

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL APR-4 “LA SERNA”
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENLABRADA (MADRID).**



MEMORIA

Junta de Compensación APR-4 “LA SERNA” DE FUENLABRADA.

Julio 2022

Equipo redactor



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Página	1/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 “La Serna”
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO APLICABLE.....	3
1.1 Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.	3
1.2 Plan Parcial de Reforma Interior del APR-4.	4
1.2.1 Edificabilidad y ordenanzas desarrolladas por el PPRI.....	4
1.3 Cesiones de suelo para redes.....	6
2. GESTIÓN DEL APR-4 “LA SERNA”.....	7
3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	8
3.1 Régimen jurídico.....	8
3.2 Audiencia a los afectados y aprobación del Proyecto de Reparcelación.....	8
3.3 Titulares afectados.....	9
4. SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	9
5. EDIFICACIONES QUE HAN SIDO DEMOLIDAS.	11
6. FINCAS APORTADAS.....	12
7. CÁLCULOS DEL APROVECHAMIENTO.	24
7.1. Monetización del aprovechamiento de cesión municipal.....	24
7.2. Aprovechamiento asignado por superficie aportada.	26
7.3. Cuotas de participación en la equidistribución de beneficios y cargas.	28
8. ADJUDICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y FINCAS RESULTANTES.	29
8.1. Criterios de adjudicación.....	29
8.2. Adjudicación al Ayuntamiento de Fuenlabrada de parcelas con uso de dotación pública. 30	
8.3. Adjudicación de parcelas lucrativas resultantes a los propietarios.	30
8.4. Fichas de parcelas resultantes.	32
9. CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS SUPERFICIES EXTERIORES AL ÁMBITO REPARCELABLE QUE CONSTAN COMO RESTOS DE LAS FINCAS APORTADAS.	45
10. CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA CARGA DE URBANIZACIÓN.	49
11. AFECCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES A LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO.....	51

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Página	2/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 “La Serna”
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

1. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO APLICABLE.

El presente Proyecto de Reparcelación del APR-4 “La Serna” se ha elaborado en desarrollo y con base en los siguientes instrumentos urbanísticos:

1.1 Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

El Área de Planeamiento Remitido 4 “La Serna”, en adelante “**APR 4**”, se encuentra delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de abril de 1999, y publicado en B.O.C.M., suplemento al número 118, el 20 de mayo de 1999, en adelante “**PGOU**”.

El PGOU delimitaba el APR-4 como un suelo urbano previamente industrial que, al estar rodeado de suelo residencial, requería su reordenación.

En la ficha de condiciones para el desarrollo del ámbito, denominado en el PGOU como “remodelación industrial La Serna”, se indica su superficie bruta de 10.416 m² y con un índice de edificabilidad de 1 m²/m².

Se fijan como indicativos tanto la edificabilidad como el porcentaje de usos admitidos en el ámbito, que se desarrollarían posteriormente por el Plan Parcial de Reforma Interior.

Los usos admitidos en el APR4 y sus coeficientes de ponderación, establecidos por el PGOU y recogidos en el epígrafe 8.1 de la memoria del Plan Parcial, son:

		Coeficiente Ponderación
Uso Característico:	Residencial colectiva	1
Usos Compatibles:	Comercial	1,80
	Oficinas	1,15
	Equipamiento privado	0,90

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Página	3/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 “La Serna”
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

Igualmente se establecen varias acciones programadas para la obtención y urbanización de suelo, que vinculan al APR-4:

Clave	Tipo Actuación	Superficie
RU-03	Remodelación Industrial La Serna	10.416 m ²
P-53	Dotación de espacios libres en Remodelación Industrial La Serna	2.500 m ²
V-63.0	Dotación viaria interior	1.700 m ²

1.2 Plan Parcial de Reforma Interior del APR-4.

El Plan Parcial de Reforma Interior que estableció la ordenación pormenorizada del APR-4, fue promovido por Inmobiliaria Lualca, S.L. y aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Fuenlabrada de 4 de diciembre de 2008, publicado en el B.O.C.M. de 22 de diciembre de 2008. En lo sucesivo “**PPRI**”.

1.2.1 Edificabilidad y ordenanzas desarrolladas por el PPRI.

El PPRI del APR-4 fijó el índice de edificabilidad en 1,4 m²/m² sobre la totalidad de la superficie del ámbito, la cual establecía en 10.784,00 m². Aplicando la superficie del ámbito al coeficiente bruto de edificabilidad resultaba una superficie edificable total de 15.097,60 m².

Como resultado, se ordenaron en la manzana dos zonas destinadas a la edificación residencial abierta, con una altura de 5 a 6 plantas más planta baja; B+5 como mínimo y B+6 plantas como máximo.

Las parcelas lucrativas se disponen perpendiculares entre sí, con espacios libres públicos y privados.

El PPRI estableció tres ordenanzas para las distintas zonas, con las siguientes condiciones:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	4/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Ordenanza 1	Residencial en bloque abierto con espacios libres privados
Usos	Característico: Residencia vivienda colectiva. Compatibles: Garaje-Aparcamiento.
Superficie Área de Movimiento	Según planos PPRI.
Ocupación Máxima s/rasante	40%
Ocupación Máxima b/rasante	100 % del área de movimiento.
Edificabilidad Máxima	10.659,70 m ²
Atura máxima	23,00 metros de altura de cornisa. Planta Baja + 6
Retranqueos Máximos	3 metros a las Calles Móstoles y Oviedo.

Ordenanza 2	Residencial en bloque abierto sin espacios libres privados, con planta baja comercial.
Usos	Característico: Residencia vivienda colectiva. Compatibles: <ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento privado - Terciario comercial - Servicios terciarios - Garaje-Aparcamiento.
Superficie Área de Movimiento	Según planos PPRI. Se respetarán las distancias mínimas establecidas en PGOU a las edificaciones existentes (viviendas unifamiliares en parte posterior).
Ocupación Máxima s/rasante	100%
Ocupación Máxima b/rasante	100 %
Edificabilidad Máxima	3.079,11 m ² uso residencial 1.358,78 m ² uso comercial
Atura máxima	20,50 metros de altura de cornisa. Planta Baja + 5

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Página	5/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Ordenanza 3 Zona Verde	Corresponde al espacio libre de uso público
Usos	Característico: Espacios libres de dominio y uso público. Asociados: Servicios asociados al disfrute de la zona verde, como quioscos o similar.
Edificabilidad	0,05 m2/m2
Ocupación edificación	5%
Altura	4 metros, 1 planta.
Retranqueos a todos los linderos	3 metros mínimo

Aplicando el coeficiente de ponderación, fijado por el PGOU de Fuenlabrada, a las superficies edificables del APR-4 según las superficies recogidas por el Plan Parcial de Reforma Interior vigente:

Ordenanza	Uso	Edificabilidad (m ² t)	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento (UAs)
1	Residencial	10.659,70	1	10.659,70
2	Residencial	3.079,11	1	3.079,11
	Comercial	1.358,78	1,8	2.445,81
Total		15.097,60		16.184,62

1.3 Cesiones de suelo para redes.

El PPRI establece las cesiones de suelo al Ayuntamiento de Fuenlabrada para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, en aplicación de los artículos 18.2.b) y 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, "LSM".

El suelo a ceder para redes públicas locales se fija en 30 m² por cada 100 m² construidos. En cumplimiento de la LSM, el PPRI fijó las siguientes cesiones:

Espacio libre público	3.854,33 m ²
Viario peatonal	675,67 m ²
Total	4.530,00 m²

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	6/53



2. GESTIÓN DEL APR-4 "LA SERNA".

El PPRI delimitó el ámbito en una única unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de compensación, consta en los epígrafes 11 y 12 de la memoria del Plan Parcial.

Las ordenanzas del Plan Parcial, en su artículo 10 establecen el sistema de ejecución de compensación.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Fuenlabrada de 16 de febrero de 2009 aprobó definitivamente el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación, modificados posteriormente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de 13 de septiembre de 2019.

La constitución de la Junta de Compensación del APR-4 "La Serna", formalizada mediante escritura pública otorgada con fecha 24 de enero de 2020, ante el Notario de Madrid D. José Luis Ortiz Rodríguez, con el número 261 de su protocolo.

El 26 de junio de 2020 se aprobó la constitución de la Junta de Compensación, por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Fuenlabrada. Se publicó el anterior acuerdo, junto con el de aprobación de las bases y estatutos de la Junta de Compensación, en B.O.C.M. de 10 de agosto de 2020.

La Junta de Compensación ha sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid el 1 de octubre de 2020, con el nº 1.478 de inscripción y al asiento nº 79/2020.

A la fecha de este documento, forman parte de la Junta de Compensación las dos sociedades propietarias del 100% las parcelas originarias incluidas en el APR-4 "La Serna": ARQURA HOMES F.A.B., en adelante "ARQURA", e HIPERMÓVIL, S.A. Se ha invitado al Ayuntamiento de Fuenlabrada a participar en la Junta de Compensación por medio de un vocal municipal, en representación de la Administración actuante, según se establece en el artículo 6.1 de los estatutos de la Junta de Compensación y del artículo 108.3 f) LSM.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	7/53



3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

3.1 Régimen jurídico.

Este Proyecto de Reparcelación se ha redactado de acuerdo con los artículos 86 y siguientes de la LSM, con el artículo 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, de conformidad con las bases y estatutos de la Junta de Compensación y con Plan Parcial de Reforma Interior del APR-4 "La Serna", y el artículo 4 y siguientes de 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, aprobado por el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, en adelante, el "RD 1.093/1997".

