

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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



ÍNDICE VOLUMEN I

"MEMORIA"

Junta de Compensación del Sector 2 Cerro del Baile
San Sebastián de los Reyes

ÍNDICE 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 2.

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 2.
3. La representación gráfica 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 2.
 - 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 2.
 - 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 2.
 - 5.2. Parcelas afectadas por servidumbre eléctrica.

CAPÍTULO IX.- MANIFESTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS.

CAPÍTULO X.- ASIENTOS REGISTRALES SOLICITADOS Y RÉGIMEN FISCAL.



JUNTA DE COMPENSACIÓN
SECTOR S2 AR.2 "CERRO DEL BAILE"



laso&asociados

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

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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



VOLUMEN I

"MEMORIA"

Junta de Compensación del Sector 2 Cerro del Baile
San Sebastián de los Reyes

ÍNDICE DEL 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. Ausencia de propietarios no adheridos.

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 2.

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 2.
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 2.
 - 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 2.
 - 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 2.
 - 5.2. Parcelas afectadas por servidumbre eléctrica.

CAPÍTULO IX.- MANIFESTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS.

CAPÍTULO X.- ASIENTOS REGISTRALES SOLICITADOS Y RÉGIMEN FISCAL.

TÍTULO I.- MEMORIA.

CAPÍTULO I.- OBJETO, ESTRUCTURA Y ANTECEDENTES.

1. Objeto, estructura y marco normativo.

1.1. Objeto.

El presente Proyecto de Reparcelación, cuya redacción se efectúa por encargo de la Junta de Compensación del Sector 2 del AR-2 "Cerro del Baile" (Junta de Compensación del Sector 2, Junta de Compensación o Junta), tiene por objeto la transformación de las fincas que forman parte de dicho Sector del vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, y de los derechos existentes sobre ellas, en orden a su adaptación a las determinaciones de ordenación previstas tanto en él como en el Plan Parcial aprobado para su desarrollo.

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

El Proyecto de Reparcelación ha sido redactado por Laso & Asociados, Despacho Jurídico y Urbanístico, y por Future Arquitecturas, S.L. (Gerardo Mingo Arquitectos) por encargo de la Junta de Compensación del Sector 2.

1.2. Estructura.

El Proyecto de Reparcelación se adecúa en cuanto a su estructura a lo dispuesto en los artículos 82 y 83 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 con las adaptaciones requeridas por las circunstancias particulares del Sector 2 del AR-2 "Cerro del Baile" (Sector 2) en orden a la mejor especificación de sus previsiones.

A tal fin el Proyecto de Reparcelación queda organizado en cuatro Volúmenes cuyo contenido respectivo es el siguiente:

a) Volumen I.- Memoria.

Capítulo I.- Objeto, estructura y antecedentes.

Capítulo II.- Tramitación del proyecto de reparcelación.

Capítulo III.- Criterios de valoración.

Capítulo IV.- Criterios de adjudicación.

Capítulo V.- Coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro.

Capítulo VI.- Relación de propietarios e interesados.

Capítulo VII.- Dominio público pecuario e hidráulico.

- Capítulo VIII.- Afecciones sobre parcelas resultantes.
- Capítulo IX.- Manifestación sobre suelos contaminados.
- Capítulo X.- Asientos registrales solicitados y régimen fiscal.
- Capítulo X.- Coordinación entre el Registro y el Catastro.
- b) Volumen II.- Fincas aportadas. Agrupación instrumental.
- Capítulo XI.- Agrupación instrumental de las fincas aportadas.
- Capítulo XII.- Circunstancias de las fichas de fincas aportadas.
- Capítulo XIII.- Fincas aportadas con derecho de aprovechamiento.
- Capítulo XIV.- Fincas aportadas sin derecho de aprovechamiento.
- Capítulo XV.- Tablas de fincas aportadas.
- c) Volumen III.- Parcelas resultantes. División.
- Capítulo XVI.- División en parcelas resultantes.
- Capítulo XVII.- Circunstancias de las fichas de parcelas resultantes.
- Capítulo XVIII.- Parcelas resultantes lucrativas.
- Capítulo XIX.- Parcelas resultantes no lucrativas.
- Capítulo XX.- Tablas de parcelas resultantes.
- d) Volumen IV.- Cuenta de liquidación provisional. Planos y Anexos.
- Capítulo XXI.- Cuenta de liquidación provisional.
- Capítulo XXII.- Planos.
- Capítulo XXIII.- Anexos.

1.3. Marco normativo.

Las normas más relevantes que resultan de aplicación al proceso reparcelatorio correspondiente al Sector 2 son las siguientes:

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- b) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Ley 13/2015, de 24 de junio, de la Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- d) Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- e) Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento General aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.
- f) Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1957.
- g) Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- h) Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, y su Reglamento de 14 de febrero de 1947.

- i) Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- j) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- k) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- l) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- m) Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- n) Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- ñ) Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes y Plan Parcial del Sector 2.
- o) Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector 2.

2. Antecedentes urbanísticos.

2.1. Antecedentes de planeamiento.

La ordenación estructurante del Sector 2 es la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes de conformidad con la aprobación definitiva del AR-2 "Cerro del Baile" mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 3 de noviembre de 2011 (BOCM de 24 de noviembre de 2011), ordenación que había quedado aplazada de la aprobación definitiva de la revisión de dicho Plan General alcanzada por acuerdo también del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 27 de diciembre de 2001 (BOCM de 16 de enero de 2002).

La ordenación pormenorizada queda establecida en el Plan Parcial del Sector 2 cuya aprobación definitiva tuvo lugar mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de 17 de septiembre de 2020 (BOCM de 28 de octubre de 2020).

