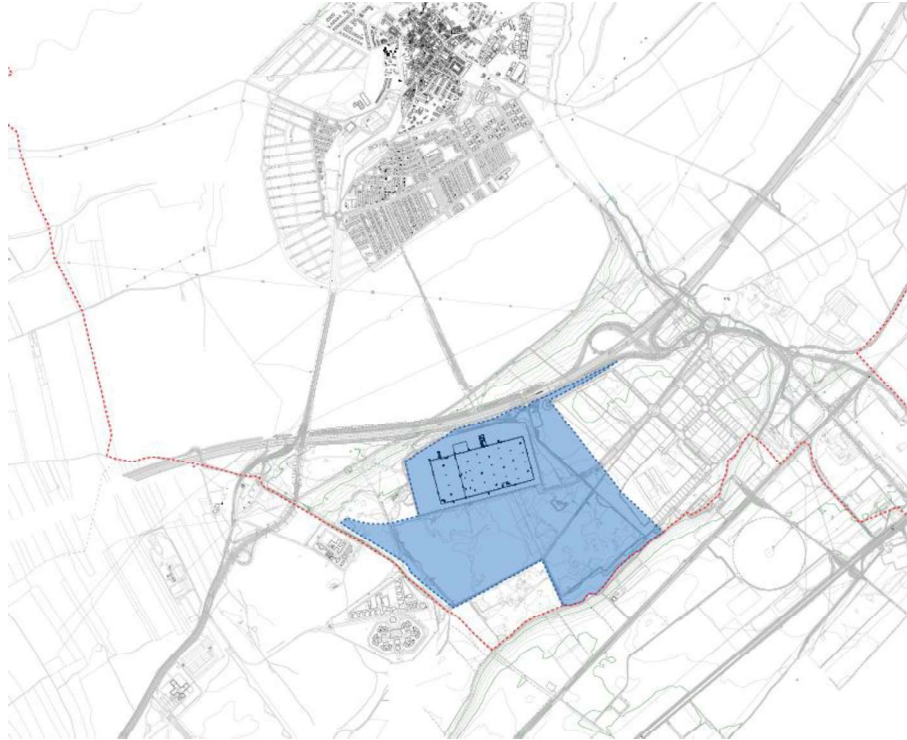


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen



PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR SUS AE1 ESTE



deurza

MAYO 2024

V.2.0

Ejemplar 001

Referencia Deurza 28/2023

www.deurza.es

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024. La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

I.- MEMORIA

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

INDICE

I.- Memoria

1.- ANTECEDENTES 3

2.- MOTIVACIÓN 3

3.- INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR 3

4.- FINCAS: DERECHOS Y PROPIEDAD..... 4

5.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. 4

6.- COORDINACIÓN CARTOGRAFÍA CATASTRAL- REGISTRO 10

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN..... 10

8.- LEGISLACIÓN APLICABLE..... 11

9.- DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.... 12

10.- CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS
RESULTANTES..... 17

11.- CRITERIOS DE VALORACION DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS..... 24

12.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 31

13.- FORMALIDADES..... 35

II.-Descripción de fincas aportadas al proyecto de reparcelación

III.- Descripción de fincas resultantes del proyecto de reparcelación

IV.- Fichas grafiadas fincas resultantes.

V.- Planos.

VI.- Fincas inscritas Registro de la Propiedad

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024. La Secretaria. Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C8244A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

1.- ANTECEDENTES

Mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 24 de septiembre de 2009 tuvo lugar la Aprobación definitiva del Plan General de Meco, que incluía la ordenación pormenorizada de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-A "Residencial" y SUS AE-1 "Actividades Económicas", siendo objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº251, de fecha 22 de octubre de 2009.

La ORDEN 2955/2018, de 20 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de Comunidad de Madrid nº251, de fecha 4 de enero de 2019 aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº3 del Plan General de Ordenación Urbana de Meco que, entre otras consideraciones y determinaciones, incluye la modificación del Sector SUS-AE.1 en los siguientes aspectos:

- Dividir este sector en dos nuevos sectores: SUS-AE.1.ESTE y SUS-AE.1.OESTE.
- Recoger y proteger la zona húmeda estacional generada en su interior.
- Incluir la Ordenación Pormenorizada de los dos nuevos sectores.

En lo que refiere a la instalación de Industria de Diseño Textil, S.A. en el ámbito, se implantó por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en base al artículo 161 (ahora 163) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid; artículo que habilita la edificación y la actividad del proyecto que se considera de interés prescribiendo la adaptación del Planeamiento al proyecto implantado.

Por otra parte, a los efectos de determinar las cargas económicas del sector están en trámite los diferentes planes especiales que afectan al ámbito:

- Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas.
- Plan Especial de Desarrollo y Ejecución del Plan General de Meco.
- Plan Especial de la Zona Húmeda Estacional.

2.- MOTIVACIÓN

Se redacta el presente proyecto de reparcelación por voluntad de Planifica Madrid, Proyectos y Obras, M.P., S.A. propietario de referencia del Sector SUS AE-1 Este del PGOU de Meco, siendo el sistema de gestión urbanística fijado para el ámbito el de gestión por compensación.

3.- INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR

La iniciativa para el desarrollo del presente proyecto de reparcelación la ejerce, como se ha indicado la sociedad de capital público Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P., S.A. como propietario mayoritario del ámbito de referencia y que cuenta con domicilio a estos efectos en Calle Edgar Neville 3, de Madrid.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

Por ello, la propiedad, adjudicó el contrato de redacción del Proyecto de Reparcelación del Sector SUS AE-1 Este a **DEURZA CONSULTING**, con domicilio social en Calle Joaquín Costa nº 8, 3º Derecha. 50001 de Zaragoza y domicilio a estos efectos en Avenida Alfonso XII nº 68 2ª planta de Madrid. El Equipo redactor está formado por D. José Ignacio Sainz Sordo y por Dª Miriam Valdivieso Fraile.

4.- FINCAS: DERECHOS Y PROPIEDAD.

4.1- TITULARES: ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

- **Nombre:** Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.
- **C.I.F:** A79932927
- **Domicilio:** Calle Edgar Neville 3, de Madrid

- **Nombre:** Industria de diseño textil, S.A
- **C.I.F:** A15075062
- **Domicilio:** Avenida Diputación S/N Edificio Inditex – Arteixo (A Coruña)

- **Nombre:** Ayuntamiento de Meco
- **C.I.F:** P2808300D
- **Domicilio:** Plaza de la Villa 1, de Meco (Madrid)

5.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

5.1.- DETERMINACIONES

La Modificación puntual nº 2 del plan general de Meco establece las determinaciones básicas por categorías para el ámbito del sector que se configura como una unidad de ejecución única. Así las determinaciones por categorías son las siguientes,

9- Determinaciones estructurantes de Ordenación
• Eje principal de conexión con el Sector SUS-AE.1.Oeste y los desarrollos industriales del Este, en torno al que se estructura el Sector. • Ubicación de zona de equipamiento general en la zona Oeste del sector y de equipamiento supramunicipal en la zona central. • Zona verde lineal en relación con las terrazas fluviales al Sur donde se ubicará una balsa de laminación de aguas pluviales para la regulación del flujo de vertido a cauce. • Gran parque vinculado a la zona húmeda estacional en la zona Oeste del Sector, que deberá desarrollarse a través de un Plan Especial y un Proyecto Específico de protección ambiental conjuntamente con la parte incluida en el Sector colindante SUS-AE.1.Oeste. • Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la zona de limitación a la edificabilidad de la R-2, establecidas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Se prohíbe la edificación en el interior de la zona de limitación a la edificabilidad, de acuerdo a lo establecido en el art. 33 de la citada Ley.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024. La Secretaria. Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C8244A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024. La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

10- Determinaciones estructurantes de Infraestructura
• Conexión del Sector con el Sector SUS-AE.1.Oeste y la M-121. • Conexión y continuidad con el viario estructural del SAU-13. • Conexión, a través de un paso bajo la radial R-2, con los nuevos desarrollos residenciales del núcleo de Meco. El acondicionamiento de este paso inferior, así como la ejecución de la glorieta que conecta con él, requerirá, antes de su ejecución, de autorización previa por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. • Se desviarán o soterrarán las líneas de Alta Tensión que discurren por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo, localizando, en su caso, los suelos reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2. • Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el EDPG: - Nuevo centro de reparto (CR-1). - Línea MT que une el CR-1 del Sector con la ST - 29,92% del desvío línea D/C ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv (1ª fase) - 68,8% del desvío o soterramiento línea S/C línea 2 ST Meco-Alcalá 132 kv - 68,8% del soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv - 68,8% del retranqueo de tubería 500 mm propiedad de M.A.S - 68,8% de la renovación tramo 800 mm desde SAU-8 por SUS-A, SUS-B - 68,8% de la EBAR para aguas residuales / tubería impulsión/ cámara de rotura - % de las obras de red colectores generales de aguas pluviales que establezca el nuevo Estudio Hidrológico del municipio para la ejecución de las balsas de laminación de aguas pluviales - Depósito 3 regulación de riego aguas recicladas (zona 3) - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.2) - Carril bici urbano integrado en la acera - Contenedores soterrados • La ejecución de servicios públicos que afecten a la autopista R-2 mediante cruzamiento o paralelismo, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y, en caso de paralelismo, deberán ubicarse fuera de los terrenos de Dominio Público. • Las redes de evacuación del Sector no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de la R-2, y las futuras obras de ejecución del Sector no deberá afectar al drenaje actual de la autopista R-2.