Resulta también de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, especialmente en lo relativo al estatuto jurídico de la propiedad del suelo, reglas para las operaciones de distribución de beneficios y cargas, régimen valoraciones, ejecución forzosa y vía de apremio, así como el régimen de inscripción en el Registro de la Propiedad de los proyectos de equidistribución. En adelante "TRLRSRU".

3.2 Audiencia a los afectados y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

En reunión de 18 de noviembre de 2021 de la Asamblea de la Junta de Compensación del APR-4 "La Serna", los propietarios del ámbito acordaron por unanimidad dar audiencia a todos los afectados respecto al Proyecto de Reparcelación, por plazo de un mes, según lo establecido en la Base 17.2 de la Junta de Compensación. Trámite que se acredita con el certificado que se acompaña **DOCUMENTO 3.1**.

Posteriormente en reunión de **29 de diciembre de 2021** de la Asamblea de la Junta de Compensación del APR-4 "La Serna", los propietarios del ámbito acordaron la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Se adjunta al Proyecto de Reparcelación, como **DOCUMENTO 3.2**, el certificado del acuerdo de aprobación por la Junta de Compensación.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	8/53



3.3 Titulares afectados.

El APR-4 está formado únicamente por cuatro parcelas catastrales y cuatro fincas registrales, siendo sus dos propietarias, ARQURA e HIPERMÓVIL, S.A., son los propietarios de parcelas originarias aportadas al Proyecto de Reparcelación.

- ARQURA HOMES FONDE DE ACTIVOS BANCARIOS, con CIF V-88.359.286, es propietaria de las fincas registrales nº 12.163, 24.685 y 37.095 inscritas Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada, por título de escritura de constitución con aportación social de inmuebles dentro de los cuales se encuentran las parcelas aportadas. Aportación realizada en virtud de escritura otorgada por el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, el 5 de junio de 2019.
- HIPERMÓVIL S.A., con CIF A-28.737.161, es propietaria de la finca registral nº 6.491 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada, por título de agrupación, realizada en escritura otorgada el 24 de junio de 1987 ante el Notario de Fuenlabrada D. Luis María de Campos Setién.

Forman parte de la Junta de Compensación ambas sociedades, estando representados el 100% de los titulares del pleno dominio de las fincas aportadas en la Junta. Según consta en el acta de constitución de la Junta de Compensación, formalizada mediante escritura pública otorgada con fecha 24 de enero de 2020, ante el Notario de Madrid D. José Luis Ortiz Rodríguez, con el número 261 de su protocolo, aprobada mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Ayuntamiento de Fuenlabrada, en sesión ordinaria celebrada con fecha 26 de junio de 2020, cuya titularidad de las fincas aportadas se mantiene según se acredita en este Proyecto.

4. SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Como se ha señalado previamente, la superficie del APR-4 "La Serna" fue establecida por el PPRI en 10.784,00 m², coincide la delimitación del ámbito con la unidad de ejecución.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	9/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 “La Serna”
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

En levantamiento topográfico del ámbito, realizado por TOPOCAD S.L.P. en diciembre de 2020 para la Junta de Compensación del APR-4, se ha comprobado que la superficie real topográfica de las cuatro parcelas es de 10.748,69 m². En adelante, “**el Estudio Topográfico**”. **DOCUMENTO 1.**

Partiendo del Estudio Topográfico se ha adoptado la superficie real del ámbito del Plan Parcial y de las propiedades aportadas por los propietarios. La superficie real prevalece frente a la inscrita en el registro de la propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.3 del RGU y en el artículo 8 del R.D. 1.093/1997 de 4 de julio.

De acuerdo con la Base 3 en vigor, la superficie a adoptar en las parcelas aportadas es la superficie real.

Las superficies consideradas por el Proyecto de Reparcelación de cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución, tomando la catastral como referencia para su identificación, es la siguiente:

FINCA APORTADA	REF. CATASTRAL	SUP. TOPOGRÁFICA	TITULAR
1	1408001VK3610N	2.712,51 m ²	ARQURA
2	1408002VK3610N	2.352,94 m ²	ARQURA
3	1408003VK3610N	2.275,45 m ²	ARQURA
4	1408004VK3610N	3.407,79 m ²	Hipermóvil, S.A.
TOTAL		10.748,69 m²	

Se aporta consulta descriptiva y gráfica de las fincas que forman parte de la Unidad de Ejecución, como **DOCUMENTO 6.**

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	10/53



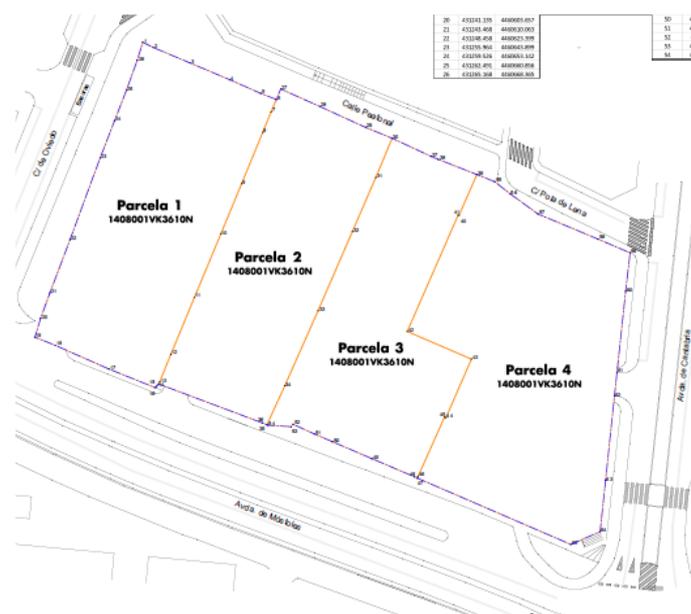
*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

Por este motivo, se establece como superficie total del ámbito los 10.748,69 m² resultantes del estudio topográfico que multiplicado por el índice de edificabilidad de 1,4 m²/m², determina una edificabilidad total de 15.048,17 m².

El PPRI delimita una única Unidad de Ejecución para su ejecución, coincidiendo la superficie total del ámbito del PPRI con la superficie de la Unidad de Ejecución.

La descripción y los linderos del ámbito reparcelable está compuesto por la superficie incluida en la Unidad de Ejecución de las cuatro parcelas aportadas detalladas en el levantamiento topográfico que se acompaña e identificadas como "ámbito topográfico",

DOCUMENTO 1:



5. EDIFICACIONES QUE HAN SIDO DEMOLIDAS.

Las edificaciones que se describen a continuación y que constan descritas en el Registro de la Propiedad ya han sido demolidas, al amparo de título habilitante municipal, orden de ejecución, que se adjunta como **DOCUMENTO 4.1.**, junto con el certificado final de las obras visado por el Colegio Oficial de Aparejadores de Madrid en junio de 2021, **DOCUMENTO 4.2.**

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	11/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 “La Serna”
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

Se solicita al Sr. Registrador que haga constar la demolición de las siguientes edificaciones en la finca registral nº 6.491 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada:

Edificación situada en el término municipal de Fuenlabrada, en la Carretera de Móstoles, hoy calle Móstoles número setenta. La parcela sobre la que está construida ocupa una superficie de tres mil ciento sesenta metros cuadrados, y está destinada a tres naves industriales adosadas. La parcela linda, por el frente, considerando como tal la calle Móstoles, con dicha calle y finca propiedad de Raimundo Frutos; por el fondo, con finca propiedad de Rafael Muñoz; por la derecha, con herederos de Antonio Martín; y por la izquierda, con finca de Raimundo Frutos. Dichas naves tienen unas superficies respectivas sobre rasante de mil ciento cinco metros cuadrados la primera, de quinientos cincuenta metros cuadrados la segunda, y de cuatrocientos cincuenta y cinco con veintiocho metros cuadrados la tercera de ellas. Referencia Catastral: 1408004VK3610N0001SJ.

No se establece ninguna indemnización por las edificaciones demolidas, todas ellas incompatibles con el planeamiento en ejecución.

6. FINCAS APORTADAS.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 7.2 del RD 1.093/1997, se incluye además de la superficie inscrita, las diferencias entre la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad, y las obtenidas mediante el Estudio Topográfico, con indicación expresa respecto a si la superficie de la misma se encuentra totalmente incluida en el APR4 o si, en cambio, su inclusión es parcial y por tanto se procederá a la segregación de las porciones que se encuentren en el exterior del Sector como consecuencia del proyecto de reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación se compone de memoria y planos descriptivos de la delimitación del APR-4 y sus parcelas, con coordenadas georreferenciadas del límite del ámbito y de los linderos de las fincas, en cumplimiento de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	12/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

La identificación de las fincas catastrales y registrales aportadas, así como la superficie incluida en el ámbito reparcelable, conformado por la Unidad de Ejecución, queda resumido en el cuadro incorporado apaisado posterior.

De la lectura del cuadro resulta la aportación de superficie perteneciente a cuatro parcelas catastrales y cuatro registrales, las cuales no están armonizadas.

Las fincas aportadas por los propietarios del ámbito APR-4 de Fuenlabrada, según la información registral y catastral, tienen la siguiente descripción:

1. Finca aportada 1

- Finca Registral nº 37.095 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada.
- Naturaleza de la Finca: Solar.
- Vía pública: Carretera de Móstoles.
- Superficie registral: 6.000 m².
- Linderos: Al Norte con Rafael Muñoz, al Sur con la Carretera de Móstoles a Fuenlabrada, al Este con finca matriz de donde procede, y al Oeste con Félix Martín Escolar.
- Titular: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS por el 100,00% del pleno dominio, por título de aportación social.
- Cargas: sin cargas.
- Catastro: se corresponde con las referencias catastrales 1408002VK3610N0001JJ y 1408001VK3610N0001IJ, con una superficie gráfica catastral total de 4.761 m².
- Su superficie está afectada parcialmente por el Proyecto de Reparcelación, aportándose una superficie 5.065,45 m².

