

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

53**LAS ROZAS DE MADRID**

URBANISMO

Aprobación de operaciones jurídicas complementarias al proyecto de compensación de la unidad de ejecución 1-3 “avenida del Polideportivo-Camino Pocito de San Roque del P. G. O. U. de Las Rozas de Madrid”. Expte. 4/20-22.

La Junta de Gobierno local en sesión ordinaria celebrada el día tres de junio de dos mil veintidos, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar las operaciones jurídicas complementarias formuladas por la Junta de Compensación, según documento presentado con fecha 20 de mayo de 2022, número de registro de entrada 17.783, quedando las fincas afectadas descritas de la siguiente forma:

Parcela aportada número 5 (registral 2050)

IDUFIR número: 28120000023390.

1. Propietario: don José Luis Ruiz Abad, con DNI 5.608.731-C, le corresponde en pleno dominio un 50 por 100.

Altos del Pocito de San Roque, S. L. U., con CIF B-87645917, le corresponde en pleno dominio un 50 por 100.

2. Domicilio: ambos, en calle Maldonado, número 5, primera planta, 28006 Madrid.

3. Datos registrales: está inscrita en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid Número Uno, en el tomo 3.062, libro 1.069, folio 59, finca número 2.050, inscripción 41.^a.

4. Cargas: además de hallarse gravada con las afecciones fiscales que se encuentran vigentes en el Registro de la Propiedad al día de la fecha correspondiente al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, se halla gravada con las siguientes cargas:

A) Gravada, por razón de procedencia, con una servidumbre constituida sobre la finca número 2.050, como predio sirviente, a favor de la finca número 3.256, al folio 98 del tomo 711, libro 46, como predio dominante, consistente en un paso de cinco metros de anchura, a partir del lindero sureste con la carretera de El Escorial, a través de dicho lindero, para dar acceso directo a toda clase de vehículos y personas al predio dominante por la expresada carretera. Fue constituida dicha servidumbre mediante escritura otorgada en Madrid, el 26 de junio de 1956, ante su notario don Santiago Pelayo Hore, que causó la inscripción 7.^a de la finca número 2.050, al folio 129 del tomo 598, libro 36, con fecha 5 de marzo de 1957.

B) Gravada con la hipoteca de la inscripción 35.^a, modificada por las inscripciones 37.^a, 42.^a, 43.^a, 45.^a, 46.^a, 47.^a y 48.^a, a las que me remito, que parcialmente fotocopiadas se unen a esta certificación.

Respecto de la carga A), dicha servidumbre de paso que resulta incompatible con la ordenación urbanística, se declara extinguida, sin derecho a indemnización alguna por acuerdo unánime de los propietarios afectados por la misma.

Respecto de las carga B), nos remitimos, por su extensión, a la certificación registral que se adjunta en el Anexo 2.

5. Descripción según el registro de la propiedad: urbana: tierra en el sitio Puente Primera, en la carretera de El Escorial y en el Pocito de San Roque de once mil noventa y cuatro metros y cinco decímetros cuadrados. Linda: al este, en una línea quebrada compuesta de varias rectas de ciento dieciocho metros, ocho metros con ochenta y cinco centímetros y veintiséis metros con cincuenta centímetros, con porción de finca que se segregó y vendida a don Ernesto Franco Cereceda; norte con herederos de Vicente Bravo; oeste, con parcela segregada, propiedad de doña María del Carmen del Pozo Sánchez; y sur, con carretera de El Escorial y Camino de San Roque. Sobre la misma, se halla construido: un hotel, situado entre los hectómetros dos y tres del kilómetro tres de la carretera de El Escorial en el término de Las Rozas; afecta en su forma general una figura rectangular; tiene diecisiete metros y noventa centímetros de fachada, por diez metros de fondo, o sea ciento setenta

