



**DOÑA BEGOÑA PÉREZ SÁNCHEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE LA CISTÉRNIGA (VALLADOLID), DEL QUE ES ALCALDESA-PRESIDENTA DOÑA PATRICIA GONZÁLEZ ENCINAR,**

**C E R T I F I C A:**

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día dieciséis de Septiembre de dos mil veintiuno adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**II.- APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS SITAS EN CAMINO ALTO DE LAGUNA 10-12 Y CAMINO HONDO, 14 DE LA CISTÉRNIGA.-**

Por la Sra. Presidenta se da cuenta del expediente tramitado a instancia de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U., por el que solicita la aprobación del Proyecto de Normalización de fincas de las parcelas sitas en Camino Alto de Laguna, 10-12 y Camino Hondo 14 de La Cistérniga, en el que consta informe emitido por el técnico municipal y propuesta de acuerdo.-

Visto que con fecha 8 de abril de 2021 se presenta por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU proyecto de normalización de dos fincas registrales (cinco catastrales) y que el propio proyecto delimita como ámbito de la unidad de normalización, lo que constituye la gestión de una unidad aislada de normalización en suelo urbano consolidado sitas entre en las calles Camino Alto de Laguna 10-12 y Camino Hondo 14 de esta localidad. Esto da lugar al expediente 1315/2021.

No se establece nada al respecto en el proyecto, no obstante, a la vista de la documentación registral y del proyecto de normalización no es un propietario único por lo que en virtud de lo dispuesto en el artículo 218.2 del RUCyL al no establecer sistema de gestión se entiende que se trata de una gestión de iniciativa privada, pero nada se dice de la gestión.

Visto que con fecha 18 de mayo de 2021, se presenta por Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U., proyecto de urbanización, solicitando su aprobación y dando lugar al expediente número 1801/2021.-

Visto que con fecha 10 de agosto de 2021 se emitió informe por el técnico municipal, en base al que se requirió con fecha 12 de agosto, con acuse de recibo que obra en el expediente de 13 de agosto, determinados aspectos a fin de poder aprobar inicialmente el proyecto de normalización, registrándose por Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U., el 20 de agosto de 2021 un nuevo documento redactado por los arquitectos Carlos Cienfuegos Hevia y José Luis Martínez Martín, observando que el documento se ajusta a lo requerido.-

Se encuentra aprobada la ordenación detallada que sirve de presupuesto al presente expediente, mediante Estudio de detalle fincas en camino Alto de la Laguna aprobado por el pleno del ayuntamiento el 30 de noviembre de 2007, publicado en el





Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid (BOP) de 23 de enero de 2008 y en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCyL) de 21 de enero de 2008.

Se presentó Proyecto de Normalización y urbanización de fincas en camino Alto de Laguna cuyo desistimiento y archivo del expediente fue acordado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 19 de abril de 2012, publicándose en el BOCyL el 16 de mayo de 2012 y notificándose a los promotores-urbanizadores conforme acuses de recibo que obran en el expediente.

El proyecto de normalización determina el ámbito de la unidad de normalización conforme establece el artículo 219 del RUCyL, configurándose como una Unidad de Actuación Aislada de Normalización.

El ámbito está clasificado por el PGOU como suelo urbano consolidado, cuya ordenación detallada de los terrenos viene determinada por el Estudio de detalle fincas en camino Alto de la Laguna aprobado por el Pleno del ayuntamiento el 30 de noviembre de 2007, y cuyas determinaciones no se pueden ver alteradas por el proyecto de normalización sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos que no pueden producir variaciones superiores al 5 por ciento.

#### ÁMBITO FINCAS AFECTADAS:

##### **REGISTRALES:**

**FINCA 1: 8.503** (CRU 47016000636201).-Sobre esta finca en la nota simple registral que ese aporta, existe una nave de 1241,24 m2 que se deberá de manifestar lo que se hace con ella a efectos de compatibilidades o indemnizaciones.

Superficie: 7.203 m2.- De inmuebles la Cistérniga SL, con hipoteca a favor del Banco Popular y anotación de expedición de certificación de cargas para autor en procedimiento de ejecución hipotecaria.

**FINCA 2: 2.177** (CRU 47016000018755) Superficie: 20.561 m2 de los que solo se incluyen 2.363,23 m2 ( o 2368,71, lo que deberá de aclarar).- De Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU.