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 1093/1997, la descripción de la **superficie aportada al Proyecto de Reparcelación de Finca Registral nº 37.095 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada** es de 5.065,45 m², la cual se identifica con las parcelas catastrales nº 1408001VK3610N y 1408002VK3610N, parcelas topográficas 14080-01 y 14080-02, con la siguiente descripción:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	13/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

- Naturaleza de la Finca: Solar.
- Superficie registral: 5.065,45 m².
- Linderos: Al Norte con Rafael Muñoz, hoy espacio peatonal, al Sur con el resto de finca matriz correspondiente a la Carretera de Móstoles a Fuenlabrada, al Este con finca matriz de donde procede, y al Oeste con Félix Martín Escolar, hoy calle Oviedo.

Las coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte, son las siguientes:

SUP. APORTADA FINCA REGISTRAL 37.095		
1	431239,718	4460598,926
2	431241,135	4460603,657
3	431243,468	4460610,063
4	431248,458	4460623,399
5	431255,964	4460643,899
6	431259,526	4460653,142
7	431262,491	4460660,856
8	431265,168	4460668,365
9	431266,514	4460672,907
10	431269,16	4460671,611
11	431278,204	4460667,764
12	431288,166	4460663,516
13	431295,892	4460660,086
14	431299,768	4460658,549
15	431300,878	4460661,193
16	431310,685	4460656,747
17	431321,991	4460651,548
18	431328,565	4460648,808
19	431333,627	4460646,445
20	431303,067	4460576,478
21	431297,686	4460576,831
22	431297,441	4460576,932
23	431296,307	4460577,402
24	431270,459	4460587,194
25	431270,005	4460586,634
26	431269,548	4460586,279
27	431258,083	4460590,951
28	431244,763	4460596,875

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	14/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

- Titular: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS por el 100,00% del pleno dominio, por título de aportación social.
- Cargas: sin cargas.
- Catastro: se corresponde con las referencias catastrales 1408001VK3610N y 1408002VK3610N.

El resto de la finca matriz nº 37.095 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada que queda después de la segregación de la superficie aportada a la equidistribución tiene una superficie de 934,55 m²

- Finca Registral nº 37.095 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada, resto de finca matriz.
- Naturaleza de la Finca: parcela de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Fuenlabrada, adscrita a uso público de viario y correspondiente a porción de calle Móstoles.
- Superficie registral: 934,55 m².
- Linderos: Al Norte con finca que se segrega, al Sur con la Carretera de Móstoles a Fuenlabrada, al Este con finca matriz de donde procede, hoy calle Móstoles, y al Oeste con Félix Martín Escolar, hoy calle Oviedo.

Las coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte, son las siguientes:

RESTO MATRIZ FINCA REGISTRAL 37.095		
1	431239,718	4460598,926
20	431303,067	4460576,478
21	431297,686	4460576,831
22	431297,441	4460576,932
23	431296,307	4460577,402
24	431270,459	4460587,194
25	431270,005	4460586,634
26	431269,548	4460586,279
27	431258,083	4460590,951
28	431244,763	4460596,875
54	431299,112	4460567,423
55	431236,826	4460591,517

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	15/53	

*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

- Titular: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS por el 100,00% del pleno dominio, por título de aportación social.
- Cargas: sin cargas.

2. Finca aportada 2.

- Finca Registral nº 12.163 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada.
- Naturaleza de la finca: Parcela.
- Vía Pública: Calle Móstoles nº 74.
- Superficie registral: 2.024 m².
- Linderos: Al frente con Rafael Muñoz, Derecha o Sur con Carretera de Móstoles a Fuenlabrada, Izquierda con la finca registral 24.685, y al Fondo con finca registral 32.093.
- Titular: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS por el 100,00% del pleno dominio, por título de aportación social.
- Cargas: sin cargas.
- Catastro: se corresponde parcialmente con la referencia catastral 1408003VK3610N0001EJ, con una superficie de 2.202 m².
- Su superficie está afectada parcialmente por el Proyecto de Reparcelación, aportándose una superficie de 1.631,515 m².

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 1093/1997, la descripción de la **superficie aportada al Proyecto de Reparcelación de Finca Registral nº 12.163 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada** es de 1.711,52 m², se identifica con parte de la parcela catastral nº 1408003VK3610N0001EJ, parcela topográfica 14080-03, con la siguiente descripción:

- Naturaleza de la Finca: Solar.
- Superficie registral: 1.711,52 m².
- Linderos: Al Norte con Rafael Muñoz, hoy espacio peatonal, al Sur con el resto de finca matriz correspondiente a la Carretera de Móstoles a Fuenlabrada, al Este con las fincas registrales 24.685 y 6.491, y al Oeste con la finca registral 37.095.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	16/53	

*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

Las coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte; vértices del sistema de referencia ETRS89 son las siguientes:

SUP. APORTADA FINCA REGISTRAL 12.163		
19	431333,627	4460646,445
20	431303,067	4460576,478
29	431338,194	4460644,314
30	431340,029	4460643,513
31	431349,632	4460639,723
32	431354,039	4460637,942
33	431355,217	4460637,007
34	431339,597	4460601,185
35	431325,029	4460567,777
36	431313,683	4460572,713
37	431309,215	4460574,638
38	431303,92	4460577,09

- Titular: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS por el 100,00% del pleno dominio, por título de aportación social.
- Cargas: sin cargas.
- Catastro: se corresponde parcialmente con la referencia catastral 1408003VK3610N0001EJ.

El resto de la finca matriz nº 12.163 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada que queda después de la segregación de la superficie aportada a la equidistribución tiene una superficie de 312,48 m²

- Finca Registral nº 12.163 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada, resto de finca matriz.
- Naturaleza de la Finca: parcela de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Fuenlabrada, adscrita a uso público de viario y correspondiente a porción de calle Móstoles.
- Superficie registral: 312,48 m².
- Linderos: Al Norte con finca que se segrega, Sur con Carretera de Móstoles a Fuenlabrada, Izquierda con la finca registral 24.685, hoy calle Móstoles y a la derecha con la calle Móstoles.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	17/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

Las coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte, son las siguientes:

RESTO MATRIZ FINCA REGISTRAL 12.163		
20	431303,067	4460576,478
35	431325,029	4460567,777
36	431313,683	4460572,713
37	431309,215	4460574,638
38	431303,92	4460577,09
53	431321,156	4460558,895
54	431299,112	4460567,423

- Titular: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS por el 100,00% del pleno dominio, por título de aportación social.
- Cargas: sin cargas.

3. Finca aportada 3.

- Finca Registral nº 24.685 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada.
- Naturaleza de la finca: Parcela.
- Vía Pública: Calle Móstoles nº 74.
- Superficie registral: 800 m².
- Linderos: Al frente o Sur con Carretera de Móstoles a Fuenlabrada, Derecha o Este con edificación existente sobre finca segregada, registral 6.490, hoy naves de Hiper móvil; Izquierda u Oeste con finca registral 12.163, y al Fondo o Norte con finca segregada registral 6.490, hoy naves de Hiper móvil.
- Titular: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS por el 100,00% del pleno dominio, por título de aportación social.
Cargas: sin cargas.
- Catastro: se corresponde con la referencia catastral parcialmente con la referencia catastral 1408003VK3610N0001EJ, con una superficie de 2.202 m².
- Su superficie está afectada parcialmente por el Proyecto de Reparcelación, aportándose una superficie de 563,93 m².

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 1093/1997, la descripción de la **superficie aportada al Proyecto de Reparcelación de Finca Registral nº 24.685 del Registro de**

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	18/53	

*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada es de 563,93 m², la cual se identifica con parte de la parcela catastral nº 1408003VK3610N0001EJ, parcela topográfica 14080-03, con la siguiente descripción:

- Naturaleza de la finca: Parcela.
- Vía Pública: Calle Móstoles nº 74.
- Superficie registral: 563,93 m².
- Linderos: Al frente o Sur con finca matriz de la que se segrega, Derecha o Este con edificación existente sobre finca segregada, registral 6.491, hoy naves de Hiper móvil; Izquierda u Oeste con finca registral 12.163, y al Fondo o Norte con finca segregada registral 6.491, hoy naves de Hiper móvil.

Las coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte, son las siguientes:

SUP. APORTADA FINCA REGISTRAL		
24.685		
34	431339,597	4460601,185
35	431325,029	4460567,777
39	431355,594	4460594,21
40	431341,09	4460560,838

- Titular: **ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS** por el 100,00% del pleno dominio, por título de por título de aportación social.
- Cargas: sin cargas.
- Catastro: se corresponde parcialmente con la referencia catastral 1408003VK3610N0001EJ.

El **resto de la finca matriz nº 24.685 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada** que queda después de la segregación de la superficie aportada a la equidistribución tiene una superficie de 236,07 m².

- Finca Registral nº 24.685 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada, resto de finca matriz.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	19/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

- Naturaleza de la finca: parcela de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Fuenlabrada, adscrita a uso público de viario y correspondiente a porción de calle Móstoles.
- Superficie registral: 236,07 m².
- Linderos: Al frente o Sur con Carretera de Móstoles a Fuenlabrada, Derecha o Este con edificación existente sobre finca segregada, registral 6.491, hoy calle Móstoles; Izquierda u Oeste con finca registral 12.163, hoy calle Móstoles, y al Fondo o Norte con finca segregada de esta matriz.

