



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE BOECILLO (VALLADOLID)

RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2019, de la Alcaldía de Boecillo (Valladolid), por la que se aprueba definitivamente el proyecto de normalización de fincas, por el sistema de concierto, de la unidad de actuación 1 para el desarrollo del PERI actuación aislada «Las Bodegas», promovido por «Eventos Finca La Leyenda». Expte.: 563/2017.

De conformidad con lo establecido en el artículo 251.3.d) del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se da publicidad la Resolución de Alcaldía n.º 485/2019 de 4 de diciembre, por la que se aprueba definitivamente el Proyecto de Normalización de Fincas por el sistema de concierto de la Unidad de Actuación 1 para el desarrollo del PERI Actuación Aislada «Las Bodegas» de Boecillo del término municipal de Boecillo (Valladolid), promovido por la mercantil Eventos Finca la Leyenda, S.L., habiéndose realizado las correcciones que condicionaban en la aprobación inicial, la presente aprobación definitiva cuyo tenor literal es el siguiente:

**RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA DE BOECILLO 485/2019, DE 4 DE DICIEMBRE,
POR LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
DE FINCAS POR EL SISTEMA DE CONCIERTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 1
PARA EL DESARROLLO DEL PERI ACTUACIÓN AISLADA «LAS BODEGAS»
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BOECILLO (VALLADOLID) PROMOVIDO
POR LA MERCANTIL «EVENTOS FINCA LA LEYENDA»**

ANTECEDENTES DE HECHO

I.– El día 26 de abril de 2017 se presentó por la mercantil Eventos Finca la Leyenda solicitud de desarrollo de esta unidad de normalización área especial las Bodegas por el sistema de compensación (Expte. 29 y 30/2017) aportando Estatutos de la Junta de compensación. A la vista de la documentación presentada, se le requirió para que se solventaran una serie de deficiencias observadas, requerimiento que no fue atendido al presentarse nuevo proyecto por el sistema de concierto. Así, al no estar completa la documentación de aquel proyecto presentado, no sería de aplicación lo regulado en el artículo 251.2 en relación con el 217.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) relativo a la necesidad de denegar la aprobación de esta primera solicitud.

Así, mediante Resolución 53/2019 de la Alcaldía de Boecillo de 14 de febrero se declara a EVENTOS FINCA LA LEYENDA, S.L. desistido del procedimiento relativo a la tramitación del proyecto de normalización y urbanización por el sistema de compensación, así como aprobación de los estatutos de la Junta. Se declara asimismo concluso el procedimiento y se ordena el archivo de las actuaciones correspondientes al expediente.

II.— El 21 de diciembre de ese mismo año 2017 se solicita por el promotor retirada de toda la documentación entregada en el pasado mes de abril para el desarrollo de la Unidad de Actuación n.º 1 del P.E.R.I. de la Actuación Aislada «Las Bodegas» por el «sistema de compensación» (propuesta de estatutos de la Junta así como los Proyectos de Normalización y Urbanización», la admisión del convenio suscrito entre TODOS los propietarios de suelo que no sea de uso y dominio público dentro de la Unidad de Actuación, la petición al Registro de la Propiedad de Olmedo de la certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación n.º 1 de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 250.— punto 2.— del RUCyL y la petición al Registro de la Propiedad de Olmedo de la «anotación marginal de inicio de procedimiento» en las fincas incluidas en la Unidad de Actuación n.º 1 de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 5.— del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (B.O.E. n.º 175 de 23 de julio).

