

DOCUMENTO Certificado de Secretaría: 200625_Certificado y EJEC JGL.20.05 .01-Aprobación Oper.Jurídicas Complem. Proyecto Reparcelación y Urbanización SE-02	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: FLT01-FGNGB-M1YBL Fecha de emisión: 26 de Junio de 2020 a las 14:40:42 Página 1 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretario General del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 25/06/2020 14:46 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 26/06/2020 14:22	ESTADO FIRMADO 26/06/2020 14:22



Puede verificar la validez de este documento accediendo a <http://sede-electronica.arroyo.es> eligiendo la opción "Verificar documentos mediante COVE". El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arroyo.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?>



AYUNTAMIENTO de
Arroyo de la Encomienda

SECRETARÍA

CARLOS RODRÍGUEZ FERMOSE, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA (VALLADOLID), DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE D. SARBELIO FERNÁNDEZ PABLOS,

C E R T I F I C O : Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 24 de junio de 2020, adoptó los siguientes acuerdos en extracto:

JGL.20.05.01.-APROBACIÓN DE OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS AL PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACIÓN Y DE URBANIZACIÓN DEL SE-02.

Por la Presidencia se da cuenta de la siguiente propuesta de acuerdo, según informe-propuesta de la Directora del Área de Urbanismo y Contratación de 16 de junio de 2020:

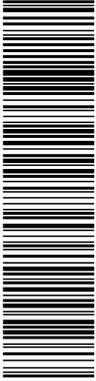
VISTO que con fecha 4 de febrero de 2020, se presenta documento de Operaciones Jurídicas Complementarias elaborado por la Arquitecto D^a Beatriz Aneiros Figueira y datado sin precisar el día, en octubre de 2019. Dicho documento fue aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación del Sector SE.02 celebrada el 16 de diciembre de 2019, según certificación del acuerdo aportada, firmada por la Secretaria de la Junta de Compensación y el Presidente. En nombre de ésta es presentado para su aprobación por parte del Ayuntamiento.

VISTO que el documento presentado plantea dos modificaciones respecto del proyecto de Actuación aprobado por la Junta de Gobierno Local, por acuerdo del 17 de diciembre de 2018: Modificación de la configuración de la reparcelación aprobada y Redistribución de los gastos de urbanización entre las diversas parcelas.

VISTO que sobre dicho documento se ha emitido informe de los Servicios Técnicos por el Arquitecto municipal D. Iván Rodríguez Palacios, con fecha 3 de abril de 2020 en el que indica:

- a) **Respecto de la agrupación de parcelas**, informa que las nuevas mantienen la superficie, edificabilidad y aprovechamiento conjunto de las parcelas a las que sustituirán, cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas por el PGOU. Todo ello, de acuerdo con la información del documento presentado, puesto que no se aporta la documentación cartográfica en formato digital georreferenciada que permita comprobar la veracidad del mismo. No obstante, la nueva propuesta de parcelación, no justifica la viabilidad de ejecución del planeamiento al no adaptar la parcelación a la línea de fachada proyectada fijada por el mismo.
- b) **Respecto de la reasignación de gastos de urbanización**, la propuesta contempla el aumento de la cuota de urbanización de las nuevas parcelas hasta el 92,65% del total de los gastos de urbanización del sector, frente al 58,26% de cuota que tendría ahora asignado el conjunto de las parcelas existentes.

<p>DOCUMENTO</p> <p>Certificado de Secretaría: 200625. Certificado y EJEC JGL.20.05 .01-Aprobación Oper.Jurídicas Complem. Proyecto Reparcelación y Urbanización SE-02</p>	<p>IDENTIFICADORES</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: FLT01-FGNGB-M1YBL Fecha de emisión: 26 de Junio de 2020 a las 14:40:42 Página 2 de 4</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretario General del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 25/06/2020 14:46 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 26/06/2020 14:22</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 26/06/2020 14:22</p>



Puede verificar la validez de este documento accediendo a <http://sede-electronica.arroyo.org> eligiendo la opción "Verificar documentos mediante COVE". El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arroyo.es/portal/ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

Este aumento de gastos de urbanización se realiza eliminando éstos de las parcelas de uso terciario-comercial adjudicadas en el proyecto aprobado a "Patrimonios Industriales Arroyo S.L".

Además de todo lo informado, se debería presentar toda la documentación en formato digital editable, debidamente georreferenciada en el caso de la documentación gráfica y definir, en su caso, cómo afecta la modificación parcelaria propuesta al proyecto de urbanización aprobado, (redes, acometidas, accesos de parcela, etc.) tramitando la correspondiente modificación.

