



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 veintinueve de Diciembre de dos mil veintidós adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

III.- APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE LA PARCELA 3 DEL SECTOR 6 DEL PGOU DE LA CISTÉRNIGA.-

Por la Sra. Alcaldesa se da cuenta del expediente tramitado para la aprobación inicial del Proyecto de Normalización de Fincas de la parcela 3 del sector 6 del PGOU de La Cistérniga, en el que consta informes técnicos y propuesta de acuerdo.-

PRIMERO.- 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.-

SEGUNDO.- Posteriormente, en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno de 24 de febrero de 2022, publicado en el BOCyL nº 50 de 14 de marzo 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.-

TERCERO.- Se presenta proyecto de normalización por los propietarios de las parcelas objeto de la normalización (las diez parcelas de Vivienda Unifamiliar y la parcela de Espacio Libre Privado vinculada a las anteriores en proindiviso), redactado por D. Gregorio Alarcía Estévez, arquitecto colegiado número 941 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Valladolid, en representación de la sociedad de arquitectos G-33, S.L.P.. Esto da lugar al expediente 899/2022.-

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*.-

CUARTO.- Se hace una consideración respecto al documento, ya que el 11 de marzo de 2022 se presentó junto a la solicitud documento completo (memoria, notas simple y catastrales, planos, fichas de las fincas aportadas y fichas de las fincas normalizadas), aportándose el 7 de abril de 2022, nuevas fichas de las fincas aportadas y fichas de las fincas normalizadas a fin de sustituirlas por las presentadas el 11 de marzo.-

QUINTO.- Con fecha 16 de noviembre de 2022 se emitió informe por el técnico municipal, en base al que se establecía la necesidad de subsanar determinados aspectos documentales a fin de poder aprobar inicialmente el proyecto de normalización, registrándose por el interesado con fecha 17 de noviembre de 2022 un



nuevo documento completo redactado 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, en representación de la sociedad de arquitectos G-33, S.L.P.. observando que el documento se ajusta a lo requerido.-

SEXTO.- 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.-

SÉPTIMO.- El ámbito está clasificado por el PGOU como suelo urbano consolidado, cuya ordenación detallada de los terrenos viene determinada por el Estudio de Detalle aprobado el 24 de febrero de 2022, 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.-

El Estudio de Detalle no afecta a la delimitación de las fincas ni a su edificabilidad, sino que los cambios se limitaron 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”.

ÁMBITO FINCAS AFECTADAS :

FINCA 1 (VH)

SUPERFICIE: Real 1,510'48 m2 (coincide registral y catastral)

EDIFICABILIDAD: 1.510'48 M2

FINCA 2 (ELPRIV)

SUPERFICIE : Real 1012'62 m2

EDIFICABILIDAD: 101'262 M2

TOTAL SUPERFICIE FINCA 1 y 2: 20.518,00 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD FINCA 1 Y 2 : 2.523'11 m2

CODIGO REG UNICO	PARC	REF CATASTRAL	SUP REG	SUP CAT
47016000709868	P1-1	9184505UM5098S0001GB	154,38 m ²	154,38 m ²
47016000709875	P1-2	9184506UM5098S0001QB	152,35 m ²	152,35 m ²
47016000709882	P1-3	9184507UM5098S0001PB	151,95 m ²	151,95 m ²
47016000709899	P1-4	9184508UM5098S0001LB	151,05 m ²	151,05 m ²
47016000709905	P1-5	9184509UM5098S0001TB	150,09 m ²	150,09 m ²
47016000709912	P1-6	9184510UM5098S0001PB	150,26 m ²	150,26 m ²
47016000709929	P1-7	9184511UM5098S0001LB	150,14 m ²	150,14 m ²
47016000709936	P1-8	9184512UM5098S0001TB	150,09 m ²	150,09 m ²
47016000709943	P1-9	9184513UM5098S0001FB	150,09 m ²	150,09 m ²
47016000709950	P1-10	9184514UM5098S0001MB	150,09 m ²	150,09 m ²
Vinculada ob rem	ELPRIV	9184502UM5098S0001AB	1.012,62 m ²	101,26 m





Se procede 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.

