Aprobado por la
Junta de Gobierno Local
en la sesión de
11/10/2023
El Secretario
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
firmado digitalmente
según consta en la marca de agua insertada al margen de este documento

Ayuntamiento de Galapagar

Propuesta a la Junta de Gobierno Local

Expediente	22764/2022
Solicitante	Dª. María José Zamorano de Juan en representación de Hammada European Group S.L.
Emplazamiento	UA-10 Calle Mandrid
Asunto	Proyecto de Reparcelación

Ángel Camacho Lázaro, Primer Teniente de Alcalde del Ayuntamiento, Delegado del Área de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Cultura, Medio Ambiente, Sanidad y Salud Pública propongo a la Junta de Gobierno Local que tome el siguiente acuerdo:

"ANTECEDENTES:

Primero: Mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Galapagar con fecha 27 de marzo de 2006 se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación número 10 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Galapagar, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad con fecha 30 de marzo de 1989 (UA-10 de las NN.SS-1989).

Segundo: La ficha urbanística de la UA-10 de las NN.SS-1989 delimita gráficamente su ámbito de ejecución remitiendo su posterior ordenación pormenorizada a través de un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, fijando como sistema de actuación para su desarrollo urbanístico el sistema de compensación. Así mismo, se prevén la cesiones gratuitas y obligatorias a favor del Ayuntamiento como parte de la actividad de ejecución del planeamiento. No obstante lo cual y con la finalidad de proceder a su adaptación a las determinaciones establecidas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, su posterior ordenación pormenorizada se llevó a cabo a través del oportuno Plan Especial de Reforma Interior en lugar del Estudio de Detalle previsto en la ficha urbanística de referencia.

Tercero: Con fecha 22 de diciembre de 2022 (RE núm. 24911) Dña. María José Zamorano de Juan, actuando en nombre y representación de la sociedad Hammada European Group, S.L.U, presenta proyecto de reparcelación de la UA-10 de las NN.SS-1989.

Cuarto: Consta la sociedad Hammada European Group, S.L.U, como propietaria única de los terrenos incluidos en la unidad de actuación de referencia, según consta en documentación anexa al instrumento reparcelatorio sometido a consideración municipal (certificado registral de dominios y cargas y certificaciones registrales de cada una las parcelas que integran la unidad de actuación).

Quinto: Simultáneamente al proyecto de reparcelación que nos ocupa, se está tramitando igualmente a iniciativa de Hammada European Group, S.L.U, convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento por el sistema de compensación, en sustitución de la propuesta de estatutos y bases de actuación por la Junta de Compensación al corresponder la iniciativa urbanística aún propietario único, así como proyecto de urbanización correspondiente a las obras de urbanización de la UA-10 de las NN.SS-1989.

Pza del Presidente Adolfo Suarez - 28260 Galapagar (Madrid)
Tel: 91 858 78 00 Fax: 91 858 08 07
web: http://www.galapagar.es

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

Aprobado por la
Junta de Gobierno Local
en la sesión de
11/10/2023
El Secretario
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
firmado digitalmente
según consta en la marca de agua insertada al margen de este documento

Sexto: El Proyecto de reparcelación fue objeto de los requerimientos de inicio y posteriormente de instrucción de fechas 3 de enero de 2023 (RS núm. 60) y 25 de julio de 2023 (RS núm. 12.353), respectivamente, en base a los informes técnicos y jurídicos pendientes emitidos.

Séptimo: Con fecha 14 de julio de 2023 se informa favorablemente por el Arquitecto Municipal el proyecto de reparcelación una vez efectuadas las correcciones técnicas requeridas (se adjunta como Anexo al presente informe propuesta sirviendo de motivación al mismo en los términos establecidos por la legislación vigente).

Octavo: Con fecha 1 de agosto de 2023 (RE núm. 14.284) se presenta proyecto de reparcelación de la UA-10 del polígono 47 en suelo urbano de las NN.SS-1989, recogiendo las correcciones jurídicas requeridas, así como las técnicas, ya informadas favorablemente con anterioridad.

Noveno: El proyecto de reparcelación sometido a consideración municipal una vez subsanadas las deficiencias objeto de los requerimientos técnicos y jurídicos realizados, consta de los siguientes documentos:

1.- Memoria justificativa
   - Naturaleza del trabajo.
   - Autor del encargo.
   - Autor del trabajo.

2.- Localización en el ordenamiento urbanístico.
   - Normativa de aplicación.
   - Cuadro comparativo de superficies.

3.- Datos de los propietarios de los terrenos, aportando escrituras de constitución.

4.- Descripción exhaustiva de las fincas aportadas, incluyendo las certificaciones registrales de cada una de ellas y consultas descriptivas y gráficas del catastro.
   - Parcela registral nº1 - finca 3285 - cru28130000093200
   - Parcelas catastrales.

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.
   - Con aprovechamiento urbanístico.
   - Sin aprovechamiento urbanístico.
   - Cesiones de aprovechamiento urbanístico.
   - Cesiones sin aprovechamiento urbanístico.

6.- Evaluación económica de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse por incompatibilidad con la ejecución del planeamiento.

7.- Cuenta de liquidación provisional.

