

**MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DEL ÁREA REPARCELABLE
DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (P.E.R.I.M.)
“PARCELA R4C DE LA LEGUA” · TOLEDO.**

EQUIPO REDACTOR · ARQUITECTO

JOSÉ GERMÁN MARCOS RUBINAT

EQUIPO REDACTOR · ABOGADO

MIGUEL MARCOS-ALBERCA MORENO

PROMOTOR

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

JULIO 2025

ÍNDICE.

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA. FORMULACIÓN.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

CAPÍTULO 3. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHO.

CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN.

CAPÍTULO 6. DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS QUE CONSTITUYEN LA UNIDAD URBANÍSTICA OBJETO DE LA REPARCELACIÓN.

6.1. PROPIETARIOS DE LAS FINCAN APORTADAS.

CAPÍTULO 7. AREA REPARCELABLE.

CAPÍTULO 8. FORMACIÓN DE NUEVAS PARCELAS (FINCAS RESULTADO).

8.1. CUADRO RESUMEN DE FINCAS RESULTANTES

8.2. FORMACIÓN DE NUEVAS PARCELAS (FINCAS RESULTADO)

8.3. ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 9. MEMORIA ECONOMICA. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

9.1. CARGAS DERIVADAS DEL ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES Y DE DOTACIONAL DE COMUNICACIONES.

9.2. CUOTAS DE AFECCIÓN. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS EN PARCELAS RESULTADO.

CAPÍTULO 10. ADJUDICACIONES.

10.1. CORRESPONDENCIA ENTRE FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES.

10.2. ADJUDICACIONES Y TRASLADO DE CARGAS.

CAPÍTULO 11. OPERACIONES REGISTRALES QUE SE SOLICITAN. EXENCIÓN FISCAL.

CAPÍTULO 12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

ANEXOS DE MEMORIA

ANEXO 1. NORMAS URBANÍSTICAS.

ANEXO 2. PARCELAS CATASTRALES.

ANEXO 3. CERTIFICACIONES REGISTRALES.

CAPÍTULO I. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA. FORMULACIÓN

El artículo 92.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, Texto Refundido de la Ley, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU) y el 32 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RAELOTAU), define reparcelación como la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a este, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

El mismo artículo 92 en su apartado 2 establece que puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.
- b) La regularización de las fincas o parcelas existentes.
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d) La adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión destinados a dotaciones públicas, así como, la adjudicación a la Administración actuante de los solares en los que se materialice la participación de ésta en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.
- e) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.

Por lo que, en cumplimiento de lo establecido en dicho artículo, así como el apartado 4 del mismo y el art. 33.2, 58 y concordantes del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAELOTAU), formulado a instancia de las mercantiles **"INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A."** como promotora de la iniciativa y propietaria única de los terrenos que integran la unidad reparcelable, se redacta el presente Proyecto de Reparcelación con la finalidad de llevar a cabo la ejecución del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Parcela R4C de La Legua" que afecta a las parcelas R4C, L3 y L5 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, y se realiza sobre los terrenos citados, que conforman la unidad reparcelable discontinua (Art. 37.1 RAELOTAU), conforme a las directrices de dicho Plan.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Con sujeción a las previsiones legales y reglamentarias de aplicación, se procede a formular el presente Proyecto de Reparcelación con el contenido que legalmente se determina en el art. 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, así como las que se contienen en los artículos 40 y siguientes del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAELOTAU).

A tal fin, el contenido del presente Proyecto de Reparcelación se ha configurado de la siguiente manera:

En los Capítulos 1, 2 y 3, se especifica el planeamiento que se ejecuta, la unidad reparcelable discontinua, en cuanto a sus límites y extensión superficial, así como la formulación del presente Proyecto de Reparcelación y el objeto y contenido del mismo.

Los Capítulos 4, 5 y 6, contienen la relación de interesados, los criterios generales de la Reparcelación y la descripción detallada de las fincas aportadas a la misma.

Los Capítulos 7 y 8 detallan el sistema de reparcelación por sustitución de las fincas aportadas a la Reparcelación y el proceso de formación de nuevas fincas

Los Capítulos 9 y 10 detallan tanto la determinación la obligación que como condición urbanística se ha de consignar en la única parcela lucrativa residencial del único propietario/promotora de que los costes de ajardinamiento y adecuación de la urbanización prevista corren a su cargo, así como se detallan del mismo modo las adjudicaciones de las fincas de resultado.

El Capítulo 11 detalla las operaciones registrales que se solicitan en ejecución del Proyecto de Reparcelación, y en el Capítulo 12 se incluye la relación de planos que acompañan al Proyecto de Reparcelación, como documentación gráfica, así como las fichas de cada finca resultante el proceso de formación de las mismas. En la copia electrónica se incluyen además los archivos GML comprensivos de la georreferenciación del ámbito y parcelas resultantes.

Se incluyen igualmente una serie de anexos:

ANEXO I – Normas urbanísticas.

ANEXO II – Fichas catastrales.

ANEXO III – Certificaciones registrales.

CAPÍTULO 3. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.

El presente Proyecto de Reparcelación se desarrolla en suelo clasificado como urbano consolidado. Si bien el Plan Especial de Reforma Interior se desarrolla en suelo clasificado como urbano consolidado, limitándose el área de actuación a la parcela R4C de la UU-29 de "LA LEGUA", el **área objeto de reparcelación** incluye también otra parcela de suelo urbano consolidado y una parcela de suelo rústico de reserva, comprendiendo por tanto el **área reparcelable conforme habilita el art. 37.1 del Decreto 29/2011 RAELOTAU, la parcelas que la integran R4C, L3 y L5** (art. 37.1 RAELOTAU: "El área objeto de reparcelación, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de actuación"). Las parcelas L3 y L5 forman parte de la reparcelación a los solos efectos de procurar su cesión gratuita al Ayuntamiento de Toledo, según las consideraciones y determinaciones que así lo establecen en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

En el momento actual se encuentra aprobado definitivamente y en vigor la Modificación Puntual nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, aprobada definitivamente por Orden 197/2018 de la Consejería de Fomento de fecha 21 de diciembre de 2018 (DOCM 28-12-18 y BOP 11-01-19), así como otras posteriores que no afecta al presente caso.

En los Planos de Ordenación de la Modificación Puntual nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, se establece la ordenación detallada y la ordenación estructural para el ámbito de actuación, que aparece dentro de los planos de información del PERIM.

El ámbito objeto de reparcelación se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado (L5 y R4C) excepto la parcela L3, que es suelo rústico de reserva, en la Modificación Puntual nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo.

