PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE LA ACTUACIÓN AISLADA SITA EN C./ PEDRO SALINAS, DEL PGOU DE LA CISTÉRNIGA (VALLADOLID)

NOVIEMBRE DE 2022

Promotor
PROPIETARIOS DE LAS FINCAS

Arquitecto
GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ

G33
arquitectura y urbanismo

ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN: ANTECEDENTES, INICIATIVA Y OBJETIVOS 3
1.1. INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN 3
1.2. PROMOTOR 3
1.3. AUTOR DEL PROYECTO 4
1.4. ANTECEDENTES 4
1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN 6
2. CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN 7
2.1. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO 8
2.2. ESTRUCTURA PARCELARIA 8
2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES 9
2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APLICABLES 10
3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES 13
3.1. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE FINCAS Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS 13
3.2. CARGAS Y DERECHOS EXISTENTES 14
4. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN 19
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD 20
6. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN 21
6.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN 21
6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS NORMALIZADAS 22
6.3. APROVECHAMIENTO DE LAS FINCAS NORMALIZADAS 26
6.4. COMPENSACIONES 27
6.5. TRASLADO O CANCELACIÓN DE CARGAS Y DERECHOS INCRITOS SOBRE LAS FINCAS .. 28
6.6. TERRENOS DE CESIÓN AL MUNICIPIO 33

1. JUSTIFICACIÓN: ANTECEDENTES, INICIATIVA Y OBJETIVOS

1.1. INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN

La gestión de la actuación aislada de la unidad normalización de fincas sita en la calle Pedro Salinas, del Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga, Valladolid, se desarrolla mediante gestión privada, según lo establecido en el artículo 217.2 del RUCyL.

La ordenación detallada de las parcelas afectadas por el presente Proyecto de Normalización fue establecida por el Plan Parcial del Sector 6 y asumida por la Revisión del PGOU de La Cistérniga. Posteriormente, en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno de 24 de febrero de 2022, se modificó la ordenanza de la parcela 3, de Equipamiento a Espacio Libre Privado, y se delimitó el ámbito de gestión de esta Actuación Aislada.

Este Proyecto de Normalización es necesario para adaptar varias parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 216 y siguientes del RUCyL, según el objetivo establecido por el citado Estudio de Detalle en la ficha de la Actuación Aislada; es decir, la eliminación del proindiviso existente en la parcela de Espacio Libre Privado, de forma que se reparta proporcionalmente su superficie y edificabilidad entre los propietarios de las parcelas de Vivienda en Hilera con las que tiene una vinculación *ob rem*.

1.2. PROMOTOR

Los promotores de este Proyecto de Normalización son todos los propietarios de las parcelas afectadas (las diez parcelas de Vivienda Unifamiliar y la parcela de Espacio Libre Privado vinculada a las anteriores en proindiviso) cuyos nombres y domicilios figuran en el cuadro adjunto.

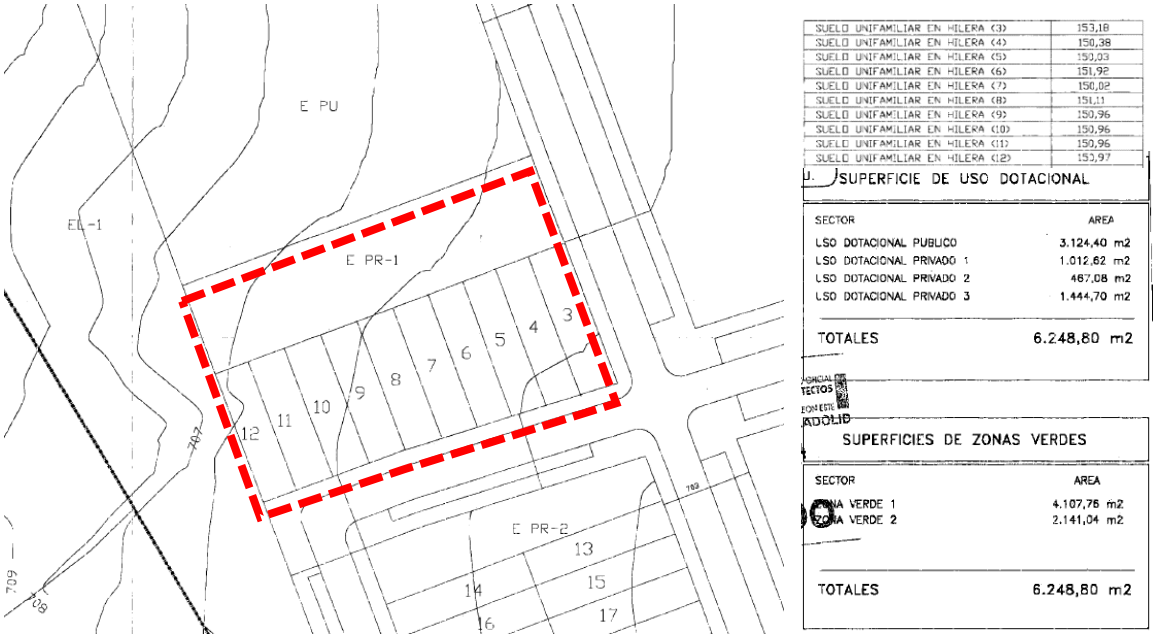
Propietario	**Dirección**	**Referencia Catastral**
Jesús De Antonio Monte	C/ Pedro Salinas 4, 47193	9184505UM5098S0001GB
Alberto Redondo Arenales	C/ Pedro Salinas 6, 47193	9184506UM5098S0001QB
Ignacio Muñoz Santos	C/ Pedro Salinas 8, 47193	9184507UM5098S0001PB
Néstor Aparicio Collado	C/Pedro Salinas 10, 47193	9184508UM5098S0001LB
Álvaro Civicos Hernández	C/Pedro Salinas 12, 47193	9184509UM5098S0001TB
David de la Calle Galindo	C/ Pedro Salinas 14, 47193	9184510UM5098S0001PB
José Mendiluce Llorente	C/ Pedro Salinas 16, 47193	9184511UM5098S0001LB
Enrique Valmaseda Deza	C/ Pedro Salinas 18, 47193	9184512UM5098S0001TB
Jesús María Gato Pérez	C/Pedro Salinas 20, 47193	9184513UM5098S0001FB
Roberto Carlos Blanco Llorente	C/Pedro Salinas 22, 47193	9184514UM5098S0001MB

1.3. AUTOR DEL PROYECTO

El equipo redactor está dirigido por el arquitecto D. Gonzalo Alarcia Fernández, arquitecto colegiado n.º 3558, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Valladolid, con NIF n.º 12.416.446-B, actuando en representación de la sociedad de arquitectos G-33, SLP, con n.º de colegiación 00026, CIF n.º B-47364518 y domicilio en c/ Santa Fe n.º 7, 47013, de Valladolid.

1.4. ANTECEDENTES

Las parcelas afectadas por este documento provienen de la ordenación detallada establecida en su día por el Plan Parcial del Sector 6 del Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga, aprobado definitivamente, por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, el 27 de Julio de 2004 y publicado en el BOCyL el 15 de octubre de 2004.



Detalle del plano Estructura urbanística, parcelas y superficies 8. del Plan Parcial del Sector 6

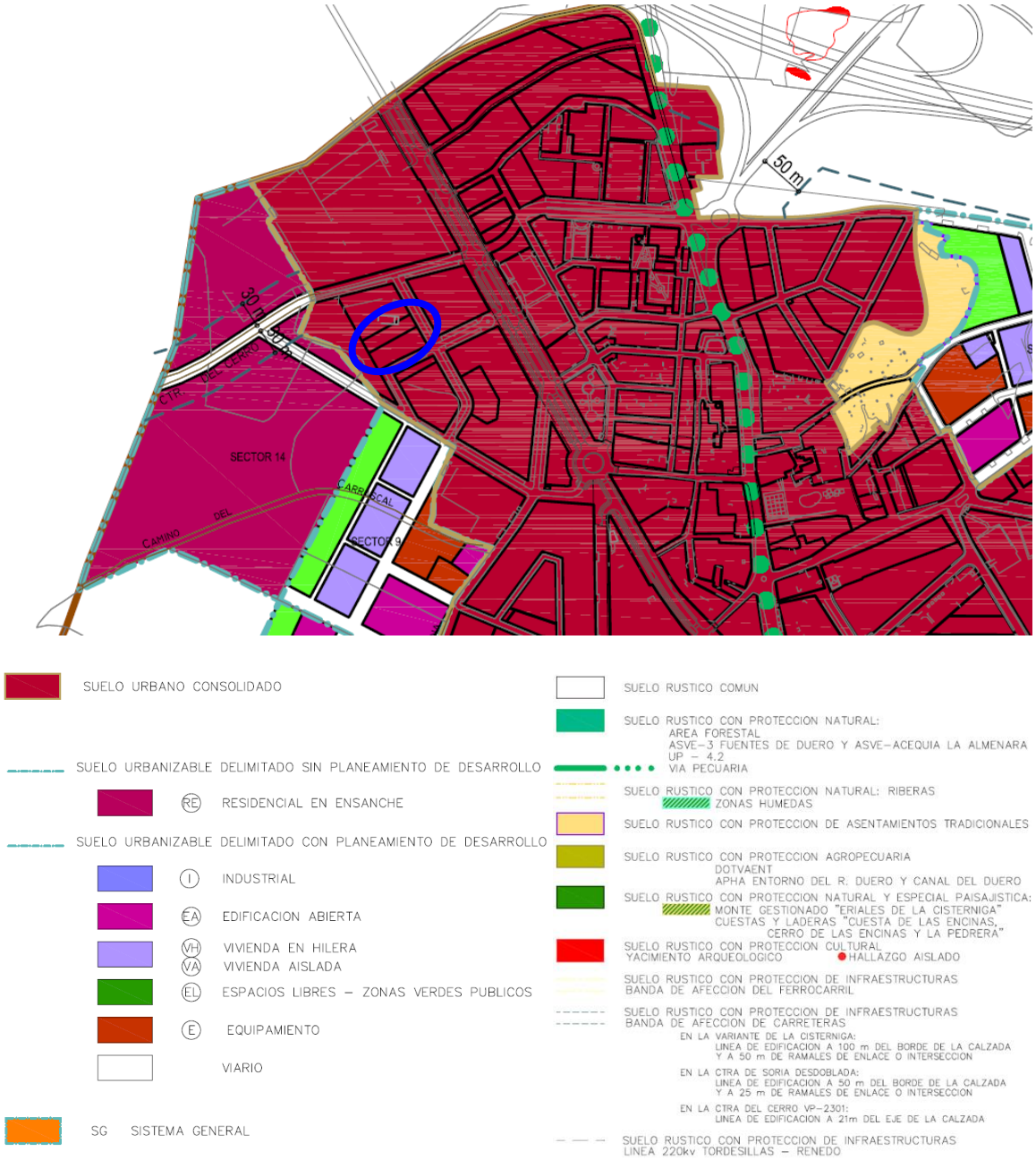
El Plan Parcial calificó estas parcelas como Unifamiliar en Hilera y Equipamiento privado.

