nio-dalidad de ordenación, no siendo la parte privativa menor de 180 metros cuadrados.

- Frente mínimo de fachada. Será de 6 metros por cada parce- Frente minimo de facinada. Será de 6 metros por cada parce-la, ya sea en tipología en fila o pareada en parcela mínima privada de 250 metros cuadrados, o formando conjuntos de viviendas agrupadas con espacios comunes proindivisos.

 7. Ocupación máxima. La superficie máxima de ocupación en
- planta sobre rasante será del 60 por 100 de la superficie total neta asignada a cada vivienda.
- Edificabilidad máxima. La superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,7977 m²c/m², no computando a efectos urba-nísticos la superficie construida bajo rasante, ni la situada bajo la cubierta aunque su uso sea vividero. La edificabilidad computable se medirá sobre la superficie total de la parcela asignada, ya sea esta totalmente privatizada, o compuesta por una parte privada y otra proindivisa para uso de zonas comunes de los conjuntos edificados. 9. Altura máxima y número de plantas:

 - Altura máxima a cornisa: 7 metros.
 - Altura máxima a cumbrera: 3,60 metros, a contar desde la
 - cara superior del último forjado. Número de plantas máximo s/rasante
 - B+1+BC (dos plantas + bajo cubierta).





Dichos informes se adjuntan en el anexo XI de la memoria del presente Plan

Pág. 72

VIERNES 26 DE OCTUBRE DE 2007

B.O.C.M. Núm. 255

- 10. Retranqueos mínimos:
- A alineación oficial de calle: 4 metros.
- Resto de linderos: 2 metros (se permite adosamiento a uno o ambos linderos en promoción conjunta o con acuerdo entre partes).
- 11. Condiciones complementarias. Longitud máxima de filas: 70 metros.

Cada fila o hilera o, en su caso cada conjunto, tendrá un tratamiento arquitectónico homogéneo.

El número máximo de viviendas por manzana es el siguiente:

Manzana	Número de viviendas	
RUI	18	
RU2	48	
RU3	34	
RU4	26	
Total	126	

12. Otras condiciones. Para aquellas determinaciones que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente artículo 21, regirán las condiciones de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias

de Cobeña correspondientes a la ordenanza 3 grado 1.º

Las edificaciones situadas en las manzanas RU1 y RU2 en su zona Norte más cercana a la M-103, adoptarán en su diseño las me-didas de protección acústica, según recomendaciones del estudio re-lativo al cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo (Régimen de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid) que, como anexo, acompaña al presente Plan Parcial.

- Condiciones de aparcamiento. En cada manzana se dispondrá en el interior de la misma 1,5 plazas de aparcamiento (sobre o bajo rasante) por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción de cualquier uso.
 - Condiciones de uso:
- Uso predominante: residencial en vivienda unifamiliar.
- Usos compatibles: despachos profesionales vinculados a la viviendas. Dotacional.
- Art. 22. Zona 2.—Residencial colectiva (MB):
- Definición. Corresponde a las manzanas MB/VL1, MB/VL2. MB/VPJ, situadas con fachada al camino del Barco, en que se loca-lizan minibloques destinados a vivienda colectiva libre (VL) y pro-tegida (VP). La ordenanza se corresponde con la 6 grado 1.º de las Normas Subsidiarias vigentes, excepto en lo que se refiere a edifica-bilidad, que será la derivada de la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.
- Ámbito y número de viviendas. La aplicación de la presente ordenanza se refiere a las manzanas (MB) señaladas en el plano de zonificación en cada una de las cuales el número de viviendas a construir y su régimen será el siguiente:

Manzana	Nº de viviendas	Régimen
MB/VL1	99	Vivienda libre
MB/VL2	75	Vivienda libre
2MB/VP1	76	Vivienda con algún tipo de protección pública
TOTAL	250	

- Tipologías. Conjuntos de minibloques de cuatro plantas (B + 3) que, a su vez, comparten elementos superficiales (jardines, piscinas y otras zonas comunes) o subterráneos (garajes y servi-cios comunes) en régimen proindiviso.
- Alineaciones y rasantes. Las alineaciones y rasantes oficiales de fachada quedan definidas por la red viaria pública que conforma las manzanas (MB) que constituyen el ámbito de la ordenanza.

- Parcela mínima. A efectos de divisiones o segregaciones posibles a efectuar en las manzanas señaladas en los planos de ordena-ción, la parcela mínima adserita reunirá las siguientes condiciones:
 - Superficie: la superficie mínima de parcela adscrita será de 600 metros cuadrados.
 - Forma de la parcela: su forma será tal que permita la inscrip-ción de un círculo de 20 metros de diámetro mínimo.
 - Frente mínimo a vía pública: 20 metros.
- 6. Ocupación máxima. La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 50 por 100 de la superficie total de la parcela o manzana adscrita.
- Edificabilidad máxima. La superficie máxima edificable sobre rasante será de 1.20 m²/m². no computando a efectos de edifica-bilidad la superficie bajo rasante. Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela o manzana adscrita.
 - 8. Altura máxima y número de plantas:
- Altura máxima a cornisa: 12.50 metros
- Número de plantas máximo s/rasante: B + 3 + BC.
- 9. Retranqueos respecto a linderos de otras zonas con distinta nza: 3 metros o 1/3 de la altura total del bloque si tiene huecos de fachada.

En parcelas con la misma ordenanza se permite el adosamiento a lindero lateral común sin que se rebasen los 70 metros de fachada

10. Condiciones complementarias. Longitud máxima de fachada: 70 metros

Cada conjunto tendrá un tratamiento homogéneo, desarrollándo-se en un solo proyecto arquitectónico.

- 11. Otras condiciones. Las viviendas sometidas a algún tipo de protección pública se ajustarán, además de a las determinaciones de la presente ordenanza, a las correspondientes a la legislación oficial que le sea de aplicación en su momento.
- 12. Condiciones de aparcamiento. En el interior de cada manza-na o parcela adscrita al conjunto de viviendas se dispondrá de, al menos, 1.5 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos o frac-ción de cualquier uso en superficie o en posición bajo rasante.
- 13. Condiciones de uso:
- Uso predominante: residencial,
- Usos compatibles: uso público comercial en planta baja (categoría 2.º) y uso dotacional categoría 1.º

 Art. 23. Zona 3.—Terciario comercial (TC):
- Definición. Corresponde a la parcela reservada en la ordenación para dotar al ámbito y su entorno de un centro comercial de ba-rrio de mediano tamaño. (TC1). La ordenanza es similar a la 7 de las Normas Subsidiarias vigentes. En todo lo no especificado en la pre-sente ordenanza, regirá lo indicado en la aludida ordenanza 7 de las Normas Subsidiarias vigentes.
- Localización. Manzana (TC1) señalada en los planos de or-
- Tipologías. Compacta con predominio de plantas a nivel de fácil acceso al usuario
- 4. Alineaciones y rasantes. Quedan señaladas en los planos de ordenación.
- Parcela mínima. A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 6 metros de diámetro.
- 6. Frente mínimo de fachada. El frente mínimo de fachada a vía pública será de 6 metros
- 7. Ocupación máxima de parcela:
- Sobre rasante: 50 por 100. Bajo rasante: 100 por 100 de la superficie de parcela o man-

No serán computables como ocupación, ni como superficie construida, aquellos espacios libres, o patios interiores, que pudieran es tur cubiertos, a efectos de protección de la lluvia o del sol, con ele



VALORACIONES

DE

B.O.C.M. Núm. 255

VIERNES 26 DE OCTUBRE DE 2007

Pag. 73

mentos translúcidos y estructuras ligeras, que permitan, no obstante, ventilación adecuada

Edificabilidad máxima: sobre rasante: 0.5 m²/m²

La edificabilidad bajo rasante quedará limitada por la ocupación máxima senalada y el número de sótanos máximos a construir (2). Esta edificabilidad no será computable a efectos urbanisticos siem-pre que su uso sea el de garaje, instalaciones del edificio y almacenes y servicios ligados al uso comercial.

- 9. Altura máxima y número de planta
- Altura máxima a cornisa: 6.90 metros.
- Número de plantas máximo s/rasante: B + 1 (dos plantas).
- Número de plantas máximo b/rasante: dos.

Sobre la altura máxima a comisa se permiten instalaciones pro pias de la edificación (torres de refrigeración, chimeneas, eteétera), que no computarán a efectos de aprovechamientos urbanísticos, pudiendo ser la cubierta, en caso de proyectarse plana, visitable y utilizable, con diseño adecuado, para su uso público.

10. Retranqueos y posición de la edificación. Las fachadas de la edificación podrán situarse en la afineación oficial a vía pública.

La distancia entre bloques de edificación, situados en parcelas in-dependientes, no será inferior a 6 metros, pudiendo adosarse las edi-ficaciones y anularse dicha separación, si existe acuerdo entre pro-piedades colindantes debidamente protocolizado o, en caso de presentarse a tramitación, un proyecto conjunto de las parcelas.

- Otras condiciones. Aquellos elementos relativos a anun-cios, marcas comerciales y funciones similares deberán ser inclui-dos en el proyecto de edificación objeto de licencia, no pudiendo sobrepasar en altura más de 3 metros la altura máxima a cornisa permitida (6,90 metros).
- Condiciones de aparcamiento. Dentro de la parcela adscrita deberá disponerse de dos plazas cada 100 metros cuadrados construidos (en superficie o bajo rasante).
 - Condiciones de uso:
 - Uso predominante: público comercial (comercial, oficinas y hostelero en planta baja o en edificio exclusivo). Usos compatibles: dotacional en edificio exclusivo (catego-
 - ría 3.4)

Art. 24. Zona 4.-Espacios libres de uso y dominio público (EL. PB):

- 1. Definición. Corresponde al suelo libre de edificación que en la ordenación se reserva para ser ajardinada y tratada según su des-tino de zona verde. La ordenanza es similar a la 9 de las Normas Subsidiarias vigentes. En caso de omitirse cualquier condición será de aplicación la ordenanza 9 de las Normas Subsidiarias a que se alude.
- 2. Localización:
- 2.A) Banda paralela a la M-103 entre esta carretera y el viario del Sector euya afección acústica es menor de 55 dba.
 2.B) Plaza prevista en la modificación de las Normas Subsidia-
- rias de Cobeña 1999 como reserva para estación de ferro-
- 2.C) Banda colindante con la M-103 cuya afección acústica es mayor de 55 dba.
- Condiciones de uso:
- Uso principal: libre público con tratamiento ajardinado
- Usos compatibles: quioscos o similares supeditados a licencia municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:
 - Ocupación: 0,5 por 100.
 - Altura máxima: 4 metros
 - Edificabilidad: 0.5 m²/100 m²

Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre, previa concesión del derecho de superficie del suelo público en caso de iniciativas privadas.

Usos prohibidos: depósitos de agua, de gas y otros elementos similares

 Consideraciones específicas. Las condiciones definitivas de utilización del espacio localizado como 2.B) podrán ser fijadas en su momento por la Administración, de acuerdo con su destino funcional. Hasta este momento el suelo tendrá el carácter de parque público.

En todo caso, cuando vayan a realizarse las infraestructuras correspondientes a la implantación del ferrocarril, los proyectos re-ferentes a dicha actuación deberán ser acompañados de los estu-dios acústicos procedentes, donde se señalarán las medidas correctoras necesarias para que se sigan cumpliendo los niveles máximos de inmisión establecidos en la normativa vigente de aplicación.

En la banda de terreno colindante con la M-103 señalada en el apartado 2.C1, además de plantación de arbolado y ajardinamiento se permite la instalación, en su caso, de pantallas acústicas o elementos similares atenuadores del ruido procedente de la carretera (diques de tierra). Su función es de protección viaria y no estancial propiamente dicha.

Cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario o a su zona de protección deberá contar con permiso previo de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transporte e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

Art. 25. Zona 5.—Equipamientos públicos (EQ. PB):

- Definición. Corresponde a la zona destinada a acoger aque-llos equipamientos necesarios al servicio de la población, cuyo sue-lo es de cesión al Ayuntamiento dado su carácter público. En todo lo que no quede recogido en la presente ordenanza será de aplicación la ordenanza 10 de las Normas Subsidiarias.
- Ámbito. Manzanas señaladas en el plano de zonificación como (RGEQ).
- 3. Tipologías. Edificaciones aisladas rodeadas de espacios libres.
- Alineaciones y rasantes. Quedan señaladas en los planos de ordenación.
- Parcela mínima. A efectos de divisiones o segregaciones las 5. Parcela mínima. A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes tendrán una superficie capaz para llevar a cabo el programa del uso específico, que, en cada caso, decida promover el Ayuntamiento y demande la normativa vigente de dicho uso. Ello condicionará, asimismo, la forma de la parcela y su accesibilidad del desenvolves de la condicionará. desde vía pública o espacio libre público.
 - Condiciones de volumen:
 - Ocupación y edificabilidad: se corresponderán con las exigidas por la reglamentación oficial vigente para el uso especí-fico que en su momento el Ayuntamiento decida implantar en función de la demanda social existente.
 - Alturas máximas y número de plantas:
 - · Altura máxima a cornisa: 6,50 metros
 - Número de plantas máximo s/rasante: B + 1.
 Estas alturas y número de plantas podrá incrementarse has ta 10,50 y (B + 2) en los usos asistenciales, sanitarios y do-
- Condiciones de aparcamiento. En cada parcela existirá un número de plazas de aparcamiento no inferior a 1,5 por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción, pudiendo exigirse una dotación mayor en razón del uso específico y la demanda que razonablemente se estime para cada uso.
 - Condiciones de uso
 - Uso genérico: equipamiento público.

No se pormenorizan los tipos de dotación, siendo decisión municipal, la elección del uso específico dentro de la gama posible de equipamientos comunitarios, apreciando la conveniencia de cual-quiera de ellos en función de las condiciones sociales y de interés público en cada momento.

En todo caso, cuando vayan a realizarse en la zona colindante con la Unidad de Ejecución 3 las edificaciones correspondientes a plaza de toros, los proyectos referentes a dicha actuación deberán ser acompañados de los estudios acústicos procedentes, donde se señalarán las medidas correctoras necesarias para que sigan cumpliendo los níveles máximos de inmisión establecidos en la normativa vi-gente de aplicación.



ACUERDO

Pág. 74

VIERNES 26 DE OCTUBRE DE 2007

B.O.C.M. Núm. 255

Art. 26. Zona 6 .- Red viaria (RV):

- 1. Definición. Corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación entre las diferentes manzanas formadas en el ámbito, así como entre este y su entorno próximo. La red viaria, que incluye tanto calzadas y aparcamientos, como aceras para el tránsi-to peatonal, es de carácter general y local y de uso público.
- Consideraciones específicas. En la red viaria solamente se permite la instalación de mobiliario urbano y alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal y cabinas telefónicas.

Cualquier elemento o instalación de los previstos en el párrafo anterior se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación rodada o peatonal, ni el aparcamiento de vehículos previstos en su-

- Art. 27. Zona 7.—Centros de transformación (CT):
- Definición. Se corresponde con las zonas que pudiesen ser necesarias para la distribución de energía eléctrica, según normas de la compañía suministradora.
 Localización. Zonas definidas para este uso en los planos de
- 3. Condiciones particulares. La edificabilidad que pudieran representar los Centros de Transformación no serán computadas a efectos urbanísticos dentro del aprovechamiento total asignado al ámbito. De cara a un menor impacto visual se tenderá a soluciones enterradas o semienterradas.

Madrid, diciembre de 2006.—El promotor (firmado).—Los arquitectos. Manuel Guzmán Flojeras, Juan Guzmán Pastor, Pablo Guzmán Pastor, Pedro Guzmán Pastor.





B.O.C.M. Núm. 255

VIERNES 26 DE OCTUBRE DE 2007

Pág. 75

ANEXO I

FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR



ENTO TIPO	PROVECHAMI ENTO TIPO COEFICIENTE DE	ED	IFICABILIC	DAD	n ^p Máximo viviendas	DENSIDAD MÁXIMA vív/Ha
CON SISTEMAS GENERALES m ¹ /m ¹	EDIFICABILIDAD BRUTA SIN SISTEMAS GENERALES m²/m²	RESIDENCIAL MÍNIMA HONOGENEZADA M2	COMERCIAL MÁXIMA HONOGENEI- ZADA M2	EDIFICABILIDAD MAXIMA HOMOGENEZADA KI		
0,320	0,380	39.662	14.000	53.662	337	20,1

GESTIÓN DEL SUELO			
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa Planeamiento	Privada





Pág. 76

VIERNES 26 DE OCTUBRE DE 2007

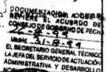
B.O.C.M. Núm. 255

CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR Hoja: 2 SECTOR: LA ESTACIÓN Prioridad SAU-3

OBJETIVOS

Ordenar el espacio urbano reservando suelo para la futura estación de FFCC y su área de actividad.

Proyectar un viario de circunvalación y dos de conexión zonas del ensanche para dar accesibilidad a la estación.



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- Serán vinculantes los viarios estructurantes cont Calificación y Regulación con su sección correspondi
- El viario no estructurante será indicativo
- Los nuevos viarios que proyecte el Plan Parcial minima de 14 m.
- Las dotaciones comerciales se situarán preferentemente entre el núcleo la estación de FFCC.
- Este sector lleva adscritos Sistemas Generales ferroviarios (1,52 ha.) y de equipamiento previsto para plaza de toros municipal (1,12 ha.). (1,12 ha.) Ubicación vinculante -
- Parcela minima unifamiliar adosada 250 m² pudiendo dedicar la totalidad de la edificabilidad residencial a multifamiliar
- Tipología unifamiliar: altura máxima (B+1) 7 metros
- Se deberá prever la creación de franjas revegetadas a lo largo del trazado de la variante que conecta la M-100 con la carretera a Algete (M-

OBSERVACIONES:

- Deberá destinar un mínimo del 20% del total de viviendas acogida a algún régimen de protección.
- La conexión con el ramal entre la M-100 y la M-103 se resolverá mediante un enlace
- La altura máxima de la edificación será de 4 alturas (b+3)
- Utilización del bajo cubierta únicamente en edificios de dos alturas (B+1)
- Los costes de ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada sector corresponderán a los promotores de cada actuación. Asimismo se incluirán el nuevo depósito de agua, acometidas generales y sistemas de depuración (EDAR) necesarios. Los costes de estas instalaciones generales se repartirán de forma proporcional a la edificabilidad de cada sector.
- Este sector, por lindar con el arroyo junto al camino solicitar informe previo a COMUNIDAT DE MADAIDIA CONTENTA DE OBRAS PÚBLICAS, Barco, deberá drográfica 1





Aprobady

5 JUL, 1899

ACUERDO

B.O.C.M. Núm. 255

VIERNES 26 DE OCTUBRE DE 2007

Pág. 77

ANEXO III

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL P.P.O.

Superficie total del ambito	157.817,60
Sueto que genera aprovechamiento	157,817,60
Aprovechamiento (uas/m²)	0,32
Total aprovechamiento (uas)	50.501,63

A Samuel Company of the Company of t	Nº de	sup. Suelo	edif.	edificabilida	coef	aprov	% sobre	% sobre	U _o
USOS LUCRATIVOS	manz.	m ^a	m³/m²	mª constr.	homog	uas	total uss	tot. Suelo	WV
Residencial Unitamikar	1	4.822.60		3,854.70		3.854,70		3,06	18
intensiva (p. Min 250 m²)	2	12.383,10	0.7993	9,905,80	-	9.905.80		7,85	48
(RU)	3	8.911,10	4,7993	7.122.64		7,122,64		5.65	34
	4	6.541,60		5 228,70		5.228,70		4,15	26
tota	ol .	32.668,40	interest	26.111,84		26.111,84	51,71	20,70	126
Residencial Colectiva en	1	8.287,40	1 2000	9.944,88	127	9.944.88		5,25	99
minibloque (vivienda libre)	2	6.307,40	1,2000	7.588.88	- 3	7.568.88		4,00	75
(MB-VL) Total		14.594,80		17.513,76		17.513,76	34,68	9,25	174
total residencial libre		47.263,20		43,625,60		43.625,60	86,39	29,95	300
Terciario comercial (TC)	- 1	2.888,10	0.5000	1,444,05	1.04	1.501.81		1,83	- 6
total terclario comercia	i dien	2.888,10	1	1.444,05	DAME.	1.501,81	2.97	1,83	-meet-
Residencial Coi. en minibloque	1	5.596,90	1,2000	6.716.28	6.0	5.373.02	************	3,55	76
(vivienda protegida) (MB-VP)									
total residencial protegida		5.596,90		6.716,28		5.373,02	10,64	3,55	76
total usos lucrativos		55.748,20	_	51.785,93		50.500,43	100,00	35,32	376

Ord	nº viv.	edific.	sup media
RU	126	26,111,84	297.24
MB-VL	174	17.513,76	100,66
MB-VP	76	6.716,28	88,37
	totales 376	50.341.88	

REDES PUBLICAS	manz	suelo (m²)	%sue.
	UNICIPAL	E	-
Vivienda pública (RSM-VP)	1	3.467.40	2,20
Protección de la carretera (RSM-NF)		13.389.40	8,48
total r. p. Supram	unicipales	16.856,80	10,68
	ERALES		
Equipamiento público (RG-DOT)	1	15.861,00	9.92
Zonas Verdes (RG-ZV) 1		15.250,10	9,86
Red viana estructurante (RG-VIAR:O)		38.585,00	24.46
	Generales	69.496,10	44,04
	CALES		
Zonas Verdet (RL-ZV)		7.776,50	4.93
Red viaria loca (RL-VIARIO)		7.832.00	4,96
total r.	15,608,50	9,89	
total redes pública	101.961,40	84,61	
OTROS SUELOS DE CESIO)N		
Centros de transformación	108.00	0.07	
total sualos de cesi	102.069,40	64,68	

Redes públicas (mº de suelo)		Supramunicipales		Generales		Locales		gention
A - Infraestructuras	A1 Comunicaciones		-			- 07		
	A2 Sociales	13,3°M	6.934,79		10.357,19	8 8		10.357,19
	A3 Energéticas					S		
B - Equipamientos	B1 Zonas Verdes			20°M	10.357.19	≥15°M	7.767.89	18.125,08
	B2 Sociales				- Contraction	-	-	

Ms m² constr / 100 =

Total redes públicas (m² suelo): 62.143,12

REDES PUBLICAS (PLAN PARCIA

Redes públicas (m² de suelo)		Supramunicipales		Generales		Locales		gen+loc	
A - Infraestructuras	A1 Comunicaciones	13,3°M	13.389,40	275000	38.585,00	8			
	A2 Sociales							38.585.00	
	A3 Energéticas							200-1003/2014	
B - Equipamientos	B1 Zonas Verdes			20°M	15.250.10	215°M	7,776,50	23.025.60	
	B2 Sociales				15.661,00	15°M	7.832,00		
C - Servicios	C1 Serv. urbanos							23.493.00	
	C2 Vivienda pública		3,487,40						
	Totales	20°M	16.856,80	70°M	69,486,10	30°M	15.608,50	86.104,60	

Total redes públicas (m³ suelo): 101.961,40

Cobeña, a 6 de septiembre de 2007.-El alcalde en funciones, Ángel Andrés Ginés Cantero.