VISTO que de dicho informe se da traslado a los interesados, quienes presentan con fecha 8 de abril informe para dar respuesta a las observaciones del informe técnico emitido por el Arquitecto municipal, en el que manifiestan:

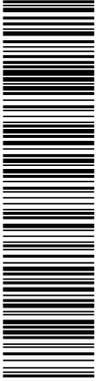
- Que la presentación de la documentación de la Operación Jurídica Complementaria se realizó a través de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda, ya que la Junta de Compensación por su carácter está obligada a presentar la documentación a través de esta vía, que sólo admite documentos en formato pdf. Por ello, la presentación de este escrito se realizará igualmente por sede electrónica y se entregará en el Registro Municipal un CD con los planos de la Operación Jurídica Complementaria, con los planos digitales georreferenciados.
- En cuanto a la línea de fachada, la propia ordenanza establece que la línea de fachada podrá coincidir con la alineación o retranquearse, por otro lado fija las condiciones de ocupación máxima, separación a linderos, separación entre bloques, etc., de forma que no se condiciona la ordenación a ninguna figura concreta, por lo que podrá establecerse la parcelación que se considere, siempre y cuando los bloques que se materialicen después, cumplan todas y cada una de las condiciones establecidas en la ordenanza de aplicación.
- Tanto los planos del PGOU y de la ordenación detallada determinan una "línea de fachada proyectada" en las parcelas de uso residencial del SE.02, pero sólo se puede entender a efectos informativos de una posible solución edificatoria, ya que en el PGOM la línea de fachada en suelo urbano se denomina en la leyenda "línea de fachada" mientras que en los ámbitos de planeamiento y gestión la leyenda denomina a esta línea "línea de fachada proyectada," de donde se deduce su carácter orientativo y no obligatorio.
- Respecto al reparto del porcentaje de cargas de urbanización se realiza proporcionalmente al aprovechamiento de las parcelas. Los gastos provisionales de urbanización, se calculan aplicando el porcentaje resultante al total de los gastos de urbanización para evitar descuadras por arrastre de decimales.
- La nueva parcelación sólo afecta a las arquetas y acometidas a las parcelas de las distintas redes de suministro, por lo que se presentará de forma inmediata una modificación del Proyecto de Urbanización en la que se recojan las nuevas acometidas.

VISTO que con fecha 30 de abril se dicta por la Concejalía de Urbanismo Propuesta de Resolución de la cual se da traslado a los interesados con fecha 4 de mayo, para la aportación por parte de éstos, de la documentación cartográfica en formato digital georreferenciado que permita concluir que las parcelas que se conforman corresponden exactamente a las parcelas que se configuraban en el Proyecto de Actuación, plano en el que se acredite o justifique que el diseño nuevo posibilita la permeabilidad de la Avenida de Salamanca con el río Pisuerga, evitando la formación de pantallas paralelas a la avenida, así como la Modificación del Proyecto de Urbanización en el que se recojan las nuevas acometidas.

VISTO que con fecha 4 de mayo de 2020, D. Alvaro Fernández Carballada, presenta toda la documentación que le fue requerida por correo electrónico a la Directora del Área de Urbanismo y Contratación, salvo la documentación en disco, que le volvió a ser requerida.

VISTO que dicha documentación fue enviada con fecha 4 de mayo al Arquitecto municipal para su estudio y que emitiera informe.

DOCUMENTO Certificado de Secretaría: 200625. Certificado y EJEC JGL.20.05 .01-Aprobación Oper.Jurídicas Complem. Proyecto Reparcelación y Urbanización SE-02	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: FLT01-FGNGB-M1YBL Fecha de emisión: 26 de Junio de 2020 a las 14:40:42 Página 3 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretario General del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 25/06/2020 14:46 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 26/06/2020 14:22 <div style="text-align: right;">ESTADO FIRMADO 26/06/2020 14:22</div>



Puede verificar la validez de este documento accediendo a <http://sede-electronica.arroyo.org> eligiendo la opción "Verificar documentos mediante COVE". El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arroyo.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

VISTO que con fecha 18 de mayo de 2020, se emite informe técnico por parte del Arquitecto municipal favorable a la aprobación de las operaciones jurídicas complementarias, si bien en el mismo se indica la necesidad de incorporar informe por parte del Ingeniero de Caminos, en el que se precise la necesidad, o no, de modificar el proyecto de urbanización.

VISTO que con fecha 9 de junio de 2020, el Ingeniero de Caminos D. José Antonio Gorjón Ejido, emite informe en el que en extracto y literalidad indica "Se entiende que dicha modificación no representa una importancia tal que precise la redacción de un proyecto modificado del proyecto de urbanización, considerando el abajo firmante que es suficiente con la incorporación de dichos cambios a la documentación gráfica final de la obra". Este informe es asumido por el arquitecto municipal con fecha 11 de junio de 2020.

CONSIDERANDO que las operaciones jurídicas complementarias son actos administrativos que alteran de manera no sustancial y perfeccionan un instrumento de reparcelación o equidistribución previo, sin contradecir ni oponerse al mismo ni al plan que se ejecuta, tramitándose a través de un procedimiento administrativo ordinario con audiencia de los interesados, trámite que no procede en este caso, al haber sido aprobado el documento por la Junta de Compensación a la que asistieron todos los propietarios, la cual además les dio un trámite de audiencia adicional de 3 días, sin formularse alegación alguna, según certificación de su Secretaria obrante en el expediente.