Después se aprobó el Proyecto de Actuación por el Sistema de Concierto del Plan Parcial del Sector 6 del PGOU de La Cistérniga y se urbanizaron los terrenos.

En su momento, los diez propietarios de las parcelas con ordenanza vivienda en hilera, adquirieron, en proindiviso a partes iguales, la parcela de Equipamiento Epr-1, situada al norte de las mismas.

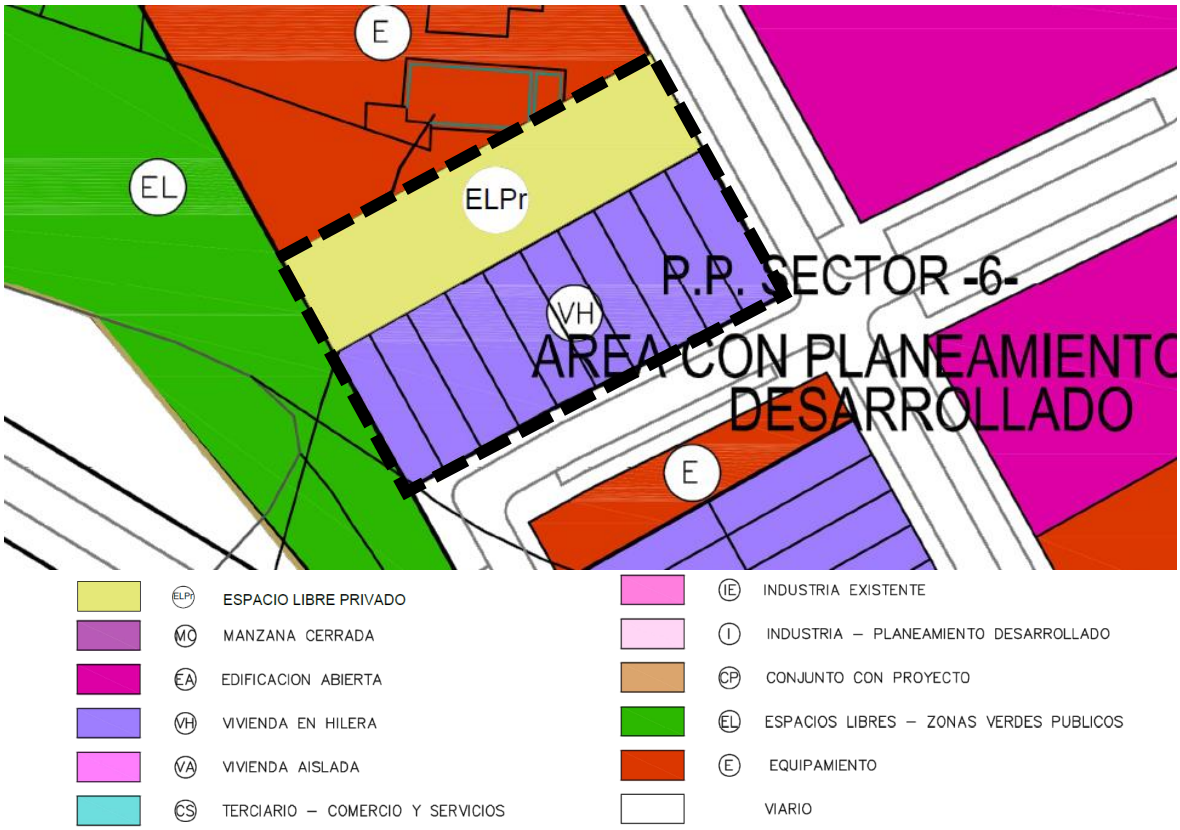
En todas las Notas Simples, que se adjuntan como Anexo II a este documento, se constata que actualmente cada parcela residencial tiene vinculada *ob rem* una participación de 1/10 parte de la finca registral 7905, de Equipamiento, que está destinada a prestar servicio de forma directa a dicha finca.

Posteriormente, se revisó el Plan General de Ordenación Urbana para su adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Esta Revisión del PGOU fue aprobada definitivamente por Acuerdo de 31 de marzo de 2009, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid (BOCyL, 18/05/2009). Este documento asumió íntegramente la ordenación del Plan Parcial, calificándolo como "Área con planeamiento desarrollado", y clasificó estos terrenos Suelo Urbano Consolidado, ya que estaban totalmente urbanizados.



Detalle del plano *Ordenación, Clasificación del Suelo del Término Municipal 1.* del PGOU vigente.

Por último, el Ayuntamiento de La Cistérniga aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada de la parcela sita en la C/ Federico García Lorca s/n. La Cistérniga (Valladolid), por Acuerdo de Pleno el día 24 de febrero de 2022.



Detalle del plano Modificación de la Ordenación, Clasificación de Suelo Urbano 04. del Estudio de Detalle

Este Estudio de Detalle no afecta a la delimitación de las fincas ni a su edificabilidad, sino que los cambios se limitan a la modificación de la ordenanza de la parcela 3 del Plan Parcial del sector 6, de Equipamiento Privado a Espacio Libre Privado 1, estableciendo las condiciones de esta nueva ordenanza y delimitando una Unidad de Normalización.

El objetivo de esta Unidad de Normalización era establecer el ámbito de gestión de una Actuación Aislada que permitiera "asignar a cada una de las parcelas calificadas con uso residencial una parte proporcional de la parcela de Espacio Libre Privado, al objeto de eliminar proindivisos que no se pueden dar utilidad y de manera tal que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes pueda materializar su aprovechamiento total, ya sea en la parte calificada como residencial, con sus propios usos, ya sea en la zona calificada como Espacio Libre Privado, con los suyos".

1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

Vistos los antecedentes, este Proyecto de Normalización es el instrumento de gestión adecuado y necesario para cumplir con el objetivo de la ficha de la Actuación Aislada del Estudio de Detalle, ubicada entre las calles Pedro Salinas y Federico García Lorca, de la Cistérniga (Valladolid); es decir, la "eliminación del proindiviso existente en la parcela de Espacio Libre Privado (ELPr), de forma que se reparta su superficie y edificabilidad

proporcionalmente entre los propietarios de las parcelas de Vivienda en Hilera con las que tiene una vinculación *ob rem*".

Para ello, y partiendo de las parcelas ya definidas por el planeamiento vigente, la normalización de fincas seguirá los siguientes criterios:

1. Se ajustará la delimitación de la Unidad de Normalización a la definida en la ficha del Estudio de Detalle, cumpliendo en todo caso con sus determinaciones y sin perjuicio de las adaptaciones materiales contempladas en el artículo 219.2.b. del RUCyL.
2. Se procederá a normalizar las fincas afectadas, eliminando la parcela de Espacio Libre Privado y repartiendo su superficie y edificabilidad proporcionalmente entre los propietarios de las viviendas unifamiliares, de forma que se corresponda con la vinculación *ob rem*.

   Así, cada una de las diez parcelas resultantes de la normalización tendrá la superficie y edificabilidad de las parcelas correspondientes a las fincas iniciales de vivienda en Hilera más 1/10 de la superficie y edificabilidad de la finca inicial de Espacio Libre Privado 1.
3. Las diez parcelas resultantes mantendrán sus condiciones de ordenación detallada; así, cada una de ella tendrá dos calificaciones distintas: residencial en Vivienda Unifamiliar en Hilera VH y Espacio Libre Privado 1.
4. La edificabilidad total asignada a cada una de las parcelas resultantes —tanto la proveniente del uso residencial que aún no se haya consumido como la debida al Espacio Libre Privado—se podrá materializar en cualquier parte de las mismas (zona VH o zona ELPr), siempre y cuando cumpla las condiciones de uso y edificación establecidas por el planeamiento vigente para cada una de estas zonas de calificación.

La aprobación de este Proyecto de Normalización tendrá como efecto la unión de cada parcela residencial VH con su parte proporcional vinculada *ob rem* de la finca de Espacio Libre Privado–1.

Asimismo, determinará la subrogación real de las fincas de origen a las parcelas resultantes adjudicadas, y se trasladarán los derechos y cargas existentes. Como el aprovechamiento de las fincas normalizadas coincide con el de las fincas de origen, no será necesario realizar compensaciones de aprovechamiento.

Por otro lado, no será necesario redactar un Proyecto de Urbanización, puesto que la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación se encuentran ya urbanizados y calificados como suelo urbano consolidado por el planeamiento vigente.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

2.1. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO

Tal y como figura en el plano 1, *Situación,* de este documento, la Unidad de Normalización está situada en la esquina que conforman la calle Federico García Lorca con la calle Pedro Salinas, al oeste del casco urbano de La Cistérniga.

Plano catastral y ortofoto PNOA. En rojo, las parcelas incluidas en el proyecto de normalización

Linda: al noreste, con la calle Federico García Lorca; al sureste, con la calle Pedro Salinas; al suroeste con la parcela catastral 9184504UM5098S0001YB, calificada como Espacio Libre Público por el Plan Parcial del Sector 6; y al noroeste con la parcela catastral 9184501UM5098S0001WB, de uso dotacional público.