INSTITUTO DE VALORACIONES

MEMORIA DEL PP



SAU 3- La Estación (Cobeña) P. Parcial.

Informe 3-XI-2006/D.G. Urbanismo

MEMORIA DEL PP

Deficiencias observadas.	Documento Dcbre. 2006 /Corrección de las deficiencias.
Sistema general de espacios libres = FFCC	Corrección en plano P-01.
Superficie y localización ≥ 1.52 Has s/ ficha.	RG. Zonas verdes (FFCC) = 15.226 m ² (RG.ZV)
Reubicación red local de espacios libres $\geq 0,15 \times m^2c$	RL. Zonas verdes = 11.134 m² (RL.ZV)
Red general equipamientos ≥ 0,3 x m²c	Corrección en plano P-01
	$RG.EQ = 15.661,60 \text{ m}^2$
Incremento nº de viviendas respecto a la ficha	Art. 5/4 de la MEMORIA.
(Art. 47.3 L.S.C.M.)	Anexo VI de la MEMORIA.
Evaluación Económica (EEF)	Anexo VII de la Memoria (incluye costes de abastecimiento de agua y
	ampliación EDAR).
	Anexo VIII- Aval del 6% del EEF.
	Anexo IX- Convenio financiación infraestructuras (depósito agua)
Falta Estudio Acústico (D 78/99) y Saneamiento (170/98).	Se aportan como documentos complementarios al P. Parcial.
Condiciones de los Informes Sectoriales.	Se aportan los Informes Sectoriales (Anexo XI de la Memoria)
	En Normas Urbanísticas:
	- D.G. de Patrimonio = Art. 15/f (pág 81); Art. 17 (pié pág).
A.S.	 Confederación Hidrográfica del tajo = Art 15/f (pág. 81).
	- D.G. Carreteras = Art. 24/4; Art. 3/2 (Anexo Condiciones P.
**c	Urbanización).
1	- D.G. Calidad y Evaluación Ambiental = Art 24/4; Art 25/8
viako	- Canal Isabel II = Art. 35 (Anexo Condiciones P. Urbanización)
n kirin	Diciembre 2006. Manuel Guzmán Folgueras.
ment	Mymaine

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:BEA8FC9A-D0DE-4F68-A91C-FE7AD5F90A53-370709 https://sede.ayto-cobena.org

MEMORIA DEL PP

I - MEMORIA



MEMORIA DEL PP

MEMORIA

1) INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1 OBJETO.

El presente Plan Parcial de Ordenación (en adelante P.P.O.) del Sector denominado SAU 3 (La Estación) en las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS 95), modificadas de forma puntual en 1.999, constituye una propuesta de ordenación integral de los terrenos delimitados, regulándose de forma pormenorizada los usos del suelo y las condiciones de urbanización y edificación de los mismos y respetando, en todo caso, las determinaciones de ordenación estructurantes contenidas en las NN.SS vigentes desde 1.995 y su Modificación Puntual aprobada en 1.999.

Asimismo el presente documento incorpora las determinaciones derivadas de los Informes Sectoriales emitidos y subsana las deficiencias señaladas en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 3 de noviembre de 2006.

1.2 PROMOTOR.

El P.P.O. se formula a iniciativa de la Sociedad "PROCAINSA" con domicilio social en la calle Francisco Medrano 4 de Madrid (28020) y C.I.F. número A-7836584.

Esta sociedad ostenta un porcentaje de titularidad de los terrenos delimitados del 67,05%, superior al 50% de los mismos, lo cual le permite formalizar la presente iniciativa en los momentos actuales, a través del sistema de Ejecución de Compensación, en aplicación de

eona 27 FEB 2007 BI

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

los Artículos 104 y 106 de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante L.S.C.M.).

La relación de propietarios, titulares de suelo en el sector, se indica en el apartado 3.7 de esta Memoria y de forma gráfica en el Plano de Información titulado "Estructura de la propiedad del suelo".

Asimismo y en relación con la delimitación del Sector, establecida en sus lindes Noreste y Sur a eje de los caminos existentes, se incluyen 2.309,24 m² correspondientes al 50% de dichos caminos, que aún incluidos en el SAU 3 quedan sustituidos en la propuesta por la cesión de la Red viaria de carácter general y local, cuya superficie es aproximadamente 20 veces mayor (46.046,67 m²).

1.3 PLANEAMIENTO GENERAL.

El Planeamiento de rango superior que da soporte legal al presente planeamiento de desarrollo (P.P.O.) que nos ocupa, lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cobeña aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (NN.SS 95) en fecha 10 de octubre de 1.995 y modificadas mediante Expediente titulado "Modificación Puntual de las NN.SS de Cobeña, ampliación Oeste", aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 26 de Agosto de 1.999 (BOCM de 13 de septiembre de 1.999).

En sus planos de ordenación y ficha de condiciones (incluida como Anexo I de esta Memoria) se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como (con este mismo carácter) los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo la ordenación del Area y consecuentemente el presente Plan Parcial.

5

27 FEB 200BD

MEMORIA DEL PP

Asimismo y en relación con las redes públicas de cesión y otras determinaciones relativas, por ejemplo, al número de unidades de vivienda, el Plan Parcial se adecua a la Ley 9/2001 (L.S.C.M.) actualmente vigente.

1.4 REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.

La redacción del presente P.P.O. debe ajustar sus determinaciones a lo establecido en la vigente L.S.C.M., así como a las correspondientes de carácter estructurante que contienen las NN.SS 95 de Cobeña, modificadas respecto al SAU 3 en 1.999.

Habiendo sido objeto, tanto las NN.SS 95, como su Modificación 1.999, de aprobación definitiva (y siendo por tanto vigentes) con anterioridad a la entrada en vigor de la L.S.C.M. (27 de agosto de 2001), son de aplicación las Disposiciones Transitorias de la misma Primera, Segunda, Tercera y Cuarta.

En función de ello, habrán de tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

D.T.1ª: b) Al suelo apto para urbanizar se le aplicará el régimen establecido en la L.S.C.M. para el suelo urbanizable sectorizado.

D.T.2a: Será de aplicación directa la regulación establecida por la L.S.C.M. sobre determinaciones estructurantes y pormenorizadas.



MEMORIA DEL PP

D.T.3ª: Todos los Planes de Ordenación Urbanística aprobados definitivamente al momento de entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la misma.

D.T.4^a: En suelo urbanizable programado¹, serán exigibles las cesiones previstas por la L.S.C.M., cuando el correspondiente Plan Parcial no se hubiese aprobado inicialmente y sometido a información pública. En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija la L.S.C.M., cualesquiera que sean las previsiones del Plan General²) al respecto y sin necesidad de modificar éste.

Según lo establecido por el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial debe contener todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística, que se enumeran y regulan en el Capítulo II (Determinaciones de la ordenación urbanística) del Título II (Planeamiento urbanístico) de la misma.

En este sentido, se entiende por determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Tienen este carácter las siguientes (Art. 35.4 L.S.C.M.):

 a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y,

7

Aprovado 27 FEB 2007

¹⁾ Se entiende que por similitud también al SAU, según DT1° b).

²⁾ Se entiende, por similitud, que se refiere a NN.SS en caso de SAU.

DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

especialmente, en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Habiéndose citado entre las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística que debe incluir el Plan Parcial, la definición de los elementos que conforman las redes locales completando las redes generales y supramunicipales, cabe recordar que se entiende por red



VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral (Art. 36 L.S.C.M.) Dichas redes se pueden dividir jerárquicamente en tres niveles:

- * Supramunicipal: Red pública cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y por tanto propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- General: Para uso y servicio de los residentes en el conjunto del Municipio.
- Local: Para uso, servicio y gestión predominante de los residentes del ámbito o sector.

El destino de la cesión del suelo correspondiente a Redes Públicas es de notable importancia, sobre todo para establecer la distinción entre Redes Supramunicipales, Generales y Locales, ya que la legislación anterior a la L.S.C.M. no distinguía mas que Sistemas Generales y Locales o Interiores.

Desde el punto de vista funcional, las redes se pueden dividir en los siguientes grupos:

- * Infraestructuras:
 - Comunicaciones (viario, ferrocarril, etc.)
 - Infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento depuración).

Q

Aprobado 27 FEB 200 BD

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

Equipamientos:

- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos).

* Servicios:

- Servicios urbanos (suministro de agua, alcantarillado y energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, acceso rodado y aparcamientos).
- Viviendas públicas o de integración social.

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las citadas redes públicas, en el caso de un sector de suelo apto para urbanizar como el que nos ocupa, pasarán a titularidad pública mediante cesión libre, gratuita y urbanizada, según lo dispuesto en los Artículos 90 y 91 de la L.S.C.M., con las cuantías mínimas y características recogidas en el Artículo 36 de dicho texto legal.

En función de todo ello, y de forma resumida, se puede decir que las determinaciones relativas a las redes públicas que debe contemplar el Plan Parcial son las siguientes:

* REDES SUPRAMUNICIPALES (RSM):

- Cuantia:

20 m² s/100 m²c

(como mínimo, la tercera parte deberá destinarse a la red de viviendas públicas o de integración social).

- Beneficiario:

Administración del, Estado y y/o

Comunidad de Madrid.

- Observaciones:

 a) Si no se hubieran adscrito al sector o en su caso, a las unidades de



DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

ejecución en que se divida, terrenos destinados por el planeamiento territorial o, en su defecto, por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales en superficie suficiente a este deber de cesión, el promotor podrá cumplir el mismo de cualquiera de las siguientes formas:

- 1º,- Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid la superficie que falta de terreno con este destino que se sitúen en el mismo área de reparto¹¹.
- 2º.- Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid terreno con este destino situados en otro sector e incluso en otro municipio distinto a los del sector o unidad de ejecución, y cuyo valor económico sea equivalente al de la superficie de suelo que falta. En este supuesto, no podrá incluirse el porcentaje destinado a la red de viviendas públicas o de integración social.
- 3º.- Abonando a la Comunidad de Madrid el valor económico equivalente a la superficie que falta²⁾.

Si en el interior del sector o en su caso, en las unidades de ejecución en que se divida el planeamiento territorial o, en su defecto, el planeamiento general localiza suelos con destino a redes públicas supramunicipales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión, los promotores podrán requerir de la Comunidad de Madrid la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.

11

₹ BD

¹⁾ En nuestro caso, de imposible aplicación por constituir el SAU su propia Area de Reparto.

²⁾ Según criterios actuales de la D. G. de Urbanismo el suelo para vivienda pública no es monetizable, salvo en casos excepcionales.

DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

 Observaciones complementarias: Aunque el Artículo 36.4 de la L.S.C.M. determina que el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general, es de aplicación según criterio de la D. G. de Urbanismo, el último párrafo de la D.T 4ª/a. Lo cual quiere decir que el P.P.O debe atender a la cesión de dichas redes.

En relación con este último precepto, entendemos que, careciendo la legislación anterior a la L.S.C.M. de otra denominación de un mayor nivel para los sistemas o redes que la de "Sistemas Generales", la asignación de una Red Pública para uso servicio y/o gestión del municipio (General) o de la Comunidad de Madrid (Supramunicipal) será la que realmente defina su jerarquía y en definitiva su calificación (supramunicipal o general).

* REDES GENERALES (RG):

- Definidas por:

La ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio

(Normas Subsidiarias)

- Cuantía:

20 m² s/100 m²c z.verdes y esp

libres

30 m² s/100 m²c equip.soc. y serv. 20 m² s/100 m²c infraestructuras.

70 m² s/100 m²c SUMA TOTAL

Municipio

Beneficiario:Observaciones:

a) Si la cuantía de las redes públicas generales exige más suelos que los adscritos al sector o unidades de ejecución en que se divida, la cesión se materializará preferentemente en terrenos reservados por las Normas



DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

Subsidiarias con ese destino en otro sector excedente. De resultar inviable o excesivamente compleja la obtención de la superficie necesaria de terrenos en tales condiciones, se podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega al Municipio de su valor económico.

b) Si en el interior del sector o unidad ejecución las Subsidiarias localizan suelos con destino a redes públicas generales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión y no produce la compensación establecida en el apartado a) anterior, los promotores podrán requerir del Municipio contribución a los costes de la urbanización en equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.

* REDES LOCALES (RL):

- Definición:

El señalamiento de los espacios destinados a las mismas, así como cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas a establecer por el Plan Parcial.

- Cuantía:

30 m² s/100 m²c equip y serv públic (Al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados).

1,5 plazas aparc/100 m²c, siempre en el interior de la parcela privada.

13

7 FFR 2007

3D

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

Además del conjunto de cesiones para redes públicas citadas, y según señala el Artículo 96 de la L.S.C.M., en los sectores, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanistico.

Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del producto del aprovechamiento unitario por la superficie del sector, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

Cuando ello no sea posible, y previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

En lo que se refiere a las determinaciones sobre los usos del suelo, cabe recordar que se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal, debiendo establecerse el mismo con carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.

Ahora bien, tal como señala el Artículo 38 de la L.S.C.M., la determinación estructurante del uso global de un sector carece en sí misma de efectos operativos directos, y requiere para alcanzarlos el desarrollo de los dos grupos de determinaciones de ordenación pormenorizada siguientes:

14

27 FEB 2007

DE VALORACIONES

MEMORIA DEL PP

- a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.
- b) El establecimiento para cada sector en suelo urbanizable (o SAU) de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

Además de ello, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos que debe realizar el Plan Parcial, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.
- b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del sector.

Entre las determinaciones sobre los usos del suelo que establece la L.S.C.M., se señala que el 10% de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine el Ayuntamiento. En el 90% restante de dicha superficie, deberá destinarse, como mínimo, el

15

Aprobado 27 FEB 2002

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

50% de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y de éstas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25% a Viviendas de Precio Tasado o figuras similares.

En relación con la aplicación e interpretación de este Artículo (38/2 de la L.S.C.M.), los criterios actuales seguidos por la D. G. de Urbanismo sobre planeamiento de desarrollo, en planeamientos generales no adaptados, son taxativos en cuanto a que el porcentaje de vivienda de protección pública será el que indique la ficha, en nuestro caso, de las NN.SS. Es decir el 20% del total de unidades de vivienda.

Según determina el Artículo 39 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario, lo que se realizará según el siguiente procedimiento:

- a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.
- b) Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector. La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación

16

7 FEB 2007

MEMORIA DEL PP

pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.

c) El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

El coeficiente de edificabilidad¹⁾ del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario²⁾ del mismo.

El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad¹⁾ por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

Por otra parte, y en función de lo previsto en el Artículo 40 de la L.S.C.M., el Plan Parcial como instrumento competente para establecer la ordenación pormenorizada de un sector, podrá dividirlo en zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada como método práctico de sistematizar los principales parámetros normativos. En tales casos, en las normas urbanísticas se destinará un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caractericen a cada una de las zonas empleadas.

A dichos efectos, se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada, o simplemente zona, el recinto espacial caracterizado porque sobre todas las parcelas o unidades edificables que puedan

17

2.7 FEB 2007 BI

¹⁾ Se entiende ponderada, no real en m²c.

²⁾ Aprovechamiento tipo, según denominación de la legislación anterior a la L.S.C.M.

MEMORIA DEL PP

existir en su interior sean de aplicación, en un número suficientemente significativo de ellas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

La delimitación de zonas o zonificación implica definir recintos de suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

En los casos en que el planeamiento cubra toda la ordenación pormenorizada de un sector mediante la asignación de zonas, de forma que a cada una le corresponda un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, podrá así mismo establecer las relaciones de ponderación entre las distintas zonas, o bien entre éstas y cada uno de los posibles usos pormenorizados.

En virtud de lo señalado en el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer para la totalidad del sector correspondiente todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación citadas, habrá de respetar las siguientes precisiones:

- a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
- b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan

18

Armiento pedo 30 de la fecha 27 FEB 2007

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.

- c) Para todo el suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos, que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.
- d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.
- e) Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

Además de ello, y de cara a su tramitación, el Plan Parcial incorporará los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

 a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos

19

Aprobado pre l'ignador fecha 27 FEB 2007



VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

- b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.
- c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.
- d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre congestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.
- e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

20

2.7.FEB 2007 BD

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

Por otra parte, y en base a lo establecido por el Artículo 78 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer la ordenación pormenorizada del correspondiente sector, fijará los plazos mínimos y máximos para la ejecución del mismo y, en su caso, de las diferentes unidades de ejecución en que éste se pueda dividir.

Por último, en lo que a la determinación del contenido sustantivo que debe incluir el Plan Parcial se refiere, el mismo, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, que se dispongan en el interior del sector, así como aquellos que, situados adyacentes a él, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto a la correspondiente área de reparto.

Según lo establecido en el Artículo 49 de la L.S.C.M., los Planes Parciales se formalizarán, al menos, con la siguiente documentación:

- a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución.



MEMORIA DEL PP

- e) Normas urbanísticas.
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

En lo que a la tramitación del Plan Parcial se refiere, habrá que estar a lo dispuesto en los Artículos 57, 59, 61, 62 y 63 de la L.S.C.M.

Siendo la iniciativa particular, para el caso de un Municipio como Cobeña, cuya población de derecho es inferior a 15.000 habitantes, el procedimiento de aprobación de un Plan Parcial de iniciativa particular, es el que a continuación se describe.

Una vez presentada la documentación y solicitud de tramitación en el Registro del Ayuntamiento, el Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

- 1º.-Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan¹).
- 2º.- Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1º y 3º.

7 FEB 2007

¹⁾ Previa estimación de la iniciativa por el Pleno (Art. 107 L.S.C.M)

MEMORIA DEL PP

3º.- Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

La aprobación inicial del Plan Parcial implicará el sometimiento de la documentación del mismo a información pública por plazo no inferior a un mes y simultáneamente el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.

La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.

La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes sectoriales deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

A la vista del resultado de los trámites citados, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si ello supusiera la introducción de modificaciones, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.



VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

Aprobado provisionalmente el Plan Parcial, el expediente completo será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva.

Dicho Organismo adoptará, tras el examen del contenido del P.P.O. y su tramitación municipal, requiriendo, en su caso, la subsanación de deficiencias observadas, alguna de estas decisiones:

- Aprobación Definitiva del P.P.O.
- Aplazamiento de dicha aprobación hasta la subsanación de los reparos que la hayan impedido.
- Denegar la aprobación motivadamente.

En cuanto a plazos, según el Art. 63 de la L.S.C.M.:

- La aprobación provisional deberá resolverse en 6 meses contados desde la inicial, si es que no ha sido notificado al solicitante acuerdo expreso alguno.
- La aprobación definitiva deberá ser adoptada en tres meses desde el ingreso del expediente completo en el Registro de la Consejería competente.

Para que se produzca la entrada en vigor del Plan Parcial, el Artículo 66 de la L.S.C.M. establece que se publicarán en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del Plan Parcial en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística determinado por el Artículo 65 de la L.S.C.M., la siguiente documentación:

 a) El acuerdo de aprobación definitiva, por disposición de la Administración que lo haya adoptado.

24

Aprobado problemento de BC

MEMORIA DEL PP

 b) El contenido íntegro de la parte del Plan cuya publicación exija la legislación de Régimen Local, por disposición del Municipio.

El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en la forma señalada y tendrá vigencia indefinida.

2) JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La Modificación Puntual de las NN.SS 95 de Cobeña, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 26 de agosto de 1.999 (BOCM de 13 de septiembre de 1.999), contiene en su ficha de condiciones para el desarrollo del SAU 3 un cuadro de planificación temporal o programación respecto a la tramitación y formación de Planes Parciales, Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, que, en el caso que nos ocupa, alcanza el 1er cuatrimestre del año 5º (entendemos que a contar desde septiembre de 1.999 en que, publicada su aprobación definitiva, entra en vigor la Modificación Puntual de las NN.SS 95, es decir, febrero del año 2.004).

En cuanto al concepto de "programación" se habría de señalar lo siguiente:

 a) Las Normas Subsidiarias de Planeamiento se diferenciaban en la legislación urbanística anterior a la L.S.C.M., respecto a los Planes Generales de Ordenación Urbana, precisamente, por carecer de Programa de Actuación y consecuentemente de Estudio Económico Financiero. En último extremo y a fin de lograr una

Thranch Dier.

'BD

VALORACIONES

DE

MEMORIA DEL PP

mayor concreción documental y tratando de incentivar, de alguna manera, la puesta en marcha de los suelos a desarrollar, las Normas Subsidiarias incluían un denominado Orden de Prioridades. Pero en modo alguno podían programar el desarrollo del suelo urbanizable, materia que quedaba reservada a los Planes Generales.

b) En septiembre de 1.999, en que se aprueba la Modificación Puntual de las NN.SS 95 de Cobeña, estaba en vigor la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de nivel Nacional, que en su Exposición de Motivos dice: "El régimen urbanístico del suelo prescinde así de imponer a los propietarios un sistema de actuaciones programadas por la Administración, sin datos ni garantías efectivas que aseguren su ejecución, que ésta solo está en condiciones de ofrecer en relación a sus propias actuaciones" Este concepto se recoge y está presente en todo el articulado de la Ley 6/98.

De aquí que, incluso, en los Planes Generales la aplicación de la Ley 6/98 Estatal deriva en la desaparición efectiva de cuatrienios, Areas de Reparto formadas por los suelos urbanizables programados cada 4 años con fijación de un Aprovechamiento tipo global y consecuentemente del Documento denominado "Programa de Actuación"

 c) La L.S.C.M. en la misma línea de la Ley 6/98 Estatal "desprograma el planeamiento urbanístico y, por el contrario, programa la gestión y ejecución urbanística" (Disposiciones Generales – Preámbulo, apartado VIII).

26

27 FEB 2007 3D

VALORACIONES

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

En todo caso, estando en ejecución los sectores 1, 2, 4, 5A y la UE 3, colindantes con el SAU 3 objeto del presente P.P.O.; existiendo la circunstancia favorable de una gestión rápida y viable del suelo, dada la titularidad sobradamente suficiente del mismo por parte de la Empresa Promotora (67,05%), entendemos ampliamente justificada la iniciativa de planeamiento por parte de dicha empresa.

De dicha iniciativa, no se derivan a nivel municipal, sino aspectos positivos, ya que:

- a) Se completa la ordenación global del Ensanche Oeste de Cobeña.
- b) Se obtienen por las Administraciones suelos públicos de cesión con una superficie vez y media mayor a los requeridos por la legislación urbanística vigente (L.S.C.M.), entre los que se incluyen suelos adecuados para la ejecución de vivienda pública y equipamientos comunitarios.
- c) Se cede al Ayuntamiento un suelo urbanizado capaz para materializar el 10% del aprovechamiento total del sector, en concepto de recuperación por el sector público de las plusvalías generadas por el desarrollo del mismo así como la contraprestación económica derivada del aumento de unidades de viviendas propuesto respecto al número de ellas indicado en las NN.SS.
- d) Se posibilita la construcción de un importante número de viviendas en régimen de protección pública, facilitando el acceso a la vivienda de la población con menor nivel de renta (20% del total de unidades de vivienda propuesto).



DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

3) INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

3.1) LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

El Sector "SAU 3 - La Estación" de las NN.SS 95 de Cobeña, modificadas en 1.999, se encuentra situado al Oeste del casco consolidado de la población.

Junto con los sectores SAUS 1, 2, 4 y 5, constituye el cierre de la trama urbana hasta la M-100 a Ajalvir y M-103 a Algete.

Sus límites son los siguientes:

Al Norte:

Carretera M-103 a Algete.

Al Sur:

Camino del Barco, cuyo eje le separa de los SAUS 4 y 5A, los cuales se encuentran en ejecución.

Al Noreste:

Camino del Molino, cuyo eje le separa de los SAUS 1 y 2 en ejecución.

Al Este:

Unidad de Ejecución 3 (UE 3 - Calle de la Barca)

3.2) SUPERFICIE.

Según la ficha correspondiente al Sector, incluida en la Modificación Puntual de las NN.SS 95, aprobada definitivamente en 1.999,

28

27 FEB 2007

MEMORIA DEL PP

superficie inicial del ámbito es de 16,77 Has, en que quedan comprendidas 14,13 Has de suelo apto para urbanizar y 2,64 Has señalados en la ficha como Sistemas Generales adscritos (por supuesto con esta misma clasificación).

Obviamente, la elaboración del presente Plan Parcial ha requerido de un levantamiento topográfico específico aportado por la Empresa Promotora del P.P.O. Dicho trabajo, realizado por técnico competente, unido al parcelario municipal del SAU 3 (procedente de los sectores 3, 4a y 4b de las Normas Subsidiarias 1.995), permite establecer como superficie real del Sector la de 157.817,60 m², ligeramente inferior a la indicada en la ficha (167.700 m²) y cuya variación equivale a una disminución del 5,89% de la superficie señalada en la misma.

3.3) TOPOGRAFÍA Y GEOTECNIA.

Topográficamente el terreno presenta ondulaciones con pendientes más acusadas del 10 al 15% en su zona Oeste y menores en su zona Oeste colindante con los SAUS 2 y 1 (5 al 8%).

En lo referente a altimetría como se aprecia en el plano topográfico correspondiente, el terreno recae hacia el Camino del Barco, cuyo eje separa el Sector SAU 3 de los SAUS 4 y 5A.

La diferencia de nivel entre este Camino y el vértice Norte del Sector es de 30 m, lo que representa una pendiente media del 7,7% en sentido Norte – Sur (perpendicular al Camino del Barco).

El camino que separa el SAU 3 de los SAUS 1 y 2 y cuyo eje constituye el límite Noreste de los terrenos tiene una pendiente aproximada, en sentido descendente Noroeste – Sureste, del 4%.

29

2 7 FFB 2007

BD

MEMORIA DEL PP

Las pendientes actuales de los terrenos menos acusadas siguen la misma dirección Suroeste – Noreste, que la traza de la M-103, lo cual induce, como veremos al describir la propuesta de ordenación, a establecer aquellos viarios, que la ficha de condiciones para el desarrollo del SAU 3 considera no estructurantes, adaptados, en la medida de lo posible, a estas zonas de menor pendiente.

En cuanto a geotecnia la hoja 535 del mapa Geológico E1/50.000, publicado por el Instituto Tecnológico Geominero, indica la existencia de margas yesíferas y arcillas en la zona sur del Ambito próxima al Arroyo de las Quemadas y arcosas blancas y fangos arcósicos en el resto. Tanto las obras de urbanización, como las posteriores de edificación, requerirán de los preceptivos estudios geotécnicos específicos, con especial interés en la 1ª de las zonas citadas.

3.4) CLIMATOLOGÍA.

Los terrenos se encuentran localizados en una zona cuyo clima es del tipo "Mediterráneo Templado". Las temperaturas medias anuales se sitúan entre los 13 y 14°C, con un periodo de heladas entre 5 y 7 meses.

Las precipitaciones más abundantes se producen entre finales de otoño, invierno y toda la primavera, con una media anual en torno a los 500 – 550 mm, teniendo el tiempo seco una duración de 5 a 6 meses.

3.5) ACCESIBILIDAD.

Las carreteras que bordean y delimitan el Sector y su entorno (M-103 y M-100) definen el Ensanche Oeste de la población, relacionando Cobeña con Algete al Norte, con Ajalvir al Sur y con la Nacional I al

30

probada 77 FEB 2007

RI

MEMORIA DEL PP

Oeste. El carácter de vías rápidas de las dos primeras carreteras citadas impiden su utilización para el establecimiento de accesos puntuales desde las mismas al Sector.

Los terrenos, al igual que los otros cuatro sectores que forman en Ensanche Oeste, tienen su acceso natural desde la propia población a partir de los Caminos del Molino y del Barco, base del trazado de calles de nueva apertura, relacionadas asimismo con los viarios estructurantes señalados en las NN.SS.

Por otra parte, la modificación de las NN.SS aprobada en 1.999 incluía entre sus fines y objetivos y de forma específica respecto al sector SAU 3, objeto del presente Plan Parcial, una reserva de suelo (15.200 m2) como Sistema General ferroviario adscrito, cuyo destino es el de permitir el paso de un FF.CC de Cercanías, localizando, precisamente en el Sector, la futura Estación de Cobeña.

Dicha operación potenciaría las condiciones de accesibilidad a los terrenos a través de un importante medio de transporte público, complementario del usual empleo del vehículo privado.

En relación con este objetivo la Empresa Promotora del Plan Parcial y los Redactores del mismo han intentado recabar información de RENFE, no existiendo previsiones conocidas sobre la construcción del aludido ferrocarril. No obstante se ha mantenido la reserva de suelo, que pasará a público mediante la gestión del Plan, proponiéndose su uso como plaza pública ajardinada lo que no impide, en su caso, su futuro destino como "plaza de la Estación".

31

FEB 2007

VALORACIONES

MEMORIA DEL PP

3.6) USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En cuanto a usos del suelo, los terrenos se encuentran en la actualidad vacantes y sin actividad incluso agraria.

Con anterioridad las parcelas de mayor tamaño y menor pendiente estuvieron dedicadas a cultivos de secano, tal como puede apreciarse en fotos aéreas de hace 2 o 3 años (parcelas 92-93, 297 y 108) al igual que los terrenos que forman los SAUS 1, 2y 5A.

No existen edificaciones, a excepción de una de pequeña importancia en la parcela 96 (parcela propiedad de la Empresa Promotora del presente P.P.O.) y que desaparecerá en el proceso de Urbanización del Sector.

La vegetación es prácticamente inexistente, con escasa presencia en la zona Oeste junto al Camino del Barco en cuyo borde Sur y manifestando la posición del Arroyo se aprecia cierta vegetación.

Tampoco existen en el interior del Sector infraestructura de Servicio alguna, siendo tan solo señalable el colector de residuales que discurre a lo largo del Camino del Barco hasta la EDAR, situada al Oeste de la M-100 y a poca distancia de esta carretera.

En todo caso, existiendo en las zonas colindantes con el Sector toda clase de servicios urbanos la provisión de los mismos no presentará mayores dificultades.



MEMORIA DEL PP

3.7) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Como es habitual, el levantamiento topográfico específico, realizado para servir de base a la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, arroja una superficie distinta a la indicada en el parcelario municipal correspondiente al SAU 3.

Prevaleciendo no obstante, la superficie real de los terrenos aportados sobre cualquier otra que puedan figurar en títulos de propiedad (escrituras, etc.) en cuanto a generación de aprovechamientos y reparto de los mismos en el posterior proyecto de reparcelación, se ha "volcado", de la manera más exacta posible, el parcelario municipal sobre el topográfico realizado.

A continuación y para mayor claridad, se incluye un cuadro comparativo entre el parcelario municipal y la medición topográfica realizada.

En todo caso y a nivel del presente Plan Parcial, los únicos datos que conciernen al mismo son la superficie total delimitada (157.817,60 m²), que genera el aprovechamiento global y la comprobación de que la titularidad de los terrenos de PROCAINSA (promotor del P.P.O.) supera el 50% de la del suelo total incluido en el SAU 3.

La determinación exacta de todas y cada una de las parcelas individualizadas correspondientes a cada propiedad es materia del posterior proyecto de reparcelación, así como las puotas de participación, proporcionales al suelo aportado, a fijar en el proceso de formación de la Junta de Compensación.

27 FEB 2007

BD

VALORACIONES

INSTITUTO DE VALORACIONES

MEMORIA DEL PP

Propiedad de PROCAINSA (Domicilio: C/ Francisco Medrano, 4 - 280202 Madrid)

PARCELA Nº		SUPERFICIE (m²)				
		S/ PARCELARIO MUNICIPAL			S/ TOPOGRAFICO	
De Orden	Catastral	TOTAL	EN UE 31)	EN SAU 3	EN SAU 3	
1	121	1.526		1.526	1.405,78	
2	110	28.234		28.234	28.233,58	
3	111/3	3.744		3.744	3.911,05	
4	85/3	1.512		1.512	1.534,88	
5	84	109		109	184,02	
6	86/3	6.503		6.503	6.505,51	
7	87/3	2.234	-	2.234	2.041,99	
8	91	10.285		10.285	9.905,10	
9	92/93	11.559	428,12	11.130,88	11.472,53	
10	323/95(b)	5.745		5.745	5.772,14	
11	96	4.698	612,92	4.085,08	4.306,59	
12	94(Norte)	3.729	634,53	3.094,47	2.806,58	
13	99	7.537	638,05	6.898,95	6.741,35	
14	100	2.078	239,99	1.838,01	1.689,72	
15	94 (Sur)	9.775	1.197,59	8.577,41	8.210,26	
16	107	3.430		3.430	3.124,06	
17	109	8.009		8.009	7.974,51	
TOTAL		110.707	3.751,20	106.955,80	105.819,65 (67,05%)	

Propiedad de SUELO Y EDIFICACIONES, S.A. (Domicilio: C/ Gaztambide, 4-1°G-28015 Madrid)

18	323(95) a	2.595	2.595	2.595
19	322	5.423	5.423	5.241,98
20	324/2	18.374	18.374	18.124,76
Т	OTAL	26.392	26.392	25.961,74 (16,45%)

¹⁾ Según proyecto de compensación y parcelación de la UE 3 (plano nº 3 - Fincas de origen).



INSTITUTO DE VALORACIONES

MEMORIA DEL PP

Propiedad de D^a Clara Magariños Benito (Domicilio: C/ Gavilanes, 1- Bloque 1 – 4º Dcha-28035 Madrid)

PARCELA Nº		SUPERFICIE (m²)				
		S/ PARCELARIO MUNICIPAL			S/ TOPOGRAFICO	
De Orden	Catastral	TOTAL	EN UE 3	EN SAU 3	EN SAU 3	
21	298	4.519	.E010.	4.519	4.625,14 (2,93%)	

Propiedad de D^a M^a del Carmen de Julián Moreno (Domicilio: C/ Alcalá 204 – 28028 Madrid)

22	297	9.901		9.901	9.979,48
23	108	9.128		9.128	9.122,35
TOTAL		19.029		19.029	19.101,83 (12,10%)
TOTAL		160.647	3.751,20	156.895,80	155.508,36 (98,53%)

Caminos:

50% Camino del Molino _____ 956,02

50% Camino del Barco _____1.353,22

TOTAL 2.309,24 --- 2.309,24(1,47%)

TOTAL DEL SECTOR 159.219,23 157.817,60 (100%)



VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

3.8) DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL QUE INCIDEN EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR.

El conjunto de determinaciones que figuran en la ficha de condiciones de desarrollo del Sector entendemos que son de obligado cumplimiento, complementando aquellas derivadas de lo indicado en la L.S.C.M. para la redacción de Planes Parciales, según tengan o no carácter estructurante.

Si bien en el Anexo I de esta memoria, se acompaña a título informativo, fotocopia de la ficha referente al Sector, detallamos en el presente apartado el alcance concreto y el carácter de ordenación estructurante (y por tanto de obligado cumplimiento) o de ordenación pormenorizada (a definir en el P.P.O.) de todas y cada una de las determinaciones de la ficha.

Por otra parte las determinaciones de ordenación se pueden referir a los siguientes conceptos:

Parámetros urbanísticos.

Criterios de ordenación.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTES

- a) Parámetros urbanísticos.
 - a1) Superficie y delimitación.
 - Si bien en la ficha de las NN.SS Modificadas en 1.999 correspondiente al Sector se indica una superficie inicial de 16,77 Has, un levantamiento topográfico, realizado específicamente para la redacción del P.P.O. y del Proyecto de Urbanización, arroja una

DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

superficie de 157.817,60 m² ligeramente inferior a la señalada en la ficha.

Esta variación incidirá en los parámetros resultantes de la aplicación de índices y porcentajes, pero no en aquellos fijados en dimensiones concretas.

En este sentido habrá de mantenerse en la ordenación como mínimo las superficies de cesión de los Sistemas Generales adscritos que totalizan 2,64 Has (26.400 m²) complementados hasta cubrir el estándar de la L.S.C.M. (70 m² suelo por cada 100 m² edificables de cualquier uso lucrativo).

a2) Uso principal o característico.

Entendido, según denominación de la LSCM, como "uso global" queda señalado en la ficha como "Residencial" ya que habrá de consumirse con este uso un mínimo del 73,91% del aprovechamiento (o edificabilidad homogeneizada) total. (39.662 x 100 / 53.662).

a3) Iniciativa.

Iniciativa privada.

Sistema de Ejecución = Compensación.

a4) Area de reparto.

El Sector delimitado constituye su propia área de reparto independiente a efectos de equidistribución de beneficios y cargas.

37

a5) Aprovechamiento tipo (AT)

27

OF

DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

AT = 0,32 m²/m² (es decir 0,32 m² construibles por cada m² de suelo aportado, tenga o no un destino final de cesión al Ayuntamiento (10% AT), homogeneizados¹) respecto al uso global residencial). En la L.S.C.M. dicho aprovechamiento se denomina unitario del sector (A.U.)

a6) Tipologías. Número máximo de viviendas, VPP.

En la L.S.C.M, entendemos que, tanto la densidad de viviendas por Ha, como el número máximo de unidades de vivienda a emplazar en el Sector se considera una determinación pormenorizada y no estructurante, teniendo este último carácter el índice de edificabilidad, ya que las Redes Públicas dependen de los m² totales a construir y no del número de viviendas resultantes.

Ello es importante de señalar tanto respecto al número de viviendas con algún tipo de protección, como de aquellas de régimen libre.

A este respecto el Plan Parcial propone 376 unidades de vivienda, incrementando un 11,57% las 337 indicadas en la ficha de las NN.SS, de las cuales, 76 tendrán algún tipo de protección pública cumplimentando así el 20% requerido en la ficha de condiciones de las NN.SS vigentes²⁾

En cuanto a tipologías la ficha indica que pueden existir en el Sector tanto la vivienda unifamiliar como la multifamiliar, pudiéndose, incluso, agotar la totalidad de la edificabilidad residencial con esta

o pres

7 FEB 2007 8D

¹⁾ Los coeficientes de ponderación de las NN.SS se determinan en el Art. 9.4 bis de las Normas Urbanísticas de las mismas.

²⁾ El cumplimiento del Art. 47/3 de la L.S.C.M se incluye en el apartado 5.4) de la presente Memoria.

MEMORIA DEL PP

última tipología en bloques de 4 plantas (B + 3) sin aprovechamiento bajo cubierta.

Asimismo y para la vivienda unifamiliar, la ficha indica que la parcela mínima adscrita debe tener 250 m² de superficie¹), la altura máxima a cornisa será de 7 m y el número de plantas será B + 1, con utilización del bajo cubierta (BC).

b) Criterios e instrucciones para el desarrollo del Sector

b1) Viario.

Se consideran estructurantes para la ordenación del Area los viarios principales indicados en los planos de Calificación y Regulación de las NN.SS vigentes con su sección correspondiente.

El resto del viario es tan solo indicativo (ordenación pormenorizada en el P.P.O.) debiendo tener, no obstante, una sección mínima de 14 m.

b2) Otras instrucciones.

Son también vinculantes, según la ficha:

- La localización del uso comercial entre el núcleo y la futura Estación de FF.CC.
- La creación de franjas revegetadas en el borde de la variante que conecta la M-100 con la M-103 (lindero Noroeste del Sector).
- La solicitud de Informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo respecto al Arroyo de las Quemadas situado al Sur del Camino del Barco.

39

¹⁾ Admitiéndose también, según la ordenanza 3 de las NN.SS, la formación de "conjuntos" autónomos con espacios libres comunes proindivisos.

MEMORIA DEL PP

b3) Otras cargas urbanísticas.

La imputación a la Junta de Compensación del Sector de los costes, proporcionales a su edificabilidad, de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del Sector (Nuevo Depósito de agua, acometidas generales y EDAR)¹.

4) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

La ficha del Sector, incluida en la Modificación 1.999 de las NN.SS, indica como objetivos generales los siguientes:

- Ordenación del espacio urbano reservando suelo para la futura Estación de FF.CC y su Area de Actividad.
- Creación de un viario de circunvalación y dos de conexión interna con otras zonas del Ensanche para dar accesibilidad a la Estación.

A partir del análisis físico del territorio y las diferentes alternativas contempladas, el Plan Parcial trata de cumplir estos objetivos de la forma siguiente:

- a) Estableciendo una vía perimetral (red general de infraestructuras viarias), que, con traza sensiblemente paralela a la M-103, conecta dos Rotondas situadas respectivamente en el Camino del Barco (unión con Sector 5A) y en el Camino del Molino (unión con Sector 2).
- b) Reservando espacio libre de cesión para la futura Estación en la misma localización indicada en NN.SS. (Red general de espacios libres).

