[redacted]

[redacted]

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-10

UA-10 DE GALAPAGAR

LA NAVATA

28260 MADRID

C/MANDRIL Y PROLONGACIÓN DE LA C/ LA LLAMA.

HASH DEL CERTIFICADO: [redacted]
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
NOMBRE: [redacted]
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación:
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

Pza. de Alfonso X, nº 4. 2ºA 28260-Galapagar, Madrid TLF. 607 967 860 gmailperona@gmail.com

Índice

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA 3
1.1. NATURALEZA DEL TRABAJO. 3
1.2. AUTOR DEL ENCARGO 3
1.3. AUTOR DEL TRABAJO. 3
2. LOCALIZACIÓN EN EL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO. 3
2.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN. 3
2.2. CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES. 4
3. DATOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS, APORTANDO ESCRITURAS DE CONSTITUCIÓN. 5
4. DESCRIPCIÓN EXHAUSTIVA DE LAS FINCAS APORTADAS, INCLUYENDO LAS CERTIFICACIONES REGISTRALES DE CADA UNA DE ELLAS Y CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS DEL CATASTRO. 5
4.1. PARCELA REGISTRAL Nº1 - FINCA 3285 - CRU28130000093200 5
4.2. PARCELAS CATASTRALES: 5
5. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO CON EXPRESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE A CADA UNA CORRESPONDA Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE CADA UNO DE LOS ADJUDICATARIOS. 7
5.1. CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 7
5.2. RESTO DE PARCELAS SIN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 10
5.3. CESIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 11
5.4. CESIONES SIN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 11
6. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE POR INCOMPATIBILIDAD CON LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. 12
7. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL 12
7.1. COSTOS DE URBANIZACIÓN 13
LISTADO DE PLANOS: 14
- PLANO DE SITUACIÓN 14
- PLANO REPARTO DE SUPERFICIES Y CESIONES. 14
- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y GEOREFERENCIACIÓN DE LAS MISMAS. 14

HASH DEL CERTIFICADO: [redacted]
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
NOMBRE: [redacted]
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación:
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. NATURALEZA DEL TRABAJO.

Se redacta el presente trabajo con el objeto de desarrollar un PROYECTO DE REPARCELACIÓN de la Unidad de Actuación número 10 del polígono 47 en suelo urbano de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Galapagar (Madrid).

El motivo por el que se realiza este trabajo es porque se desea la reparcelación urbanística del suelo existente en ocho parcelas que cumplan con las condiciones definidas en el Plan Parcial de Reforma Interior de la UA-10 aprobado por el Ayuntamiento de Galapagar con fecha 23 de mayo de 2.006.

1.2. AUTOR DEL ENCARGO.

D. [redacted], con N.I.F. : [redacted] mayor de edad, con domicilio en [redacted] actúa en nombre y representación de la sociedad Hammada European Group S.L. con el mismo domicilio social y C.I.F.: [redacted]

1.3. AUTOR DEL TRABAJO.

[redacted] colegiada [redacted] en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en representación de Perona y Zamorano Estudio de Arquitectura, S.L.P., sociedad colegiada número [redacted] y C.I.F.: [redacted]
MEMORIA URBANÍSTICA.

2. LOCALIZACIÓN EN EL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO.

El presente trabajo se encuentra afectado por el Plan Parcial de Reforma Interior de la UA-10 aprobado por el Ayuntamiento de Galapagar con fecha 23 de Mayo de 2.006.

2.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

NORMAS

USO URBANISTICO	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA DE EDIFICACION UNIFAMILIAR	AISLADA
PARCELA MINIMA	950 m2
OCUPACION MAXIMA	15 %
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,35 m2/m2
ALTURA MAXIMA	6,50 m; 2 PLANTAS
RETRANQUEOS A CALLE	4,00 m
RETRANQUEOS A LINDEROS	3,00 m
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	15 m

HASH DEL CERTIFICADO: [redacted]
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
NOMBRE: [redacted]
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación:
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

La Ordenanza aplicable, producto de los razonamientos expuestos, es la **ORDENANZA U.2-10**, que establece como parámetros fundamentales los siguientes:

Definición: Zona de edificación unifamiliar exenta en parcela media.

Tipología Edificatoria: Aislada.