##### **CATASTRALES:**

###### **FINCA 1**

9379009UM5097N.-**Real** 2.026,42 m2 / **Catastral** m2 2.101,00 m2

9379019UM5097N.-**Real** 299,75 m2 /**Catastral** 300,00 m2

9379020UM5097N.-**Real** 3.383,54 m2 /**Catastral** m2 3.332,00 m2

9379021UM5097N **Real** 1.366,81 m2 /**Catastral** 1.367,00 m2

TOTAL: Real 7.076,52 m2/ Registral 7.203,00 m2 /Catastral 7.100,00 m2

###### **FINCA 2**

9379024UM5097N.-**Real** 20.561,00 m2/ **Catastral** 20.518,m2 Zona Urbana 2.363,23 m2 Resto Zona Urbanizable 18.198,54 m2

TOTAL: Real y Registral 20.561,77 m2 /Catastral 20.518,00 m2

**El total de la reparcelación:** Registral: 9.571,71 /Catastral real 9.795 /catastral grafica (coordenadas georreferenciadas) 9.445´05 m2.





El estudio de detalle aprobado establecía 9.795 m<sup>2</sup>, frente a los 9.445'05 m<sup>2</sup> que se re parcelan y se toman como superficie, como supone menos del 5% de la registral, está dentro del margen.

El proyecto reparcela las 2 parcelas originales en 35 parcelas con tipología de Vivienda en Hilera (VH) y otra parcela de edificación en bloque (EA), necesitando la apertura y urbanización de los viales para que muchas de ellas cumplan con la condición de dar frente a un vial público y así cumplir con las condiciones del PGOU de ser viviendas exteriores (art. 22 c) del PGOU). Las parcelas resultantes nº 37 y 38 son las del vial público que tendrán que adjudicarse al ayuntamiento libres de cargas y gravámenes con carácter demanial (art. 41 RUCyL). A la vista de la estructura única de la propiedad, se va a gestionar por gestión privada y propietario único conforme a la documentación aportada, testimonio de la ejecución hipotecaria a favor del Banco Popular Español y como demandado Inmuebles La Cistèrniga por Decreto 21 de octubre de 2013 del juzgado de primera instancia nº 6 , en procedimiento 349/2019 y escritura pública otorgada por el Ilmo. Notario de Madrid de 18 de julio de 2014 D. Ignacio Ramos Covarrubias, de aumento de capital social del Banco Popular Español a favor de Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU, donde en las páginas 23 y 36 del anexo a la escritura consta como aportación a Canvives la finca registral 8.503.-

No obstante tal y como se preceptúa legalmente en el artículo 251 del RUCyL habrá que dar audiencia a inmuebles la Cistèrniga por figurar en el nota simple.

En el Estudio de Detalle dispone de la apertura de dos viales públicos, por la que éstas deberán ser urbanizadas y cedida libre de cargas y gravámenes al ayuntamiento dentro del sistema de gestión como obligación de los propietarios en suelo urbano consolidado conforme establece el artículo 20 a) y c) de la LUCyL. Examinado el proyecto de urbanización, se observa que en uno de los viales se plantea la instalación de contenedores soterrados así como la previsión de aparcamientos, incorporando las zonas que en el estudio de detalle se incorporaban para los mismos fines (ZP1 y ZP2).

Respecto a la zona ZP3 que el Estudio de Detalle destinaba a Espacio libre público de 50 m<sup>2</sup>, este espacio tal y como el propio ED establece, se configuró con el objetivo de dar acceso peatonal a la parcela 43 y que dada su disposición necesitaba tener frente de parcela a vial o espacio libre público para ser considerado como frente de parcela. En el presente proyecto de normalización, al reparcelarse se forma distinta ese espacio libre no es necesario, incorporándose la superficie al vial público (parcela 37), lo que es posible ya que no era estándar/cesión legal obligatoria, al tratarse de Suelo Urbano Consolidado, ha desaparecido la funcionalidad que era la de dar frente a zona publica de una parcela, espacio libre que por su entidad ni si quiera era funcional para el uso al que se destinaba de ELP, por lo que de cara al mantenimiento y funcionalidad del mismo por el ayuntamiento es mejor como vial público.

Las ordenanzas aplicables son las establecidas en el Estudio de detalle de la vivienda en hilera (VH) y Edificación en Abierto (EA) y el uso global asignado es el de residencial. En caso de lagunas o interpretación se estará a lo dispuesto en el PGOU sobre el que se redactó el ED, PGOU de 2003 y en su caso al PGOU en vigor.