Las coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte, son las siguientes:

RESTO MATRIZ FINCA REGISTRAL 24.685		
35	431325,029	4460567,777
40	431341,09	4460560,838
52	431337,499	4460552,573
53	431321,156	4460558,895

- Titular: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS por el 100,00% del pleno dominio, por título de aportación social.
- Cargas: sin cargas.
- Catastro: se corresponde parcialmente con la referencia catastral 1408003VK3610N0001EJ.

4. Finca aportada 4

- Finca Registral nº 6.491 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada.
- Naturaleza de la finca: Edificio Industrial. Actualmente demolido.
- Vía Pública: Calle Móstoles nº 70.
- Superficie registral: 3.160 m², según reciente medición tiene una superficie de 3.407,79 m².
- Superficie construida: 2.110,28 m². 3 edificaciones. Actualmente demolidas, según consta en el Proyecto de Reparcelación.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	20/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

- Linderos: Frente, con calle Móstoles y finca propiedad de Raimundo Frutos; Derecha, con herederos de Antonio Martín; Izquierda, con propiedad de Raimundo Frutos; Fondo, con propiedad de Rafael Muñoz.
- Titular a nombre de HIPERMOVIL, S.A. por el 100,00% del pleno dominio, por título de aportación agrupación, al tomo 1.092, libro 43 folio 107, y Obra Nueva al tomo 1.092, libro 43 y folio 109.
- Cargas: Sin cargas.
- Catastro: se corresponde con la referencia catastral 408004VK3610N0001SJ, con una superficie gráfica de 3.536 m², y una superficie construida de 4.137 m².
- Su superficie está afectada totalmente por el Proyecto de Reparcelación, aportándose una superficie de 3.407,79 m².

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 1093/1997, la descripción de la **superficie aportada al Proyecto de Reparcelación de Finca Registral nº 6.491 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada** es 3.407,79 m², la cual se identifica con la parcela catastral nº 1408004VK3610N0001SJ, parcela topográfica 14080-04.

Las coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte, son las siguientes:

FINCA REGISTRAL 6.491		
33	431355,217	4460637,007
34	431339,597	4460601,185
39	431355,594	4460594,21
40	431341,09	4460560,838
41	431357,898	4460634,877
42	431364,829	4460629,82
43	431379,711	4460623,545
44	431387,729	4460620,063
45	431386,645	4460610,439
46	431384,459	4460590,055
47	431383,821	4460584,153
48	431381,639	4460563,024
49	431380,288	4460550,16
50	431372,995	4460546,936
51	431373,991	4460538,456
52	431337,499	4460552,573

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	21/53	

Catastro: se corresponde con la referencia catastral 1408004VK3610N0001SJ.

Del levantamiento topográfico del ámbito, resulta una ligera reducción en la superficie real del APR-4. Se muestra la descripción gráfica real de las fincas aportadas en el plano aportado junto al estudio topográfico del ámbito y sus parcelas, **DOCUMENTO 1**.

Se tendrán en cuenta para el cálculo de la edificabilidad del ámbito, y el porcentaje de participación en el mismo, las superficies aportadas reales calculadas por el estudio topográfico.

Las características de las parcelas aportadas del levantamiento topográfico son las siguientes:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	22/53



Cuadro de parcelas aportadas: Diferencia entre Superficie Registral y Superficie Real Topográfica

FINCA	REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL [m2]	SUP. TOPOGRÁFICA DE CATASTRALES	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL [m2]	SUP. REGISTRAL APORTADA [m2]	RESTO DE MATRIZ [m2]	TITULAR
1	1408001VK3610N	2.559	2.712,51	37.095	6.000,00	5.065,45	934,55	ARQURA
2	1408002VK3610N	2.202	2.352,94					ARQURA
3	1408003VK3610N	2.202	2.275,45	12.163 y 24.685	2.024,00 + 800,00	1.711,52 + 563,93	312,48 + 236,07	ARQURA
4	1408004VK3610N	3.536	3.407,79	6.491	3.160,00	3.407,79	-	Hiperiónvil, S.A.
TOTAL		10.499	10.748,69		11.984,00	10.748,69	1.483,10	

SUPERFICIES REALES (TOPOGRÁFICAS) APORTADAS POR LOS PROPIETARIOS DEL APR-4

Titular	Superficie Aportada	Porcentaje de Propiedad aportada
ARQURA	7.340,90 m2	68,30 %
HIPERMÓVIL S.A.	3.407,79 m2	31,70 %
Total	10.748,69 m2	100,00 %

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	23/53



La Junta de Compensación solicitó del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada la anotación marginal del inicio de las actuaciones de compensación que quedó inscrita en todas las fincas aportadas el 18 de marzo de 2020, mediante certificación registral expedida a instancia de la presidenta de la Junta de Compensación de 10 de marzo de 2020, a los efectos previstos en el artículo 5 del RD 1.093/1997.

Se aportan las certificaciones de dominio y cargas expedidas por el Sr. Registrador de la Propiedad el 16 de diciembre de 2021, que acreditan a todos los efectos legales el contenido del Registro en la fecha de su expedición, como **DOCUMENTO 5**.

7. CÁLCULOS DEL APROVECHAMIENTO.

7.1. Monetización del aprovechamiento de cesión municipal.

Toda vez que el aprovechamiento del ámbito, según la ligera corrección de superficies reales de la Unidad de Ejecución y edificables realizada respecto de las del Plan Parcial que se indica más adelante, se cifra en 16.131,64 UAs, la cesión del 10% del aprovechamiento asignado al ámbito, es de 1.613,16 UAs de acuerdo con el artículo 18.2.c) LSM,

Los terrenos donde se materialice la cesión deberán tener las dimensiones y condiciones de ordenación que resulten adecuadas, de acuerdo con el artículo 96.2 LSM.

Por otro lado, en el ámbito reparcelable hay dos propietarios que aportan fincas originarias y dos parcelas lucrativas resultantes delimitadas, entre las cuales se distribuye la edificabilidad. El artículo 13 de las ordenanzas del Plan Parcial establece que las parcelas delimitadas se consideran indivisibles.

Por las razones descritas en el párrafo anterior el epígrafe 9.3. de la memoria del Plan Parcial considera aconsejable solicitar, en aplicación del artículo 96.3 LSM, la monetización de la cesión de aprovechamiento.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	24/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 “La Serna”
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

El aprovechamiento patrimonializable que corresponde a las distintas parcelas es del 100 %, toda vez se ha procedido a sustituir la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito al Ayuntamiento de Fuenlabrada por su equivalente económico en los términos del artículo 96.3 LSM.

El epígrafe 9.3 del PPRI recogía la posibilidad de la monetización del 10% de aprovechamiento de cesión debido a la dificultad de asignar una parcela al Ayuntamiento de Fuenlabrada donde se pueda materializar:

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

Además, el procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación garantiza la intervención de los interesados, la publicidad, la presentación de alegaciones y eventuales recursos contra el Proyecto de Reparcelación, incluyendo la monetización de la cesión del aprovechamiento municipal que contiene.

Así resulta de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, también del artículo 88 LSM y de los artículos 101 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, de aplicación supletoria.

De tal forma que la Base 17.2 de la Junta de Compensación exige el trámite adicional de audiencia a interesados previo a la aprobación del Proyecto por la Junta de Compensación. El procedimiento previsto en la normativa de aprobación, requiere la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Asamblea de la Junta de Compensación, que es recurrible en alzada ante el Ayuntamiento, sometimiento de información pública una vez que la tramitación está en sede municipal, con posterior aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento, el cual se publicará y será recurrible tanto en vía administrativa como contencioso-administrativa.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	25/53



Previa solicitud de la monetización de la cesión de edificabilidad realizada por la Junta de Compensación, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Fuenlabrada emitieron informe de valoración en fecha 22 de septiembre de 2021, cuyo contenido se detalla más adelante y se acompaña como **DOCUMENTO 2**.

El informe municipal valora la edificabilidad de cesión en un importe total de UN MILLÓN CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIEZ EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (1.047.510,04 euros).

El ingreso de este importe se debe realizar por los propietarios a la Junta de Compensación, en proporción a su cuota de participación, antes de la aprobación el Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Fuenlabrada, con acreditación de dicho ingreso como requisito para la aprobación municipal.

El abono del importe de la monetización al Ayuntamiento se realizará por la Junta de Compensación dentro de los ocho días posteriores a la fecha de aprobación del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento o, si fuese posterior, desde la fecha de notificación por el Ayuntamiento de la carta de pago o documento equivalente que permita el pago de esta cantidad. La eficacia del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto se supeditará al pago de dicho importe al Ayuntamiento.

7.2. Aprovechamiento asignado por superficie aportada.

El PPRI del APR-4 fijó un coeficiente de edificabilidad para el ámbito de 1,4 m²/m². De este valor, junto a la superficie fijada por el PPRI para el ámbito, resultaba una edificabilidad de 15.097,60 m² y un aprovechamiento de 16.184,62 UAs.