Dentro del suelo urbano consolidado, se establece que los terrenos donde está integrado el ámbito del PERIM se encuentran dentro de la Unidad Urbanística 29 "La Legua", excepto la parcela L5, que ya es suelo urbano, pero queda fuera de la Unidad Urbanística 29 en la que ahora se incluye.

Según el planeamiento vigente, Modificación 28 del PGOU y Modificación nº 3 del Plan Parcial de La Legua, la parcela R4C tiene uso Terciario, y con causa en el PERIM objeto de la presente reparcelación, se va a transformar a edificabilidad residencial plurifamiliar.

La superficie del ámbito de reparcelación, de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado asciende a 66.428,46 m2.

Las referencias catastrales, características y propiedad de las parcelas que componen el ámbito y el sistema general exterior adscrito son las siguientes:

- **PARCELA L3: Finca registral 54133:** Parcela rústica situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular. formada por la subparcela "a", con referencia catastral 45900A071000230000XY y una superficie según catastro de 2.767 m², y la subparcela "b", con referencia catastral 45900A071000230001MU y una superficie según catastro de 22.750 m², al norte de la UU-29 y en la que actualmente existen unos depósitos de agua. La superficie en el registro de la

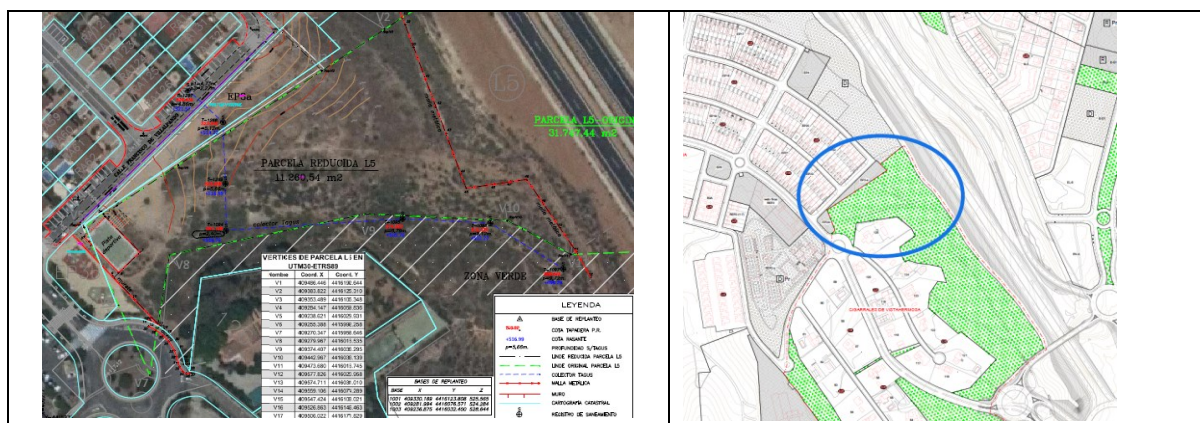
propiedad es de 59.284,58 m². **La medición real según medición topográfica es de 26.022,80 m²**, debiéndose el defecto de cabida a la expropiación que tuvo lugar por parte del Estado con razón en la construcción de la autovía A-40, hoy circunvalación TO-21, y que como es habitual no tuvo acceso al registro (Proyecto de Expropiación "AUTOVÍA A-40 TRAMO: TORRIJOS ESTE A TOLEDO NOROESTE).

El propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.



- **PARCELA L5: Finca registral 54131:** Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, que forma parte de la parcela catastral 9561007VK0196B0001AT, parcela ésta con una extensión según catastro de 123.020 m², aunque Catastro presenta un error, estando esta parcela catastral subdividida en varias subparcelas, entre las cuales la parcela L5 cuenta con una superficie topográfica 11.260,54 m², que es únicamente la que es objeto de este PERIM. La superficie en el registro de la propiedad es de 33.697,00 m². **La medición real según medición topográfica como se ha indicado es de 11.260,54 m²**, debiéndose el defecto de cabida en gran medida a la expropiación que tuvo lugar por parte del Estado con razón en la construcción de la autovía A-40, hoy circunvalación TO-21, y que como es habitual no tuvo acceso al registro (Proyecto de Expropiación "AUTOVÍA A-40 TRAMO: TORRIJOS ESTE A TOLEDO NOROESTE). La referencia catastral es la siguiente: 9561007VK0196B0001AT, si bien en parte, como se ha dicho.

El propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.



- **PARCELA R4C: Finca registral 54829:** Parcela urbana situada en el término municipal de Toledo, de forma irregular, cuenta con una extensión según catastro de 29.163,61m². **La medición real según medición topográfica es de 29.145,12 m².** La referencia catastral es la siguiente: 9059102VK0195G0001GP. El propietario es Inmobiliaria de Vistahermosa S.A.

La descripción que figura en el registro es la contenida en las certificaciones que se unen al presente Proyecto de Reparcelación, teniendo en cuenta cuanto antecede, así como queda gráficamente delimitado el ámbito que ahora se reparcela en los planos adjuntos, ámbito discontinuo (art. 37.1 RAELOTAU) coincidente con las determinaciones que delimita el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del que deviene la necesidad de reparcelar los terrenos para así adecuarlos a la nueva ordenación aprobada.

CAPÍTULO 4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHO.

El presente Proyecto de Reparcelación se desarrolla en suelo clasificado como urbano consolidado (parcelas R4C y L5) excepto la parcela denominada L3, que actualmente es suelo rústico de reserva. Las parcelas L5 y L3 forman parte del presente proyecto de reparcelación a los efectos de cumplir la obligación de su cesión gratuita al Ayuntamiento conforme las determinaciones que obligado cumplimiento del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que ordena el ámbito.

La relación de personas interesadas afectadas por la reparcelación de los terrenos del Área de Reparto del PERIM en los solares y parcela denominados "PARCELA R4C DE LA LEGUA", según refiere el art. 42 RAELOTAU, es la que sigue:

- INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A. con CIF A28146579 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Reino Unido 6, local 7, de Toledo.
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

No existen otras personas interesadas o titulares de derechos inscritos distintas de las personas y propietarios relacionados, s.e.u.o.

CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN.