y nueve metros cuadrados. Consta de planta baja y principal, teniendo su fachada principal retranqueada en la planta baja, en su parte central, en una longitud de ocho metros y cincuenta centímetros, por un fondo de un metro y cuarenta centímetros; una parte cubierta destinada a porche de entrada; asimismo la fachada lateral izquierda, se retranquea en su mitad posterior en una anchura de un metro. El acceso a la vivienda se efectúa por el centro del porche antes indicado, situándose a continuación de esta entrada un hall y a la derecha e izquierda del mismo, en primera crujía cuatro habitaciones destinadas a comedor, estar, sala y dormitorio; en segunda crujía está situada la escalera de subida a la planta superior, cocina, despensa, cuarto de baño, wc de servicio y tres dormitorios, la cocina tiene salida directa a la parte posterior del hotel; en la planta superior y en la parte correspondiente al centro de la cubierta existen cuatro habitaciones, destinadas, tres a dormitorios y la otra a cuarto de baño, y en los laterales de dos de estas habitaciones y bajo la cubierta correspondiente, dos cuartos destinados a roperos o trasteros. Las dos habitaciones de fachada corresponden al piso de arriba, tiene una pequeña terraza en su parte anterior. En la parte derecha del edificio, está situado el garaje de tres metros y cincuenta centímetros de anchura, por nueve metros y veinte centímetros de fondo. La construcción es de cimientos de hormigón en masa a zanja corrida, muros de fachada mampostería, tabiquería de ladrillo hueco a panderete y cubierta de viguería de hormigón y pizarra.

Que en la escritura de compra de esta finca por el actual propietario se indica que realizada medición resulta una superficie de 6.940,63 m², casi coincidente con la superficie catastral.

Sin embargo, posteriormente en una escritura de subsanación, que también se aporta en el Anexo 3, se indica que, realizada una inspección detallada de la finca y tras la comprobación de títulos precedentes, la superficie real de la finca es de 11.094,05 m², tal y como se aportó a la Junta de Compensación y ello sin perjuicio de que se efectúen las oportunas mediciones por la Junta de Compensación.

Pues bien, según reciente medición topográfica realizada por la Junta de Compensación con la conformidad de la propiedad de esta parcela, su superficie real es de 6.562,48 m².

La divergencia de superficie de esta parcela que figuran en su historial registral se deben al haber incluido en la misma superficies ajenas a dicha finca.

6. Descripción técnica: urbana: tierra en el sitio Puente Primera, en la carretera de El Escorial y en el Pocito de San Roque de seis mil quinientos sesenta y dos metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados. Linda: al este, con parcela número 1 aportada en esta compensación propiedad de los Hermanos Valencia Serrano; norte con parque El Montecillo; oeste, con parcela número 2 aportada en esta compensación propiedad de doña Alejandra Rojo Rodrigo, con la calle Duque de Humada y edificaciones de la misma; y sur, con carretera de El Escorial M-505. No existen edificaciones sobre la misma, por estar ya demolidas.

7. Superficie que se aporta en esta compensación: Esta finca se aporta en su totalidad en la reparcelación, es decir, que participa con 6.562,48 m².

8. Coeficiente de participación: Le corresponde un coeficiente en relación con la superficie del Polígono de 14,3659 %.

9. Título: corresponde a don José Luis Ruiz Abad, una mitad indivisa en pleno dominio, por el de ejercicio anticipado de opción de compra en escritura de 22 de abril de 2008, otorgada en Las Rozas, por don José Jaime Resino Fernández, con el número 621 de su protocolo. Escritura rectificadora por otra otorgada en Las Rozas, a 13 de noviembre de 2009, ante el notario don Pedro Muñoz García-Borbolla.

Y a las Altos del Pocito de San Roque, S. L. U., una mitad indivisa en pleno dominio, por aportación social en virtud de escritura pública otorgada en Madrid, ante don Juna Herrera, el 29 de diciembre de 2017.

10. Referencia catastral: 5133903VK2853S0001AZ.

11. Observaciones.

Parcela resultante R-3.1

Adjudicada a: don José Luis Ruiz Abad, con DNI 5.608.731-C, le corresponde en pleno dominio un 50 por 100 y a Altos del Pocito de San Roque, con CIF-B87645917, le corresponde en pleno dominio un 50 por 100.

Ambas, con domicilio en calle Maldonado número 5, primera planta, 28006 Madrid.