Condiciones de Parcela:

El presente documento fue aprobado definitivamente por Ayuntamiento Pleno en sesión de 2 MAR. 2006

Parcela Mínima edificable a efectos de segregaciones: 950.-m2 (Art. 47, 3.a y 3.b de la LSCM 9/01).
Frente mínimo de Parcela: 15.-m.

Condiciones de Volumen:

Edificabilidad máxima total sobre parcela: 0,35 m2/m2.
Indice de Ocupación sobre parcela: 25%.
Altura máxima Sobre Rasante: 6,5 m.
Número de Plantas: 2.

Condiciones de Posición:

Retranqueo a lindero frontal y otras alineaciones oficiales: 4 m.
Retranqueo a linderos laterales: 3m.
Retranqueo a lindero trasero: 3m.
Distancia mínima entre edificaciones en el interior de la parcela: 3m.

Condiciones de Uso:

Uso principal: Vivienda Unifamiliar.
Usos Complementarios: Comercial, Oficinas y Hostelero, Categoría 1ª.
Aparcamiento: una plaza por vivienda más una plaza por cada 50 m2 destinados a otros usos residenciales en el interior de la parcela.
Usos Prohibidos: El resto.

El presente documento fue aprobado inicialmente [redacted]

2.2. CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES.

El cuadro comparativo de distribución de superficies:

	Superficie según plan parcial	Superficie según reciente medición
Cesión c/ La LLama	815,10 m²	832,66 m²
Zona Verde	451,50 m²	453,20 m²
Cesión c/ Mandril	165,60 m²	170,82 m²
Parcela edificable	7.936,70 m²	7.875,48 m²
Resto de parcela	5.166,99 m²	5.140.04 m²
SUPERFICIE TOTAL FINCA	14.535,89 m²	14.472,20 m²

[redacted]
HASH DEL CERTIFICADO:
FECHA DE FIRMA:
26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Firma digital externa
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación:
NOMBRE:
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

3. DATOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS, APORTANDO ESCRITURAS DE CONSTITUCIÓN.

El 100% de la superficie de los terrenos son de exclusivamente de la Sociedad Hammada European Group S.L. con domicilio en C[redacted]
L[redacted]
Se aporta escritura de su Constitución (Ver Anexo I)

4. DESCRIPCIÓN EXHAUSTIVA DE LAS FINCAS APORTADAS, INCLUYENDO LAS CERTIFICACIONES REGISTRALES DE CADA UNA DE ELLAS Y CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS DEL CATASTRO.

Registralmente se trata de una única parcela que consta con la siguiente descripción:

4.1. PARCELA REGISTRAL Nº1 - FINCA 3285 - CRU28130000093200

NOTA SIMPLE	Sup NS
terreno edificable (urbano)	7.936,70 m2
terreno no edificable (rústico)	5.166,99 m2
Cesiones para viales públicos y zonas verdes a favor del Ayuntamiento de Galapagar	1.432,20 m2
	14.535,89 m2