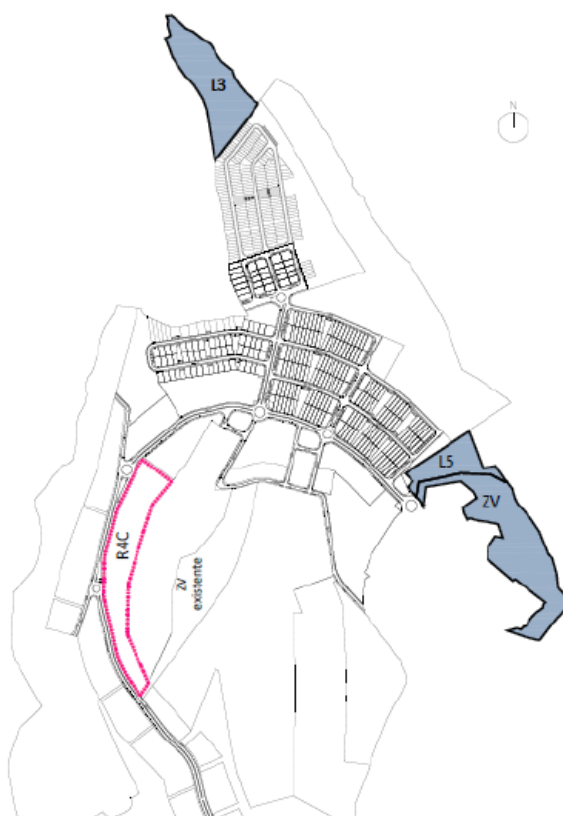
Los criterios seguidos para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación de parcelas del Área de Reparto del PERIM "Parcelas R4C de La Legua" de Toledo, son los establecidos en el art. 93 Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, artículos 65 a 68 del 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, el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAELOTAU) y el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, todo ello conjugado con las determinaciones del PERIM, que se ha formulado por las propietarias titulares de la totalidad de los terrenos ante el Ayuntamiento de Toledo, para que sea asumido por el mismo y tramitado como propio.

De acuerdo con el citado artículo 93 TRLOTAU, en su apartado b), el aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en el solar resultante adjudicado a un propietario habrá de ser proporcional al aprovechamiento privativo al que este tenga derecho por razón de la superficie de su finca originaria, y según el apartado d) se adjudicarán a la Administración actuante, además de los terrenos y solares correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, los solares resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo de la unidad de actuación.

Se hace notar que, en el presente caso, a excepción de la parcela rústica L3 -que mantiene su clasificación-, los solares objeto de este PAU se transformaron en suelo urbano consolidado a través de un Plan Parcial que formaba parte de un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Toledo el 30 de diciembre de 1999, en el marco del PGOU de nuevo vigente, en donde se realizaron las cesiones obligatorias y gratuitas según la legislación vigente. Se desarrolló a través de un Proyecto de Urbanización aprobado en Comisión municipal de Gobierno de 14 de septiembre de 2000, y posterior proyecto de Parcelación aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo el 1 de marzo de 2001, Posteriormente, la UU 29 se ha visto modificada en algunos aspectos por medio de modificaciones puntuales del Plan Parcial que lo desarrolló, así como sendos Planes Especiales de Reforma Interior ya aprobados o en ejecución.

En este caso, la única cesión obligatoria es el Sistema Local de Zona Verde (SGDVJ-01) y la mayor dotación de plazas de aparcamiento en el Sistema Local de Dotacional de Comunicaciones y Red Viaria (SLDC-V01), generadas a partir de la transformación de edificabilidad terciaria existente en la parcela R4C a residencial plurifamiliar, sin que aumente el aprovechamiento ni la edificabilidad lucrativa preexistente, en tanto en cuanto la transformación se realiza aplicando los coeficientes de conversión establecidos en el PGOU vigente, siendo de hecho menor, por cuanto de la edificabilidad lucrativa residencial plurifamiliar de la parcela (13.500 m²c), el 10% deberá ser destinada a vivienda sujeta a algún tipo de protección (1.350 m²c). Cabe recordar que, adicionalmente a estas cesiones que se efectúan por imposición legal, el Ayuntamiento incluye entre las determinaciones del PERIM que, respecto de las parcelas L5 y L3 *"Se estima que se deberían incorporar*

igualmente en esta propuesta la cesión de tales parcelas, destinadas a dotaciones públicas".



Las cargas en la parcela lucrativa resultante, en tanto en cuanto nos encontramos con la aprobación de un PERIM en suelo consolidado, que no forma parte de un programa de actuación urbanizadora, y que no supone la creación de nuevos viales o similar, se difieren al momento de la actuación edificatoria que se promueva sobre la parcela R4C-b-RPVLP1, tal y como determina el Ayuntamiento cuando exige que "Como bien se indica en el PERIM, no hay que delimitar una unidad de actuación urbanizadora, ya que los terrenos actualmente son suelo urbano consolidado y cuentan con todas las infraestructuras para tener la condición de solar, sin que con la nueva ordenación se estén abriendo nuevos viales para obtener nuevas parcelas edificables. En consecuencia, las obras de urbanización previstas para ejecutar tanto la zona verde como los aparcamientos, deben ejecutarse a través de una actuación edificatoria, y presentarse el proyecto de urbanización (no simplificado) previa o conjuntamente con el de edificación (...) También se deberá especificar que la cesión de la zona verde y del dotacional de comunicaciones se podrá realizar una vez ejecutado el ajardinamiento correspondiente, que correrá a cargo de la parcela residencial, debiéndose recoger en el Proyecto de Reparcelación", y así mismo, en el propio PERIM se establece "Se presentará simultáneamente con el proyecto de edificación un proyecto para acometer las obras necesarias para acondicionar el ámbito y conectar a las redes de infraestructuras existentes las previstas en proyecto".

A tenor del apartado 2 del artículo 29 del TRLOTAU, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) sirven para desarrollar, completar o modificar áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que sometan al régimen de actuaciones de edificación.

Se hace constar que los terrenos objetos de este proyecto de Reparcelación, forman parte de un PERIM (Plan Especial de Reforma Interior de Mejora) y las únicas obras a realizar serán de adecuación y conexiones dentro del marco de la actuación edificatoria posterior.

Así, la equidistribución que se realiza en el presente Proyecto de Reparcelación, se hace con base en las siguientes premisas:

- Se adjudican al Ayuntamiento las superficies de cesión que el PERIM establece como de titularidad pública y las parcelas L3 y L5 propiedad de Inmobiliaria de Vistahermosa, S.A., que determina el Ayuntamiento han ser objeto de cesión gratuita, y que corresponden a las siguientes zonas:

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m ² suelo)
L3	26.022,80 m ² s
L5	11.260,54 m ² s
R4C-a-S.G.D.V.J.1	2.025,01 m ² s
R4C-c-S.L.D.C.-V.1	2.696,95 m ² s

- Se mantiene la titularidad, si bien variando la configuración, descripción y resto de derechos reales de la finca registral de la propiedad que conforman el ámbito de la "Parcela R4C de La Legua" según las determinaciones del PERIM.