Esta superficie edificable se ve alterada por la superficie real del ámbito, según el Estudio Topográfico realizado por TOPOCAD S.L.P. en diciembre de 2020 para la Junta de Compensación del APR-4, siendo su superficie real topográfica de **10.748,69 m²**.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	26/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Por ello, al aplicar el índice de edificabilidad de 1,4 m²/m² establecido en el PPRI del APR-4 "La Serna" a la superficie real del ámbito, resulta una edificabilidad total de **15.048,17 m²**, y un aprovechamiento de 16.131,64 UAs, repartidas entre las dos ordenanzas del ámbito del siguiente modo:

Ordenanza	Uso	Sup. edificable (m ²)	Coef. Ponderación	Unidades de Aprovechamiento (UAs)
1	Residencial	10.659,70	1	10.659,70
2	Residencial	3.034,13	1	3.034,13
	Comercial	1.354,34	1,8	2.437,81
Total		15.048,17		16.131,64

Al aplicar el índice de edificabilidad establecido en el PPRI a las superficies reales aportadas por los propietarios del ámbito, resultan las siguientes superficies edificables asignadas:

Nº Finca Aportada	Finca Registral	Ref. Catastral	Superficie real aportada (m ²)	Edificabilidad asignada (m ²)	Titular registral
1	37.095	1408001VK3610N0001IJ 1408002VK3610N0001JJ	5.065,45	7.091,63	ARQURA
2	12.163	Porción 1408003VK3610N0001EJ	2.275,45	3.185,63	ARQURA
3	24.685	Porción 1408003VK3610N0001EJ			ARQURA
4	6.491	1408004VK3610N0001SJ	3.407,79	4.770,91	Hipermóvil, S.A.
TOTAL			10.748,69	15.048,17	

De la superficie ponderada anteriormente, corresponde a los propietarios y sus parcelas, los siguientes metros de superficie edificable ponderada:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	27/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Nº Finca Aportada	Superficie real aportada (m2)	Edificabilidad Asignada (m2)	Aprovechamiento (UAs)	Titular
1	5.065,45	7.091,63	7.602,23	ARQURA
2	2.275,45	3.185,63	3.415,00	ARQURA
3				ARQURA
4	3.407,79	4.770,91	5.114,41	Hipermóvil, S.A.
TOTAL	10.748,69	15.048,17	16.131,63	

De los valores anteriores resultan las superficies edificables y aprovechamiento que corresponden a cada propietario, considerando la monetización del 10% de aprovechamiento de cesión:

Titular	Superficie Aportada (m2)	Edificabilidad	Aprovechamiento (UAs) correspondiente por superficie aportada
ARQURA	7.340,90	10.277,26	11.017,22
Hipermóvil, S.A.	3.407,79	4.770,91	5.114,41
Total	10.748,69	15.048,17	16.131,63

7.3. Cuotas de participación en la equidistribución de beneficios y cargas.

El derecho de cada propietario es proporcional al coeficiente de propiedad que ostentan sobre la totalidad de la superficie del ámbito que genera aprovechamiento. La cuota de cada propietario indica la participación en la distribución de los beneficios y las cargas.

La cuota de participación de cada miembro de la Junta de Compensación se ha calculado de acuerdo con el artículo 12 de los estatutos, considerando la superficie real de las fincas aportadas según el Estudio Topográfico.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	28/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

De las superficies aportadas y cuota de participación de cada propietario, es la siguiente:

Titular	Superficie Aportada	Porcentaje de Propiedad	Cuota de Participación
ARQURA	7.340,90 m2	68,30 %	68,30 %
HIPERMÓVIL S.A.	3.407,79 m2	31,70 %	31,70 %
Total	10.748,69 m2	100,00 %	100,00 %

8. ADJUDICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y FINCAS RESULTANTES.

8.1. Criterios de adjudicación.

En el ámbito existen dos zonas de ordenanza para usos privados: la ordenanza 1 que permite únicamente el uso residencial y la ordenanza 2 que junto con el residencial permite el uso comercial en planta baja.

Se han aplicado los siguientes criterios de adjudicación:

1. Evitar proindivisos: al renunciar cada propietario a la adjudicación de unidades de aprovechamiento en todos los usos, se permite evitar proindivisos sobre las parcelas resultantes.
2. Criterio de proximidad de las fincas aportadas: se ha procurado adjudicar las parcelas resultantes cerca de las parcelas aportadas en origen.

La edificabilidad computable asignada a los propietarios distingue entre los usos permitidos, aplicando los coeficientes de ponderación del PPRI, para obtener la edificabilidad por cada uso asignado.

Las parcelas resultantes son las siguientes:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Página	29/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Parcela	Ordenanza	Edificabilidad	Superficie	Titular
R1	Residencial 1	10.659,70 m2 Uso Residencial	4.745,06 m2	ARQURA
R2	Residencial 2	3.034,13 m2 Uso Residencial 1.354,34 m2 Uso Comercial	1.473,63 m2	Hipermóvil, S.A.
RL-ZV 1		0,00 m2 Espacios libres públicos arbolados	3.854,33 m2	Ayuntamiento de Fuenlabrada
RL-VP 1		Viarío Peatonal	675,67 m2	Ayuntamiento de Fuenlabrada
Total			10.748,69 m2	

8.2. Adjudicación al Ayuntamiento de Fuenlabrada de parcelas con uso de dotación pública.

Las cesiones de suelo obligatorias a realizar por la Junta de Compensación al Ayuntamiento de Fuenlabrada con destino a redes públicas locales, en aplicación del artículo 18.2.b) y 36.6 LSM, se fijan en el PPRI, resultando las siguientes parcelas adjudicadas al Ayuntamiento de Fuenlabrada:

Parcela	Uso	Superficie
RL-ZV 1	Espacios libres públicos arbolados	3.854,33 m2
RL-VP 1	Viarío Peatonal	675,67 m2
TOTAL		4.530,00 m2

8.3. Adjudicación de parcelas lucrativas resultantes a los propietarios.

Tras detraer la superficie de cesiones de suelo para redes locales al Ayuntamiento de Fuenlabrada, y la distribución de la edificabilidad de los distintos usos permitidos en el ámbito, resultan las siguientes parcelas resultantes:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	30/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Parcela	Ordenanza	Edificabilidad	Sup. parcela lucrativa	Titular
R1	Residencial 1	10.659,70 m2 Uso Residencial	4.745,06 m2	ARQURA
R2	Residencial 2	3.034,13 m2 Uso Residencial 1.354,34 m2 Uso Comercial	1.473,63 m2	Hipermóvil, S.A.
Total		15.048,17 m2/m2	6.218,69 m2	

Parcela	Aprovechamiento correspondiente por superficie aportada	Aprovechamiento adjudicado	Exceso o defecto de adjudicación	Titular
R1	11.017,22 UAs	10.659,70 UAs	-357,52 UAs	ARQURA
R2	5.114,41 UAs	5.471,94 UAs	+357,52 UAs	Hipermóvil, S.A.
Total	16.131,63 UAs	16.131,64 UAs		

Las parcelas lucrativas R1 y R2 no son segregables, de acuerdo con el artículo 13 del Plan Parcial.

Se adjudica a Hipermóvil, S.A. en parcela resultante un aprovechamiento superior al que le corresponde atendiendo a la superficie de suelo aportada. En concreto hay un exceso de aprovechamiento de 357,52 UAs, que deben ser compensados económicamente a ARQURA.

Para cuantificar económicamente el exceso de aprovechamiento se adopta el mismo valor unitario de la tasación realizada por Ayuntamiento de Fuenlabrada en relación a la monetización del aprovechamiento de cesión.

Las 16.131,64 unidades de aprovechamiento tienen un valor de DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIEN EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (10.475.100,40 €). De lo que resulta un valor unitario de la Unidad de Aprovechamiento de SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (649,35 €).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	31/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

El valor unitario de la Unidad de Aprovechamiento de SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (649,35 €) se corresponde con el de cesión al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización.

El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento es libre de gastos de urbanización y así se ha valorado para su monetización, como suelo urbanizado sin gastos de urbanización.

El valor del exceso de aprovechamiento de las UAs adjudicadas a Hiper móvil es el siguiente:

Exceso de aprovechamiento (Uas)	Valor unitario UA	Valor exceso aprovechamiento 357,52 Uas
357,52	649,35 €	232.155,61 €

En suma, Hiper móvil, S.A. debe abonar a ARQURA, un importe de DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (232.155,61 €) por concepto de la adjudicación del exceso de aprovechamiento de 357,52 UAs.

El importe correspondiente al exceso de aprovechamiento, deberá ingresarse por adjudicatario de la parcela resultante donde se materializa antes de la fecha de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

8.4. Fichas de parcelas resultantes.

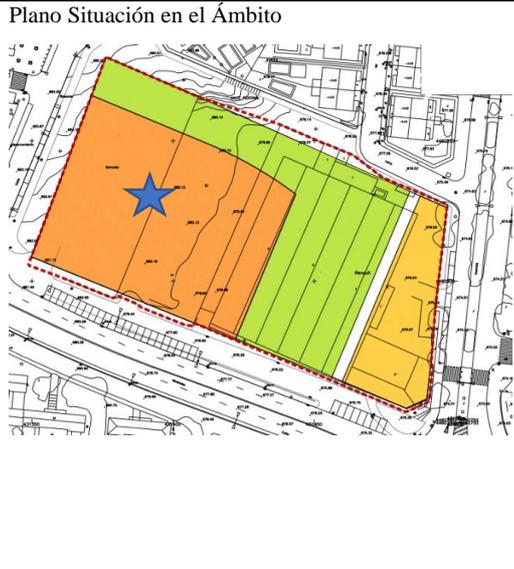
En cumplimiento del artículo 7.4 del RD 1093/1997, se incluye en la descripción de cada parcela resultante su correspondencia con la superficie aportada al Proyecto y el traslado de las cargas de las fincas de origen. Además, se incluye su cuota al Saldo de Liquidación Definitiva y el importe al que queda afecta conforme al saldo de Liquidación Provisional de carga de urbanización.