4.2. PARCELAS CATASTRALES:

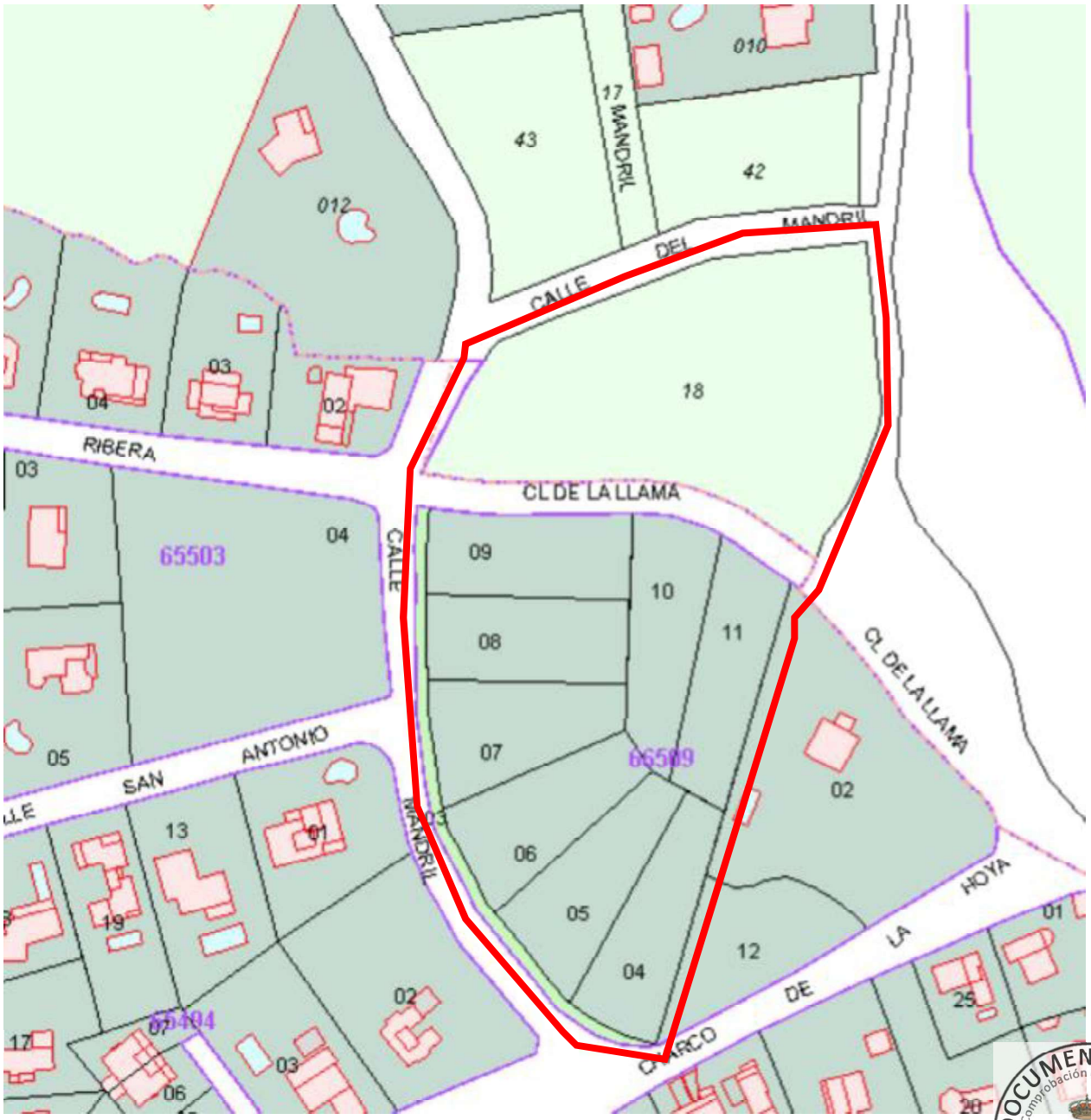
Existen en la actualidad nueve parcelas inscritas en la Dirección General del Catastro con número de policía. El presente documento mantiene todos los datos de identificación ajustados geométricamente según reciente levantamiento topográfico.

Parcela nº1: 6650904VK1965S0001WY -Calle Mandril nº1
Parcela nº2: 6650905VK1965S0001AY -Calle Mandril nº3
Parcela nº3: 6650906VK1965S0001BY -Calle Mandril nº5
Parcela nº4: 6650907VK1965S0001YY -Calle Mandril nº7
Parcela nº5: 6650908VK1965S0001GY -Calle Mandril nº9
Parcela nº6: 6650909VK1965S0001QY -Calle Mandril nº11
Parcela nº7: 6650910VK1965S0001YY -Calle de la Llama nº33
Parcela nº8: 665 0911VK1965S0001GY -Calle de la Llama nº31
Parcela nº9: 28061A029000180000DB Polígono 29 Parcela 18

Situación: Calle Mandril nº1,3,5,7,9 y 11 y calle de la Llama nº31 y 33, Galapagar (Madrid).

HASH DEL CERTIFICADO: 70[redacted]E
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
NOMBRE: [redacted]
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

	ref catastral	DIRECCION	Superficie Cat.	Titular	Porcentaje reparto cargas	CIF
1	6650904VK1965S0001WY	Calle Mandril, 1	1.000,00 m2	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	12,50%	B04951117
2	6650905VK1965S0001AY	Calle Mandril, 3	1.000,00 m2	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	12,50%	B04951118
3	6650906VK1965S0001BY	Calle Mandril, 5	1.000,00 m2	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	12,50%	B04951119
4	6650907VK1965S0001YY	Calle Mandril, 7	1.000,00 m2	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	12,50%	B04951120
5	6650908VK1965S0001GY	Calle Mandril, 9	1.000,00 m2	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	12,50%	B04951121
6	6650909VK1965S0001QY	Calle Mandril, 11	1.000,00 m2	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	12,50%	B04951122
7	6650910VK1965S0001YY	Calle Llama 33	1.000,00 m2	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	12,50%	B04951123
8	6650911VK1965S0001GY	Calle Llama 35	1.000,00 m2	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	12,50%	B04951124
9	28061A029000180000DB	Polígono 29 Parcela 18	5.177,00 m2	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	NP	B04951125
			13.177,00 m2		**100,00%**	