De acuerdo con estos criterios, las adjudicaciones de aprovechamiento que se realizan se especifican en el siguiente cuadro:

FINCA APORTADA	REGISTRAL	TITULARES	SUPERFICIE APORTADA (m ²)	PORCENTAJE SUPERFICIE APORTADA	EDIFICABILIDAD VVDA. LIBRE ADJUDICADA (m ² c)	EDIFICABILIDAD VVDA. PROTEGIDA ADJUDICADA (m ² c)
L3, L5, R4C	54131, 54133, 54829	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	66.428,46	100,00%	12.150,00	1.350,00
TOTAL SUPERFICIE APORTADA			66.428,46	100,00%	12.150,00	1.350,00

- En el plan que soporta la presente reparcelación, se pretende transformar la edificabilidad terciaria de la parcela original R4C a edificabilidad residencial plurifamiliar a la parcela denominada R4C-b-R.P.V.L.P.1. En la parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1, por tanto, se transformarán 15.239 m²c de edificabilidad terciaria de la parcela R4C original, a edificabilidad residencial, sin aumentar el número total de metros cuadrados edificables del ámbito, que será de 13.500 m²c, aplicando los coeficientes de la Modificación 28 del Plan General (1,38 uso terciario y 1,35 uso residencial plurifamiliar). Una vez obtenida esta

edificabilidad residencial, se reserva un 10% de la misma (1.350 m²) para la construcción de vivienda sometida a algún tipo de protección, correspondiente el resto a vivienda libre (12.350 m²).

- División de la parcela R4C en:
 - Parcela R4C-a-S.G.D.V.1: Parcela de cesión municipal como Sistema General de Zona Verde y cambio de ordenanza de Terciario + DOT. PRIVADO a ORDENANZA DE DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
 - Parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1: Parcela con Uso Residencial y cambio de ordenanza de Terciario + DOT. PRIVADO a ordenanza RP-V. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.
 - Parcela R4C-c-S.L.D.C.-V1: Parcela de cesión municipal como Sistema Local Dotacional de Comunicaciones con disposición de una zona de aparcamiento con una capacidad para 69 vehículos y cambio de ordenanza de Terciario + DOT. PRIVADO a ordenanza DOTACIONAL DE COMUNICACIONES Y RED VIARIA.
- Según el artículo 19.5.1.a del R.P.L.O.T.A.U., se deben reservar 15 m² de Sistema General de Zona Verde por cada 100 m² edificables residenciales. Dado que el PERIM propone una transformación de edificabilidad de uso terciario a 13.500 m² de residencial total, esto supondría una reserva de 2.025,01 m² de Sistema General de Zona Verde, reserva que se materializará en la parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1.
- En aplicación del R.P.L.O.T.A.U., art.21.5, lo que supone la creación de 69 nuevas plazas de aparcamiento (siendo 68 plazas las mínimas). Para poder materializar esa dotación, se creará una zona de aparcamientos en la parcela segregada R4C-c-S.L.D.C.-V1 con capacidad para 69 vehículos respectivamente, siendo 2 de ellas plazas de movilidad reducida (PMR) y la cesión al Ayuntamiento de esta parcela como Sistema Local dotacional de comunicaciones.
- Dado que la actuación lo es sobre suelo urbano consolidado, y que no se produce incremento del aprovechamiento urbanístico preexistente, no se prevé, por no resultar obligatoria, la cesión legal del 10% del aprovechamiento lucrativo a la administración actuante.

CAPÍTULO 6. DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS QUE CONSTITUYEN LA UNIDAD URBANÍSTICA OBJETO DE REPARCELACIÓN.

***Nota:** Se incluyen en el Anexo III del presente documento la relación de certificaciones registrales libradas al efecto lo contemplado en el art. 52.1 en relación con el art. 48.3 del Decreto 29/2011, reglamento de ejecución del TRLOTAU.*

En el Registro de la Propiedad aparece la siguiente descripción:

FINCA APORTADA L3

1.- Titulares

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A. con C.I.F. A28146579, en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca.

2.- Descripción de la finca

RÚSTICA: Porción de terreno clasificado como SUELO NO URBANIZABLE, es decir, suelo RÚSTICO, por el vigente Plan General de Ordenación Urbana -en la fecha de la inscripción 1ª-. Está situado hacia el lindero Noroeste de la finca matriz de procedencia sita en término de Toledo, al sitio de Darrayel Bajo, que hoy, según la documentación aportada, se denomina LA LEGUA. Se corresponde con la finca denominada "L3", en el plano identificativo que viene incorporado a la escritura. Tiene una superficie de cincuenta y nueve mil doscientos ochenta y siete metros, cincuenta y ocho decímetros cuadrados. LINDA: por el Norte, con los Cantiguesales; al Este, con camino Alto de la Venta del Hoyo; al Oeste, con la Dehesa de Valdelobos; al Sur, con resto de finca matriz de procedencia

3.- Título de adquisición

La Sociedad "INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.", con C.I.F. A28146579, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 05 de julio de 2001, al folio 157, del Libro 829 del término municipal de Toledo, Tomo 1337 el Archivo, y en virtud de la escritura de Segrega otorgada en Toledo, ante Doña ANA FERNÁNDEZ-TRESGUERRES GARCÍA, con número de protocolo 217, de fecha 30 de enero de 2001.

4.- Identificación Catastral

Polígono 71, parcela 23 del Catastro de Toledo. Esta finca se corresponde con las referencias catastrales 45900A071000230000XY y 45900A071000230001MU.

5.- Inscripción registral

Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo, finca 54133 de Toledo. CRU N.º: 45020000473560.

7.- Operación previa de defecto de cabida

Según título inscrito, la finca mide 59.287,58 m² y según medición de los terrenos, la extensión superficial de la finca es de 26.022,80 m².

- a) Registral: 59.287,58 m²
- b) Real según medición: 26.022,80 m²
- c) Defecto de cabida: 33.264,78 m².

De conformidad con el art. 68.5 del 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, y art. 8 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se solicita del Registro de la Propiedad la modificación de la cabida indicada.

8.- Superficie

La superficie íntegra de la finca se incluye en el área reparcelable de la presente actuación:

- a) Registral 26.022,80 m²
- b) Superficie que se aporta 26.022,80 m².

8.- Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten

La finca se encuentra libre de cargas.

FINCA APORTADA L5

1.- Titulares

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A. con C.I.F. A28146579, en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca.

