



**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 veinticuatro de Febrero de dos mil veintidós adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**II.- APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN 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 Urbanización de fincas de las parcelas sitas en Camino Alto de Laguna, 10-12 y Camino Hondo 14 de La Cistérniga, en el que constan informes emitidos por los técnicos municipales y propuesta de acuerdo.-

Visto que con fecha 18 de mayo y 22 de diciembre de 2021, se presentó por INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU, Proyecto de Urbanización de Fincas del Camino Alto de Laguna Nº 10 y 12, y Camino Hondo Nº 14 de La Cistérniga redactado por los arquitectos Carlos Cienfuegos Hevia y José Manuel Martínez Martín SIN FIRMAR ni VISAR.-

Visto que se encuentra aprobada la ordenación detallada que sirve de presupuesto al presente, 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.-

Visto que 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.-

Se tiene en cuenta que se ha presentado Proyecto de Normalización de Fincas, dos fincas registrales (varias 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 ubicadas en las calles Camino Alto de Laguna 10-12 y Camino Hondo 14 de esta localidad y cuyo número de expediente es el 1315/2021 encontrándose aprobado definitivamente.-

A la vista de la documentación registral incluida en el proyecto de normalización es un propietario único, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 218.2 del RUCyL no establece sistema de gestión por lo que se trata de una gestión de iniciativa privada.





El ámbito está clasificado por el PGOU como Suelo Urbano Consolidado, en el que el PGOU dispone la apertura de dos viales públicos, por lo que éstos deberán ser urbanizados y cedidos libres 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.-

Mediante certificación expedida por la secretaria municipal del Ayuntamiento de la Cistérniga de fecha 23 de diciembre 2021 se aprobó definitivamente sin resolución expresa el proyecto de la normalización de fincas sitas en el Camino Alto de Laguna 10-12 y Camino Hondo nº 14 del suelo urbano consolidado del PGOU de la Cistérniga, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 2 de fecha 4 de enero de 2022, así como en la página web y sede electrónica del Ayuntamiento como consta en el expediente.

El proyecto ha reparcelado 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 dos 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).

Se desarrollan 38 parcelas en la unidad. La actuación se clasifica en dos etapas:

35 parcelas edificables clasificadas como VH	5.642,16 m <sup>2</sup>	5.642,21 m <sup>2</sup> edif
1 parcela clasificada como EA	1.270,57 m <sup>2</sup>	2.354,31 m <sup>2</sup> edif
2 parcelas clasificadas como viales	2.532,27 m <sup>2</sup>	

Las parcelas resultantes nº 37 y 38 son las correspondientes a los viales públicos que tendrán que adjudicarse y recepcionarse por Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes con carácter demanial (artículo 41 RUCyL) y son objeto del presente proyecto de urbanización.

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).

La documentación del proyecto de urbanización, se tramita de forma independiente al de normalización, pero sin cuya aprobación definitiva no se podrá conceder la licencia de obras.-

Como efecto de la aprobación del proyecto de normalización es que se ha constituido en urbanizador la mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU, con las obligaciones establecidas en el artículo 235 del RUCyL, siendo una de ellas la de constituir en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del proyecto normalización, una garantía de un 15 % del PEM del presupuesto de urbanización sin que ésta se haya constituido por lo que deberá cumplir las obligaciones que se establecen en los artículo 198 y siguientes del RUCyL relativo a la ejecución y garantía de urbanización de las actuaciones aisladas y el artículo 214 del RUCyL en el caso de que se opte por la urbanización y construcción simultánea, y por tanto sin que se pueda aprobar definitivamente el presente procedimiento sin la preceptiva constitución de garantía.-





Se trata de un proyecto de urbanización, un instrumento de gestión de una actuación aislada sin la cual las parcelas resultantes no alcanzarían la condición de solar y que hay que realizar por completo “ex novo”, puesto que hay que abrir y urbanizar la calle, no pudiéndose tramitar como licencia de obras sino conforme establece el artículo 253 del RUCyL y que conlleva una aprobación inicial y una definitiva, aprobándose y modificándose conforme al procedimiento regulado en el artículo 251.3.

