

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SECTOR 1 DEL AR-2 "CERRO DEL BAILE" SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES



ÍNDICE GENERAL

Junta de Compensación del Sector 1 Cerro del Baile
San Sebastián de los Reyes



JUNTA DE COMPENSACIÓN
SECTOR S1 AR.2 "CERRO DEL BAILE"



laso&asociados

f **future** arquitecturas s.l.
GERARDO MINGO ARQUITECTOS

ÍNDICE GENERAL

VOLUMEN I.- MEMORIA.

CAPÍTULO I.- OBJETO, ESTRUCTURA Y ANTECEDENTES.

1. Objeto, estructura y marco normativo.

- 1.1. Objeto.
- 1.2. Estructura.
- 1.3. Marco normativo.

2. Antecedentes urbanísticos.

- 2.1. Antecedentes de planeamiento.
- 2.2. Antecedentes de gestión y ejecución.
- 2.3. Expropiación de finca de propietario no adherido.

3. Principales determinaciones de ordenación.

- 3.1. Superficie, edificabilidad máxima y aprovechamiento.
- 3.2. Usos lucrativos, superficie edificable y aprovechamiento.
- 3.3. Usos no lucrativos y superficie.
- 3.4. Zonificación.

4. Descripción del Sector 1.

5. La representación gráfica georreferenciada de las parcelas de resultado.

CAPÍTULO II.- TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

CAPÍTULO III.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

- 1. Criterios de valoración de fincas aportadas.
- 2. Criterios de valoración de parcelas resultantes.
- 3. Valoración de aprovechamiento por compensaciones en metálico.
- 4. Valoración de elementos incompatibles.

CAPÍTULO IV.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

- 1. Disposiciones generales de las Bases de Actuación.
- 2. Acuerdo sobre adjudicación de parcelas resultantes.

CAPÍTULO V.- COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO.

- 1. Consideración general.
- 2. La representación gráfica del perímetro del Sector 1.
- 3. La representación gráfica de las fincas de origen: su agrupación instrumental.

4. Las inmatriculaciones de fincas aportadas y las operaciones de modificación de entidades hipotecarias previas a la agrupación instrumental.

- 4.1. Segregaciones de fincas de origen parcialmente incluidas en el Sector.
- 4.2. Agrupaciones de fincas de origen previas a la agrupación instrumental.
5. La representación gráfica georreferenciada de las parcelas de resultado.

CAPÍTULO VI.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.

CAPÍTULO VII. - DOMINIO PÚBLICO PECUARIO E HIDRÁULICO.

- 1. Dominio público pecuario.**
- 2. Dominio público hidráulico.**

CAPÍTULO VIII.- AFECCIONES SOBRE PARCELAS RESULTANTES.

1. Afecciones aeronáuticas.

- 1.1. Las previsiones urbanísticas.
- 1.2. Parcelas resultantes afectadas.

2. Afecciones en materia de carreteras.

- 2.1. Previsiones urbanísticas sobre el Sector 1.
- 2.2. Parcelas resultantes afectadas por límite dominio público.
- 2.3. Parcelas resultantes afectadas por línea límite zona protección y edificación.

3. Afecciones en materia de aguas.

- 3.1. Previsiones legales y urbanísticas.
- 3.2. Parcelas resultantes afectadas por la zona de servidumbre.
- 3.3. Parcelas resultantes afectadas por la zona de policía.

4. Afección acústica.

- 4.1. Previsiones urbanísticas sobre el Sector 1.
- 4.2. Parcelas afectadas por la isófona Ld 55 dB.
- 4.3. Parcelas afectadas por la isófona Ld 60 dB.

5. Afección eléctrica.

- 5.1. Previsiones urbanísticas sobre el Sector 1.
- 5.2. Parcelas afectadas por servidumbre eléctrica.

CAPÍTULO IX.- MANIFESTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS.

CAPÍTULO X.- ASIENTOS REGISTRALES SOLICITADOS Y RÉGIMEN FISCAL.

VOLUMEN II.- FINCAS APORTADAS.

CAPÍTULO XI.- AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL DE LAS FINCAS APORTADAS.

- 1. Relación de las fincas que se agrupan.**

2. Descripción de la finca resultante de la agrupación instrumental.
3. Titularidades existentes sobre la finca resultante de la agrupación instrumental.
4. Representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación instrumental.
5. Ficha gráfica de la finca resultante de la agrupación instrumental.

CAPÍTULO XII.- CIRCUNSTANCIAS DE LAS FICHAS DE FINCAS APORTADAS.

1. Circunstancias generales de la relación de fincas aportadas.

2.- Circunstancias especiales.

- 2.1. Existencia de fincas aportadas doblemente inmatriculadas.
- 2.2. Porciones exteriores al Sector 1 y coordinación con el Proyecto de Reparcelación del Sector 2.

3. Supuestos de correlación entre fincas registrales y parcelas catastrales.

- 3.1. Una finca registral coincidente con una parcela catastral.
- 3.2. Una finca registral y varias parcelas catastrales.
- 3.3. Varias fincas registrales y una sola parcela catastral con conocimiento de la ubicación de las primeras dentro de la segunda.
- 3.4. Varias fincas registrales y una sola parcela catastral sin conocimiento de la ubicación de las primeras en la segunda.

4. Estructura de las fichas de las fincas aportadas.

CAPÍTULO XIII.- FINCAS APORTADAS CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO.

CAPÍTULO XIV.- FINCAS APORTADAS SIN DERECHO DE APROVECHAMIENTO.

CAPÍTULO XV.- TABLAS DE FINCAS APORTADAS.

VOLUMEN III.- PARCELAS RESULTANTES.

CAPÍTULO XVI.- DIVISIÓN EN PARCELAS RESULTANTES.

1. Relación de las parcelas resultantes.
2. Circunstancias necesarias para la inscripción registral de las parcelas resultantes.

CAPÍTULO XVII.- CIRCUNSTANCIAS DE LAS FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES.

1. Circunstancias generales de la relación de parcelas resultantes.
- 2.- Circunstancias especiales.

- 2.1. Parcelas resultantes consistentes en manzanas completas.

- 2.2. Adjudicaciones fiduciarias a la Junta de Compensación.
- 2.3. Reserva de facultades para la ubicación de centros de transformación.

3. Estructura de las fichas de las fincas aportadas.

CAPÍTULO XVIII.- PARCELAS RESULTANTES LUCRATIVAS.

CAPÍTULO XIX.- PARCELAS RESULTANTES NO LUCRATIVAS.

CAPÍTULO XX.- TABLAS DE PARCELAS RESULTANTES.

**VOLUMEN IV.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN
PROVISIONAL, PLANOS Y ANEXOS.**

CAPÍTULO XXI.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

- 1. Conceptos que integran la cuenta de liquidación.
- 2. Coste de ejecución de las obras de urbanización y proyecto.
- 3. Compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación y por referencia a parcela mínima.
- 4. Afección al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional.

CAPÍTULO XXII.- PLANOS.

CAPÍTULO XXIII.- ANEXOS.