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente.
- Se localizarán zonas de laminación al aire libre de las aguas pluviales, que respondan a los criterios de capacidad hídrica incluidas en el Plan General, tratándose dichas áreas de forma complementarias e integrada en el parque lineal o en zonas de espacios libres dentro del Sector.
- Se incluirá un carril-bici por los viarios principales y que determine el EDPG.
- Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras.
- Será de aplicación la regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica vigente en la Comunidad de Madrid.
- En cuanto a la integración y protección de la zona húmeda estacional, definida como Red General de Zonas Verdes, al objeto de realizar una definición más detallada de las medidas correctoras que deberán implantarse, se remitirá el desarrollo y definición de las mismas, en los Sectores SUS-AE.1.ESTE y SUS-AE.1.OESTE, a un Plan Especial conjunto que defina el proyecto de acondicionamiento ambiental a realizar y su plan de vigilancia. Este Plan Especial para el desarrollo del parque vinculado a la zona húmeda estacional y para el desarrollo de un proyecto de integración y conservación de esta zona húmeda se redactará con las siguientes premisas:
 - Diseñar un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la zona húmeda actual, respetando al máximo o mejorando sus características hídricas, florísticas y faunísticas.
 - Elaborar un esquema urbanístico y topográfico que permita la salvaguarda de las características geomorfológicas del espacio, evitando la homogeneización del mismo y favoreciendo el establecimiento de diferentes nichos ecológicos, de tal manera que haya zonas con varias profundidades, se favorezca la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua. Es decir, diseñar un espacio complejo que ofrezca los requerimientos ambientales que necesitan las especies que utilizan la zona. Se debe evitar, especialmente, el diseño de una charca profunda y homogénea que no ofrezca los requerimientos ambientales necesarios para las actuales especies que habitan y crían en el humedal.
 - Garantizar que el aporte de aguas pluviales, o de otro tipo, provenientes del diseño de los sectores garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales. Para ello se elaborará un estudio hidrológico completo de los sectores que permita establecer un modelo acorde con las premisas ambientales del espacio.
 - Se realizará un estudio hidrológico específico para la alimentación de la zona húmeda, donde se analicen los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, por lo que se dimensionarán los colectores de aguas pluviales que alimentarán a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia.

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- En cuanto a la calidad del agua que llegue a la zona húmeda, se justificará que sea procedente de aguas pluviales, evitando la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución. Se propone la recogida de aguas pluviales hasta una primera balsa de decantación, que podría situarse entre el espacio del nuevo vial y el equipamiento general propuesto.
- Complementariamente, se generarán zonas de morfología variada y profundidades diversas, constituyendo un reservorio, con una lámina permanente de agua y que podrá situarse en la zona verde del Sector SUS-AE.1.Oeste y al norte de la propia zona húmeda con la que tendría continuidad. Se constituirán tres tipos de espacios, un área emergida remodelada, una zona palustre y la propia zona húmeda.
- Diseñar un proyecto que permita que esta zona cumpla las funciones de conservación de la biodiversidad y a su vez sirva de espacio referente para el desarrollo de proyectos de naturaleza ambiental, sobre todos los ligados a la educación ambiental.
- Diseñar un esquema de los espacios limítrofes que sea acorde con la singularidad del espacio central, favoreciendo la existencia de un colchón de protección visual, a través del diseño y mantenimiento de motas arboladas.
- Establecer un diseño donde se mantenga la protección visual a través de motas u otros sistemas, y donde se garantice un uso acorde con las características ambientales del espacio, disminuyendo al máximo las zonas de aceras e instalaciones en las zonas más cercanas al espacio.

Para ello, el vial al Norte de la zona húmeda deberá incorporar un talud en la franja coincidente con la zona húmeda, al objeto de proteger visualmente la zona húmeda.
- Diseñar un proyecto de iluminación que permita la compatibilidad con el sistema ambiental de la zona húmeda, evitando el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal.

Con carácter general, para la protección del medio nocturno se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

- Elaborar un plan de vigilancia ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos y perturbaciones sobre las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras durante las fases de obra tanto en la propia zona como en las parcelas limítrofes.
 - Evitar las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona, especialmente evitando y prohibiendo la caza.
 - Diseñar un esquema de restauración vegetal y de ajardinamiento que favorezca el mantenimiento de las especies más interesantes del área, que sea compatible y que colabore en mejorar la situación ambiental del espacio, empleando especies propias de estas zonas, autóctonas, con bajo mantenimiento y adaptadas a este tipo de espacios.
- Las especies elegidas para la plantación serán autóctonas con especies resistentes a la sequía y a las condiciones climatológicas cambiantes. Se deberán integrar en el paisaje.

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Elaborar un plan de mantenimiento de la zona que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio, que además sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras, y que compagine la sostenibilidad ambiental como la económica.
 - Se definirán usos orientados a la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna y de la calidad de las aguas.
 - En cuanto a los residuos, se limpiará el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.
- Instalación de superficies drenantes.
 - Control de zonas con indicios de contaminación.
 - Seguimiento Ambiental: Además del cumplimiento del Plan de vigilancia Ambiental incluido en el Plan General de Meco de manera especial, se contemplarán y desarrollarán las medidas a adoptar en los siguientes aspectos:
 - Se realizará un seguimiento continuado de las labores de restauración de la zona húmeda estacional enunciadas anteriormente efectuándose controles con periodicidad adecuada.
 - Control del aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de los sectores, un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
 - Depuración de aguas residuales.
 - Gestión de los residuos generados.
 - Se describirán los impactos residuales previsibles tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
 - Control de la contaminación acústica.

12- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y/o traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el EDPG, serán sufragados en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- Se deberá garantizar el desarrollo de los viarios estructurantes de conexión con la M-121 y de acceso desde el SAU-13, así como la ejecución del parque vinculado a la zona húmeda estacional y su Plan Especial. En este sentido, el Ayto. propondrá la negociación y aprobación, en su caso, de los Convenios de ejecución que garanticen estas determinaciones.
- La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización estará vinculada a que previamente se haya garantizado la ejecución de las obras indicadas en el punto anterior y se haya garantizado la ejecución de las acciones imputadas en el EDPG.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024. La Secretaria. Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

5.2.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD

De conformidad con lo establecido en las condiciones definidas en el volumen de la Modificación aislada nº 2 del PGOU de Meco relativa al sector, concretamente en su apartado 3.7.1 "*unidades de ejecución y sistema de actuación*", se delimita una unidad de ejecución única para el desarrollo del ámbito, con una superficie bruta total de 1.328.171 m²s.

Para el desarrollo de los trabajos contenidos en este proyecto, a resultas de la necesaria coordinación gráfica exigible, se ha encargado un nuevo levantamiento topográfico georreferenciado a la mercantil Aplicaciones Topográficas Moreno para la totalidad del ámbito de gestión, resultando una superficie bruta de 1.328.227,88 m²s; esto es, se produce una variación al alza de 56,88 m²s respecto a lo fijado por el PGOU. La nueva medición implica una variación al alza del 0,00428%.

5.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El sector SUS-AE.1.ESTE está situado en el extremo sur del término municipal de Meco, en colindancia con los suelos destinados a actividades económicas del municipio.

El sector se encuentra delimitado:

- Al Norte por la autopista radial R-2 de Madrid a Guadalajara.
- Al Este por el Sector industrial SAU-13 de Meco (cuya urbanización está completamente ejecutada y se encuentra parcialmente edificado).
- Al Sur por las terrazas fluviales del río Henares.
- Al Oeste por el término municipal de Alcalá de Henares, en la zona donde se ubican la instalación penitenciaria de Alcalá-Meco y la prisión militar, y por el Sector SUS-AE.1.OESTE.

El Sector forma parte del Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General de Meco.

5.4.- MAGNITUDES RESEÑABLES

Las características más significativas referidas a la Unidad de ejecución de acuerdo con la ficha de PGOU son las siguientes:

A. Gestión

- Sistema de actuación: Compensación.
- Unidad de Ejecución: Unidad de ejecución única Sector SUS AE-1 Este.

