



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. ANUNCIOS

C.2. Otros Anuncios Oficiales

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

INFORMACIÓN pública relativa a la aprobación inicial del proyecto de normalización en el bien inmueble en la calle Arenas n.º 22 , en el término municipal de Valladolid (unidad de normalización NU18-03). Expte.: Gestión Urbanística: 2026/AAN_01/000003).

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Valladolid, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2026, ha adoptado el siguiente acuerdo:

«Visto el expediente número 2026/AAN_01/000003 relativo a la aprobación del Proyecto Normalización en Inmueble Calle Arenas, 22–Valladolid (Unidad de Normalización NU18-03), y atendido que:

1º.– El objeto del presente acuerdo está constituido por el documento (Anexo III), que desarrolla la gestión de la actuación aislada de normalización referenciada.

2º.– Sobre el Proyecto de Normalización puede destacarse lo siguiente:

- Contiene las determinaciones necesarias para la gestión, promovido por D. Luis Carlos Martín De La Cruz.
- El ámbito de actuación comprende los números 10D, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 y 26 de la Calle Arenas, así como el n.º 31D de la Calle Enseñanza.
- La superficie total del ámbito es de 3.208,00 m².
- El Proyecto define los terrenos objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Valladolid, consistentes en 842,00 m² destinados a red viaria y 144,00 m² destinados a espacios libres.
- La normalización da como resultado un total de 11 parcelas, identificando a todos los propietarios de las fincas originales y asignando el aprovechamiento correspondiente.
- Contiene los documentos exigidos por el Art. 219.3 del RUCyL, incluyendo Memoria Justificativa, descripción de fincas, relación de propietarios e identificación registral.

3º.– Desde el punto de vista técnico, es informado favorablemente con fecha 20 de julio de 2026 por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística.

4º.– Desde el punto de vista jurídico, examinado el proyecto, se aprecian algunos defectos de carácter formal o material, como erratas en la descripción de la Parcela 10 y en el cuadro resumen final –con esa referencia a «UN 32- 02 c» o «NU 32 -02 c»–; una discordancia en la titularidad registral de la Finca C, en la debe tomarse como referencia la titularidad registral de Inversiones Antequera, S.L. frente al anterior titular catastral, Inversiones Inmobiliarias Limara, S.L., y frente al actual, Helvis Delgadillo Huynales; la necesidad de sustituir la afección real en porcentaje por una cantidad económica concreta, y suplir la omisión del compromiso de constituir la garantía de urbanización.

Más allá de estos errores formales, existe un obstáculo insubsanable por el promotor sin el concurso ajeno: su falta de legitimación para presentar el proyecto. En derecho urbanístico, la figura del urbanizador es clave porque es quien asume la responsabilidad de promover, gestionar y ejecutar las obras de transformación conforme al proyecto, cuya aprobación acarrea consecuencias jurídicas decisivas para otros propietarios distintos al urbanizador.

En este sentido, hay una diferencia sustancial entre el deber genérico de cumplimiento de los deberes urbanísticos, que atañe a todo propietario, y las consecuencias jurídico-prácticas que tiene para ellos la aprobación de una reparcelación. Los deberes de ceder y urbanizar (artículos 19 y siguientes LUCyL) constituyen obligaciones ope legis que, en su aspecto temporal o programático, tienen en el reglamento de urbanismo autonómico un horizonte temporal de ocho años para su cumplimiento. Sin embargo, la aprobación de un proyecto de normalización supone un salto cualitativo y de intensidad jurídica: esa obligación legal abstracta, ese simple deber genérico, sufre una mutación y se transforma en deudas líquidas, vencidas y exigibles con garantía real sobre las fincas, tal y como señalan estos artículos:

- Art. 235 RUCyL: La cuenta de liquidación provisional fija cuotas de urbanización específicas.
- Arts. 222 y 243 RUCyL: Se produce una vinculación erga omnes inscrita en el Registro de la Propiedad, que afecta a cualquier adquirente futuro.
- Art. 263 RUCyL: Las cuotas tienen ejecutividad administrativa, permitiendo el cobro mediante embargo.
- Arts. 217 y 265 RUCyL: El incumplimiento de los deberes puede derivar en la expropiación del bien.