A requerimiento del Ayuntamiento se presenta por el promotor del proyecto con fecha 22 de diciembre de 2021 para la subsanación del Proyecto de Urbanización redactado por los arquitectos Carlos Cienfuegos Hevia y José Manuel Martínez Martín, sin visar, que SUSTITUYE al presentado con fecha 18 de mayo de 2021.-

Visto el informe favorable del arquitecto municipal de fecha 3 de febrero de 2022, en el que se establecen determinadas prescripciones que deberán ser tenidas en cuenta en la aprobación definitiva y el del técnico municipal de fecha 10 de Agosto de 2021 acerca del procedimiento a seguir.-

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 Urbanización de fincas sitas en el Camino Alto de Laguna 10-12 y Camino Hondo nº 14 de esta localidad, registrado el 22 de diciembre de 2021 que sustituye al registrado el 18 de mayo de 2021, cuyo ámbito se define en el propio proyecto de normalización aprobado definitivamente, y en concreto de las fincas resultantes nº 37 y 38 del proyecto de normalización adjudicada libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento, destinadas a viales públicos y cuya efectiva cesión se materializará completamente urbanizada por el urbanizador, la mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU, representada por D. David Barroso Sainz, por el sistema de gestión privada, redactado por los arquitectos D. Carlos Cienfuegos Hevia y D. José Manuel Martín Martínez, sin visar con las prescripciones siguientes conforme establecen los informes municipales:

**PRESCRIPCIONES PARA la aprobación definitiva.**

Se establecen las siguientes prescripciones antes de la aprobación definitiva del documento.

- Se estima un plazo de 5 meses y medio en 2 etapas, según la realización de los viales 1 y conexión con Calle Laguna y vial 2 en conexión con calle Lavaderos y en función de la simultaneidad de la edificación.

El documento establece 2 etapas para la realización de la urbanización, pero no fases, es decir, que el proyecto de urbanización es único, aunque su realización se lleve a cabo en dos etapas. El documento no establece la documentación necesaria para la realización por fases de la urbanización (planning de obras, documentos de mediciones por fases, interferencias de la ejecución entre fases, etc...) como así se solicitó en el requerimiento.-

Por tanto el proyecto de urbanización es completo con la consideración de fase completa y recepción única

- La parcela final edificable se establece por una alineación definida en los documentos de planeamiento de desarrollo y gestión, por lo que el solicitante deberá precisar el señalamiento de la misma y presentar plano con coordenadas georreferenciadas.

Se llevará a cabo formando parte de la conexión con trama urbana la realización de la conexión de la nueva urbanización en su apertura con Camino Alto de Laguna. **Se recuerda al Ayuntamiento la necesidad de expropiación de tramo actual de la parcela catastral 9379017UM5097N0001RK en su alineación con Camino Alto de Laguna** según PGOU actual necesario para la conexión con trama urbana tal como se solicitó en informe técnico.-





- Se presenta nuevo Presupuesto y por tanto nueva garantía, se estima según el artículo del RUCYL que la garantía de la urbanización se establece en el 15% de los gastos de urbanización previstos según lo establecido en el artículo 241 f) del RUCYL.

PEM : 209.174,03 euros  
Garantía: 31.376,10 euros

- **Se debe presentar COMPROMISO FORMAL firmado**, o en acuerdos con el Ayuntamiento de La Cistérniga, donde se reflejen todos los puntos necesarios para la correcta ejecución y lograr las condiciones máximas en cuanto a diseño y calidad de la propia urbanización en sí misma y respecto al entorno inmediato, teniendo en cuenta su situación colindante con el resto de suelo urbano, Camino Hondo, conexión con Calle lavaderos, Camino Alto de Laguna y conexión con la calle Laguna cuyos límites y actuaciones forman parte del proyecto de urbanización y se realizarán bajo las condiciones técnicas y estéticas necesarias para lograr una adecuación óptima del uso de los viales públicos completos.