2.2. Antecedentes de gestión y ejecución.

Constituida la Comisión Gestora del AR-2 "Cerro del Baile" por la mayoría de los propietarios del Sector 1 y del Sector 2 mediante escritura autorizada el 30 de octubre de 2003 por el Notario de Madrid D. Fulgencio A. Sosa Galván, el 13 de septiembre de 2013 procedió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a la formalización de la iniciativa para la aplicación del sistema de compensación en el Sector 2.

Tras la estimación de la iniciativa por acuerdo del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de 21 de noviembre de 2013, se procedió a la tramitación de los Estatutos y Bases de Actuación del Sector 2 que fueron aprobados definitivamente el 14 de abril de 2014 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de dicho Ayuntamiento (BOCM de 7 de mayo de 2015) sucesivamente notificado a la totalidad de los propietarios

afectados por el sistema de compensación conforme a los artículos 108.3.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 162.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Una vez aprobado el Plan Parcial del Sector 2 y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de los Estatutos, los propietarios afectados fueron convocados por la Comisión Gestora mediante carta de 11 de diciembre de 2020 para el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación con la advertencia de que, de no concurrir, podrían consentir su incorporación dentro del mes siguiente mediante posterior escritura de adhesión, ello sin perjuicio de la posible aceptación por la Junta de posibles adhesiones posteriores. El otorgamiento de la escritura de constitución tuvo lugar el 21 de enero de 2021 ante el Notario de Alcobendas D. Eduardo Martín Alcalde.

Como resultado de las actuaciones precedentes y las incorporaciones posteriores, la Junta de Compensación quedó compuesta por los propietarios que representan el 100 % del Sector 2.

La constitución de la Junta de Compensación fue aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes en sesión ordinaria celebrada el 20 de abril de 2021 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid el 28 de junio de 2021 con el n.º 1.483 asiento n.º 56/2021.

Sucesivamente y al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la Junta de Compensación solicitó el 9 de septiembre de 2021 del Registro de la Propiedad número 2 de San Sebastián de los Reyes en cuya demarcación radican las fincas afectadas, como trámite previo a la redacción del Proyecto de Reparcelación, la expedición de la certificación de dominio y cargas y la extensión de las notas de afección al sistema de compensación al margen de las inscripciones de dominio vigentes de dichas fincas, a lo que se unió la expedición de sucesivas certificaciones de dominio y cargas de 3 de noviembre de 2021, 25 de febrero de 2022 y 1 de marzo de 2022.

Las certificaciones de dominio y cargas figuran en el Capítulo de Anexos.

Con base en los Estatutos y en las Bases de actuación de la Junta de Compensación, por su Asamblea de 5 de abril de 2022 se adoptó el acuerdo de aprobación del Informe Técnico-Jurídico de determinación de cuotas de participación de 7 de marzo de 2022 y de su Informe Complementario de 1 de abril siguiente con base en las superficies reales de cada uno de sus miembros, acuerdo con base en el cual la posterior Asamblea de 25 de octubre de 2022 aprobó la propuesta provisional de adjudicaciones resultantes de aprovechamientos sobre unidades básicas.

A partir de las anteriores actuaciones por los servicios jurídicos y técnicos de la Junta de Compensación se continuó con el proceso de redacción del Proyecto de Reparcelación hasta su entrega a la cual siguió, previo acuerdo del Consejo Rector de 7 de marzo de 2023, su sometimiento al trámite de audiencia para la formulación de alegaciones. Dichas alegaciones fueron debidamente informadas quedando incorporadas al Proyecto de Reparcelación las adaptaciones consideradas como procedentes, siendo este último documento el que, una vez aprobado por la Asamblea de la Junta de Compensación, es objeto de presentación en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para su tramitación conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por lo demás, como única actuación referida a la ejecución material del planeamiento, por los servicios técnicos de la Junta de Compensación se procedió la redacción del Proyecto de Urbanización, el cual quedó presentado para su tramitación en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes que lo aprobó inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de febrero de 2022 (BOCM de 21 de marzo de 2022), estando en esta fecha pendiente su aprobación definitiva.

Finalmente, se destaca que el conjunto del proceso de gestión del Sector 2 se ha venido realizando de modo completamente coordinado con el propio del Sector 1 por sus respectivas Juntas de Compensación dadas las estrechas vinculaciones urbanísticas existentes entre uno y otro por razón de su misma configuración por el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes como únicos suelos integrantes del Área de Reparto AR-2 "Cerro del Baile" y por la definición de una ordenación pormenorizada que, aun quedando separadamente instrumentada por medio de sendos Planes Parciales, claramente se presenta como una unidad urbanística integrada.

En este sentido y salvando las particularidades de cada Sector, los órganos de gobierno y administración de las dos Juntas de Compensación han celebrado todas sus reuniones desde su constitución de manera conjunta y han redactado de modo simultaneo los respectivos Proyectos de Reparcelación para su presentación igualmente conjunta en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para su tramitación a aprobación definitiva.

De igual modo, en fin, se ha procedido en relación con la redacción y presentación de cada uno de los Proyectos de Urbanización, los cuales, si bien dan lugar a procedimientos administrativos separados, no dejan de responder a un planteamiento técnico común conforme con el modelo de ordenación unitario objeto de desarrollo que igualmente se traducirá en un proceso único de contratación y ejecución material de las obras de urbanización.

2.3. Ausencia de propietarios no adheridos.

Todos los propietarios de fincas del Sector 2 se han adherido a la Junta de Compensación.

3. Principales determinaciones de ordenación.

3.1. Superficie, edificabilidad máxima y aprovechamiento.

La superficie del Sector 2 consignada en el apartado 10.1 de la Memoria del Plan Parcial es de 419.438,481 m², siendo su superficie con derecho a aprovechamiento de 386.227,452 m² una vez excluida la superficie de 28.029,84 m² calificada como red supramunicipal de vías pecuarias ya obtenida que se corresponde con una parte del Cordel de la Dehesa del Arroyo de Viñuelas en la zona norte, de 250,50 m² correspondiente al dominio público hidráulico y de 4.930,689 m² correspondiente a suelos destinados a camino público municipal.