40

27 FEB 2007 B

VALORACIONES

DE

¹ Ver Convenio en Anexo IX de la Memoria y Estudio Económico Financiero (Anexo VII).

DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

- c) Planteando las vías estructurantes señaladas en las NN.SS en su situación exacta, así como proponiendo la reserva de suelo para la red general de equipamiento público junto a la UE 3 (posible localización temporal de la Plaza de Toros) y en la Suroeste del Sector.
- d) Acoplando, en la medida de lo posible el viario interior no vinculante a la topografía de los terrenos.

5) DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

5.1) RED VIARIA.

La estructura viaria se jerarquiza a partir de las calles principales ya definidas en NN.SS, completando la trama vías de segundo orden, aunque de razonable anchura (16 m), que conforman las manzanas en que se situarán los distintos usos y edificaciones previstos en el Plan.

Las secciones transversales propuestas para la red viaria son las siguientes:

- Tipo A 16 m en el viario interior (calzada de 7 m, aceras de 2,25 y doble aparcamiento en línea de 2,25) y en las calles que delimitan la denominada "plaza de la Estación".
- Tipo B 14 m en la calle formada sobre el Camino del Barco que separa el SAU 4 del SAU 5A en ejecución, correspondiendo 7 m al Sector 3 y otros 7 al SAU 5A (aceras de 2,50 y calzada de 9 m con posibilidad de aparcamiento en línea a lo largo de la acera Norte).

41

27 FEB 107 BD

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

- Tipo C 18 m en la calle formada sobre el Camino del Barco, entre los Sectores 3 y 4, correspondiendo 9 m al Sector 3 y otros 9 al SAU 4 (según SAU 4 en ejecución = 3 m acera y calzada de 6 m).
 - Posibilidad de aparcamiento en línea a lo largo de las aceras Norte y Sur.
- Tipo D 24 m en la vía a ejecutar sobre el Camino del Molino desde la glorieta situada entre los Sectores 2 y 3 y la UE 3 al Sureste. (Dos calzadas de 8 m, aceras de 2 m y mediana ajardinada de 4 m).
- Tipo E 25 m en la vía estructurante Norte Sur, desde la glorieta situada entre los Sectores 2 y 3 y el Camino del Barco. (2 calzadas de 7 m, mediana de 1 m, aceras de 2,75 y parking en línea de 2,25 en ambas direcciones).
- Tipo F 22 m en la vía perimetral de trazado sensiblemente paralelo a la M-103 y que une las Glorietas a construir sobre el Camino del Molino (SAU 3 + SAU 2) y el Camino del Barco (SAU 3 + SAU 5A) (2 calzadas de 7 m separadas por mediana ajardinada de 1 m, aceras de 2,75 y 2 m y aparcamiento en línea de 2,25 situados en la alineación de fachada de las manzanas del sector). La alineación Noroeste de este vial delimita una zona verde de transición con la M-103 ("franja revegetada" a que alude la ficha de las NN.SS). Esta "franja" tiene uso de reserva y protección acústica de la M-103 (Red supramunicipal a ceder a la Comunidad de Madrid).

42

2.7 FEB 2007 BD

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

En cuanto a las plazas de aparcamiento previstas en superficie es de señalar lo siguiente:

- El tamaño adoptado ha sido de forma general de 2,25 x 5 para aparcamiento en linea
- Cada 10 m (2 plazas en línea) se propone interrumpir el aparcamiento con una prolongación de la acera de 1 m de anchura, que permite la colocación de árboles y báculos de alumbrado. De este modo la acera quedará liberada de obstáculos para el uso peatonal.
- Quedaran previstos los cruces peatonales sobre la calzada mediante señalización adecuada y adaptación del nivel de acera y calzada (eliminación de barreras arquitectónicas).
- En lo que respecta al número de plazas de aparcamiento en superficie propuesto, la cantidad aproximada es de 450, estimándose, aleatoriamente, que debido a los accesos a viviendas unifamiliares y las diversas parcelas con uso de minibloques, equipamientos, etc., se anularían el 20% de las mismas, con lo cual puede señalarse un número de 360 plazas mínimas dispuestas en superficie a lo largo de la red viaria. El estándar de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables, o fracción, (517,865 x 1,5 = 777) a situar dentro de las parcelas a edificar, se establece en las ordenanzas correspondientes a cada uso posible.

Arrobado resistendo fecto 27 FEB 2007

MEMORIA DEL PP

5.2) LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA.

Según resulte de la gestión final del Plan Parcial, los suelos delimitados serán de titularidad pública (es decir pertenecientes a la Administración Local o Comunitaria) o de titularidad privada. El Plan Parcial establece tan solo la distinción entre los primeros, que denominaremos Redes Públicas de acuerdo con la L.S.C.M., y los restantes, entre los que quedan incluidos aquellos urbanizados aptos para materializar el 10% del aprovechamiento total urbanístico del Sector y que pueden, o ser cedidos al Ayuntamiento, o monetarizados por su valor equivalente, si así se conviniese, en su caso, con el mismo, en concepto de recuperación por el Sector Público de las plusvalías generadas por el planeamiento. La localización de estos suelos receptores del 10% de Aprovechamiento municipal será materia del proyecto de Reparcelación del Sector.

El aprovechamiento total se distribuye según los siguientes usos lucrativos y tipologías:

- a) Residencial unifamiliar (RU). Este uso incluye no solo la posibilidad de dividir las manzanas así calificadas en parcelas de superficie no inferior a 250 m², sino también la de ejecutarse conjuntos de viviendas unifamiliares, en que se privatice una parcela menor, formando con el resto, un espacio proindiviso destinado a usos comunes (jardines, deportivos descubiertos, aparcamiento, etc.). La regulación de esta iniciativa se detalla en ordenanzas. El número de viviendas unifamiliares a ejecutar es de 126. La ordenanza de referencia de las NN.SS es la 3, grado 1º (unifamiliar intensiva¹)
- b) Residencial minibloque (MB). Con esta denominación definimos minibloques de 4 plantas (B+3). Se trata de conseguir bloques de

¹ Excepto la parcela mínima que pasa de 200 m² a 250 m² y su índice de edificabilidad.

44

Aprobade provision

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

volumetria controlada posibilitando la existencia de viviendas colectivas. Esta tipología debe ser desarrollada en conjuntos con espacios libres comunes, siendo de aplicación la Ley de propiedad horizontal. El número de viviendas estimadas con esta tipología es de 250 de las cuales 76 tendrán algún régimen de protección pública (MBVP). La ordenanza de referencia de las NN.SS es la 6 grado 1º (Ensanche Oeste), excepto en lo que se refiere al índice de edificabilidad.

c) Terciario comercial. En el Camino del Molino, junto a la Rotonda común al SAU 2, se crea una manzana triangular destinada a uso comercial exclusivo. Esta posición centrada respecto a los SAUS 1, 2 y 3 puede constituir un centro comercial de mediano tamaño al servicio de los mismos. Se ha optado por localizar la actividad comercial en este solo punto, suponiendo, por una parte, que la posible Estación de FF.CC futura incorporará cierta actividad comercial, en zona más cercana a la población de los SAUS 4 y 5A y por otra reservando el uso neto residencial en el resto de las manzanas unifamiliares sin mezcla con el uso comercial, situación que, usualmente, da lugar a problemáticas diversas. La ordenanza de referencia de las NN.SS es la 7 (comercial exclusivo)

En cuanto a los usos no lucrativos la situación de los espacios reservados para la plaza de la posible Estación y el Equipamiento Público en la zona en que tradicionalmente se monta la plaza de toros portátil, es la indicada en la ficha de las NN.SS.



VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

5.3) SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.

El Artículo 39 de la L.S.C.M. en sus apartados 5, 6 y 7, señala:

<u>Apartado 5</u>: El aprovechamiento unitario de cada Sector de suelo urbanizable (SAU, en nuestro caso) es un valor numérico fijado <u>discrecionalmente</u> por el PGOU (NN.SS, en nuestro caso) a fin de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

En el caso del Sector SAU 3 en estudio, el citado aprovechamiento unitario es de 0,32 m² construibles del uso Residencial (que es el principal dada su total preponderancia con los demás posibles). Este aprovechamiento unitario (denominado Tipo en la ficha) es preciso entenderlo, por tanto, como resultado de los diferentes usos posibles homogeneizados respecto al principal mediante los coeficientes de ponderación correspondientes referidos a la unidad (coeficiente del uso principal).

Apartado 6:

Al establecer la ordenación pormenorizada del Sector el P.P.O. justificará la compatibilidad de la intensidad edificatoria y los usos pormenorizados con el aprovechamiento unitario.

El procedimiento para justificar lo establecido en el apartado 6) se señala en el <u>Apartado 7</u> y es el siguiente:

 a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado.

BD

DE VALORACIONES

OTUTITENI

MEMORIA DEL PP

Uso pormenorizado (zona)	Suelo (m²)	ε (m ² c/m ²)	M ² c	
Residencial unifamiliar	RU	32.668,40	0,7993	26.111,84
Residencial colectiva (minibloque) vivienda libre.	MB (VL)	14.594,80	1,20	17.513,76
Residencial colectiva (minibloque) vivienda protegida	MB (VP)	5.596,90	1,20	6.716,28
Terciario comercial	TC	2.888,10	0,5	1.444,05
TOTAL		55.748,20		51.785,93
		100	Contract of the Contract of th	

 b) Se homogeneizará cada superficie edificable mediante el coeficiente de ponderación de cada uso en relación con el característico del Sector.

Los coeficientes señalados en el Art. 9.4 bis de las Normas Urbanísticas de las NN.SS son los siguientes:

Tomando la unidad como coeficiente de ponderación del uso principal (residencial vivienda libre) la proporción equivalente entre coeficientes es la siguiente:

Residencial vivienda libre -----1

Vivienda protegida — 1/125= 0,8

Terciario comercial _______1,30/1,25= 1,04



BD

DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

			Coeficiente	M ² C		
Zona de uso pormeno	rizada		σ	Reales	Homogeneizados	
Residencial unifamiliar	RU	VL*	1	26.111,84	26.111,84	
Residencial colectiva		VL*	1	17.513,76	17.513,76	
(minibloque)	МВ	MB VP*	0,8	6.716,28	5.373,02	
Terciario comercial	TC	-	1,04	1.444,05	1.501,81	
TOTA	AL		1 0	51.785,93	50.500,43	

^{*} VP = Vivienda protección pública.

c) El coeficiente de edificabilidad del Sector será el cociente de la suma de las superficies edificables¹⁾ de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el Sector, entre la superficie de suelo del Sector y de las Redes Públicas a él adscritas.

De aquí que el coeficiente de edificabilidad del Sector sea de:

Dicho índice es menor que el aprovechamiento unitario fijado por las NN.SS para el Sector (0,32 m²/m²) cumpliéndose así la condición establecida en el apartado c) del Apartado 7, del art. 39 de la L.S.C.M. que exige que el coeficiente de edificabilidad no supere el aprovechamiento unitario fijado en el PGOU (NN.SS en nuestro caso).

48

27 FEB 200

BD

^{*} VL = Vivienda libre.

¹⁾ Se entienden homogeneizadas, aún cuando no quede indicado de forma expresa en L.S.C.M.

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

5.4) NÚMERO DE VIVIENDAS. (Art. 47/3 de la L.S.C.M.)

El Artículo 47/3 de la L.S.C.M. indica que los Planes Parciales podrán modificar, para su mejora, cualesquiera de las determinaciones de ordenación pormenorizada que el Planeamiento General hubiera establecido sobre el Sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

- a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo, o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.
- b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Planeamiento General.

En relación con el número de viviendas a establecer por el Plan Parcial, la ficha de condiciones para su desarrollo, incluida en la Modificación Puntual de las NN.SS 85, (Planeamiento General que habilita y da soporte legal al planeamiento parcial) indica un máximo de 337 unidades.

El Plan Parcial propone un número total de unidades de 376, es decir, un 11,57% de incremento.

Es criterio, formalmente aceptado, que la densidad (viv/Ha) y consiguientemente el número de alojamientos tiene carácter de ordenación pormenorizada y no estructurante, lo cual significa que se trataría de una materia a definir, por el propio Plan Parcial, justificando no obstante, que la alteración de las determinaciones

49

2 7 FEB 2007

Bn

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

ya pormenorizadas en el Planeamiento General son objeto de mejora.

De aquí que, partiendo de la premisa de la total competencia del planeamiento parcial para determinar (sin alterar la edificabilidad total asignada al Sector) el número de alojamientos posibles a construir, entendemos que desde el punto de vista del interés social y económico de la población, aumentar el número de viviendas en un porcentaje razonable (11,56%) diversificando los tipos y permitiendo de esta forma un más fácil acceso a la vivienda a los niveles de renta medios y bajos y en especial a la población joven (1ª vivienda) debe ser considerado como una mejora real de las condiciones de desarrollo inicialmente señaladas en las NN.SS. para el Sector.

Es de señalar asimismo que se mantiene, sobre el número total, el porcentaje de vivienda de protección exigida en las NN.SS vigentes (20%) y que asimismo, las plusvalías generadas por el incremento de 39 viviendas sobre las 337 iniciales son recuperadas por el Ayuntamiento de Cobeña como Administración actuante, mediante la monetización de las mismas en la cifra de 82.038 euros según Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento y el Promotor en marzo de 2005 (ver Anexo VI).

Por otra parte debe ser considerada como una mejora real de los espacios y dotaciones públicas la propuesta del Plan Parcial de aumentar las Redes Públicas de cesión exigidas por la L.S.C.M. de 62.143,12 m² a 101.961,40 m², lo que representa un incremento del 64% del estándar exigible según la L.S.C.M.

FEB 2007

BD

DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

En cuanto a la congruencia de la ordenación propuesta con la indicada en las NN.SS, se ha indicado anteriormente el total acople del Plan Parcial respecto a las indicaciones de la ficha de desarrollo (viarios generales, localización de la posible Estación FF.CC, equipamientos públicos, etc).

5.5) REDES PÚBLICAS.

Según el Art. 36 de la LSCM, cuyas determinaciones se detallaron en el apartado 1.4) de esta Memoria, los suelos de cesión destinados a Redes Públicas, que debe cumplimentar el Sector, deducidos de los índices correspondientes, aplicados a un módulo M equivalente a cada 100 m² construibles (reales) de cualquier uso (se entiende lucrativo), son los siguientes:

 $(M = 517,859 = 51.785,93 \text{ m}^2\text{c}/100)$

А	ceder a:		Comunidad de Madrid	Ayuntamiento			
↓ Re	ed pública	-	Supramunicipal (RSM)	General (RG)	Local (RL)		
Infraestructuras	Comunicación	(A1)					
(A)	(A) Sociales (A	(A2)	13.33M=6.904,79	20M=10.357,19 m ²	9 9		
Energétic	Energéticas	(A3)					
Equipamiento	Zonas verdes		20M=10.357,19 m ²	15M=7.767,89			
(B)	Sociales	(B2)					
Servicios	Urbanos	(C1)		30M=15.535,78	15M=7.767,89		
32.0496	Viv. integración social	(C2)	6,66M = 3.452,40	30W-13.333,76	10m-1.101,00		
	TOTAL		20 M= 10.357,19	70M=36.250,15 m ²	30M=15.535,78		
2	TOTAL			120M=62.143,12 m ²			
2	TOTAL			120M=62.143,12 m ²			

27 FEB 2007

BD

DE VALORACIONES

OLUTITENI

MEMORIA DEL PP

El total de suelos de cesión propuesto por el Plan Parcial es de 101.961,40 m², que representa el demandado por la L.S.C.M. multiplicado por 1,64, es decir más de una vez y media.

Su desglose, desde un punto de vista funcional, según distingue el Artículo 36/2 de la L.S.C.M., es el siguiente:

	TIPO DE DED DUDUIO	SUP	ERFICIES (n	n²) DE CES	ION
	TIPO DE RED PUBLICA	Supramunic.	General	Local	Total
A) Infraestructuras	A1) Comunicaciones Zona de Reserva y protección acústica de la M-103				51.974,4
A) Infrae	A1) <u>Viario estructurante</u> Calles de 16, 22 y 25 m de sección.		38.585,00		
entos	B1) Zona verde		15.250,10	7.776,5	
B) Equipamientos	B2) Equip, Público		15.661,00		38.687,6
vicios	C1) <u>Viario local</u> (parking y accesos)			7.832.00	11.299,40
C) Servicios	C2) <u>Vivienda Pública</u>	3.467,40		7.032,00	11.299,40
	TOTAL	16.856,80	69.496,10	15.608,50	101.961,40

Por otra parte y respecto a los niveles jerárquicos de las Redes Públicas, indicados en el Art. 36/1 de la L.S.C.M.: supramunicipales, generales y locales, el propio Artículo avanza el nivel de la Administración al que debe ser efectuada la cesión de la red

52

27 FEB 2007

MEMORIA DEL PP

correspondiente. Los suelos que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid (letra a) del nº 1 del Art. 36), habrán de ser cedidos a estos niveles superiores al municipal, mientras que las Redes Generales y Locales, al estar al servicio de los residentes en el municipio, habrán de ser cedidos al Ayuntamiento.

En resumen:

		Suelos	a ceder a:						
Comunida	d de Madrid		Ayuntamiento						
Red supramunicipal		Red	d general	Red local					
S/ L.S.C.M.	En P.P.O.	S/L.S.C.M.	En P.P.O.	S/L.S.C.M.	En P.P.O.				
10.357,19 m ²	16.856,80	36.250,15	69.496,10	15.535,78	15.608,50				

De aquí que entendamos que el P.P.O. cumple sobradamente con los requisitos de la L.S.C.M. relativos a cesión para Redes Públicas y que, incluso, nos encontraríamos en los supuestos del Art. 91, número 3, letra b) y número 4, letra b) del mismo artículo correspondientes a cesiones de redes supramunicipales y generales superiores a las demandadas por la L.S.C.M. En cuanto al suelo correspondiente a viviendas de integración social (3.467,40 m²) se cede con este destino a la Comunidad de Madrid, acompañando a los espacios libres de borde de la M-103 señalados en los planos de ordenación.

5.6) INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

En el presente Plan Parcial se prevé la implantación de los siguientes servicios urbanos:

53

Red viaria.

11

BD

VALORACIONES

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

- Redes de saneamiento.
- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de riego.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Dado el carácter de la figura de planeamiento que nos ocupa, y en función de lo establecido al respecto en la legislación urbanística vigente, las citadas redes se recogen en este documento únicamente a título enunciativo, ya que las mismas serán debidamente desarrolladas en el correspondiente proyecto de urbanización, en su caso, de tramitación conjunta (Art. 106 L.S.C.M). Este documento incluye tan solo los esquemas de servicio y los puntos y formas de conexión de las redes con las generales de la ciudad, de forma que se garantice su adecuada integración, desarrollándose en detalle en el oportuno Proyecto de Urbanización.

Por otra parte, en el Anexo Normativo que acompaña a las Ordenanzas Reguladoras se señalan las condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización, a los efectos de que las mismas sean contempladas en el citado proyecto de urbanización.

En todo caso, en el documento II del Plan Parcial, que comprende las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del mismo y su Anexo anteriormente aludido, se incorporan las condiciones derivadas de

54

27 FEB 2007

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

los Informes Sectoriales, evacuados en el trámite de información pública, por los siguientes organismos:

- D. G. de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras (6-V-2005).
- Canal de Isabel II (23-IX-2005).
- Confederación Hidrográfica del Tajo (27-VII-2005).
- D. G. de Calidad y Evaluación Ambiental (24-l-2006).
- D. G. de Patrimonio Histórico (19-VI-2006).

6) GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

6.1) INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

El número de viviendas a emplazar en el Sector es de 376. Siendo una media familiar usualmente aceptada 3 hab/viv, la población futura supone 376 viv x 3 hab/viv = 1.128 habitantes. (Es de señalar que suponiendo el número de viviendas públicas a realizar por el IVIMA en torno a 40 o 50 viviendas, el número de habitantes aumentaría en 120 o 150 más)

Según la "Modificación Puntual de las NN.SS de Cobeña – Ampliación Oeste" aprobada en 1.999, Cobeña se incluye en la Unidad de Desarrollo Equilibrado (UDE) de Algete, según el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial (aprobado por la Asamblea de la Comunidad de Madrid el 8 de Mayo de 1.997).

Cobeña figura con una previsión de 3.000 viviendas, más la capacidad residual de las NN.SS vigentes. El objetivo de desarrollo principal de la UDE (40.000 habitantes previstos entre Cobeña – Algete y Fuente El

55

2.7 FEB 2007

MEMORIA DEL PP

Saz) es la implantación de un tren de cercanías, cuya estación de Cobeña se localiza en el Sector 3.

De aquí que las 376 (más las 40 o 50 viviendas a ejecutar por la CAM) viviendas propuestas en el Sector resulte ser aproximadamente el 10% de las nuevas viviendas previstas en Cobeña.

Las características socio – económicas de la población, que se aloje en las viviendas del Sector 3, responderá presumiblemente al mismo perfil que la que se ha asentado en los últimos años en Cobeña, constituida por familias de nivel medio con puestos de trabajo mayoritariamente en Madrid – Capital y en la que habitualmente trabajan ambos cónyuges.