2.- Descripción de la finca

RÚSTICA: Porción de terreno clasificado como SUELO NO URBANIZABLE, es decir, suelo RÚSTICO, por el vigente Plan General de Ordenación Urbana -en la fecha de la inscripción 1ª-. Está situado hacia el lindero Norte de la finca matriz de procedencia sita en término de Toledo, al sitio de Darrayel Bajo, que hoy, según la documentación aportada, se denomina LA LEGUA. Se corresponde con la finca denominada "L5", en el plano identificativo que viene incorporado a la escritura. Tiene una superficie de treinta y tres mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados. LINDA: por el Norte y

Este, con la Cañada que hay que dejar entre la Dehesa de Carrasco y esta tierra; al Sur, con resto de finca matriz de que procede; y al Oeste, con resto de finca matriz quedado de la finca registral 895

3.- Título de adquisición

La Sociedad "INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.", con C.I.F. A28146579, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 05 de julio de 2001, al folio 153, del Libro 829 del término municipal de Toledo, Tomo 1337 del Archivo, y en virtud de la escritura de Segregación otorgada en Toledo, ante Doña ANA FERNÁNDEZ-TRESGUERRES GARCÍA, con número de protocolo 217, de fecha 30 de enero de 2001.

4.- Identificación Catastral

Esta finca se corresponde con parte de la referencia catastral 9561007VK0196B0001AT.

5.- Inscripción registral

Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo, finca 54131 de Toledo. CRU N.º: 45020000473539.

7.- Operación previa de defecto de cabida

Según título inscrito, la finca mide 33.697,00 m² y según medición de los terrenos, la extensión superficial de la finca es de 11.260,54 m².

- a) Registral: 33.697,00 m²
- b) Real según medición: 11.260,54 m²
- c) Defecto de cabida: 21.436,46 m².

De conformidad con el art. 68.5 del 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, y art. 8 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se solicita del Registro de la Propiedad la modificación de la cabida indicada.

8.- Superficie

La superficie íntegra de la finca se incluye en el área reparcelable de la presente actuación:

- a) Registral 11.260,54 m²
- b) Superficie que se aporta 11.260,54 m².

8.- Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten

La finca se encuentra libre de cargas.

FINCA APORTADA R4C

1.- Titulares

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A. con C.I.F. A28146579, en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca.

2.- Descripción de la finca

URBANA: PARCELA denominada R4-C resultante de la Modificación puntual número DOS del Plan Parcial de la Unidad Urbanística número VEINTINUEVE, del Proyecto de Parcelación denominado LA LEGUA o AMPLIACION DE CIGARRALES DE VISTAHERMOSA, del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. Tiene una superficie de veintinueve mil ciento sesenta y seis metros cuadrados. LINDA: al NORTE con parcela R4B, en línea recta de 80,89 metros; al ESTE con parcela R4A, polilínea mixta 567,80 metros; al OESTE con eje 1 y parcela CT11, polilínea 488,51 metros; y al SUR con parcelas ZV2 y R4A, en línea recta de 32,92 metros.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS: Por la MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO, aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2017, las CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS de esta finca a fecha 19 de Marzo de 2.018, pasan a ser las siguientes: Número máximo de VIVIENDAS: 0. Volumen de Edificabilidad de uso RESIDENCIAL: 0 metros cuadrados. Volumen de Edificabilidad de uso TERCARIO: 15.239 metros cuadrados. Superficie de la parcela: 29.166 metros cuadrados. Conservando en lo que a configuración, superficie y linderos, los que constan en la inscripción 2ª.

3.- Título de adquisición

La Sociedad "INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.", con C.I.F. A28146579, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por REPARCELACION en virtud de Escritura Pública autorizada en TOLEDO, por el/la notario/a DOÑA ANA FERNÁNDEZ-TRESGUERRES GARCÍA con el número 2262 de su protocolo, el día 11 de septiembre de 2001; inscrita el día 04 de octubre de 2001, en el Tomo 1350 del Archivo, Libro 842 de Toledo, al folio 15, motivando la inscripción 1ª; y por MODIFICACION URBANISTICA en virtud de Escritura Pública autorizada en TOLEDO, por el/la notario/a DOÑA ANA FERNÁNDEZTRESGUERRES GARCÍA con el número 1469 de su protocolo, el día 21 de mayo de 2008; inscrita el día 21 de noviembre de 2008, en el Tomo 1350 del Archivo, Libro 842 de Toledo, al folio 15, motivando la inscripción 2ª.

4.- Identificación Catastral

Esta finca se corresponde con parte de la referencia catastral 9059102VK0195G0001GP.

5.- Inscripción registral

Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo, finca 54829 de Toledo. CRU N.º: 45020000480476.

7.- Operación previa de defecto de cabida

Según título inscrito, la finca mide 29.166,00 m² y según medición de los terrenos, la extensión superficial de la finca es de 29.145,12 m².

- a) Registral: 29.166,00 m²
- b) Real según medición: 29.145,12 m²
- c) Defecto de cabida: 20,88 m².

8.- Superficie

La superficie íntegra de la finca se incluye en el área reparcelable de la presente actuación:

- a) Registral 29.145,12 m²
- b) Superficie que se aporta 29.145,12 m².

8.- Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afecten

La finca se encuentra libre de cargas.

6.1 FINCAS APORTADAS QUE CONSTITUYEN EL ÁREA REPARCELABLE

Las fincas aportadas de este Proyecto de Reparcelación, descritas en el apartado anterior, tienen dos propietarios: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

El cuadro resumen de las fincas aportadas es el siguiente:

FINCA APORTADA	REGISTRAL	TITULAR	SUPERFICIE APORTADA		CARGAS
L3	54133	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	26.022,80	m ²	Libre de cargas
L5	54131	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	11.260,54	m ²	Libre de cargas
R4C	54829	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	29.145,12	m ²	Libre de cargas
SUPERFICIE APORTADA TOTAL			66.428,46	m ²	

CAPÍTULO 7. AREA REPARCELABLE.

Establece el art. 32.3 RAELOTAU, que "3. **La reparcelación podrá verificarse bien mediante agrupación instrumental de las fincas de origen o bien por sustitución de éstas por las fincas de resultado correspondientes**, en los términos establecidos en la normativa hipotecaria, debiendo señalar el proyecto que al efecto se elabore la opción que adopte." y, en el mismo sentido, el art. 7.5 del Real Decreto 1093/1997, cuando refiere que "5. En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate" y el apartado 8 del mismo artículo que en caso de sustitución refiere "8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos". **Por tanto, y dado que se trata de la reparcelación de un ámbito discontinuo, se considera más operativo acogerse a la posibilidad de que se verifiquen las operaciones reparcelatorias por sustitución de fincas, de tal forma que nos encontramos en el caso de que no es necesario describir ni proceder a la agrupación instrumental de los terrenos.**

En cuanto a las construcciones existentes, las parcelas R4C y L5 actualmente se encuentran exentas de edificación.