8.- Planos:
   - Plano de situación y relación con el municipio.
   - Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
   - Plano de ordenación, en el que se reproduzca el correspondiente plano del planeamiento que se ejecute.
   - Plano de fincas aportadas.
   - Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las parcelas de resultado adjudicadas.

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

Aprobado por la
Junta de Gobierno Local
en la sesión de
11/10/2023
El Secretario
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
firmado digitalmente
según consta en la marca de agua insertada al margen de este documento

- Plano superpuesto de los de información y adjudicación
- Plano georreferenciado de las parcelas resultantes

Así mismo, se adjuntan como Anexos al Proyecto de Reparcelación de referencia los siguientes documentos:

1.- Escritura de constitución de la sociedad de responsabilidad limitada denominada "Hammanda European Group, Sociedad Limitada (unipersonal), otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Diamar Mata Botella, con fecha 12 de marzo de 2021 y número de su protocolo 448 (Anexo I)

2.- Escritura de compraventa de las parcelas pertenecientes a la Unidad de Actuación número 10 otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Daniel Agúndez Leal, con fecha 2 de febrero de 2022 y número de su protocolo 207 (Anexo II)

3.- Certificación Registral de dominios y Cargas expedida por el Registro de la Propiedad de Galapagar de la finca registral número 3285 de Galapagar CRU 28130000093200 (Anexo III)

4.- Certificaciones catastrales de cada una de las parcelas que integran la finca registral anteriormente indicada. Referencias catastrales números: Urbanas: 6650904VK1965S0001WY;6650905VK1965S0001AY; 6650906VK1965S0001BY; 6650907VK19650001YY; 6650908VK1965S0001GY; 6650909VK1965S0001QY; 6650910VK1965S0001YY;6650911VK1965S0001GY; Rústica: 28061A029000180000DB (Anexo IV).

5.- Informe correspondiente a la tasación del valor económico del 10% del aprovechamiento lucrativo (152.731,75 €) a efectos de sustituir la cesión de los terrenos edificables por su equivalente económico (Anexo V).

Décimo: Consta en el expediente, el informe preceptivo del Secretario General del Ayuntamiento de fecha 11 de octubre de 2023.

A la vista de los hechos anteriormente indicados se emiten las siguientes,

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera: Justificación y contenido del Proyecto de Reparcelación

Conforme a lo previsto en el artículo 86.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM):

"Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria".

Señalando por su parte el citado artículo 86 LSCM en su apartado 3 que,

"Procederá la reparcelación, con la consiguiente delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

Aprobado por la
Junta de Gobierno Local
en la sesión de
11/10/2023
El Secretario
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
firmado digitalmente
según consta en la marca de agua insertada al margen de este documento

a) La regularización de las fincas existentes.
b) La distribución equitativa entre los incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
d) La adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a titulo gratuito y, en su caso, de las fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares por su valor económico sustitutorio"

Examinado el Proyecto de Reparcelación se comprueba que éste se ajusta a la ordenación establecida en el Plan Parcial de Reforma Interior de la UA-10 de las NN.SS-1989 aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Galapagar con fecha 27 de marzo 2006, recogiendo junto con las parcelas resultantes con aprovechamiento urbanístico (total de 8) las cesiones libre, gratuita y, en su caso, urbanizada al Ayuntamiento de Galapagar de las redes locales de infraestructuras y equipamientos (viales y zonas verdes de uso y dominio público).

Se debe significar que la PARCELA 01 identificada catastralmente como Urbana y número de referencia 665090VK1965S0001WY, ha sido objeto de informe por Vías Pecuarias en fecha 3 de mayo de 2023 con motivo del proyecto de urbanización de la UA-10 actualmente en trámite, sufriendo una pequeña reducción por verse ésta afectada por la delimitación de la Vía Pecuaria *"Colado del Charco de la Olla y Brazos".* En la descripción grafica de la parcela recogida en el instrumento reparcelatorio sometido a consideración municipal, aparece corregida la delimitación de la parcela en los términos señalados por Vías Pecuarias.

En otro orden de cosas y respecto a la posibilidad de monetarizar el 10% del aprovechamiento lucrativo al que tiene derecho el Ayuntamiento según obligación establecida en el Art.º 20.2.c) y Art.º 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, hay que considerar lo establecido en el mencionado Art.º 96, que contempla y regula la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en el ejercicio del Planeamiento.

En el punto 1) de dicho artículo se expresa "*En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico"*. En este sentido, queda sobradamente justificada la obligatoriedad de efectuar tal cesión por parte de la propiedad al Ayuntamiento de Galapagar.

La cesión se define y concreta en el punto 2) del mencionado Art.º 96, que expresa *"Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución".*

Así mismo, en el punto 3) se contempla la posibilidad de monetarización de dichos terrenos, sujeta la cuestión siempre a la aceptación municipal, y por tanto al interés municipal; *"Cuando*

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

Aprobado por la
Junta de Gobierno Local
en la sesión de
11/10/2023
El Secretario
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
firmado digitalmente
según consta en la marca de agua insertada al margen de este documento

no sea posible, previa aceptación municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal del suelo".