Constituyendo el Sector 3, conjuntamente con los SAUS 1, 2, 4 y 5A el Ensanche Oeste de Cobeña, que colinda con el casco y urbanizaciones anexas, y dadas las reservas para equipamientos requeridas en las NN.SS modificadas y cumplimentadas en el P.P.O sobradamente, la integración de la población futura en las redes locales sociales de todo tipo, etc., queda asegurada.

Por otra parte la interrelación de la población con su entorno queda asegurada a nivel de transporte público mediante las vías de comunicación existentes M-100, M-103, y potenciada en un futuro si logra hacerse realidad el ferrocarril a que aluden las NN.SS.

Los aspectos relativos a la seguridad interior de las viviendas unifamiliares se pueden llegar a optimizar mediante la creación de conjuntos autónomos con accesos controlados, tipo de ordenación permitida por las ordenanzas.

56

2 7 FEB 2007

VALORACIONES

MEMORIA DEL PP

6.2) INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS.

En los apartados 3.5 y 5.1 ya se ha hecho una amplia exposición y justificación de las condiciones de accesibilidad y comunicaciones viarias con que cuenta el sector, por lo que sólo cabe remitirse a lo dicho en dichos puntos al respecto.

Igualmente y en cuanto a las redes de servicios nos remitimos al Proyecto de Urbanización que acompaña al Plan Parcial a efectos de su tramitación conjunta (Art. 106 L.S.C.M.)

6.3) VERIFICACIÓN TÉCNICA DE LA CAPACIDAD PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

El abastecimiento de agua al Sector implica la contribución del mismo a los costes de ejecución de un nuevo depósito en el porcentaje que el Ayuntamiento determine en función de la edificabilidad asignada al Sector.

A efectos de justificación del compromiso de financiación por parte del promotor de esta infraestructura, se incluye en el Anexo IX el Convenio suscrito con el Ayuntamiento en 1999.

La justificación de los caudales y las garantías de suministro las razona el Proyecto de Urbanización, con las condiciones a que obliga el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Cobeña.

Asimismo y en lo referente a abastecimiento de agua y depuración se recogen las determinaciones del Informe del Canal de Isabel II

27 FEB 2007

57

VALORACIONES

DE

MEMORIA DEL PP

incluyéndose en el Estudio Económico Financiero del P.P.O la aportación del SAU 3 por valor de 175.128,94 euros, excluido IVA, según adenda al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Canal a estos efectos.

En cuanto a los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas, cabe señalar que se han mantenido contactos con las compañías que prestan dichos servicios, los cuales han servido para la determinación de los puntos y condiciones de conexión a las redes generales. El proyecto de urbanización detalla las redes de servicios conforme a la normativa vigente.

6.4) ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

Este estudio, que da cumplimiento al Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, queda integrado en el Proyecto de Urbanización de tramitación conjunta con el Plan Parcial.

6.5) EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.

Dejando aparte las líneas de autobuses existentes y cuyo recorrido sobre el sector queda posibilitado por la anchura y jerarquía de los viarios proyectados, es de señalar que el objetivo principal de la Modificación Puntual de las NN.SS de Cobeña aprobada en 1.999, era la implantación de un transporte ferroviario de cercanías, en base a cuyo logro y rentabilidad se incrementó el número de



DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

viviendas de las NN.SS 95 y consiguientemente el número de usuarios del ferrocarril. El P.P.O. incluye la reserva de suelo público correspondiente con la superficie requerida en la ficha de condiciones para su desarrollo.

6.6) PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.

La materia correspondiente a este apartado se adjunta como Documento complementario al Plan Parcial (Anexo IV de la presente Memoria).

En todo caso las dimensiones adoptadas en relación con el viario del Sector, los pasos inferiores existentes bajo las carreteras que forman sus límites, así como las conexiones viarias con la trama urbana de la población constituyen condiciones óptimas de cara a una evacuación de la población en caso de hipotéticas situaciones de emergencia.

6.7) ESTUDIO ACÚSTICO.

En cumplimiento del Decreto 78/99 sobre Régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, se ha llevado a cabo un estudio sobre el impacto acústico que, sobre las edificaciones propuestas, pueda representar el tráfico de la carretera que limita el Sector. Dicho estudio se incluye como Documento Complementario al Plan Parcial.

En todo caso y de acuerdo con lo indicado en la ficha de condiciones de desarrollo del Sector se prevé la forestación de la



DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

zona verde lineal señalada en el borde Noroeste del Sector a lo largo de la M-103, así como la posible implantación de diques de tierra tal como indica en su informe la D.G. de Carreteras, lo que contribuirá a atenuar la percepción del sonido procedente de esta carretera.

7) ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

7.1) DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Según establece la legislación vigente, el Plan Parcial, al establecer las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, deberá contener la delimitación, en su caso, de las unidades de ejecución, además de los plazos para su ejecución y la elección del sistema de ejecución para su desarrollo.

A estos efectos se prevé que el presente Plan Parcial se desarrolle como una única unidad de ejecución, coincidente con la delimitada por la "Modificación Puntual de las NN.SS de Cobeña – Ampliación Oeste, aprobada en 1.999", que es la señalada en todos y cada uno de los planes de información y proyecto.

7.2) EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.

El sistema de ejecución, tal y como indica la ficha de condiciones del SAU 3 es el de Compensación.

Asimismo se señala el hecho de que la Sociedad Promotora del Plan Parcial es titular de más del 50% de los terrenos delimitados.

60

27 FEB 2007

Βn

MEMORIA DEL PP

Además y según el Artículo 106 de la L.S.C.M., se presenta en el Ayuntamiento, para su tramitación conjunta con el P.P.O., Proyecto de Urbanización y propuesta de Estatutos y Bases de la futura Junta de Compensación, así como acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el BOCM y en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad de Madrid.

7.3) PLAZOS DE EJECUCIÓN.

El presente Plan Parcial prevé una única etapa para la implantación de los servicios urbanos y la ejecución de las obras de urbanización referentes a las distintas redes locales y su conexión con los puntos de acometida ó abastecimiento a las generales del municipio.

En relación con ello es de señalar:

Duración y obras de urbanización a realizar.

Se prevé un plazo de 4 años, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector, para finalizar las mismas, solicitando al Ayuntamiento su recepción, comenzando, desde que ésta se produzca formalmente, el periodo de garantía a que alude el Art. 135/3 de la LSCM.

La recepción de las obras podrá ser total o parcial, según indica el citado Artículo.

Las obras a realizar en desarrollo del Plan Parcial serán las relativas a los siguientes aspectos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.

61



VALORACIONES

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de riego.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Plazos para la edificación.

Se prevé un plazo de 5 años, como máximo, a contar desde la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización, para acometer la edificación de los solares creados, siendo posible acortar dicho plazo, según las condiciones que se señalan a continuación.

7.4) NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.

Se consideran como servicios urbanos mínimos necesarios para permitir la utilización de los terrenos, los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, a los que habría que añadir unas adecuadas condiciones de accesibilidad. En este sentido, y en función de lo establecido en la legislación vigente, cumpliéndose estos mínimos, y garantizando debidamente ante el Ayuntamiento la completa terminación de los mismos, se podría acometer la construcción de las parcelas edificables en el momento en que sea previsible que al terminar dichas construcciones la urbanización pudiera estar totalmente ejecutada, condicionando, en su caso, su utilización a dicha finalización.



VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

Asimismo, constituye un condicionante respecto a los vertidos de aguas residuales a la EDAR su ampliación según lo indicado en el Informe Sectorial de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El nivel mínimo necesario a alcanzar por los servicios urbanos, entendemos, sería el siguiente:

Red viaria:

Ejecución de la misma con excepción de la pavimentación final de aceras y capa de rodadura en calzada, señalización viaria y plantación de arbolado.

Saneamiento:

Ejecución total de las redes de pluviales y fecales, con continuidad hasta los puntos finales de vertido y conexión a las redes generales municipales.

- Abastecimiento de agua:

Ejecución de la red correspondiente que garantice una dotación de 400 litros/hab/día.

- Energía eléctrica:

Ejecución de la red de Baja Tensión y Centros de Transformación adecuados para la prestación del servicio, según las previsiones de potencia estimadas.

En función de ello, y alcanzada dicha situación, los titulares de parcelas, en su caso, podrán solicitar licencias de edificación, antes

63

Aprobade pro Held-

RI

DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

de que las mismas hayan adquirido totalmente la condición de "solar".

No obstante lo anterior, podrá simultanearse la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización con las de edificación, previo cumplimiento de las condiciones señaladas en el Art. 19/3 de la L.S.C.M., avalando el 100% del importe de presupuesto de contrata del Proyecto de Urbanización.

7.5) ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.

El plazo máximo de 4 años fijado para la total terminación de las obras de urbanización queda comprometido por la iniciativa privada a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación del Sector.

No obstante, hay que entender que dicho plazo está en cierta medida supeditado a circunstancias cuya resolución excede en algunos casos de la responsabilidad que realmente pueden asumir la Junta de Compensación, especialmente en aquellos aspectos de competencia de las distintas compañías suministradoras u organismos implicados (Canal de Isabel II, Confederación Hidrográfica del Tajo, ...).

En este sentido, se estima que una mayor duración de las obras de urbanización, que supusiera un incremento del plazo de uno o dos años, debido a imprevistos que pudieran sobrevenir en el transcurso de las mismas, no alteraría de forma sustancial los objetivos del Plan Parcial.

2 7 FEB 200

BD

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

8) JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE.

El presente Plan Parcial se ha de someter, en primer lugar, a lo dispuesto en la legislación vigente que señala su contenido y determinaciones técnicas, estando constituida dicha legislación básica por la Ley 9/2.001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que repetidamente se cita en esta Memoria como L.S.C.M. Además de ello, el Plan Parcial se ha de ajustar en todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso son las NN.SS 1995 de Cobeña modificadas en 1.999.

En este sentido el Plan Parcial adopta como delimitación del sector la recogida en dichas NN.SS para el suelo SAU 3 de las mismas, denominado "La Estación", si bien al medir su superficie sobre una cartografía más precisa se ha detectado una pequeña diferencia con respecto a la señalada en la ficha contenida en dichas NN.SS, pasando de 167.700 m² a 157.817,60, es decir, una disminución de 9.882,40 m² (5,89%).

Tal como se puede comprobar en el conjunto de documentos que lo integran, el presente Plan Parcial desarrolla las NN.SS vigentes estableciendo la ordenación pormenorizada de la totalidad de este sector en los términos fijados por la legislación urbanística aplicable en la actualidad. Para ello, el Plan Parcial contiene las determinaciones pormenorizadas de ordenación establecidas por la L.S.C.M., y que se señalan en el punto 1.4 de esta Memoria.

El Plan, por una parte, asigna los correspondientes usos pormenorizados, delimitando las distintas zonas en que se divide el territorio por razón de aquellos.

65

Apropado pro 21FEB 200 BC

DE VALORACIONES

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

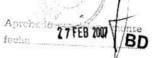
En este sentido, en las Normas y Ordenanzas Urbanísticas se regulan adecuadamente las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en cada una de dichas zonas. En las mismas se puede comprobar cómo los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con el uso global residencial, absolutamente predominante en el ámbito.

Por otra parte, al establecer las condiciones de intensidad edificatoria de los usos pormenorizados se observa que es similar con diferencias razonables, a nivel de ordenanza particular de cada zona, a las indicadas en las Normas Urbanísticas de Cobeña.

En relación con las reservas de suelo para redes públicas que establece la L.S.C.M., y con las observaciones complementarias recogidas al respecto en los apartados 1.4 y 3.8, sus superficies han de establecerse en función de la superficie total edificable de los usos lucrativos que es de 51.785,93 m²c.

En el apartado 5.5) de la presente Memoria se detallan tanto las superficies mínimas requeridas por la L.S.C.M, como las propuestas en el Plan Parcial. Estas superan a las exigidas por la legislación vigente, no solo globalmente, sino también en cada tipo de Red pública (supramunicipal, general y local) y en cada una de sus clases funcionales.

Dentro de las determinaciones pormenorizadas de ordenación que le corresponden al Plan Parcial, se respetan las exigencias del Artículo 48.1 de la L.S.C.M. en lo que se refiere a alineaciones y rasantes, las condiciones que deben cumplir las parcelas (o manzanas) y los usos



DE VALORACIONES

NSTITUTO

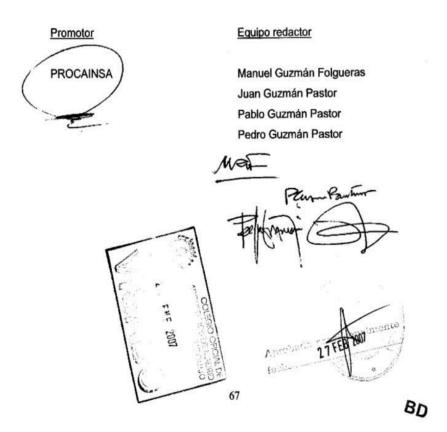
MEMORIA DEL PP

de la edificación, las reservas de suelo para redes públicas y el sistema de ejecución por compensación.

También se justifican los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas indicadas en el Artículo 48.2 de la L.S.C.M.

Según el Artículo 48.4 de la L.S.C.M. el Plan Parcial es una ordenación global e incluye las redes públicas teniendo en cuenta las previstas en el planeamiento general constituido por las NN.SS vigentes.

Madrid, diciembre de 2.006



VALORACIONES

DE

NSTITUTO

MEMORIA DEL PP

Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión
Urbanismo de fecha 24-04-07, en el que consta la correspondiente diligen
acreditativa de su tramitación en vía municipal.
El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario,
efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
Fecha de emisión del informe técnico: 16-04-07
El Técnico Informante:

ANEXOS

- Ficha de condiciones para el desarrollo del SAU 3.
- II) Delimitación de Sectores colindantes.
- III) Resumen de características del P.P.O.
- IV) Plan de Alarma y evacuación.
- V) Cumplimiento del Art. 46 del Reglamento de Planeamiento (Planes Parciales de iniciativa particular).
- VI) Convenio de recuperación de plusvalías derivado del incremento de unidades de viviendas.
- VII) Estudio Económico Financiero.
- VIII) Aval del 6% del coste de la urbanización según Estudio Económico Financiero.
- IX) Ampliación y mejora EDAR: Licencia de obra

Plazo ejecución

Presupuesto

Aprobación P. Especial.

- Informes de verificación técnica de la capacidad de servicios y compromiso de viabilidad del suministro por parte de las Compañías Suministradoras.
- Informes Sectoriales emitidos en el trámite de la Información Pública:
 - D. G. de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid (6-V-2005).
 - Canal de Isabel II (23-IX-2005).
 - D. G. de Calidad y Evaluación Ambiental (24-I-2006).
 - Confederación Hidrográfica del tajo (27-VII-2005).
 - D. G. de Patrimonio Histórico (19-VI-2006).



RESUMEN DE CARACTERISTICAS

ANEXO III. - RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL P.P.O.



RESUMEN DE CARACTERISTICAS

Sector 3 (Cobeña)	
Superficie total del ámbito	157.817,60
Suelo que genera aprovechamiento	157.817,60
Aprovechamiento (uas/m²)	0,32
Total aprovechamiento (uas)	50.501,63

	Nº de	sup. Suelo	edif.	edificabilida		aprov.	% sobre	% sobre	U ₀
USOS LUCRATIVOS	manz.	m ²	m²/m²	m² constr.	homog	uas	total uas	tot. Suelo	viv
Residencial Unifamiliar	1	4.822,60		3.854,70		3.854,70		3,06	18
intensiva (p. Min 250 m²)	2	12.393,10	0,7993	9.905,80		9.905,80		7,85	48
(RU)	3	8.911,10	0,7993	7.122,64	-10	7.122,64		5,65	34
	4	6.541,60		5.228,70		5.228,70		4,15	26
tota	ıl	32.668,40		26.111,84		26.111,84	51,71	20,70	126
Residencial Colectiva en	1	8.287,40	1,2000	9.944,88	- 4	9.944,88		5,25	99
minibloque (vivienda libre)	2	6.307,40	1,2000	7.568,88		7.568,88		4,00	75
(MB-VL) Tota	ıl	14.594,80		17.513,76		17.513,76	34,68	9,25	174
total residencial libre		47,263,20		43,625,60		43.625,60	86,39	29,95	300
Terciario comercial (TC)	1	2.888,10	0,5000	1.444,05	1,04	1.501,81		1,83	
total terciario comercial		2.888,10		1,444,05		1.501,81	2,97	1,83	
Residencial Col. en minibloque	1	5.596,90	1,2000	6.716,28	0,8	5.373,02		3,55	76
(vivienda protegida) (MB-VP)									
total residencial protegida		5.596,90	HE COLOR	6.716,28	A PERSON	5,373,02	10,64	3.55	- 76
total usos lucrativos		55.748,20		51.785,93		50.500,43	100,00	35,32	376

Ord	1.	nº viv.	edific.	sup media
RU		126	26.111,84	207,24
MB-VL		174	17.513,76	100,65
MB-VP		76	6.716,28	88,37
	totales	376	50.341.88	

SUELOS DE CESION

REDES PUBLICAS	manz	suelo (m²)	%sue.
SUPRAM	UNICIPAL		
Vivienda pública (RSM-VP)	1	3.467,40	2,20
Protección de la carretera (RSM-INF)		13.389,40	8,48
total r. p. Suprami	unicipales	16.856,80	10,68
GEN	ERALES		
Equipamiento público (RG-DOT)	1	15.661,00	9,92
Zonas Verdes (RG-ZV)	1	15.250,10	9,66
Red viaria estructurante. (RG-VIARIO)		38.585,00	24,46
total r. p. (Generales	69.496,10	44,04
LOC	CALES		
Zonas Verdes (RL-ZV)		7.776,50	4,93
Red viaria local (RL-VIARIO)		7.832,00	4,96
total r. p	. Locales	15.608,50	9,89
total redes pública	STEPRE	101.951,40	64,61
OTROS SUELOS DE CESIO	N		
Centros de transformación		108,00	0,07
total suelos de cesio	in	102.069,40	64,68

Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de
Urbanismo de fecha 24-04-07, en el que consta la correspondiente diligencia
acreditativa de su tramitación en vía municipal.
El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se
efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
Fecha de emisión del informe técnico: 16-04-07

El Técnico Informante:

REDES PUBLICAS	Arts. 36 y 91 L.S.C.M)

M= m2 constr./	100 =	517,859
----------------	-------	---------

Redes públicas (m² de suelo)		Supramunicipales		Generales		Locales		gen+loc
NO EXPENSE OF THE PROPERTY OF	A1 Comunicaciones							
A - Infraestructuras	A2 Sociales	1 1		20°M	10.357,19	. 2		10.357,19
	A3 Energéticas	13,3°M	6.904,79	0.0000000000000000000000000000000000000	Dessir Doubline			
B - Equipamientos	B1 Zonas Verdes			20°M	10.357.19	≥15°M	7,767,89	18.125.08
B - Equipamientos	B2 Sociales	1 1					7.767,89 7.767,89	
C - Servicios	C1 Serv. urbanos	1 1		30°M	0°M 15.535.78	15°M	7.767.89	23.303.67
C - Servicios	C2 Vivienda pública	6,6°M	3,452,40					
	Totales:	20°M	10.357,19	70°M	36.250,15	30°M	15.535,78	51.785,93

Total redes públicas (m² suelo): 62.143,12

Total redes públicas (m² suelo):

REDES PUBLICAS (PLAN PARCIAL)

Redes públicas (m² de suelo)		Supramunicipales		Generales		Locales		gen+loc
A - Infraestructuras	A1 Comunicaciones	13,3°M	13.389,40	20°M	38.585,00	×		38.585,00
	A2 Sociales							
	A3 Energéticas							
B - Equipamientos	B1 Zonas Verdes			20°M	15.250,10	≥15°M	7.776,50	23.026,60
	B2 Sociales			30°M	15.661,00	15 ° M	7.832,00	23.493,00
C - Servicios	C1 Serv. urbanos							
	C2 Vivienda pública		3.467,40					
Totales:		20°M	16.856,80	70°M	69.496,10	30*M	15.608,50	85.104,60

101.961,40





ESTUDIO ECONOMICO

ANEXO VII. - ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.



ESTUDIO ECONOMICO

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

El Estudio denominado Económico-Financiero, que el Reglamento de Planeamiento incluyó en su Art. 57 (Documentación del Plan Parcial) y 63 [PAUS y P.P.O en que se incluyan sistemas generales estructurales del PGOU (o NN.SS)] tenía tal denominación, ya que, entre sus objetivos, se señalaba el de puntualizar en los Planes Parciales que entidad u organismo debia asumir la "financiación" de las obras de ejecución de la urbanización de los suelos de cesión, previamente calificados como sistemas generales en el PGOU (o NN.SS).

No obstante, el Art. 95 de la L.S.C.M vigente (Ejecución de las Redes Públicas) aclara definitivamente que el suelo de las Redes Públicas, no solo ha de ser objeto de cesión, sino también de urbanización (ejecutada directamente o costeada, en su caso) a cargo de los propietarios de cada sector.

De aquí que el Estudio denominado "Económico-Financiero" de los Planes Parciales consista realmente en una "Evaluación Económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización" (Art. 55 del Reglamento de Planeamiento).