A continuación, se adjuntan las fichas de las parcelas resultantes:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Página	32/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

	PARCELA RESULTANTE R1	
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: PPRI APR-4 "LA SERNA" ORDENANZA 1. RESIDENCIAL	
	USOS	
	Característico: Vivienda Colectiva	
	Compatible: Garaje-Aparcamiento	
	Ocupación Máxima S/R: 40 %	
	Ocupación Máxima B/R: 100 % Área Movimiento	
	Edificabilidad Máxima: 10.659,70 m ²	
	Altura Máxima de cornisa: 23 metros	
	Plantas: Baja + 6	
Retranqueos Máximos: 3 metros a Calles Móstoles y Oviedo.		
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL APR-4 "LA SERNA" DEL PGOU DE FUENLABRADA		
PARCELA RESULTANTE: R1		
Superficie: 4.745,06 m ² .		DICIEMBRE 2021
Edificabilidad: 10.659,70 m ² .		

PARCELA RESULTANTE: R1

1. Adjudicatario: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS en un 100% del pleno dominio.

2. Naturaleza: Urbana.

3. Descripción:

Parcela identificada como R1 en el Plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna" de Fuenlabrada.

La finca tiene forma cuadrada con ligera curva decreciente en su extremo nororiental.

Linderos: Al Norte, con parcela resultante RL-ZV 1 en una distancia de 80,2 metros; al Este, con parcela resultante RL-ZV 1 en una distancia de 55,56 metros; al Sur con Calle Móstoles en una distancia de 78 metros; y al Oeste con la Calle Oviedo en una distancia de 61,05 metros.

Coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	33/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

ZONA ORDENANZA 1		
66	431261,585	4460659,057
67	431303,859	4460640,964
68	431306,11	4460639,9
69	431308,336	4460638,791
70	431310,538	4460637,633
71	431312,74	4460636,494
72	431314,924	4460635,305
73	431317,084	4460634,083
74	431319,218	4460632,823
75	431321,337	4460631,547
76	431323,398	4460630,213
77	431325,496	4460628,815
78	431327,567	4460627,465
79	431329,57	4460626,011
80	431331,564	4460624,557
81	431333,635	4460622,992
82	431312,177	4460571,742
83	431240,227	4460601,861

ESPACIO LIBRE PRIVADO RI		
66	431261,585	4460659,06
67	431303,859	4460640,96
68	431306,11	4460639,9
69	431308,336	4460638,79
70	431310,538	4460637,63
71	431312,74	4460636,49
72	431314,924	4460635,31
73	431317,084	4460634,08
74	431319,218	4460632,82
75	431321,337	4460631,55
76	431323,398	4460630,21
77	431325,496	4460628,82
78	431327,567	4460627,47
79	431329,57	4460626,01
80	431331,564	4460624,56
81	431333,635	4460622,99
89	431256,137	4460644,47
90	431329,725	4460613,66

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	34/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

El área de movimiento de la parcela está definida con las siguientes coordenadas:

ÁREA MOVIMIENTO RESIDENCIAL R1		
82	431312,177	4460571,74
83	431240,227	4460601,86
89	431256,137	4460644,47
90	431329,725	4460613,66

Superficie: 4.745,06 m².

Edificabilidad: 10.659,70 m².

4. Ordenanza de Aplicación: Zona de Ordenanza 1 Residencial en bloque abierto con espacios libres privados.

5. Uso: Residencial, compatible garaje-aparcamiento.

6. Obligaciones y cargas:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7.9 y 19.1. del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, esta parcela queda afectada con carácter real al pago del saldo de liquidación provisional de la cuenta del Proyecto de Reparcelación con una cuota de participación del 68,30 %, lo que supone una carga de urbanización de SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (731.169,50 €).

7. Correspondencia con finca de origen:

Adjudicatario	Correlación con Finca Aportada			Finca Adjudicada	
	Cuota	Nº Parcela Aportada	Fincas Registrales	% Sobre el ámbito	Parcela Resultante
ARQURA HOMES, F.A.B.	100%	1, 2 y 3	37.095; 12.163 y 24.685	44,14	R1

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	35/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

<p>Plano Situación en el Ámbito</p> 	<p>PARCELA RESULTANTE R2</p>
	<p>ORDENANZA DE APLICACIÓN: PPRI APR-4 "LA SERNA" ORDENANZA 2. RESIDENCIAL.</p> <p>USOS</p> <p>Característico: Vivienda Colectiva</p> <p>Compatibles: Equipamiento privado, Terciario comercial, Servicios terciarios y Garaje-Aparcamiento</p> <p>Ocupación Máxima S/R: 100 %</p> <p>Ocupación Máxima B/R: 100 %</p> <p>Edificabilidad Máxima:</p> <p>3.034,13 m2 uso residencial</p> <p>1.354,34 m2 uso comercial</p> <p>Altura Máxima de cornisa: 20,50 metros</p> <p>Plantas: Baja + 5</p>
<p>PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL APR-4 "LA SERNA" DEL PGOU DE FUENLABRADA</p>	
<p>PARCELA RESULTANTE: R2</p>	
<p>Superficie: 1.473,63 m².</p>	<p>DICIEMBRE 2021</p>
<p>Edificabilidad:</p> <p>3.034,13 m² Uso Residencial</p> <p>1.354,34 m² Uso Comercial</p>	

PARCELA RESULTANTE: R2

- 1. Adjudicatario:** HIPERMÓVIL, S.A., en un 100% del pleno dominio.
- 2. Naturaleza:** Urbana.
- 3. Descripción:**

Parcela identificada como R2 en el Plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna" de Fuenlabrada.

La finca tiene forma cuasi triangular.

Linderos: Al Norte, con Calle Pola de Lena en distancia de 8 metros; al Este con Avenida de Cantabria en distancia de 67,57 metros; al Sureste con Calle Móstoles y Avenida de Cantabria en distancia de 7,70 metros; al Sur con Calle Móstoles en

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Página	36/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

distancia de 24,80 metros; y al Oeste con parcela resultante del Proyecto de Reparcelación del APR-4 destinada a viario peatonal "RL-VP" en distancia de 70,86 metros.

Coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte:

ZONA ORDENANZA 2		
84	431377,56	4460622,27
85	431387,123	4460617,58
86	431380,085	4460550,37
87	431373,043	4460547,26
88	431350,199	4460556,91

El área de movimiento de la parcela se encuentra definido con las siguientes coordenadas:

ÁREA MOVIMIENTO RESIDENCIAL+TERCIARIO R2		
84	431377,56	4460622,27
85	431387,123	4460617,58
86	431380,085	4460550,37
87	431373,043	4460547,26
88	431350,199	4460556,91

Superficie: 1.473,63 m2

Edificabilidad: 3.034,13 m2 de Uso Residencial y 1.354,34 m2 de Uso Comercial.

4. Ordenanza de aplicación: Zona de Ordenanza 2 Residencial en bloque abierto sin espacios libres privados, con planta baja comercial.

5. Uso: Residencial, y como compatibles Equipamiento privado, Terciario comercial, Servicios terciarios y Garaje-Aparcamiento.

6. Obligaciones y cargas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7.9 y 19.1. del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, esta parcela queda afectada con carácter real al pago del saldo de liquidación provisional de la cuenta del Proyecto de Reparcelación con una cuota de participación del

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	37/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

31,70 %, lo que supone una carga de urbanización de TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (339.356,85 €).

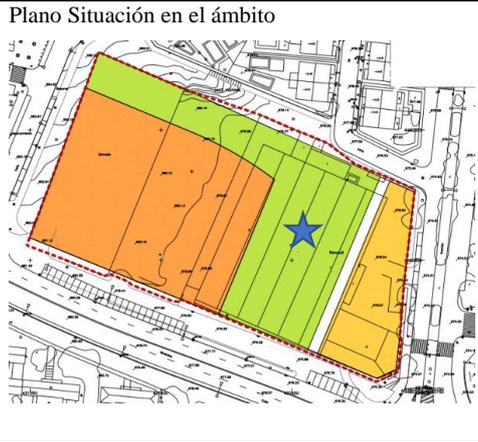
7. Correspondencia con finca de origen:

Adjudicatario	Correlación con Finca Aportada			Finca Adjudicada	
	Cuota	Nº Parcela Aportada	Nº Finca Registral	% Sobre el ámbito	Parcela Resultante
HIPERMÓVIL, S.A.	100%	4	6.491	13,71	R2

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	38/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

	PARCELA RESULTANTE: RL-ZV 1	
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: PPRI APR-4 "LA SERNA" ORDENANZA 3. ESPACIOS LIBRES-ZONAS VERDES.	
	USOS: Espacios libres públicos arbolados	
	Ocupación Máxima S/R: 5 %	
	Edificabilidad Máxima: 0,05 m2/m2	
	Altura Máxima de cornisa: 4 metros Plantas: 1 planta. Retranqueos: 3 metros a todos los linderos.	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL APR-4 "LA SERNA" DEL PGOU DE FUENLABRADA		
PARCELAS RESULTANTES		
PARCELA: RL-ZV 1		
Superficie: 3.854,33 m2	ESCALA 1/1.000	
Edificabilidad: 0,05 m2/m2	DICIEMBRE 2021	

PARCELA RESULTANTE: RL-ZV 1

1. Adjudicatario: Ayuntamiento de Fuenlabrada, en un 100% del pleno dominio.

2. Naturaleza: Urbana,

3. Descripción:

Descripción: Parcela identificada como RL-ZV 1 en el Plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna" de Fuenlabrada.