Se recoge esta opción en el proyecto de reparcelación contando con el informe favorable del arquitecto municipal *"al no alcanzar el 10 % del aprovechamiento lucrativo una unidad parcelatoria completa (dado que el número de parcelas finales lucrativas son 8, inferior a 10), por lo que la cesión en especie (es decir en suelo urbanizado finalista) sería en régimen de copropiedad con el actual titular del suelo. A juicio del técnico que suscribe, esta circunstancia junto con la tipología edificatoria autorizable en tal ámbito (edificación residencial unifamiliar) desaconsejan la percepción "en especie", pudiendo resultar de más fácil gestión para su incorporación en el Patrimonio Municipal del Suelo percibir tal cesión en su equivalente económico*".

A dichos efectos, se incorpora como documento anexo al proyecto de reparcelación sometido a consideración municipal, tasación del valor económico del 10% del Aprovechamiento Lucrativo (152.731,75 €), realizada por empresa especializada, considerándose acorde con los actuales precios del mercado, según manifiesta el arquitecto municipal en su informe anteriormente referido.

Dicho importe pasará integrar el patrimonio municipal del suelo del Ayuntamiento de Galapagar quedando afecto al destino legalmente establecido para dichos bienes de conformidad con lo establecido por los artículos 51 y 52 del Real Decreto Legislativo 7/1985, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de (TRLSRU) así como por los artículos 174 y 176 LSCM.

Por otro lado y respecto a la naturaleza e idoneidad del instrumento reparcelatorio sometido a consideración municipal, si bien en el articulo 86.4 LSCM prevé la posibilidad de *"en las actuaciones aisladas o integradas cuya ejecución corresponde a un único sujeto, para alcanzar alguna o varias de las finalidades del número anterior podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquel y la Administración actuante"* en el presente caso se ha optado por la propiedad de los terrenos por la formulación de un proyecto de reparcelación para dar cumplimiento al reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento, la distribución equitativa de las cargas y beneficios, las cesiones a título gratuito a la Administración urbanística de los terrenos destinados a viales y zonas verdes así como para la monetarización del aprovechamiento urbanístico en sustitución de la cesión de los terrenos edificables.

Establece por su parte el artículo 86.5 LSCM que la *"reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. Si bien la reparcelación voluntaria gozará de preferencia, será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento con arreglo al sistema de ejecución aplicado. En todo caso, el carácter voluntario o forzoso de la reparcelación no enerva la obligación de cumplimiento de la equitativa distribución de beneficios y cargas en el interior de la correspondiente unidad de ejecución".*

La clasificación entre reparcelación *"voluntaria"* y reparcelación *"obligatoria"* alude no a la procedencia de la reparcelación -que es imperativa o necesaria cuando así lo exija el planeamiento o concurran los presupuestos legales que determinen su exigencia- sino a la forma como la misma se inicia y se formula el proyecto de reparcelación, pudiendo ser esta de oficio o a instancia de interesado según establece el artículo 88.1 LSCM al referirse a la

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

forma de iniciación del procedimiento de aprobación de la reparcelación. En el presente caso, se trata de una reparcelación voluntaria partiendo la iniciativa del propietario único de los terrenos.

En consecuencia con lo expuesto, queda justificada la idoneidad de proyecto de reparcelacion, considerandose completo y ajustado a derecho el contenido del mismo, tratándose de un reparcelacion voluntaria formulada por el unico propietario de los terrenos comprendidos dentro del ámbito de actuacion.

Segunda: Procedimiento para la aprobación, formalización e inscripción del Proyecto de Reparcelación

Se establece en el artículo 88 LSCM que reza del siguiente literal:

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que se iniciará de oficio a instancia de interesado y sobre la base de la documentación técnica necesaria, se ajustará a las siguientes reglas:

1º. Información pública por plazo mínimo de veinte días.

2º. Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

3º. Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el periodo de información pública.

4º. *Aprobación, cuando sea de iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento, del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse la Administración de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido este*.

2. En las reparcelaciones voluntarias, recaída la aprobación municipal o producida por silencio administrativo, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

3. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la unidad de ejecución correspondiente, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley".

La regulación procedimental establecida por la legislación autonómica se ha de ver completada con la previsiones establecidas por la legislación estatal supletoria respecto a la

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3

FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023

PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario

NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

iniciación del expediente de reparcelación su sustanciación y resolución y, finalmente, formalización e inscripción de la reparcelación aprobada, prevista por los artículos 94 a 102 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLSOU76) así como por los artículos 101 a 121 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU78).

Tercera: Información y participación ciudadana

Establece el artículo 70 ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local que,

1. *Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y convenios urbanísticos.*

2. *Las administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración"*

Cuarta: Informe jurídico preceptivo de la Secretaría General

Dispone el artículo 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, que la función de la secretaria integra la fe pública y la de asesoramiento legal preceptivo, que comprende, de conformidad con su apartado 3 d) la obligatoriedad de emitir informe previo, en todo caso, en los supuestos de *"aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística"*.

Asimismo, el apartado 4 del citado artículo 3 dispone que *"la emisión de informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente".*

Consta nota de conformidad del Secretario General de la Corporación al presente informe jurídico, en cumplimiento de la citada exigencia normativa.

Quinta: Órgano municipal competente para la aprobación del proyecto de reparcelación.