III.— Por tanto lado, el día 27 de diciembre de 2017, en respuesta a la petición del promotor, el Ayuntamiento de Boecillo solicita del Registro de la Propiedad de Olmedo CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación n.º 1 de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 250.— punto 2.— del RUCyL y la «ANOTACIÓN MARGINAL DE INICIO DE PROCEDIMIENTO» en las fincas incluidas en la Unidad de Actuación n.º 1, de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

IV.— Posteriormente, el día 11 de junio de 2018 se presenta en este Ayuntamiento solicitud de tramitación del Proyecto de Normalización de la Unidad de Actuación 1 para el desarrollo del PERI Actuación Aislada «Las Bodegas» aprobado definitivamente por el pleno municipal en sesión de 22 de julio de 2011 (B.O.C. y L. 22 de diciembre de 2011), por parte de Ramón Llorente en representación de Eventos Finca «La Leyenda, S.L. —mercantil propietaria de la finca 575 de Boecillo—, la cual forma parte de la Actuación Aislada «Las Bodegas»).

A la vista de los informes técnico y jurídico emitidos, a requerimiento de la Alcaldía de fecha 11 de septiembre de 2018, se presenta el día 28 de noviembre de 2018 un nuevo proyecto refundido de normalización de la citada Unidad de Actuación 1 para el desarrollo del PERI Actuación Aislada «Las Bodegas» en Boecillo.

V.— Con fecha 17 de diciembre de 2018 se emite informe de la Arquitecto del Ayuntamiento de Boecillo favorable a la aprobación inicial del proyecto *“con las siguientes incidencias que deberán ser resueltas antes de la aprobación definitiva del mismo:*

1. *Se debe dar valor al Espacio libre privado.*

2. *Parcelas de resultado:*

Ficha PR01 (1):

- *Se debe señalar su carácter Demanial o patrimonial.*

Ficha PR02 (1):

Se le señala la edificabilidad que tiene la parcela como no lucrativa, desconociéndose el motivo. Igualmente se dice que su aprovechamiento es 0,00 cuando tiene una edificabilidad de 0,10 m²/m².

Ficha PR05 (1):

- *El camino es de uso y dominio público previamente, no cambia su destino, luego no se trata de una cesión obligatoria de los propietarios, salvo la cesión de los suelos exteriores a la alineación aportada por la finca PA (03) a.*
- *Se debe señalar su carácter Demanial.*

3. *No se incluye en el Proyecto la georreferenciación de las Parcelas de resultado, que permita su correcta inscripción en el Registro de la Propiedad.*

VI.– El día 10 de mayo de 2019 mediante Resolución de la Alcaldía 170/2019 se aprueba inicialmente con las consideraciones indicadas en el informe técnico a solventar previamente a la aprobación definitiva, el Proyecto de Normalización de la Unidad de Actuación 1 para el desarrollo del PERI Actuación Aislada «Las Bodegas» abriendo un periodo de información pública por plazo de un mes. Dicha Resolución de aprobación inicial fue publicada en el B.O.C. y L. de 28 de mayo de 2019 y notificada a los propietarios y titulares de derechos que constan en el registro de la propiedad de Olmedo.

La documentación estuvo expuesta en el tablón de anuncios de la página web del Ayuntamiento de Boecillo durante 29 días, del 3 de junio de 2019 al 3 de julio de 2019 (según consta en certificado de 3 de julio de 2019), por lo que, fue nuevamente expuesto durante 30 días, desde el 10 de septiembre de 2019 al 10 de octubre de 2019 figurando en el expediente diligencia del Registro de entrada del Ayuntamiento (de 23 de septiembre de 2019 y 4 de noviembre de 2019) que señala que durante dichos periodos de información pública no se han producido alegaciones.

VIII.– Con fecha 4 de septiembre de 2019 se aporta documentación refundida que, en teoría, corrige las incidencias reflejadas en la aprobación inicial y que condicionaban la aprobación definitiva del Proyecto.