A las diez viviendas unifamiliares adosadas existentes y a sus cocheras se accede por la calle Pedro Salinas, mientras que a la actual parcela de Espacio Libre Privado se accede por la calle Federico García Lorca.

2.2. ESTRUCTURA PARCELARIA

La Unidad de Normalización está integrada por once parcelas catastrales de forma sensiblemente rectangular, con una superficie catastral total de 2.522 m².

Estas parcelas catastrales se corresponden con las siguientes referencias: 9184502UM5098S0001AB, 9184505UM5098S0001GB, 9184506UM5098S0001QB, 9184507UM5098S0001PB, 9184508UM5098S0001LB, 9184509UM5098S0001TB, 9184510UM5098S0001PB, 9184511UM5098S0001LB, 9184512UM5098S0001TB, y 9184513UM5098S0001FB, 9184514UM5098S0001MB.

Plano del parcelario catastral sobre el que se ha señalado la unidad de normalización

Estas parcelas catastrales se corresponden, desde el punto de vista registral, con diez fincas registrales, y con una parcela vinculada *ob rem* a las anteriores, que es la catastral 9184502UM5098S0001AB.

Todas estas fincas tienen su origen en el Proyecto de Actuación por el Sistema de Concierto del Plan Parcial del Sector 6 del PGOU de La Cistérniga, según figura en las notas simples. Sus datos se detallan más adelante en esta Memoria y en las Fichas de Fincas Aportadas incluidas en este documento.

2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

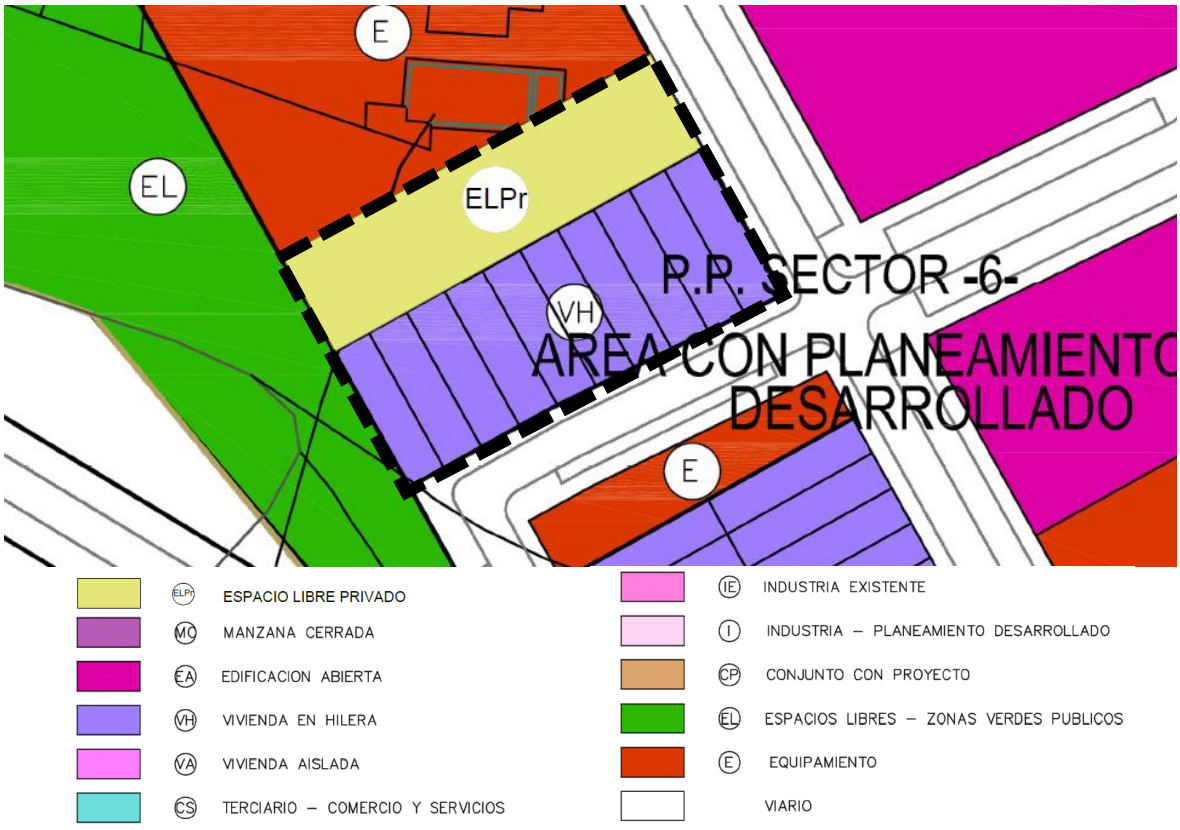
Sobre el ámbito de actuación se encuentran las edificaciones correspondientes a las diez viviendas unifamiliares, una en cada parcela de uso residencial, ejecutadas según las condiciones de Vivienda en Hilera. Todas ellas cuentan con entrada desde la calle Pedro Salinas y garaje privado, con acceso igualmente por la misma calle.

Viviendas existentes en la Unidad de Normalización

2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APLICABLES

El planeamiento general vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 31 de marzo de 2009 y publicado en el BOCyL el 18 de mayo de 2009.

La ordenación detallada de estas parcelas, establecida por el Plan Parcial del Sector 6 de Suelo Urbanizable, fue asumida por el PGOU vigente y modificada por el Estudio de Detalle de la Parcela 3 del Plan Parcial del Sector 6, que el Ayuntamiento aprobó definitivamente por Acuerdo de Pleno, de 24 de febrero de 2022.



Detalle del plano Modificación de la Ordenación, Clasificación de Suelo Urbano 04. del Estudio de Detalle

En este Estudio de Detalle se delimitó la Unidad de Normalización de Suelo Urbano Consolidado sobre la que el presente Proyecto establece la normalización de fincas, de acuerdo con las condiciones que figuran en la correspondiente ficha de la Actuación Aislada, incluida en el Plano de Información PI.03, adjunto a esta Memoria.

Superficie del Ámbito: 2.522 m²

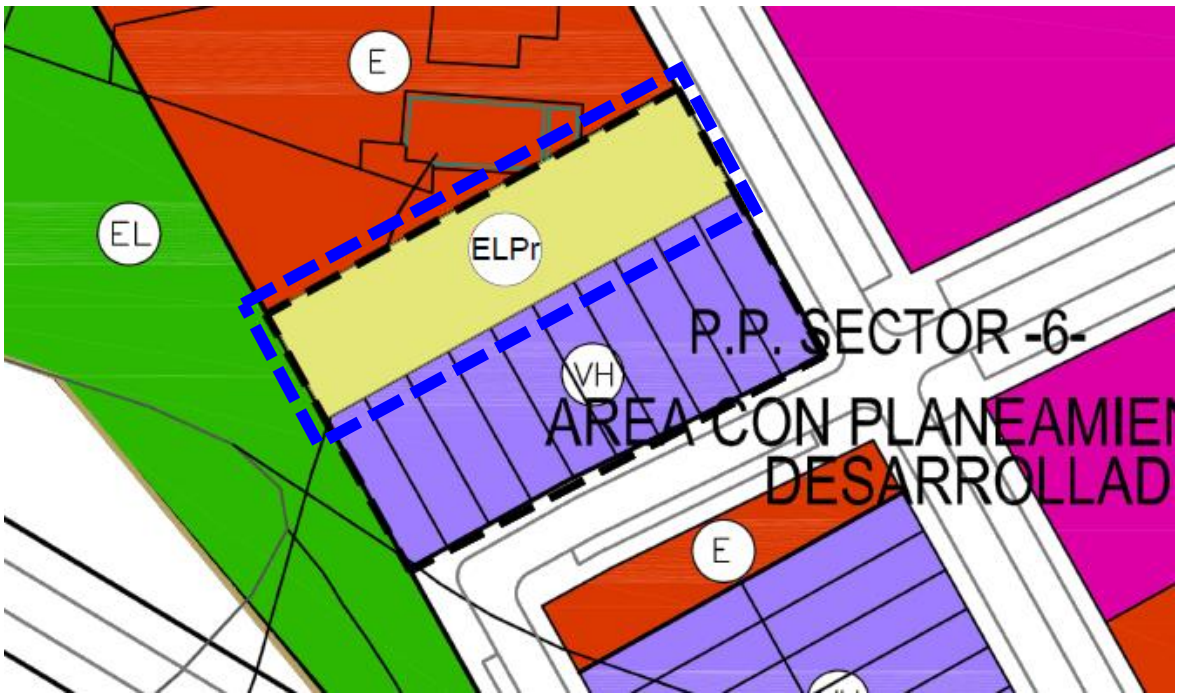
Gestión: Actuación Aislada.

Objetivos, criterios y observaciones: La delimitación de la unidad de actuación aislada tiene por objeto la eliminación del proindiviso existente en la parcela de Espacio Libre Privado (ELPr); de forma que se reparta proporcionalmente su superficie y edificabilidad entre los propietarios de las parcelas de Vivienda en Hilera con las que tienen una vinculación *ob rem*.

Según la ordenación detallada vigente se distinguen las siguientes zonas de calificación:

Zona 1: Espacio Libre Privado 1. ELPr-1 (ED)

Proviene de la Parcela 3 de Equipamiento Privado del Plan Parcial, cuya calificación fue modificada por el Estudio de Detalle definitivamente por acuerdo de Pleno de 24 de febrero de 2022. Se corresponde con la parcela sin edificar con calificación urbanística de Espacio Libre Privado 1, según condiciones de uso y edificación establecidas en el citado Estudio de Detalle.