De conformidad con el artículo 21.1 j) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia del Acalde *"las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidos al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización".* No obstante lo cual mediante decreto de Alcaldía número 2869/2023 de 12 de julio, se ha delegado el ejercicio de dicha atribución en la Junta de Gobierno Local.

NOMBRE: CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
PUESTO DE TRABAJO: PRIMER TENIENTE DE ALCALDE Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
FECHA DE FIRMA: 11/10/2023 17/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4 AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

A la vista de los antecedentes y consideraciones jurídicas referidas, la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL acuerda:

PRIMERO: Aprobar inicialmente, sometiendo a información pública por una plazo de veinte días, el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Actuación número 10 del polígono 47 en suelo urbano de las NN.SS-1989 del Ayuntamiento de Galapagar, presentado por Dña. María José Zamorano de Juan, actuando el nombre y representación de la mercantil Hammada European Group, S.L.U, de conformidad con el articulo 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 108 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, a cuyos efectos se insertará el correspondiente anuncio en el tablón de edictos de la Corporación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid así como en uno de los diarios de mayor difusión, con notificación individualizada a la propiedad de los terrenos que forman parte de la Unidad de Actuación.

SEGUNDO: Aceptar la sustitución de la cesión de terrenos edificables correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Actuación por su equivalente económico de conformidad con el artículo 96.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid. A dichos efectos se procederá por la sociedad Hammada European Group, S.L.U., dentro del plazo de 10 días naturales siguientes al de la finalización del periodo de información pública al pago al Ayuntamiento de Galapagar de la cantidad de 152.731,75 € correspondiente a la monetarización del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico para su posterior destino al patrimonio municipal del suelo del Ayuntamiento de Galapagar, de conformidad y en los términos establecidos en el apartado 5.3. *"Cesiones de aprovechamiento urbanístico"* del proyecto de reparcelación.

TERCERO: Publicar el presente acuerdo, junto con la documentación correspondiente al proyecto de reparcelación en trámite, en la sede electrónica del Ayuntamiento de Galapagar en cumplimiento de los establecido por el artículo 70 ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

CUARTO: Notificar el presente acuerdo a los interesados.**"**

El Primer Teniente de Alcalde
Delegado del Área de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Cultura, Medio Ambiente, Sanidad y Salud Pública
Fdo.- Ángel Camacho Lázaro
(Firmado Digitalmente en Galapagar, según inscripción
que consta al margen del presente documento)

NOMBRE: CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
PUESTO DE TRABAJO: PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
FECHA DE FIRMA: 11/10/2023 17/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4 AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Municipal Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica

ANEXO I

INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

"EXPEDIENTE: 22764/2022

RGE: 24911/22, … …, 6904/23 y 13080/23 (12/07/2023).

ASUNTO: Proyecto REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACION 10 (UA10 NN. SS-1989). PROYECTO MODIFICADO (RGE núm. 6904/23 y 13080/2023).

LOCALIZACIÓN: C/ Mandril y C/ Ribera.

ANTECEDENTES/INFORME: FAVORABLE.

Con RGE núm. 24911/2022 por parte de B04951117 - Hammada European Group S.L. se presenta Proyecto REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACION 10 (UA10 NN. SS-1989).

Como antecedentes cabe señalar lo siguiente:

1.- Consta Ordenación Pormenorizada establecida para la Unidad de Actuación UA-10 (NN. SS-1989) según PLAN PARCIAL aprobado definitivamente (Acuerdo de Pleno de 27 de marzo de 2006).

2.- Consta Proyecto Urbanización UNIDAD DE ACTUACION 10 (UA10 NN. SS-1989) PROYECTO REFUNDIDO DIC-2022, según expediente administrativo 7790/2022, actualmente en tramitación.

Respecto al PROYECTO DE REPARCELACIÓN que ahora nos ocupa, tras un primer examen se traslada a los redactores telefónicamente y mediante correo electrónico la necesidad de incorporar una serie de modificaciones al mencionado Proyecto, dado que éste se correspondía con un Proyecto de Segregación parcelaria (Parcelación) y no con un Proyecto de Reparcelación. También se comunica la necesidad de aporte de una propuesta de CONVENIO URBANÍSTICO en sustitución del Proyecto de Compensación -que no se aporta-, al darse las circunstancias establecidas en el Art.º 86. 4) de la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM.

A los efectos de atender a lo requerido, con RGE. núm. 4898/2023 se aporta un primer MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Posteriormente, con RGE. núm. 6904/2023 se presenta "Propuesta de Convenio Urbanístico", que será objeto de valoración en informe específico (Expediente 10049/2023).