En la parcela L3 se erigen unos depósitos para servicio municipal de abastecimiento de agua potable en uso y servicio, que precisamente es causa de exigencia de cesión por parte del Ayuntamiento, para mantener su destino dotacional, por lo que no siendo incompatible con la ordenación del PERIM y resto del planeamiento y normativa del PGOUM de Toledo, se mantienen las mismas.

CAPÍTULO 8. FORMACIÓN DE NUEVAS PARCELAS (FINCAS DE RESULTADO). ORDENACIÓN.

A continuación, se describen las fincas resultantes de la ordenación, relacionadas en función a su destino y uso:

8.1. CUADRO RESUMEN DE FINCAS RESULTANTES

PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m ² suelo)	EDIFICABILIDAD VVDA. LIBRE (m ² c)	EDIFICABILIDAD VVDA. PROTEGIDA (m ² c)	Número de plantas / Altura	Número de viviendas	ADJUDICATARIO
L3	Dotacional de infraestructuras y servicios	26.022,80	S/Ordenanza	S/Ordenanza	S/Ordenanza	0	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
L5	Zonas verdes: jardín	11.260,54	S/Ordenanza	S/Ordenanza	S/Ordenanza	0	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
R4C-a-S.G.D.V.J.1	Zonas verdes: jardín	2.025,01	S/Ordenanza	S/Ordenanza	S/Ordenanza	0	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
R4C-b-R.V.L.01	Residencial plurifamiliar y S/Ordenanza	24.423,16	12.150,00	1.350,00	B + II / 12 m ó B DIAFANA + III / 14 m	90	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.
R4C-c-S.L.D.C-V.01	Dotacional de comunicaciones	2.696,95	S/Ordenanza	S/Ordenanza	S/Ordenanza	0	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
TOTAL PERIM "Parcela R4C de La Legua"		66.428,46	12.150,00	1.350,00		90	

8.2 FORMACIÓN DE NUEVAS PARCELAS. FINCAS DE RESULTADO

Las fincas resultantes se detallan en los Planos PR.05 Y PR.06 del Capítulo 12 del presente Proyecto de Reparcelación y son las que se definen en el cuadro inserto a continuación, indicándose el adjudicatario de cada una de ellas según los criterios de la reparcelación expuestos con anterioridad. En las parcelas se reseña la superficie y edificabilidad de cada una de ellas, según el planeamiento aprobado.

Se adjuntan, de igual modo, en el Capítulo 12 de este Proyecto las fichas correspondientes de cada una de las parcelas resultantes, en las que se asigna el adjudicatario y detalle precisos para su inscripción.

La descripción literal de las fincas es la siguiente:

FINCA DE RESULTADO L3:

Rústica: Parcela de terreno, denominada L3, resultante del Proyecto de Reparcelación del Área reparcelable del PERIM "PARCELA R4C DE LA LEGUA" de la U.U. 29 de la Legua, de forma irregular, en el término municipal de Toledo, con una superficie de 26.022,80 metros cuadrados.

Linda: al Norte, con suelo rústico, los Cantiguesales y zona de protección de la carretera TO-21; al Sur con suelo urbano U.U.-29 (R5, residencial y E0, dotacional

público); al Este, con suelo rústico y zona de expropiación de la carretera TO-21; al Oeste, con suelo rústico (Dehesa de Valdelobos).

Características urbanísticas:

- TIPO DE SUELO: Rústico de Reserva.
- USO: Dotacional de Equipamientos de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

TITULARIDAD: Pertenece en pleno dominio a AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.

CARGAS: No está afectada a cargas de urbanización ni de otro tipo

FINCA DE RESULTADO L5:

Urbana: Parcela de terreno, denominada L5, resultante del Proyecto de Reparcelación del Área reparcelable del PERIM "PARCELA R4C DE LA LEGUA" en el término municipal de Toledo, con una superficie de 11.260,54 metros cuadrados.

Linda: al Norte, SUELO URBANO EP3-α y ZONAS VERDES PAU "AMPLICACION DE CIGARRALES"; al Sur SUELO URBANO ZONAS VERDES PAU "AMPLICACION DE CIGARRALES"; al Este, con suelo rústico zona de protección de la carretera TO-21; al Oeste, SUELO URBANO ZONAS VERDES PAU "AMPLICACION DE CIGARRALES" y Avenida de La Legua.

Características urbanísticas:

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- USO: Espacios Libres y Zonas Verdes.

TITULARIDAD: Pertenece en pleno dominio a AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.

CARGAS: No está afectada a cargas de urbanización ni de otro tipo

FINCA DE RESULTADO R4C-α-S.G.D.V.J.1:

Urbana: Parcela denominada R4C-α-S.G.D.V.J.1, resultante del Proyecto de Reparcelación del Área reparcelable del PERIM "PARCELA R4C DE LA LEGUA" en el término municipal de Toledo, con una superficie de 2.025,01 metros cuadrados.

Linda: al Norte, parcelas R4C-b-RPVLP1 y R4C-c-SLDCV1; al Sur SUELO URBANO ZV2; al Este, con suelo URBANO R4A; al Oeste, con Avenida de La Legua.

Características urbanísticas:

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- USO: Sistema General Dotacional de Espacios Libres y Zonas Verdes.

TITULARIDAD: Pertenece en pleno dominio a AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.

CARGAS: No está afectada a cargas de urbanización ni de otro tipo

FINCA DE RESULTADO R4C-b-R.P.V.L.P.1:

Urbana: Parcela denominada R4C-b-R.P.V.L.P.1, resultante del Proyecto de Reparcelación del Área reparcelable del PERIM "PARCELA R4C DE LA LEGUA" en el término municipal de Toledo, con una superficie de 24.423,16 metros cuadrados.

Linda: al Norte, con SUELO URBANO (zona de servidumbre de instalaciones); al Sur, con parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1; al Este, con SUELO URBANO R4A; al Oeste, con parcela R4C-c-SLDCV1

Características urbanísticas:

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- USO: Residencial Plurifamiliar y compatibles según ordenanza.
- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 90
- Nº MÁXIMO DE PLANTAS: B+II – 12,00 m / B Diáfana + III – 14,00 m
- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE: 12.150 m²c.
- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA: 1.350 m²c.