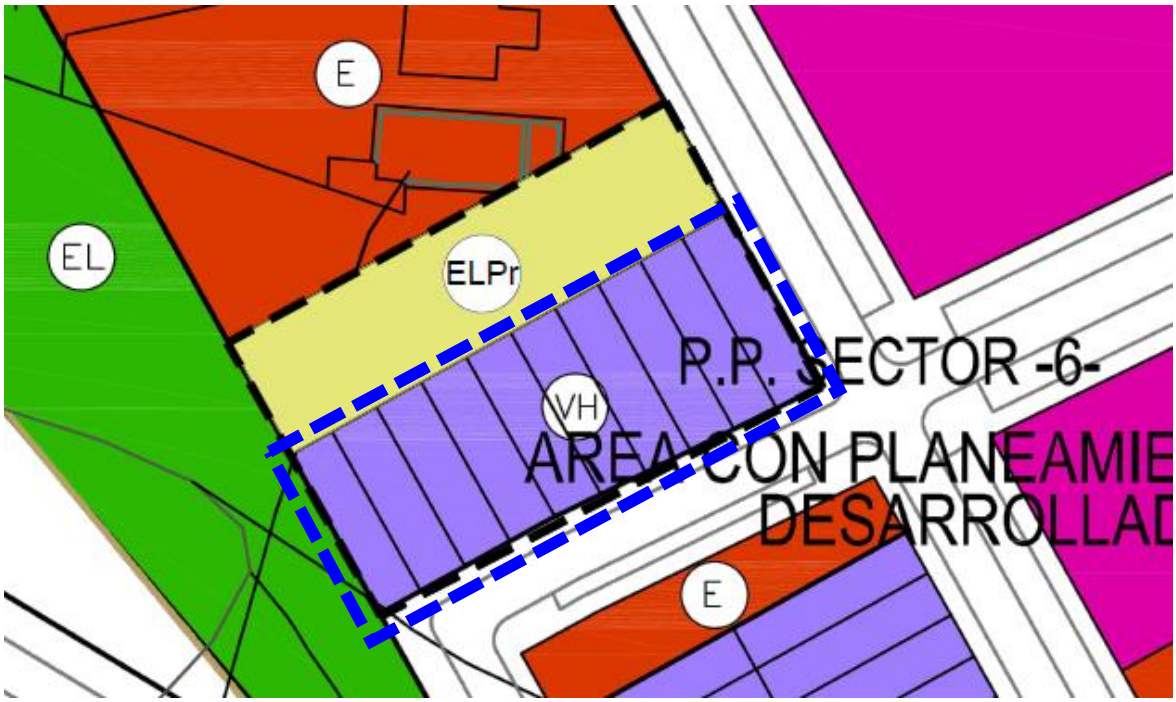


Detalle de la ordenación detallada establecida por del Estudio de Detalle

Esta parcela, de 1.012,62 m² de superficie, tiene asignada una edificabilidad del 0,10m²/m²= 101,262 m²e, materializables en una planta, con una ocupación máxima del 10%.

Zona 2: Residencial Vivienda en Hilera. VH (PP)

Se corresponde con las diez parcelas calificadas como Residencial Vivienda en Hilera por el Plan Parcial del Sector 6, por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, el 27 de Julio de 2004 y publicado en el BOCyL el 15 de octubre de 2004.



De acuerdo con la parcelación realizada por el Proyecto de Actuación del Plan Parcial del Sector 6 del Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga, las parcelas incluidas en esta Unidad de Normalización tienen las siguientes superficies:

N.º PARC.	SUPERFICIE	USO	N.º VIV.	EDIFICAB.
P1-1	154,38 m²	Unifamiliar en Hilera	1 viv.	154,38 m²
P1-2	152,35 m²	Unifamiliar en Hilera	1 viv.	152,35 m²
P1-3	151,95 m²	Unifamiliar en Hilera	1 viv.	151,95 m²
P1-4	151,05 m²	Unifamiliar en Hilera	1 viv.	151,05 m²
P1-5	150,09 m²	Unifamiliar en Hilera	1 viv.	150,09 m²
P1-6	150,26 m²	Unifamiliar en Hilera	1 viv.	150,26 m²
P1-7	150,14 m²	Unifamiliar en Hilera	1 viv.	150,14 m²
P1-8	150,09 m²	Unifamiliar en Hilera	1 viv.	150,09 m²
P1-9	150,09 m²	Unifamiliar en Hilera	1 viv.	150,09 m²
P1-10	150,09 m²	Unifamiliar en Hilera	1 viv.	150,09 m²
P-3	1.012,62 m²	Espacio Libre Privado	---	101,262 m²
TOTAL	2.523,11 m²		10 viv.	1.611,75 m²

En las parcelas residenciales se edificaron posteriormente las diez viviendas unifamiliares permitidas, con una altura máxima de 7,00m y dos plantas, según las condiciones de uso y edificación establecidas por las ordenanzas del Plan Parcial del Sector 6.

3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES

3.1. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE FINCAS Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La Unidad de Normalización objeto de este documento incluye ONCE fincas catastrales, que se corresponden con diez fincas registrales independientes y una parcela vinculada *ob rem* a las anteriores, todas ellas provenientes del Plan Parcial del Sector 6 de La Cistérniga y del posterior Proyecto de Actuación.

Se trata concretamente de las siguientes fincas registrales:

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO	N.º PARC. P.A.	PARCELA CATASTRAL	SUP. REGISTRAL	EDIFICAB.
47016000709868	P1-1	9184505UM5098S0001GB	154,38 m²	154,38 m²
47016000709875	P1-2	9184506UM5098S0001QB	152,35 m²	152,35 m²
47016000709882	P1-3	9184507UM5098S0001PB	151,95 m²	151,95 m²
47016000709899	P1-4	9184508UM5098S0001LB	151,05 m²	151,05 m²
47016000709905	P1-5	9184509UM5098S0001TB	150,09 m²	150,09 m²
47016000709912	P1-6	9184510UM5098S0001PB	150,26 m²	150,26 m²
47016000709929	P1-7	9184511UM5098S0001LB	150,14 m²	150,14 m²
47016000709936	P1-8	9184512UM5098S0001TB	150,09 m²	150,09 m²
47016000709943	P1-9	9184513UM5098S0001FB	150,09 m²	150,09 m²
47016000709950	P1-10	9184514UM5098S0001MB	150,09 m²	150,09 m²
Vinculada ob rem	P-3	9184502UM5098S0001AB	1.012,62 m²	101,26 m²

Estas fincas están inscritas a favor de los siguientes propietarios:

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO	N.º PARC. P.A.	PROPIETARIOS
47016000709868	P1-1	Jesús De Antonio Monte y Elvira Sacristán Gil
47016000709875	P1-2	Alberto Redondo Arenales y Laura Salvador Tejedor
47016000709882	P1-3	Ignacio Muñoz Santos y Cristina Santos Tejada
47016000709899	P1-4	Néstor Aparicio Collado y Virginia Garrido Abril
47016000709905	P1-5	Álvaro Cívicos Hernández y Jenifer Sierra Gonzalez
47016000709912	P1-6	David de la Calle Galindo y Carmen María Pérez García
47016000709929	P1-7	José Mendiluce Llorente y M.ª del Carmen González Velicia
47016000709936	P1-8	Enrique Valmaseda Deza
47016000709943	P1-9	Jesús María Gato Pérez
47016000709950	P1-10	Roberto Carlos Blanco Llorente y Yohana Martín Caballero
Vinculada ob rem	P-3	Los anteriores, en proindiviso por partes iguales

Se adjuntan como Anexo II de este documento las notas simples de estas fincas registrales. La parcela vinculada *ob rem* a las parcelas residenciales, por estar destinada a prestar servicio de forma directa al resto de fincas, era la anterior finca registral n.º 7905, pero no consta de inscripción independiente tras la vinculación.

3.2. CARGAS Y DERECHOS EXISTENTES

En las notas simples aportadas como Anexo II de este Proyecto de Normalización aparecen las cargas que existen sobre las parcelas que conforman la unidad de normalización.

Estas cargas son las siguientes:

- **Finca aportada P 1-2**: Hipoteca a favor de "CAJA LABORAL POPULAR COOPERATIVA DE CRÉDITO", para responder de: CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS de principal; del pago de sus intereses retributivos de dos años al tipo de interés máximo del diez por ciento anual; del pago de VEINTITRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS en concepto de intereses de demora, a un tipo máximo a efectos hipotecarios del nueve como cinco por ciento anual correspondiente a dos años; así como la cantidad de SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS para costas.
  VALOR A EFECTOS DE SUBASTA: CINCUENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON DOCE CÉNTIMOS. Ello no obstante, en caso de estar terminado el edificio se señala como valor para caso de subasta el de CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL EUROS, sujeto a la condición suspensiva de que tras la finalización de la obra, con el otorgamiento del correspondiente acta fin de obra que así lo acredite, se efectúe una nueva tasación de la que resulte que dicho valor señalado no es inferior al setenta y cinco por ciento del valor de tasación final del edificio.
  VENCIMIENTO: 22 de marzo de 2048
  Constituida en la inscripción 3ª, en virtud de escritura autorizada por la Notario de Laguna de Duero, Doña María Ángeles Anciones Ferreras, el veintidós de marzo del año dos mil dieciocho, número 439/2.018 de Protocolo.

- **Finca aportada P 1-3**: HIPOTECA DE MÁXIMO con sujeción a los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria a favor de "CAJA LABORAL POPULAR, COOPERATIVA DE CRÉDITO", para responder de: CUARENTA Y CINCO MIL EUROS de capital prestado; del pago de sus intereses retributivos de dos años al tipo de interés máximo del diez por ciento anual; del pago de OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS en concepto de intereses de demora, a un tipo máximo a efectos hipotecarios del nueve como cinco por ciento anual correspondiente a dos años; así como la cantidad de DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS para costas.