Respecto al primer MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, éste quedó pendiente, entre otros, de lo expresado en informe técnico urbanístico de fecha 23/05/2023 y que, en su parte concluyente, a continuación se reproduce:

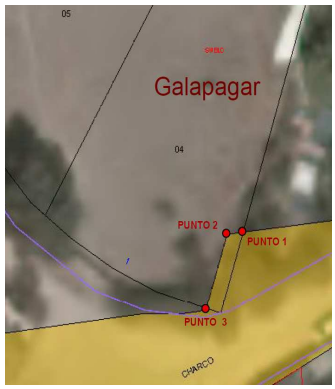
"No obstante todo lo anterior, el actual PROYECTO DE REPARCELACIÓN (MODIFICADO) debe quedar PENDIENTE de subsanación de acuerdo a lo solicitado en correo electrónico remitido a la Técnico redactora el 17/03/2023, en el que se solicitaba que

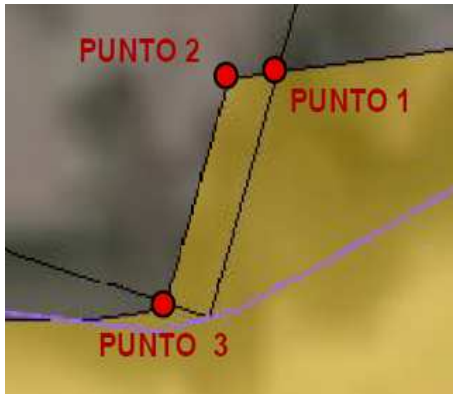
HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

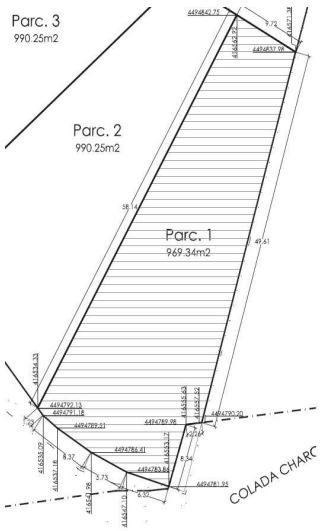
se especificara en el proyecto que las parcelas de cesión de viales y zonas verdes al Ayuntamiento no son de carácter patrimonial sino de "Uso y Dominio, Público". Si bien, tal circunstancia sí se ha recogido en la posterior propuesta de Convenio Urbanístico, lo cierto es que esta deficiencia sigue figurando en el actual Proyecto de Reparcelación (Modificado), por lo que debe aportarse nuevo ejemplar completo que recoja la modificación solicitada, en sustitución del proyecto actual."

Comunicada la cuestión, la parte solicitante, con RGE. núm. 13080/23 (12/07/2023) aporta SEGUNDO MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, para solventar la cuestión anterior.

Dicho documento se acompaña también del INFORME DE VIAS PECUARIAS de fecha 03/05/2023, solicitado en el seno del expediente del Proyecto de Urbanización antes aludido. A los efectos del presente expediente (Proyecto de Reparcelación), dicho informe supone una pequeña reducción de la PARCELA 01 por verse ésta afectada por la delimitación de la Vía Pecuaria según se detalla en el informe procedente de dicho órgano:







PARCELA 01 (MODIFICADA).

Realizada la puntualización anterior, procede realizar el siguiente informe:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se define la reparcelación como "la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria". El suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre una unidad de ejecución completa. Así pues, salvo que sea innecesaria, la delimitación de la unidad de ejecución coloca los terrenos incluidos en la misma en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación tiene por objeto la equidistribución interna de la unidad de ejecución.

La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. Si bien la reparcelación voluntaria gozará de preferencia, será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento con arreglo al sistema de ejecución aplicado, extremo que no constituye el presente caso (siendo voluntaria). En todo caso, el carácter voluntario o forzoso de la reparcelación no exime de la obligación de cumplimiento de la equitativa distribución de beneficios y cargas en el interior de la correspondiente unidad de ejecución.

En este caso, y como ya se ha manifestado, se dan las condiciones establecidas en el Art.º 86. 4) de la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM, por lo que el proyecto de compensación necesario para realizar la equidistribución de cargas y beneficios que operan sobre las fincas afectadas es sustituido por una propuesta de CONVENIO URBANÍSTICO, que como ya se ha dicho será valorado en informe específico (Expediente 10049/2023).

Analizado el MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN presentado [RGE. núm. 6904/23 y 13080/23 (12/07/2023)] se constata que la documentación que lo integra a priori parece ajustarse a las disposiciones del artículo 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 82 del supletorio Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, sin perjuicio del correspondiente control jurídico procedimental. En todo caso se comprueba que consta en el expediente y proyecto la siguiente documentación:

- *Justificante de Abono de Tasa Municipal.*
- *Certificado colegiación técnico redactor (Arquitecto Dª. María José Zamorano de JUAN, col. núm. 7507 COAM).*
- *Declaración de conformidad con la normativa urbanística, suscrita por la Arquitecto redactora del Proyecto de Reparcelación.*
- *Autorización para actuar en representación.*
- *Nota Simple del Registro de la Propiedad.*
- *Certificación registral del terreno afectado, que constituye finca registral única a nombre del solicitante.*
- *Copia de Escritura de compraventa.*
- *Información catastral.*
- *Información relativa al arbolado de la finca (para consideración de los Servicios Municipales de Medio Ambiente).*
- *Tasación realizada por empresa especializada del valor económico del aprovechamiento urbanístico de la unidad, a fin de establecer el valor del 10% del aprovechamiento lucrativo a monetarizar a favor del Ayuntamiento en concepto de participación en la plusvalías que se generan, según obligación establecida en el Art.º. 20.2.c) y Art.º 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.*

El PROYECTO DE REPARCELACIÓN (MODIFICADO) incluye así mismo:

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Municipal Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica

1.- Memoria justificativa
- *Naturaleza del trabajo.*
- *Autor del encargo.*
- *Autor del trabajo.*

2.- Localización en el ordenamiento urbanístico.
- *Normativa de aplicación.*
- *Cuadro comparativo de superficies.*

3.- Datos de los propietarios de los terrenos, aportando escrituras de constitución.