La trascendencia de estos efectos ejecutivos ha llevado a la normativa urbanística a diseñar los sistemas de gestión de tal forma que cuenten con un respaldo mínimo, no solo para garantizar su viabilidad, sino, sobre todo, para impedir que un único propietario o una minoría de ellos pueda imponer de forma unilateral cargas y obligaciones a los demás. Esta forma de proceder no es más que la aplicación, en el ámbito urbanístico, de un principio transversal que exige mayorías cualificadas o unanimidades para imponer un criterio. Así por ejemplo, en el Derecho Civil, el artículo 1.255 del Código Civil consagra que los pactos obligan a quienes los consienten, mientras que en materia de comunidad de bienes, el artículo 398 exige la mayoría para los actos de administración, y el artículo 397 exige la regla de la unanimidad para actos de disposición, alteración o asunción de obligaciones sobre la cosa común; en el Derecho de Sociedades, la Ley de Sociedades de Capital exige mayorías cualificadas (e incluso consentimiento individual) cuando la modificación estatutaria implica nuevas obligaciones para los socios; en la Propiedad

Horizontal se gradúan las mayorías exigibles según el alcance y trascendencia de las cargas a imponer; en el Derecho Concursal en sus planes de reestructuración de deuda, y en el Estatuto de los Trabajadores, las modificaciones colectivas se supeditan al respaldo de mayorías cualificadas.

La traslación de este principio general al ámbito urbanístico y en concreto a la Unidad de Normalización NU18-03 se encarga de hacerla el artículo 217.2 del RUCyL, cuando dispone que «los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en su conjunto la condición de urbanizador. «La expresión legal «en su conjunto» exige acuerdo de la totalidad de los propietarios del ámbito, lo que en términos jurídicos equivale al requisito de unanimidad para actuar bajo esta modalidad.

Por todo ello, sólo puede informarse favorablemente la aprobación inicial con la prescripción de corregir el proyecto para la aprobación definitiva en la forma contenida en este informe; particularmente, acreditando el consentimiento unánime de la totalidad de los propietarios incluidos en la NU18-03 para asumir, «en su conjunto», la condición de urbanizador.

5º.— Conforme a lo dispuesto por el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por Ley 57/03, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, la aprobación inicial de este plan especial corresponde a la Junta de Gobierno.

En su virtud, SE ACUERDA:

Primero.— Acordar el inicio del procedimiento legalmente previsto para la aprobación del Proyecto Normalización en Inmueble Calle Arenas, 22–Valladolid (Unidad de Normalización NU18-03).

Segundo.— Aprobar inicialmente el Proyecto Normalización en Inmueble Calle Arenas, 22–Valladolid (Unidad de Normalización NU18-03) (e identificado como carpeta 4 Anexo III), con las prescripciones contenidas en el informe jurídico para cumplir en la aprobación definitiva.

Tercero.— Practicar el preceptivo trámite de información pública (plazo de un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, y página Web (www.jcyl.es/plau/) y notificaciones en la forma y plazos legales, dando traslado del informe con las prescripciones al administrado.

Cuarto.— Facultar al señor Alcalde-Presidente y al Concejal Delegado General del Área de Urbanismo y Vivienda o a quienes les sustituyan legalmente, para que, indistintamente y con las más amplias facultades que se requieran, puedan rectificar errores materiales y demás que no supongan modificación sustancial del acuerdo.»



Lo que se anuncia a efectos de información pública, por plazo de un mes, computado a partir del siguiente día hábil al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, pudiendo ser consultado el instrumento en la página Web www.jcyl.es/plau/ y el expediente en la Sección de Gestión Urbanística (Edificio San Benito, 2ª planta, puerta 30, en horario de 8,30 a 14,30 horas), y, en su caso, presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y todo tipo de documentos complementarios, por escrito, que deberán presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento en el mismo plazo antes mencionado.

Valladolid, 16 de octubre de 2026.

El Alcalde,

P.D. El Concejal Delegado del Área
de Urbanismo y Vivienda,

(Dto. n.º 5251 de 3 de julio de 2023)

Fdo.: JOSÉ IGNACIO ZARANDONA FERNÁNDEZ