La escasa regulación normativa de esta figura ha permitido que las operaciones jurídicas complementarias se hayan utilizado frecuentemente para subsanar o salvar cualquier vacío o irregularidad de un proyecto reparcelatorio, sobrepasando el contenido y naturaleza propios de dichas operaciones, con el fin de evitar la tramitación de un procedimiento de modificación del mismo, con reiteración de las mismas formalidades observadas en su aprobación, al ser la tramitación de aquellas operaciones más sencilla, ágil y menos costosa de la de la modificación.

Las operaciones jurídicas complementarias son citadas en los artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística que, no obstante, no contienen definición o descripción alguna de las mismas. En la práctica, con frecuencia, esta indefinición legal ha permitido que las operaciones jurídicas complementarias se hayan configurado como un instrumento utilizado para subsanar o salvar cualquier vacío o irregularidad de un proyecto reparcelatorio. Este sentido atribuido al término de operaciones jurídicas complementarias excede, sin duda, de su verdadera naturaleza, aunque deba reconocerse su utilidad, pues la tramitación de la operación jurídica complementaria es más sencilla, ágil y menos costosa que la modificación del instrumento reparcelatorio sometida, en general, a iguales trámites que su aprobación.

Se trata de actos administrativos que alteran de manera no sustancial y perfeccionan el instrumento de reparcelación originario sin contradecir ni oponerse al mismo ni al plan que se ejecuta, tramitándose a través de procedimiento administrativo ordinario con audiencia de los interesados, por lo que resulta una herramienta eficaz para corregir errores o defectos del proyecto de reparcelación, con el límite de no presentar un alcance general o de modificación esencial, siendo necesaria la intervención del titular afectado y ordinariamente su consentimiento expresado en escritura pública o su conformidad derivada del expediente administrativo.

El carácter complementario que se predica de estas operaciones jurídicas no tiene por qué limitar su objeto únicamente a la rectificación de errores materiales, de hecho o aritméticos, pues, en tal caso, la figura carecería de sentido dado que tales defectos del instrumento reparcelatorio podrían subsanarse conforme al vigente artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

<p>DOCUMENTO</p> <p>Certificado de Secretaría: 200625. Certificado y EJEC JGL.20.05 .01-Aprobación Oper. Jurídicas Complem. Proyecto Reparcelación y Urbanización SE-02</p>	<p>IDENTIFICADORES</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: FLT01-FGNGB-M1YBL Fecha de emisión: 26 de Junio de 2020 a las 14:40:42 Página 4 de 4</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretario General del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 25/06/2020 14:46 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA.Firmado 26/06/2020 14:22</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 26/06/2020 14:22</p>



Puede verificar la validez de este documento accediendo a <https://sede-electronica.arroyo.org> eligiendo la opción "Verificar documentos mediante COVE". El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arroyo.es/portal/verificarDocumentos.do?>

Cuando se trate de variaciones de carácter sustancial en cuanto a ordenación, aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, no merecedoras de aquella simple calificación, no cabe sino afirmar que deba ser subsanada mediante la elaboración de un nuevo, íntegro y distinto proyecto de reparcelación, al implicar variaciones de carácter tan sustancial como puede ser la situación, el cambio de titularidades en fincas aportadas y adjudicadas, la forma de adjudicación y en el reparto de beneficios y cargas, pues sólo así se respetan íntegramente los derechos de todos los interesados afectados por este tipo de procedimientos administrativos basados en la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. Las alteraciones del instrumento de reparcelación originario que se opongan al mismo suponen verdaderas modificaciones o revisiones del instrumento de reparcelación y, consecuentemente, deben ser tramitadas como tales.

CONSIDERANDO que siendo preceptivo el Informe de Secretaría para la aprobación de instrumentos de gestión urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 3.3, letra d), apartado 7º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional; consta la conformidad al Informe-propuesta de la Directora del Área de Urbanismo y Contratación con la misma fecha 16-junio-2020.

VISTO que en dicho informe se señala la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

CONSIDERANDO que de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.1, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el órgano competente para resolver, es el Alcalde, que a su vez ha delegado tal competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución Nº 384/2003, de 17 de junio.

VISTA la exposición fáctica y jurídica que antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que la solicitud pretendida es conforme con la ordenación urbanística; se propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Aprobar las Operaciones Jurídicas Complementarias, solicitadas por la Junta de Compensación del Sector SE.02, según documento presentado con fecha 4 de febrero de 2020, redactado por la por la arquitecta Dª Beatriz Aneiros Filgueira y datado sin precisar el día, en octubre de 2019.

SEGUNDO.- Notificar la presente al interesado, dando así cumplimiento al art. 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, tras la remisión hecha por el art. 194 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales.

Brevemente debatida la propuesta, resulta aprobada por unanimidad.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, libro la presente, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta a que corresponde este acuerdo, con el Vº Bº del Sr. Alcalde, en

Arroyo de la Encomienda a la fecha de la firma,

**Vº Bº
EL ALCALDE**

EL SECRETARIO