  VALOR A EFECTOS DE SUBASTA: TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS. Ello no obstante, en caso de estar terminado el edificio se señala como valor para caso de subasta el de CIENTO SESENTA Y UN MIL EUROS, sujeto a la condición suspensiva de que tras la finalización de la obra, con el otorgamiento del correspondiente acta fin de obra que así lo acredite, se efectúe una nueva

tasación de la que resulte que dicho valor señalado no es inferior al cien por cien del valor de tasación final del edificio.
VENCIMIENTO: 27 de marzo de 2028
Constituida en la inscripción 3ª, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valladolid, Don Luis Ramos Torres, el veintisiete de marzo del año dos mil dieciocho, número 652/2.018 de Protocolo, y de diligencia autorizada por citado notario con fecha dieciséis de octubre de dos mil dieciocho.

- **Finca aportada P 1-4**: HIPOTECA a favor de "CAJA LABORAL POPULAR COOPERATIVA DE CRÉDITO", para responder de: SETENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS de capital prestado; del pago de sus intereses de dos años al tipo de interés máximo del dos coma noventa y uno por ciento anual; del pago de SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS EUROS CON SIETE CÉNTIMOS, al tipo máximo del cuatro como noventa y uno por ciento, en concepto de intereses de demora; así como de la cantidad de TRES MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS para costas, incluidos los honorarios de abogado, procurador y notario en su caso, si CAJA LABORAL KUTXA los utilizara para defensa de sus intereses.

  VENCIMIENTO: 29 de noviembre de 2038
  VALOR EFECTIVO DE SUBASTA: NOVENTA MIL OCHENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS. Ello no obstante, en caso de estar terminado el edificio, se señala como valor para caso de subasta el de CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL EUROS, sujeto a la condición suspensiva de que tras la finalización de la obra, con el otorgamiento del correspondiente acta fin de obra que así lo acredite, se efectúe una nueva tasación a efectos del mercado de la vivienda, una vez terminada esta.
  Constituida en la inscripción 3ª, en virtud de escritura autorizada por la Notario de Laguna de Duero, Doña María Ángeles Anciones Ferreras, el veintinueve de Noviembre del año dos mil dieciocho, número 1708/2.018 de Protocolo, y de escritura de subsanación autorizada por citada notario el día treinta de mayo de dos mil diecinueve, número 795 de protocolo; y acta de entrega autorizada por la Notario de Laguna de Duero, Doña María Ángeles Anciones Ferreras, el doce de Noviembre del año dos mil veinte, número 1329/2020 de Protocolo, que motivó la nota al margen de dicha inscripción 3ª.

- **Finca aportada P 1-5**: HIPOTECA DE MÁXIMO, con sujeción los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, a favor de "BANCO SANTANDER, S.A.", para responder de: 1.-CIENTO TREINTA Y CINCO MIL EUROS importe del principal del préstamo. 2.- Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras TERCERA, "Intereses ordinarios" y TERCERA BIS, "Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del cero coma novecientos doce por ciento

anual, que asciende a MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS. 3.- Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera SEXTA, "Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del dos coma novecientos doce por ciento anual, que asciende a ONCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS. 4.- SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS que se fijan para costas y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS que se fijan para gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula OCTAVA, "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada". En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

VENCIMIENTO: 31 de julio de 2043
VALOR EFECTOS DE SUBASTA: CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS, y condicionado a la obtención de final de obra, se fija el importe del valor de la obra terminada en el importe de CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL EUROS. A estos efectos, se entiende que la obra estará finalizada una vez se otorgue la escritura de acta de finalización de obra. Dicho valor de ciento ochenta y cinco mil euros, una vez terminada la obra, no podrá, en ningún caso, ser inferior al setenta y cinco por ciento de valor de tasación que resulte del certificado de tasación del mercado hipotecario que se emita una vez terminadas las obras.
Constituida en la inscripción 4ª, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valladolid, Don Javier Gómez Martínez, el cinco de julio del año dos mil dieciocho, número 3449/2018 de Protocolo.

- **Finca aportada P 1-6**: HIPOTECA DE MÁXIMO, con sujeción a los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, a favor de "BANCO SANTANDER, S.A.", para responder de: 1.-CIENTO TREINTA Y CINCO MIL EUROS importe del principal del préstamo. 2.- Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras TERCERA, "Intereses ordinarios" y TERCERA BIS, "Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del cero coma novecientos doce por ciento anual, que asciende a MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS. 3.- Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera SEXTA, "Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del dos coma novecientos doce por ciento anual, que asciende a ONCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON

SESENTA CÉNTIMOS. 4.- SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS que se fijan para costas y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS que se fijan para gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula OCTAVA, "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada". En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

VENCIMIENTO: 31 de julio de 2043
VALOR EFECTOS DE SUBASTA: CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS, y condicionado a la obtención de final de obra, se fija el importe del valor de la obra terminada en el importe de CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL EUROS. A estos efectos, se entiende que la obra estará finalizada una vez se otorgue la escritura de acta de finalización de obra. Dicho valor de ciento ochenta y cinco mil euros, una vez terminada la obra, no podrá, en ningún caso, ser inferior al setenta y cinco por ciento de valor de tasación que resulte del certificado de tasación del mercado hipotecario que se emita una vez terminadas las obras.
Constituida en la inscripción 4ª, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valladolid, Don Javier Gómez Martínez, el cinco de julio del año dos mil dieciocho, número 3449/2018 de Protocolo.

- **Finca aportada P 1-8**: HIPOTECA a favor de "CAJA RURAL DE ZAMORA, COOPERATIVA DE CRÉDITO", para responder de: a.- CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL EUROS, importe del principal del préstamo. b.- Un año de intereses remuneratorios, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del diez por ciento anual, que asciende a CATORCE MIL OCHOCIENTOS EUROS. c.- Dos años de intereses moratorios, si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del doce por ciento anual, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que asciende a TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS. d.- SIETE MIL CUATROCIENTOS EUROS, que se fijan para costos y gastos, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al cinco por ciento del capital de préstamo. No obstante lo anterior, en el supuesto en los que la garantía sea la vivienda habitual de la parte prestataria, la responsabilidad máxima por costas procesales no podrá superar el cinco por ciento de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva.

  VALOR A EFECTOS DE SUBASTA: TREINTA Y CINCO MIL EUROS, en el estado actual del inmueble, resultando este importe igual o superior al setenta y cinco por ciento del valor de tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981 de 25 marzo de Regulación del Mercado Hipotecario. A partir del momento en que

se produzca la terminación de la obra, EL TIPO PARA LA SUBASTA SERÁ EL QUE RESULTE DEL CERTIFICADO DE TASACIÓN, conforme a lo previsto en la Ley 2/1981 de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario, que se hará constar mediante la incorporación de dicho certificado de al acta de terminación de obra.
VENCIMIENTO: 2 de marzo de 2049
Constituida en la inscripción 4ª, en virtud de escritura autorizada por la Notario de Laguna de Duero, Doña María Ángeles Anciones Ferreras, el dos de marzo del año dos mil dieciocho, número 332/2.018 de Protocolo, y de escritura complementaria y de rectificación autorizada por citada Notario el día veintinueve de octubre de dos mil dieciocho, número 1547 de protocolo.

- **Finca aportada P 1-10**: HIPOTECA a favor de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", para responder de: CIENTO TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS de capital del préstamo y además: a.- Del pago de los intereses ordinarios convenidos en la estipulación 3ª y 3ª bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del seis por ciento nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS. b.- Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación 6ª, al tipo máximo a efectos hipotecarios del ocho por ciento nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de VEINTIUN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS. c.- Del pago de las costas procesales limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al diez por ciento del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al dos por ciento de dicho capital. En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de TRECE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS y de DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS, respectivamente.

  VENCIMIENTO: 28 de febrero de 2043
  VALOR A EFECTOS DE SUBASTA: VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS SEIS EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS. Ello no obstante, en caso de estar terminado el edificio se señala como valor para caso de subasta el de -valor en hipótesis edificio terminado-, sujeto a la condición suspensiva de que tras la finalización de la obra, con el otorgamiento del correspondiente Acta fin de obra que así lo acredite, se efectúe una nueva tasación por la misma Sociedad de tasación que emitió el certificado que se acompaña a la escritura de préstamo hipotecario, de la que resulte que dicho valor señalado no es inferior al setenta y cinco por ciento del valor de la tasación final del edificio. El cumplimiento de la condición

suspensiva fijando definitivamente el tipo de subasta en CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS se hará constar en el Acta de fin de obra antes referida acompañando la correspondiente certificación.
Constituida en la inscripción 4ª, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valladolid, Don María Cruz Cano Torres, el dieciséis de febrero del año dos mil dieciocho, número 506/2018 de Protocolo y de diligencia autorizada por la Notario de Valladolid, doña María Cruz Cano Torres, el día cinco de abril de dos mil dieciocho.

Estas cargas figuran asimismo en las Fichas de Fincas aportadas de este Proyecto de Normalización.

4. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

Como se ha indicado anteriormente, la Unidad de Normalización comprende once parcelas catastrales:

N.º PARC. APORTADAS	PARCELA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	N.º VIV.
P1-1	9184505UM5098S0001GB	154 m²	1 viv.
P1-2	9184506UM5098S0001QB	152 m²	1 viv.
P1-3	9184507UM5098S0001PB	152 m²	1 viv.
P1-4	9184508UM5098S0001LB	151 m²	1 viv.
P1-5	9184509UM5098S0001TB	150 m²	1 viv.
P1-6	9184510UM5098S0001PB	150 m²	1 viv.
P1-7	9184511UM5098S0001LB	150 m²	1 viv.
P1-8	9184512UM5098S0001TB	150 m²	1 viv.
P1-9	9184513UM5098S0001FB	150 m²	1 viv.
P1-10	9184514UM5098S0001MB	150 m²	1 viv.
P-3	9184502UM5098S0001AB	1.013 m²	---

la parcela P-3, catastral 9184502UM5098S0001AB se corresponde con la parcela de Espacio Libre Privado-1, vinculada *ob rem*, y el resto son las correspondientes a las Viviendas Unifamiliares en Hilera.

Las fichas de Catastro de las parcelas catastrales afectadas se incluyen como Anexo III de este Proyecto de Normalización.