B. Magnitudes y resumen de la ordenación

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

SECTOR SUS-AE.1.ESTE (PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE MECO. ESTE)									
Programa									
Uso global: actividades económicas industriales									
Superficie total de sector (m²s)				1.328.171					
Aprovechamiento unitario sector (u.a. uso característico)				0.3573					
Aprovechamiento total (u.a. uso característico)				474.556					
Coeficiente de edificabilidad (m²C/m²s)				0.359					
Edificabilidad lucrativa máxima total (m²C)				476.943					

Redes Públicas		Plan General		Ordenación Pormenorizada	
		Reserva mínima PG*	SUBTOTAL	Uso Pormenorizado	Superficie
Red Supramunicipal	Dotacional	36.720	36.720	Equipamientos /servicios	36.720
	Zonas verdes/espacios libres			Zona verde "Zona Húmeda Estacional"	203.525
	Equipamientos/Servicios	242.988		Zona verde	39.463
	Infraestructura/viano	21.315	392.272	Equipamientos /servicios	21.315
Red Local	Zonas verdes/espacios libres	53.655 **		Infraestructura viana	127.969
	Equipamientos/Servicios	4.562 **	58.217 **	Zona verde	53.655
Total redes			487.209	Equipamientos /servicios	4.562
					487.209
					36,7%

* Establecida de acuerdo a la modificación de la LSCM por la Ley6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
** Superficie no vinculante a establecer por la ordenación pormenorizada

Suelo Lucrativo		Superficie suelo (m²s)		Coef. Edif (m²C/m²s)		Edificabilidad total (m²C)		% Edificabilidad		Parcela mínima (m²s)		Ocupación		% Suelo		coef ponderación		unidades de aprovechamiento	
Tipologías	Actividades Industriales (AI)	30.738		0.700		21.517		4.5%		1.500		60%		2.3%		1.000		21.517	
	Industria Logística grado 1º (IL-1)	393.401		0.48124		189.319		39.7%		25.000		50%		29.6%		1.000		189.319	
	Industria Logística grado 2º (IL-2)	407.515		0.653		266.107		55.8%		45.000		70%		30.7%		0.991		263.720	
	Industria grande (IG)	9.308		-		0		0.0%		Indivisible		60%		0.7%		-		-	
Total lucrativo		840.962				476.943		100.0%						63.3%				474.556	

Tabla Resumen Ocupación de Suelo		
Uso	m² suelo	porcentaje total
Industrial	840.962	63,3%
Total lucrativos	840.962	63,3%
Zonas verdes	296.643	22,3%
Equipamientos y servicios	62.597	4,7%
Red viaria/Infraestructura	127.969	9,6%
Total Redes	487.209	36,7%
Total ámbito	1.328.171	100,0%

6.- COORDINACIÓN CARTOGRAFÍA CATASTRAL- REGISTRO

Según lo establecido en la Ley 13/2015, por la que se reforman la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, y el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, debe existir concordancia entre el registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extra-registral.

Para dar cumplimiento a ello, se procede a solicitar informe de validación, una vez obtenida la aprobación definitiva del documento, a los efectos de tener garantizada la definición gráfica de las parcelas de resultado.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

7.1.- ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

De acuerdo con lo dicho a lo largo del presente documento y tenido en cuenta lo fijado por el planeamiento general (MPPGOU nº 2), el sistema de gestión urbanística fijado es el de gestión por compensación.

7.2.- DEFINICIÓN

En relación con el sistema de actuación elegido, se ha optado por el de sistema de actuación por compensación regulado en el artículo 104 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En nuestro caso, según el artículo 106 de la norma no se hace necesaria la constitución de junta de compensación siendo sustituida la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la citada Ley.

En cuanto al Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el artículo 86 de la norma, se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024. La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

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

El apartado segundo del precepto nos indica que *“el suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre una unidad de ejecución completa. Así pues, salvo que sea innecesaria, la delimitación de la unidad de ejecución coloca los terrenos incluidos en la misma en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación tiene por objeto la equidistribución interna de la unidad de ejecución. Por tanto, en los casos en que sí proceda, de forma simultánea a la delimitación de la unidad de ejecución deberá haberse resuelto la equidistribución de la misma respecto al área de reparto en que se incluya, de acuerdo a lo regulado en los artículos anteriores. En todo caso, la equidistribución previa respecto al área de reparto supondrá, cuando la unidad de ejecución resulte con exceso de aprovechamiento, alguno de los siguientes efectos a considerar en la reparcelación:*

a) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente asignando a la unidad de ejecución terrenos destinados a redes públicas supramunicipales o generales, tales fincas habrán de formar parte del proyecto de reparcelación e integrarse en la unidad de ejecución.

b) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente mediante la determinación de un valor económico que debe abonarse a la Administración, tal cuantía habrá de considerarse como una carga a ser distribuida internamente a través de la reparcelación entre todas las fincas de la unidad de ejecución.”

8.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Texto refundido de la ley de suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

- Plan general de Ordenación Urbana de Meco.
- Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Meco.

9.- DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

9.1.- INTRODUCCIÓN

Para establecer los derechos de los propietarios de cada una de las fincas que conforman el área que nos ocupa, habremos de acudir a lo dispuesto por el artículo 87 y concordantes de la LSCM. Aparte de lo dicho se ha de tener en cuenta el artículo 4 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, así mismo se tendrá en cuenta la normativa de valoraciones contenida en el Título III (artículo 21 y siguientes) del precitado Texto Refundido del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, así como el artículo 186 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 en lo referido al sistema de cooperación.

9.2.- DE LOS DERECHOS

El **artículo 103.1 del Reglamento de Gestión Urbanística** establece que “los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas”. Esto es importante puesto que su error, omisión o falsedad si es con dolo o negligencia grave supondrá que se pueda exigir responsabilidad civil o penal según corresponda (artículo 103.2 del Reglamento de Gestión Urbanística). Eso sí, “en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación” (ex artículo 103.3 del precitado Reglamento).

9.3.- CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS

En cuanto al cálculo de los derechos que porcentualmente puedan corresponder a cada uno de los propietarios anteriormente relatados habrá de ser tenida en cuenta la superficie de todas y cada una de las fincas existentes, eso sí, a su vez habrá de ser tenida en cuenta la superficie de terrenos cuya propiedad corresponde al dominio y uso público, cómo así establece el **Reglamento de Gestión Urbanística en su artículo 47.1** “La Administración actuante está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios”; **artículo 47.2** “El suelo destinado, según el Plan, a dominio y uso público y los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan”; y **artículo 47.3** “En todo caso deberá tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables".

FINCA APORTADA	TITULAR	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL
1	Industria de diseño textil, S.A.	28083A008001580000IT	12924
2	Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.	28083A007001490000IT	10456
		28083A007001510000IL	
		28083A007004540000IS	
		28083A008001560000IP	
		28083A008001570000IL	
		28083A008001590000IF	
		28083A008001600001OB	
		28083A008001630000IM	
		28083A025001490000IQ	
		28083A025003780000IT	
		28083A025003790000IF	
		28083A008101620000IE	
		28083A025103760000IX	
		28083A025103770000II	
		28083A025203770000IB	
		28083A025303770000IO	
		28083A025090030000IS	
		28083A007090010000IZ	
		28083A025090020000IE	
		28083A008090020000IX	
		28083A007090020000IU	
		28083A008090040000IJ	
		28083A008090030000II	
3	Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.	28083A007001500000IP	13461

FINCA APORTADA	TITULARES	SUPERFICIE CATASTRAL (m²s)	SUPERFICIE REGISTRAL (m²s)	SUPERFICIE TOPOGRAFICO (m²s)
1	Industria de diseño textil, S.A.	310.284,00	311.265,00	311.265,00
2	Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.	978.494,50	977.793,00	977.210,98
3	Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.	39.449,38	39.170,00	39.751,90
TOTAL		1.328.227,88	1.328.227,88	1.328.227,88

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

A partir de lo anterior, procederemos en base a los parámetros de referencia a determinar el aprovechamiento materializable en el ámbito de referencia. Se fija de acuerdo con la MPPGOU nº 2 un aprovechamiento medio para el sector de 0,3573 que resulta en un total de 474.556 UAS. Como hemos indicado de conformidad al levantamiento topográfico elaborado para la redacción del presente proyecto de reparcelación se ha producido una variación al alza de la superficie del sector pasando de una superficie de 1.328.171,00 m²s a 1.328.227,88 m²s. Considerando el número de UAS materializable en el área de reparto como un factor no mutable que relacionado con la edificabilidad máxima materializable en el ámbito y las superficies netas de suelo lucrativo que nos resultan no varía ($S_{edificable} = 476.943,00m^2c$), entonces consideraremos que las unidades de aprovechamiento materializables en el sector serán 474.556,00 UAS. Lo anterior relacionándolo con la superficie bruta del ámbito nos arroja un aprovechamiento medio para el mismo de 0,35728.