La referencia de "coste aproximado", que recoge este último Artículo citado, proviene del hecho de que los Planes Parciales tan solo incluyen Esquemas de Servicios, siendo posterior a su tramitación y aprobación los Proyectos de Urbanización (verdaderos proyectos de ejecución de las obras de urbanización y por tanto más precisos que los "Esquemas" del P.P.O)

Asimismo y de acuerdo con lo indicado en el Informe del Canal de Isabel II de fecha 19 de mayo de 2005 se incluye en el Estudio Económico Financiero el coste de cofinanciación de las Infraestructuras (Abastecimiento y Depuración) señaladas para el SAU 3 en la Addenda al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.



ESTUDIO ECONOMICO

Evaluación Económica

Resumen	Importe	
MOVIMIENTO DE TIERRAS		
	101.120,00	95
[[[4] [[2] [[2] [[2] [[2] [2] [2] [2] [2] [2	8.	
	228 963 43	ng s
	Commence Street	
		S. S.
		. 5
	200,200,10	
	K 0	
	117.045,52	
RED DE TELECOMUNICACIONES	69.193,03	-
RED DE GAS	45.738,72	*
JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	68.360,64	- 58
MOBILIARIO URBANO		1
PARTIDAS ALZADAS	7.202,98	38
CONTRIBUCIÓN SAU 3 A LA CREACIÓN DE NUEVAS		
INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO		
	175.128,94	N 20
	200	11
	(4)	
	2,641,193,09	2.1
	3.143.019,77	
16,00% I.V.A 502.883,16	502,883,16	2 11
TOTAL PRESUPUESTO	2 845 002 02	
	MOVIMIENTO DE TIERRAS RED VIARIA FIRMES Y PAVIMENTOS 767.441,36 SEÑALIZACIÓN 23.988,03 RED DE AGUAS RESIDUALES 23.988,03 RED DE AGUAS PLUVIALES 25.00 RED DE ENERGIA ELÉCTRICA 100.025,28 RED DE MEDIA TENSIÓN 100.271,15 RED DE BAJA TENSIÓN 100.271,15 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO 20.00 RED DE GAS 34.00 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO 5.105,04 PARTIDAS ALZADAS 5.105,04 CONTRIBUCIÓN SAU 3 A LA CREACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y DEPURACIÓN 72.911,18 DEPURACIÓN 102.217,76 TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 19,00% GG + BI 501.826,68 TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA 16,00% I.V.A 502.883,16	MOVIMIENTO DE TIERRAS 579,719,59 RED VIARIA 791,429,39 FIRMES Y PAVIMENTOS 767,441,36 SEÑALIZACIÓN 23,988,03 RED DE AGUAS RESIDUALES 228,963,43 RED DE AGUAS PLUVIALES 232,639,17 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 125,475,25 RED DE ENERGIA ELÉCTRICA 200,296,43 RED DE MEDIA TENSIÓN 100,025,28 RED DE BAJA TENSIÓN 100,271,15 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO 117,045,52 RED DE TELECOMUNICACIONES 69,193,03 RED DE GAS 45,738,72 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO 68,360,64 JARDINERÍA 62,955,60 MOBILIARIO URBANO 5,105,04 PARTIDAS ALZADAS 7,202,98 CONTRIBUCIÓN SAU 3 A LA CREACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y DEPURACIÓN 175,128,94 ABASTECIMIENTO 72,911,18 DEPURACIÓN 102,217,76 TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 2,641,193,09 19,00% GG + BI 501,826,68 TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA 3,143,019,77 16,00% I.V.A 502,88

Pablo Guzmán Pastor Pedro Guzmán Pastor

Agrapad 2005 icialmente Abrobado provisionalmente

INSTITUTO DE VALORACIONES

NORMAS URBANISTICAS

II.- NORMAS URBANÍSTICAS.



DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

L. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ART. 1 - Objeto, naturaleza y características.

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del SAU 3, La Estación, delimitado como tal en las NN.SS de Cobeña modificadas en 1.999, que remiten su desarrollo a planeamiento parcial posterior.
- b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 1º del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del Sector delimitado y de las Redes Públicas adscritas e incluidas en el mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, de las NN.SS de Cobeña modificadas en 1.999.
- Es ejecutivo una vez que se publique en el BOCM el Acuerdo de su aprobación definitiva.

ART. 2 - Ambito de aplicación.

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo apto para urbanizar del SAU 3 "La Estación" de las NN.SS modificadas en 1.999 de Cobeña, delimitado por las mismas como una única Unidad de Ejecución y Area de Reparto a efectos de equidistribución.

27 FEB BD

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

ART. 3 - Vigencia.

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOCM.
- b) Su vigencia será indefinida, en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, que afecte a sus condiciones de ordenación pormenorizada o varíe de forma sustancial su ámbito y estructura, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia por circunstancias o condiciones previstas en la legislación urbanística vigente.

ART. 4 - Efectos.

Este Plan Parcial de Ordenación, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado en el BOCM el Acuerdo de su Aprobación Definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

a) <u>Publicidad</u> – Cualquier particular o Entidad tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los Proyectos y Estudios de Detalle que, en su caso, lo desarrollen, así como solicitar información por escrito del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.

> Aprobado previs malmente fecha 27FR 200BD

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

- b) Obligatoriedad El Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, respecto al cumplimiento de sus términos y determinaciones, siendo exigible dicho cumplimiento por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- <u>c)</u> <u>Ejecutividad La ejecutividad del Plan Parcial implica que, una vez publicado en el BOCM el Acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos técnicos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen, al objeto de soportar la edificación prevista.</u>

ART. 5 - Modificaciones del Plan Parcial.

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una Revisión Formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar las determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades indicadas en los Artículos 67 y 69 de la LSCM, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior (NN.SS modificadas en 1.999 de Cobeña).
- b) Que no supongan disminución de zonas verdes o espacios libres públicos.

27 FEB OF BE

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el Art.
 68 de la LSCM.

ART. 6 - Contenido documental del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II de la LSCM (Artículos 47 a 49 ambos inclusive):

- a) Memoria justificativa y descriptiva de la Ordenación propuesta y de su adecuación a las NN.SS modificadas en 1999 de Cobeña, y a la LSCM. (Documento I).
- b) Normas urbanísticas (Documento II).
- c) Planos de Ordenación (Documento III).

A dichos Documentos se les añaden como complementarios:

- d) Estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de mayo (Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica) de la Comunidad de Madrid.
- e) Estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 170/98 de 1
 de octubre (Aguas residuales Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento)

En todo caso, habiéndose redactado y presentado a tramitación conjunta con el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización correspondiente, quedan incluidos en dicho proyecto el estudio específico relativo a las infraestructuras de saneamiento, así como los informes preceptivos y las autorizaciones escritas de cada una de las Compañías Suministradoras respecto a la capacidad y garantía de abastecimiento de los distintos servicios.

Aprobado provis natate

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

ART. 7 - Normas de interpretación.

- a) Las determinaciones del presente Plan Parcial, tanto gráficas como escritas, se interpretarán teniendo en cuenta, tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, como la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social y económica del momento en que se hayan de materializar.
- b) Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor). Si surgieran contradicciones entre las superficies medidas sobre plano y las reales ("in situ") prevalecerán estas últimas, aplicándose coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta.
- c) Si apareciese alguna contradicción entre las propuestas y determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras y la Memoria, se considerará que los Planos de Ordenación y las Ordenanzas prevalecen sobre la Memoria.
- d) Por último y con carácter general en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudiera ser detectado, respecto a determinaciones propias del presente Plan Parcial, o en relación con la aplicación del planeamiento general, que, urbanísticamente, le da soporte, prevalecerá aquella decisión interpretativa de la que resulte menor afección ambiental y/o paisajística, menor contradicción

2 7 FEB 201

BD

INSTITUTO DE VALORACIONES

NORMAS URBANISTICAS

con los usos y prácticas tradicionalmente aceptados y un mayor beneficio social o colectivo.

ART. 8 - Afecciones y Normativa Complementaria.

En todas aquellas cuestiones no reguladas directamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las NN.SS vigentes de Cobeña sobre dichos aspectos.



DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

II. TERMINOLOGÍA.

ART. 9 - Definiciones y conceptos.

Con carácter general, el Plan Parcial trata de emplear las mismas definiciones y conceptos contenidos en las NN.SS vigentes. En todo caso, si apareciesen conceptos complementarios a los anteriores se habrán de entender en el contexto general de los mismos, sin que ello suponga contradicciones esenciales a su contenido.

En cuanto a la terminología referida a la LSCM, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se vienen interpretando de manera usual en la redacción de planes urbanísticos en la Comunidad de Madrid.



DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ART. 10 - Calificación del suelo.

El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del Ambito según las siguientes zonas de Ordenanza:

- 1. Residencial unifamiliar (RU)
- 2. Residencial colectiva (MB)
- 3. Terciario comercial (TC).
- 4. Espacios libres de uso y dominio público (EL.PB)
- 5. Equipamientos públicos (EQ.PB)
- 6. Red viaria (RV)
- 7. Centros de transformación (CT)

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los aprovechamientos que se derivan de su aplicación, según se detalla en el Capítulo VII (Ordenanzas particulares de cada zona).

ART. 11 - Redes públicas.

a) Constituyen las redes públicas, según define el Art. 36 de la LSCM, el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos, servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.



DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

- b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:
 - 4 Espacios libres de uso y dominio público (EL.PB)
 - 5 Equipamientos públicos (EQ.PB)
 - 6 Red viaria (RV)
 - 7 Centros de transformación (CT)

ART. 12 - Derechos y cargas.

En función de las determinaciones que para el desarrollo del Sector efectúa el planeamiento de rango superior a que se somete (NN.SS de Cobeña modificadas en 1.999), se señalan las siguientes obligaciones:

a) De planeamiento y desarrollo.

Redacción del Plan Parcial de Ordenación.

Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las Redes públicas interiores o adscritas: Supramunicipales, Generales y Locales así como su prolongación hasta las generales de la población con refuerzo de las mismas si ello fuera necesario.

b) De gestión.

Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Formación de la misma.

Redacción del Proyecto de Reparcelación o equidistribución

Aprebado provie

interior.

BD

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

c) De cesión.

Suelo urbanizado correspondiente a las Redes públicas interiores y adscritas: supramunicipales, generales y locales, que quedan reguladas por las Ordenanzas señaladas en el Art. 11.

Suelo urbanizado capaz para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector (o contraprestación económica por su valor equivalente, si así se conviniese).

d) De ejecución y otras cargas urbanísticas.

Urbanización completa del ámbito y conexión de redes públicas a las generales de la población.

Cumplimiento de las condiciones acordadas en los Convenios Urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento respecto a financiación de infraestructuras (1999) y recuperación de plusvalías (2004), así como de la Addenda al Convenio entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II respecto a la aportación económica del SAU 3 al Abastecimiento de agua y Depuración de residuales, que figura en el Estudio Económico Financiero del presente P.P.O. (Anexo VII de la Memoria).

Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en las NN.SS modificadas en 1.999, el Sector constituye su propia Area de Reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable por los particulares el 90% del total.

2 7 FEB 2007

BD

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

IV. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

ART. 13 - Condiciones generales para su desarrollo.

- a) La aplicación del Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de Ordenanza, cuya delimitación se contiene en el correspondiente plano de Ordenación.
- El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada, mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación a formar por los titulares de suelo del Sector.

ART. 14 - Planeamiento y Proyectos de Desarrollo.

- a) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, los siguientes:
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyectos de Edificación.
 - Y en su caso, Estudios de Detalle y Proyectos de Parcelación.

Todos ellos tendrán el contenido exigido por la legislación vigente que les sea de aplicación en su momento.

27 FEB 407

BD

VALORACIONES

DE

NORMAS URBANISTICAS

ART. 15 - Condiciones de actuación y ejecución.

- a) Programación temporal.
- Las obras de urbanización completa del Sector serán llevadas a cabo en un plazo no superior a cuatro años a contar desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación, solicitando al efecto al Ayuntamiento la recepción de las obras y dando comienzo el plazo de garantía de un año desde dicha recepción.
- b) Garantías.

Las garantías para la ejecución de la urbanización serán del 10% del presupuesto de ejecución material previsto en el correspondiente Proyecto de Urbanización, o del 100% de las obras pendientes de realización, en caso de simultanearse urbanización y edificación.

c) Deberes de cesión de suelos urbanizados al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid.

Comprenden urbanizados señalados los terrenos respectivamente como Redes públicas generales y locales y supramunicipales. Serán asimismo de cesión al Ayuntamiento aquellos aptos para la materialización del 10% del aprovechamiento total del ámbito (o su compensación económica si así se conviniera).

d) Conservación de la urbanización.

Una vez producida la recepción definitiva de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales correspondientes. Hasta ese momento la conservación será a cargo de la Junta de Compensación, o de

> Aprobada press-2 7 FEB 2007

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación a formar, en su caso.

e) Derecho a edificar.

Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento en función de las obras de urbanización que falten por ejecutar para que las parcelas adquieran la condición de "solar".

f) Otras condiciones.

En lo referente al vertido de aguas residuales y de acuerdo con el Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo (10-noviembre-2005), los vertidos correspondientes al SAU 3 no se incorporarán a la EDAR existente mientras no se ponga en marcha la modificación/ampliación de la misma, que, asimismo, incluya un sistema de reducción de fósforo, a fin de completar adecuadamente el proceso de depuración.

Respecto al posible hallazgo de restos arqueológicos y de acuerdo a lo indicado por la D.G. de Patrimonio Histórico en su Informe de fecha 2-VI-2006, se llevará a cabo un control arqueológico de los movimientos de tierras. En caso de aparecer restos se procederá a la paralización de las obras en la zona afectada, su balizamiento y la remisión del correspondiente informe a la Dirección General de Patrimonio

Aprobado provisionalo nate

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

Histórico. A la vista del informe la Dirección General resolverá las actuaciones arqueológicas a realizar en una segunda fase. En caso de la aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el Art. 43.2 de la Ley 10/98 de 9 de Julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.



NORMAS URBANISTICAS

V. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 16 - Normativa de aplicación.

Será de aplicación, con carácter general, la Normativa definida en las vigentes NN.SS de Cobeña.

ART. 17 - Obras e infraestructuras a cargo del Ambito.

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores al Ambito, así como su conexión a las generales de la población, serán a cargo de la Junta de Compensación formada por los titulares de suelo delimitado y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:

- <u>Vialidad.</u> Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo para servicios¹.
- Saneamiento. Colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas.
- Suministro de agua. Distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

1 Los movimientos de tierra implicarán el control arqueológico indicado en el Art. 15/f

4

27 FEB 2007 BI



DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

- Suministro de energía eléctrica incluidas conducción, distribución, alumbrado público y CT. y de mando.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en jardines y zonas verdes.

Asimismo serán a cargo de la Junta de Compensación:

- Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas.
- El coste de la redacción técnica del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización y las tasas municipales correspondientes.
- Los gastos de reparcelación y de gestión del sistema de ejecución.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- Las aportaciones económicas referentes a los Convenios señalados en el Art. 12/d de las presentes Normas Urbanísticas

2 7 FEB 2007

Aprebado travaloralm

NORMAS URBANISTICAS

ART. 18 – Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.

Se recogen en el Anexo Normativo "Condiciones Técnicas Mínimas de las Redes y Obras de Urbanización", que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística. No obstante, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización, de tramitación conjunta con el presente Plan Parcial, siempre que queden suficientemente justificadas. En todo caso, serán de obligado cumplimiento las determinaciones derivadas de los Informes Sectoriales¹, emitidos por los siguientes Organismos:

- D.G. de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid (6-V-2005).
- Canal de Isabel II (23-IX-2005).
- D.G. de Calidad y Evaluación Ambiental (24-I-2006).
- Confederación Hidrográfica del Tajo (27-VII-2005).
- D.G. de Patrimonio Histórico (19-VI-2006).

(Las condiciones específicas más relevantes quedan recogidas en Ordenanzas y en el Anexo Normativo a que se alude).

Dichos Informes se adjuntan en el Anexo XI de la Memoria del presente Plan Parcello.

Aprobación productiva del presente Plan Parcello.

Aprobación productiva del presente Plan Parcello.

DE VALORACIONES

OLUTITONI

NORMAS URBANISTICAS

VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

ART. 19 -

En todo aquello que de forma específica no quede regulado en estas Normas Urbanísticas será de aplicación la Normativa definida sobre estos conceptos en las NN.SS de Cobeña y su modificación de 1.999.



DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

VII. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ART. 20 - Generalidades.

Las ordenanzas particulares de cada zona, desarrolladas en el presente capítulo, regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Usos, las determinaciones a que se deben ajustar, según su localización, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial señala 8 zonas de ordenación pormenorizada cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- 1. Residencial unifamiliar (RU)
- 2. Residencial colectiva (MB)
- 3. Terciario comercial (TC).
- 4. Espacios libres de uso y dominio público (EL.PB)
- 5. Equipamientos públicos (EQ.PB)
- 6. Red viaria (RV)
- 7. Centros de transformación (CT)



88

BD

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

ART. 21 -

ZONA 1 - Residencial unifamiliar (RU)

1) <u>Definición</u> – La ordenanza es de aplicación a las manzanas situadas en la banda Noroeste del Sector servidas por viarios Este-Oeste adaptados, en la mayor medida posible, a las pendientes naturales. La ordenanza se corresponde a la 3 grado 1º de las Normas Urbanísticas de las NN.SS vigentes en Cobeña, excepto en lo que se refiere a la parcela mínima y la edificabilidad, que será la derivada de la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.

2) Localización -

Manzanas RU1, RU2, RU3 y RU4 señaladas en el plano P-01 de Zonificación.

3) Tipologías -

Vivienda unifamiliar pareada o en hilera.

Conjuntos de viviendas agrupadas, que compartan elementos comunes superficiales (jardines, piscinas y otras zonas comunes) o subterráneos (garajes).

4) Alineaciones y rasantes -

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

2 7 FEB 2007

5) Parcela mínima -

A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 250 m², debiendo tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 6 m de diámetro.

BD

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privada o estar formada por una parte privativa y otra, con carácter de participación proindivisa en zonas comunes del conjunto, si se opta por esta modalidad de ordenación, no siendo la parte privativa menor de 180 m².

6) Frente mínimo de fachada.

Será de 6 m por cada parcela, ya sea en tipología en fila o pareada en parcela mínima privada de 250 m², o formando conjuntos de viviendas agrupadas con espacios comunes proindivisos.

7) Ocupación máxima.

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 60% de la superficie total neta asignada a cada vivienda.

8) Edificabilidad máxima.

La superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,7977 m²c/m², no computando a efectos urbanísticos la superficie construida bajo rasante, ni la situada bajo la cubierta aunque su uso sea vividero. La edificabilidad computable se medirá sobre la superficie total de la parcela asignada, ya sea ésta totalmente privatizada, o compuesta por una parte privada y otra proindivisa para uso de zonas comunes de los conjuntos edificados.

9) Altura máxima y número de plantas.

Altura máxima a cornisa = 7 m

Altura máxima a cumbrera = 3,60 m. A contar desde la cara superior del último forjado.

Nº de plantas máximo s/rasante = B + 1 + BC (2 plantas + bajo cubierta)

2 PFFB 200

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

10)Retranqueos mínimos.

A alineación oficial de calle = 4 m

Resto de linderos = 2 m (se permite adosamiento a uno o ambos linderos en promoción conjunta o con acuerdo entre partes)

11)Condiciones complementarias.

Longitud máxima de filas = 70 m

Cada fila o hilera o, en su caso cada conjunto, tendrá un tratamiento arquitectónico homogéneo.

El número máximo de viviendas por manzana es el siguiente:

Nº de viviendas
18
48
34
26
126

12)Otras condiciones.

Para aquellas determinaciones que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente Artículo 21, regirán las condiciones de las Normas Urbanísticas de las NN.SS de Cobeña correspondientes a la Ordenanza 3 grado 1º.

Las edificaciones situadas en las Manzanas RU1 y RU2 en su zona Norte más cercana a la M-103, adoptarán en su diseño las medidas de protección acústica, según recomendaciones del estudio relativo al

91

fecino 27 FEB 2007

BU

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de mayo (Régimen de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid) que, como Anexo, acompaña al presente Plan Parcial.

13)Condiciones de aparcamiento.

En cada manzana se dispondrá en el interior de la misma 1,5 plazas de aparcamiento (sobre o bajo rasante) por cada 100 m² construidos o fracción de cualquier uso.

14)Condiciones de uso.

Usos compatibles = Despachos profesionales vinculados a la viviendas.

Dotacional.



DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

ART. 22 -

ZONA 2 - Residencial colectiva (MB)

1) Definición – Corresponde a las manzanas MB/VL1, MB/VL2 y MB/VP1, situadas con fachada al Camino del Barco, en que se localizan minibloques destinados a vivienda colectiva libre (VL) y protegida (VP). La ordenanza se corresponde con la 6 grado 1º de las NN.SS vigentes, excepto en lo que se refiere a edificabilidad, que será la derivada de la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.

2) Ambito y número de viviendas -

La aplicación de la presente ordenanza se refiere a las manzanas (MB) señaladas en el plano de zonificación en cada una de las cuales el número de viviendas a construir y su régimen será el siguiente:

Manzana	Nº de viviendas	Régimen
MB/VL1	99	Vivienda libre
MB/VL2	75	Vivienda libre
2MB/VP1	76	Vivienda con algún tipo de protección pública
TOTAL	250	

3) Tipologías -

Conjuntos de minibloques de 4 plantas (B+3) que, a su vez, comparten elementos superficiales (jardines, piscinas y otras zonas comunes) o subterráneos (garajes y servicios comunes) en régimen proindiviso.