4.- Descripción exhaustiva de las fincas aportadas, incluyendo las certificaciones registrales de cada una de ellas y consultas descriptivas y gráficas del catastro.
- *Parcela registral nº1 - finca 3285 - cru28130000093200*
- *Parcelas catastrales.*

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.
- *Con aprovechamiento urbanístico.*
- *Sin aprovechamiento urbanístico.*
- *Cesiones de aprovechamiento urbanístico.*
- *Cesiones sin aprovechamiento urbanístico.*

6.- Evaluación económica de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse por incompatibilidad con la ejecución del planeamiento.

7.- Cuenta de liquidación provisional.

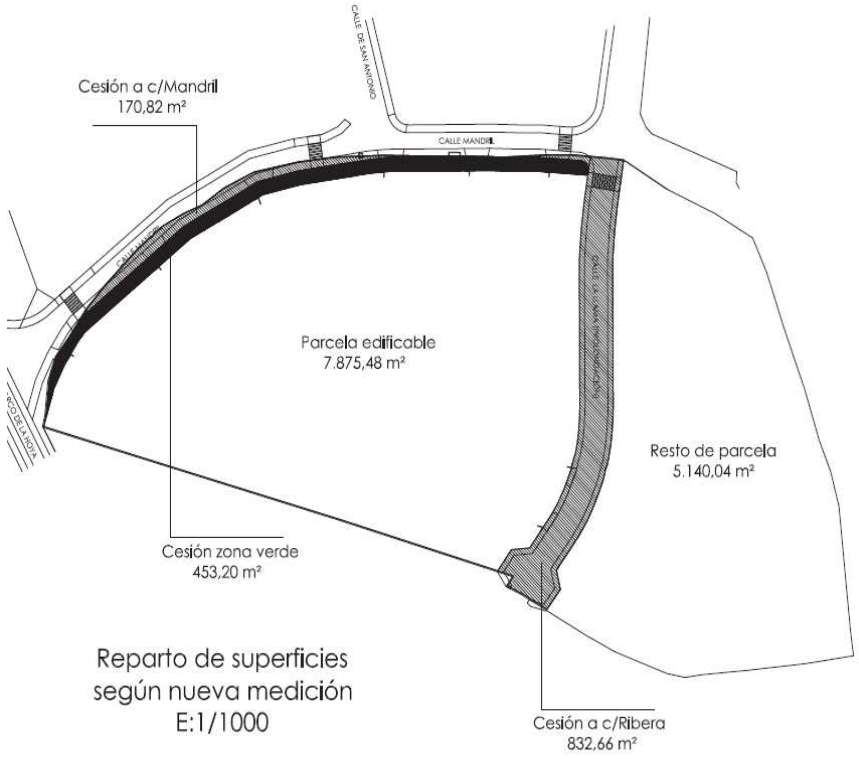
8.- Planos:
- *Plano de situación y relación con el municipio*
- *Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.*
- *Plano de ordenación, en el que se reproduzca el correspondiente plano del planeamiento que se ejecute.*
- *Plano de fincas aportadas.*
- *Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las parcelas de resultado adjudicadas.*
- *Plano superpuesto de los de información y adjudicación*
- *Plano georreferenciado de las parcela de resultado.*

Examinado el Proyecto de Reparcelación (Modificado), se comprueba que éste se ajusta a la ordenación establecida en el Plan Parcial aprobado y que se recogen las parcelas de cesión al Ayuntamiento (viales y zonas verdes, de Uso y Dominio Público Mpal.):

Cesiones	Superficie	Dirección	Titular	CIF
CESIÓN CALLE LA LLAMA	832,66 m2	VIAL	USO Y DOMINIO PÚBLICO	P2806100J
CESIÓN CALLE MANDRIL	170,82 m2	VIAL	USO Y DOMINIO PÚBLICO	P2806100J
CESIÓN ZONAS VERDES	453,20 m2	VIAL	USO Y DOMINIO PÚBLICO	P2806100J

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

	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	7.854,80 m²
Resto de parcela	5.166,99 m²	5.140.04 m²
SUPERFICIE TOTAL FINCA	14.535,89 m²	14.451,52 m²



El cuadro comparativo de distribución de superficies:

	Superficie según plan parcial	Superficie según reciente medición
Cesión c/ Ribera	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

NOTA: Gráficamente y en el cuadro anterior no se ha actualizado la disminución superficial de 20,68 m2 consecuencia del informe de vías pecuarias (la actuación pasa de 14.472,20 m2 a 14.451,52 m2), pero lo cierto es que el cuadro anterior sigue siendo válido a los efectos de justificar el cumplimiento de los parámetros y cesiones públicas establecidas en el Plan Parcial.