HASH DEL CERTIFICADO: [redacted]
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
NOMBRE: [redacted]
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 2
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

Ver Anexo II Escrituras de compra
Ver anexo III Fichas Catastrales
Ver Anexo IV Nota Simple

5. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO CON EXPRESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE A CADA UNA CORRESPONDA Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE CADA UNO DE LOS ADJUDICATARIOS.

5.1. CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Se propone la siguiente reparcelación con aprovechamiento urbanístico:

Descripción	Superficie	Dirección	Titular	CIF
PARCELA Nº1	990,02 m2	Calle Mandril, 1	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	[redacted]
PARCELA Nº2	990,25 m2	Calle Mandril, 3	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	
PARCELA Nº3	990,25 m2	Calle Mandril, 5	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	
PARCELA Nº4	990,25 m2	Calle Mandril, 7	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	
PARCELA Nº5	1.000,25 m2	Calle Mandril, 9	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	
PARCELA Nº6	1.000,10 m2	Calle Mandril, 11	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	
PARCELA Nº7	957,18 m2	Calle Llama 33	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	
PARCELA Nº8	957,18 m2	Calle Llama 35	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	
	7.875,48 m2			

PARCELA-1 :

VIA PÚBLICA: Calle Mandril nº1
SUPERFICIE: 990,02 m2
REF. CATASTRAL: 6650904VK1965S0001WY
TITULAR: HAMMADA EUROPEAN GROUP S.L.

LINDEROS:
Suroeste: En línea quebrada de 23,97 m con calle Mandril por donde tiene su acceso.
Sureste: En línea de 58,86 m con finca sita en calle Colada Charco de la Hoya nº2.
Noreste: En línea de 9,72 m con parcela nº8 procedente de esta segregación.
Noroeste: En línea de 58,14 m con parcela nº2 procedente de esta segregación.

PARCELA-2 :

VIA PÚBLICA: Calle Mandril nº3
SUPERFICIE: 990,25 m2
REF. CATASTRAL: 6650905VK1965S0001AY
TITULAR: HAMMADA EUROPEAN GROUP S.L.

LINDEROS:
Suroeste: En línea de 28,37 m con calle Mandril por donde tiene su acceso.
Sureste: En línea de 58,13 m con parcela nº1 procedente de esta segregación.
Noreste: En línea de 4,81 m con parcela nº8 procedente de esta segregación y en línea de 4,67 m con parcela nº7 procedente de esta segregación.
Noroeste: En línea de 50,42 m con parcela nº3 procedente de esta segregación.

HASH DEL CERTIFICADO: [redacted]
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
NOMBRE: [redacted]
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

PARCELA-3 :

VIA PÚBLICA: Calle Mandril nº5
SUPERFICIE: 990,25 m2
REF. CATASTRAL: 6650906VK1965S0001BY
TITULAR: HAMMADA EUROPEAN GROUP S.L.

LINDEROS:

Suroeste: En línea quebrada de 28,31 m con calle Mandril por donde tiene su acceso.
Sureste: En línea de 50,42 m con parcela nº3 procedente de esta segregación.
Noreste: En línea de 12,07 m con parcela nº7 procedente de esta segregación.
Noroeste: En línea de 47,58 m con parcela nº4 procedente de esta segregación.

PARCELA-4 :

VIA PÚBLICA: Calle Mandril nº7
SUPERFICIE: 990,25 m2
REF. CATASTRAL: 6650907VK1965S0001YY
TITULAR: HAMMADA EUROPEAN GROUP S.L.

LINDEROS:

Oeste: En línea quebrada de 30,98 m con calle Mandril por donde tiene su acceso.
Sureste: En línea de 47,58 m con parcela nº3 procedente de esta segregación.
Este: En línea de 10,97 m con parcela nº7 procedente de esta segregación. Norte: En línea de 48,21 m con parcela nº5 procedente de esta segregación.