1. Emplazamiento y descripción: parcela de terreno situada en el término municipal de Las Rozas, incluida en el sector Unidad de Ejecución I-3 denominada "Avenida del polideportivo Pocito de San Roque".

Adopta forma rectangular y abarca en el rectángulo la parcela R-2.2. Comprende dicha parcela R-3.1 una superficie plana horizontal de 1694,37 m² y posee los siguientes linderos:

- Norte: En línea recta de 73,67 m con zona verde “Z.V.-2”.
- Este: En línea recta de 7,92 m con parcela R-3.3 destinada a vivienda de protección y en línea de 21,00 m con parcela R-3.2 destinada también a vivienda de protección.
- Sur: En línea recta de 20,77 m con parcela R-3.2 y en línea de 52,90 m con calle de nuevo trazado.
- Oeste: En línea recta 28,92 m con zona verde “Z.V.-2”.

2. Régimen urbanístico: clasificada como suelo urbano, sujeto a las condiciones particulares de la Ordenanza de este Sector, siendo su uso característico el de residencial en vivienda colectiva libre sujeta a la ordenanza 2.1.º en bloque abierto, siendo los parámetros básicos los siguientes:

- Parcela mínima: 350 m².
- Frente mín. parcela: 13 m.
- Fondo mín. parcela: 13 m.
- Retranqueos: según Estudio de Detalle aprobado.
- Ocupación máxima: 40 por 100.
- Altura máxima: 10 m. tres plantas + bajo cubierta.
- Edificabilidad 1 m²/m²
- Densidad vivienda: 1 viv./100 m² construidos.
- Dot. mín. aparcamiento: 1,5 plazas/viv.

Posee la cualidad de divisible dado que su dimensión es mayor que el doble de la superficie determinada como mínima establecida en la Ordenanza del Sector que se fija en 350 m².

Su edificabilidad es de 1.694,37 m² sobre rasante en vivienda libre, equivalente a 1.694,37 U.A.S.

3. Cargas y gravámenes: las afecciones fiscales no prescritas que existen al día de la fecha sobre la parcela aportada número 5.

Y las cargas que figuran en dicha parcela 5: gravada con la hipoteca de la inscripción 35.^a, modificada por las inscripciones 37.^a, 42.^a, 43.^a, 45.^a, 46.^a, 47.^a y 48.^a, a las que me remito, que parcialmente fotocopiadas se unen a esta certificación.

4. Edificabilidad, viviendas y cuota de urbanización: habida cuenta que la edificabilidad total de esta parcela es de 1.694,37 m² en vivienda libre y que le corresponde un coeficiente de participación en gastos de 11,4228 por 100, sobre el total de la actuación, resultan para esta parcela 17 viviendas libres y le corresponde un saldo provisional de urbanización que asciende a 461.419,91 euros, a cuyo pago queda afecta con carácter real.

Resulta el siguiente cuadro de adjudicación de porcentaje, adjudicación del número de viviendas libres, edificabilidad y gasto, por propietario y para esta parcela resultante:

PROPIETARIOS	PARCELA 3.1- Viv. Libre						
	% en esta parcela	num viviendas	Edificabilidad /m2	Gastos del sistema/€ (coste urb.)	Indemnización	Indemnización adjudicación	Saldo deudor
D. José Luis Ruiz Abad	50,00	8,50	847,185	-230.709,96	44.471,02	0	-186.238,94
Altos del Pocito San Roque	50,00	8,50	847,185	-230.709,96	44.471,02	0,00	-186.238,94
TOTAL	100,00	17,00	1694,37	-461.419,91	88.942,04	0,00	-372.477,87

5. Propiedad de las que proviene: proceden de la finca aportada número 5, inscrita en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid Número Uno, en el tomo 3.062, libro 1.069, folio 59, finca número 2.050, inscripción 41.^a.

Parcela resultante R-3.2

Adjudicada a don José Luis Ruiz Abad, con DNI 5.608.731-C, le corresponde en pleno dominio un 50 por 100 y a Altos del Pocito de San Roque, con CIF B-87645917, le corresponde en pleno dominio un 50 por 100.