De la citada superficie de 419.438,48 m² son interiores al Sector 2 293.004, 77 m² y exteriores 126.433,70 m².

La superficie edificable máxima es de 147.061 m²c y el aprovechamiento total homogeneizado de 95.313,53 m²c de Vivienda Libre.

3.2. Usos lucrativos, superficie edificable y aprovechamiento.

El uso global predominante es el Vivienda Libre colectiva / agrupada vertical.

Los usos pormenorizados de carácter lucrativo, sus superficies edificables y sus aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- A. Superficie edificable: 147.061 m²c.
 - a) VPPB: 18.768 m²c.
 - b) VPPL: 55.608 m²c.
 - c) VL colectiva / agrupada vertical: 43.815 m²c.
 - d) VL colectiva / agrupada horizontal: 14.163 m²c.
 - e) Terciario: 14.707 m²c.
- B. Coeficientes de homogeneización.
 - a) VPPB: 0,1954.
 - b) VPPL: 0,4071.
 - c) VL colectiva / agrupada vertical: 1.
 - d) VL colectiva / agrupada horizontal: 1.
 - e) Terciario: 0,75.
- C. Aprovechamiento: 95.313,53 uas.
 - a) VPPB: 3.667,27 uas.
 - b) VPPL: 22.638,02 uas.
 - c) VL colectiva / agrupada vertical: 43.815 uas.
 - d) VL colectiva / agrupada horizontal: 14.163 uas.
 - e) Terciario: 11.030,25 uas.

3.3. Usos no lucrativos y superficie.

La superficie total de redes públicas prevista en el planeamiento es de 252.754.289 m².

3.4. Zonificación.

El Sector 2 se encuentra dividido en Zonas de Ordenación referidas a una o varias Unidades Básicas con sujeción a lo dispuesto en el apartado 3 y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

El Plano de ordenación y calificación de usos pormenorizados correspondiente al Plan Parcial del Sector 2 forma parte del Capítulo XXII de Planos de este Proyecto de Reparcelación como Plano PR.05 (Volumen IV).

4. Descripción del Sector 2.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado "Modalidad de gestión" del documento Organización y Gestión de la Ejecución correspondiente al Plan Parcial del Sector 2, al no existir una pluralidad de ámbitos de gestión autónomos en su interior resulta innecesaria la delimitación de unidades de ejecución, a tenor de lo cual "el espacio territorial configurado por el Sector S1 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile" es ámbito de definición del planeamiento y espacio para la ejecución del mismo".

La definición gráfica del Sector 2 es la que resulta del Plano PR.9. Representación gráfica georreferenciada de la delimitación perimetral del Sector 2 y relación de las coordenadas de sus vértices, el cual figura en el Capítulo de Planos.

CAPÍTULO II.- TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El presente Proyecto de Reparcelación ha sido redactado por encargo de la Junta de Compensación del Sector 2 para su sometimiento a aprobación de su Asamblea General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1.c de sus Estatutos en orden a su posterior sometimiento a la tramitación administrativa al efecto dispuesta en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid según las siguientes reglas:

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

CAPÍTULO III.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

1. Criterios de valoración de fincas aportadas.

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

"1. La estimación de las aportaciones de los partícipes se consignará en unidades convencionales, en razón de su valor, reconociéndose un punto por cada metro cuadrado de terreno, al considerarse un idéntico valor urbanístico unitario para todo el suelo afectado por la actuación, dada la homogeneidad del ámbito.

2. Las unidades convencionales representativas de la participación en la Junta determinarán el coeficiente para el reconocimiento de derechos, ejercicio del derecho de voto, la adjudicación de las fincas resultantes, su participación en el patrimonio sobrante en caso de liquidación y en general para la distribución de beneficios y cargas.

3. La valoración de las aportaciones efectuadas, con la asignación de las cuotas resultantes de cada miembro de la Junta, servirá también para el ejercicio del derecho de voto así como para la distribución de beneficios y cargas.

4. La determinación de las cuotas de participación del conjunto de los miembros de la Junta de Compensación según sus respectivos derechos, se realizará de conformidad con el procedimiento y los criterios al efecto regulados en el artículo 17 de los estatutos".

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

En atención a los criterios establecidos en los Estatutos y en las Bases de actuación, la Asamblea de la Junta de Compensación, en su reunión celebrada el 5 de abril de 2022, aprobó el Informe Técnico-Jurídico de determinación de cuotas de participación del Sector 2 de 7 de marzo de 2022 y su Informe Complementario de 1 de abril siguiente elaborados por los servicios técnicos de la Junta de conformidad con las superficies reales pertenecientes a cada uno de sus miembros.

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

La superficie aportada por cada uno de los propietarios y su respectiva cuota de participación aparecen recogidas en el Capítulo XV del Volumen II.

2. Criterios de valoración de parcelas resultantes.

En relación con los criterios de valoración de las parcelas resultantes el apartado 1 de la Base X dispone que las mismas "se distribuirán entre los distintos partícipes en razón de la edificabilidad y usos previstos en el planeamiento y en proporción a sus cuotas en la Junta", expresando igualmente su apartado 6 siguiente la aplicación supletoria del artículo 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el cual

se precisa que no se ha considerado dato diferencial alguno recayente sobre las parcelas de resultado y que pudiera incidir en su valoración.

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

3. Valoración de aprovechamiento por compensaciones en metálico.

De acuerdo con lo dispuesto en la Base X.3, cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcance el 15 % de la parcela mínima edificable y cuando procediera por diferencias de adjudicación, *"habrá lugar a la compensación en metálico"*.