CONDICION URBANISTICA: La ejecución y desarrollo para la materialización de las edificaciones en la parcela se permite en hasta tres fases de edificación independientes con sus correspondientes licencias de obra y primera ocupación también independientes. Será estrictamente necesario ejecutar simultáneamente, con la primera de las fases planteadas, el proyecto para acometer las obras necesarias para acondicionar el viario y ejecución de las zonas verdes R4C-a-S.G.D.V.J.1, L5 y parcela ZV anexa a la L5 y conectar a las redes de infraestructuras existentes las previstas en el PERIM. Del mismo modo, la recepción de la zona verde R4C-a-S.G.D.V.J.1 y del dotacional de comunicaciones R4C-c-S.L.D.C.V.1 objeto de cesión se podrá realizar una vez ejecutado el ajardinamiento correspondiente, que correrá a cargo de esta parcela residencial R4C-b-R.P.V.L.P.1

TITULARIDAD: Pertenece en pleno dominio a INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

CARGAS: Acondicionamiento de viario y ejecución de las zonas verdes R4C-a-S.G.D.V.J.1, L5 y parcela ZV anexa a la L5, por un importe de 359.832,01 € más IVA.

FINCA DE RESULTADO R4C-c-S.L.D.C.V.1:

Urbana: Parcela denominada R4C-c-S.L.D.C.V.1, resultante del Proyecto de Reparcelación del Área reparcelable del PERIM "PARCELA R4C DE LA LEGUA" en el término municipal de Toledo, con una superficie de 2.696,95 metros cuadrados.

Linda: al Norte, con SUELO URBANO (zona de servidumbre de instalaciones); al Sur, con parcela R4C-a-S.G.D.V.J.1; al Este, con Avenida de La Legua; al Oeste, con parcela R4C-c-RPVLP1

Características urbanísticas:

- TIPO DE SUELO: Urbano Consolidado.
- USO: Sistema Local Dotacional de Comunicaciones y Red Viaria

TITULARIDAD: Pertenece en pleno dominio a AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.

CARGAS: No está afecta a cargas de urbanización ni de otro tipo

8.3. ORDENACIÓN.

En el Anexo I se contiene la normativa urbanística que determina la ordenación del ámbito de actuación y las características y contenido urbanístico de cada finca de resultado.

CAPÍTULO 9. MEMORIA ECONOMICA. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

A continuación, se especifica y cuantifican las cargas derivadas del acondicionamiento de zonas verdes y de dotacional de comunicaciones conforme les corresponde por su porcentaje de propiedad de las fincas aportadas al ámbito de la ordenación, relacionadas en función a su destino y uso. Se da cumplimiento así a lo preceptuado por el art. 110.1.c) del RAELOTAU:

9.1. CARGAS DERIVADAS DEL ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES Y DE COMUNICACIONES.

No existen gastos de urbanización que se correspondan con la ejecución de un programa de actuación urbanizadora en el más amplio sentido, sino que se trata de un Proyecto de Reparcelación de unos terrenos en los que se desarrolla un PERIM (Plan Especial de Reforma Interior de Mejora), que básicamente modifica la ordenación preexistente sin que se ejecuten obras de urbanización necesarias para alcanzar la condición de solar los terrenos del área reparcelable, por cuanto ya ostenta dicha cualidad sin que la pierdan por la modificación de la ordenación que se refleja en la presente reparcelación, y donde no se prevén obras de urbanización.

Únicamente se acondicionarán las zonas verdes y el nuevo sistema local dotacional de comunicaciones. La carga que ello suponga se materializará en su momento a través de una actuación edificatoria, debiendo presentarse el proyecto de urbanización (no simplificado) previa o conjuntamente con el de edificación que corresponda a una primera fase que se promueva sobre la parcela, todo ello conforme se prevé en el PERIM aprobado y se dejará expresa anotación como condición urbanística de la parcela residencial. Del mismo modo, la recepción de la zona verde y del dotacional de comunicaciones objeto de cesión se podrá realizar una vez ejecutado el ajardinamiento correspondiente, que correrá a cargo de esta parcela residencial R4C-b-R.P.V.L.P.1.

9.2. CUOTAS DE AFECCIÓN. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS EN PARCELAS RESULTADO

La parcela resultante R4C-b-R.P.V.L.P.1 tiene por completo la condición de cargar con las obras de acondicionamiento de las parcelas resultantes de este Proyecto motivado por los objetivos del PERIM, dado que es la única parcela con edificabilidad lucrativa tras la ordenación. El resto de parcelas, a adjudicarse al Ayuntamiento de Toledo, están libres de cargas de urbanización. No se generan plusvalías dado que no existe un incremento de aprovechamiento respecto del existente en el área de reparto que configura la unidad de actuación del PERIM.

Dadas las concretas circunstancias del caso, y que coincide en la persona de INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A., la cualidad único propietario de las parcelas aportadas y adjudicataria de la parcela lucrativa sujeta a la carga establecida en la condición urbanística que le atañe, las anteriores especificaciones demás que sigue se considera suficiente contenido de la memoria del art. 110.1.c) RAELOTAU a efectos de tener por cumplido el requisito legalmente establecido. En la tabla siguiente se reseña el coeficiente con respecto a las cuotas de urbanización que tiene cada una de las parcelas y su propietario, por su adjudicación de fincas resultantes de la actuación urbanizadora, y su carga.

Del mismo modo, para establecer el valor de la parcela en documento, se estima que la valoración más fiel y actual de las fincas de resultado a estos efectos viene determinado por el valor de mercado actual por metro cuadrado de edificabilidad de las originarias, misma zona y uso (residencial y terciario). Así se obtiene un valor de 220 €/m² construido residencial. De este modo se cuenta con una referencia a datos objetivos, aun cuando el valor real o de mercado sea mucho menor al tratarse de suelos en situación rural (suelos sin urbanizar) según el RDleg 7/2015, Todo ello a efectos de cumplir las determinaciones de asignar un valor en documento. Los suelos dotacionales, zonas verdes y viario, carecen de valoración por su carácter de dominio público.

PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m ² suelo)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	ADJUDICATARIO	CUOTA DE AFECCIÓN A CARGAS	AFECCIÓN A CARGAS DE URBANIZACIÓN (€)	VALOR PARCELA (€)
L3	Dotacional de infraestructuras y servicios	26.022,80	S/Ordenanza	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	0,00%	- €	- €
L5	Zonas verdes: jardín	11.260,54	S/Ordenanza	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	0,00%	- €	- €
R4C-a-S.G.D.V.J.1	Zonas verdes: jardín	2.025,01	S/Ordenanza	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	0,00%	- €	- €
R4C-b-R.V.L.01	Residencial plurifamiliar y S/Ordenanza	24.423,16	13.500,00	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	100,00%	Acondicionamiento de viario y ejecución de las zonas verdes R4C-a-S.G.D.V.J.1, L5 y parcela ZV anexa a la L5, por un importe de 359.832,01 € más IVA	2.970.000,00 €
R4C-c-S.L.D.C.V.01	Dotacional de comunicaciones	2.696,95	S/Ordenanza	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	0,00%	- €	- €
TOTAL PERIM "Parcela R4C La Legua"		66.428,46	13.500,00		100,00%	359.832,01 €	2.970.000,00 €

9.3. CARGAS. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS EN PARCELAS RESULTADO

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, las parcelas adjudicadas a los propietarios no conllevan cargas ni servidumbres, dado que las fincas de origen aportadas están libres de cargas. Se trasladarán las titularidades dominicales con plena subrogación de las fincas aportadas con las resultantes de la reparcelación.