4) Alineaciones y rasantes -

Las alineaciones y rasantes oficiales de fachada quedan definidas por la red viaria pública que conforma las manzanas (MB) que confetituyen el Ambito de la Ordenanza.

Aprobado provis Animente fecha 27 FEB/207 BI

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

5) Parcela mínima -

A efectos de divisiones o segregaciones posibles a efectuar en las manzanas señaladas en los planos de ordenación, la parcela mínima adscrita reunirá las siguientes condiciones:

- Superficie La superficie mínima de parcela adscrita será de 600 m².
- Forma de la parcela Su forma será tal que permita la inscripción de un círculo de 20 m de diámetro mínimo.
- Frente mínimo a vía pública 20 m.

6) Ocupación máxima -

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 50% de la superficie total de la parcela o manzana adscrita.

7) Edificabilidad máxima -

La superficie máxima edificable sobre rasante será de 1,20 m²/m², no computando a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante. Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela o manzana adscrita.

8) Altura máxima y número de plantas -

Altura máxima a cornisa = 12,50 m Número de plantas máximo s/rasante = B + 3 + BC

9) Retranqueos respecto a linderos de otras zonas con distinta ordenanza-

3 m o 1/3 de la altura total del bloque si tiene huecos de fachada.



DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

En parcelas con la misma ordenanza se permite el adosamiento a lindero lateral común sin que se rebasen los 70 m de fachada continua.

10) Condiciones complementarias -

Longitud máxima de fachada = 70 m.

Cada conjunto tendrá un tratamiento homogéneo, desarrollándose en un solo proyecto arquitectónico.

11) Otras condiciones.

Las viviendas sometidas a algún tipo de protección pública se ajustarán, además de a las determinaciones de la presente Ordenanza, a las correspondientes a la legislación oficial que le sea de aplicación en su momento.

12) Condiciones de aparcamiento -

En el interior de cada manzana o parcela adscrita al conjunto de viviendas se dispondrá de, al menos, 1,5 plazas por cada 100 m² construidos o fracción de cualquier uso en superficie o en posición bajo rasante.

13) Condiciones de uso -

Uso predominante = Residencial.

Usos compatibles = Uso público comercial en planta bala (categoría 2º) y uso dotacional categoría 100 CCC

7 FEB 2007

95

BD

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

ART. 23 -

ZONA 3 - Terciario comercial (TC)

1) Definición – Corresponde a la parcela reservada en la Ordenación para dotar al Ambito y su entorno de un centro comercial de barrio de mediano tamaño. (TC1) – La ordenanza es similar a la 7 de las NN.SS vigentes. En todo lo no especificado en la presente ordenanza, regirá lo indicado en la aludida ordenanza 7 de las NN.SS vigentes.

2) Localización -

Manzana (TC1) señalada en los planos de Ordenación.

3) Tipologías -

Compacta con predominio de plantas a nivel de fácil acceso al usuario.

4) Alineaciones y rasantes -

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5) Parcela mínima -

A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 200 m², debiendo tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 6 m de diámetro.

6) Frente mínimo de fachada.

El frente mínimo de fachada a vía pública será de 6 m.



VALORACIONES

DE

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

7) Ocupación máxima de parcela.

Sobre rasante = 50%

Bajo rasante = 100% de la superficie de parcela o manzana.

No serán computables como ocupación, ni como superficie construida, aquellos espacios libres, o patios interiores, que pudieran estar cubiertos, a efectos de protección de la lluvia o del sol, con elementos translúcidos y estructuras ligeras, que permitan, no obstante, ventilación adecuada.

8) Edificabilidad máxima.

Sobre rasante = 0,5 m²/m²

La edificabilidad bajo rasante quedará limitada por la ocupación máxima señalada y el número de sótanos máximos a construir (2). Esta edificabilidad no será computable a efectos urbanísticos siempre que su uso sea el de garaje, instalaciones del edificio y almacenes y servicios ligados al uso comercial.

9) Altura máxima y número de plantas.

Altura máxima a cornisa = 6,90 m

Nº de plantas máximo s/rasante = B + 1 (2 plantas)

Nº de plantas máximo b/rasante = 2

Sobre la altura máxima a comisa se permiten instalaciones propias de la edificación (torres de refrigeración, chimeneas, etc.), que no computarán a efectos de aprovechamientos urbanísticos, pudiendo ser la cubierta, en caso de proyectarse plana, visitable y utilizable, con diseño adecuado, para su uso público.

10)Retranqueos y posición de la edificación.

Las fachadas de la edificación podrán situarse en la alineación oficial a vía pública.

7 FEB 2007

BL

NORMAS URBANISTICAS

La distancia entre bloques de edificación, situados en parcelas independientes, no será inferior a 6 m, pudiendo adosarse las edificaciones y anularse dicha separación, si existe acuerdo entre propiedades colindantes debidamente protocolizado o en caso de presentarse a tramitación un proyecto conjunto de las parcelas.

11)Otras condiciones.

Aquellos elementos relativos a anuncios, marcas comerciales y funciones similares deberán ser incluidos en el proyecto de edificación objeto de licencia, no pudiendo sobrepasar en altura más de 3 m la altura máxima a comisa permitida (6,90 m).

12)Condiciones de aparcamiento.

Dentro de la parcela adscrita deberá disponerse de 2 plazas cada 100 m² construidos (en superficie o bajo rasante).

13)Condiciones de uso.

<u>Uso predominante</u> = Público Comercial: Comercial, oficinas y hostelero en planta baja o en edificio exclusivo.

Usos compatibles

Dotacional en edificio exclusivo (categoría 3ª).





NORMAS URBANISTICAS

ART. 24 -

ZONA 4 – Espacios libres de uso y dominio público (EL.PB)

<u>1) Definición</u> – Corresponde al suelo libre de edificación que en la ordenación se reserva para ser ajardinada y tratada según su destino de zona verde. La ordenanza es similar a la 9 de las NN.SS vigentes. En caso de omitirse cualquier condición será de aplicación la ordenanza 9 de las NN.SS a que se alude.

2) Localización -

2A) Banda paralela a la M-103 entre esta carretera y el viario del Sector cuya afección acústica es menor de 55 dba.

<u>2B Plaza prevista en la Modificación de las NN.SS de Cobeña 1.999</u> como reserva para Estación de FF.CC.

2C Banda colindante con la M-103 cuya afección acústica es mayor de 55 dba.

3) Condiciones de uso.

Uso principal: libre público con tratamiento ajardinado.

<u>Usos compatibles:</u> quioscos o similares supeditados a licencia municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:

Ocupación = 0,5%

Altura máxima = 4 m

Edificabilidad = 0,5 m²/ 100 m²

Se admiten asimismo los usos deportivos al aire libre, previa concesión del derecho de superficie del suelo público en caso de iniciativas privadas.

2003

99

DE VALORACIONES

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

<u>Usos prohibidos:</u> Depósitos de agua, de gas y otros elementos similares.

4) Consideraciones específicas.

Las condiciones definitivas de utilización del espacio localizado como 2B) podrán ser fijadas en su momento por la Administración, de acuerdo con su destino funcional. Hasta este momento el suelo tendrá el carácter de parque público.

En todo caso, cuando vayan a realizarse las infraestructuras correspondientes a la implantación del ferrocarril, los proyectos referentes a dicha actuación deberán ser acompañados de los estudios acústicos procedentes, donde se señalarán las medidas correctoras necesarias para que se sigan cumpliendo los niveles máximos de inmisión establecidos en la Normativa vigente de aplicación.

En la banda de terreno colindante con la M-103 señalada en el apartado 2C, además de plantación de arbolado y ajardinamiento se permite la instalación, en su caso, de pantallas acústicas o elementos similares atenuadores del ruido procedente de la carretera (diques de tierra). Su función es de protección viaria y no estancial propiamente dicha.

Cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario o a su zona de protección deberá contar con permiso previo de la D.G. de Carreteras de la Consejería de Transporte e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

27 FEB 2007

Rn

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

ART. 25 -

ZONA 5 – Equipamientos públicos (EQ.PB)

- <u>1) Definición</u> Corresponde a la zona destinada a acoger aquellos equipamientos necesarios al servicio de la población, cuyo suelo es de cesión al Ayuntamiento dado su carácter público. En todo lo que no quede recogido en la presente ordenanza será de aplicación la ordenanza 10 de las NN.SS.
- Ambito Manzanas señaladas en el plano de zonificación como (RG-EQ).
- 3) Tipologías Edificaciones aisladas rodeadas de espacios libres.
- Alineaciones y rasantes Quedan señaladas en los planos de ordenación.
- <u>Parcela mínima</u> A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes tendrán una superficie capaz para llevar a cabo el programa del uso específico, que, en cada caso, decida promover el Ayuntamiento y demande la Normativa vigente de dicho uso. Ello condicionará asimismo la forma de la parcela y su accesibilidad desde vía pública o espacio libre público.
- 6) Condiciones de volumen.

Ocupación y edificabilidad: Se corresponderán con las exigidas por la Reglamentación oficial vigente para el uso específico que en su

Aprobado provide Mente feche 27FE9

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

momento el Ayuntamiento decida implantar en función de la demanda social existente.

Alturas máximas y número de plantas.

Altura máxima a cornisa = 6.50 m

Nº de plantas máximo s/rasante = B + 1

Estas alturas y número de plantas podrá incrementarse hasta 10,50 y (B + 2) en los usos asistenciales, sanitarios y docentes.

7) Condiciones de aparcamiento.

En cada parcela existirá un número de plazas de aparcamiento no inferior a 1,5 por cada 100 m² edificables o fracción, pudiendo exigirse una dotación mayor en razón del uso específico y la demanda que razonablemente se estime para cada uso.

8) Condiciones de uso.

Uso genérico: Equipamiento público.

No se pormenorizan los tipos de dotación, siendo decisión municipal, la elección del uso específico dentro de la gama posible de equipamientos comunitarios, apreciando la conveniencia de cualquiera de ellos en función de las condiciones sociales y de interés público en cada momento.

En todo caso, cuando vayan a realizarse en la zona colindante con la UE 3 las edificaciones correspondientes a plaza de toros, los proyectos referentes a dicha actuación deberán ser acompañados de los estudios acústicos procedentes, donde se señalarán las medidas correctoras necesarias para que sigan cumpliendo los niveles máximos de inmisión establecidos en la Normativa vigente de aplicación.

2 7 FEB 2007

BD

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

ART. 26 -

ZONA 6 - Red viaria (RV)

- <u>1) Definición</u> Corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación entre las diferentes manzanas formadas en el Ambito, así como entre éste y su entorno próximo. La red viaria, que incluye tanto calzadas y aparcamientos, como aceras para el tránsito peatonal, es de carácter general y local y de uso público.
- 2) Consideraciones específicas.

En la red viaria solamente se permite la instalación de mobiliario urbano y alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal y cabinas telefónicas.

Cualquier elemento o instalación de los previstos en el párrafo anterior se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación rodada o peatonal, ni el aparcamiento de vehículos previstos en superficie.



103

BD

NORMAS URBANISTICAS

ART. 27 -

ZONA 7 - Centros de transformación (CT)

- <u>1) Definición</u> Se corresponde con las zonas que pudiesen ser necesarias para la distribución de energía eléctrica, según Normas de la Compañía Suministradora.
- <u>2)</u> <u>Localización</u> Zonas definidas para este uso en los planos de Ordenación.
- 3) Condiciones particulares La edificabilidad que pudieran representar los Centros de Transformación no serán computadas a efectos urbanísticos dentro del aprovechamiento total asignado al Ambito.

De cara a un menor impacto visual se tenderá a soluciones enterradas



Madrid, diciembre de 2.006

Arquitectos.

Manuel Guzmán Folgueras Juan Guzmán Pastor Pablo Guzmán Pastor

Pedro Guzmán Pastor

104 April 104 27 FEB 207

DE

NORMAS URBANISTICAS

ANEXO NORMATIVO:

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y
OBRAS DE URBANIZACIÓN.

27 FEB 201

BD

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

ANEXO NORMATIVO:

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- Las condiciones, que se reseñan a continuación, deberán ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización del ámbito de que tratamos pudiendo ser adaptadas y modificadas si justificadamente fuese preciso.
- Las presentes recomendaciones se someten además de a la Reglamentación Autonómica o Estatal vigente a las propias, que puedan derivarse de la aplicación de las Ordenanzas y Criterios Municipales del Ayuntamiento de Cobeña.
- Los criterios de diseño y prescripciones constructivas se refieren a los siguientes conceptos:
 - Red viaria
 - Redes de Saneamiento
 - Energía Eléctrica
 - Alumbrado Público
 - Abastecimiento de Agua
 - Red de Gas Natural
 - Red de Teléfonos
 - Jardinería y Mobiliario Urbano

3.1 Red viaria		
Criterios de diseño:	10 4 C	1
Anchos de vías	14,00 a 25,00) m
Ancho de carril	3,00 a 3,50 n	n
Pendiente máxima	10%	
	1.	9 2(1)4 0
	2 7 EB 200	Br

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

Parámetro mínimo de los acuerdos verticales Radio mínimo en trazado 100,00 m Radio mínimo en accesos y glorietas Aceras - calzadas -Sección tipo Aparcamiento en línea Pendientes transversales mínimas 2% en aceras y calzadas Glorietas radio mínimo 12,00 m Terraplenes Constituidos por suelos seleccionados (PG-75) compactados mecánicamente hasta alcanzar una densidad de menos el 95% obtenida P.M. humedad **Taludes** óptima. máximos 2:1 (H:V)

Firmes de calzadas.

Subbase granular de zahorra natural o arena de miga de 0,25 m de espesor mínimo, compactada mecánicamente hasta alcanzar una densidad de al menos el 98% de la obtenida en ensayo P.M., con humedad óptima.

Base de hormigón en masa tipo H-125 de cemento PA-350, árido máximo 40 mm y consistencia plástica, de 0,25 m de espesor mínimo.

Aprilate property Laborate fecha 27 FEB 100 BD

NORMAS URBANISTICAS

Pavimento bicapa de 4 cm de espesor unitario, constituido por mezclas bituminosas en caliente tipo D-12 o D-20 en la capa de rodadura y A o G en la capa intermedia.

3.2 Redes de Saneamiento (Sistema separativo).

<u>Criterios para el diseño de éstas infraestructuras:</u>
<u>Caudales.</u>

Aguas pluviales.

Se calcularán aplicando la Norma del M.O.P.T.M.A. 5.2.I.C. Drenaje Superficial, adoptando según la Instrucción para Saneamiento de Poblaciones, un periodo de retorno de 15 años.

Se estudiarán a partir de las máximas precipitaciones previsibles en un día, cuyo valor es del orden de 60 mm/24 h y considerando tiempos de concentración variable entre 10 y 30 minutos.

Caudales específicos comprendidos en ese rango, deberán aplicarse para determinar las máximas avenidas que deberán evacuarse.

Aguas fecales.

Se evaluarán a partir de los caudales consuntivos, que se abastecerán por el Canal de Isabel II.

Otros parámetros para el cálculo

 Las velocidades de circulación en el tubo previsto a sección llena, variarán en el rango 0,60 a 4,50 m/s. Excepcionalmente podrán admitirse otras con valores próximos al rango indicado, previa justificación.

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

- Esas velocidades, condicionarán las pendientes con que deberán instalarse cada sección del conducto considerado.
- Diámetro mínimo de conducción tubular: 0,30 m
- Diámetro máximo de conducción tubular: 0,80 m
- Conducciones ovoides de relación 2:3 (D_{máx}:H)

Detalles constructivos

Se instalarán en su caso cámaras de descarga automáticas de 0,60 m³ de capacidad, que deberán situarse en las cabeceras de los ramales.

Se construirán pozos de registro en las conducciones no visitables, en los cambios de pendiente, alineación, entronques de ramales y a distancias máximas de 50,00 m.

El trazado de éstas redes discurrirán por la red viaria y espacios libres de uso público.

Las conducciones tubulares serán de hormigón prefabricado y estarán dotadas de enchufe y campana para junta elástica de goma.

Las conducciones ovoides y visitables serán de hormigón prefabricado, con junta machiembrado o se construirán in situ cuando la excavación se realice en mina.

Otras condiciones de vertido.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede

17 FEB 1000 B

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el factor de dilución será de 1:10.

3.3 Energía eléctrica

Media Tensión.

REGLAMENTACIÓN Y NORMALIZACIÓN

Para el desarrollo del proyecto, se tendrá en cuenta:

Reglamento sobre condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación e Instrucciones Técnicas Complementarias.

Reglamento de Verificaciones Eléctricas y regularidad en el suministro de energía eléctrica.

Normas particulares de la Compañía Suministradora.

Condiciones y Normativa impuestas por las entidades públicas afectadas.

PREVISIÓN DE POTENCIA.

De acuerdo con lo establecido en la Instrucción MI-BT 010 del vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y con los Servicios Técnicos de la Empresa Suministradora, se ha de considerar prever una potencia de 6.000 watios por vivienda, algo superior a la demanda máxima prevista en el Reglamento para el grado de "electrificación

FEB 2007 A BD

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

media". Para las zonas comerciales se considera 100 watios por metro cuadrado, de acuerdo con el punto 4.1 de la citada Instrucción MI-BT-010. Para determinar la carga real, se ha de disponer la aplicación de unos coeficientes de simultaneidad para cada tipo de uso, pudiendo obtenerse así la demanda máxima previsible a nivel de C.T. Estos coeficientes son para viviendas 0,4/0,9 y para uso terciario 0,6/0,9.

TENSIONES DE SERVICIO.

Las instalaciones que se proyecten estarán a las tensiones de 20.000 V del lado de M.T. y 380/220 V del lado de B.T.

Baja Tensión.

REGLAMENTACIÓN Y NORMALIZACIÓN.

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente e Instrucciones Complementarias.
- Normas específicas de la Compañía Suministradora, así como los criterios que para este caso requieran los Servicios Técnicos de la Empresa.

TENSIÓN DE SUMINISTRO

La instalación estará a la tensión de 380 V entre fases y 220 V entre fase y neutro.

PREVISIÓN DE POTENCIA

De acuerdo con lo establecido en la Instrucción MI-BT 010 del vigente R.E.B.T. y Teniendo en cuenta el tipo de viviendas que previsiblemente se construirán, se ha de estimar por cada una de ellas una demanda máxima de 6 kw, que consideramos como grado de electrificación "elevada".

7 FEB 2007()

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

Nº de abonados	Coeficiente de simultaneidad.
2 a 4	0,8
5 a 15	0,7
16 a 25	0,5
más de 25	0,4

La red proyectada será subterránea, trifásica con neutro: Los conductores a instalar serán de los admitidos por la Compañía

Suministradora, siendo sus principales características:

Composición	unipolar
Naturaleza	aluminio
Aislamiento	Polietileno - reticulado
Cubierta	P.V.C.
Designación	R.V.
Tensión	0,6/1 kw
Secciones	150 mm ²

3.4 Alumbrado público

El objetivo principal del alumbrado urbano es conseguir una adecuada seguridad en el tráfico rodado de vehículos, de manera que el conductor pueda ver sin dificultad a peatones y posibles obstáculos en la calzada durante la noche.

En cuanto al nivel de iluminación, será consecuente con el tráfico de vehículos en estas vías, que son unas de penetración de tráfico y otras de distribución; se han de considerar unos niveles entre 24 y 27 lux de media, aumentando estos niveles en las glorietas, que será superior a 40 lux con el fin de obtener una perfecta visión por parte del conductor de los vehículos que se encuentren circulando por la misma.

27FEB 2007 A

Rn

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

En una instalación de alumbrado público, desde el punto de vista de rendimiento y comodidad visual para la seguridad del tráfico, se consideran como criterios de calidad más importantes los siguientes.

- Nivel de luminancia e iluminancia.
- Uniformidad de los valores de luminancia e iluminancia.
- Grado de limitación del deslumbramiento.
- Apariencia de color y rendimiento en color (espectro de la lámpara).
- Eficacia de la geometría de la instalación para la orientación visual.

ELECCIÓN DE LA LÁMPARA.

Lámpara V.S.A.P.	<u>250 W</u>
Tensión nominal de red	220V
Casquillo	E-40
Tensión nominal de ignición	170 V a + 20 ℃
	200 V a − 18 °C
Voltaje de la lámpara	100 V
Intensidad media lámpara funcionando	1,40
Intensidad durante arranque	2,30
Flujo 100 h y tensión nominal	27.000
Vida media 50% mortalidad	16.000 h
Depreciación flujo a 12.000 h	10%
Cond. Necesaria para cos φ = 0,9	24 uF

ELECCIÓN DE LUMINARIA.

Las características de las distintas partes que forman la luminaria serán las que se describen seguidamente.

7 FEB 2007

30

NORMAS URBANISTICAS

<u>Carcasa.-</u> Será de fundición inyectada de aleación de aluminio, cumpliendo su composición química con lo establecido en la Norma UNE 38.269 para la aleación L-2521, de forma que implique un bajo contenido en cobre para que tenga una alta resistencia a la corrosión.