Según lo anterior, por la Junta de Compensación se encargó la elaboración de un estudio técnico de valoración a D. Federico García Erviti, quien lo emitió el 27 de septiembre de 2022 bajo el título de *"Dictamen sobre el valor de la unidad de aprovechamiento del Sector 2, Área de Reparto AR.2 «Cerro del Baile» del PGOU de Madrid"*, estableciendo un valor unitario de la unidad de aprovechamiento de mil ciento setenta y ocho euros con diecinueve céntimos (1.178,19 €/ua).

El referido *"Dictamen sobre el valor de la unidad de aprovechamiento del Sector 2, Área de Reparto AR.2 «Cerro del Baile» del PGOU de Madrid"* figura en el Capítulo de Anexos.

5. Valoración de elementos incompatibles.

En el Sector 2 no existen construcciones, plantaciones, instalaciones ni otros elementos incompatibles sobre las fincas aportadas susceptibles de indemnización.

CAPÍTULO IV.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

1. Disposiciones generales de las Bases de Actuación.

Con base en lo establecido en los artículos 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 94 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, la Base X se ocupa de las reglas de adjudicación de parcelas de resultado, sin perjuicio de los acuerdos entre propietarios, rigen la adjudicación de las parcelas de resultado.

Dicha Base establece lo siguiente:

"1. Las fincas resultantes se distribuirán entre los distintos partícipes en razón de la edificabilidad y usos previstos en el planeamiento y en proporción a sus cuotas en la Junta, procurándose, si fuera posible, la adjudicación de manzanas completas a un solo propietario y que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, siempre que lo permitan las exigencias del planeamiento y de la parcelación, la creación de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, la mejor consecución de los objetivos de la ordenación y la ejecución de las presentes bases.

2. Cuando por razón de las aportaciones efectuadas no sea posible recibir una finca íntegra en pleno dominio, se adjudicará en proindiviso entre los que no tengan cuotas suficientes para recibir aquellas, procurando que el número de parcelas en proindiviso sea el menor posible. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

3. Habrá lugar a la compensación en metálico entre los propietarios en los supuestos en que proceda por diferencias de adjudicación así como en aquellos otros en los que la cuantía de la participación de alguno de ellos o el resto después de recibir parcela completa no alcanzase el quince por 100 de las parcelas respectivas definidas, conforme a los artículos 93.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, en razón de su configuración y características conformes con este último. Dicha compensación se efectuará atendiendo a lo dispuesto en el artículo 27.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008.

4. Sin perjuicio de la aplicación de las reglas precedentes en orden a la adjudicación de las fincas de resultado, el derecho de los propietarios se corresponderá con el noventa por 100 del aprovechamiento previsto por el planeamiento aplicable en los términos al efecto dispuestos en el ordenamiento urbanístico.

5. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de terrenos incorporados a la Junta, se estará a lo dispuesto en los artículos 103 del Reglamento de Gestión Urbanística y 10.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

6. En lo no regulado por estas bases, las reglas para la adjudicación de fincas resultantes serán las recogidas en el artículo 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones que sean de aplicación.

(...)

9. A fin de evitar la fragmentación excesiva en las adjudicaciones de parcelas de uso terciario de relevantes dimensiones y funcionalidad autónoma y, al tiempo, de sufragar los gastos de urbanización con el producto de su venta, la Junta de Compensación podrá ser su adjudicataria con carácter fiduciario en la superficie y

ubicación que a tal fin se determine con expresión en la adjudicación respectiva de las titularidades subyacentes de los restantes propietarios, todo ello sin perjuicio de los propietarios que optaran por abonar en metálico los gastos que les fueran imputables".

Los anteriores criterios son por lo tanto los que han determinado la adjudicación de las parcelas de resultado con sujeción, como queda anticipado, a los acuerdos entre propietarios a que se refiere el apartado siguiente.

2. Acuerdo sobre adjudicación de parcelas resultantes.

Mediante acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación del Sector 2 de 25 de octubre de 2022 se definió el cuadro de distribución de unidades de aprovechamiento y adjudicación de parcelas resultantes con arreglo al cual se ha redactado el Capítulo de parcelas resultantes del presente Proyecto de Reparcelación.

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

1. Consideración general.

De acuerdo con la reforma de la Ley Hipotecaria y de la del Catastro operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en diversas resoluciones, entre las cuales destacan las resoluciones conjuntas de dicho Centro Directivo y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 y 23 de septiembre de 2020, a continuación se exponen los criterios seguidos para reflejar su cumplimiento en el presente Proyecto de Reparcelación.

2. La representación gráfica del perímetro del Sector 2.

La definición del perímetro del ámbito de gestión, que en este caso se corresponde con el Sector 2, no se contempla en la citada Ley 13/2015, de 24 de junio pero sí se refiere en el apartado decimocuarto de la Resolución Conjunta de 23 de septiembre de 2020.

Según lo anterior, en el presente Proyecto la delimitación perimetral externa de la unidad o ámbito de ejecución, que se corresponde con el perímetro exterior del conjunto de las fincas resultantes, sean privativas o demaniales, se define previamente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9, letra b, de la Ley Hipotecaria, de modo que dicha delimitación respeta a su vez la configuración perimetral externa de las parcelas catastrales afectadas.

De la anterior remisión se desprende que la definición de la delimitación perimetral externa de la unidad de ejecución ha de realizarse mediante la inserción de su representación gráfica georreferenciada y la expresión de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

A tal fin se incorporan a este Proyecto la representación gráfica georreferenciada de la delimitación perimetral del Sector 2 y sus sistemas generales adscritos y la relación de las coordenadas de sus vértices (Plano PR.9, Capítulo XXII de Planos, Volumen IV), así como el archivo GML correspondiente a dicha representación (Capítulo XXIII de Anexos, Volumen IV).