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD

Dentro de la Unidad de Normalización no se incluye ningún bien de uso o dominio público.

6. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

6.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

La delimitación de la Unidad de Normalización se ajusta a la Actuación Aislada delimitada por el Estudio de Detalle de la Parcela 3 del PGOU de La Cistérniga, aprobado en febrero de 2022. En la siguiente tabla se comparan las superficies registrales (procedente del Proyecto de Actuación), catastrales y reales:

N.º PARC. APORTADA	SUP. REGISTRAL	SUP. CATASTRAL	SUP. REAL	SUP. ADOPTADA
P1-1	154,38 m²	154 m²	154,20 m²	154,20 m²
P1-2	152,35 m²	152 m²	152,39 m²	152,39 m²
P1-3	151,95 m²	152 m²	151,86 m²	151,86 m²
P1-4	151,05 m²	151 m²	151,05 m²	151,05 m²
P1-5	150,09 m²	150 m²	150,09 m²	150,09 m²
P1-6	150,26 m²	150 m²	150,10 m²	150,10 m²
P1-7	150,14 m²	150 m²	150,05 m²	150,05 m²
P1-8	150,09 m²	150 m²	150,02 m²	150,02 m²
P1-9	150,09 m²	150 m²	150,00 m²	150,00 m²
P1-10	150,09 m²	150 m²	149,96 m²	149,96 m²
P-3	1.012,62 m²	1.013 m²	1.012,62 m²	1.012,62 m²
TOTAL	2.523,11 m²	2.522 m²	2.522,34 m²	2.522,34 m²

Se adopta como oficial la superficie de la realidad física de las parcelas, 2.522,34 m²; ya que la diferencia entre las superficies registrales, catastrales y la realidad física es menor de 1 m². Esto supone una variación de superficie del 0,04%, muy por debajo del 5% máximo de ajuste permitido por el artículo 219 del RUCyL.

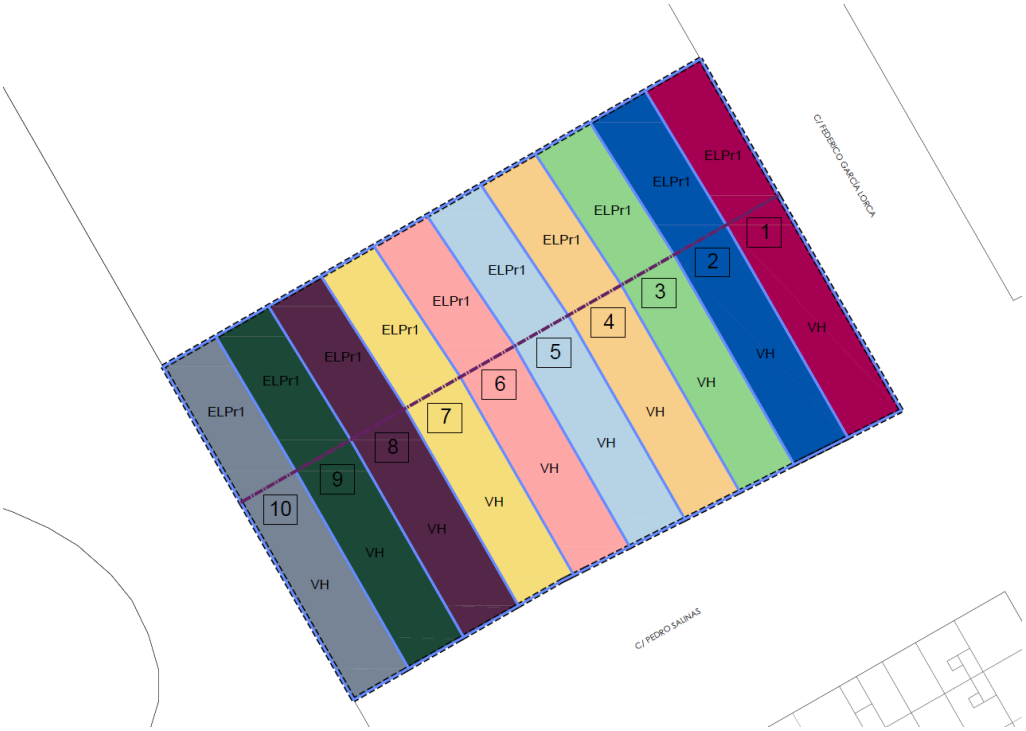
Las características de las fincas aportadas se resumen en la tabla siguiente:

N.º FINCAS APORTADAS	SUP. ADOPTADA	ORDENANZA	N.º VIV.	EDIFICAB.
P1-1	154,20 m²	Vivienda en Hilera	1 viv.	154,38 m²
P1-2	152,39 m²	Vivienda en Hilera	1 viv.	152,35 m²
P1-3	151,86 m²	Vivienda en Hilera	1 viv.	151,95 m²
P1-4	151,05 m²	Vivienda en Hilera	1 viv.	151,05 m²
P1-5	150,09 m²	Vivienda en Hilera	1 viv.	150,09 m²
P1-6	150,10 m²	Vivienda en Hilera	1 viv.	150,26 m²
P1-7	150,05 m²	Vivienda en Hilera	1 viv.	150,14 m²
P1-8	150,02 m²	Vivienda en Hilera	1 viv.	150,09 m²
P1-9	150,00 m²	Vivienda en Hilera	1 viv.	150,09 m²
P1-10	149,96 m²	Vivienda en Hilera	1 viv.	150,09 m²
P-3	1.012,62 m²	Equip. Privado	---	101,262 m²
TOTAL	2.522,34 m²		10 viv.	1.611,75 m²

Extracto de Plano PI.02. Fincas Aportadas. Construcciones e instalaciones existentes

6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS NORMALIZADAS

La normalización de fincas tiene como resultado la unión de cada una de las parcelas de Vivienda en Hilera con la parte proporcional de la parcela de Espacio Libre Privado, vinculada *ob rem* con las anteriores.



Fincas normalizadas. Extracto Plano PN 02. Fincas Normalizadas. Delimitación y Superficies

Así, cada una de las diez parcelas resultantes de la normalización tendrá la superficie y edificabilidad de las parcelas correspondientes a las fincas iniciales de vivienda en Hilera más 1/10 de la superficie y edificabilidad de la finca inicial de Espacio Libre Privado 1.

La edificabilidad total asignada a cada una de las parcelas resultantes —tanto la proveniente del uso residencial que aún no se haya consumido como la debida al Espacio Libre Privado— se podrá materializar en cualquier parte de las mismas (zona VH o zona ELPr), siempre y cuando cumpla las condiciones de uso y edificación establecidas por el planeamiento vigente para cada una de estas zonas de calificación.

Las fincas normalizadas tendrán, por lo tanto, las siguientes condiciones:

N.º PARC. NORMALIZ.	ZONA DE ORDENANZA	SUP. Z.O.	SUP TOTAL	N.º VIV.	EDIF. Z. O.	EDIF. PARCELA
1	Vivienda en Hilera	154,20 m²	255,462 m²	1 viv.	154,380 m²	164,506 m²
	Espacio Libre Privado	101,26 m²			10,126 m²	
2	Vivienda en Hilera	152,39 m²	253,652 m²	1 viv.	152,350 m²	162,476 m²
	Espacio Libre Privado	101,26 m²			10,126 m²	
3	Vivienda en Hilera	151,86 m²	253,122 m²	1 viv.	151,950 m²	162,076 m²
	Espacio Libre Privado	101,26 m²			10,126 m²	
4	Vivienda en Hilera	151,05 m²	252,312 m²	1 viv.	151,050 m²	161,176 m²
	Espacio Libre Privado	101,26 m²			10,126 m²	
5	Vivienda en Hilera	150,09 m²	251,352 m²	1 viv.	150,090 m²	160,216 m²
	Espacio Libre Privado	101,26 m²			10,126 m²	
6	Vivienda en Hilera	150,10 m²	251,362 m²	1 viv.	150,260 m²	160,386 m²
	Espacio Libre Privado	101,26 m²			10,126 m²	
7	Vivienda en Hilera	150,05 m²	251,312 m²	1 viv.	150,140 m²	160,266 m²
	Espacio Libre Privado	101,26 m²			10,126 m²	
8	Vivienda en Hilera	150,02 m²	251,282 m²	1 viv.	150,090 m²	160,216 m²
	Espacio Libre Privado	101,26 m²			10,126 m²	
9	Vivienda en Hilera	150,00 m²	251,262 m²	1 viv.	150,090 m²	160,216 m²
	Espacio Libre Privado	101,26 m²			10,126 m²	
10	Vivienda en Hilera	149,96 m²	251,222 m²	1 viv.	150,090 m²	160,216 m²
	Espacio Libre Privado	101,26 m²			10,126 m²	
TOTAL		2.522,34 m²	2.522,340 m²	10 viv.	1.611,75 m²	1.611,752 m²

Se describen a continuación las fincas resultantes tras la normalización:

Finca Normalizada 1

Esta finca resultante de superficie 255,462m² y edificabilidad 164,506m²e; con calificación urbanística residencial unifamiliar vivienda en hilera VH (PP) y Espacio Libre Privado (ED).

Linda: al sur, en línea recta de 6,13 m con Calle Pedro Salinas; al norte, en línea recta de 6,50m con parcela catastral 9184501UM5098S0001WB; al este, en línea quebrada de 16,07m y 25,28m con Calle Federico García Lorca; y al oeste, en línea quebrada de 16,04m y 25,00m con finca normalizada 2.

Finca Normalizada 2

Esta finca resultante de superficie 253,652m² y edificabilidad 162,476m²e; con calificación urbanística residencial unifamiliar vivienda en hilera VH (PP) y Espacio Libre Privado (ED).

Linda: al sur, en línea recta de 6,14m con Calle Pedro Salinas; al norte, en línea recta de 6,50m con parcela catastral 9184501UM5098S0001WB; al este, en línea quebrada de 16,04m y 25,00m con finca normalizada 1; y al oeste, en línea quebrada de 16,04m y 24,67m con finca normalizada 3.