1. Emplazamiento y descripción: parcela de terreno situada en el término municipal de Las Rozas, incluida en el sector Unidad de Ejecución I-3 denominada “Avenida del polideportivo Pocito de San Roque”.

Adopta una forma casi cuadrada, que comprende una superficie plana horizontal de 436,26 m² y posee los siguientes linderos:

- Norte: en línea recta de 20,77 m con parcela 3.1 destinada a vivienda libre.
- Este: en línea recta de 21,00 m con parcela R-3.3 destinada a vivienda de protección.
- Sur: en línea recta de 20,77 m con calle de nuevo trazado.
- Oeste: en línea recta 21,00 m con parcela 3.1 destinada a vivienda libre.

2. Régimen urbanístico: clasificada como suelo urbano, sujeto a las condiciones particulares de la Ordenanza de este Sector, siendo su uso característico el de residencial en vivienda colectiva protegida sujeta a la Ordenanza 2.1.º en bloque abierto, siendo los parámetros básicos los siguientes:

- Parcela mínima: 350 m².
- Frente mín. parcela: 13 m.
- Fondo mín. parcela: 13 m.
- Retranqueos: según Estudio de Detalle aprobado.
- Ocupación máxima: 40 por 100.
- Altura máxima: 10 m. tres plantas + bajo cubierta.
- Edificabilidad 1 m²/m².
- Densidad vivienda: 1 viv./100 m² construidos.
- Dot. mín. aparcamiento: 1,5 plazas/viv.

Posee la cualidad de indivisible dado que su dimensión no es mayor que el doble de la superficie determinada como mínima establecida en la Ordenanza del Sector que se fija en 350 m².

Su edificabilidad es de 436,26 m² en vivienda protegida, equivalente a 340,28 U.A.S.

3. Cargas y gravámenes: las afecciones fiscales no prescritas que existen al día de la fecha sobre la parcela aportada número 5.

Y las cargas que figuran en dicha parcela 5: gravada con la hipoteca de la inscripción 35.^a, modificada por las inscripciones 37.^a, 42.^a, 43.^a, 45.^a, 46.^a, 47.^a y 48.^a, a las que me remito, que parcialmente fotocopiadas se unen a esta certificación.

4. Edificabilidad, viviendas y cuota de urbanización: habida cuenta que la edificabilidad total de esta parcela es de 436,26 m² en vivienda protegida y que le corresponde un coeficiente de participación en gastos de 2,9411 %, sobre el total de la actuación, resultan para esta parcela 4 viviendas protegidas y le corresponde un saldo provisional de urbanización que asciende 118.804,66 euros, a cuyo pago queda afecta con carácter real.

Resulta el siguiente cuadro de adjudicación de porcentaje, adjudicación del número de viviendas protegidas, edificabilidad y gasto, por propietario y para esta parcela resultante:

PROPIETARIOS	PARCELA 3.2- Viv. Protegida						
	% en esta parcela	num viviendas	Edificabilidad /m2	Gastos del sistema/€ (coste urb.)	Indemnización	Indemnización diferencias adjudicación	Saldo deudor
D. José Luis Ruiz Abad	50,00	2,00	218,13	-59.402,33	11.450,23	0	-47.952,10
Altos del Pocito San Roc	50,00	2,00	218,13	-59.402,33	11.450,23	0,00	-47.952,10
TOTAL	100,00	4,00	436,26	-118.804,66	22.900,46	0,00	-95.904,20

5. Propiedad de las que proviene: procede de la finca aportada número 5 inscrita en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid Número Uno, en el tomo 3.062, libro 1.069, folio 59, finca número 2.050, inscripción 41.^a.

Segundo.—Expedir certificación administrativa del presente acuerdo en la forma establecida en el artículo 2.2 del Real Decreto 1093/1997 para su inscripción registral.

Tercero.—Publicar y notificar el presente acuerdo.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos.

Las Rozas de Madrid, a 9 de junio de 2022.—El concejal-delegado de Presidencia, Urbanismo y Portavocía del Gobierno, P. D. (decreto 7304/2021, de 30 de diciembre), la Directora General de Urbanismo, Carmen Moreno Balboa.

(02/12.249/22)