Linderos: Al Norte, con Calle Pola de Lena en distancia de 118,01 metros; al Este con parcela resultante RL-VP 1 del Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna", en distancia de 71,57 metros; al Sur con Calle Móstoles en distancia de 36,78 metros, y con parcela R1 en distancia de 80,20 metros; y al Oeste con parcela resultante R1 del Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna" en distancia de 55,56 metros, y con Calle Oviedo en distancia de 14,7 metros.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	39/53	

Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Coordenadas georreferenciadas, vértices en el sistema de referencia ETRS89,
coordenadas UTM Huso 30 Norte:

CESIÓN ESPACIO LIBRE USO PÚBLICO		
66	431261,585	4460659,057
67	431303,859	4460640,964
68	431306,11	4460639,9
69	431308,336	4460638,791
70	431310,538	4460637,633
71	431312,74	4460636,494
72	431314,924	4460635,305
73	431317,084	4460634,083
74	431319,218	4460632,823
75	431321,337	4460631,547
76	431323,398	4460630,213
77	431325,496	4460628,815
78	431327,567	4460627,465
79	431329,57	4460626,011
80	431331,564	4460624,557
81	431333,635	4460622,992
82	431312,177	4460571,742
106	431346,498	4460558,481
107	431374,135	4460624,496
118	431266,514	4460672,907

Superficie: 3.854,33m².

Edificabilidad: 0,05 m² = 192,71 m².

4. Ordenanza de aplicación: Zona de Ordenanza 3 Espacios Libres Públicos.

5. Uso: Espacios libres públicos arbolados y usos asociados.

6. Obligaciones y cargas.

Libre de cargas y gravámenes.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	40/53



7. Correspondencia con finca de origen:

Adjudicatario	Correlación con Finca Aportada			Finca Adjudicada	
	Cuota	Nº Parcelas aportadas	Nº Finca Registral	% Sobre el ámbito	Parcela Resultante
Ayuntamiento de Fuenlabrada	100%	1, 2, 3 y 4	37.095; 12.163; 24.685 y 6.491	35,86	RL-ZV 1

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	41/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

<p>Plano Situación en Ámbito</p> 	<p>PARCELA RESULTANTE: RL-VP 1.</p> <p>RED VIARIA PEATONAL: PPRI APR-4 "LA SERNA" USOS</p> <p>Viarío Peatonal</p>
<p>PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL APR-4 "LA SERNA" DEL PGOU DE FUENLABRADA</p>	
<p>PARCELA RESULTANTE: RL-VP 1</p>	
<p>Superficie: 675,67 m²</p>	<p>DICIEMBRE 2021</p>
<p>Edificabilidad: 0,00 m²/m²</p>	

PARCELA RESULTANTE: RL-VP 1

1. Adjudicatario: Ayuntamiento de Fuenlabrada, en un 100% del pleno dominio.

2. Naturaleza: Urbana.

3. Descripción:

Descripción: Parcela identificada como RL-VP 1 en el Plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna" de Fuenlabrada.

Linderos: superficie discontinua en dos tramos con una superficie total de 675,67 m².

Tramo 1 con una superficie de viario público perimetral de 535,30 m² que linda al Norte con calle peatonal y Pola de Lena, al Sur con zona verde pública, Calle Móstoles y parcela resultante R2; Este con parcela resultante R2 y Avenida de Cantabria; y Oeste con zona verde pública.

Tramo 2 con una superficie de viario público perimetral de 140,37 m² que linda al Norte con parcela resultante R1, al Sur con la calle Móstoles; Oeste con la calle Oviedo; y Este con la parcela resultante R1.

<p>CSV (Código de Verificación Segura)</p>	<p>IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY</p>	<p>Fecha</p>	<p>19/07/2022 09:55:54</p>	
<p>Normativa</p>	<p>Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza</p>			
<p>Firmado por</p>	<p>MERCEDES LASTRA VEGA</p>			
<p>Url de verificación</p>	<p>https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY</p>	<p>Página</p>	<p>42/53</p>	

Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

Tiene las siguientes coordenadas georreferenciadas, vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte:

CESIÓN A VIARIO PÚBLICO 1		
91	431273,682	4460669,688
92	431278,204	4460667,764
93	431288,166	4460663,516
94	431295,892	4460660,086
95	431299,768	4460658,549
96	431300,547	4460660,404
97	431358,858	4460634,176
98	431364,829	4460629,82
99	431379,711	4460623,545
100	431387,729	4460620,063
101	431386,645	4460610,439
102	431383,821	4460584,153
103	431381,639	4460563,024
104	431380,288	4460550,16
105	431372,995	4460546,936
106	431346,498	4460558,481
107	431374,135	4460624,496
84	431377,56	4460622,274
85	431387,123	4460617,577
86	431380,085	4460550,37
87	431373,043	4460547,256
88	431350,199	4460556,912

CESIÓN A VIARIO PÚBLICO 2		
108	431300,453	4460576,65
109	431297,686	4460576,831
110	431296,307	4460577,402
111	431270,459	4460587,194
112	431270,005	4460586,634
113	431269,548	4460586,279
114	431258,083	4460590,951
115	431244,763	4460596,875
116	431239,718	4460598,926
117	431240,556	4460601,723

Superficie: 675,67 m².

Edificabilidad: 0,00 m².

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVD3DFY	Página	43/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

4. Ordenanza de aplicación: Zona de Ordenanza 3 Espacios Libres Públicos.

5. Uso: Viario Peatonal.

6. Obligaciones y cargas.

Libre de cargas y gravámenes.

7. Correspondencia con finca de origen:

Adjudicatario	Correlación con Finca Aportada			Finca Adjudicada	
	Cuota	Nº Parcelas aportadas	Nº Finca Registral	% Sobre el ámbito	Parcela Resultante
Ayuntamiento de Fuenlabrada	100%	1, 2, 3 y 4	37.095; 12.163; 24.685 y 6.491	6,29	RL-VP 1

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	44/53	

**9. CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS SUPERFICIES EXTERIORES AL
ÁMBITO REPARCELABLE QUE CONSTAN COMO RESTOS DE LAS FINCAS
APORTADAS.****9.1. Planteamiento.**

Para la redacción del PPRI del APR-4, se realizó medición topográfica que fijó la superficie final del ámbito en **10.784,00 m²**, según recoge la página 17 de la memoria del PPRI.

En relación con esta superficie, la memoria del PPRI incorpora la siguiente motivación de la delimitación del ámbito de ordenación y unidad de ejecución, así como de la edificabilidad total atribuida:

En el año 1982 el Ayuntamiento de Fuenlabrada procedió a la redacción y posterior ejecución del Proyecto de Urbanización y Desdoblamiento de la Carretera de Villaviciosa a Pinto, (Identificada hoy entre otras con la calle Móstoles), lo que implicó la necesidad de ocupación de una serie de terrenos, entre ellos los correspondientes a la parcela propiedad de IBERICA DE MADERAS S.A., con la referencia catastral 165 del polígono 4 del Catastro.

Que la mercantil IBERICA DE MADERAS S.A aceptó la ocupación de parte de los terrenos de su propiedad por parte del Ayuntamiento de Fuenlabrada, terrenos que le fueron requeridos con gran urgencia al quedar afectados al destino previsto en el mencionado Proyecto de desdoblamiento.

Que el Ayuntamiento de Fuenlabrada se comprometía a reconocer sobre la totalidad de la parcela bruta catastral el aprovechamiento urbanístico que en su día determinase el Plan General de Ordenación Urbana.

Cuando se produce la compraventa de la citada parcela, el propietario originario de la misma (D. Luis Rodríguez Durón) declara la veracidad de los hechos citados, asegurando el compromiso, por parte del Ayuntamiento de Fuenlabrada, de reconocer aprovechamiento sobre la totalidad de la parcela original (6.000 m2).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	45/53



En el cómputo del PPRI no se consideró la superficie correspondiente al suelo cedido con anterioridad para la ejecución de las obras de desdoblamiento y urbanización de la Carretera de Villaviciosa a Pinto.

La superficie del resto de las fincas matrices de las aportadas 1, 2 y 3 están fuera del ámbito del Plan Parcial y reparcelable. Esta superficie se encuentra ocupada desde hace décadas por la calzada de viario público titularidad del Ayuntamiento de Fuenlabrada, el cual se ha considerado para la atribución de aprovechamiento urbanístico en el ámbito del Plan Parcial.

9.2. Superficies de cesión exteriores.

Mediante este Proyecto se formaliza la cesión por ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS al Ayuntamiento de Fuenlabrada de las siguientes superficies.

1º. El resto de la finca matriz nº 37.095 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada que queda después de la segregación de la superficie aportada a la equidistribución tiene una superficie de 934,55 m².

- Finca Registral nº 37.095 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada, resto de finca matriz.
- Naturaleza de la Finca: parcela de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Fuenlabrada, adscrita a uso público de viario y correspondiente a porción de calle Móstoles.
- Superficie registral: 934,55 m².
- Linderos: Al Norte con finca que se segrega, al Sur con la Carretera de Móstoles a Fuenlabrada, al Este con finca matriz de donde procede, hoy calle Móstoles, y al Oeste con Félix Martín Escolar, hoy calle Oviedo.
-

Las coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte, son las siguientes:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	46/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

RESTO MATRIZ FINCA REGISTRAL 37.095		
1	431239,718	4460598,926
20	431303,067	4460576,478
21	431297,686	4460576,831
22	431297,441	4460576,932
23	431296,307	4460577,402
24	431270,459	4460587,194
25	431270,005	4460586,634
26	431269,548	4460586,279
27	431258,083	4460590,951
28	431244,763	4460596,875
54	431299,112	4460567,423
55	431236,826	4460591,517

- Titular: Ayuntamiento de Fuenlabrada, por el 100,00% del pleno dominio, por título de cesión.
- Cargas: sin cargas.