Finca Normalizada 3

Esta finca resultante de superficie 253,122m² y edificabilidad 162,076m²e; con calificación urbanística residencial unifamiliar vivienda en hilera VH (PP) y Espacio Libre Privado (ED).

Linda: al sur, en línea recta de 6,21m con Calle Pedro Salinas; al norte, en línea recta de 6,44m con parcela catastral 9184501UM5098S0001WB; al este, en línea quebrada de 16,04m y 24,67m con finca normalizada 2; y al oeste, en línea quebrada de 16,05m y 24,33m con finca normalizada 4.

Finca Normalizada 4

Esta finca resultante de superficie 252,312 m² y edificabilidad 161,176 m²e; con calificación urbanística residencial unifamiliar vivienda en hilera VH (PP) y Espacio Libre Privado (ED).

Linda: al sur, en línea recta de 6,26m, lindando con Calle Pedro Salinas; al norte, en línea recta de 6,39m con parcela catastral 9184501UM5098S0001WB; al este, en línea quebrada de 16,05m y 24,33m con finca normalizada 3; y al oeste, en línea quebrada de 16,05m y 23,99m con finca normalizada 5.

Finca Normalizada 5

Esta finca resultante de superficie 251,352m² y edificabilidad 160,216m²e; con calificación urbanística residencial unifamiliar vivienda en hilera VH (PP) y Espacio Libre Privado (ED).

Linda: al sur, en línea recta de 6,31m con Calle Pedro Salinas; al norte, en línea recta de 6,34m con parcela catastral 9184501UM5098S0001WB; al este, en línea quebrada de 16,05m y 23,99m con finca normalizada 4; y al oeste, en línea quebrada de 16,05m y 23,65m con finca normalizada 6.

Finca Normalizada 6

Esta finca resultante de superficie 251,362m² y edificabilidad 160,386m²e; con calificación urbanística residencial unifamiliar vivienda en hilera VH (PP) y Espacio Libre Privado (ED).

Linda: al sur, en línea recta de 6,41m con Calle Pedro Salinas; al norte, en línea recta de 6,26m con parcela catastral 9184501UM5098S0001WB; al este, en línea quebrada de 16,05m y 23,65m con finca normalizada 5; y al oeste, en línea quebrada de 16,04m y 23,30m con finca normalizada 7.

Finca Normalizada 7

Esta finca resultante de superficie 251,312m² y edificabilidad 160,266m²e; con calificación urbanística residencial unifamiliar vivienda en hilera VH (PP) y Espacio Libre Privado (ED).

Linda: al sur, en línea recta de 6,45m, lindando con Calle Pedro Salinas; al norte, en línea recta de 6,19m con parcela catastral 9184501UM5098S0001WB; al este, en línea quebrada de 16,04m y 23,30m con finca normalizada 6; y al oeste, en línea quebrada de 16,02m y 23,22m con finca normalizada 8.

Finca Normalizada 8

Esta finca resultante de superficie 251,282m² y edificabilidad 160,216m²e; con calificación urbanística residencial unifamiliar vivienda en hilera VH (PP) y Espacio Libre Privado (ED).

Linda: al sur, en línea recta de 6,46m con Calle Pedro Salinas; al norte, en línea recta de 6,20m con parcela catastral 9184501UM5098S0001WB; al este, en línea quebrada de 16,02m y 23,22m con finca normalizada 7; y al oeste, en línea quebrada de 16,00m y 23,22m con finca normalizada 9.

Finca Normalizada 9

Esta finca resultante de superficies 251,262m² y edificabilidad 160,216m²e; con calificación urbanística residencial unifamiliar vivienda en hilera VH (PP) y Espacio Libre Privado (ED).

Linda: al sur, en línea recta de 6,46m con Calle Pedro Salinas; al norte, en línea recta de 6,20m con parcela catastral 9184501UM5098S0001WB; al este, en línea quebrada de 16,00m y23,22m con finca normalizada 8; y al oeste, en línea quebrada de 15,99m y 23,22m con finca normalizada 10.

Finca Normalizada 10

Esta finca resultante de superficie 251,222m² y edificabilidad 160,216m²e; con calificación urbanística residencial unifamiliar vivienda en hilera VH (PP) y Espacio Libre Privado (ED).

Linda: al sur, en línea recta de 6,46m con Calle Pedro Salinas; al norte, en línea recta de 6,21m con parcela catastral 9184501UM5098S0001WB; al este, en línea quebrada de 15,99m y 23,22m con finca normalizada 9; y al oeste, en línea quebrada de 15,99m y 23,22m, lindando con finca catastral 9184504UM5098S0001YB.

La descripción literal y gráfica de todas estas fincas resultantes, junto con sus cargas y derechos, se recogen en las fichas de Parcelas Normalizadas, incluidas en este Proyecto de Normalización.

6.3. APROVECHAMIENTO DE LAS FINCAS NORMALIZADAS

El aprovechamiento total que corresponde a las fincas normalizadas es idéntico al aprovechamiento total de las fincas iniciales, y se reparte de la siguiente manera:

Parcelas iniciales

Aprovechamiento parcela inicial P1.1:	154,380 m²
Aprovechamiento parcela inicial P1.2:	152,350 m²
Aprovechamiento parcela inicial P1.3:	151,950 m²
Aprovechamiento parcela inicial P1.4:	151,050 m²
Aprovechamiento parcela inicial P1.5:	150,090 m²
Aprovechamiento parcela inicial P1.6:	150,260 m²
Aprovechamiento parcela inicial P1.7:	150,140 m²
Aprovechamiento parcela inicial P1.8:	150,090 m²
Aprovechamiento parcela inicial P1.9:	150,090 m²
Aprovechamiento parcela inicial P1.10:	150,090 m²
Aprovechamiento parcela inicial P3:	101,262 m²
Aprovechamiento total fincas iniciales:	**1.611,75 m²**

Fincas normalizadas

Aprovechamiento finca resultante 1:	164,506 m²
Aprovechamiento finca resultante 2:	162,476 m²
Aprovechamiento finca resultante 3:	162,076 m²
Aprovechamiento finca resultante 4:	161,176 m²
Aprovechamiento finca resultante 5:	160,216 m²
Aprovechamiento finca resultante 6:	160,386 m²
Aprovechamiento finca resultante 7:	160,266 m²
Aprovechamiento finca resultante 8:	160,216 m²
Aprovechamiento finca resultante 9:	160,216 m²
Aprovechamiento finca resultante 10:	160,216 m²
Aprovechamiento total parcelas normalizadas:	**1.611,752 m²**

Según el Proyecto de Normalización realizado se reparte la edificabilidad asignada a la parcela de Espacio Libre Privado-1 proporcionalmente entre las parcelas residenciales. Tal y como se observa en la siguiente tabla:

N.º FINCAS APORTADAS	APROVECH. F. APORT.	APROVECH. F. NORM.	N.º FINCAS NORM.
P1-1	154,380 m²	164,506 m²	1
1/10 P-3	10,126 m²		
P1-2	152,350 m²	162,476 m²	2
1/10 P-3	10,126 m²		
P1-3	151,950 m²	162,076 m²	3
1/10 P-3	10,126 m²		
P1-4	151,050 m²	161,176 m²	4
1/10 P-3	10,126 m²		
P1-5	150,090 m²	160,216 m²	5
1/10 P-3	10,126 m²		
P1-6	150,260 m²	160,386 m²	6
1/10 P-3	10,126 m²		
P1-7	150,140 m²	160,266 m²	7
1/10 P-3	10,126 m²		
P1-8	150,090 m²	160,216 m²	8
1/10 P-3	10,126 m²		
P1-9	150,090 m²	160,216 m²	9
1/10 P-3	10,126 m²		
P1-10	150,090 m²	160,216 m²	10
1/10 P-3	10,126 m²		
TOTAL	1.611,752 m²	1.611,752 m²	TOTAL

La edificabilidad que proviene de la parcela aportada P-3, se podrá materializar en cualquier parte de las parcelas resultantes, siguiendo las determinaciones del uso pormenorizado existe en el área donde se materialice establecidas por el planeamiento vigente.

De este modo, el proyecto de normalización no supone ningún aumento sobre la superficie, ni sobre el aprovechamiento, con respecto a lo previsto en el planeamiento general vigente.

6.4. COMPENSACIONES

Como se ha podido comprobar, el aprovechamiento de las parcelas normalizadas coincide con el de las fincas de origen, por lo que no es necesario realizar compensaciones de aprovechamiento.

6.5. TRASLADO O CANCELACIÓN DE CARGAS Y DERECHOS INCRITOS SOBRE LAS FINCAS

A las parcelas resultantes se trasladan las siguientes cargas procedentes de las fincas de origen:

- **Finca normalizada 2**: Hipoteca a favor de "CAJA LABORAL POPULAR COOPERATIVA DE CRÉDITO", para responder de: CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS de principal; del pago de sus intereses retributivos de dos años al tipo de interés máximo del diez por ciento anual; del pago de VEINTITRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS en concepto de intereses de demora, a un tipo máximo a efectos hipotecarios del nueve como cinco por ciento anual correspondiente a dos años; así como la cantidad de SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS para costas.
  VALOR A EFECTOS DE SUBASTA: CINCUENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON DOCE CÉNTIMOS. Ello no obstante, en caso de estar terminado el edificio se señala como valor para caso de subasta el de CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL EUROS, sujeto a la condición suspensiva de que tras la finalización de la obra, con el otorgamiento del correspondiente acta fin de obra que así lo acredite, se efectúe una nueva tasación de la que resulte que dicho valor señalado no es inferior al setenta y cinco por ciento del valor de tasación final del edificio.
  VENCIMIENTO: 22 de marzo de 2048
  Constituida en la inscripción 3ª, en virtud de escritura autorizada por la Notario de Laguna de Duero, Doña María Ángeles Anciones Ferreras, el veintidós de marzo del año dos mil dieciocho, número 439/2.018 de Protocolo.