IX.– A la vista de la citada documentación, se emite el día 4 de noviembre de 2019 informe técnico de la Arquitecto de este Ayuntamiento en el sentido siguiente:

«(...) Revisado el Proyecto de Normalización refundido presentado para su aprobación definitiva 4 de septiembre de 2019 y NR 2019-E-RE-1102 formada por los documentos 1, 2 y 3 del Proyecto de Normalización de Fincas, se observa que se han subsanado las siguientes incidencias:

1. Se debe dar valor al Espacio libre privado:

Se incluye en la pág. 18/66 del Documento 3 del Proyecto de Normalización la valoración del Espacio Libre privado existente Finca PR02 (1) por importe de 25.694,77 €.

Se ha modificado también el valor del resto de las parcelas de resultado, salvo la de la parcela PR01(1) adjudicada por subrogación real a Eventos la Leyenda, S.L.

El Pub, adjudicado al Ayuntamiento de Boecillo por subrogación real se valora en 17.036,13 € cuando previamente estaba valorado en 0,00 €.

La Parcela PR04 (1), adjudicada por Subrogación real al Mariano Martínez del Campo y Josefa García Sánchez (33,33%), Santiago Miguel del Campo y M.^a Carmen Paisán Pérez (33,33%) y Daniel Martínez del Campo y Aurora García Villafruela

(33,33 €) por subrogación real, que se valora en 17.716,65 € cuando previamente se encontraba valorado en 35.437,29 €.

El valor total de las Parcelas resultantes se incrementa pasando de 224.825,84 € a 249.838,10 €.

Se ha incluido la edificabilidad de 0,10 m²/m² del Espacio libre privado en los cálculos realizados para determinar el aprovechamiento medio del sector, lo que ha dado lugar a las variaciones señaladas en la página 6 del Documento 3.

Se han modificado los coeficientes de ponderación entre los distintos usos. Página 16 y ssgg del documento 3 del Proyecto de Normalización.

Modificaciones en la fichas de las parcelas de resultado:

Se ha incluido en la Página 48/66, en la Ficha de la parcela resultante de la Parcela PR02(1), la edificabilidad lucrativa de la parcela (555,235 m²) y su aprovechamiento (477,946 m²u). Y se incluye en la misma la descripción de la edificación existente en la Parcela de resultado PR03. Se incluye su cuota de participación en los gastos de urbanización, que en la aprobación inicial era de 0,00% y ahora pasa a un porcentaje del 11,03718% que supone un saldo provisional de 46.687,28 €.

Parcela PR03 (1): Se modifica su porcentaje de participación en gastos de urbanización y el saldo provisional, que se reducen del 91,44470% al 81,35178% y de 386.811,07 € a 344.118,03 € respectivamente, todo ello como consecuencia de haber corregido el documento aprobado inicialmente que no incluía como lucrativa la edificabilidad que el planeamiento otorga a los espacios libres privados.

Parcela PR4:): Se modifica su porcentaje de participación en gastos de urbanización y el saldo provisional, que se reducen del 8,555530% al 7,61104% y de 36.188,93 € a 32.194,69 € respectivamente, todo ello como consecuencia de haber corregido el documento aprobado inicialmente que no incluía como lucrativa la edificabilidad que el planeamiento otorga a los espacios libres privados.

2. Ficha PR01 (1): Se debe señalar su carácter demanial o patrimonial.

Se señala en la Parcela de Resultado PR01(1) el carácter Demanial de la parcela, si bien se ha modificado el motivo de adjudicación que antes figuraba correctamente por subrogación real (la finca aportada ya es del Ayuntamiento), y se dice que es por Cesión obligatoria.

3. Ficha PR02 (1): Se le señala la edificabilidad que tiene la parcela como no lucrativa, desconociéndose el motivo. Igualmente se dice que su aprovechamiento es 0,00 cuando tiene una edificabilidad de 0,10 m²/m².

Se ha corregido este dato para adecuarlo al instrumento de planeamiento aprobado que establece para la citada parcela una edificabilidad del 0,10 m²/m². Esta edificabilidad no había sido tenida en cuenta para el cálculo del aprovechamiento medio en el documento aprobado inicialmente. Al incluir esta edificabilidad en el computo para el cálculo el aprovechamiento medio ha variado.