Tras lo anterior indicar que a partir de las fincas aportadas o de inicio procederemos a definir los derechos materializables de acuerdo con lo siguiente,

FINCA APORTADA	TITULARES AGRUPADOS	SUPERFICIE REAL TOPOGRAFICO (m ² s)	PARTICIPACIÓN INICIAL EN UAS (%)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAS)
1	Industria de diseño textil, S.A.	311.265,00	23,43%	111.210
2	Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.	977.210,98	73,57%	349.166
3	Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.	39.751,90	2,99%	14.203

9.4.- SITUACIONES CONCRETAS RESPECTO A LOS DERECHOS

En el caso concreto de nuestro sector debemos indicar que existe una situación concreta vinculada a las relaciones jurídicas existentes entre Industria de Diseño textil, S.A y Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P., S.A. La primera adquirió a la segunda, en su momento, una porción de suelo en la que desarrollar el programa edificatorio existente en la actualidad que implicaba la necesidad de obtener una edificabilidad neta final que permitiese el desarrollo e implantación deseados.

De acuerdo a la venta formalizada en favor de Industria de diseño textil, S.A nos encontramos que esta mercantil ha adquirido una finca edificable con una superficie de 311.265 m²s (según registro) y que cuenta con una edificabilidad de 203.256 m²c, resultado de aplicar sobre esa superficie neta el coeficiente de edificabilidad zonal de 0,65 m²c/m²s. Ello, todo lo anterior, tras aplicar el coeficiente de ponderación correspondiente (0,991) nos arroja que las UAS subjetivas que le corresponderán a INDITEX serán 201.433 UAS. Como se puede observar existe una clara divergencia al considerar la parcela de Inditex neta respecto a la definición de derechos por aportación pura de suelo al proceso reparcelatorio lo que nos lleva a establecer lo siguiente,

Si UAS totales 474.556 UAS e INDITEX = 201.433 UAS; entonces PLANIFICA = 273.123 UAS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

A partir de lo anterior, simulando de forma inversa entenderemos que las aportaciones se realizan del siguiente modo,

PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA SIMULADA (m ² s)	PARTICIPACIÓN (%)	UAS OBJETIVAS (UAS)
Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.	764.441,11	57,55%	273.123
Industria de diseño textil, S.A.	563.786,77	42,45%	201.433
TOTAL	1.328.227,88	100,00%	474.556

Con carácter posterior al acuerdo jurídico previamente citado, Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P., S.A. de un lado, e Industria de Diseño textil, S.A de otro, formulan con fecha dieciséis de abril de dos mil veinticuatro un contrato privado de compraventa de aprovechamiento urbanístico. Se transcriben a continuación las cláusulas y estipulaciones que tienen una afección directa sobre el presente Proyecto de Reparcelación:

“EXPONEN

III.- INDITEX tiene interés en adquirir un aprovechamiento urbanístico neto de 62.851,18 m²c, que se materializará en terrenos colindantes con la parcela de su propiedad, que se identifican en la actual propuesta del Proyecto de Reparcelación del Sector SUS AE-1 ESTE como parcela de resultado IL2.02 (“Terrenos donde se materializará el Aprovechamiento”). Los Terrenos donde se materializará el aprovechamiento tienen las siguientes determinaciones y características.

Naturaleza	Industrial logístico Grado 2º
Superficie	96.250
Edificabilidad	62.851,18 m ² c

Los datos registrales de la finca matriz a la que pertenecen los Terrenos donde se materializará el Aprovechamiento son los siguientes: Registro de la Propiedad de Meco, Finca nº 10.456. Folio 97, Libro 202, Tomo 3.908, Inscripción 0, Referencia Catastral 28083A0250014900000IQ.

Las partes han convenido que el aprovechamiento urbanístico neto de 62.851,18 m²c deberá materializarse mediante la incorporación a la actual parcela propiedad de INDITEX de los Terrenos donde se materializará el Aprovechamiento, con las determinaciones y características antes descritas. Para ello PLANIFICA MADRID se compromete a presentar una modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUS AE-1 ESTE, consistente en generar una única finca única que será adjudicada en propiedad a INDITEX en el Proyecto de Reparcelación (“Finca Única”).

[...]

ESTIPULACIONES

PRIMERA. – OBJETO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C82449CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

Por medio del presente contrato, PLANIFICA MADRID vende a INDITEX, que compra, un aprovechamiento urbanístico neto de 62.851,18 m²c que se materializará en los términos previstos en el Expositivo III. Las partes acuerdan que es condición esencial del presente contrato que la Finca Única y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico neto de 62.851,18 m²c a materializar en los terrenos del Expositivo III, sean adjudicados en propiedad a INDITEX en el Proyecto de Reparcelación del Sector SUS AE-1 ESTE, con las determinaciones y características descritas en el presente contrato.

Las partes acuerdan que la Finca Única quedará libre de afecciones por cargas urbanísticas en el Proyecto de Reparcelación del Sector SUS AE-1 ESTE que sea definitivamente aprobado; y que éstas serán redistribuidas entre las fincas que el citado Proyecto de Reparcelación atribuya a PLANIFICA."

De acuerdo al contrato de compraventa INDITEX adquiere una edificabilidad de 62.851,18 m²c que tras aplicar el coeficiente de ponderación (0,991) nos arroja un total de 62.287 UAS. Este incremento, con la aportación de 201.433 UAS obtenidas del porcentaje de participación inicial suman un total de 263.720 UAS, equivalente al aprovechamiento fijado por la ficha del PGOU para la tipología de Industria Logística Grado 2, recogido en su totalidad en la manzana IL-2.

Por tanto, en el proceso de adjudicación del presente Proyecto de Reparcelación se procederá a asignar a INDITEX en una finca única, correspondiente a la manzana IL-2, la totalidad del aprovechamiento aportado según acuerdo y comprado en contrato privado de compraventa, libre de afecciones por cargas de urbanización, que serán redistribuidas entre las fincas asignadas a PLANIFICA MADRID.

9.5.- DEL 10% DE APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN

Tal y como ha quedado reflejado el aprovechamiento total en el ámbito de la Unidad de Ejecución única del Sector SUS AE-1 Este es de 474.556,00 UAS. En este sentido hemos de decir que el aprovechamiento que le corresponderá al Ayuntamiento como materialización del 10% será de 47.456,00 UAS, siendo por tanto el aprovechamiento susceptible de apropiación (A.S.A), coincidente en este caso con el aprovechamiento subjetivo materializable por los propietarios de 427.100,00 UAS. En todo caso, indicar que la cesión del 10% operará únicamente sobre las UAS objetivas de Planifica Madrid dado que de acuerdo a los pactos que vinculan la venta operada en favor de INDITEX y que hemos indicado en el apartado anterior, esta última adquirió unidades de aprovechamiento subjetivas.

El reparto del aprovechamiento subjetivo se realiza del siguiente modo,

TITULARES	UAS OBJETIVAS POR ACUERDOS INTERPARTES (UAS)	CESIÓN 10% (UAS)	UAS SUBJETIVAS S/ACUERDOS (UAS)
Industria de diseño textil, S.A.	263.720	0	263.720
Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.	210.836	47.456	163.380

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

10.- CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

10.1.- DETERMINACIONES NORMATIVAS.

Atendiendo al **Texto Refundido de Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, aplicable al caso, en su **artículo 34** dispone que,

"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.*

2. Las valoraciones se entienden referidas:

- a. Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*
- b. Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.*
- c. Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.*
- d. Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión".*

El **artículo 13.2.c) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, establece que el propietario tiene el derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación deben ser adjudicatarios en el mismo concepto que lo fueren anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

10.2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARCELAS RESULTANTES: EL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El aprovechamiento medio, fijado en el presente documento para el sector, es de (a_m) de 0,35728 UAS/m²s_i.

A) Edificabilidad Lucrativa:

La misma ha quedado anteriormente reflejada, quedando establecida en 476.943,00 m²t_i, aportándose en el cuadro incorporado en dicho epígrafe los demás datos de utilidad relativos a la misma. Dicha edificabilidad lucrativa viene a coincidir con el parámetro de aprovechamiento objetivo.

B) Características de las parcelas resultantes.

Teniendo en cuenta todos los datos aportados por el presente en documento se procede a definir las parcelas para su posterior adjudicación.