PARCELA-5 :

VIA PÚBLICA: Calle Mandril nº9
SUPERFICIE: 1.000,25 m2
REF. CATASTRAL: 6650908VK1965S0001GY
TITULAR: HAMMADA EUROPEAN GROUP S.L.

LINDEROS:

Oeste: En línea quebrada de 20,64 m con calle Mandril por donde tiene su acceso.
Sur: En línea de 48,21 m con parcela nº4 procedente de esta segregación.
Este: En línea de 20,37 m con parcela nº7 procedente de esta segregación.
Norte: En línea de 49,31 m con parcela nº6 procedente de esta segregación.

HASH DEL CERTIFICADO:
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación
NOMBRE:
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

PARCELA-6 :

VIA PÚBLICA: Calle Mandril n°11
SUPERFICIE: 1.000,10 m2
REF. CATASTRAL: 6650909VK1965S0001QY
TITULAR: HAMMADA EUROPEAN GROUP S.L.

LINDEROS:

Oeste: En línea quebrada de 20,91 m con calle Mandril por donde tiene su acceso.
Sur: En línea de 49,31 m con parcela n°5 procedente de esta segregación.
Este: En línea de 20,95 m con parcela n°7 procedente de esta segregación.
Norte: En línea de 49,50 m con prolongación calle de la Llama.

PARCELA-7 :

VIA PÚBLICA: Calle de la Llama n°33
SUPERFICIE: 957,18 m2
REF. CATASTRAL: 6650910VK1965S0001YY
TITULAR: HAMMADA EUROPEAN GROUP S.L.

LINDEROS:

Noreste: En línea quebrada de 20,94 m con calle de la Llama por donde tiene su acceso.
Este: En línea de 61,14 m con parcela n°8 procedente de esta segregación.
Suroeste: En línea de 12,07 m con parcela n°3 procedente de esta segregación y en línea de 4,67 m con parcela n°2 procedente de esta segregación.
Oeste: En línea de 10,97 m con parcela n°4 procedente de esta segregación, en línea 20,37 m con parcela n°5 procedente de esta segregación y en línea de 20,95 m con parcela n°6 procedente de esta segregación.

PARCELA-8 :

VIA PÚBLICA: Calle de la Llama n°31
SUPERFICIE: 957,18 m2
REF. CATASTRAL: 665 0911VK1965S0001GY
TITULAR: HAMMADA EUROPEAN GROUP S.L.

LINDEROS:

Noreste: En línea quebrada de 22,99 m con calle de la Llama por donde tiene su acceso.
Este: En línea de 54,30 m con parcela sita en calle Colada Charco de la Hoya n°2.
Suroeste: En línea de 9,72 m con parcela n°1 procedente de esta segregación y en línea de 4,67 m con parcela n°2 procedente de esta segregación.
Oeste: En línea de 61,14 m con parcela n°7 procedente de esta segregación.

HASH DEL CERTIFICADO:
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación:
NOMBRE:
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

5.2. RESTO DE PARCELAS SIN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ZONA VERDE :

SUPERFICIE: 453,20 m2
TITULAR: AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR, con la clasificación jurídica de bienes de dominio público de uso o servicio público.

LINDEROS:

Este: En línea quebrada de 159, 78 m, con superficie de cesión de vial a calle Mandril.
Oeste: En línea quebrada de 153,67 m con frente a calle Mandril de parcelas 1,2,3,4,5 y 6 procedentes de la presente segregación.

VIALES :

PARTE A (Calle Mandril):
SUPERFICIE: 170,82 m2
TITULAR: AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR, con la clasificación jurídica de bienes de dominio público de uso o servicio público.

LINDEROS:

Este: En línea quebrada de 130,23 m, con vial calle Mandril.
Oeste: En línea quebrada de 132,77 m con zona verde procedente de la presente segregación.

PARTE B (Calle de la Llama):
SUPERFICIE: 832,66 m2
TITULAR: AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR, con la clasificación jurídica de bienes de dominio público de uso o servicio público.
LINDEROS:

Norte: En línea quebrada de 114,84 m con resto de parcela procedente de la presente segregación.
Sur: En línea quebrada de 109,53 m con frentes de parcelas 6,7 y 8 procedentes de la presente segregación.