4. Ficha PR05 (1):

- *El camino es de uso y dominio público previamente, no cambia su destino, luego no se trata de una cesión obligatoria de los propietarios, salvo la cesión de los suelos exteriores a la alineación aportada por la finca PA (03) a.*
- *Se debe señalar su carácter Demanial.*

Se refleja en la ficha su carácter demanial, si bien sigue diciéndose que no se aporta ninguna finca, cuando la finca aportada es la PA04(a) reflejada en el propio proyecto de normalización.

5. No se incluye en el Proyecto la georreferenciación de las Parcelas de resultado, que permita su correcta inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sigue sin incluirse en el Proyecto la georreferenciación de las parcelas de resultado.

No se incluye en el Proyecto la georreferenciación de las Parcelas de resultado, que permita su correcta inscripción en el Registro de la Propiedad:

1. De acuerdo al Art. 9 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, con la redacción dada por el apartado uno del artículo primero de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por D. de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (B.O.E. 25 junio). Vigencia: 1 noviembre 2015:

Artículo 9.

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

- a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.*

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

- b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.*

La conclusión de lo anteriormente expuesto es que en el documento presentado para aprobación definitiva, se modifican cuestiones como el cálculo del aprovechamiento medio, los coeficientes de ponderación entre usos y el reparto de los costes de urbanización, derivados de introducir la edificabilidad que el planeamiento adjudica a los Espacios Libres privados, antes no contemplada.

En base a lo anteriormente expuesto se considera que previamente a la aprobación definitiva se deben corregir los siguientes errores:

- 1. Ficha PR01 (1): Se señala en la Parcela de Resultado PR01(1) el carácter demanial de la parcela, si bien se ha modificado el motivo de adjudicación que antes figuraba correctamente por subrogación real (la finca aportada ya es del Ayuntamiento), y se dice que es por Cesión obligatoria.*

Se debe corregir en la ficha de resultado y señalar que se trata de una adjudicación por subrogación real.

- 2. Ficha PR05 (1): Se refleja en la ficha su carácter demanial, si bien sigue diciéndose que no se aporta ninguna finca, cuando la finca aportada es la PA04(a) reflejada en el propio proyecto de normalización.*

Se debe corregir la finca aportada.

- 3. No se incluye en el Proyecto la georreferenciación de las Parcelas de resultado, que permita su correcta inscripción en el Registro de la Propiedad.»*

Se reitera la petición de inclusión en el proyecto de reparcelación la Georreferenciación de las parcelas de resultado.

Por lo tanto, se reitera requerimiento al promotor en orden a corregir los citados errores, el día 5 de noviembre de 2019, siendo recibida documentación corregida el día 18 de noviembre de 2019.

X.— A la vista de la citada documentación día 28 de noviembre 2019 se emite informe técnico de la Arquitecto Municipal INFORME FAVORABLE a la aprobación definitiva del proyecto de normalización presentado el 4 de septiembre de 2019 y NR 2019-E-RE-1102 con las correcciones de las fichas PR01 y PR05 y la georreferenciación de las fincas de resultado, presentado el 18 de noviembre de 2019 y NR 2019-E-RE-1476.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.— El Plan General de Ordenación Urbana de Boecillo (Valladolid), aprobado definitivamente el día 27 de diciembre de 2001 clasifica el suelo objeto del Proyecto de Normalización de Fincas presentado como suelo urbano consolidado. El Plan Especial (en adelante PERI) para el desarrollo de la Actuación Aislada «Las Bodegas» se aprobó definitivamente por el pleno municipal en sesión de 22 de julio de 2011 (B.O.C. y L. 22 de diciembre de 2011).

II.— Son de aplicación, por tanto, los artículos 216 y siguientes del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) relativos a las actuaciones aisladas de normalización.

Estas actuaciones aisladas tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico y se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización artículo 216 del citado Reglamento.