En dicha Parcela R4C-b-R.P.V.L.P.1 se establece la Condición siguiente: La ejecución y desarrollo para la materialización de las edificaciones en la parcela se permite en hasta tres fases de edificación independientes con sus correspondientes licencias de obra y primera ocupación también independientes. Será estrictamente necesario ejecutar simultáneamente, con la primera de las fases planteadas, el proyecto para acometer las obras necesarias para acondicionar el viario y ejecución de las zonas verdes R4C-a-S.G.D.V.J.1, L5 y parcela ZV anexa a la L5 y conectar a las redes de infraestructuras existentes las previstas en el PERIM. Del mismo modo, la recepción de la zona verde R4C-a-S.G.D.V.J.1 y del dotacional de comunicaciones R4C-c-S.L.D.C.V.1 objeto de cesión se podrá realizar una vez ejecutado el ajardinamiento correspondiente, que correrá a cargo de esta parcela residencial R4C-b-R.P.V.L.P.1

CAPÍTULO 10. ADJUDICACIONES.

La adjudicación de las parcelas de resultado se realiza con base en los criterios establecidos en el Capítulo 5 y con el detalle del Capítulo 8.

10.1. CORRESPONDENCIAS ENTRE FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES.

A continuación, se incluye un cuadro en el que se especifican las correspondencias entre las fincas aportadas en origen y las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo adjudicadas a los propietarios y la administración actuante:

FINCAS APORTADAS/ ORIGEN	TITULARES	PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS	
L3, L5, R4C	INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.	R4C-b-R.P.VL-01	(100,00%)
Cesiones legales	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	L3	(100,00%)
		L5	(100,00%)
		R4C-a-S.G.D.V.J.1	(100,00%)
		R4C-c-S.L.D.C.-V.1	(100,00%)

10.2. ADJUDICACIONES Y TRASLADO DE CARGAS.

No existen cargas en las fincas de origen que hayan de trasladarse a las fincas de resultado, con el detalle expuesto en el Capítulo 9.3 anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, de constar alguna carga o afección, ya sea por incompatibilidad con el planeamiento que se ejecuta y desarrolla, o bien por haber vencido o caducado los plazos que les afectan, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.1 del Reglamento Hipotecario, se solicita expresamente su cancelación, sin que quepa por ello derecho a indemnización alguna.

En cuanto a las adjudicaciones, nos remitimos al contenido del Capítulo 8 anterior, que se da por reproducido a todos los efectos

CAPÍTULO 11. OPERACIONES REGISTRALES QUE SE SOLITAN. EXENCIÓN FISCAL.

La adjudicación de las parcelas de resultado se realiza con base en los criterios establecidos en el Capítulo 5 y con el detalle del Capítulo 8.

Se solicita de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad número 1 de Toledo, la práctica de las siguientes operaciones:

1º.-Las rectificaciones de cabida que resultan de las fincas de origen descritas en el Capítulo 6.

2º.-La sustitución de las fincas aportadas a la presente reparcelación, por las resultantes de la misma, descritas en el Capítulo 7.

3º.-La inscripción de las cuotas de afección descritas en el capítulo 9.

4º.- El traslado de cargas de las fincas originarias a las resultantes del capítulo 10 y la extinción de las incompatibles con el planeamiento.

5º.-La Inscripción de las fincas resultantes a favor de sus adjudicatarios en los términos descritos en el Capítulo 10 de Adjudicaciones y Capítulo 12 de Fichas de Fincas Resultantes.

6º.-Igualmente se solicita de la Oficina Liquidadora del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados la exención prevista en la Ley.

Se hace constar que las operaciones de equidistribución contenidas en el presente Proyecto de Reparcelación están exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tienen la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exención del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en los términos previstos en el artículo 23.7 del 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; artículo 45.I.B).7 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y el artículo 88.I.B).7 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como el artículo 70 del Decreto 29/2011 RAELOTAU.

CAPÍTULO 12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

La documentación gráfica del Proyecto de Reparcelación consta de los siguientes planos y fichas:

ANEXO 1. NORMAS URBANÍSTICAS.
ANEXO 2. PARCELAS CATASTRALES.
ANEXO 3. CERTIFICACIONES REGISTRALES

PR.01 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
PR.02.1 PLANO TOPOGRÁFICO R4C.
PR.02.2 PLANO TOPOGRÁFICO L3.
PR.02.3 PLANO TOPOGRÁFICO L5.
PR.03.1 PARCELAS INICIALES R4C.
PR.03.2 PARCELAS INICIALES L3.
PR.03.3 PARCELAS INICIALES L5.
PR.04 PLANO DE CALIFICACION.
PR.05 PLANO DE ORDENANZAS.
PR.06 PLANO DE FINCAS ADJUDICADAS.
PR.07 PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADAS Y ADJUDICADAS.

FICHAS DE LAS FINCAS DEL RESULTADO.

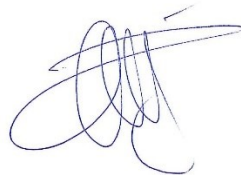
Toledo, julio de 2025

Fdo.: José Germán Marcos Rubinat



Arquitecto colegiado C.O.A.C.M.: 105

Fdo.: Miguel Marcos-Alberca Moreno



Abogado
Col. 72.428 ICAM / 2.473 ICATO

**ANEXO I:
NORMATIVA URBANÍSTICA
ÁREA REPARCELABLE
DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
DENOMINADO "PARCELA R4C DE LA LEGUA" · TOLEDO.**

ANEXO 2:
PARCELAS CATASTRALES ÁREA REPARCELABLE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DENOMINADO "PARCELA R4C DE LA LEGUA" · TOLEDO.

ANEXO 3:
CERTIFICACIONES REGISTRALES ÁREA REPARCELABLE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DENOMINADO "PARCELA R4C DE LA LEGUA" · TOLEDO.