De la expresada documentación se desprende que la superficie total del Sector 2, resultante de su representación gráfica georreferenciada y de la relación de sus coordenadas, coincide exactamente con la suma de las superficies individuales de las fincas aportadas (Capítulo XV de tablas de fincas aportadas, Volumen II) y, por lo tanto, con la superficie de la finca resultante de la agrupación instrumental a que se refiere el apartado siguiente del presente Capítulo. La misma identidad se da entre la superficie de la finca agrupada o del Sector y la suma de las superficies de las fincas resultantes (Capítulo XX de tablas de parcelas resultantes, Volumen III). Estas coincidencias quedan igualmente reflejadas en los archivos GML incorporados al Capítulo XXIII de Anexos (Volumen IV).

3. La representación gráfica de las fincas de origen: su agrupación instrumental.

En cuanto al tratamiento de las fincas de origen, la legislación urbanística y la registral prevén dos posibilidades. Así, el artículo 68.3 del texto refundido de la Ley de Suelo

y Rehabilitación Urbana dispone que *"La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución"*. En la misma línea se manifiestan los apartados 2 y 3 del artículo 18 del Real Decreto 1093/1997.

De las dos posibilidades legalmente previstas el presente Proyecto de Reparcelación se acoge a la fórmula de la agrupación instrumental de la totalidad del Sector, comprendiendo todas las fincas de origen, de titularidad tanto privada como pública.

Para proceder a la citada agrupación instrumental no resulta necesaria la coordinación de todas y cada una de las fincas de origen pues la finca resultante de la agrupación va a ser inmediatamente objeto de la correspondiente división dando lugar a las diferentes parcelas resultantes determinadas en este Proyecto. Así resulta de lo dispuesto en la citada Resolución Circular de 2020 en sus apartados Quinto y Decimocuarto, 3.A. En consecuencia, en el presente Proyecto no se refleja la representación gráfica georreferenciada de todas y cada una de las fincas aportadas, sino de la finca resultante de la agrupación instrumental y de la delimitación del Sector, con expresión de sus coordenadas de referenciación geográfica y con inserción de los correspondientes archivos GML, según queda expuesto en el apartado precedente.

No obstante lo anterior, y puesto que la finca resultante de la agrupación instrumental, ha de coincidir con la totalidad de la superficie incluida en el Sector y por ello, no puede comprender suelos exteriores a él, con anterioridad a dicha agrupación ha de procederse a la exacta determinación de las superficies interiores y a la exclusión de las exteriores, lo cual exige la previa realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias a que se hace referencia en el apartado siguiente del presente Capítulo V.

Por otro lado, y como se ha expuesto en el apartado precedente, el plano de la finca resultante de la agrupación instrumental global del Sector coincide exactamente con el plano del perímetro de este último y, por tanto, sus superficies coinciden exactamente con la suma de las superficies individuales de todas las fincas aportadas y, a la vez, con la suma de las superficies individuales de todas las fincas de resultado.

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

A fin de determinar con exactitud la totalidad de las fincas registrales incluidas en el Sector se hace necesario proceder previamente a la inmatriculación de fincas o cuotas indivisas de fincas interiores que no constaran inscritas en el Registro de la Propiedad, así como la realización de dos clases de operaciones de modificaciones de entidades hipotecarias que se exponen seguidamente.

4.1. Segregaciones de fincas de origen parcialmente incluidas en el Sector.

Como en todo Proyecto de Reparcelación, las fincas de origen que en parte están incluidas en un Sector y en parte fuera de él han de ser objeto de la correspondiente segregación por el presente Proyecto, como operación previa, con el objeto de separar la parte interior de la exterior de tal modo que la finca de origen coincida con la primera, quedando la porción segregada al margen del proceso reparcelatorio, todo ello conforme a los artículos 68.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 y 8.2 del Real Decreto 1093/1997.

Como regla general, la segregación requiere la representación gráfica georreferenciada alternativa tanto de la porción segregada como del resto de la finca. No obstante, en el caso de los Proyectos de Reparcelación la parte interior coincide con la finca aportada correspondiente, por lo que no se considera necesaria la georreferenciación de la misma, sin perjuicio de la correspondiente al Sector y a la finca resultante de la agrupación instrumental por las razones ya referidas en el apartado 3 precedente, a las que se añade la regla contenida en el apartado quinto.5 de la Resolución Conjunta de 2020, que se refiere a *"las alteraciones físicas meramente instrumentales o intermedias, (segregación con agrupación), que se practican para ser inmediatamente canceladas, siendo suficiente, en tales casos, con que la inscripción gráfica georreferenciada y la coordinación se refiera sólo a los inmuebles resultantes"*.

En consecuencia, en las segregaciones se refleja tan solo la representación gráfica alternativa georreferenciada de la porción exterior al Sector. Dado que en el AR-2 se aprecian notables divergencias entre las superficies registrales, las resultantes de la medición real de las fincas y la asignada a las mismas en el Catastro, la definición de la porción exterior resultante de la segregación es diferente en cada uno de los dos supuestos que se especifican a continuación, según se trate de fincas incluidas en parte en el Sector 2 y en parte fuera del AR-2 "Cerro del Baile", o de fincas incluidas en parte en el Sector 2 y en parte en el Sector 1

A) Fincas incluidas en parte en el Sector 2 y en parte fuera del AR-2.

En este caso es el presente Proyecto de Reparcelación el que realiza la pertinente segregación de la parte exterior, que constituye la porción segregada, y la interior, que es el resto que queda tras la segregación.

La representación gráfica de la porción exterior coincide con la definición catastral de la parcela de que se trate para evitar discrepancias con el Catastro y para que no queden afectadas las parcelas colindantes a dichas porciones exteriores, sin que resulte precisa, por tanto, la iniciación de un procedimiento de modificación del Catastro en relación con suelos no incluidos en el Sector.