El procedimiento para la tramitación de las actuaciones aisladas se contiene en los artículos 216 a 222, de las Secciones 2ª, 3ª y 4ª del Capítulo II, del Título II, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.-

Visto el informe técnico municipal, obrante en el expediente, conforme a lo dispuesto en el artículo 220 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, relativo al procedimiento y modificación de los proyectos de normalización, se remite a lo dispuesto para los proyectos de actuación, apartados 3 y 4 del artículo 251 del RUCyL, produciendo la aprobación definitiva de este proyecto los efectos citados en el artículo 252 de la misma norma, entre ellos la atribución de la condición de urbanizador a la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU, con las obligaciones establecidas en el artículo 235 del RUCyL.-

Considerando la documentación e informes técnicos obrantes en el expediente, y, a la vista de la propuesta de acuerdo, la Junta de Gobierno Local, por votación ordinaria y unánime, **ACUERDA:**

**PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE el Proyecto de Normalización de fincas sitas en el Camino Alto de Laguna 10-12 y Camino Hondo 14 de esta localidad**, cuyo ámbito se define en el propio proyecto de normalización, fincas registrales nº 8503 (CRU 47016000636201) y nº 2177 (CRU 47016000018755) que contiene las determinaciones completas de reparcelación del SUC de Suelo Urbano Consolidado del PGOU de la Cistérniga, promovido por el propietario, la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, SAU, representada por D. Adolfo Blázquez Márquez, por el sistema de gestión privada, y propietario único redactado por los arquitectos D. Carlos Cienfuegos Hevia y D. José Manuel Martín Martínez, sin visar que consta de memoria, documento de parcelas resultantes anexo de fichas catastrales y anexo de notas simples registrales y planos (archivo digital. PW\_m2\_memoria\_02u1-R-F).-

**SEGUNDO.- NOTIFICAR** el presente acuerdo a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y otorgándoles un plazo de **AUDIENCIA DE UN MES** para que aleguen lo que estimen oportuno.-

**TERCERO.- PUBLICAR** el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León conforme a lo dispuesto en el artículo 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León durante **EL PLAZO DE UN MES** en la sede electrónica del Ayuntamiento (<https://cisterniga.sedelectronica.es> ) y en su página web [www.lacisterniga.es](http://www.lacisterniga.es) .-

**CUARTO.- SUSPENDER LAS LICENCIAS** urbanísticas citadas en el artículo 288 párrafos 1º, 2º, 3º, y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva -

**QUINTO.-** Se recuerda que en caso de que durante la información pública no se presentaran alegaciones o alternativas ni se introdujesen cambios tras la aprobación inicial, ésta quedara elevada a definitiva sin necesidad de aprobación definitiva expresa, debiendo referirse a la certificación del secretario municipal





acreditativa de tal aprobación definitiva, debiendo de incluir las siguientes consideraciones una vez sea firme en vía administrativa:

- El proyecto de normalización deberá de depositarse **en la gerencia de catastro** a fin de que procedan a dar de alta las fincas correspondientes y se cumpla la coordinación castro-registro conforme a la ley 13/2105 de 24 de junio establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral.
- **El promotor-urbanizador de la normalización debe depositar la documentación de la normalización** en el Registro de la Propiedad para su publicidad y practica de los asientos que correspondan a los efectos de hacer constar la afección real de la totalidad de los terrenos de la unidad de normalización al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación.-
- Se constituirá en **urbanizador** la mercantil **Inversiones Inmobiliarias Canvives, SAU**, debiendo constituir en el **plazo de un mes** desde la aprobación definitiva del proyecto normalización, una garantía del 100 % del PEM del presupuesto de urbanización (Los artículos 75.3.e) de la LUCyL), haciendo constar que transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya constituido la garantía, el mismo puede acordar la caducidad de los efectos del instrumento de gestión urbanística o declarar la ineficacia de la licencia urbanística, en su caso.-
- Se dará traslado a secretaría para que se incluya para su incorporación al inventario de bienes del ayuntamiento, conforme a la ficha de los viales que constan en el proyecto de normalización y que se describen con coordenadas georreferenciadas. -

Y para que así conste y unir al expediente de su razón, expido la presente certificación en La Cistérniga, fecha al margen.-

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.**