PARCELA EN SUELO NO URBANO

RESTO DE PARCELA :

VIA PÚBLICA: Calle Mandril, calle de la Llama y camino
SUPERFICIE: 5.140,04 m2
REF. CATASTRAL: 28061A029000180000DB
TITULAR: HAMMADA EUROPEAN GROUP S.L.

LINDEROS:

Sur: En línea quebrada de 101,50 m con calle de la Llama.
Este: En línea quebrad de 35,30 m con calle Mandril.
Norte: En línea quebrada de 93,81 m con calle Mandril.
Oeste: En línea quebrada de 77,25 m con camino.

HASH DEL CERTIFICADO: [redacted]
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
NOMBRE: [redacted]
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

5.3. CESIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

y En virtud de lo establecido en el art. 18.2.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y art. 18.2.c) de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid ley 9/2001el promotor y el Ayuntamiento manifiestan su voluntad de que la entrega de suelo correspondiente a la cesión del diez por ciento (10%) del exceso de edificabilidad sea sustituida por la entrega de su valor en metálico.

A este respecto, según resulta de la actualización del informe de valoración de fecha 20 de diciembre de 2022, realizada por la empresa CBRE Valuation Advisory, S.A. de conformidad con lo previsto en el art. 246.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incorpora al presente proyecto y al Convenio como Anexo V, el deber legal de cesión correspondiente al 10% del producto del coeficiente de edificabilidad de la unidad de actuación será sustituido por el pago de la cantidad en metálico cuyo importe asciende a la cantidad de [redacted] para su destino al Patrimonio Municipal del Suelo. Justificándose la sustitución de la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico al no alcanzar el 10% del aprovechamiento lucrativo una unidad parcelatoria completa por lo que la cesión en suelo urbanizado sería en régimen de copropiedad con el actual propietario.

Descripción	Superficie de aprovechamiento privado		Titular	CIF
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	**2.756,42 m2**	[redacted]		
CESION 10%APROVECHAMIENTO	275,64 m2	[redacted]	AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR	[redacted]

El pago de la monetarización del aprovechamiento urbanístico se hará efectivo por parte de Hammada European Group, S.L., en el plazo de 10 días naturales siguientes a la finalización del periodo de información pública concedido con la aprobación inicial del proyecto de reparcelación de tal forma que no se procederá a su aprobación definitiva si dicho ingreso no se ha realizado. Dicho importe será ingresado en la siguiente cuenta bancaria de titularidad del Ayuntamiento de Galapagar: [redacted]

5.4. CESIONES SIN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El acuerdo de aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación y su regulación en Convenio Urbanístico, producirá la cesión del pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos que son de cesión gratuita:

Cesiones	Superficie	Dirección	Titular	CIF
CESIÓN CALLE LA LLAMA	832,66 m2	VIAL	AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR	[redacted]
CESIÓN CALLE MANDRIL	170,82 m2	VIAL	AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR	
CESIÓN ZONAS VERDES	453,20 m2	VIAL	AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR	

HASH DEL CERTIFICADO: [redacted]
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
NOMBRE: [redacted]
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

6. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE POR INCOMPATIBILIDAD CON LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Con respecto a los ejemplares arbóreos afectados por las obras proyectadas, tal y como se recoge en el informe técnico de 22 de julio de 2022, en el inventario aportado se incluyeron catorce (14) ejemplares arbóreos, a los que se añadió un (1) ejemplar más localizado en la visita de inspección realizada por la técnico municipal, de los que se verían afectados por las obras proyectadas ocho (8) ejemplares para su tala.

Con fecha 15 de febrero de 2023, se manifiesta que, con la nueva propuesta para el trazado de la calle, tan solo se verán afectados los ejemplares identificados con los códigos 3, 4, 5 y 6, son un coste de reposición de los referidos ejemplares de la cantidad de [redacted] en concepto de suministro y plantación, y d[redacted] en concepto de mantenimiento, es decir, a un total de [redacted]

Por tanto, en caso de no afección a los ejemplares identificados con los códigos 8, 9, 10 y 11, existiría una diferencia entre los [redacted] en el Fondo de mejora del patrimonio natural del municipio de Galapagar en concepto de reposición de los ejemplares identificados con los códigos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, y los [redacted] de la valoración de los ejemplares identificados con los códigos 3, 4, 5 y 6 (RE 3154/23). Dicha diferencia asciende a la cantidad de [redacted]

Para la ejecución de la presente reparcelación, será necesario, además:

- Desmontar el muro de parcela existente en la Calle Mandril valorado en el Proyecto de Urbanización en [redacted]

7. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La cuenta de liquidación provisional es el resultado del cálculo para cada uno de los interesados, de la cantidad a la que deberán hacer frente en función del modo en que participan y de las parcelas que les han sido adjudicadas.