Dicho esto, las parcelas resultantes de la nueva ordenación son las siguientes:

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	USO	PORCENTAJE SOBRE CATEGORIA	S EDIFICABLE (m ² c)
AI1	AI1.01	3.203,20	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	10,42%	2.242,25
AI1	AI1.02	3.634,83	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	11,83%	2.544,39
AI1	AI1.03	4.067,38	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	13,23%	2.847,17
AI1	AI1.04	3.533,33	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	11,49%	2.473,34
AI1	AI1.05	3.597,47	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	11,70%	2.518,24
AI1	AI1.06	3.599,57	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	11,71%	2.519,71
AI1	AI1.07	3.586,72	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	11,67%	2.510,71
AI1	AI1.08	5.515,99	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	17,94%	3.861,20
IL1	IL1.01	100.220,67	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	25,48%	48.229,85
IL1	IL1.02	74.020,34	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	18,82%	35.621,30
IL1	IL1.03	46.993,95	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	11,95%	22.615,21
IL1	IL1.04	39.834,34	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	10,13%	19.169,74
IL1	IL1.05	53.899,89	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	13,70%	25.938,60
IL1	IL1.06	78.431,89	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	19,94%	37.744,30
IL2	IL2	407.515,00	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 2	100,00%	266.107,00
IG1	IG1	9.308,03	INDUSTRIA GRANDE		

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

Agrupadas en manzanas obtenemos lo siguiente:

MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	USO	PORCENTAJE SOBRE CATEGORIA	S EDIFICABLE (m ² c)
AI1	30.738,49	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	100%	21.517,00

MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	USO	PORCENTAJE SOBRE CATEGORIA	S EDIFICABLE (m ² c)
IL1	393.401,08	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	100%	189.319,00

MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	USO	PORCENTAJE SOBRE CATEGORIA	S EDIFICABLE (m ² c)
IL2	407.515,00	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 2	100%	266.107,00

MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	USO	PORCENTAJE SOBRE CATEGORIA	S EDIFICABLE (m ² c)
IG1	9.308,03	INDUSTRIA GRANDE	-	-

C) Adjudicación de parcelas.

El artículo 87 en sus apartados primero y segundo de la ley LSCM establece de forma clara que, los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.
- b) Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
- c) La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.
- d) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
- e) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

- f) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.
- g) La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.
- h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

2. La adjudicación de fincas se producirá, con arreglo a los criterios señalados en el número anterior, en cualquiera de los siguientes términos:

- a) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.
- b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.
- c) La parcela EQ2 destinada a equipamiento público supramunicipal se adjudica a la Comunidad Autónoma de Madrid en cumplimiento de las determinaciones contenidas en el planeamiento que se desarrolla.

De acuerdo con lo anterior, la adjudicación será la siguiente:

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	USO	S EDIFICABLE (m ² c)	ADJUDICATARIO
AI1	AI1.01	3.203,20	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.242,25	Ayuntamiento de Meco
AI1	AI1.02	3.634,83	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.544,39	Ayuntamiento de Meco
AI1	AI1.03	4.067,38	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.847,17	Ayuntamiento de Meco
AI1	AI1.04	3.533,33	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.473,34	Ayuntamiento de Meco
AI1	AI1.05	3.597,47	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.518,24	Ayuntamiento de Meco
AI1	AI1.06	3.599,57	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.519,71	Ayuntamiento de Meco
AI1	AI1.07	3.586,72	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.510,71	Ayuntamiento de Meco
AI1	AI1.08	5.515,99	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	3.861,20	Ayuntamiento de Meco
IL1	IL1.01	100.220,67	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	48.229,85	Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.
IL1	IL1.02	74.020,34	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	35.621,30	Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.
IL1	IL1.03	46.993,95	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	22.615,21	Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.

La Secretaría

Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaría.
Fdo. digitalmente al margen

IL1	IL1.04	39.834,34	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	19.169,74	Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.
IL1	IL1.05	53.899,89	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	25.938,60	Ayuntamiento de Meco
IL1	IL1.06	78.431,89	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	37.744,30	Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.
IL2	IL2	407.515,00	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 2	266.107,00	Industria de diseño textil, S.A.
IG1	IG1	9.308,03	INDUSTRIA GRANDE		Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P. S.A.
EQ1	EQ1	4.640,20	EQUIPAMIENTO PÚBLICO		Ayuntamiento de Meco
EQ2	EQ2	36.720,16	EQUIPAMIENTO PÚBLICO		Comunidad Autónoma de Madrid
EQ3	EQ3	21.314,91	EQUIPAMIENTO PÚBLICO		Ayuntamiento de Meco
ZV1	ZV1	19.597,24	ZONA VERDE PÚBLICA		Ayuntamiento de Meco
ZV2	ZV2	14.812,31	ZONA VERDE PÚBLICA		Ayuntamiento de Meco
ZV3	ZV3	8.840,80	ZONA VERDE PÚBLICA		Ayuntamiento de Meco
ZV4	ZV4	4.058,81	ZONA VERDE PÚBLICA		Ayuntamiento de Meco
ZV5	ZV5	44.763,49	ZONA VERDE PÚBLICA		Ayuntamiento de Meco
ZV6	ZV6	962,97	ZONA VERDE PÚBLICA		Ayuntamiento de Meco
ZV	ZHE	203.525,16	ZONA VERDE PÚBLICA		Ayuntamiento de Meco
RV	RV1	1.839,25	VIARIO PÚBLICO		Ayuntamiento de Meco
RV	RV2	92.063,33	VIARIO PÚBLICO		Ayuntamiento de Meco
RV	RV3	34.126,65	VIARIO PÚBLICO		Ayuntamiento de Meco
		1.328.227,88		476.943,00	

10.3.- SERVIDUMBRES Y VINCULACIONES DE LAS PARCELAS DE RESULTADO.

La finca aportada A2, cuenta con las siguientes servidumbres de acuerdo con la documentación registral obtenida, que no deben ser mantenidas y trasladadas a fincas de resultado:

SERVIDUMBRE DE PASO continua sobre esta finca, como predio sirviente, en favor del número 12.778, como predio dominante, finca segregada de la de este número para permitir el acceso de personas y vehículos al predio dominante desde el exterior del predio sirviente, que lo rodea por todos sus lados para que pueda acceder desde el S.A.U. 13, mediante un camino. Según resulta de escritura autorizada el día 24 de noviembre de 2005, por el/la Notario de MADRID, PEDRO JOSE BARTOLOME FUENTES, con el nº 5.732/2005 de su protocolo. Inscripción 2ª, al tomo 3.661 del Archivo, libro 151, folio 6 de fecha cuatro de enero del año dos mil seis.

SERVIDUMBRE DE PASO continua sobre esta finca como predio sirviente, en favor del número 12.914, para permitir el acceso a vehículos y personas al predio dominante, desde camino público. Según resulta de escritura autorizada el día 16 de marzo de 2007, por el/la Notario de MADRID, DON PEDRO JOSÉ BARTOLOMÉ FUENTES, con el nº

2.563/2007 de su protocolo. Inscripción 3ª, al tomo 3.908 del Archivo, libro 202, folio 97 de fecha veintiséis de marzo del año dos mil siete.

Por el contrario, debemos indicar que la siguiente servidumbre sí que se mantendrá y trasladará a la finca de resultado correspondiente.

SERVIDUMBRE DE PASO SUBTERRÁNEO de conducción de suministro eléctrico sobre la finca de este número – como predio sirviente -, en favor de las parcelas IM-1.4 y IM-1.5, registrales 11.424 y 11.425 – como predio dominantes-. La servidumbre se constituye como continua, y aparente, en los términos del artículo 533 del Código Civil, como servidumbre de paso subterránea, para una línea eléctrica de alta tensión en 132KV y otra similar. La servidumbre ocupará 1.126,45 metros cuadrados de superficie y discurrirá por el linero Norte de la parcela en un ancho de cinco metros. Según resulta de escritura autorizada el día 25 de noviembre de 2022, por el/la Notario de MADRID, DOÑA BLANCA CONSUELO VALENZUELA FERNÁNDEZ, con el nº 3.097/2022 de su protocolo. Inscripción 6ª, al tomo 4.087 del Archivo, libro 286, folio 4 de fecha doce de marzo del año dos mil veinticuatro.

De otro lado, a raíz de las alegaciones presentadas por *Canal de Isabel II* con fecha 19/04/2024 durante el trámite de información pública del presente Proyecto de Reparcelación, se añaden una serie de afecciones de infraestructuras de distribución de abastecimiento y saneamiento adscritas a la misma Empresa Pública, que afectan a las siguientes fincas de resultado:

Red de distribución de agua Potable.

- IL-2.01, IL-2.02, ZV-2, ZV-3

Colector A1 del Sistema de Saneamiento Alcalá Este – Alcalá Oeste.

- EQ-3, ZHE

Red de alcantarillado urbano.

- EQ-1, IG-1, AI-1.08

EBAR Meco Marte.

- AI-1.08

De todas las afecciones descritas, tan solo una de ellas se refleja sobre las fincas de resultado, pues el resto de las infraestructuras serán retranqueadas a espacios públicos. Se mantiene y se traslada lo siguiente:

La finca AI1.08 tiene una **servidumbre de paso de infraestructuras de saneamiento** de agua a favor de Canal de Isabel II o de quien preste el servicio de saneamiento en el término municipal de Meco en relación con la infraestructura objeto de la servidumbre. Esta servidumbre tendrá el siguiente contenido:

- Sobre la traza de la conducción de saneamiento no se podrá edificar ni efectuar plantaciones.
- El derecho de servidumbre concede a su beneficiaria la facultad de que el personal adscrito a la misma tenga acceso a los terrenos por donde se extiende, para efectuar

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024. La Secretaria. Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

las labores de instalación, conservación, reparación de averías, inspección y cuantas se juzguen necesarias para el adecuado funcionamiento de sus infraestructuras.

c. La ocupación de los suelos necesarios por la conducción existente, tendrá carácter indefinido y gratuito para Canal de Isabel II.

d. El presente régimen será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

11.- CRITERIOS DE VALORACION DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.