2º. El resto de la finca matriz nº 12.163 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada que queda después de la segregación de la superficie aportada a la equidistribución tiene una superficie de 312,48 m².

- Finca Registral nº 12.163 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada, resto de finca matriz.
- Naturaleza de la Finca: parcela de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Fuenlabrada, adscrita a uso público de viario y correspondiente a porción de calle Móstoles.
- Superficie registral: 312,48 m².
- Linderos: Al Norte con finca que se segrega, Sur con Carretera de Móstoles a Fuenlabrada, Izquierda con la finca registral 24.685, hoy calle Móstoles y a la derecha con la calle Móstoles.

Las coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte, son las siguientes:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	47/53	

*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

RESTO MATRIZ FINCA REGISTRAL 12.163		
20	431303,067	4460576,478
35	431325,029	4460567,777
36	431313,683	4460572,713
37	431309,215	4460574,638
38	431303,92	4460577,09
53	431321,156	4460558,895
54	431299,112	4460567,423

- Titular: Ayuntamiento de Fuenlabrada, por el 100,00% del pleno dominio, por título de cesión.
- Cargas: sin cargas.

3°. Resto de la finca matriz nº 24.685 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada que queda después de la segregación de la superficie aportada a la equidistribución tiene una superficie de 236,07 m².

- Finca Registral nº 24.685 del Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada, resto de finca matriz.
- Naturaleza de la finca: Parcela. parcela de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Fuenlabrada, adscrita a uso público de viario y correspondiente a porción de calle Móstoles.
- Superficie registral: 236,07 m².
- Linderos: Al frente o Sur con Carretera de Móstoles a Fuenlabrada, Derecha o Este con edificación existente sobre finca segregada, registral 6.491, hoy calle Móstoles; Izquierda u Oeste con finca registral 12.163, hoy calle Móstoles, y al Fondo o Norte con finca segregada de esta matriz.

Las coordenadas georreferenciadas de sus vértices en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas UTM Huso 30 Norte, son las siguientes:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	48/53	

Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

RESTO MATRIZ FINCA REGISTRAL		
24.685		
35	431325,029	4460567,777
40	431341,09	4460560,838
52	431337,499	4460552,573
53	431321,156	4460558,895

- Titular: Ayuntamiento de Fuenlabrada, por el 100,00% del pleno dominio, por título de cesión.
- Cargas: sin cargas.
- Catastro: se corresponde parcialmente con la referencia catastral 1408003VK3610N0001EJ.

Se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad su inscripción a favor del Ayuntamiento de Fuenlabrada, al tratarse de una operación instrumental necesaria para trasladar al Registro la situación real de los suelos descritos, en cuanto a su uso y titularidad.

10. CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA CARGA DE URBANIZACIÓN.

El saldo de la cuenta de liquidación provisional de las cargas de urbanización derivadas del desarrollo urbanístico del APR-4 "La Serna" asciende a un total de UN MILLÓN SETENTA MIL QUINIENTOS VEINTISEIS EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (1.070.526,35 €), correspondiente a los siguientes epígrafes:

CONCEPTO	IMPORTE (€)
COSTES DE OBRA DE URBANIZACIÓN	894.230,48
PROYECTO Y ESTUDIOS	50.561,87
GASTOS RECURRENTES	97.734,00
ASISTENCIA TÉCNICA EN OBRA	28.000,00
TOTAL	1.070.526,35 €

El importe total se ha calculado de forma provisional incluyendo las partidas desglosadas en los siguientes epígrafes:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	49/53



Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

COSTES DE OBRA DE URBANIZACIÓN	IMPORTE (€)
Urbanización (PEC)	894.230,48
TOTAL	894.230,48

El desglose de las partidas incluidas como gastos de Redacción de Proyectos y Estudios se estima en:

CONCEPTO	IMPORTE (€)
1. PROYECTO Y ESTUDIOS	
Redacción del Plan Parcial	N/A
Redacción del Proyecto de Urbanización	20.213,00
Redacción del Proyecto de Reparcelación	18.000,00
Estudio Geotécnico	1.287,00
Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil por catástrofes	2.000,00
Informe de Valoración de las unidades de aprovechamiento, terrenos a expropiar e indemnizaciones	2.433,37
Estudio topográfico	6.628,50
TOTAL	50.561,87 €

El desglose de partidas incluidas en otros gastos se estima en los siguientes párrafos.

Con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios asumieron los gastos del desarrollo del ámbito (informes sectoriales, gastos de gestión, etc...).

En el siguiente cuadro se incluyen los gastos considerados como recurrentes en cada ejercicio no contemplados en apartados anteriores:

CONCEPTO	Antes de la JC	Después de la JC
	IMPORTE (€)	
Gestión. Secretaría Jurídica y		46.800,00
Notaría constitución J.		1.965,00
Registro de Entidades CAM y		489,01
Registro de la Propiedad		8.500,00
Publicaciones Anuncios	740,12	10.000,00
Ag. Tributaria		29.707,81
Otros (correo y comisiones)		272,18
TOTAL		97.734,00

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	50/53	

Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

ASISTENCIA TÉCNICA EN OBRA	IMPORTE (€)
Estudio topográfico	3.000,00
Dirección Facultativa y Coordinador de Seguridad y Salud	25.000,00
	28.000,00 €

11. AFECCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES A LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO.

Todos los titulares de dominio y derechos reales sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación están obligados al cumplimiento del deber de urbanizar y soportar las cargas dimanantes del desarrollo urbanístico, conforme artículo 19 del RD 1.093/1997.

Con base en el artículo 12 de los Estatutos de la Junta de Compensación, la cuota de participación de cada propietario en los derechos y deberes del desarrollo urbanístico se ha calculado conforme a la superficie real aportada por cada propietario.

Aplicando las cuotas de participación por superficie aportada al Saldo de Liquidación Provisional de la carga de urbanización a las que quedan afectas las parcelas de resultado, suponen unos gastos de urbanización provisionales a asumir por cada propietario según el siguiente cuadro:

Propietario	Cuota de participación	Liquidación Provisional carga urbanización	Cuenta Liquidación Provisional propietario [€]
		IMPORTE TOTAL [€]	
ARQURA	68,30%	1.070.526,35 €	731.169,50 €
Hiper móvil, S.A.	31,70%		339.356,85 €
TOTALES	100,00%	1.070.526,35 €	1.070.526,35 €

Conforme al artículo 130 del RGU y 102 de la LSM, todos los actos comprendidos en la reparcelación que cumplan los requisitos establecidos en dicho reglamento estarán exentos con carácter permanente del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones a los efectos de exacción del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	51/53	

*Proyecto de Reparcelación del APR-4 "La Serna"
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

La liquidación provisional económica de saldos de cada propietario se formalizará una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación por el Ayuntamiento de Fuenlabrada y con carácter previo a la presentación del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad. A tales efectos, la Junta de Compensación girará las derramas que procedan conforme a la Cuenta de Liquidación del Propietario que consta en el presente epígrafe.

Se incluyen los siguientes planos y documentación anexa:

Planos:

- Plano nº 1. Situación.
- Plano nº 2. Emplazamiento y unidad de ejecución.
- Plano nº 3. Fincas aportadas.
- Plano nº 4. Parcelas de Resultado.
- Plano nº 5. Superposición aportadas y resultantes.
- Plano nº 6. Parcela de Resultado 1. R1.
- Plano nº 7. Parcela de Resultado R1. Detalle área de movimiento.
- Plano nº 8. Parcela de Resultado 2. R2.
- Plano nº 9. Parcela de Resultado 3. RL-ZV 1.
- Plano nº 10. Parcela de Resultado 4. RL-VP 1.

Documentación Anexa:

- Documento 1: Estudio topográfico.
- Documento 2: Informe municipal de valoración de la monetización del 10% de aprovechamiento de cesión, de 22 de septiembre de 2021.
- Documento 3.1: Certificado del acta de reunión de la Junta de Compensación de 18 de noviembre de 2021.
- Documento 3.2: Certificado del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Junta de Compensación.
- Documento 4.1: Orden de ejecución para la demolición de las edificaciones.
- Documento 4.2: Certificado de final de obra de demolición.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	52/53



*Proyecto de Reparcelación del APR-4 “La Serna”
del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.*

- Documento 5: Certificaciones registrales de dominio y cargas.
- Documento 6: Consulta descriptiva y gráfica catastral de las fincas.
- Documento 7: Notificación del Proyecto de Reparcelación al acreedor hipotecario.

Junta de Compensación APR-3 “La Serna” del PGOU de Fuenlabrada.

Fuenlabrada, 14 de julio de 2022.

El Equipo Redactor

AV LEGAL
M DOC LEGAL, S.L.U.

50725637B
ALFONSO JOSE
VAZQUEZ (R:
B86965019)

Firmado digitalmente por 50725637B
ALFONSO JOSE VAZQUEZ (R: B86965019)
Fecha: 2022.07.15 14:00:21 +02'00'

Fdo.: Alfonso Vázquez Oteo
Abogado. ICAM 54.027.

ALVARO ISIDRO
RABANO
POVEDA -
25392845

Digitally signed by ALVARO ISIDRO
RABANO POVEDA - 25392845
DN: c=ES, st=Madrid, sn=Madrid,
o=Colegio Oficial de Arquitectos
de Madrid, ou=Colegiado,
cn=ALVARO ISIDRO RABANO
POVEDA - 25392845,
email=15847rabano@coam.es

Fdo.: Álvaro Rábano Poveda
Arquitecto. COAM 15.847.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Fecha	19/07/2022 09:55:54
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MERCEDES LASTRA VEGA		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7DE2IY3FU7KXG74QGVGD3DFY	Página	53/53