En consecuencia, una vez considerada la corrección superficial dimanante del informe de Vías Pecuarias, la estructura parcelaria resultado del Proyecto de Reparclación, resultaría de la siguiente forma:

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

1) *Parcelas con Aprovechamiento Urbanístico Privado:*

Descripción	Superficie	Dirección	Titular	CIF
PARCELA Nº1	969,34 m2	Calle Mandril, 1	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	B04951117
PARCELA Nº2	990,25 m2	Calle Mandril, 3	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	B04951117
PARCELA Nº3	990,25 m2	Calle Mandril, 5	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	B04951117
PARCELA Nº4	990,25 m2	Calle Mandril, 7	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	B04951117
PARCELA Nº5	1.000,25 m2	Calle Mandril, 9	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	B04951117
PARCELA Nº6	1.000,10 m2	Calle Mandril, 11	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	B04951117
PARCELA Nº7	957,18 m2	Calle Llama 33	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	B04951117
PARCELA Nº8	957,18 m2	Calle Llama 35	HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	B04951117
	7.854,80 m2			

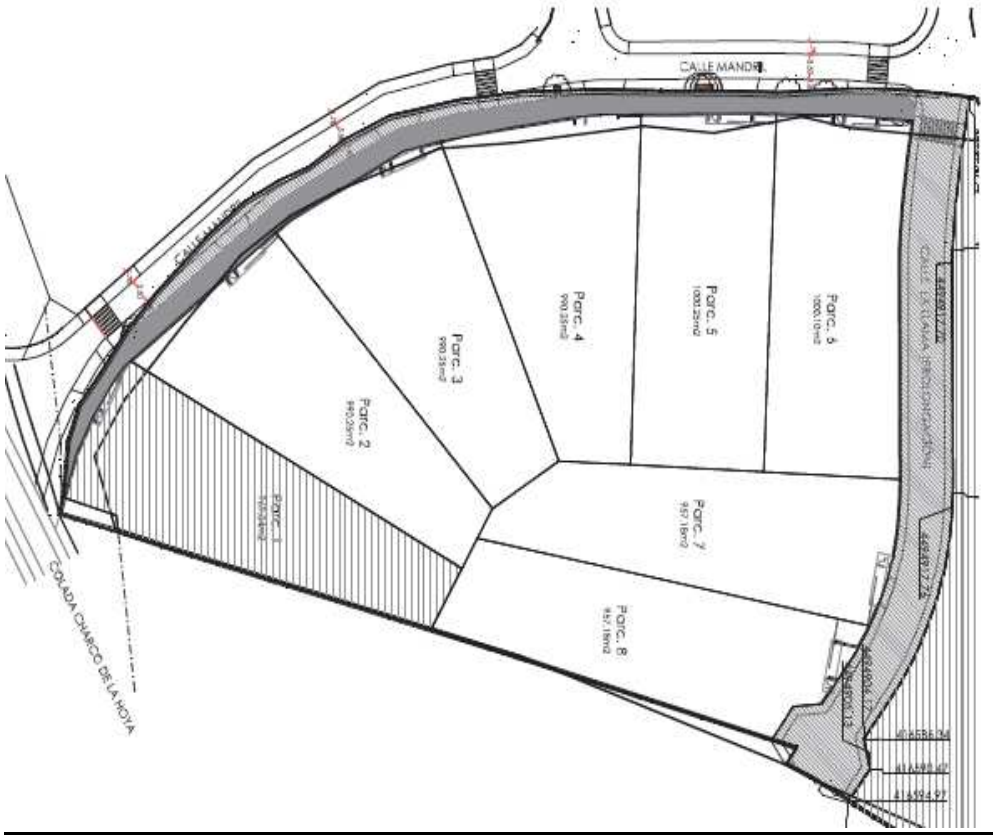
2) *Parcelas de Uso y Dominio Público de cesión al Municipio:*

Cesiones	Superficie	Dirección	Titular	CIF
CESIÓN CALLE LA LLAMA	832,66 m2	VIAL	USO Y DOMINIO PÚBLICO	P2806100J
CESIÓN CALLE MANDRIL	170,82 m2	VIAL	USO Y DOMINIO PÚBLICO	P2806100J
CESIÓN ZONAS VERDES	453,20 m2	VIAL	USO Y DOMINIO PÚBLICO	P2806100J

3) *Parcela en Suelo No Urbano (de titularidad privada):*

28061A029000180000DB	Polígono 29 Parcela 18	
HAMMADAEUROPEAN GROUP, S.L.	NP	B04951125

5.140.04 m²



HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3

FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023

PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario

NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

Con relación a los costes de urbanización cabe señalar que éstos deben considerarse a título orientativo, dado que la tramitación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN que establece dicho valor por el momento no ha finalizado.