B) Fincas incluidas en parte en el Sector 2 y en parte en el Sector 1.

Sin embargo, en los casos en que procede el desarrollo coetáneo de dos ámbitos contiguos, como sucede con los Sectores S2 y S1 del AR-2, el primer Proyecto que se presentara haría la pertinente segregación de la finca que se encontrara a caballo entre ambos, de tal modo que la nueva finca resultante de tales segregaciones, excluida de aquel Proyecto, sería precisamente la finca aportada al segundo expediente.

Al no conocerse en este momento el orden en el que los Proyectos de Reparcelación serán aprobados y presentados en el Registro de la Propiedad, se opta por un sistema de segregaciones y descripciones de carácter condicional en función del orden en que finalmente fueran presentados e inscritos los respectivos Proyectos.

Por otro lado, y a diferencia de lo que sucede en el supuesto precedente, en el presente se trata de fincas completamente incluidas en el AR-2 pero a caballo entre los dos Sectores, por lo que tanto la superficie como la representación gráfica de la parte exterior coinciden exactamente con las de la parte interior al otro Sector, ajustándose de este modo las representaciones gráficas correspondientes de manera recíproca entre los dos Sectores.

4.2. Agrupaciones de fincas de origen previas a la agrupación instrumental.

Existen supuestos en los que, estando formada una parcela catastral por varias fincas registrales, no se conoce la ubicación exacta de cada una de las segundas dentro de la primera. En estos supuestos se acude a la agrupación de las diferentes fincas registrales incluidas en la parcela, de tal modo que la finca resultante de esta agrupación se identifique con la finca aportada correspondiente, por lo que la representación gráfica se refiere al conjunto resultante de dicha agrupación.

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

Una vez realizada la agrupación instrumental de todas las fincas incluidas en el Sector según lo expuesto en el apartado 3 precedente, se procede a la división de la finca así formada dando lugar a cada una de las fincas de resultado, cuya definición, adjudicación y características específicas se contienen en el Capítulo correspondiente del Volumen III de este Proyecto de Reparcelación.

Las fichas de cada una de dichas fincas de resultado contienen las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, conforme al artículo 9.b de la Ley Hipotecaria y a las previsiones de las referidas Resoluciones Conjuntas de 2015 y 2020, así como la relación de las coordenadas geográficas de sus vértices.

De igual modo, el presente Proyecto de Reparcelación contiene los archivos GML correspondientes a cada una de las fincas de resultado (Capítulo XXIII de Anexos, Volumen IV). El conjunto de las representaciones gráficas de dichas fincas de resultado y la suma de las superficies que las mismas arrojan coinciden, respectivamente, con la representación gráfica del perímetro del Sector y con la superficie total del mismo que resulta de ella, según se expuso con anterioridad.

[REDACTED]	PROPIEDAD
[REDACTED]	USUFRUCTO
[REDACTED]	PROPIEDAD
[REDACTED]	ADMINISTRACIÓN

CAPÍTULO VII. - DOMINIO PÚBLICO PECUARIO E HIDRÁULICO.

1. Dominio público pecuario.

Según lo expresado en el anterior apartado 3.1 del Capítulo I, en el ámbito del Sector 2 existe una superficie calificada como red supramunicipal de vías pecuarias ya obtenida que se corresponde con una parte del Cordel de la Dehesa del Arroyo de Viñuelas en la zona norte cuya superficie es de 28.029,84 m², la cual, al tratarse de suelo no urbanizable protegido, por aplicación de lo dispuesto en el art. 25.1 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, reguladora de cañadas reales y demás vías pecuarias de Madrid no puede participar en la determinación del aprovechamiento según fue puesto de manifiesto en el Informe de 18 de enero de 2018 emitido por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

De acuerdo con ello, el Proyecto de Reparcelación se limita a identificar como finca aportada la que se corresponde con las citadas vías pecuarias en orden a su inmatriculación.

A su vez, el Plan Parcial contempla una superficie de suelo calificada como espacio libre reserva vía pecuaria red supramunicipal con vistas a las modificaciones, en su caso, del trazado del Cordel de la Dehesa del Arroyo de Viñuelas.

2. Dominio público hidráulico.

Durante el procedimiento de tramitación del Plan Parcial del Sector 2, por la Confederación Hidrográfica del Tajo fueron emitidos los Informes de fechas 23 de diciembre de 2016, 18 de diciembre de 2017 y 28 de febrero de 2019.

En el último de los Informes señalados su apartado 3. *Afecciones a cauces públicos* se señala *"la presencia del arroyo de la Dehesa y del arroyo de Valdeconejeros, que al confluir pasa a llamarse arroyo de los Quiñones, afluente del río Jarama, circulando por el límite sur del sector objeto del presente informe. Asimismo, en el límite septentrional del ámbito se observa la presencia de la cabecera del arroyo de Paredón, afluente del arroyo Viñuelas"*.

Sucesivamente, el mismo apartado 3 destaca que, *"efectuada la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables"*, se obtiene como resultado la ausencia de estudios en relación con el Dominio Público Hidráulico, la Zona de Flujo Permanente, las áreas con riesgo potencial significativo de inundación y las zonas inundables.

No obstante, en el Catastro consta la existencia de una parcela clasificada como *"hidrografía natural (río, laguna, arroyo)"*, que es la parcela 118 del polígono 16, identificada como un *"barranco"* y que se encuentra al Norte del AR-2 atravesando tramos tanto del Sector 1 como del Sector 2 y cuyo discurso natural se dirige hacia la vaguada de Colmenillas y el arroyo del Paredón.

Como consecuencia de lo anterior y una vez enviado a la Confederación Hidrográfica del Tajo el Proyecto de Urbanización del Sector 2 para la emisión del informe correspondiente, el 20 de septiembre de 2022 la Junta de Compensación presentó en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, para su remisión a la Confederación Hidrográfica del Tajo, un escrito al que se acompañó el capítulo de

dicho Proyecto denominado "*Estudio de la cabecera del Arroyo del Paredón en el Área de Reparto 2 Cerro del Baile*" incorporado en el Capítulo de Anexos en el que se solicitó un pronunciamiento sobre la no condición de la parcela indicada como dominio público hidráulico y, subsidiariamente, la validación de la solución técnica propuesta para su canalización a través de suelos destinados a viario municipal.

Emitido el 19 de noviembre de 2022 nuevo informe por la Confederación Hidrográfica del Tajo, su pronunciamiento queda limitado al documento del Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente sin hacer mención alguna al referido "*estudio de la cabecera del Arroyo del Paredón en el Área de Reparto 2 Cerro del Baile*".

Conforme a lo anterior, el tratamiento dado en el Proyecto de Reparcelación a la parcela catastral 118 del polígono 16 consiste en su correspondencia con la finca aportada ADP-1 en orden a su inmatriculación y agrupación instrumental con las restantes fincas aportadas conforme al Capítulo de este Proyecto denominado "Agrupación instrumental de todas las fincas aportadas".

En relación con las parcelas resultantes, con carácter provisional no se constituye la referida parcela catastral como tal parcela resultante toda vez que el cauce preexistente será sustituido, en su caso, por la aludida solución técnica ("*Estudio de la cabecera del arroyo del Paredón*"), a cuyo fin, una vez se obtenga respuesta de la Confederación Hidrográfica del Tajo, será incorporada a este Proyecto de Reparcelación en el Capítulo de Anexos y se harán las adaptaciones y modificaciones que procedan.

En tal sentido, se especifica que las parcelas resultantes sobre las que se proyecta la parcela catastral 118 del polígono 16 son las siguientes: q-25, S-23, T-24, V-25.

Por lo demás, este Proyecto de Reparcelación hace suya la citada solicitud remitida el 20 de septiembre de 2022, por lo que la cuestión en ella planteada queda en todo caso sometida al informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo en la tramitación del presente instrumento reparcelatorio.

CAPÍTULO VIII.- AFECCIONES SOBRE PARCELAS RESULTANTES.

1. Afecciones aeronáuticas.

1.1. Las previsiones urbanísticas.

La Memoria del Plan Parcial establece en su apartado 5.6 lo siguiente en relación con las servidumbres aeronáuticas y acústica:

"Con objeto de delimitar la compatibilidad de usos en el territorio, se han tenido en cuenta las servidumbres aeronáuticas acústicas del aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas aprobadas por el RD 1003/2011, de 8 de julio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas, establecido por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

En este sentido la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento ha emitido en fecha 7 de junio de 2017 informe favorable en lo que se refiere a servidumbres aeronáuticas con las condiciones impuestas en el mismo y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, cartelas, ...) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

En su informe indica dentro del apartado «afecciones sobre el territorio» que con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $L_d \geq 60$ dB(A), $L_e \geq 60$ dB(A) ni $L_n \geq 50$ dB(A). Así mismo el informe indica que teniendo en cuenta las cotas del terreno en el ámbito de estudio, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas y dado que el margen mínimo entre ambas es de aprox. 45m, así como la altura total para las mayores construcciones propuestas en el Plan Parcial del Sector S1 del AR2 «Cerro del Baile» es de planta baja+4 plantas y «20,00m de altura reguladora de la edificación», hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no seas sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por de debajo de dichas servidumbres, incluidas todas las «construcciones permitidas por encima de la altura reguladora de edificación» (como: antenas, pararrayos, chimeneas, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos,...), así como las grúas de construcción y similares, definidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial Sector S1, en su art. 3.12. Las Normas Urbanísticas en su art. 3.12.2 «plantas sobre rasante» epígrafe «construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora de edificación» especifica este límite de altura.

El Plano de información i-13 «servidumbres aeronáuticas aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas», recoge las servidumbres aeronáuticas observando que las cotas de aproximación se respetan considerando en la altura total las posibles construcciones permitidas por encima de esa altura reguladora de edificación.

El Plano de información i-14 «Aena Ministerio de Fomento AR.2 delimitación servidumbre acústica» y el plano de información i-15 «Zonificación acústica», justifican el área de afección de las isófonas entre 55 dB(A) y 60 dB(A) y en consecuencia la Ficha de las Normas Urbanísticas-Zona de Ordenación «D» del Plan Parcial del Sector S1 del AR2 «Cerro del Baile», en la zona calificada para uso

dotacional admite todos los usos que incluye el PGOU 2001 excepto el nocturno dotacional educativo o sanitario".

El artículo 3.12.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 2 establece que, teniendo en cuenta las cotas del terreno y las cotas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, hay cota suficiente para que éstas no sean sobrepasadas por las construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (áticos, torreones, antenas, pararrayos, chimeneas, grúas de construcción, etc.).

1.2. Parcelas resultantes afectadas.

Todas las parcelas resultantes del presente Proyecto de Reparcelación quedan sujetas a las limitaciones legales referidas conforme queda reflejado en el Plano PR.08.1 de afecciones sobre parcelas resultantes del Capítulo de Planos.

2. Afecciones en materia de carreteras.

2.1. Previsiones urbanísticas sobre el Sector 2.

Los apartados 2.2 y 2.3 del Documento Refundido del Plan Parcial se ocupan de la justificación del cumplimiento de los Informes emitidos por la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid y de la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.

A tal fin en dicho Documento Refundido se hace referencia al "Anteproyecto de Construcción y Explotación de la nueva carretera M-61 para enlazar la A-6, la M-607 y la A-1", redactado por MINTRA en 2008 y pendiente de aprobación definitiva, al que se ha asignado la calificación de red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones.

Los siguientes apartados reflejan las afecciones legales por referencia a las respectivas parcelas resultantes según queda igualmente recogido en el Plano PR.08.1 de afecciones sobre parcelas resultantes del Capítulo de Planos.

2.2. Parcelas resultantes afectadas por límite dominio público.

Son las siguientes: V20, V21, V23, V24, V25, T23, T24, j26, j27 y VP20.

2.3. Parcelas resultantes afectadas por línea límite zona protección y edificación.

Son las siguientes: V20, V21, V22, V23, V24, V25, T22, T23, T24, j22, j23, j26, j27, j28, q22, L20, L22, S20, S21, S22, S23, R20, M20, VP20 y ER-20/01 y ER-21/01.

3. Afecciones en materia de aguas.

3.1. Previsiones legales y urbanísticas.

Las limitaciones correspondientes a las zonas de servidumbre y de policía son las definidas con el siguiente alcance en el artículo 6.1 del texto refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001:

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

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

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

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

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

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

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

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

Por su parte y a los efectos del establecimiento de las afecciones sobre las parcelas resultantes, el apartado 2.1.5 del Documento Refundido del Plan Parcial se ocupa de la protección de los arroyos y de las aguas subterráneas, lo cual debe verse complementado con lo expuesto en el apartado 2 del Capítulo VII.

Las afecciones en materia de aguas quedan reflejadas en el Plano PR.08.1 de afecciones sobre parcelas resultantes del Capítulo de Planos.

3.2. Parcelas resultantes afectadas por la zona de servidumbre.

Las parcelas afectadas por la zona de servidumbre correspondiente al arroyo de los Quiñones/la Dehesa son las siguientes: V22, L20, L22, T20 y j20 (Plano PR.08.1 de afecciones sobre parcelas resultantes, Volumen IV).

3.3. Parcelas resultantes afectadas por la zona de policía.

Las parcelas afectadas por la zona de policía correspondiente al arroyo de los Quiñones/la Dehesa son las siguientes: V22, L20, L21, L22, T20, j20, K20, K21, K22, R22, R23, W20, D20, AR-20/01, AR-20/02, AR-21/01, AR-21/02, AR-22/03, AR-22/01, AR-22/02, AR-22/03 y AR-22/04.

4. Afección acústica.

4.1. Previsiones urbanísticas sobre el Sector 2.

El apartado 2.1.5 del Documento Refundido del Plan Parcial se ocupa de la protección frente a la contaminación acústica distinguiendo la afección por las isófonas Ld 55 dB y Ld 60 dB, lo que así resulta del Estudio Acústico incorporado al Estudio Ambiental Estratégico del S1 unido a dicho Plan Parcial.

Las afecciones en materia acústica quedan reflejadas en el Plano PR.08.1 de afecciones sobre parcelas resultantes del Capítulo de Planos.

4.2. Parcelas afectadas por la isófona Ld 55 dB.

Son las siguientes: S20, S22, S23, T22, T23, T24, q22, q25, j22, j23, j26, VP20, V23, V24, V25, W20 y ER-20/01.

5. Afección eléctrica.

5.1. Previsiones urbanísticas sobre el Sector 2.

El apartado 7.2 de la Memoria Justificativa y el plano de ordenación O-06 "redes públicas" detalla el pasillo eléctrico del trazado de las redes de alta tensión existentes y trasladadas de REE definido en el vigente PGOU 2001, cuyo trazado secundario es objeto de un ajuste parcial en el Plan Parcial del Sector S1 conforme a los criterios tanto técnicos de REE como de viabilidad respecto a la realidad existente.

Así quedó recogido de forma expresa en el estudio específico elaborado por REE para el traslado de las líneas de AATT 220 kV en el ámbito del AR.2 " Cerro del Baile".

Las afecciones en materia eléctrica quedan reflejadas en el Plano PR.08.1 de afecciones sobre parcelas resultantes del Capítulo de Planos.

5.2. Parcelas afectadas por servidumbre eléctrica.

Son las siguientes: VP20, M20, V21, V25, S20, S21, S22, S23, T22, T23, T24, j22, j23, j27 y q22.

CAPÍTULO IX.- MANIFESTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS.

El Proyecto de Reparcelación da cumplimiento al mandato contenido en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, a cuyo fin todos los propietarios del Sector 2 AR-2 declaran no haber realizado ninguna actividad potencialmente contaminante sobre sus respectivas fincas aportadas con la consecuencia lógica de que tal situación tampoco concurre en las parcelas resultantes que son objeto de adjudicación a tales propietarios sin solución de continuidad.

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

CAPÍTULO X.- ASIENTOS REGISTRALES SOLICITADOS Y RÉGIMEN FISCAL.

Alcanzada la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, de conformidad con los artículos 68 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 8 del Real Decreto 1093/1997, de 7 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se solicita del Sr. Registrador la práctica de los siguientes asientos, que se detallan en los Títulos correspondientes:

- a) La inmatriculación de las fincas y cuotas indivisas no inscritas, las modificaciones de entidades hipotecarias y la rectificación de superficies y descripciones registrales de las fincas aportadas.
- b) La agrupación instrumental de la totalidad de las fincas aportadas descritas en el Capítulo XI del Volumen II que forman parte del Sector 2 para su posterior división.
- c) Como consecuencia de la anterior división, la inscripción de las parcelas resultantes, tanto de carácter lucrativo como de cesión obligatoria destinadas al uso dotacional de servicios colectivos de la red general y al uso dotacional de servicios colectivos de la red local redes públicas, según lo que resulta de los Capítulos respectivos del Volumen III.
- d) La constancia de la declaración relativa a la no realización de actividad potencialmente contaminante sobre ninguna de las fincas afectadas conforme al artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- e) Los restantes asientos cuya práctica se solicita en los lugares correspondientes del presente Proyecto de manera destacada.

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