Reflector.- Estará constituido por una sola pieza, de chapa de aluminio de primera calidad con tratamiento de pulido electroabrillantado y anodizado.

Refractor.- Será de vidrio borosilicatado de calidad termoresistente que soporte el calor producido por la fuente de luz, así como los cambios bruscos de temperatura que puedan producirse por trabajos a la intemperie.

<u>Filtro del sistema óptico.</u>- Dispondrá la luminaria de filtro o ambientador isostático que permita la renovación del aire del conjunto óptico. Estará protegido de la radiación directa de la lámpara. La composición del filtro garantizará la función para que se proyecta.

<u>Junta.</u>-Entre el reflector y el vidrio refractor dispondrá la luminaria de una junta de etileno propileno terpolímero, montada de forma que quede protegida de las radiaciones ultravioletas de la lámpara.

<u>Portalámparas.-</u> Será de porcelana reforzada, montado sobre dispositivo que permita la regulación horizontal y vertical.

BÁCULOS Y COLUMNAS.

Los soportes, báculos y columnas, que sustentarán las luminarias estarán homologadas por el Ministerio de Industria y Energía, y cumplirán las especificaciones técnicas, de obligado cumplimiento, aprobadas por Real Decreto 2.642/1985 de 18 de diciembre, utilizándose el tipo AM-10, por lo

114

fee

2.7 FEB 200

Bn

DE

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

que deberán tenerse en cuenta la Corrección de errores del cuadro correspondiente a este tipo y publicado en el B.O.E. número 67 de fecha 19 de marzo de 1.986.

CONDUCTORES ELÉCTRICOS.

Los cables que se instalarán serán de cobre formación unipolar, con aislamiento de PVC, para tensión nominal de 0,6/1 kv. Las secciones de los conductores, no serán en ningún caso inferiores a 6 mm² al ser instalación subterránea.

Para el interior de los candelabros, se emplearán conductores de las características reseñadas y sección de 2 x 2,5 mm².

CAJAS DE PROTECCIÓN Y CONEXIÓN.

En la parte baja del candelabro y accesible desde la portezuela del mismo se colocará una caja normalizada y totalmente aislante, dotada de fusibles A.P.R. para protección de línea y equipo de encendido. Así mismo dispondrá de bomas de conexión para acometida y salida de línea de alimentación de energía.

PROTECCIONES CONTRA SOBRECARGAS Y CORTOCIRCUITOS.

La protección contra sobrecarga y cortocircuito estará encomendada, en el centro de mando, a un interruptor magnetotérmico general de corte omnipolar e interruptores magnetotérmicos para los circuitos.

PROTECCIONES CONTRA CONTACTOS INDIRECTOS. INTERRUPTORES DIFERENCIALES.

La instalación estará dotada de dispositivos de corte para corrientes de defecto. Esta protección será independiente para cada circuito,

27 FEB 2007

D

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

instalándose para ello interruptores diferenciales omnipolares de 300 mA de sensibilidad.

TOMAS DE TIERRA.

Los báculos y columnas, armario del centro de mando y en general todos lo elementos metálicos de la instalación, dispondrán de su respectiva toma o puesta a tierra.

REGLAMENTACIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Reglamento electrotécnico para Baja Tensión vigente e instrucciones complementarias.
- Hojas de interpretación de la Dirección General de la Energía del Ministerio de Industria y Energía referentes a las aclaraciones, modificaciones o reformas de las Instrucciones Complementarias citadas.
- Normas del M.O.P.U. (NTE del INUR) y Recomendaciones de la C.I.E. para las instalaciones de alumbrado público.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Normas e Instrucciones particulares de la Empresa suministradora.



116

BD

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

3.5 Abastecimiento y distribución de agua

Red de abastecimiento

De acuerdo con la red actualmente existente se establecerán los siguientes puntos de conexión, que actualizan la solución propuesta en el *Informe de viabilidad de suministro*, que emitió el Canal de Isabel II el 3 de enero de 2003 para este Sector:

Conexión en la tubería de fundición dúctil de diámetro Ø 250 mm que discurre por el Camino del Molino, actualmente en ejecución por el SAU 2. Conexión en la tubería de fundición dúctil de diámetro Ø 250 m, a ejecutar por el SAU 5A, correspondiente al futuro anillo de distribución de Cobeña, al sur de la actuación.

Ambos puntos de conexión se unirán mediante una tubería de fundición dúctil de diámetro Ø 250 mm con trazado a lo largo del viario del sector. Asimismo, se mallará la red de distribución del sector con las tuberías existentes, evitando cualquier conexión en la tubería de aducción a Belvis de Jarama, de fundición dúctil y diámetro Ø 150 mm, que discurre a lo largo del camino del Barco, al sur de la actuación.

Red de distribución e hidrantes.

Las conducciones principales de la red de distribución, serán del diámetro necesario para transportar el caudal de diseño que deberá justificarse mediante los cálculos correspondientes.

Los diámetros mínimos de la red de distribución, serán:

Tubería de distribución150 mm

Distribuidores unitarios y tuberías de servicio

para hidrantes100 mm

En la red, que deberá ser obligatoriamente en malla, se instalarán válvulas de seccionamiento en las proximidades de los nudos de las

Aprobado pro Malmente 10 27 (B 2007 BD

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

mallas; desaguadores en los puntos bajos para su vaciado y ventosas en puntos altos para evacuar bolsas de aire.

A equidistancias de unos 200 m a lo largo de la red viaria, se instalarán hidrantes contra incendios de 100 mm de diámetro nominal.

Las conducciones serán de fundición dúctil k=9 según Normas ISO 2531, 4179 y 8179 y UNE 36-118.

CRITERIOS DE DISEÑO:

Las dotaciones previstas de acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II, serán:

 Viviendas
 400 l/h x d

 Usos terciarios
 10⁻⁴ l/s x m²

Sistemas contraincendios:

Hidrante Ø 100 mm 1.000 l/m

El consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá considerando un coeficiente punta 2,0.

Las velocidades máximas admisibles no superarán las calculadas mediante la siguiente expresión:

$$V (m/s) = \sqrt{2.1 (\phi + 0.2)} - 0.6$$

Donde el diámetro Ø, se expresa en dm.



NORMAS URBANISTICAS

Las separaciones mínimas entre las tuberías de agua potable y los conductos de los demás servicios serán:

SERVICIO	SEPARACIÓN EN PLANTA cm	SEPARACIÓN EN ALZADO cm
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad – alta	30	30
Electricidad – baja	20	20
Telefónica	30	30

En todo caso, el cálculo, diseño y construcción de la red deberán efectuarse de acuerdo con normativa vigente dictada por el Canal de Isabel II.

Red de riego.

Esta red estará constituida por conducciones independientes de las de distribución y utilizará en el futuro agua reciclada procedente de la EDAR.

Las principales serán de 80 mm de diámetro, de fundición dúctil k=9. En planta podrán constituir redes en malla o ramificadas.

Las tuberías pueden ser de polietileno de baja densidad o de PVC de diámetro de hasta 75 mm.

Las características de estas conducciones deben cumplir con lo especificado en las normas UNE 53.131 Y 53.133.

2.7 FEB 1007

119

BD

VALORACIONES

DE

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

Criterios de diseño:

Condiciones específicas respecto al riego de zonas verdes con agua potable.

Queda prohibido expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo, 1/2001 (B.O.E. de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

3.6 Red de gas natural

Su instalación discurrirá subterránea, estando constituidas las conducciones por tuberías de P.E., Polietileno de media densidad S.D.R. 11, de diámetros de 160, 90 y 63 mm.

TEB 28 B

DE VALORACIONES

NSTITUTO

NORMAS URBANISTICAS

Las tuberías se instalarán sobre una cama de arena lavada de río y recubiertas con arena de miga. A 20 cm sobre la generatriz superior, se colocará una banda de señalización de plástico homologada tipo G.N.

El trazado en planta se realizará con alineaciones rectas y curvas con radios superiores a 25 m.

En todo caso, el diseño, construcción y pruebas funcionales deberán ejecutarse según normas de Gas Natural.

3.7 Red de telecomunicaciones

Su instalación discurrirá subterránea, situándose los conductos en el interior de tubos de PVC de ϕ 11 mm.

Los tubos a su vez se alojarán en prismas de hormigón en masa tipo H-150 de dimensiones variables entre 0,55 x 0,45 m y 0,26 x 0,45 m.

En las bifurcaciones de líneas y a distancias máximas de unos 150 m se construirán cámaras de registro. Estas cámaras podrán ejecutarse de hormigón para armar o fábrica de ladrillo, serán de los tipos GBRF, D Y H.

El trazado en planta se realizará con alineaciones rectas y curvas con radios superiores a 25 m. En casos estrictos podrán colocarse codos de 5 m de radio.

En todo caso, el diseño y construcción de ésta red deberá ejecutarse según normas de la C.T.N.E.

121 27 FEB 2007

CIF: A-85872646

NORMAS URBANISTICAS

3.8 Jardinería y mobiliario urbano

En la zona verde se realizarán plantaciones con consumos de agua bajos, de tal modo que el consumo medio no sea superior a 1.800 m³/Ha x año.

Por ello deberán sembrarse tipos de vegetación similares a:

A lo largo de las aceras de ancho mayor de 2,00 m, se situarán bancos y papeleras.

Tanto el arbolado como los báculos de alumbrado, señalización de tráfico y otros elementos similares, se colocarán preferentemente en la zona de aparcamiento en línea, a fin de liberar de obstáculos el paso peatonal de las aceras.

3.9 Recogida de basuras

Se establecerá según Normas Municipales.



INSTITUTO DE VALORACIONES

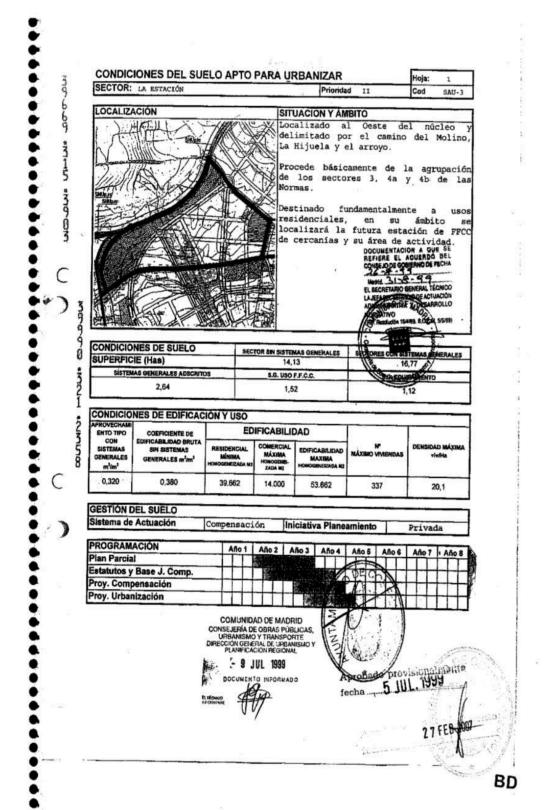
FICHA DE CONDICIONES

ANEXO I. - FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

2 7 FEB 2007

BD

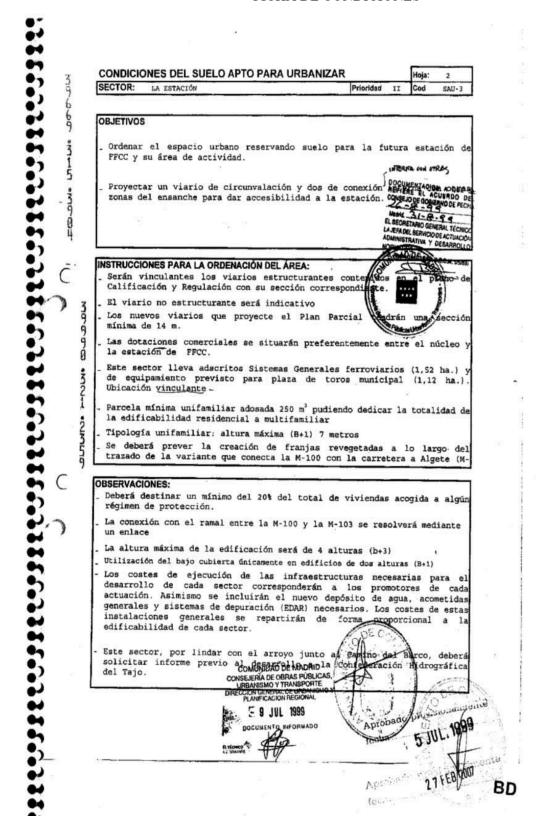
FICHA DE CONDICIONES



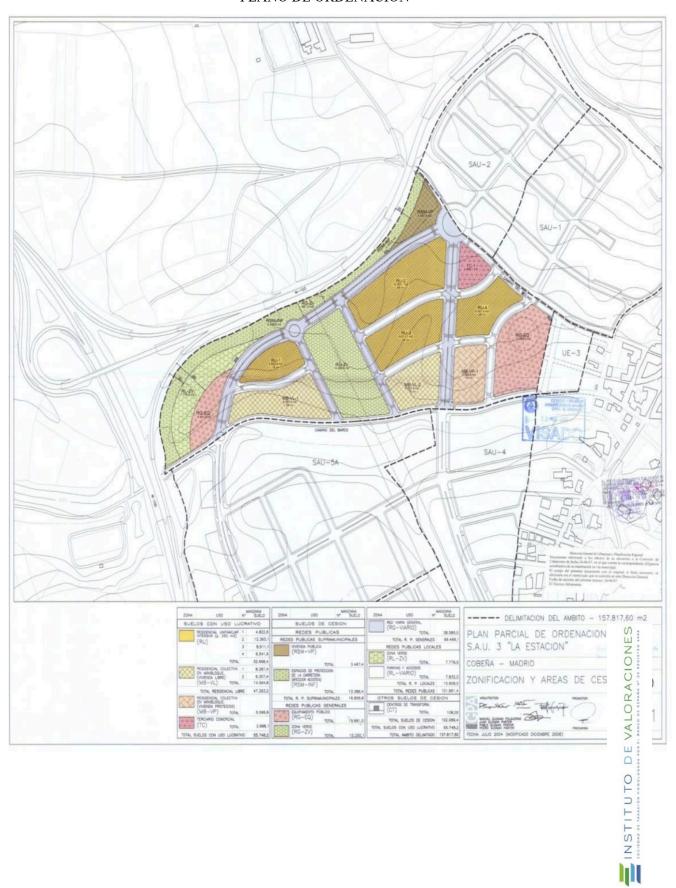


SZ

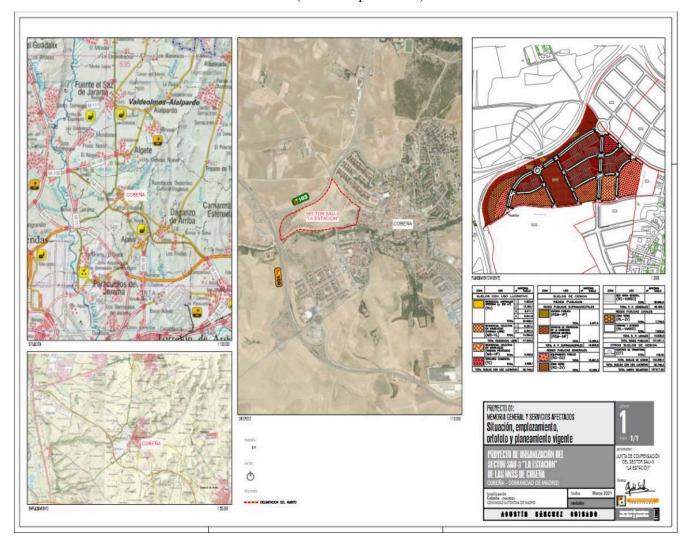
FICHA DE CONDICIONES



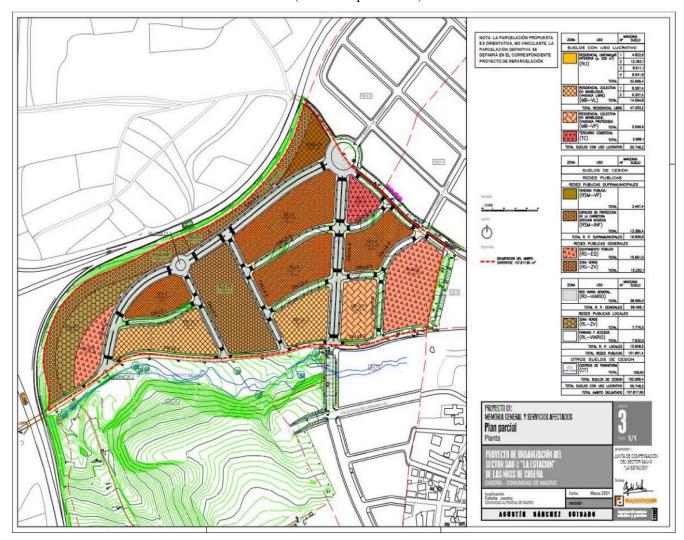
PLANO DE ORDENACION



PLANOS (facilitado por cliente)



PLANOS (facilitado por cliente)



INSTITUTO DE VALORACIONES

SUPERFICIES PP SAU-3 (facilitado por cliente)

						E
		CUADE	O PLAN PARCIAL			
Zonificación del Plan Parcial	Nº MAX. VIVIENDAS	m²s	Coeficiente edificabilidad	Edf m²t	coef @	uas
Parcela RU-1	18 viv	4.822,60 m ² s	0,7993	3.854,70 m°t	1,00	3.854,70 us
Parcela RU-2	48 viv	12.393,10 m2s	0,7993	9.905,80 m ² t	1,00	9.905,80 u
Parcela RU-3	34 viv	8.911,10 m2s	0,7993	7.122,64 m²t	1,00	7.122,64 u
Parcela RU-4	26 viv	6.541,60 m2s	0,7993	5.228,70 m ² t	1,00	5.228,70 u
Parcela MB VL 1	99 viv	8,287,40 m ² s	1,20	9.944,88 m ² t	1,00	9.944,88 u
Parcela MB VL 2	75 viv	6.307,40 m ² s	1,20	7.568,88 m ² t	1,00	7.568,88 u
Parcela MB VP-1	76 viv	5.596,90 m2s	1,20	6.716,28 m°t	0.80	5.373,02 u
Parcela Terciano Com		2.888,10 m ² s	0,50	1.444,05 m ² t	1,04	1.501,81 u
TOTALES	376 viv	55.748.20 m²s	1 -	51.785.94 m²t	1	50.500.45 u

6410101VK5961S0001EO



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR AJALVIR 3[D] Suelo 28863 COBEÑA [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

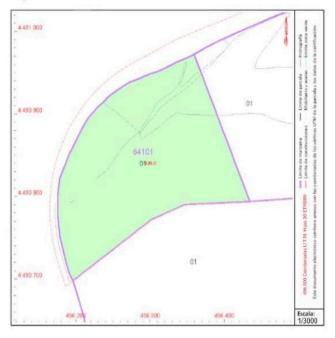
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6410101VK5961S0001EO

PARCELA

Superficie gráfica: 38.530 m2 Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 6 de Mayo de 2021



6610501VK5961S0000WI



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR AJALVIR

28863 COBEÑA [MADRID]
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:
Cultivo

I- Improductivo

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6610501VK5961S0000WI

Superficie gráfica: 72.397 m2 Participación del inmueble: % Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 6 de Mayo de 2021



6812101VK5961S0001RO



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CR AJALVIR 2[D] Suelo 28863 COBEÑA [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6812101VK5961S0001RO

PARCELA

Superficie gráfica: 63.824 m2 Participación del inmueble: 100,00 %



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 6 de Mayo de 2021

MODULOS VPO

Aplicando directamente los diferentes coeficientes por el ámbito territorial y la tipología de la vivienda se obtienen los siguientes módulos:

		Zona		
Tipo	Α	В	С	D
VPPB	1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80
VPPL	2.425,60	1.970,80	1.743,40	1.516,00
VPO RG	1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80
VPO RE	1.819,20	1.478,10	1.307,55	1.137,00
VPO promoción pública	1.455,36	1.182,48	1.046,04	909,60
VL PC	3.200,00	2.600,00	2.300,00	2.000,00

- Zona A: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.
- Zona B: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial,



6410101VK5961S SECTOR SECTOR 'LA ESTACION' SAU 3, № S/N MADRID COBEÑ 28863 ENTIDAD TASADORA: Instituto de Valoraciones S.A.
Fecha de referencia: 11/05/2021
Encargo recibido de: PARTICULARES PERSONAS JURIDICAS
Identificación del SUELO - Suelo valor
Referencia catastral: 6410101VK5961S
Domicilio: SECTOR SECTOR 'LA ESTACI
Provincia: MADRID
Municipio: COBEÑ

	CARACTERŚTICAS	1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo			8		
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
						5
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIŃ	3 Sistema de gestión			ε		
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% MABITO	4 Porcentaje del árbito valorado					5
		100%	> 80%	%09 <	> 50%	< 50%
	5 superficie parcela m²		2			
TAMAÑ DEL		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
PROYECTO	6 Aprovechamiento sobre rasante m²			ε		
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
						5
MUNICIPIO	7 Categorá del municipio y Número de habitantes	Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÁ	8 Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1ª esidencia	Primera residencia libre	2ª esidencia, hotel, oficina, comercial	2ª esidencia, hotel, oficina, comercial Industrial, logítica, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.