11.1.- INTRODUCCIÓN

En virtud de lo establecido en el artículo 87 apartado a) de la LSCM, para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de lo voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.

En todo caso, de acuerdo con el apartado b) del precepto, los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

En este sentido 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, regula en su Título V el régimen jurídico aplicable a las valoraciones; este Título V se desarrolla mediante el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Concretamente en el artículo 40 de Real Decreto Legislativo 7/2015 se establece que la valoración se realizará por el **valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.**

11.2.- VALORACIÓN

En directa relación con lo anterior conviene recordar que el apartado d) del citado precepto de la LSCM, las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

En este sentido 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, regula en su Título V el régimen jurídico aplicable a las valoraciones; este Título V se desarrolla mediante el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Concretamente en el artículo 40 de Real Decreto Legislativo 7/2015 se establece que la valoración se realizará por el **valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.**

Valoración fincas resultantes

En el caso que nos ocupa se debe entender que será de aplicación la valoración en condición de suelo urbanizado, para lo cual deberemos aplicar lo establecido en el artículo 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015 que establece como método de valoración el método residual debiéndose seguir los siguientes criterios:

- a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

1. Valor de Repercusión

Como decimos, para calcular el valor básico de repercusión debemos acudir al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo el cual, en su artículo 27, establece los criterios de valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, concretamente establece en su punto 1 que en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y, salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el Artículo 22.

El punto 2 del artículo 22 del RD 1492/2011 establece:

1. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que debido a factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

De lo anteriormente expuesto, y dado que nos encontramos ante un supuesto de valoración de edificio residencial en bloque, para calcular el valor de repercusión de suelo (VRS) hemos de acudir a la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/1,20) - Vc$$

En el caso que nos ocupa atendida la actividad inmobiliaria y promotora existente en el municipio consideramos un coeficiente K de 1,20.

Luego para determinar VRS, el primer paso ha de consistir en determinar el Valor en Venta, para lo cual es necesario realizar un estudio de mercado de la tipología tipo que se puede desarrollar en las parcelas objeto de estudio que, en el caso que nos ocupa, sería de vivienda libre en bloque.

Como ya se ha indicado, no se han localizado testigos de solares de uso residencial, por lo que se empleará el método residual estático para determinar el valor del suelo.

Tras realizar un estudio de mercado en las proximidades, se han tomado los siguientes testigos, según las distintas tipologías y características propias:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024. La Secretaria. Fdo. digitalmente al margen

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SECTOR SUS AE-1 ESTE | MECO | MADRID
MEMORIA

NAVES	
INFORMACIÓN INMUEBLE A VALORAR	
Superficie Unitario (m²c)	2.700,00
Tipología	ACTIVIDADES INDUSTRIALES

ID	Población	Dirección	Superficie construida	Precio	Precio/m²	Coef. Homog.	Precio ponderado	Enlace web
1	Alovera	Av. Adolfo Suárez	9.534,00	6.000.000,00 €	629,33 €	1,01	635,62 €	https://www.forcadellindustrial.com/es/nave-log-85151581/
2	Alcalá de Henares	Las Sedas -El Olivar	2.150,00	1.803.980,00 €	839,06 €	1,01	847,45 €	https://www.idealista.com/inmueble/91331744/
3	Meco	Corredor de Henares	4.640,00	3.300.000,00 €	711,21 €	0,96	682,76 €	https://www.idealista.com/inmueble/10009934/
4	Meco	Calle Poseidón	4.656,00	3.300.000,00 €	708,76 €	0,96	680,41 €	https://www.idealista.com/inmueble/100334746/
5	Alcalá de Henares	Polígono Europa	1.882,00	1.800.000,00 €	956,43 €	1,06	1.013,82 €	https://www.idealista.com/inmueble/91332308/
6	Alcalá de Henares	La Garena	3.593,00	3.750.000,00 €	1.043,70 €	1,06	1.106,32 €	https://www.idealista.com/inmueble/99707118/
7	Alcalá de Henares	Polígono Europa	1.000,00	850.000,00 €	850,00 €	1,01	858,50 €	https://www.idealista.com/inmueble/91330052/
8	Alcalá de Henares	Las Sedas -El Olivar	3.225,00	2.618.500,00 €	811,94 €	1,11	901,25 €	
Valor medio homogéneo							840,77 €	

NAVES	
INFORMACIÓN INMUEBLE A VALORAR	
Superficie Unitario (m²c)	31.000,00
Tipología	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1

ID	Población	Dirección	Superficie construida	Precio	Precio/m²	Coef. Homog.	Precio ponderado	Enlace web
1	Alcalá de Henares	La Garena	5.382,00	5.000.000,00 €	929,02 €	0,98	910,44 €	https://www.idealista.com/inmueble/101362436/
2	Alcalá de Henares	Las Sedas -El Olivar	3.224,00	2.618.400,00 €	812,16 €	1,03	836,52 €	https://www.idealista.com/inmueble/86397310/
3	Coslada	Barrio de la Estación	2.979,00	3.724.590,00 €	1.250,28 €	1,03	1.287,79 €	https://www.idealista.com/inmueble/95490596/
4	Alcalá de Henares	Miguel Servet	3.203,00	3.450.000,00 €	1.077,12 €	1,08	1.163,28 €	https://www.idealista.com/inmueble/101203502/
5	Madrid	Rejas	1.936,00	1.600.000,00 €	826,00 €	1,03	850,78 €	https://www.idealista.com/inmueble/100823150/
6	San Fernando de Henares	Parque Empresarial Montserrat	3.707,00	3.365.000,00 €	907,74 €	1,03	934,97 €	https://www.idealista.com/inmueble/86252944/
7	Torrejón de Ardoz	Calle Hierro	2.672,00	1.900.000,00 €	711,08 €	1,03	732,41 €	https://www.idealista.com/inmueble/101150858/
8	Madrid	San Blas	1.755,00	1.600.000,00 €	911,68 €	1,08	984,62 €	
Valor medio homogéneo							962,60 €	

NAVES	
INFORMACIÓN INMUEBLE A VALORAR	
Superficie Unitario (m²c)	133.000,00
Tipología	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 2

ID	Población	Dirección	Superficie construida	Precio	Precio/m²	Coef. Homog.	Precio ponderado	Enlace web
1	Alcalá de Henares	La Garena	5.382,00	5.000.000,00 €	929,02 €	0,93	863,99 €	https://www.idealista.com/inmueble/86397310/
2	Alcalá de Henares	Las Sedas -El Olivar	3.224,00	2.618.400,00 €	812,16 €	0,98	795,92 €	https://www.idealista.com/inmueble/95490596/
3	Coslada	Barrio de la Estación	2.979,00	3.724.590,00 €	1.250,28 €	0,98	1.225,28 €	https://www.idealista.com/inmueble/100823150/
6	San Fernando de Henares	Parque Empresarial Montserrat	3.707,00	3.365.000,00 €	907,74 €	0,98	889,59 €	https://www.idealista.com/inmueble/86252944/
7	Torrejón de Ardoz	Calle Hierro	2.672,00	1.900.000,00 €	711,08 €	0,98	696,86 €	https://www.idealista.com/inmueble/101150858/
8	Madrid	San Blas	1.755,00	1.600.000,00 €	911,68 €	1,03	939,03 €	
Valor medio homogéneo							901,78 €	

Como se observa y se anunciaba se ha realizado un estudio de mercado teniendo en cuenta que nos encontramos ante un sector que cuenta con tres zonificaciones que plantean desde un punto de vista urbanístico productos diferenciados en base a las tipologías admitidas. Estos valores resultantes ponderados para cada una de ellas son los que tomamos como referencia para formular el estudio.

2. Valor de Construcción

El factor Vc, Valor de la Construcción, señalado en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, podría calcularse con la siguiente expresión:

$$Vc = VCEM + GG + BI + T + H + GN$$

Dónde:

VCEM es el valor del coste de ejecución material del m² construido

GG representa los gastos generales del constructor

BI representa el beneficio industrial del constructor

T representan los tributos de la construcción

H representa los honorarios de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero de telecomunicaciones, etc.

GN representa otros gastos necesarios para realizar la construcción como pueden ser el estudio geotécnico, la participación de un Organismo de Control Técnico, el seguro decenal o los gastos del laboratorio de calidad.