La urbanización de las calles de nueva apertura y encuentros con trama urbana colindantes se realizará bajo las prescripciones, planeamiento actual y normativa de aplicación del Ayuntamiento de La Cistérniga, que prevalecerá sobre el documento aprobado.-

- En todo caso la urbanización de las calles se realizará bajo las prescripciones, planeamiento actual y normativa de aplicación del Ayuntamiento de La Cistérniga y resto de Normativa técnica y sectorial así como las recomendaciones de las compañías suministradoras implicadas.
- Cualquier cambio y/o contradicciones entre documentos o con la realidad física será comunicado al ayuntamiento, el cual aprobará si procede, los cambios con respecto al proyecto de urbanización aprobado.
- Se presentará toda la documentación final de obras que será aprobada por el Ayuntamiento antes de la firma del acta de recepción incluidos los informes y/o certificados de las empresas suministradoras.
- El plazo de garantía de las obras será de 1 año a partir de la firma del acta de recepción favorable siendo la conservación en ese periodo a cargo del Urbanizador .
- Todas las instalaciones referidas a energía eléctrica, telefonía, etc., cumplirán con las normas específicas de las Compañías Suministradoras, siendo necesario aportar los informes de aceptación y/o certificados de las mismas a los trazados e instalaciones ejecutadas en la documentación final de obras.
- Según lo establecido en la modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, disposición adicional séptima. Garantía o fianza para la gestión de residuos de construcción y demolición Ley 19/2010 de 22 de diciembre en relación con el Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, deberá presentar la citada garantía:  
Estudio Gestión Residuos: 47.59 T  
Garantía: 856,62 euros

El Ayuntamiento no se responsabiliza de las infraestructuras actuales existentes en la zona.

#### Antes de la AD se debe presentar:

- Estudio topográfico de la zona
- Documento completo de mediciones y presupuestos con definición de mediciones, y precios descompuestos etc.. Se debe añadir el 19 % de GG y BI y 21 % de IVA, para espacios en los que se realizan las obras son de uso público, como es el caso:-
- Se presentará CD completo con documentos completos en dwg y pdf.]]
- Fianzas/avales de urbanización y gestión de residuos

#### Se recuerda que antes del comienzo de las obras deberá presentar:

- Una planificación acorde de las etapas y su planteamiento con respecto a la construcción de las viviendas al considerar que se habla en todo caso de la simultaneidad de la urbanización y la ejecución de las viviendas.
- Plano con coordenadas georreferenciadas.

**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.- 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 incluir las determinaciones expuestas en el informe del arquitecto municipal de fecha 3 de febrero de 2022.-

No se podrá aprobar definitivamente sin que se proceda a depositar la garantía de urbanización y la de residuos.-

**QUINTO.- Aprobado definitivamente** el proyecto de urbanización, conforme establece el artículo 214 del RUCyL puede el urbanizador, urbanizar y construir simultáneamente, para lo que el promotor debería presentar el proyecto básico y obtener la licencia de obras y tener aprobado por el ayuntamiento el proyecto de ejecución, sin la que no podría comenzar la ejecución de la obra. Puede presentar conjuntamente básico y de ejecución, concediéndose la licencia de obras y autorizando al comienzo de la obra en la misma resolución administrativa.

En la solicitud de licencia urbanística debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:

1.º Ejecutar las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico simultáneamente a la urbanización.

2.º No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.

3.º Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.

En la concesión de la licencia se deberá dejar constancia expresa tanto de las condiciones anteriores como lo dispuesto en artículo 215 del RUCyL respecto del incumplimiento de las mismas.-

En el caso presente, al tratarse de la urbanización de las calles, vinculadas a la construcción de la viviendas, sin el cual no obtendrían la condición de solar, los viales deberán estar completamente ejecutados antes de la concesión de la primera ocupación, pudiéndose recepcionar en la misma resolución de la concesión la primera ocupación, dándose traslado a secretaría 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.





**SEXTO.- Recibida la urbanización** se procederá por el urbanizador a la liquidación definitiva se deberá cancelar la carga de urbanización en el Registro de la Propiedad, conforme establece el artículo 254 del RUCyL.

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.**