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización. La Unidad de normalización puede delimitarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos o en el propio proyecto de normalización. En el caso que nos ocupa en el Proyecto de Normalización presentado se modifica la delimitación única establecida en el PERI, creando 2 unidades de normalización en citado ámbito de la Actuación Aislada, sin alterar otras determinaciones del plan Especial. El Proyecto presentado, abarca la unidad de normalización 1.

III.– A tenor de lo regulado en el artículo 219.3 del RUCyL, para la tramitación del proyecto, es necesario aportar la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa.
- b) Delimitación de la unidad de normalización, cuando no esté delimitada por el instrumento de planeamiento general o si se modifican los límites allí previstos.
- c) Relación de los propietarios y otros titulares de derechos sobre las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, con indicación de los domicilios de todos ellos a efectos de notificaciones.
- d) Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.
- e) Documentos de información, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que reflejen la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.
- f) Documentos sobre la normalización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que identifiquen con precisión las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde, así como los terrenos a ceder al municipio.

IV.– Por otro lado, el artículo 217.3, indica la posibilidad de desarrollar estas actuaciones con cualquiera de los sistemas de actuación integrada previstos en el artículo 234 en las mismas condiciones reguladas para las actuaciones integradas. En este caso, por el sistema de concierto de los artículos 255 a 258 del RUCyL.

Siguiendo lo regulado en el artículo 255 del RUCyL, en este Proyecto, actúa como urbanizador el conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante, –en el caso que nos ocupa–, la suscripción de un convenio por todos ellos, el cual se adjunta en la documentación presentada.

V.– En documento presentado el 28 de noviembre de 2018 se subsanaron la mayoría de las cuestiones reflejadas en los informes emitidos al efecto, no impidiendo, las que quedaron sin subsanar, la aprobación inicial del procedimiento, y que han sido aportadas como se indica en los antecedentes de hecho el día 4 de septiembre de 2019 y 18 de noviembre de 2019.

En cuanto a la tramitación, de conformidad con lo establecido en el artículo 220 del RUCyL, los Proyectos de Normalización se aprueban y se modifican siguiendo el procedimiento de los apartados 3 y 4 del artículo 251 relativos a la aprobación de los Proyectos de Actuación.

VI.– Así mismo se ha de dar cumplimiento a lo que, en cuanto a inscripciones, regula el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, al Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, así como al Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro.

Por último, en aplicación de lo que determina la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, para la inscripción en el Registro de la Propiedad, es necesaria la georreferenciación de las Parcelas de resultado.

Así pues, visto el expediente tramitado, en virtud de lo regulado en el artículo 251.3 y 4 del RUCyL y visto el artículo 21.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local,

SE RESUELVE

Primero.– *Aprobar Definitivamente* el Proyecto de Normalización de Fincas por el sistema de concierto de la Unidad de Actuación 1 para el desarrollo del PERI Actuación Aislada «las Bodegas» de Boecillo del término municipal de Boecillo (Valladolid), promovido por la mercantil Eventos Finca la Leyenda, S.L., habiéndose realizado las correcciones que condicionaban en la aprobación inicial, la presente aprobación definitiva.

Segundo.– Este acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la propiedad, a quienes hayan presentado alegaciones, así como a los interesados cuyos derechos e intereses sean afectados por el acuerdo.

Tercero.– Se señala que, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses, el urbanizador deberá depositar el Proyecto de Normalización en el Registro de la Propiedad de Olmedo para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan.

Contra esta resolución, que es definitiva en vía administrativa, caben, alternativamente, recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante el órgano



de la entidad local que dictó el Acuerdo, o bien, directamente, recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses, computándose los plazos para recurrir a partir del día siguiente al de la notificación, pudiendo ejercitar los interesados cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Boecillo, 5 de diciembre de 2019.

El Alcalde-Presidente,
Fdo.: RAÚL GÓMEZ PINTADO