- **Finca normalizada 3**: HIPOTECA DE MÁXIMO con sujeción a los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria a favor de "CAJA LABORAL POPULAR, COOPERATIVA DE CRÉDITO", para responder de: CUARENTA Y CINCO MIL EUROS de capital prestado; del pago de sus intereses retributivos de dos años al tipo de interés máximo del diez por ciento anual; del pago de OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS en concepto de intereses de demora, a un tipo máximo a efectos hipotecarios del nueve como cinco por ciento anual correspondiente a dos años; así como la cantidad de DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS para costas.

  VALOR A EFECTOS DE SUBASTA: TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS. Ello no obstante, en caso de estar terminado el edificio se señala como valor para caso de subasta el de CIENTO SESENTA Y UN MIL EUROS, sujeto a la condición suspensiva de que tras la finalización de la obra, con el otorgamiento del correspondiente acta fin de obra que así lo acredite, se efectúe una nueva tasación de la que resulte que dicho valor señalado no es inferior al cien por cien del valor de tasación final del edificio.
  VENCIMIENTO: 27 de marzo de 2028

Constituida en la inscripción 3ª, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valladolid, Don Luis Ramos Torres, el veintisiete de marzo del año dos mil dieciocho, número 652/2.018 de Protocolo, y de diligencia autorizada por citado notario con fecha dieciséis de octubre de dos mil dieciocho.

- **Finca normalizada 4**: HIPOTECA a favor de "CAJA LABORAL POPULAR COOPERATIVA DE CRÉDITO", para responder de: SETENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS de capital prestado; del pago de sus intereses de dos años al tipo de interés máximo del dos coma noventa y uno por ciento anual; del pago de SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS EUROS CON SIETE CÉNTIMOS, al tipo máximo del cuatro como noventa y uno por ciento, en concepto de intereses de demora; así como de la cantidad de TRES MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS para costas, incluidos los honorarios de abogado, procurador y notario en su caso, si CAJA LABORAL KUTXA los utilizara para defensa de sus intereses.

  VENCIMIENTO: 29 de noviembre de 2038
  VALOR EFECTIVO DE SUBASTA: NOVENTA MIL OCHENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS. Ello no obstante, en caso de estar terminado el edificio, se señala como valor para caso de subasta el de CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL EUROS, sujeto a la condición suspensiva de que tras la finalización de la obra, con el otorgamiento del correspondiente acta fin de obra que así lo acredite, se efectúe una nueva tasación a efectos del mercado de la vivienda, una vez terminada esta.
  Constituida en la inscripción 3ª, en virtud de escritura autorizada por la Notario de Laguna de Duero, Doña María Ángeles Anciones Ferreras, el veintinueve de Noviembre del año dos mil dieciocho, número 1708/2.018 de Protocolo, y de escritura de subsanación autorizada por citada notario el día treinta de mayo de dos mil diecinueve, número 795 de protocolo; y acta de entrega autorizada por la Notario de Laguna de Duero, Doña María Ángeles Anciones Ferreras, el doce de Noviembre del año dos mil veinte, número 1329/2020 de Protocolo, que motivó la nota al margen de dicha inscripción 3ª.

- **Finca normalizada 5**: HIPOTECA DE MÁXIMO, con sujeción a los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, a favor de "BANCO SANTANDER, S.A.", para responder de: 1.-CIENTO TREINTA Y CINCO MIL EUROS importe del principal del préstamo. 2.- Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras TERCERA, "Intereses ordinarios" y TERCERA BIS, "Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del cero coma novecientos doce por ciento anual, que asciende a MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS. 3.- Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera SEXTA, "Intereses de demora", si bien, a los

únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del dos coma novecientos doce por ciento anual, que asciende a ONCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS. 4.- SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS que se fijan para costas y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS que se fijan para gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula OCTAVA, "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada". En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

VENCIMIENTO: 31 de julio de 2043
VALOR EFECTOS DE SUBASTA: CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS, y condicionado a la obtención de final de obra, se fija el importe del valor de la obra terminada en el importe de CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL EUROS. A estos efectos, se entiende que la obra estará finalizada una vez se otorgue la escritura de acta de finalización de obra. Dicho valor de ciento ochenta y cinco mil euros, una vez terminada la obra, no podrá, en ningún caso, ser inferior al setenta y cinco por ciento de valor de tasación que resulte del certificado de tasación del mercado hipotecario que se emita una vez terminadas las obras.
Constituida en la inscripción 4ª, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valladolid, Don Javier Gómez Martínez, el cinco de julio del año dos mil dieciocho, número 3449/2018 de Protocolo.

- **Finca normalizada 6**: HIPOTECA DE MÁXIMO, con sujeción a los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, a favor de "BANCO SANTANDER, S.A.", para responder de: 1.-CIENTO TREINTA Y CINCO MIL EUROS importe del principal del préstamo. 2.- Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras TERCERA, "Intereses ordinarios" y TERCERA BIS, "Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del cero coma novecientos doce por ciento anual, que asciende a MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS. 3.- Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera SEXTA, "Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del dos coma novecientos doce por ciento anual, que asciende a ONCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS. 4.- SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS que se fijan para costas y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS que se fijan para gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula

OCTAVA, "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada". En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

VENCIMIENTO: 31 de julio de 2043
VALOR EFECTOS DE SUBASTA: CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS, y condicionado a la obtención de final de obra, se fija el importe del valor de la obra terminada en el importe de CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL EUROS. A estos efectos, se entiende que la obra estará finalizada una vez se otorgue la escritura de acta de finalización de obra. Dicho valor de ciento ochenta y cinco mil euros, una vez terminada la obra, no podrá, en ningún caso, ser inferior al setenta y cinco por ciento de valor de tasación que resulte del certificado de tasación del mercado hipotecario que se emita una vez terminadas las obras.
Constituida en la inscripción 4ª, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valladolid, Don Javier Gómez Martínez, el cinco de julio del año dos mil dieciocho, número 3449/2018 de Protocolo.

- **Finca normalizada 8**: HIPOTECA a favor de "CAJA RURAL DE ZAMORA, COOPERATIVA DE CRÉDITO", para responder de: a.- CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL EUROS, importe del principal del préstamo. b.- Un año de intereses remuneratorios, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del diez por ciento anual, que asciende a CATORCE MIL OCHOCIENTOS EUROS. c.- Dos años de intereses moratorios, si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del doce por ciento anual, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que asciende a TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS. d.- SIETE MIL CUATROCIENTOS EUROS, que se fijan para costos y gastos, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al cinco por ciento del capital de préstamo. No obstante lo anterior, en el supuesto en los que la garantía sea la vivienda habitual de la parte prestataria, la responsabilidad máxima por costas procesales no podrá superar el cinco por ciento de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva.

  VALOR A EFECTOS DE SUBASTA: TREINTA Y CINCO MIL EUROS, en el estado actual del inmueble, resultando este importe igual o superior al setenta y cinco por ciento del valor de tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981 de 25 marzo de Regulación del Mercado Hipotecario. A partir del momento en que se produzca la terminación de la obra, EL TIPO PARA LA SUBASTA SERÁ EL QUE RESULTE DEL CERTIFICADO DE TASACIÓN, conforme a lo previsto en la Ley

2/1981 de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario, que se hará constar mediante la incorporación de dicho certificado del acta de terminación de obra.
VENCIMIENTO: 2 de marzo de 2049
Constituida en la inscripción 4ª, en virtud de escritura autorizada por la Notario de Laguna de Duero, Doña María Ángeles Anciones Ferreras, el dos de marzo del año dos mil dieciocho, número 332/2.018 de Protocolo, y de escritura complementaria y de rectificación autorizada por citada Notario el día veintinueve de octubre de dos mil dieciocho, número 1547 de protocolo.

- **Finca normalizada 10**: HIPOTECA a favor de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", para responder de: CIENTO TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS de capital del préstamo y además: a.- Del pago de los intereses ordinarios convenidos en la estipulación 3ª y 3ª bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del seis por ciento nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS. b.- Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación 6ª, al tipo máximo a efectos hipotecarios del ocho por ciento nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de VEINTIUN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS. c.- Del pago de las costas procesales limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al diez por ciento del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al dos por ciento de dicho capital. En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de TRECE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS y de DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS, respectivamente.

  VENCIMIENTO: 28 de febrero de 2043
  VALOR A EFECTOS DE SUBASTA: VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS SEIS EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS. Ello no obstante, en caso de estar terminado el edificio se señala como valor para caso de subasta el de -valor en hipótesis edificio terminado-, sujeto a la condición suspensiva de que tras la finalización de la obra, con el otorgamiento del correspondiente Acta fin de obra que así lo acredite, se efectúe una nueva tasación por la misma Sociedad de tasación que emitió el certificado que se acompaña a la escritura de préstamo hipotecario, de la que resulte que dicho valor señalado no es inferior al setenta y cinco por ciento del valor de la tasación final del edificio. El cumplimiento de la condición suspensiva fijando definitivamente el tipo de subasta en CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y

OCHO CÉNTIMOS se hará constar en el Acta de fin de obra antes referida acompañando la correspondiente certificación.
Constituida en la inscripción 4ª, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valladolid, Don María Cruz Cano Torres, el dieciséis de febrero del año dos mil dieciocho, número 506/2018 de Protocolo y de diligencia autorizada por la Notario de Valladolid, doña María Cruz Cano Torres, el día cinco de abril de dos mil dieciocho.

Todas estas cargas y derechos se detallan en las fichas de fincas normalizadas, que se incluyen en este documento.

6.6. TERRENOS DE CESIÓN AL MUNICIPIO

No es necesario realizar ningún tipo de cesión al municipio, ya que el ámbito se encuentra totalmente urbanizado y no se han modificado las alineaciones de las parcelas.

Valladolid, noviembre de 2022

El Arquitecto:

G33 arquitectura y urbanismo
Firmado digitalmente por ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B
Fecha: 2022.11.17 13:17:48 +01'00'

Gonzalo Alarcia Fernández

G33 SLP