Las diez parcelas resultantes mantienen 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.

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.

Se determina 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.

No es 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.

Zona 1: Espacio Libre Privado

1. ELPr-1 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.

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

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.-

TOTAL: Superficie 2.523,11 m² / 10 viv / Edificabilidad 1.611,75 m²

Se realiza el cálculo de edificabilidad restante para cada parcela normalizada a partir de lo expuesto en el Decreto n.º 2019-2005, de 5 de septiembre de 2019, por el que se concedió la licencia de primera ocupación a las viviendas, teniendo en





cuenta además la nueva edificabilidad disponible en la zona de Espacio Libre Privado, quedando como sigue:

Nº finca normalizada	Edif. asignada VH	Edif. Consumida VH	Edif. sobrante VH	Edif. EL Pr	Edif. Sobr. total
1	154,38 m ² /m ²	139,76 m ²	14,62 m ²	10,126 m ²	24,746 m ²
2	152,35 m ² /m ²	139,76 m ²	12,59 m ²	10,126 m ²	22,716 m ²
3	151,95 m ² /m ²	141,35 m ²	10,60 m ²	10,126 m ²	20,726 m ²
4	151,05 m ² /m ²	142,49 m ²	8,56 m ²	10,126 m ²	18,686 m ²
5	150,09 m ² /m ²	143,63 m ²	6,46 m ²	10,126 m ²	16,586 m ²
6	150,26 m ² /m ²	145,91 m ²	4,35 m ²	10,126 m ²	14,476 m ²
7	150,14 m ² /m ²	147,28 m ²	2,86 m ²	10,126 m ²	12,986 m ²
8	150,09 m ² /m ²	147,28 m ²	2,81 m ²	10,126 m ²	12,936 m ²
9	150,09 m ² /m ²	147,28 m ²	2,81 m ²	10,126 m ²	12,936 m ²
10	150,09 m ² /m ²	147,28 m ²	2,81 m ²	10,126 m ²	12,936 m ²
TOTAL	1.510,49 m²/m²	1.442,02 m²	68,47 m²	101,26 m²	169,73 m²

El procedimiento para la tramitación de las actuaciones aisladas se contiene en los artículos 216 a 222, de las Secciones 2^a, 3^a y 4^a 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 anteriormente referido, 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.

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**:

1º.- APROBAR INICIALMENTE el Proyecto de Normalización de fincas de las Parcelas 1 (hoy diez subparcelas) y 3 del Sector 6 de esta localidad, cuyo ámbito se define en el propio proyecto de normalización, que contiene las determinaciones completas de reparcelación del SUC (Suelo Urbano Consolidado) del P.G.O.U. de la Cistèrniga conforme al proyecto redactado 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, en representación de la sociedad de arquitectos G-33, S.L.P, promovido por los propietarios y representados por D. Gonzalo Alarcia Fernández que consta de:

- MEMORIA_PN_AAPEDRO SALINAS_LACISTERNIGA_NOV22
- FICHAS FINCAS NORMALIZADAS_NOV22
- ANEXO I_PORTADAE ESCRITURAS_MARZ22
- ANEXO II_NOTAS SIMPLES_MARZ22
- ANEXOIII_FICHAS CATASTRO_MARZ22
- ANEXOIV_PN_AAPEDRO SALINAS_LACISTERNIGA_NOV22





2º.- 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. Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.-

3º.- NOTIFICAR el presente acuerdo a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y al técnico redactor del proyecto.-

4º.- 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 -

5º.- 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 quedará 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 forma en vía administrativa:

- El proyecto de normalización deberá de depositarse **en la Gerencia del Catastro** a fin de que procedan a dar de alta las fincas correspondientes y se cumpla la coordinación Catastro-Registro conforme a la ley 13/2015 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 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.-

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.