Este Cu se debe corregir por unos factores que representan factores de localización, de accesibilidad de la obra y de superficie total construida. Para el caso que nos ocupa, $F = 0,95$. Del mismo modo, este Cu se actualiza en función de unos parámetros que nos hablan de la tipología y calidades de la obra. Como los testigos consultados para establecer el precio de venta presentan unas calidades medio-alta, aplicaremos los siguientes coeficientes correctores.

Así, este VCEM se debe corregir por una serie de factores:

$$V_{CEM} = C_u \times 0,65(0,2 + \Sigma D + \Sigma E) \times F$$

Donde

D= Coeficiente que representa la tipología de la edificación

E = Coeficiente que representa las calidades de lo edificado

NAVE	INDUSTRIA LOGÍSTICA	
	<20.000 m ²	500
Grado 1	20.000-50.000 m ²	450
Grado 2	> 50.000 m ²	400

Para GG y BI del constructor está generalmente aceptado que se establezca un coeficiente de 0,19.

T representa los tributos de la construcción.

El coeficiente H, depende en gran medida del tamaño del edificio.

El coeficiente GN, depende en gran medida del tamaño del edificio.

Finalmente, el cálculo

	Superficie Constr.	VCEM	GG	T	H	GN	Vc
ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.000-4.000 m ²	400	76	15	33,2	11	535,2
INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	20.000-50.000 m ²	425	80,75	15,9375	35,275	11,6875	568,65
INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 2	> 50.000 m ²	400	76	15	33,2	11	535,2

Costes de Urbanización

A los efectos del cálculo de la ejecución material de las obras de urbanización del ámbito del Sector SUS AE-1 este deberemos de tener en cuenta por un lado la ejecución de la red viaria, espacios libres, conexiones exteriores, infraestructuras

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

vinculadas y por otro las condiciones de suministro otorgadas por la compañía. Tomamos como referencia los costes contenidos en la modificación puntual nº 2 del PGOU de Meco, que con relación a los costes de urbanización internos del sector de referencia realiza el siguiente desglose,

CARGAS (CONCEPTO)	PEM
MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS	7.273.267,33 €
SANEAMIENTO	3.060.550,16 €
AGUA POTABLE	668.327,64 €
SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA	1.274.718,69 €
ALUMBRADO	758.046,51 €
TELECOMUNICACIONES	295.487,05 €
RED DE GAS	319.135,72 €
ZONAS VERDES, RIEGO Y MOB. URBANO	981.678,07 €
LAGUNA	163.007,65 €
RED DE AGUA REGENERADA	395.595,48 €
SEGURIDAD Y SALUD	281.599,22 €
GESTIÓN RESIDUOS	95.990,95 €
PEM	15.567.404,47 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	2.957.806,85 €
PEC (sin IVA)	18.525.211,32 €

De otro lado, el sector de acuerdo con el documento de estrategias para el desarrollo del PGOU de Meco, tiene asignada una carga económica vinculada a infraestructuras de 9.177.831,00 euros.

El Sector cuenta además como es bien conocido con una húmeda a proteger que se ha hecho coincidir a nivel de ordenación con una de las zonas verdes delimitadas en el ámbito. En lo tocante a la misma existe un plan especial de mantenimiento ambiental de la zona húmeda estacional que implica una carga atribuida al sector de 163.007,65 euros, incluido en el proyecto de urbanización. Finalmente, y en relación a las infraestructuras de abastecimiento de agua, debemos recordar que el Plan especial de Infraestructuras Hidráulicas del Canal Isabel II asigna

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

unas cargas concretas al sector de 16.001.829,00 euros. Por ello de todo lo anterior deberemos definir las siguientes cargas de urbanización,

TIPO	CARGAS (CONCEPTO) (€)	CUANTÍA ECONÓMICA (€)
URBANIZACIÓN INTERIOR	MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS	7.273.267,33 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	SANEAMIENTO	3.060.550,16 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	AGUA POTABLE	668.327,64 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA	1.274.718,69 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	ALUMBRADO	758.046,51 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	TELECOMUNICACIONES	295.487,05 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	RED DE GAS	319.135,72 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	ZONAS VERDES, RIEGO Y MOB. URBANO	981.678,07 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	LAGUNA	163.007,65 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	RED DE AGUA REGENERADA	395.595,48 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	SEGURIDAD Y SALUD	281.599,22 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	GESTIÓN RESIDUOS	95.990,95 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	PEM	15.567.404,47 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	2.957.806,85 €
URBANIZACIÓN INTERIOR	PEC (sin IVA)	18.525.211,32 €
INFRAESTRUCTURAS	CARGAS DERIVADAS DEL PEIH (ANEXO ADENDA CANAL)	16.001.829,00 €
AMBIENTALES	CARGAS DERIVADAS DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU DE MECO	9.177.831,00 €
TOTAL	PEC TOTAL	43.704.871,32 €

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024. La Secretaria. Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

A estos costes habría que sumar otros gastos como son el coste de gestión y de redacción de los proyectos, costes que se justifican en el apartado correspondiente. En resumen, los costes quedarían como siguen:

Costes de ejecución de urbanización	43.704.871,32 €
Costes proyectos	437.048,71 €
TOTAL	44.141.920,03 €

El coste de urbanización por cada unidad de aprovechamiento subjetiva resulta ser de 103,35 euros/UAS.

Así todo

$VRS_o = VRS - Cx(1+D+E)$

Coste de urbanización total	44.141.920,03
Uas que participan en los gastos de urb	427.100,40
Coste de urbanización por ua	C 103,35

Tasa libre de riesgo (BOE 23/02/2023)	D	0,00235
Tasa prima de riesgo (ponderada)	E	0,14000

Valor residual suelo VRS	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	165,44
	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	233,52
	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 2	216,28

$VRS_o = VRS - Cx(1+D+E)$

ACTIVIDADES INDUSTRIALES	47,37
INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	115,45
INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 2	98,22

12.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Los gastos y costes totales que se imputan al ámbito se dividen en distintas partidas, claramente diferenciadas atendiendo a su origen y naturaleza. Por ello entenderemos como costes a incluir dentro de la cuenta de liquidación provisional los costes materiales de ejecución de la urbanización, los costes de redacción de proyectos (Memoria de cambio de sistema de gestión urbanística, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización), Levantamientos Topográficos, Estudios Geotécnicos.

En relación con el reparto de cargas, debemos indicar que la finca de resultado que se adjudica a la mercantil Industrias de Diseño textil, S.A no cuenta con asignación en las cargas del sector y que por ello se debe entender libre de cargas y con carácter

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024. La Secretaria. Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C8244A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

