

**TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN “LAS HOYAS”, EN VILLA DEL PRADO (MADRID), APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 8 DE MAYO DE 2008 Y PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID EL 11 DE JUNIO DE 2008.**

**ÍNDICE**

1. ANTECEDENTES
  2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
  3. DOCUMENTOS MODIFICADOS
    - 3.1. DOCUMENTO N.º 1.- MEMORIA

ANEJO A LA MEMORIA: ORDENANZAS REGULADORAS
    - 3.2. DOCUMENTO N.º 2.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS
    - 3.3. DOCUMENTO N.º 3.- DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES
    - 3.4. DOCUMENTO N.º 4.- LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES Y RESERVAS
    - 3.5. DOCUMENTO N.º 5.- PARCELACIÓN
    - 3.6. DOCUMENTO N.º 6.- PLANOS
    - 3.7. CÉDULAS URBANÍSTICAS
- ANEXO I: PLANOS
- ANEXO II: CÉDULAS URBANÍSTICAS

## 1. ANTECEDENTES

El Núcleo de Población "Las Hoyas", situado en el término municipal de Villa del Prado (Madrid) inició su ordenación en el año 1.981 sobre terrenos clasificados como no urbanizables, por las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento municipal vigentes en esa fecha, que fueron aprobadas el 17 de junio de 1.986, y publicadas en el BOCM de 14 de julio de 1.987. Era por lo tanto una parcelación ilegal, cuyo desarrollo quedó paralizado por orden expresa de la Comunidad de Madrid, quedando recogida como tal en el Anexo Único de la Ley 9/1985 Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, con a Clave 171/01.

De conformidad con la citada Ley, para poder llevar a cabo una regularización de esta situación ilegal, era necesario la aprobación de un Plan de Ordenación del Núcleo de Población, el cual fue redactado de oficio por la Dirección General de Urbanismo de la anterior Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid. La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el 29 de octubre de 1.986, examinó el expediente remitido por la Dirección General de Urbanismo, de fecha 28 de octubre de 1.986, y adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente el *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"*.

Dicho Plan de Ordenación establecía las condiciones para los proyectos de obras de urbanización e indicaba que el sistema de actuación a seguir debía ser el de Expropiación. En el mismo se delimitaban 105 parcelas, de una superficie media de 5.000 m<sup>2</sup> y aptas para la edificación residencial en tipología individual. Fue aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid el día 27 de enero de 1987 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 14 de febrero.

Posteriormente, se llevó a cabo una modificación del citado Plan de Ordenación, por el que se elevaba el número de parcelas a 119 y se rebajaba su superficie mínima a 2.500 m<sup>2</sup>. Dicha modificación fue aprobada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid el día 4 de octubre de 1988 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 2 de noviembre.

Tal y como se recoge en la Memoria del Proyecto de Parcelación del que trae causa la presente modificación, "el 12 de agosto de 1.988, se procedió ejecutar el *Acta de Ocupación y Pago*, por parte de la Consejería de Política Territorial, de una de las fincas incluidas en dicho polígono, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el denominado *Proyecto de Delimitación y Expropiación* aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid con fecha 31 de marzo de 1.987, declarado de urgencia por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 9 de abril de 1.987 (con publicaciones respectivas en los BOCM de 18 de mayo de 1.987 y BOE. 23 de mayo de 1.987)".

Seguidamente se procedió por parte de la Dirección General de Urbanismo, de la entonces Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, a la redacción de un primer Proyecto de Parcelación, en febrero de 1991, que establecía una delimitación de parcelas que interfería con las viviendas y edificaciones ya existentes, por lo que no era posible mantenerla. Por este motivo, se procedió a redactar un nuevo Proyecto de Parcelación, en desarrollo del *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"* y su Modificación

aprobada, “en cumplimiento de las determinaciones establecidas en el mismo, de acuerdo con el artículo 14 de la citada Ley 9/1.985 y como rectificación y adecuación del proyecto ya redactado para este mismo fin”.

Dicho Proyecto de Parcelación fue definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de Villa del Prado (juntamente con el Proyecto de Urbanización), el 8 de mayo de 2008 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 11 de junio de 2008). Previamente, había obtenido el informe técnico favorable de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, con fecha 3 de abril de 2008.

Con posterioridad se realizó una modificación del Proyecto de Parcelación como consecuencia de la necesidad de excluir del mismo la Vía Pecuaría (colada) que se había incluido originariamente, al considerar que se trata de un bien de dominio público preexistente, cuya titularidad corresponde a la Comunidad de Madrid. Dicha modificación fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Villa del Prado, el 29 de septiembre de 2021.

Posteriormente, se realizó una segunda modificación puntual del Proyecto de Parcelación con el fin de resolver las deficiencias señaladas en la Nota de Calificación Desfavorable emitida por el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias de 4 de mayo de 2012, que se resumen, básicamente, en lo siguiente:

- a) Con relación a las parcelas 120 a 126 debe aclararse, de conformidad con el artículo 27.5 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, el carácter demanial o patrimonial de los bienes adjudicados y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.
- b) Se debe señalar que el título de adjudicación de las fincas adjudicadas a la Comunidad de Madrid es el de subrogación real, tal y como se establece en el artículo 7.10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza Urbanística.
- c) En las parcelas 131, 133, 134 y 135, que tras la modificación realizada el pasado 29 de septiembre de 2021 la referencia debe entenderse hecha a las parcelas 132, 133 y 134, no es susceptible consignar la denominación de “Solar” al constituir carretera o suelo no urbanizable especialmente protegido.
- d) Por último, procede el traslado a todas las fincas del proyecto de las servidumbres que gravan la finca y no se han declarado incompatibles con el nuevo plan especial aprobado, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.3 del mencionado Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

La citada modificación puntual del Proyecto de Parcelación fue aprobada por el Ayuntamiento de Villa del Prado, el 13 de mayo de 2022.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La presente modificación del vigente Proyecto de Parcelación de 8 de mayo de 2008, viene motivada por la Nota de Calificación Desfavorable emitida por el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, de 15 de noviembre de 2022, en la que se ponen de manifiesto una serie de deficiencias del Proyecto de Parcelación que impiden la inscripción de las correspondientes parcelas de resultado.

Concretamente, dicha Nota de Calificación señala lo siguiente:

- a) Es necesario que sea objeto de aclaración las parcelas catastrales que integran la finca unidad de ejecución, en cuanto las mismas no coinciden con las que indican.
- b) Debe aportarse la modificación del Proyecto de Parcelación de julio de 2021, que altera y modifica el ámbito de la reparcelación en el que se excluye la vía pecuaria, para ser objeto de calificación junto con el resto de documentación.
- c) Las representaciones gráficas aportadas no coinciden con la descripción gráfica que consta de las fincas resultantes, ni por tanto coincide la total superficie con la superficie de la unidad de ejecución.

A estos efectos, se señala que podría subsanarse tal defecto mediante la adecuación de las descripciones de las fincas resultantes conforme aparecen en Catastro.

- d) Se debe notificar a los titulares la situación actual de sus servidumbres, indicando si han quedado extinguidas por el no uso y, por tanto, se consideran extinguidas y, por eso, no se trasladan a las fincas de resultado, sin dar derecho a indemnización o, por el contrario, son incompatibles con la nueva ordenación.
- e) Según la descripción que consta en el Registro de la Propiedad, de la finca también forman parte 1.000 metros destinados a depósito de agua. No se determina donde se encuentra dicha superficie conforme al Principio de Especialidad. Se tiene duda sobre si puede estar en las Parcelas 133 o 134, siendo necesario que se aclare esta cuestión.
- f) Por último, *“es necesario que se aporte Certificación del Ayuntamiento que certifique que el Proyecto de 2008, la modificación de 2021, la modificación de 2022, que incluya la aprobación de la modificación de la unidad de ejecución con exclusión de la vía pecuaria y como operación complementarias; la notificación a los titulares de las servidumbres y la adecuación de las descripciones conforme a Catastro describiendo el resto fuera del ámbito, todo ello, con notificación al titular registral, es firme en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto sin recurso con remisión a la documentación que se aporta (memoria y planos)”*.

Todo ello obliga a realizar la presente modificación del Proyecto de Parcelación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Villa del Prado el 8 de mayo de 2008, con el fin de corregir las deficiencias señaladas.

Por lo demás, la presente modificación se redacta de acuerdo con las directrices recibidas por la Dirección General del Suelo de la Comunidad de Madrid y por el Ayuntamiento de Villa del Prado, en cuanto a la corrección de las superficies de las distintas parcelas de

resultado para adecuarlas a las superficies reflejadas en Catastro, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y aplicables al efecto, dejando inalterado el Proyecto de Parcelación que se modifica en todo aquello que no esté estrictamente vinculado con las cuestiones que han sido reseñadas y que constan en las correspondientes cédulas. De la misma manera, no se asumen con la presente modificación las condiciones, mediciones y demás circunstancias establecidas en el Proyecto de Parcelación aprobado con fecha 8 de mayo de 2008, quedando, por tanto, el redactor de la presente modificación exento de toda responsabilidad que se pueda derivar por los posibles errores o imprecisiones que, en su caso, pueda haber en el Proyecto de Parcelación originario, las cuales no son asumidas con motivo de la modificación que se lleva a cabo en estos momentos.

### **3. DOCUMENTOS MODIFICADOS**

A continuación se van a detallar los distintos documentos del Proyecto de Parcelación del Núcleo de Población “Las Hoyas”, aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2008, cuya modificación se propone y que viene derivada de la necesidad, única y exclusivamente, de resolver las deficiencias de la parcelación propuesta, señaladas por Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias en su Nota de Calificación Desfavorable de fecha 15 de noviembre de 2022.

#### **3.1. DOCUMENTO N.º 1.- MEMORIA**

3.1.1. Se modifica el apartado 4.1 (“Planeamiento y Ordenanzas”) cuya redacción original se sustituye por la siguiente:

##### **“4.1.- Planeamiento y Ordenanzas.**

El ámbito territorial al que se refiere este Proyecto de Parcelación, afecta a una superficie total de 569.649,00 m<sup>2</sup>, según Catastro, una vez excluida la porción de terreno destinada en la actualidad a vía pecuaria (colada de ganado), cuya superficie es de 88.882,00 m<sup>2</sup>.

Dicho ámbito se encuentra clasificado en las Normas Subsidiarias del municipio como suelo no urbanizable. Por otra parte, el *Plan de Ordenación del Núcleo de Población “Las Hoyas” a parcelar*, impone unas condiciones urbanísticas que se han de observar en el presente documento.

Como principales objetivos a conseguir con la ordenación realizada se pueden mencionar los siguientes:

- Delimitar la parte del núcleo de población “Las Hoyas” que ha de resultar clasificada como suelo no urbanizable común.
- Evitar la actual forma de ocupación, limitando el número máximo de parcelas, por debajo de las previsiones de la promoción inicial, hasta un número adecuado al ámbito y los recursos existentes, paralizando los daños al ecosistema preexistente.

- Dotar al núcleo de la estructura y espacios libres de uso público necesarios, para el correcto desenvolvimiento de las actividades sociales que demanda el servicio de la población.
- Definir unas condiciones de la edificación en las parcelas que resulten aptas para ello, que permitiendo llevar a cabo los usos permitidos, no supongan la aparición de volúmenes excesivos.
- Determinar las infraestructuras necesarias, definidas las características cualitativas que han de cumplir, para asegurar correctamente sus funciones.

Los criterios seguidos en la ordenación, para la consecución de los anteriores objetivos han sido:

- Proponer la restauración de la zona norte de la actuación ilegal, de alto valor ambiental, que aunque puntualmente ocupada no se incluye dentro del núcleo parcelable.
- Permitir edificaciones de superficie reducida y con baja altura, acotando una superficie edificable máxima, que no pueda superarse sea cual sea la superficie de parcela que la soporte, al objeto de minimizar el impacto de la actuación sobre el medio físico.
- Localizar las dotaciones y espacios libres de uso público, procurando no afectar a edificaciones existente, obviando de esta manera la necesidad de su demolición.

De acuerdo con estas hipótesis y criterios, la ordenación propuesta para el núcleo de población "Las Hoyas", es el resultado de conjugar, del mejor modo posible, dos condicionantes contradictorios entre sí, como son un medio físico de extraordinaria importancia, por los valores de su flora y fauna por un lado y, por otro, una urbanización que aunque ilegal, presenta un grado medio de consolidación de la edificación. En estas condiciones, se plantea la restauración total de la zona noroeste, por ser la de mayor interés ecológico y medio ambiental, y no haber sido éste sustancialmente alterado, y se concentra la parcelación en la franja este-sureste que es la más deteriorada y de menor valor natural Este criterio es coherente con las categorías de Suelo No Urbanizable contempladas en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado.

De la zonificación propuesta y sobre una superficie total de 215,188 Ha. (225,836 Ha., según el *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"*), resultan 46,46 Ha. (21,59%) con clasificación de Suelo no Urbanizable Común y 168,728 Ha. (78,41%) de Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido, dentro de las que se incluyen 8,88 Ha. correspondientes a la vía pecuaria antes mencionada, la cual no formaría parte del presente Proyecto de Parcelación.

En consonancia con lo indicado, a partir de la finca matriz anteriormente indicada, con superficie real de 658.531,00 m<sup>2</sup> (667.545,00 m<sup>2</sup> según el *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"*), y una vez excluida la porción de terreno destinada en la actualidad a vía pecuaria (colada de ganado), cuya superficie es de 88.882,00 m<sup>2</sup>, de acuerdo con estos criterios y condiciones, se

han delimitado las parcelas resultantes descritas en las Cédulas Urbanísticas, que componen los volúmenes 2º y 3º del presente Proyecto de Parcelación, resultando un total de 134, según el siguiente desglose:

- Uso residencial unifamiliar: parcelas de la n.º 1 a la 119, ambas incluidas, con una superficie total conjunta de 336.958,00 m<sup>2</sup> (59,151 % del total).
- Uso de infraestructuras (genérico): parcelas n.º 121 y 123, con una superficie conjunta de 5.501,00 m<sup>2</sup> (0,965 %).
- Uso de infraestructuras (centro de transformación): parcelas n.º 120 y 122, con una superficie total conjunta de 53 m<sup>2</sup> (0,009 %).
- Uso de equipamiento (genérico): parcelas n.º 125 y 127, con una superficie conjunta de 14.694,00 m<sup>2</sup> (2,580 %).
- Uso de infraestructuras (depuración de aguas residuales): parcela n.º 128, con 1.697,00 m<sup>2</sup>. de superficie (0,297 %).
- Uso de espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes): parcelas n.º 124, 126, 129 y 130, con una superficie conjunta de 72.698,00 m<sup>2</sup> (12,761 %).
- Uso de infraestructuras (red viaria interior de la ordenación): parcela n.º 131, con 24.703,00 m<sup>2</sup>. de superficie (4,336 %).
- Uso de infraestructuras (tramo de la carretera local M-540): parcela n.º 132, con 8.300,00 m<sup>2</sup>. de superficie (1,457 %).
- Parcelas n.º 133 y 134, que incluyen el resto de suelo del ámbito a parcelar, designado como suelo no urbanizable especialmente protegido, con una superficie total de 105.045,00 m<sup>2</sup>. (18,440 %).

Los suelos de cesión de uso y dominio público, destinados a equipamiento y zonas verdes, se disponen en los extremos del eje viario principal mencionado anteriormente. En su caso se cumplen, además, la función de ser banda de protección de la carretera local M-540 y en el otro de servir de zona verde de disuasión, para proteger la zona noroeste del ámbito a parcelar que, como ya ha quedado dicho, constituye un ecosistema de gran valor natural y por tanto vulnerable a los usos residenciales.

De la zonificación que establece el citado *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"*, se obtienen seis manzanas aptas para destinarse a la edificación residencial unifamiliar, en tipología aislada (excepcionalmente adosada), en las condiciones indicadas en la Ordenanza n.º 1 de las incluidas en este documento. Se establecen también las correspondientes dotaciones obligatorias de suelo para red viaria, espacios libres de uso público (jardines públicos), para infraestructuras y para equipamiento. Por último, la ordenación efectuada se completa con dos parcelas destinadas exclusivamente a alojar sendos centros de transformación, necesarios para el suministro de energía eléctrica a la nueva ordenación.

La edificación a levantar en estas parcelas resultantes estará sujeta, en principio, a las Ordenanzas contenidas en las Normas Subsidiarias de Villa del Prado modificadas, en su caso, con las determinaciones reflejadas en el *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"*, prevaleciendo lo indicado en éste último documento urbanístico, por resultar más restrictivo que lo

determinado en el documento de planeamiento municipal. En los ámbitos para los que el citado *Plan de Ordenación* no hace ninguna mención, como sucede con las parcelas destinadas a la implantación de centros de transformación, se utilizan Ordenanzas de las Normas Subsidiarias u otras ya utilizadas en el municipio para el uso pormenorizado en cuestión.

Al final de esta Memoria, y como Anejo a la misma, se incluyen en toda su extensión, las Ordenanzas que resultan de aplicación a las parcelas derivadas de la presente actuación. En concreto, se incorporan cinco Ordenanzas reguladoras denominadas:

Ordenanza n.º 1.-

**"Residencial unifamiliar"**, a aplicar a la totalidad de las parcelas destinadas a este mismo uso en la ordenación efectuada, es decir las numeradas del 1 al 119, ambas incluidas.

Esta Ordenanza prácticamente transcribe la denominada "Zona 02. Residencial Unifamiliar", de las contenidas en la vigente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, en lo referente a su Grado 7º de aplicación (parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup>.), en lo que no contradice a las determinaciones contenidas en el *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"*. En caso de discrepancia, prevalecerá lo dispuesto en este último.

Ordenanza n.º 2.-

**"Equipamiento"**, será de observancia en las parcelas resultantes de la división efectuada, a destinar a equipamiento en general, tengan o no uso pormenorizado establecido, y a infraestructuras, es decir en las parcelas n.º 125, 127 y 128. Además, se aplicará a la fracción de las parcelas n.º 121 y 123, no ocupadas por centros de transformación de nueva implantación.

Esta Ordenanza transcribe de manera prácticamente literal la denominada "Zona 04. Dotaciones y Equipamientos" de las contenidas en la vigente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, en lo que no contradice a las determinaciones contenidas en el *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"*. En caso de discrepancia, prevalecerá lo dispuesto en este último.

Ordenanza n.º 3.-

**"Centro de transformación"**, de aplicación en las áreas de suelo destinadas al mismo fin, al servicio de las edificaciones a levantar en el Núcleo de Población "Las Hoyas" a parcelar, concretada en las parcelas resultantes n.º 120 y 122. Además, se aplicará a la fracción de las parcelas n.º 121 y 123, en las que ubique un centro de transformación de nueva implantación.

Ordenanza n.º 4.-

**"Espacios libres de dominio y uso público"**, de aplicación en el ámbito de suelo destinado a jardines públicos, es decir, en las parcelas resultantes n.º 124, 126, 129 y 130. Esta Ordenanza transcribe de manera prácticamente literal la denominada "Zona 05. Espacios libres y Zonas verdes" de las contenidas en la vigente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.



Ordenanza n.º 5.-

**"Viales y aparcamientos"**, de aplicación en los ámbitos de suelo destinados a estos usos de implantación de infraestructuras o protección de las mismas, es decir, en la parcela resultante n.º 131. Esta Ordenanza transcribe de manera prácticamente literal la denominada "Zona 07. Infraestructuras" de las contenidas en la vigente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

Los usos admitidos en cada lote de suelo parcelado, derivados de la distribución realizada en el *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"* de referencia, serán exclusivamente los previstos en los artículos correspondientes de las Ordenanzas Reguladoras incluidas al final de esta Memoria, como Anejo a la misma.

En las parcelas resultantes n.º 133 y 134, designadas por el *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"*, como suelo no urbanizable especialmente protegido, se aplicará lo determinado en el Capítulo 10º "Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado, y demás normativa de aplicación vigente.

En el plano n.º 5, "Zonificación ", dentro de los incluidos en la documentación gráfica del presente Proyecto de Parcelación, se grafían los espacios sometidos a los distintos usos y Ordenanzas anteriormente descritos. El n.º 6 "Parcelación", contiene la nueva delimitación de las parcelas edificables, que implica pequeñas variaciones sobre el primitivo, contenido en *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"*, al objeto de evitar la demolición de alguna de las edificaciones existentes".

- 3.1.2. Se modifica el párrafo primero del apartado 4.2 ("Valoración y distribución genérica") cuya redacción original se sustituye por la siguiente:

"En cuanto a la valoración de los distintos lotes de suelo resultantes de la reparcelación efectuada, hemos de indicar que las áreas destinadas a implantación de espacios libres de uso público (zonas verdes), equipamiento e infraestructuras interiores de la ordenación (red viaria, dotaciones e infraestructuras), se deberán asignar de manera gratuita y libres de toda carga al Ayuntamiento de Villa del Prado, por exigencias del propio *Plan de Ordenación del Núcleo de Población "Las Hoyas"*, de la vigente revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio y de la legislación urbanística de aplicación vigente. Se trata de las parcelas n.º 121 y 123, destinadas infraestructuras, las parcelas n.º 125 y 127 que se dedicarán a equipamiento genérico, la n.º 128, en la que se prevé la implantación de una estación depuradora de aguas residuales al servicio exclusivo de la ordenación, las parcelas n.º 124, 126, 129 y 130 previstas para implantación de espacios libres de uso público (jardines), y la n.º 131 que comprende la red viaria interior

del ámbito en ordenación. Según lo indicado anteriormente, a todas estas fincas se las exime de carga financiera de urbanización alguna”.

- 3.1.3. Se modifica el apartado 4.3 (“Descripción de fincas resultantes”) cuya redacción original se sustituye por la siguiente:

La parcelación propuesta para el Núcleo de Población “Las Hoyas” en estudio, viene delimitada en el plano n.º 6 de los contenidos en este proyecto, denominado “Parcelación”, que con su extensión superficial y uso característico correlativo son las indicadas en el cuadro que a continuación se expresa, y que resultan del desarrollo del denominado “Plan de Ordenación de Núcleo de Población de la urbanización Las Hoyas” relativo al citado ámbito territorial.

<u>Parcelas</u>	<u>Superficie conjunta</u>	<u>Calificación del suelo</u>
1 a 119	336.958,00 m <sup>2</sup> .	Residencial unifamiliar
<i>Suma parcial</i>	<i>336.958,00 m<sup>2</sup>.</i>	
120 a 123	5.554,00 m <sup>2</sup> .	Infraestructuras (con centro de transformación)
125 y 127	14.694,00 m <sup>2</sup> .	Equipamiento
128	1.697,00 m <sup>2</sup> .	Infraestructuras (depuración de aguas residuales)
124, 126, 129 y 130	72.698,00 m <sup>2</sup> .	Parques y Jardines
131	24.703,00 m <sup>2</sup> .	Infraestructuras (vial interior de la urbanización)
132	8.300,00 m <sup>2</sup> .	Infraestructuras (carretera local M-540)
133 y 134	105.045,00 m <sup>2</sup> .	No urbanizable especialmente protegido
<i>Suma parcial</i>	<i>232.691,00 m<sup>2</sup>.</i>	

**Total ámbito parcelar 569.649,00 m<sup>2</sup>.**

- 3.1.4. Se modifican los siguientes párrafos del apartado 5.2 (“Cargas financieras de urbanización”) cuyas redacciones originales se sustituyen por la siguientes:

- a) El párrafo segundo quedará redactado como sigue:

“Las fincas resultantes de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Villa del Prado, según la legislación vigente, concretadas en las áreas destinadas por la zonificación establecida a implantación de espacios libres de uso público, equipamiento e infraestructuras de la ordenación (red viaria interior), se deberán asignar de manera gratuita y libres de toda carga al Ayuntamiento de Villa del Prado (o a la propia Comunidad de Madrid, en su caso), por exigencias de aquel a través de la vigente revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, de la legislación urbanística

vigente y de lo dispuesto en el proyecto “Plan de Núcleo de Población de la urbanización Las Hoyas”, por lo que tal y como se ha indicado anteriormente, están excluidas de repercusión en los costes de urbanización y gestión para el desarrollo de la actuación. Se trata de las parcelas n.º 120 a 123, previstas para infraestructuras, con alojamiento en su interior de sendos centros de transformación, las parcelas n.º 125 y 127 que se dedicarán a equipamiento, la parcela n.º 128, destinada a la implantación de una estación de depuración de aguas residuales, al servicio exclusivo del Núcleo de Población “Las Hoyas”. Estas parcelas tendrán carácter demanial y se incorporarán al patrimonio municipal de suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se asignarán de manera gratuita y libres de toda carga, según lo indicado más arriba, las parcelas n.º 124, 126, 129 y 130, destinadas a espacios libres de uso público (jardines) y la n.º 131 que comprende la red viaria que resulta ubicada en el interior del ámbito a parcelar”.

b) El párrafo tercero quedará redactado como sigue:

“Por su parte, quedarán bajo propiedad de la Comunidad de Madrid, la parcela n.º 132, constituida por la carretera local M-540 y las parcelas n.º 133 y 134, lotes de suelo declarados no urbanizable especialmente protegido”.

c) El párrafo quinto quedará redactado como sigue:

En consecuencia, toda la carga financiera derivada de la urbanización y desarrollo urbanístico del Núcleo de Población “Las Hoyas”, se repercutirá exclusivamente entre la superficie de las parcelas resultantes n.º 1 a 119 ambas incluidas, destinadas a la edificación lucrativa residencial de futura adjudicación privada y con una superficie conjunta total de 336.958,00 m<sup>2</sup>. Tal y como ya indicamos con anterioridad, dichas parcelas son idénticas en cuanto a sus índices de aprovechamiento urbanístico, por lo que las citadas cargas financieras se reparten entre ellas en proporción directa a su respectiva superficie, con independencia de su situación. En estas condiciones, y en el supuesto de un coste de urbanización de 2.883.160,51 euros, tal y como se ha indicado con anterioridad, resulta la siguiente carga financiera de urbanización para cada parcela resultante de las indicadas:

<b>Parcela</b>	<b>Superficie</b>	<b>Cuota de participación</b>	<b>Carga financiera de urbanización</b>
1	2.639,00	0,00783	22.580,44
2	2.842,00	0,00843	24.317,40
3	2.835,00	0,00841	24.257,50
4	2.830,00	0,00840	24.214,72
5	2.774,00	0,00823	23.735,56
6	2.792,00	0,00829	23.889,58
7	2.790,00	0,00828	23.872,46

8	2.862,00	0,00849	24.488,53
9	2.808,00	0,00833	24.026,48
10	2.738,00	0,00813	23.427,53
11	2.867,00	0,00851	24.531,31
12	2.764,00	0,00820	23.650,00
13	2.845,00	0,00844	24.343,07
14	3.541,00	0,01051	30.298,35
15	2.442,00	0,00725	20.894,82
16	2.456,00	0,00729	21.014,61
17	2.876,00	0,00854	24.608,32
18	2.881,00	0,00855	24.651,10
19	2.876,00	0,00854	24.608,32
20	3.140,00	0,00932	26.867,22
21	2.803,00	0,00832	23.983,70
22	2.688,00	0,00798	22.999,71
23	2.583,00	0,00767	22.101,28
24	2.798,00	0,00830	23.940,92
25	3.201,00	0,00950	27.389,16
26	2.761,00	0,00819	23.624,33
27	2.548,00	0,00756	21.801,81
28	2.998,00	0,00890	25.652,20
29	2.711,00	0,00805	23.196,51
30	2.846,00	0,00845	24.351,62
31	3.117,00	0,00925	26.670,42
32	2.419,00	0,00718	20.698,03
33	2.884,00	0,00856	24.676,77
34	2.980,00	0,00884	25.498,19
35	2.098,00	0,00623	17.951,41
36	3.317,00	0,00984	28.381,71
37	2.723,00	0,00808	23.299,18
38	3.066,00	0,00910	26.234,04
39	2.783,00	0,00826	23.812,57
40	2.979,00	0,00884	25.489,63

<b>Parcela</b>	<b>Superficie</b>	<b>Cuota de participación</b>	<b>Carga financiera de urbanización</b>
41	3.136,00	0,00931	26.832,99
42	2.992,00	0,00888	25.600,86
43	2.888,00	0,00857	24.711,00
44	2.969,00	0,00881	25.404,07
45	3.330,00	0,00988	28.492,94
46	2.672,00	0,00793	22.862,80
47	2.570,00	0,00763	21.990,05
48	2.829,00	0,00840	24.206,17
49	2.823,00	0,00838	24.154,83
50	2.800,00	0,00831	23.958,03
51	2.889,00	0,00857	24.719,55
52	2.780,00	0,00825	23.786,90

53	3.426,00	0,01017	29.314,36
54	3.401,00	0,01009	29.100,45
55	2.597,00	0,00771	22.221,07
56	2.945,00	0,00874	25.198,71
57	2.778,00	0,00824	23.769,79
58	3.255,00	0,00966	27.851,21
59	2.532,00	0,00751	21.664,90
60	2.521,00	0,00748	21.570,78
61	2.923,00	0,00867	25.010,47
62	3.578,00	0,01062	30.614,94
63	2.636,00	0,00782	22.554,77
64	2.872,00	0,00852	24.574,09
65	2.716,00	0,00806	23.239,29
66	2.746,00	0,00815	23.495,98
67	3.005,00	0,00892	25.712,10
68	2.771,00	0,00822	23.709,89
69	2.903,00	0,00862	24.839,34
70	2.881,00	0,00855	24.651,10
71	2.472,00	0,00734	21.151,52
72	2.782,00	0,00826	23.804,01
73	2.669,00	0,00792	22.837,14
74	3.207,00	0,00952	27.440,50
75	2.966,00	0,00880	25.378,40
76	3.033,00	0,00900	25.951,68
77	2.480,00	0,00736	21.219,97
78	2.952,00	0,00876	25.258,61
79	3.043,00	0,00903	26.037,24
80	2.936,00	0,00871	25.121,70
81	3.014,00	0,00894	25.789,11
82	2.680,00	0,00795	22.931,26
83	2.940,00	0,00873	25.155,93
84	2.958,00	0,00878	25.309,95
85	2.619,00	0,00777	22.409,31
86	3.117,00	0,00925	26.670,42
87	3.331,00	0,00989	28.501,50

<b>Parcela</b>	<b>Superficie</b>	<b>Cuota de participación</b>	<b>Carga financiera de urbanización</b>
88	3.156,00	0,00937	27.004,12
89	2.790,00	0,00828	23.872,46
90	3.304,00	0,00981	28.270,47
91	2.695,00	0,00800	23.059,60
92	2.693,00	0,00799	23.042,49
93	2.516,00	0,00747	21.528,00
94	3.498,00	0,01038	29.930,42
95	3.291,00	0,00977	28.159,24
96	3.226,00	0,00957	27.603,07
97	2.860,00	0,00849	24.471,42

98	2.534,00	0,00752	21.682,02
99	2.808,00	0,00833	24.026,48
100	2.892,00	0,00858	24.745,22
101	2.743,00	0,00814	23.470,31
102	2.589,00	0,00768	22.152,62
103	2.140,00	0,00635	18.310,78
104	2.958,00	0,00878	25.309,95
105	2.632,00	0,00781	22.520,55
106	2.730,00	0,00810	23.359,08
107	2.489,00	0,00739	21.296,98
108	2.969,00	0,00881	25.404,07
109	2.284,00	0,00678	19.542,91
110	2.673,00	0,00793	22.871,36
111	2.635,00	0,00782	22.546,22
112	2.823,00	0,00838	24.154,83
113	2.697,00	0,00800	23.076,72
114	2.754,00	0,00817	23.564,43
115	2.499,00	0,00742	21.382,54
116	2.415,00	0,00717	20.663,80
117	2.329,00	0,00691	19.927,95
118	2.580,00	0,00766	22.075,61
119	2.492,00	0,00740	21.322,65

**TOTAL            2.883.160,51 €.**

d) El párrafo sexto quedará redactado como sigue:

“La distribución de cargas financieras de urbanización propuesta en este epígrafe, resulta coherente, teniendo en cuenta los criterios de imputación anteriormente mencionados. Las 15 parcelas que han resultado liberadas de toda contribución, a los costes de desarrollo urbanístico objeto del presente proyecto, resultan lotes de suelo no lucrativo, destinados a equipamiento, dotaciones espacios libres, red viaria e infraestructuras”.

3.1.5. Se modifica la primera página del “ANEJO A LA MEMORIA: ORDENANZAS REGULADORAS”, que queda redactado de la siguiente forma:

**“TERMINOLOGIA Y CONCEPTOS.**

Los términos utilizados en estas Ordenanzas, cuando lo sean, tendrán el significado que se expresa en los correspondientes documentos, contenidos en la vigente revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, en especial en el Artículo 4.3 “Estructura de Usos”, 5.1 “Condiciones que afectan a los ámbitos”, 5.2 “Condiciones que afectan a la parcela”, 5.3 “Condiciones que afectan a las construcciones”, 5.4 “Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas”, 5.5 “Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas” y 5.6 “Condiciones de forma y buena construcción”.

Las presentes Ordenanzas transcriben, de manera casi literal y prácticamente en toda su extensión, las ordenanzas homólogas de las contenidas en la vigente revisión de Normas Subsidiarias del municipio, si bien en el caso de la denominada “Zona 02. Residencial Unifamiliar”, será de aplicación exclusivamente lo referente a su Grado 7, que es el que corresponde a la ordenación en estudio en función de la parcelación establecida.

De la zonificación propuesta y sobre una superficie total de 215,188 Ha. (225,836 Ha., según el *Plan de Ordenación del Núcleo de Población “Las Hoyas”*), resultan 46,46 Ha. (21,59%) con clasificación de Suelo no Urbanizable Común y 168,728 Ha. (78,41%) de Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido, dentro de las que se incluyen 8,88 Ha. correspondientes a la vía pecuaria antes mencionada, la cual no formaría parte del presente Proyecto de Parcelación.

En las parcelas resultantes n.º 133 y 134, designadas por el *Plan de Ordenación del Núcleo de Población “Las Hoyas”*, como suelo no urbanizable especialmente protegido, se aplicará lo determinado en el Capítulo 10º “Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable” de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado, y demás normativa de aplicación vigente. En general, solamente se podrán autorizar a usos agropecuarios”.

### **3.2. DOCUMENTO N.º 2.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS**

Se modifica el párrafo tercero de la primera página, como consecuencia de la exclusión del ámbito a parcelar de la porción de terreno correspondiente a la vía pecuaria (“colada”), quedando redactado como se muestra a continuación:

“La finca que constituye el ámbito a parcelar, dispone de una extensión superficial de 569.649,00 m<sup>2</sup> (según Catastro), una vez excluida de la superficie total de 659.965,48 m<sup>2</sup>, que consta inscrita en el Registro de la Propiedad, la porción de terreno destinada en la actualidad a vía pecuaria (colada de ganado), cuya superficie es de 88.882,00 m<sup>2</sup>; así como una vez deducidos otros 1.493.348,00 m<sup>2</sup> que conforman la zona norte del ámbito total original, en función de los acuerdos establecidos con la Comunidad de Madrid, para posibilitar la legalización y desarrollo de la actuación, catalogada de ilegal en sus orígenes. En efecto, figura como urbanización ilegal, catalogada con el n.º 171/01, en la Ley 9/1.985 Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid”.

Asimismo, se modifica el párrafo quinto de la primera página, como consecuencia de la corrección de las parcelas de origen, con respecto al Proyecto de Parcelación originario, de acuerdo con las indicaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Villa del Prado, quedando redactado como se muestra a continuación:

“No se dispone de copia de la escritura de propiedad ni documentación registral o notarial alguna, que atestigüe la propiedad actual de los terrenos, si bien entre los parcelistas afectados no existe duda de su titularidad a favor de la Comunidad de Madrid. Sin perjuicio de lo anterior, la finca aportada está constituida por parte de las parcelas catastrales n.º 15 y 9006 del polígono 23. Por otro lado, todas las parcelas con referencia catastral de urbana están incluidas en el ámbito de la urbanización (dibujado en los planos) excepto la antigua vía pecuaria (referencias catastrales 7348121UK8574N y 7645113UK8574N). Por último, sí se considera dentro del ámbito las parcelas rústicas ubicadas en el noroeste, que serían varias partes o parcelas completas del polígono 24: parcial de la parcela 33 (28171A024000330000UE), parcial de parcela 34 (28171A024000340000US), parcela 35 (28171A024000350000UZ), parcela 36 (28171A024000360000UU), parcela 37 (28171A024000370000UH) y parcial de parcela 40 (28171A024000400000UH)”.

Por último, se han modificado las superficies de las parcelas de origen tal y como aparecían reflejadas en el Proyecto de Parcelación original, para adecuarlas a las superficies reflejadas en Catastro, de acuerdo con las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Villa del Prado. De esta forma, las nuevas superficies, una vez corregidas, son:

“En relación con la fracción de finca original clasificada como Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido, a continuación se enumeran las parcelas catastrales que la conforman, todas pertenecientes al Polígono nº 24 de dicho Catastro de Rústica:

<b>Nº de Parcela</b>	<b>Superficie</b>
22	4.560,00 m <sup>2</sup> .
24	23.831,00 m <sup>2</sup> .
27	19.834,00 m <sup>2</sup> .
28	20.913,00 m <sup>2</sup> .
29	11.974,00 m <sup>2</sup> .
30	67.076,00 m <sup>2</sup> .
31	119.309,00 m <sup>2</sup> .
33	57.322,00 m <sup>2</sup> .
34	20.418,00 m <sup>2</sup> .
35	13.389,00 m <sup>2</sup> .
36	8.591,00 m <sup>2</sup> .
37	10.782,00 m <sup>2</sup> .
38	25.888,00 m <sup>2</sup> .
39	25.200,00 m <sup>2</sup> .
40	116.856,00 m <sup>2</sup> .
58	1.171,00 m <sup>2</sup> .
59	7.112,00 m <sup>2</sup> .
60	118.106,00 m <sup>2</sup> .
87 (parcial)	197.990,00 m <sup>2</sup> .
88	199.636,00 m <sup>2</sup> .
89	107.374,00 m <sup>2</sup> .
92	2.553,00 m <sup>2</sup> .



94	146.851,00 m <sup>2</sup> .
95	24.877,00 m <sup>2</sup> .
96	102.847,00 m <sup>2</sup> .
97	47.742,00 m <sup>2</sup> .
98	18.062,00 m <sup>2</sup> .
9007 (parcial)	17.307,00 m <sup>2</sup> .
9014	14.566,00 m <sup>2</sup> .
9015	3.389,00 m <sup>2</sup> .
9016	1.594,00 m <sup>2</sup> .
9017	5.886,00 m <sup>2</sup> .
9018	11.423,00 m <sup>2</sup> .
9019	3.245,00 m <sup>2</sup> .
<b>Total</b>	<b>1.598.393,00 m<sup>2</sup>.</b>

### **3.3. DOCUMENTO N.º 4.- LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES Y RESERVAS**

Se modifica el referido documento como consecuencia de la corrección de los números de las parcelas y de la adecuación de las superficies de las mismas según lo previsto en Catastro. Dicho documento queda redactado de la siguiente forma:

“Las dotaciones y reservas de suelo, y sus correlativos aprovechamientos urbanísticos, en su caso, a favor del Ayuntamiento de Villa del Prado, derivadas de la aplicación de la legalidad vigente al efecto y de los documentos de planeamiento aprobados para el ámbito a parcelar, se definen gráficamente en los planos del presente documento, en particular en el n.º 7 “Dotaciones y reservas”, y se materializan en las parcelas cuyo número, superficie y uso característico se expresan a continuación:

<u>Parcela</u>	<u>Uso Característico</u>	<u>Superficie</u>
120	Infraestructuras (Centro de Transformación)	26,00 m <sup>2</sup> .
121	Infraestructuras (Centro de Transformación)	2.859,00 m <sup>2</sup>
122	Infraestructuras (Centro de Transformación)	27,00 m <sup>2</sup> .
123	Infraestructuras (Centro de Transformación)	2.642,00 m <sup>2</sup> .
124	Espacios libres de uso y dominio público	4.871,00 m <sup>2</sup> .
125	Equipamiento general	12.618,00 m <sup>2</sup> .
126	Espacios libres de uso y dominio público	30.927,00 m <sup>2</sup> .
127	Equipamiento general	2.076,00 m <sup>2</sup> .
128	Infraestructuras (Depuración de aguas residuales)	1.697,00 m <sup>2</sup> .
129	Espacios libres de uso y dominio público	33.900,00 m <sup>2</sup> .
130	Espacios libres de uso y dominio público	3.000,00 m <sup>2</sup> .
131	Infraestructuras (Viario interior del PONP)	24.703,00 m <sup>2</sup> .
	<b>Suma</b>	<b>119.346,00 m<sup>2</sup>.</b>

en resumen, y de acuerdo con las magnitudes anteriormente indicadas, las dotaciones de suelo a favor del Ayuntamiento de Villa del Prado, totalizan por los citados conceptos 119.346,00 m<sup>2</sup>., que representan un 20,95% de la superficie total a parcelar, (un

25,687% si se excluye el suelo clasificado como no urbanizable especialmente protegido).

Se significa que, según las determinaciones contenidas en el denominado *Plan de Ordenación de Núcleo de Población de la urbanización "Las Hoyas"*, no será precisa la cesión al Ayuntamiento de Villa del Prado, del 10% sobre el aprovechamiento lucrativo de la actuación.

A su vez, la Comunidad de Madrid resulta adjudicataria, además de la totalidad de las parcelas aptas para la edificación residencial, de los siguientes suelos de uso y dominio público:

132	Infraestructuras (Carretera local M-540)	8.300,00 m <sup>2</sup> .
133	No urbanizable especialmente protegido	66.765,00 m <sup>2</sup> .
134	No urbanizable especialmente protegido	38.280,00 m <sup>2</sup> .
	<b>Suma</b>	<b>113.345,00 m<sup>2</sup>.</b>

dotaciones de suelo a favor de la Comunidad de Madrid, que representan un 19,897% de la superficie total a parcelar, (un 1,786% si se excluye el suelo clasificado como no urbanizable especialmente protegido).

En total resultará finalmente una superficie de 232.691,00 m<sup>2</sup> de suelo de uso y dominio público y 336.958,00 m<sup>2</sup> de suelo apto para la edificación residencial unifamiliar, cuya suma (569.649,00 m<sup>2</sup>) constituye el total de suelo a parcelas en el Núcleo de Población "Las Hoyas".

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, con lo estipulado en la vigente revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, y con lo indicado en el *Plan de Ordenación de Núcleo de Población de la urbanización "Las Hoyas"* que se desarrolla por medio de la presente reparcelación, todas estas parcelas serán asignadas al Ayuntamiento de Villa del Prado completamente urbanizadas y dotadas de sus correspondientes acometidas a los servicios generales de alcantarillado, agua potable y energía eléctrica de nueva implantación o existentes, libres de toda carga, ocupación o gravamen. Además, estas parcelas asignadas al Ayuntamiento de Villa del Prado en concepto de dotaciones, dispondrán del disfrute de los centros de transformación previstos para servicio exclusivo de la nueva urbanización, así como del resto de las instalaciones y servicios comunitarios que se pudieran implantar en la urbanización del Núcleo de Población. Esta misma consideración se realiza con relación a las parcelas resultantes de uso y dominio público, adjudicadas a la Comunidad de Madrid. En efecto tal y como se ha indicado en el epígrafe 5.2 anterior, la totalidad de los gastos derivados de la urbanización del Núcleo de Población "Las Hoyas", se imputará a las parcelas n.º 1 a 119 (ambas incluidas), destinadas todas a la edificación residencial, en proporción directa a su respectiva superficie.

#### **3.4. DOCUMENTO N.º 5.- PARCELACIÓN**

Se modifica el referido documento en el sentido de eliminar la antigua parcela 131 (“a” y “b”) correspondiente a la vía pecuaria (“colada”) y de corregir la numeración y superficie de todas las parcelas, para adecuarlas a la superficie reflejada en Catastro.

Este Documento queda redactado como se indica a continuación:

La parcelación propuesta en el Núcleo de Población Las Hoyas, definida gráficamente en el plano n.º 6 “Parcelación” del presente documento, se materializa en las parcelas cuyo número, superficie y uso característico se expresan a continuación:

<b>Parcela</b>	<b>Superficie</b>	<b>Uso Característico</b>
1	2.639,00	Residencial unifamiliar
2	2.842,00	Residencial unifamiliar
3	2.835,00	Residencial unifamiliar
4	2.830,00	Residencial unifamiliar
5	2.774,00	Residencial unifamiliar
6	2.792,00	Residencial unifamiliar
7	2.790,00	Residencial unifamiliar
8	2.862,00	Residencial unifamiliar
9	2.808,00	Residencial unifamiliar
10	2.738,00	Residencial unifamiliar
11	2.867,00	Residencial unifamiliar
12	2.764,00	Residencial unifamiliar
13	2.845,00	Residencial unifamiliar
14	3.541,00	Residencial unifamiliar
15	2.442,00	Residencial unifamiliar
16	2.456,00	Residencial unifamiliar
17	2.876,00	Residencial unifamiliar
18	2.881,00	Residencial unifamiliar
19	2.876,00	Residencial unifamiliar
20	3.140,00	Residencial unifamiliar
21	2.803,00	Residencial unifamiliar
22	2.688,00	Residencial unifamiliar
23	2.583,00	Residencial unifamiliar
24	2.798,00	Residencial unifamiliar
25	3.201,00	Residencial unifamiliar
26	2.761,00	Residencial unifamiliar
27	2.548,00	Residencial unifamiliar
28	2.998,00	Residencial unifamiliar
29	2.711,00	Residencial unifamiliar
30	2.846,00	Residencial unifamiliar
31	3.117,00	Residencial unifamiliar
32	2.419,00	Residencial unifamiliar
33	2.884,00	Residencial unifamiliar
34	2.980,00	Residencial unifamiliar
35	2.098,00	Residencial unifamiliar
36	3.317,00	Residencial unifamiliar

37	2.723,00	Residencial unifamiliar
38	3.066,00	Residencial unifamiliar
39	2.783,00	Residencial unifamiliar
40	2.979,00	Residencial unifamiliar
41	3.136,00	Residencial unifamiliar
42	2.992,00	Residencial unifamiliar
43	2.888,00	Residencial unifamiliar
44	2.969,00	Residencial unifamiliar
45	3.330,00	Residencial unifamiliar
46	2.672,00	Residencial unifamiliar
47	2.570,00	Residencial unifamiliar
48	2.829,00	Residencial unifamiliar
49	2.823,00	Residencial unifamiliar
50	2.800,00	Residencial unifamiliar
51	2.889,00	Residencial unifamiliar
52	2.780,00	Residencial unifamiliar
53	3.426,00	Residencial unifamiliar
54	3.401,00	Residencial unifamiliar
55	2.597,00	Residencial unifamiliar
56	2.945,00	Residencial unifamiliar
57	2.778,00	Residencial unifamiliar
58	3.255,00	Residencial unifamiliar
59	2.532,00	Residencial unifamiliar
60	2.521,00	Residencial unifamiliar
61	2.923,00	Residencial unifamiliar
62	3.578,00	Residencial unifamiliar
63	2.636,00	Residencial unifamiliar
64	2.872,00	Residencial unifamiliar
65	2.716,00	Residencial unifamiliar
66	2.746,00	Residencial unifamiliar
67	3.005,00	Residencial unifamiliar
68	2.771,00	Residencial unifamiliar
69	2.903,00	Residencial unifamiliar
70	2.881,00	Residencial unifamiliar
71	2.472,00	Residencial unifamiliar
72	2.782,00	Residencial unifamiliar
73	2.669,00	Residencial unifamiliar
74	3.207,00	Residencial unifamiliar
75	2.966,00	Residencial unifamiliar
76	3.033,00	Residencial unifamiliar
77	2.480,00	Residencial unifamiliar
78	2.952,00	Residencial unifamiliar
79	3.043,00	Residencial unifamiliar
80	2.936,00	Residencial unifamiliar
81	3.014,00	Residencial unifamiliar
82	2.680,00	Residencial unifamiliar
83	2.940,00	Residencial unifamiliar
84	2.958,00	Residencial unifamiliar

85	2.619,00	Residencial unifamiliar
86	3.117,00	Residencial unifamiliar
87	3.331,00	Residencial unifamiliar
88	3.156,00	Residencial unifamiliar
89	2.790,00	Residencial unifamiliar
90	3.304,00	Residencial unifamiliar
91	2.695,00	Residencial unifamiliar
92	2.693,00	Residencial unifamiliar
93	2.516,00	Residencial unifamiliar
94	3.498,00	Residencial unifamiliar
95	3.291,00	Residencial unifamiliar
96	3.226,00	Residencial unifamiliar
97	2.860,00	Residencial unifamiliar
98	2.534,00	Residencial unifamiliar
99	2.808,00	Residencial unifamiliar
100	2.892,00	Residencial unifamiliar
101	2.743,00	Residencial unifamiliar
102	2.589,00	Residencial unifamiliar
103	2.140,00	Residencial unifamiliar
104	2.958,00	Residencial unifamiliar
105	2.632,00	Residencial unifamiliar
106	2.730,00	Residencial unifamiliar
107	2.489,00	Residencial unifamiliar
108	2.969,00	Residencial unifamiliar
109	2.284,00	Residencial unifamiliar
110	2.673,00	Residencial unifamiliar
111	2.635,00	Residencial unifamiliar
112	2.823,00	Residencial unifamiliar
113	2.697,00	Residencial unifamiliar
114	2.754,00	Residencial unifamiliar
115	2.499,00	Residencial unifamiliar
116	2.415,00	Residencial unifamiliar
117	2.329,00	Residencial unifamiliar
118	2.580,00	Residencial unifamiliar
119	2.492,00	Residencial unifamiliar
120	26,00	Infraestructuras (Centro de Transformación)
121	2.859,00	Infraestructuras (Centro de Transformación)
122	27,00	Infraestructuras (Centro de Transformación)
123	2.642,00	Infraestructuras (Centro de Transformación)
124	4.871,00	Espacios libres de uso y dominio público
125	12.618,00	Equipamiento general
126	30.927,00	Espacios libres de uso y dominio público
127	2.076,00	Equipamiento general
128	1.697,00	Infraestructuras (Depuración)
129	33.900,00	Espacios libres de uso y dominio público
130	3.000,00	Espacios libres de uso y dominio público
131	24.703,00	Infraestructuras (Viario interior del PONP)
132	8.300,00	Infraestructuras (Carretera local M-540)

133	66.765,00	No urbanizable especialmente protegido
134	38.280,00	No urbanizable especialmente protegido
<b>TOTAL</b>	<b>569.649,00 m<sup>2</sup>.</b>	

La parcelación practicada es coherente con la delimitación de las manzanas edificables y su distribución, así como de los espacios dotacionales y de cesión pública, expresada en el “*Plan de Núcleo de Población de la urbanización Las Hoyas*”, que se desarrolla y complementa con el presente Proyecto de Parcelación.

En las Cédulas Urbanísticas incluidas en el presente documento, se reflejan la longitud de los linderos de cada una de las parcelas resultantes, en todas sus orientaciones, tanto las que de uso residencial como de equipamiento público o dotacionales.

Las parcelas resultantes nº 120 a 123, destinadas a alojar los centros de transformación, precisos para suministro de energía eléctrica en baja tensión, a las parcelas resultantes de la ordenación practicada, quedarán en propiedad del Ayuntamiento de Villa del Prado, hasta que el uso de ellas (o de la parte ocupada por la citada infraestructura, en su caso) sea cedido a la compañía eléctrica suministradora Iberdrola, S.A., de acuerdo con la legislación vigente y la normativa interna de la citada compañía. Esta cesión de uso se ha de realizar con carácter exclusivo e indefinido, en tanto en cuanto la citada parcela sea destinada a alojamiento de centro de transformación.

### **3.5. DOCUMENTO N.º 6.- PLANOS**

Como consecuencia de la exclusión del ámbito a parcelar de la porción de terreno correspondiente a la vía pecuaria (“colada”), así como de la corrección de la numeración de las parcelas resultantes y de la superficie de las mismas, de conformidad con lo previsto en Catastro, se modifican los planos del proyecto de parcelación original que se relacionan a continuación, adjuntándose los nuevos planos como anexo a la presente Modificación:

- Plano n.º 5 “Zonificación”
- Plano n.º 6 “Parcelación”
- Plano n.º 7 “Dotaciones y reservas”

### **3.6. CÉDULAS URBANÍSTICAS**

Como consecuencia de la exclusión del ámbito a parcelar de la porción de terreno relativa a la vía pecuaria (“colada”), se suprimieron las cédulas urbanísticas correspondientes a la antigua parcela n.º 131 “a” y “b” y, asimismo, se corrigieron la cédulas urbanísticas correspondientes a las antiguas parcelas 132, 133, 134 y 135, cuya numeración pasa a ser, correlativamente, la 131, 132, 133 y 134.

Por otra parte, se modificaron todas las fichas correspondientes a las diferentes parcelas (134) para adaptarlas a la nueva numeración.

Asimismo, se eliminó la consideración de solar de las parcelas 131, 132, 133 y 134 (según la nueva numeración) al constituir una carretera o suelo no urbanizable especialmente protegido.

También se modificó el título de adjudicación a la Comunidad Autónoma en todas las parcelas adjudicadas a la misma, siendo aquél el de subrogación real, según el artículo 7.10 del RD 1093/1997, tal y como se indicó en la Nota de Calificación Desfavorable emitida por el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias.

Por otra parte, en el caso de las parcelas 120 a 126 se señaló el carácter demanial de los bienes adjudicados al Ayuntamiento de Villa del Prado y su incorporación al patrimonio municipal de suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por último, no se procedió a trasladar a las fincas del proyecto las servidumbres que gravaban la finca de origen ya que, o bien se excluyeron de la reparcelación, como ocurre con la Vía Pecuaría, o bien son incompatibles con la misma. Todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.3 del RD 1093/1997, de 4 de julio.

Todas estas modificaciones se realizaron con motivo de las Modificaciones Puntuales al Proyecto de Parcelación de 2021 y 2022.

Sin embargo, con motivo de la Nota de Calificación Desfavorable emitida por el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias de 15 de noviembre de 2022, es preciso adaptar las superficies de cada una de las parcelas de resultado a las que figuran en Catastro, lo que exige una nueva modificación de la totalidad de las Cédulas Urbanísticas y de sus correspondientes Fichas.

A este respecto, es preciso advertir que las parcelas 120 y 122 del Proyecto de Parcelación, correspondientes a dos Centros de Transformación, cuyas superficies son 26,00 m<sup>2</sup> y 27,00 m<sup>2</sup>, respectivamente, no figuran actualmente en Catastro, estando dichas superficies integradas en las parcelas 88 y 56, respectivamente, por lo que se deberá efectuar la correspondiente rectificación catastral una vez hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, las parcelas 112 y 113 del Proyecto de Parcelación figuran en Catastro como una única parcela con una superficie total de 5.520 m<sup>2</sup>. Sin embargo, se trata de dos parcelas independientes, cuyas superficies son 2.823,00 m<sup>2</sup> y 2.697,00 m<sup>2</sup>, respectivamente, tal y como se ha reflejado en las correspondientes Cédulas Urbanísticas y, en consecuencia, deben inscribirse como dos parcelas independientes, realizando posteriormente la rectificación catastral procedente.

Además, las antiguas parcelas 130.a y 130.b figuran en Catastro como una única parcela. Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica y la titularidad de ambas parcelas, resulta

coherente, en consonancia con lo dispuesto por Catastro, la consideración de ambas parcelas como una sola y así se ha reflejado en la correspondiente Cédula Urbanística.

Por último, se ha apreciado la necesidad de trasladar a todas las fincas de resultado la servidumbre a favor de paso para personas y vehículos de tres metros de ancho, para unir la finca registral 10.724 con el enclave en el que se ubica el depósito de agua para abastecimiento del núcleo de población, ubicado en la finca registral 10.727, cuya descripción literal es la siguiente:

“Servidumbre de paso para personas y vehículos sobre una franja de terreno de unos tres metros de ancho y una longitud de 120 metros que partiendo del depósito ubicado en la parcela que va de norte a sur y llega hasta el límite de la finca matriz, para el paso del enclave de 1000 metros que en esta finca tiene la finca 10724 constituyendo a estos efectos unidad orgánica y estando unidas por esta servidumbre”.

En Madrid, a 1 de marzo de 2023

Fdo.: Jaime Ignacio Muñoz Llinás

Colegiado n.º 64.588