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN					
UA01	Ud	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	1	4.596,69	4.596,69
UA02	Ud	MOVIMIENTO DE TIERRAS.	1	107.755,30	107.755,30
UA03	Ud	PAVIMENTOS. BORDILLOS Y ACERAS.	1	30.411,70	30.411,70
UA04	Ud	VALLADOS, CERRAMIENTO DE PARCELAS Y ALBAÑILERÍA.	1	58.928,95	58.928,95
UA05	Ud	RED DE SANEAMIENTO.	1	17.915,59	17.915,59
UA06	Ud	RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE. P. C. I Y RIEGO.	1	11.838,91	11.838,91
UA08	Ud	INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO.	1	12.720,20	12.720,20
UA09	Ud	RED DE ALIMENTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	1	17.269,86	17.269,86
UA10	Ud	RED DE TELEFONÍA.	1	11.188,99	11.188,99
UA11	Ud	PINTURA Y SEÑALIZACIÓN.	1	432,26	432,26
UA12	Ud	MOBILIARIO URBANO, JARDINERÍA Y VARIOS.	1	6.800,34	6.800,34
UA13	Ud	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS.	1	1.190,62	1.190,62
UA14	Ud	SEGURIDAD Y SALUD.	1	3.429,47	3.429,47
UA15	Ud	GESTIÓN DE RESIDUOS	1	11.330,00	11.330,00
				PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	**295.808,88**
				BENEFICIO INDUSTRIAL6%	17.748,53
				GASTOS GENERALES 13%	38.455,15
				PRESUPUESTO DE CONTRATAS (PC)	**352.012,57**

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	
Proyecto y dirección de Obra: 5,5% s/PEM	16.269,49
Proyecto y dirección de ejecución de Obra: 5,5% s/PEM*0,3	4.880,85
ESS y CSS: 0,56% s/PEM	1.656,53
TOTAL HONORARIOS TECNICOS	**19.360,69**

Respecto a la posibilidad de monetarizar el 10% del aprovechamiento lucrativo al que tiene derecho el Ayuntamiento según obligación establecida en el Art.º 20.2.c) y Art.º 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, hay que considerar lo establecido en el mencionado Art.º 96, que contempla y regula la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en el ejercicio del Planeamiento.

En el punto 1) de dicho artículo se expresa "En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico". En este sentido, queda sobradamente justificada la obligatoriedad de efectuar tal cesión por parte de la propiedad al Ayuntamiento de Galapagar.

La cesión se define y concreta en el punto 2) del mencionado Art.º 96, que expresa "Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución".

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal

Así mismo, en el punto 3) se contempla la posibilidad de monetarización de dichos terrenos, sujeta la cuestión siempre a la aceptación municipal, y por tanto al interés municipal; "Cuando no sea posible, previa aceptación municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal del suelo".

A juicio del técnico que suscribe, en el cumplimiento de la obligatoriedad de que la cantidad monetarizada se incorpore al Patrimonio Municipal del Suelo, incide lo expresado en la mencionada Ley 9/2001 respecto a los Patrimonios Públicos del Suelo. Concretamente, en lo referente al destino de los bienes integrantes de dichos patrimonios, hay que considerar de una parte lo establecido en el Art.º. 176 de la propia Ley y de otra las características intrínsecas de la cesión a la que ahora nos referimos.

En este caso, el 10% del aprovechamiento lucrativo no alcanzaría una unidad parcelatoria completa (dado que el número de parcelas finales lucrativas son 8, inferior a 10), por lo que la cesión en especie (es decir en suelo urbanizado finalista) sería en régimen de copropiedad con el actual titular del suelo. A juicio del técnico que suscribe, esta circunstancia junto con la tipología edificatoria autorizable en tal ámbito (edificación residencial unifamiliar) desaconsejan la percepción "en especie", pudiendo resultar de más fácil gestión para su incorporación en el Patrimonio Municipal del Suelo percibir tal cesión en su equivalente económico. Si bien es cierto que no corresponde al técnico que suscribe adoptar tal decisión por superar sus atribuciones.

No obstante y sin perjuicio de lo anterior, la tasación del valor económico del 10% del Aprovechamiento Lucrativo (152.731,74 Euros) incluida en el presente expediente, realizada por empresa especializada, se considera acorde con los actuales precios del mercado.

Por tanto, y de así estimarlo y aceptarlo la Administración Municipal de forma previa, se estaría en el supuesto de sustituir la cesión del 10% de los terrenos edificables por su equivalente económico:

Descripción	Superficie de aprovechamiento privado		Titular	CIF
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	**2.756,42 m2**	**0,35 m2c/m2s**		
CESION 10%APROVECHAMIENTO	275,64 m2	152.731,75 €	AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR	P2806100J

A la vista de lo anterior y con las salvedades establecidas en el presente informe, procede realizar respecto al Proyecto de Reparcelación resultante de la documentación aportada con RGE. 6904/2023 y 13080/2023 informe FAVORABLE.

Sin perjuicio de lo anterior se comunica que respecto a las cuestiones de índole jurídico y tramitacional el técnico que suscribe se subordina al informe jurídico correspondiente.

Lo que se informa para su conocimiento y consiguientes efectos.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL, Guillermo Fernández García-Rojo"

HASH DEL CERTIFICADO:
4CA9568BB6E5BDC79BC6F332DCBB05F0137611C4
AC2DA5B934ED31EB874FFE1142FC47597ACF5DF3
FECHA DE FIRMA:
11/10/2023
17/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
PRIMER TENIENTE DE ALCALDE
Junta de Gobierno - Diligencia Secretario
NOMBRE:
CAMACHO LÁZARO, ÁNGEL
BECEIRO LEBOSO, ALFONSO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Galapagar - https://sede.galapagar.es - Código Seguro de Verificación: 28360IDOC2796F098CFEA8F34F91
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica Municipal