CUENTA DE LIQUIDACIÓN POR PARCELA

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	USO	PORCENTAJE SOBRE CATEGORIA	S EDIFICABLE	el	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	UAS ADJUDICADAS	UAS SUBJETIVAS	DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN	ADJUDICATARIO	COSTE DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN	CUOTA SOBRE CARGAS	COSTES DE PROYECTOS	COSTES DE URBANIZACIÓN	CARGAS DERIVADAS DEL PEIH (ANEXO ADENDA CANAL)	CARGAS DERIVADAS DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU DE MECO	COSTES TOTALES	ADJUDICATARIO	CUOTA SOBRE CARGAS	COSTES DE PROYECTOS	COSTES DE URBANIZACIÓN	CARGAS DERIVADAS DEL PEIH (ANEXO ADENDA CANAL)	CARGAS DERIVADAS DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU DE MECO	COSTES TOTALES
AI1	AI1.01	3.203,20	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	10,42%	2.242,25	0,700	1,00	2.242,25	2.242,25	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	- €	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	PLANIFICAMADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A	100,00%	437.048,71 €	18.525.211,31 €	16.001.828,99 €	9.177.831,00 €	44.141.920,01 €
AI1	AI1.02	3.634,83	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	11,83%	2.544,39	0,700	1,00	2.544,39	2.544,39	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	- €	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €
AI1	AI1.03	4.067,38	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	13,23%	2.847,17	0,700	1,00	2.847,17	2.847,17	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	- €	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	AYUNTAMIENTO DE MECO	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €
AI1	AI1.04	3.533,33	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	11,49%	2.473,34	0,700	1,00	2.473,34	2.473,34	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	- €	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	-	-	-	-	- €
AI1	AI1.05	3.597,47	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	11,70%	2.518,24	0,700	1,00	2.518,24	2.518,24	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	- €	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	-	-	-	-	- €
AI1	AI1.06	3.599,57	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	11,71%	2.519,71	0,700	1,00	2.519,71	2.519,71	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	- €	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	-	-	-	-	- €
AI1	AI1.07	3.586,72	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	11,67%	2.510,71	0,700	1,00	2.510,71	2.510,71	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	- €	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	-	-	-	-	- €
AI1	AI1.08	5.515,99	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	17,94%	3.861,20	0,700	1,00	3.861,20	3.861,20	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	- €	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	-	-	-	-	- €
IL1	IL1.01	100.220,67	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	25,48%	48.229,85	0,481	1,00	48.229,85	48.229,85	-	PLANIFICAMADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A	- €	29,52%	129.016,67 €	5.468.637,94 €	4.723.736,09 €	2.709.293,51 €	13.030.684,22 €	-	-	-	-	-	-	-
IL1	IL1.02	74.020,34	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	18,82%	35.621,30	0,481	1,00	35.621,30	35.621,30	-	PLANIFICAMADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A	- €	21,80%	95.288,31 €	4.038.991,56 €	3.488.826,72 €	2.001.012,64 €	9.624.119,22 €	-	-	-	-	-	-	-
IL1	IL1.03	46.993,95	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	11,95%	22.615,21	0,481	1,00	22.615,21	22.615,21	-	PLANIFICAMADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A	- €	13,84%	60.496,53 €	2.564.270,41 €	2.214.982,37 €	1.270.400,65 €	6.110.149,96 €	-	-	-	-	-	-	-
IL1	IL1.04	39.834,34	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	10,13%	19.169,74	0,481	1,00	19.169,74	19.169,74	-	PLANIFICAMADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A	- €	11,73%	51.279,78 €	2.173.599,35 €	1.877.525,96 €	1.076.852,90 €	5.179.257,99 €	-	-	-	-	-	-	-
IL1	IL1.05	53.899,89	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	13,70%	25.938,60	0,481	-	25.938,60	25.938,60	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	- €	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	-	-	-	-	-
IL1	IL1.06	78.431,89	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	19,94%	37.744,30	0,481	-	37.744,30	37.744,30	-	PLANIFICAMADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A	- €	23,10%	100.967,41 €	4.279.712,06 €	3.696.757,86 €	2.120.271,31 €	10.197.708,63 €	-	-	-	-	-	-	-
IL2	IL2	407.515,00	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 2	100,00%	266.107,00	0,653	-	263.720,00	263.720,00	-	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A	- €	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	-	-	-	-	-
IG1	IG1	9.308,03	INDUSTRIA GRANDE	-	-	-	-	-	-	-	PLANIFICAMADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A	- €	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	-	-	-	-	-
EQ1	EQ1	4.640,20	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EQ2	EQ2	36.720,16	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-	-	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EQ3	EQ3	21.314,91	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZV1	ZV1	19.597,24	ZONA VERDE PÚBLICA	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZV2	ZV2	14.812,31	ZONA VERDE PÚBLICA	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZV3	ZV3	8.840,80	ZONA VERDE PÚBLICA	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZV4	ZV4	4.058,81	ZONA VERDE PÚBLICA	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZV5	ZV5	44.763,49	ZONA VERDE PÚBLICA	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZV6	ZV6	962,97	ZONA VERDE PÚBLICA	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZV	ZHE	203.525,16	ZONA VERDE PÚBLICA	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RV	RV1	1.839,25	VIARIO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RV	RV2	92.063,33	VIARIO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RV	RV3	34.126,65	VIARIO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-	-	AYUNTAMIENTO DE MECO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.328.227,88					476.943,00			474.556,00	474.556,00	-	-	- €	100,00%	437.048,71 €	18.525.211,31 €	16.001.828,99 €	9.177.831,00 €	44.141.920,01 €	100%	437.048,71 €	18.525.211,31 €	16.001.828,99 €	9.177.831,00 €	44.141.920,01 €	

CUENTA DE LIQUIDACIÓN POR PROPIETARIO

ADJUDICATARIO	CUOTA SOBRE CARGAS	COSTES DE PROYECTOS	COSTES DE URBANIZACIÓN	CARGAS DERIVADAS DEL PEIH (ANEXO ADENDA CANAL)	CARGAS DERIVADAS DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU DE MECO	COSTES TOTALES
Planifica Madrid Proyectos y Obras, M.P., S.A.	100,00%	437.048,71 €	18.525.211,31 €	16.001.829,00 €	9.177.831,00 €	44.141.920,02 €
INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €
AYUNTAMIENTO DE MECO	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL	100%	437.048,71 €	18.525.211,31 €	16.001.829,00 €	9.177.831,00 €	44.141.920,02 €

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.

La Secretaria

Fdo. digitalmente al margen

de finalista tal y como hemos expuesto anteriormente en el apartado correspondiente. Ello, significa que la totalidad de cargas se asignan sobre las fincas de resultado que se adjudican a Planifica Madrid, Proyectos y Obras, M.P. S.A.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C824A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SECTOR SUS AE-1 ESTE | MECO | MADRID
MEMORIA

A continuación, se ofrece un resumen pormenorizado del total de fincas de resultado definidas en el presente proyecto de reparcelación,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024. La Secretaria. Fdo. digitalmente al margen

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	USO	S EDIFICABLE (m ² c)	UAS	ADJUDICATARIO
AI1	AI1.01	3.203,20	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.242,25	2.242,25	AYUNTAMIENTO DE MECO
AI1	AI1.02	3.634,83	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.544,39	2.544,39	AYUNTAMIENTO DE MECO
AI1	AI1.03	4.067,38	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.847,17	2.847,17	AYUNTAMIENTO DE MECO
AI1	AI1.04	3.533,33	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.473,34	2.473,34	AYUNTAMIENTO DE MECO
AI1	AI1.05	3.597,47	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.518,24	2.518,24	AYUNTAMIENTO DE MECO
AI1	AI1.06	3.599,57	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.519,71	2.519,71	AYUNTAMIENTO DE MECO
AI1	AI1.07	3.586,72	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	2.510,71	2.510,71	AYUNTAMIENTO DE MECO
AI1	AI1.08	5.515,99	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	3.861,20	3.861,20	AYUNTAMIENTO DE MECO
IL1	IL1.01	100.220,67	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	48.229,85	48.229,85	PLANIFICA MADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P. S.A.
IL1	IL1.02	74.020,34	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	35.621,30	35.621,30	PLANIFICA MADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P. S.A.
IL1	IL1.03	46.993,95	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	22.615,21	22.615,21	PLANIFICA MADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P. S.A.
IL1	IL1.04	39.834,34	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	19.169,74	19.169,74	PLANIFICA MADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P. S.A.
IL1	IL1.05	53.899,89	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	25.938,60	25.938,60	AYUNTAMIENTO DE MECO
IL1	IL1.06	78.431,89	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 1	37.744,30	37.744,30	PLANIFICA MADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P. S.A.
IL2	IL2	407.515,00	INDUSTRIA LOGÍSTICA GRADO 2	266.107,00	263.720,00	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.
IG1	IG1	9.308,03	INDUSTRIA GRANDE			PLANIFICA MADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P. S.A.
EQ1	EQ1	4.640,20	EQUIPAMIENTO PÚBLICO			AYUNTAMIENTO DE MECO
EQ2	EQ2	36.720,16	EQUIPAMIENTO PÚBLICO			COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID
EQ3	EQ3	21.314,91	EQUIPAMIENTO PÚBLICO			AYUNTAMIENTO DE MECO
ZV1	ZV1	19.597,24	ZONA VERDE PÚBLICA			AYUNTAMIENTO DE MECO
ZV2	ZV2	14.812,31	ZONA VERDE PÚBLICA			AYUNTAMIENTO DE MECO
ZV3	ZV3	8.840,80	ZONA VERDE PÚBLICA			AYUNTAMIENTO DE MECO
ZV4	ZV4	4.058,81	ZONA VERDE PÚBLICA			AYUNTAMIENTO DE MECO
ZV5	ZV5	44.763,49	ZONA VERDE PÚBLICA			AYUNTAMIENTO DE MECO
ZV6	ZV6	962,97	ZONA VERDE PÚBLICA			AYUNTAMIENTO DE MECO
ZV	ZHE	203.525,16	ZONA VERDE PÚBLICA			AYUNTAMIENTO DE MECO
RV	RV1	1.839,25	VIARIO PÚBLICO			AYUNTAMIENTO DE MECO
RV	RV2	92.063,33	VIARIO PÚBLICO			AYUNTAMIENTO DE MECO
RV	RV3	34.126,65	VIARIO PÚBLICO			AYUNTAMIENTO DE MECO

13.- FORMALIDADES.

El Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid para su aprobación se ajustará a las siguientes reglas:

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

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

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

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

mayo de 2024

D. José Ignacio Sainz Sordo
Letado Técnico Urbanista nº 4.891 REICAZ

Dña. Miriam Valdivieso Fraile
Arquitecta nº 5.373 COAA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Meco el 09/07/2024.
La Secretaria.
Fdo. digitalmente al margen

HASH DEL CERTIFICADO:
6D4713C8244A9CD8750E6A4E08FEF19059A6B4D

FECHA DE FIRMA:
23/07/2024

NOMBRE:
Fernanda Rodríguez González