Se llama provisional porque hasta que no se ejecuten las obras, no finalice completamente la gestión y la urbanización de toda la unidad de gestión, esta cantidad no puede darse por definitiva. Cuando esto suceda deberá de redactarse el proyecto de liquidación definitiva, donde se contabilicen todos los costes reales, pasando entonces a redactarse la cuenta de liquidación definitiva para cada propietario.

Este cálculo es una previsión, que permite saber no solo como se repartirán previsiblemente los gastos, sino también calcular la afección real al pago de los gastos de urbanización, para cada parcela.

En el presente caso, y tal y como se ha referido anteriormente, se trata de una única sociedad mercantil HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L. la que se hará cargo de la totalidad de los mismos, quedando afectas a tal fin las fincas de resultado adjudicadas a dicha compañía.

HASH DEL CERTIFICADO: [redacted]
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
NOMBRE: [redacted]
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

7.1. COSTOS DE URBANIZACIÓN

Los costos de Urbanización de la parte por urbanizar son los siguientes:

HASH DEL CERTIFICADO:
FECHA DE FIRMA:
26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Firma digital externa
NOMBRE:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación:
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN				
UA01	Ud	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	1	[redacted]
UA02	Ud	MOVIMIENTO DE TIERRAS.	1	
UA03	Ud	PAVIMENTOS. BORDILLOS Y ACERAS.	1	
UA04	Ud	VALLADOS, CERRAMIENTO DE PARCELAS Y ALBAÑILERÍA.	1	
UA05	Ud	RED DE SANEAMIENTO.	1	
UA06	Ud	RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE. P. C. I Y RIEGO.	1	
UA08	Ud	INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO.	1	
UA09	Ud	RED DE ALIMENTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	1	
UA10	Ud	RED DE TELEFONÍA.	1	
UA11	Ud	PINTURA Y SEÑALIZACIÓN.	1	
UA12	Ud	MOBILIARIO URBANO, JARDINERÍA Y VARIOS.	1	
UA13	Ud	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS.	1	
UA14	Ud	SEGURIDAD Y SALUD.	1	
UA15	Ud	GESTIÓN DE RESIDUOS	1	
		PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		
		BENEFICIO INDUSTRIAL6%		
		GASTOS GENERALES 13%		
		PRESUPUESTO DE CONTRATAS (PC)		

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	
Proyecto y dirección de Obra: 5,5% s/PEM	
Proyecto y dirección de ejecución de Obra: 5,5% s/PEM*0,3	
ESS y CSS: 0,56% s/PEM	
TOTAL HONORARIOS TECNICOS	

EJECUCIÓN GASTOS DE PROMOCIÓN	
Licencia obras URB	
Licencia reparcelacion	
Control de Calidad y Geotecnia	
Convenio cesion 10% aprovechamiento	
TOTAL GASTOS	
EJECUCIÓN GASTOS DE PROMOCIÓN	

LISTADO DE PLANOS:

- **PLANO DE SITUACIÓN**
- **PLANO REPARTO DE SUPERFICIES Y CESIONES.**
- **DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y GEOREFERENCIACIÓN DE LAS MISMAS.**

HASH DEL CERTIFICADO: [redacted]
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
NOMBRE: [redacted]
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 2
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la sede electrónica Municipal

8. CONCLUSIÓN.

Con esta memoria y la documentación gráfica de los planos que se acompañan, queda suficientemente especificada esta Propuesta de Segregación de la parcela correspondiente a la Unidad de Actuación nº10 del término municipal de Galapagar (Madrid).

En Galapagar (Madrid), 26 de julio de 2023

Fdo.: Hammada European Group S.L.

El Arquitecto:

Fdo.: María José Zamorano de Juan

HASH DEL CERTIFICADO:
FECHA DE FIRMA: 26/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital externa
NOMBRE:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2B5737BC6EB94CE418E
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal