

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 1 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
<http://coslada.es>



Secretaría General  
jjn

**CERTIFICACIÓN DE ACUERDO DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**D<sup>a</sup> MÓNICA MIRIAM LABORDA FARRÁN, OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES DE SECRETARIA GENERAL DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE COSLADA (MADRID)**

**C E R T I F I C O:** Que en la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento el **día 21 de octubre 2022**, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que en su parte resolutive dice:

**“2.- APROBACIÓN INICIAL PROYECTO DE REPARCELACION EN AOS -3, CALLE COLEGIO 1. -** Dada cuenta de la propuesta emitida por el Concejal Delegado de Política Territorial, en relación con el asunto que se indica:

**ANTECEDENTES**

I.- Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 6 de octubre de 2011 (BOCM 04/11/2011) se aprobó la **modificación del PGOU en el ámbito del barrio de la Cañada**. El texto íntegro de la **Ordenanza ZU R4** (modificada) comprendida en la referida modificación se publicó en el BOCM de 02/04/2012.

Esta modificación **suprimió las unidades de actuación (UE 11 y UE 14) y sustituyéndolas por nueve ámbitos de actuación en Suelo Urbano consolidado** denominados AMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR (AOS), en virtud de lo dispuesto en los artículos 37.1 y 42.6.e). 2.a de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que admiten esta posibilidad en piezas concretas de suelo urbano consolidado sobre las que se propone una ordenación singular.

2. Los parámetros de los mencionados Ámbitos de Ordenación Singular, AOS, son los siguientes:

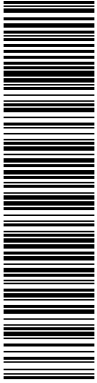
AOS	Superficie m <sup>2</sup>	Edif. vigente m <sup>2</sup> c	Edif. modificada m <sup>2</sup> c	Nueva edif. m <sup>2</sup> c *	Cesiones viario m <sup>2</sup>
AOS-1	1.070	2.514,50	3.600	1.085,50	0,00
AOS-2	527	1.238,45	1.800	561,55	116,96
AOS-3	1.361	3.198,35	5.028	1.829,65	480,33
AOS-4	403	947,05	1.034	86,95	168,83
AOS-5	679	1.595,65	2.000	404,35	193,92
AOS-6	2.285	5.369,75	7.008	1.638,25	997,23
AOS-7	404	949,40	1.240	290,60	67,05
AOS-8	400	940,00	1.050	110,00	156,89
AOS-9	401	942,35	1.290	347,65	0,00
Total	7.530	17.695,50	24.050	6.354,50	2.181,21

\* Esta diferencia se compensa con 6.354,50 m<sup>2</sup>c de edificabilidad de titularidad municipal, proveniente del barrio de “La Rambla”, que dispone actualmente de 107.575,32 m<sup>2</sup>c de edificabilidad sin materializar.

II.- El AREA DE ORDENACIÓN SINGULAR (AOS -3), delimitada por la modificación puntual del PGOU en el ámbito del barrio de la Cañada, ha desarrollado su ordenación mediante

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2708557 DRGZZ-0PELW-5YBOC-7CACDCD8C-1C304B76263FB51D9F75027A181D34E), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do>

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 2 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2708557 DRGZZ-0PELW5YBOC-7CACDCD8C1C304B76265F851D9F7507A181D34E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do>

### ESTUDIO DE DETALLE aprobado por el Pleno en sesión celebrada el 29 de junio de 2022 (BOCM 13/10/2022).

III.- Con fecha 14/9/2022 y registro de entrada nº 2022/15036-E, el interesado y promotor del proyecto, INMOBILIARIA CORRAL, S.L., con CIF B-78.132.297 y domicilio en la Avda. de la Cañada nº 46 de Coslada (Madrid 28823), presenta documento definitivo de PROYECTO DE REPARCELACION (R5+) AOS-3, CALLE COLEGIO 1 siendo autores firmantes del mismo, los arquitectos LUIS ÁNGEL REVUELTA HERNÁNDEZ y RAMÓN BARRAL MATEO, colegiados Nº 4.133 y 13.456 en el COAM. Con fecha 11/10/2022 consta presentada declaración de suelo no contaminado como anexo al proyecto de reparcelación 2022-17947. Consta aportada por la entidad promotora DECLARACION DE SUELO NO CONTAMINADO el 11 de octubre con número de registro 2022-17947

IV.- La reparcelación es preceptiva en cumplimiento de la previsión del propio PGOU, siendo además que en los AOS deben realizarse operaciones de cesión de viarios, entre otras, así como materialización real de las transferencias de aprovechamiento lucrativo previstas y provenientes de la Rambla.

V.- La finca objeto de la reparcelación es una única finca urbana, identificada catastralmente con el número 4453201VK5745S0001ZD y, se encuentra localizada en la calle Colegio 1 de Coslada 28820.

Se corresponde con la finca registral Nº 47.948 y es cient por cien propiedad del promotor, tal y como se deduce de la certificación de dominio y cargas de 12 de septiembre de 2022. Aunque en el Registro de la Propiedad la finca figura con 1.365 m2 (se adjunta Certificación registral de Dominio y Cargas en los Anexos) y en el Catastro figuran 1.327 m2, se ha tomado la superficie topográfica aprobada en la Modificación del PGOU y en el Estudio de Detalle de 1.361 m2. La calificación del suelo es de SUELO URBANO CONSOLIDADO.

VI.- Con fecha 17 de octubre de 2022 se ha emitido informe favorable del arquitecto don Angel Luis Hernando Matellano.

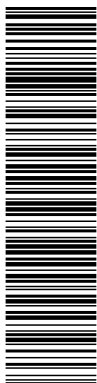
VII.- Con fecha 18 de octubre de 2022 se ha emitido informe jurídico-propuesta de resolución por la Oficial Mayor en virtud de encomienda acordada por Decreto de Alcaldía 1820/2020, de 5 de mayo, en relación con el art. 3.3d) .7 del RD 128/2018, de 16 de marzo.

VIII.- Con fecha 19 de octubre de 2022 el Sr. Interventor emite nota en la que indica: *"Constando los informes tecnicos y juridicos preceptivos favorables, se toma razón presupuestaria, de los importes y plazo para abonar por el interesado, de dicho proyecto de reparcelacion- segregacion. c) colegio1"*.

A la vista del expediente, el proyecto de reparcelación, así como los informes técnicos y jurídico, la Junta de Gobierno Local por unanimidad, es decir, con el voto favorable de los seis miembros presentes de los nueve que la componen, acuerda:

**PRIMERO.** - Aprobar inicialmente la enajenación de 1.829,65 m2 de aprovechamiento transferido de la Rambla a la parcela del AOS-3 prevista en la Ordenanza ZUR-4 de la Modificación Puntual del PGOU para el AOS 3 de La Cañada, en coherencia con el acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 29 de junio de 2022, con motivo de la aprobación del Estudio de Detalle que opta no integrarse en el ámbito y materializar económicamente la transferencia de edificabilidad municipal proveniente de "La Rambla", en la FINCA RESULTANTE Nº 1, conforme a la valoración del informe técnico y por valor de 506.392,23 euros.

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : <b>CERTIFICADO21102022JGLEU2</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 3 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13 ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
<http://coslada.es>



El devengo de la obligación de pago se producirá con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación fijándose la fecha para el pago la de la formalización de la escritura de reparcelación o formalización de la misma en certificación administrativa, momento en el que se hará constar el citado pago por transferencia bancaria.

**SEGUNDO. - Aprobar inicialmente el PROYECTO DE REPARCELACION (R5+) AOS-3, barrio la Cañada –Calle Colegio 1**, registrado en el Registro General Electrónico del Ayuntamiento el 14/09/2022 con nº 2022/15036-E, siendo firmantes del mismo, los arquitectos LUIS ÁNGEL REVUELTA HERNÁNDEZ y RAMÓN BARRAL MATEO, colegiados Nº 4.133 y 13.456 en el COAM, cuyo tenor literal consta como **anexo I** del presente acuerdo.

La aprobación comprenderá la de la disposición anticipada y directa de la pieza volumétrica bajo rasante dissociada por su destino de la finca resultante 2 para su agregación a la finca lucrativa resultante nº 1, autorizada por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2022, con motivo de la aprobación del Estudio de Detalle, al amparo de la previsión del PGOU por importe de **23.293,09 euros**. Esta transmisión onerosa tendrá efecto en el momento de formalización de la escritura de reparcelación o formalización de la misma en certificación administrativa, momento en el que se efectuará el pago mediante cheque a favor del Ayuntamiento de Coslada.

La presente aprobación de iniciación del expediente conllevará, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

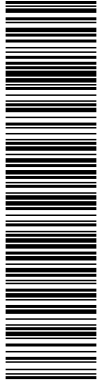
**TERCERO. - Someter el expediente a información pública por plazo de VEINTE DIAS**, lo que se advertirá para su cómputo mediante anuncio indicativo que así lo advierta publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como en el tablón edictal y portal de transparencia de la web municipal en el que además constará el documento técnico complemento y en un periódico de la provincia de difusión corriente en la localidad

**CUARTO. - Notificar el presente acuerdo a la entidad promotora y propietaria del solar afectado por la reparcelación, Inmobiliaria Corral SL con CIF B-78,132,297, domiciliada en Avda. La Cañada n.º 46 de Coslada (28823 Madrid).**

**QUINTO. - Remitir copia del presente acuerdo al Sr. Registrador a los efectos de instar la práctica de nota marginal de iniciación del procedimiento, de conformidad con lo previsto en el art. 5 del RD 1093/1997, de 4 de julio.**

ANEXO I  
Documento del proyecto de reparcelación

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : <b>CERTIFICADO21102022JGLEU2</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 4 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2708657 DRGZZ-0PELW-5YBOC-7CACDCD8C-1C304B76265FB51D9E75027A181D34E), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do>



PROYECTO DE REPARCELACIÓN\_R5  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN\_R5**  
**AOS Nº3. BARRIO DE "LA CAÑADA"**  
**(UE 11 del PGOU)**

Coslada (Madrid)

**ARQUITECTOS:**      **LUIS ANGEL REVUELTA HERNANDEZ**  
*Luis Ángel Revuelta Hernández*

**RAMÓN BARRAL MATEO**  
*Ramón Barral Mateo*

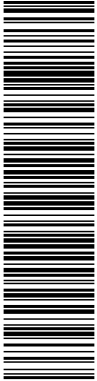
Firmado digitalmente por LUIS ANGEL REVUELTA HERNANDEZ  
Fecha: 2022.09.14 15:17:35 +0200

Firmado digitalmente por BARRAL MATEO RAMON - 5234465  
Fecha: 2022.09.14 15:17:51 +0200

**agosto 2022**

R5\_agosto 2022

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:43</b> Página 5 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
<http://coslada.es>



PROYECTO DE REPARCELACIÓN\_R5  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

## INDICE

### I. MEMORIA

1. Alcance, Ámbito, Formulación y Tramitación del Proyecto de Reparcelación
2. Finalidad u objeto del Proyecto de Reparcelación
3. Antecedentes y Planeamiento que desarrolla
4. Justificación y cumplimiento de las determinaciones del planeamiento Urbanístico
  - 4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CESIÓN GRATUITA PARA VIARIO PÚBLICO.
  - 4.2. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO
  - 4.3. JUSTIFICACION DE DISPONER DEL SUBSUELO DEL VIARIO PÚBLICO PARA VIABILIZAR EL APARCAMIENTO
  - 4.4. OTRAS CONSIDERACIONES SOBRE LA REPARCELACIÓN
5. Titular, derechos reales y cargas de la finca aportada.
6. CRITERIOS DE VALORACIÓN
7. REPARCELACIÓN
  - 7.1. FINCA INICIAL
  - 7.2. OPERACIONES JURÍDICAS EN LA FINCA MATRIZ: JUSTIFICACION DE LA CONFIGURACION DE LAS FINCAS RESULTANTES Y CRITERIOS DE ADJUDICACION
    - 7.2.1. Segregación en la finca matriz para materializar alineaciones oficiales: finca Resultante nº 1 y finca Resultante nº2 de cesión obligatoria y gratuita
    - 7.2.2. Segregación de una pieza volumétrica bajo rasante de la parcela de viario publico anterior desafectada por autorización plenaria de fecha 29 de junio de 2022.
    - 7.2.3. Enajenación del aprovechamiento transferido a la parcela del AOS-3 del PGOU
    - 7.2.4. Enajenación directa de la pieza volumétrica bajo rasante para su agregación a la finca autorizada por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2022.
  - 7.3. FINCAS RESULTANTES
    - 7.3.1. Finca Resultante Nº 1
    - 7.3.2. Finca Resultante Nº 2

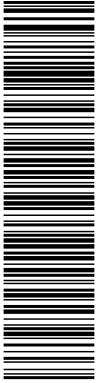
### 8. CONCLUSIÓN

### II. ANEXOS

- 1.- CERTIFICADO DE DOMINIO Y CARGAS DE LA PARCELA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE COSLADA
- 2.- FICHA CATASTRAL
- 3.- INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL
- 4.- PLANO DE ALINEACIÓN OFICIAL
- 5.- PLANO DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS DEL PGOU.
- 6.- PLANO DE GRADOS DE ORDENANZA ZU-R4 DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

RS\_agosto 2022

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 6 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



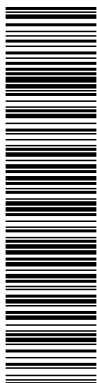
PROYECTO DE REPARCELACIÓN\_R5  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

III. PLANOS

- Plano nº 1. – Situación y Emplazamiento: S/E.
- Plano nº 2. – Plano de Finca Aportada: 1/500
- Plano nº 3. – Plano de Finca Resultante Nº 1: 1/500
- Plano nº 4. – Plano de Finca Resultante Nº 2: 1/500
- Plano nº5. – Plano de Superposición de Finca Aportada y Parcelas Resultantes: 1/500

R5\_agosto 2022

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : <b>CERTIFICADO2110222JGLEU2</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:36</b> Página 7 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
<http://coslada.es>



PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

## I. MEMORIA

### 1.- Alcance, Ámbito, Formulación y Tramitación del Proyecto de Reparcelación

Se redacta el presente Proyecto de Reparcelación con el alcance establecido en los artículos 86 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 9/2001), así como en el Título III "Reparcelación" y artículos concordantes del Real Decreto 3.288/1978, 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 (en adelante, RGU).

Constituye el ámbito objeto de reparcelación el Área de Ordenación Singular (AOS) nº 3 del Barrio de "La Cañada", delimitada por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, en el ámbito del Barrio de "la Cañada" y en el Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Coslada del 29 de junio de 2022. Se trata de la manzana entre las calles Jesús de San Antonio, Tajo, Colegio y de la Fuente, en Coslada (Madrid).

Se trata de un solar libre de edificaciones.

La REFERENCIA CATASTRAL de la finca es **4453201VK5745S0001ZD**, con localización en la calle Colegio 1 de Coslada 28820, y se corresponde con la finca registral Nº 47.948. Aunque en el Registro de la Propiedad la finca figura con 1.365 m2 (se adjunta Certificación registral de Dominio y Cargas en los Anexos) y en el Catastro figuran 1.327 m2, se toma la superficie topográfica aprobada en la Modificación del PGOU y en el Estudio de Detalle de 1.361 m2.

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
CL. COLEGIO 1 Suelo  
28820 COSLADA (MADRID)

Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edf.  
Superficie construída:  
Año construcción:

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 4453201VK5745S0001ZD

**PARCELA**

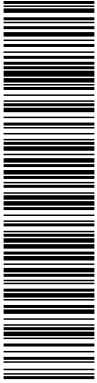
Superficie gráfica: 1.327 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Fecha: 27 de Abril de 2024

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2708657 DRGZZ-0PELW-5YBOC-7CACDCD8C-1C304B76265F851D9E76507A181D34E), generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do>

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 8 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13 ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2708657 DRGZZ-0PELW-5YBOC-7CACDCD8C-1C304B76265FB51D9E7507A181D34E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

Este Proyecto de Reparcelación se adecúa y da cumplimiento a las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por los citados documentos de Modificación del Plan General y en el Estudio de Detalle.

La formulación del Proyecto se realiza a instancias de la mercantil **INMOBILIARIA CORRAL, S.L.**, con CIF B-78.132.297 y domicilio en la Avda. de la Cañada nº 46 de Coslada (Madrid 28823). Los autores del proyecto son los arquitectos **LUIS ÁNGEL REVUELTA HERNÁNDEZ** y **RAMÓN BARRAL MATEO**, colegiados Nº 4.133 y 13.456 en el COAM.

La tramitación del presente documento se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 88 de la Ley 9/2001 y, subsidiariamente, con los artículos 101 y siguientes 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 (en adelante Reglamento de Gestión Urbanística), y concordantes.

### **2.- Finalidad u objeto del Proyecto de Reparcelación**

La finalidad del Proyecto de Reparcelación es transformar jurídicamente la finca inicial y derechos afectados por la actuación urbanística del Área de Ordenación Singular nº 3 de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, en el ámbito del Barrio de "la Cañada" (BOCM Núm. 262 de 4 de noviembre de 2011, Artículo II.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), de tal modo que se proceda a efectuar la distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, al propietario único de suelo (art. 82 y 86 de la Ley 9/2001).

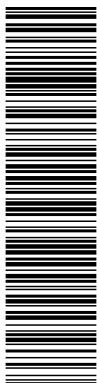
El objeto del presente Proyecto es la regularización de la parcela inicial existente, conformada históricamente por pequeñas propiedades y edificaciones heterogéneas, para adecuar su forma en el entorno urbano al que pertenece y permitir su desarrollo con una nueva edificación, en virtud del Estudio de Detalle aprobado, ajustándose a la alineación oficial y cediendo gratuitamente como viario público una porción del terreno. Además, se establece la transferencia de edificabilidad sobre rasante asignada en la Modificación del Plan General y contemplada en el Estudio de Detalle, y también la enajenación de una porción del subsuelo público que, añadido a la parcela resultante, hace viable el uso de aparcamiento.

Por tanto, el alcance y finalidad de este Proyecto de Reparcelación se refiere a los siguientes objetivos:

- a) Cesión obligatoria y gratuita de una porción del suelo, de 474,29 m2, según la alineación oficial de la parcela resultante y el Estudio de Detalle. Además, se garantiza el compromiso del propietario a su urbanización en el desarrollo edificatorio de la parcela.
- b) Transferir 1.829,65 m2 de edificabilidad municipal proveniente de "La Rambla", según se ha aprobado y cuantificado en el Estudio de Detalle, con un valor de 506.392,23 euros.
- c) Crear una nueva finca exclusivamente en el subsuelo del espacio público, según el Estudio de Detalle aprobado, de 1.443,39 m2 (481,13 m2 x 3 plantas), desafectada del dominio público, pa-



DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : <b>CERTIFICADO21102022JGLEU2</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:43</b> Página 9 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
<http://coslada.es>



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

ra su enajenación por 23.293,09 euros para su uso complementario de aparcamiento e instalaciones al agregarse a la parcela resultante.

**3.- Antecedentes y Planeamiento que se desarrolla**

El ámbito constituía la Unidad de Ejecución Nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, aprobado definitivamente el 22 de octubre de 1985. Tras la Modificación Puntual del Plan General de Coslada en el ámbito del barrio de "La Cañada", aprobada definitivamente el 6 de octubre de 2011 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y publicada la Resolución de 11 de octubre de 2011 en el BOCM Núm. 262 de 4 de noviembre de 2011, se denominó Ámbito de Ordenación Singular Nº 3.

Con fecha 29 de junio de 2022 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle referente al ámbito AOS3 de La Cañada, con las bases en que se fundamenta este Proyecto de Reparcelación. La superficie de la parcela según la delimitación del AOS nº 3 es de 1.361 m2. En el Estudio de Detalle aprobado se ha establecido la obligación de cesión gratuita como viario público de una porción de 474,29 m2 de suelo, ajustando la parcela definitiva a la alineación oficial, que conforma una parcela finalista de 886,71 m2 de superficie. Las Normas Urbanísticas que son de aplicación se recogen en la ordenanza ZU-R4 modificada (publicada en el BOCM Núm. 79 de 2 de abril de 2012).

**4.- Justificación y cumplimiento de las determinaciones del planeamiento Urbanístico**

**4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CESIÓN GRATUITA PARA VIARIO PÚBLICO.**

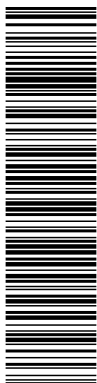
Se trata de una parcela delimitada en Suelo Urbano Consolidado, calificada con Uso Residencial colectivo, afectada por actuaciones de viario y materialización de edificabilidad municipal proveniente del barrio de "La Rambla". Tiene los siguientes parámetros urbanísticos:

**AOS-3**

Superficie:	1.361,00 m2
Edif. Vigente:	3.198,35 m2
Edif. Modificada:	5.028,00 m2
Nueva Edif.:	1.829,65 m2 (edif. de titularidad municipal proveniente del barrio de "La Rambla")
Cesiones de viario:	474,29 m2

Con la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de "La Cañada", se han corregido las alineaciones para la futura edificación, cediendo la superficie excedente como viario público, retranqueando la parcela privativa aproximadamente 3 m. en la calle de la Fuente y entre unos 3,50 y 6,50 m. en la calle Jesús de San Antonio. Por ello, la nueva parcela resultante tendrá una forma alargada rectangular, con los siguientes linderos:

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 10 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2708657 DRGZZ-0PELW-5YBOC-7CACDCD8C-1C304B76265F851D9E7507A181D34E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do>



PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

- NORTE: 73,80 m a la calle Colegio,
- SUR: 74,02 m. a la calle Jesús de San Antonio,
- ESTE y OESTE: 12,00 m. a la calle de la Fuente, y a la calle Tajo.

La parcela privativa resultante está perfectamente definida en el Plano de Alineación oficial, georeferenciado con coordenadas UTM (se adjunta en los Anexos), y con una superficie de 886,71 m2. El resto de la superficie se destina como viario público a añadirse a las calles existentes. Por tanto, en este Proyecto de Reparcelación se validan las superficies aprobadas en el Estudio de Detalle aprobado, conforme a la Alineación Oficial:

SUPERFICIE PARCELA INICIAL:	1.361,00 m2
<b>SUPERFICIE PARCELA PRIVATIVA RESULTANTE:</b>	<b>886,71 m2</b>
SUPERFICIE CEDIDA COMO VIARIO PÚBLICO:	474,29 m2

Además, la propiedad tiene la obligación de asumir los gastos de urbanización correspondientes a los 474.29 m2 de suelo cedidos para viario público.

#### 4.2. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

En el Estudio de Detalle aprobado se justifica y garantiza la materialización de toda la edificabilidad asignada (máxima) en la parcela, respetando las determinaciones volumétricas de las Ordenanzas. Además, se ha justificado la necesidad de ocupación en el subsuelo, debajo del viario público, para hacer viable la dotación de garaje y permitir el ensanchamiento de la edificación bajo rasante, agregando un volumen bajo rasante del viario público.

Respecto al Aprovechamiento máximo, se establece:

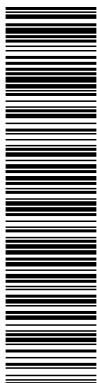
*"En las parcelas del grado 2º: se localizan aprovechamientos asignados inicialmente por el Plan General a suelos municipales situados en la "La Rambla" lo que supone la participación del Ayuntamiento en dichos ámbitos salvo que optara por la enajenación previa del mismo".*

Y respecto al Aprovechamiento asignado, establece que es el resultado de aplicar una edificabilidad de 2,35 m2/m2 sobre la parcela inicial, más el perteneciente al Ayuntamiento traído de la "la Rambla" hasta completar la edificabilidad máxima prevista, que en este caso de la AOS-3 es de 5.028 m2, lo que supone una cuantía de:

**1.361 m2 parcela inicial x 2,35 m2/m2 = 3.198,35m2 de edificabilidad inicial, correspondiente a la propiedad del suelo.**

**Por tanto, 5.028,00 – 3.198,35 = 1.829,65 m2 de edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento, según establece la Modificación Puntual del PGOU de Coslada, en el ámbito del Barrio de "La Cañada" en el AOS-3.**

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:36</b> Página 11 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
<http://coslada.es>



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

La aprobación del Estudio de Detalle concreta y materializa la transferencia de 1.829,65 m2 de aprovechamiento prevista en el PGOU, que comporta la opción de enajenación en los términos de lo previsto en el Grado 2º de la Ordenanza ZU-R4, por lo que el Ayuntamiento no participa en el ámbito. La operación liquidatoria se efectúa a través de este Proyecto de Reparcelación, habiéndose valorado en un importe de 506.392,23 euros.

**4.3. JUSTIFICACION DE DISPONER DEL SUBSUELO DEL VIARIO PÚBLICO PARA VIABILIZAR EL APARCAMIENTO**

En la Ordenanza ZUR-4 se recoge el siguiente punto:

*"El Ayuntamiento podrá habilitar el uso de aparcamiento en el subsuelo del espacio público, con el objeto de facilitar la mayor dotación de plazas de aparcamiento, en el ámbito de aplicación de esta ordenanza".*

En la aprobación definitiva del Estudio de Detalle se ha contemplado expresamente esta necesidad, y para hacer viable la dotación de plazas de aparcamiento, se ha aprobado el uso del subsuelo del viario público, desafectando del dominio público una porción bajo rasante de 1.443,39 m2 (481,13 m2 x 3 plantas), previa enajenación por valor de 23.293,09 euros.

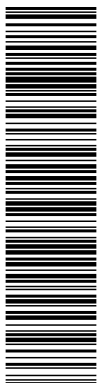
En cuanto a la identificación y fundamentación de la operación jurídica por la que el subsuelo de parte del viario público pasa a disposición del promotor, se debe a que en la reordenación del volumen que proyecta el Estudio de Detalle se prevé una transmisión onerosa de la propiedad de una porción bajo rasante del viario público. Con la aprobación del Estudio de Detalle se autoriza tal disposición, pero es en este documento de reparcelación donde la operación jurídica instrumentaliza la transmisión y pago, a la vez que se comunica a la Comunidad Autónoma.

La enajenación de la propiedad volumétrica bajo rasante es la única vía posible para cumplir la finalidad con que se ha previsto el uso dotacional del subsuelo publico viario en el PGOU por las siguientes razones:

- La Ordenanza ZUR-4 del Plan General de Ordenación Urbana, específicamente aplicable al AOS-3, sólo declara compatible con el subsuelo público el uso dotacional privado, y permite habilitar esta propiedad volumétrica bajo rasante.
- Como sólo se puede desafectar el dominio público para colaborar a la promoción de aparcamientos privados, y como la porción pública necesaria en este caso sólo supone un tercio del total de la dotación obligatoria, resulta que tal porción carece de viabilidad jurídica, económica y funcional independiente, de modo que sobre ésta no es posible sustentar una concesión o derecho real enajenable.
- La porción del subsuelo no puede constituir parcela independiente, porque no reúne por sí sola características de uso y/o aprovechamiento propio, avocando esta circunstancia a la necesidad de ligar su segregación a la agrupación a otra.

I. Memoria

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : <b>CERTIFICADO21102022JGLEU2</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 12 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2708657 DRGZZ-0PELW-5YBOC-7CACDCD8C-1C304B76265FB51D9F7507A181D34E), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do>



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

Según el Artículo 26.2 del TRLS:

*La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.*

*En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable.*

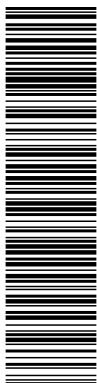
- En cuanto a la relación entre el suelo y subsuelo, se ha optado por la agrupación, porque no se dan todos los requisitos para constituir un complejo inmobiliario, habida cuenta que concurre elemento de forjado separador de fincas y la pieza volumétrica bajo rasante del viario no tiene viabilidad siendo independiente. La agregación del volumen subterráneo a la finca privada es admitida por las Resoluciones de la DGRN de 26 de febrero de 2007 y 24 de febrero de 2007 que señala que, únicamente debe configurarse como un conjunto inmobiliario "cuando lo que se pretende no es segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre, sino que se pretende que sigan existiendo vínculos con la superficie».

**4.4. OTRAS CONSIDERACIONES SOBRE LA REPARCELACIÓN**

- 1- Se cumple el parámetro de Parcela mínima, que está establecida en 150 metros cuadrados.
- 2- Edificabilidad: se incorporan los 1.829,65 m2 transferidos por el Ayuntamiento, una vez se realice el pago de 506.392,23 euros, según se establece en el Estudio de Detalle y en la Modificación Puntual del PGOU de Coslada, en el ámbito del Barrio de "La Cañada" en el AOS-3, que sumados a los 3.198,35 m2 que tiene propios, hacen un total de 5.028 m2.
- 3- Cargas: cesión gratuita y urbanización del viario definido en el plano de alineaciones.  
Se asumen como carga los trabajos de urbanización de la superficie cedida de 474,29 m2 como viario público.
- 4- Condiciones adicionales derivadas del Informe de la Dirección General de Aviación Civil:  
Se hará constar en la inscripción de las fincas en el Registro de la Propiedad la afección por servidumbres aeronáuticas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 307 del texto refundido de la Ley del Suelo 1992 y al Real Decreto 1093/1977, mediante la incorporación de la siguiente anotación:

I. Memoria

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:32</b> Página 13 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
<http://coslada.es>



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

*"Esta finca se encuentra incluida en la zona de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de Madrid-Barajas, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres. Por otra parte, al encontrarse el ámbito incluido en las zonas de servidumbres legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etcétera) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas."*

**5.-Titular, derechos reales y cargas de la finca aportada.**

La única parcela aportada al presente Proyecto de Reparcelación tiene como titular a la sociedad INMOBILIARIA CORRAL, S.L., en virtud de diversas compraventas y adjudicaciones, y por tanto será el único titular de derechos, cargas y gravámenes afectados, de conformidad con lo señalado en el RD 1.093/1997 y a los efectos de procedimiento.

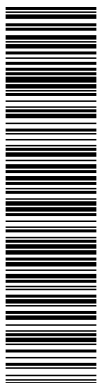
Por tanto, actualmente, el 100% de la propiedad de la parcela unificada que completa el ámbito del AOS3 corresponde a un mismo titular, según los siguientes Títulos:

**TITULAR ACTUAL:**

INMOBILIARIA CORRAL, S.L.  
N.I.F. B-78.132.297

- 1) 34,212454 %, adquirida por título de AGRUPACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don Rafael Pedro Cervera Rodilla de San Fernando de Henares, el día 5 de Abril de 2006, con nº de protocolo 1253/2006. (Inscripción 1ª del 14 de julio de 2006, TOMO 1624, LIBRO 942, FOLIO 22)
- 2) 15,787546 %, adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don Rafael Pedro Cervera Rodilla de San Fernando de Henares, el día 5 de Abril de 2006, con nº de protocolo 1254/2006 (Inscripción 2ª del 14 de julio de 2006, TOMO 1624, LIBRO 942, FOLIO 22)
- 3) 50,00 %, adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Doña María Isabel Cobos Ulloa de San Fernando de Henares, el día 20 de Octubre de 2020, con nº de protocolo 1846/2020 (Inscripción 9ª del 30 de octubre de 2020, TOMO 1809, LIBRO 1127, FOLIO 44)

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 14 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

Al tratarse de un propietario único, la aplicación del artículo 86 del RGU, la proporcionalidad de derechos, le afectan al 100%. De igual modo, en aplicación del artículo 87 del RGU, se aplica directamente la adjudicación de la finca resultante lucrativa al único propietario.

**6.- Criterios de valoración**

A los efectos de valoración de la parcela privada resultante, puesto que la parcela segregada se cede gratuitamente como viario público y no se necesita su valor, y teniendo en cuenta sus características propias, se va a utilizar el método de Comparación o sintético, que es uno de los que se utilizan habitualmente en la valoración de los inmuebles urbanos. Se basa en el conocimiento de transacciones de otras análogas y su comparación, interpretando los datos y tomando en consideración aquellas características específicas que pudieran aumentar o disminuir su valor. Las características de este método exigen un amplio conocimiento de los precios pagados por otras fincas de similares características y la estimación del valor de mercado de los bienes resultado de su desarrollo.

En este caso, dado que el suelo es de uso residencial, su valor depende directamente de la edificabilidad sobre rasante que se dispone, con algunas correcciones particulares por las dificultades de desarrollo en su gestión, por sus dimensiones o por el entorno urbano. En cuanto a la consideración de la edificabilidad bajo rasante, se considera que no incrementa ni disminuye el valor del inmueble, porque se destina íntegramente para dotar de garaje e instalaciones a las viviendas, y su posible valor de venta se equilibra con el coste de construcción.

Y como se ha dicho, el solar se encuentra libre sin uso, y no hay derechos, ni edificaciones ni plantaciones que deban extinguirse.

Por tanto, la valoración del inmueble se hará directamente según el valor de repercusión de la edificabilidad sobre rasante, que es el valor de mercado de la parcela, e incluye el valor propio del suelo y asume las cargas urbanísticas.

Valor de repercusión del suelo residencial finalista: 1.100 euros/m2

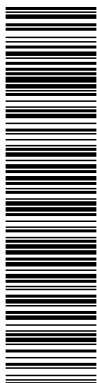
Edificabilidad final: 5.028 m2

Valoración: 5.530.800,00 euros

**7.- REPARCELACIÓN**

Según los objetivos de este Proyecto de Reparcelación, que materializa las disposiciones del Estudio de Detalle aprobado y las condiciones establecidas en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, en el ámbito del Barrio de "la Cañada", a partir de la finca de propiedad privada original se forman dos nuevas fincas: la finca de propiedad pública calificada con uso de viario

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : <b>CERTIFICADO21102022JGLEU2</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:36</b> Página 15 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
<http://coslada.es>



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

que se añade a los existentes, y la finca privada de uso residencial multifamiliar con su edificabilidad asignada y con un volumen agregado bajo rasante del viario público para uso complementario de aparcamiento e instalaciones, desafectado del dominio público y enajenado a la propiedad.

**7.1. FINCA INICIAL**

Para ajustar las determinaciones del planeamiento, en primer lugar se describe la finca inicial o matriz, tal cual aparece en el Registro de la Propiedad de Coslada:

**Finca de Coslada Nº 47948**

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO (CRU): 28080000518756

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

URBANA. - PARCELA de terreno, ubicada entre las calles Jesús de San Antonio, calle Tajo, calle La Fuente y calle Colegio, en Coslada, que ocupa una superficie de mil trescientos sesenta y cinco metros cuadrados, que LINDA: al Sur o frente, con la calle Jesús de San Antonio; al Oeste, e izquierda, entrando, con prolongación de la calle Tajo; al Este, o derecha, con calle de la Fuente; y al Norte, o fondo, con calle Colegio. En dicha finca agrupada se encuentran edificados hasta su demolición, la totalidad de los inmuebles construidos sobre las diferentes fincas agrupadas.

REFERENCIA CATASTRAL: 4453201VK5745S0001ZD

REPRESENTACIÓN GRÁFICA REGISTRAL:

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA O ADMINISTRATIVA: Residencial multifamiliar

**TITULAR ACTUAL:**

NOMBRE TITULAR: INMOBILIARIA CORRAL, SL.

N.I.F. B-78.132.297

TOMO: 1624

LIBRO: 942

FOLIO: 22

ALTA: 1ª, 14 de julio de 2006

PARTICIPACIÓN: 34,212454 %

TÍTULO: Adquirida por título de AGRUPACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don Rafael Pedro Cervera Rodilla de San Fernando de Henares, el día 5 de Abril de 2006, con nº de protocolo 1253/2006.

NOMBRE TITULAR: INMOBILIARIA CORRAL, SL.

N.I.F. B-78.132.297

TOMO: 1624

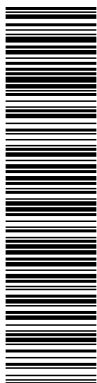
LIBRO: 942

FOLIO: 22

ALTA: 2ª, 14 de julio de 2006

PARTICIPACIÓN: 15,787546 %

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 16 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2708657 DRGZZ-0PELW-5YBOC-7CACDCD8C-1C304B76265FB51D9F75027A181D34E), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

**7.2.1. Segregación en la finca matriz para materializar alineaciones oficiales: finca Resultante nº 1 y finca Resultante nº2 de cesión obligatoria y gratuita**

La primera operación a realizar es la segregación de la parcela destinada a viario público, cedida gratuitamente, dejando la finca matriz regularizada según las condiciones de la Alineación Oficial y del Estudio de Detalle aprobado.

La finca inicial de 1.361 m2 de superficie se divide en la finca Resultante nº 1, privada de uso Residencial que se adjudica a su actual propietario, la sociedad Inmobiliaria Corral, S.L, de 886,71 m2; y la finca Resultante Nº 2, que se incorpora al viario público, de 474,29 m2 de superficie, que se adjudica en pleno dominio al Ayuntamiento de Coslada, como cesión obligatoria y gratuita, según lo previsto en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, en el ámbito del Barrio de "la Cañada" y lo aprobado en el Estudio de Detalle para la AOS-3.

**7.2.2. Segregación de una pieza volumétrica bajo rasante de la parcela de viario publico anterior desafectada por autorización plenaria de fecha 29 de junio de 2022.**

Según se ha aprobado en el Estudio de Detalle y se ha justificado en el presente documento, se genera una pieza volumétrica bajo rasante del viario público para usarse como garaje e instalaciones unidas a la parcela privada a la que se agrega, tras enajenarse a la propiedad en los términos aprobados.

**PORCIÓN DE SUELO BAJO RASANTE DEL VIARIO PÚBLICO PARA USO DE APARCAMIENTO E INSTALACIONES PARA AGREGARSE A LA PARCELA PRIVADA COLINDANTE, FINCA RESULTANTE Nº 1**

**Naturaleza:** URBANA.

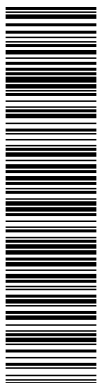
**Situación:** PORCIÓN de terreno bajo rasante de la calle Jesús de San Antonio, desafectada del dominio público, a partir de al menos 40 cm desde la rasante de la calle, que ocupa una franja de 74,02 metros de largo y 6,50 metros de ancho con una superficie de MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (1.443,39,13 m2) en tres plantas de CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TRECE DECÍMETROS CUADRADOS (481,13 m2) CADA UNA.

**Linderos:** al Norte con la Parcela Residencial de uso privativo a la que está agregada; al Este con el subsuelo de la calle la Fuente; al Sur con el subsuelo de la calle Jesús de San Antonio; y al Oeste con el subsuelo de la calle Tajo.

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:** No tiene aprovechamiento urbanístico sobre rasante. Se trata de 3 plantas bajo rasante, de 481,13 m2 cada una, para complementar el uso de aparcamiento e instalaciones subterráneo de la parcela privada a la que se agrega.



DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 17 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
http://coslada.es



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

**USO URBANÍSTICO:** Aparcamiento e instalaciones.

**GEOREFERENCIACIÓN**

COORDENADAS UTM ETRS 89

PUNTO	X	Y
B	454359,39	4475128,38
C	454285,40	4475126,60
E	454359,55	4475121,88
F	454285,56	4475120,10

**7.2.3. Enajenación del aprovechamiento transferido a la parcela del AOS-3 del PGOU**

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle concreta y materializa la transferencia de 1.829,65 m2 de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Coslada, según establece la Modificación Puntual del PGOU de Coslada, en el ámbito del Barrio de "La Cañada" en el AOS-3, y la operación liquidataria se efectúa a través de este Proyecto de Reparcelación, habiéndose valorado y aprobado en el Estudio de Detalle por un importe de 506.392,23 euros.

**7.2.4. Enajenación directa de la pieza volumétrica bajo rasante para su agregación a la finca autorizada por acuerdo plenario de fecha 29 de junio de 2022.**

En la aprobación definitiva del Estudio de Detalle también se ha contemplado expresamente desafectar del dominio público una porción bajo rasante de 1.443,39 m2 (481,13 m2 x 3 plantas), enajenándolo por valor de 23.293,09 euros a la propiedad de la parcela a la que se agrega. En este documento de reparcelación la operación jurídica instrumentaliza la transmisión y pago.

**7.3. FINCAS RESULTANTES**

A continuación, se describen las fincas Resultantes de la Reparcelación, actualizadas y georeferenciadas, para su inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro:

**7.3.1. FINCA RESULTANTE Nº 1**

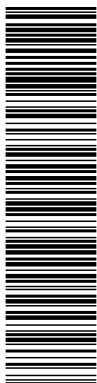
**A) DESCRIPCIÓN**

Naturaleza: URBANA.

Situación: PARCELA de terreno, ubicada entre las calles Jesús de San Antonio, calle Tajo, calle La Fuente y calle Colegio, en Coslada, que ocupa una superficie de OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS Y SETENTA Y UNO CENTÍMETROS CUADRADOS (886,71 m2)

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 18 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13

ESTADO  
**FIRMADO**  
21/10/2022 15:13



PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

Linderos: SOBRE RASANTE, al Sur en línea recta de setenta y cuatro metros y dos centímetros con la calle Jesús de San Antonio; al Oeste en línea recta de doce metros con prolongación de la calle Tajo; al Este en línea recta de doce metros con calle de la Fuente; y al Norte en línea recta de setenta y tres metros y ochenta centímetros con calle Colegio. BAJO RASANTE, al Sur en línea recta de setenta y cuatro metros y dos centímetros con el subsuelo de la calle Jesús de San Antonio; al Oeste en línea recta de dieciocho metros y cincuenta centímetros con el subsuelo de la calle Tajo; al Este en línea recta de dieciocho metros y cincuenta centímetros con el subsuelo de la calle la Fuente; y al Norte en línea recta de setenta y tres metros y ochenta centímetros con el subsuelo de la calle Colegio.

B) ADJUDICATARIO

100% pleno dominio a INMOBILIARIA CORRAL, S.L. con CIF . B78132297 y con domicilio en la Avda. de la Cañada nº 46 de Coslada.

C) TÍTULO

Le corresponde por procedencia:

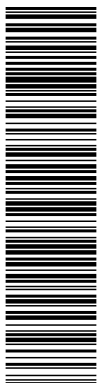
- 34,212454 %, adquirida por título de AGRUPACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don Rafael Pedro Cervera Rodilla de San Fernando de Henares, el día 5 de abril de 2006, con nº de protocolo 1253/2006. (Inscripción 1ª del 14 de julio de 2006, TOMO 1624, LIBRO 942, FOLIO 22)
- 15,787546 %, adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don Rafael Pedro Cervera Rodilla de San Fernando de Henares, el día 5 de abril de 2006, con nº de protocolo 1254/2006 (Inscripción 2ª del 14 de julio de 2006, TOMO 1624, LIBRO 942, FOLIO 22)
- 50,00 %, adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Doña María Isabel Cobos Ulloa de San Fernando de Henares, el día 20 de octubre de 2020, con nº de protocolo 1846/2020 (Inscripción 9ª del 30 de octubre de 2020, TOMO 1809, LIBRO 1127, FOLIO 44)

Y le corresponde por Reparcelación, según lo aprobado en el Estudio de Detalle para la AOS-3, aprobado por Pleno municipal del 29 de junio de 2022,

D) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Edificabilidad de 3.257,10 m2 asignados más 1.829,65 m2 transferidos por el Ayuntamiento de Coslada, que hacen un total de cinco mil veintiocho metros cuadrados (5.028,00 m2). Tiene agregada una porción del subsuelo del viario público de la calle Jesús de San Antonio, desafectada del domi-

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : <b>CERTIFICADO21102022JGLEU2</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:32</b> Página 19 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13  ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
<http://coslada.es>



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

nio público, de 3 plantas de 481,13 m2, con un total de 1.443,39 m2 para uso de aparcamiento e instalaciones, complementarios a la edificabilidad propia de la parcela.

**E) USO URBANÍSTICO**

Residencial Multifamiliar

Bajo Rasante, en la porción de suelo bajo el viario público, aparcamiento e instalaciones.

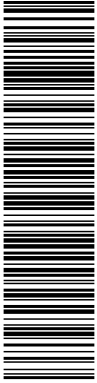
**F) CARGAS**

- Las que tuviera la finca de procedencia.
- Urbanización de los 474,29 m2 cedidos gratuitamente como viario público, en las mismas condiciones técnicas que las existentes en el entorno.
- La propiedad asume el mantenimiento y conservación del forjado superior y las diferentes capas superiores que formen el cerramiento de la edificación, como son el aislamiento, capa de compresión, impermeabilización, capa de protección y formación de pendientes de la pieza volumétrica bajo rasante del viario público agregada. Al Ayuntamiento de Coslada le corresponderá únicamente el mantenimiento y conservación del material de relleno por encima del cerramiento de la edificación y la pavimentación de las aceras y acabados.
- Esta finca se encuentra incluida en la zona de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de Madrid-Barajas, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres y la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etcétera) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

**G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

Esta finca se halla obligada al pago de los gastos de urbanización correspondientes a los 474,29 m2 cedidos gratuitamente como viario público, en las mismas condiciones técnicas que las existentes en el entorno, y valorados en 28.457,40 €.

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 20 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2708657 DRGZZ-0PELW-5YBOC-7CACDCD8C-1C304B76265FB51D9F7507A181D34E), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do>



PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

H) GEOREFERENCIACIÓN (COORDENADAS UTM ETRS 89)

Parcela Resultante:

Pieza agregada bajo rasante del viario público:

PUNTO	X	Y
B	454359,39	4475128,38
C	454285,40	4475126,60
E	454359,55	4475121,88
F	454285,56	4475120,10

PUNTO	X	Y
A	454358,82	4475140,37
B	454359,39	4475128,38
C	454285,40	4475126,60
D	454285,04	4475138,59

7.3.2. **FINCA RESULTANTE Nº 2**

A) DESCRIPCIÓN

Naturaleza: URBANA.

Situación: RESTO de la finca Nº 47948 una vez segregada la finca privativa Residencial situada entre las calles Jesús de San Antonio, calle Tajo, calle La Fuente y calle Colegio, en Coslada, con una superficie de cuatrocientos setenta y cuatro metros cuadrados y veintinueve decímetros cuadrados (474,29 m2), que se incorpora al viario público conformado por las calles Jesús de San Antonio, calle Tajo, calle La Fuente y calle Colegio, en Coslada.

B) ADJUDICATARIO

Se adjudica el pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Coslada, con CIF P-2804900E y con domicilio en la Avda. de la Constitución nº 47 de Coslada

C) TÍTULO

Le corresponde por cesión obligatoria y gratuita de viario al Excmo. Ayuntamiento de Coslada, según lo previsto en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, en el ámbito del Barrio de "la Cañada" y lo aprobado en el Estudio de Detalle para la AOS-3.

D) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

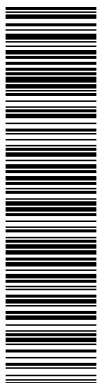
No tiene aprovechamiento al tratarse de viario público.

E) USO URBANÍSTICO

Espacios Libres y Viario Público.

F) CARGAS

Libre de limitaciones, cargas y gravámenes



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
<http://coslada.es>



PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
AOS 3. Barrio de "La Cañada". Coslada (Madrid)

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Esta finca no se halla sujeta al pago de gastos de urbanización.

H) GEOREFERENCIACIÓN (COORDENADAS UTM ETRS 89)

1 454361.99 4475124.57	17 454314.59 4475139.68	33 454304.31 4475121.75	(área discontinua)
2 454361.83 4475132.34	18 454313.92 4475139.67	34 454307.76 4475121.82	1* 454357.31 4475141.33
3 454361.52 4475139.93	19 454313.82 4475140.55	35 454314.59 4475121.95	2* 454352.65 4475141.17
4 454358.84 4475139.91	20 454307.08 4475140.39	36 454320.95 4475122.25	3* 454352.65 4475140.22
5 454359.39 4475128.38	21 454307.02 4475139.58	37 454320.98 4475121.24	4* 454357.30 4475140.33
6 454285.40 4475126.60	22 454296.03 4475139.44	38 454323.94 4475121.34	5* 454357.31 4475141.33
7 454285.04 4475138.59	23 454296.00 4475139.99	39 454323.89 4475122.38	
8 454341.61 4475139.96	24 454284.14 4475139.78	40 454327.66 4475122.56	
9 454339.07 4475139.93	25 454284.35 4475133.77	41 454331.10 4475122.66	
10 454338.08 4475139.90	26 454284.93 4475133.69	42 454331.13 4475121.57	
11 454332.67 4475139.87	27 454285.04 4475129.60	43 454334.27 4475121.67	
12 454326.97 4475139.82	28 454285.29 4475121.09	44 454334.24 4475122.76	
13 454320.25 4475139.76	29 454296.74 4475121.49	45 454337.69 4475122.87	
14 454319.77 4475139.75	30 454296.72 4475121.99	46 454339.48 4475122.92	
15 454319.82 4475140.86	31 454300.51 4475122.12	47 454353.55 4475123.35	
16 454314.55 4475140.69	32 454300.53 4475121.62	48 454361.99 4475124.57	

8. CONCLUSIÓN

La conclusión de este Proyecto de Reparcelación se puede resumir en las actuaciones que quedan fielmente reflejadas y justificadas:

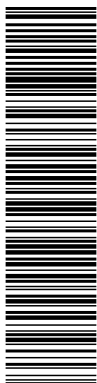
- Regularización de la superficie de parcela Residencial según condiciones de alineación y edificabilidad establecidas en el planeamiento.
- Cesión de superficie para viario público al Ayuntamiento de Coslada del resto de la parcela original y obligación de urbanización de la misma.
- Materialización del aprovechamiento transferido del Ayuntamiento de Coslada, asignado y valorado según se establece en el Estudio de Detalle y la Modificación Puntual del PGOU de Coslada, en el ámbito del Barrio de "La Cañada" en el AOS-3.
- Creación y enajenación de una porción de suelo bajo rasante del viario público y su agregación a la parcela resultante residencial, para viabilizar la dotación de aparcamiento.

En Coslada, agosto de 2022

LOS ARQUITECTOS  
  
LUIS ANGEL REVUELTA HERNANDEZ

RAMON BARRAL MATEO

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : CERTIFICADO21102022JGLEU2	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> Página 22 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2708657 DRGZZ-0PELW-5YBOC-7CACDCD8C-1C304B76265F851D9E7507A181D34E), generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do>

ANEXO II  
Declaración sobre suelos contaminados



ANGEL BARRAL CORRAL, con D.N.I.: 2694192H, mayor de edad, vecino de Coslada, con domicilio en la Avda. de la Cañada, 46 en representación de **Inmobiliaria Corral, S.L.** con C.I.F.: B78132297 y domicilio en Avda. Cañada 46, 28823 COSLADA (MADRID).

**DECLARA:**

En relación al PROYECTO DE REPARCELACIÓN presentado para la parcela de la calle Colegio nº 1 (AOS Nº 3 de la Modificación del PGOU), EXPEDIENTE 2020/2URBANISMO,

Que en la parcela única aportada a dicho Proyecto, Finca Nº 47.948 inscrita en el Registro de la Propiedad de Coslada (Referencia Catastral 4453201VK5745S0001ZD), con localización en la calle Colegio 1 de Coslada 28823, no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

Lo que declara a los efectos de justificar el cumplimiento de lo exigido en el Artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

En Coslada a 10 de octubre de 2022

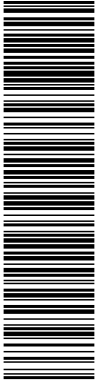


Fdo. Ángel Barral Corral

INMOBILIARIA CORRAL, S.L.

INMOBILIARIA CORRAL, S.L.  
Avda. Cañada, 46 - 2ª Planta Oficina 6 | 28823 Coslada - Madrid  
Telf.: 91 671 59 62 Fax: 91 673 88 96 | [inmobiliariacorral@grupobarral.com](mailto:inmobiliariacorral@grupobarral.com)

DOCUMENTO 000_CERTIFICADO SECRETARIA : <b>CERTIFICADO21102022JGLEU2</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>DRGZZ-0PELW-5YBOC</b> Fecha de emisión: <b>27 de Diciembre de 2022 a las 10:59:46</b> <b>Página 23 de 23</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- OFICIAL MAYOR del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 21/10/2022 11:31 2.- CONCEJAL/A DE POLITICA MEDIO-AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE COSLADA en nombre de ALCALDE - PRESIDENTE. Firmado 21/10/2022 15:13  ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/10/2022 15:13



Avda. de la Constitución, 47  
28821 COSLADA (Madrid)  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 83  
<http://coslada.es>



”

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, con la salvedad de lo establecido en el artículo 134 del Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Coslada y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Coslada, en la fecha arriba indicada.

**ALCALDE PRESIDENTE EN FUNCIONES**  
(Por Decreto 2022/4813 de 13 de octubre de 2022)

Fdo.: D. Julio Huete Pérez

(firma electrónica al margen)

**OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES DE SECRETARIA GENERAL**

(Por encomienda D.A. 2020/1820)

Fdo.: D<sup>a</sup>. Mónica Miriam Laborda Farrán

(firma electrónica al margen)