



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. ANUNCIOS

C.2. Otros Anuncios Oficiales

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

INFORMACIÓN pública relativa a la aprobación inicial del proyecto de actuación «SE.APP.09.02 Valle Esgueva», en el término municipal de Valladolid. Expte.: Gestión Urbanística: 4465/23 2025/AUU_01/000002.

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Valladolid, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de mayo de 2026, ha adoptado el siguiente acuerdo:

«Visto el expediente 4465/23 2025/AUU_01/000002 relativo al Proyecto de Actuación SE.APP.09.02 «Valle Esgueva» y atendido que:

1º.– El objeto del presente pronunciamiento está constituido por el documento que desarrolla la gestión urbanística en el ámbito del SE.APP-09-02 (antigua UA 13A), programando técnica y económicamente la ejecución de la actuación y determinando el reparto de beneficios y cargas, conteniendo, también, las determinaciones completas de reparcelación y básicas de urbanización, como Anexo V, resultado de las correcciones introducidas al primer proyecto presentado.

2º.– El Proyecto de Actuación, que se aprueba inicialmente, consta de Memoria, que contiene determinaciones generales comunes a todos los proyectos de actuación, las determinaciones completas sobre reparcelación, y las determinaciones básicas de urbanización, fichas y documentación de las fincas aportadas y de las parcelas resultantes (certificaciones registrales y catastrales) entre otras, y Documentación Gráfica (planos).

3º.– La documentación presentada cumple la Instrucción de Secretaría General de este Ayuntamiento, sobre el empleo de proyectos visados electrónicamente y presentados en soporte informático, aprobada por Decreto de Alcaldía n.º 6.015, de fecha 16 de junio de 2009.

4º.– Por el contenido coincidente de la documentación debe cerrarse el expediente de Gestión n.º 12289/18 proyecto de actuación U.A. 13-A avenida Valle de Esgueva, que estaba adaptado al anterior Plan General de Ordenación Urbana, para evitar duplicidades.

5º.– Respecto a las determinaciones generales del Art.241 del RUCyL y el contenido del proyecto cabe destacar:

- El sistema de actuación propuesto es el de compensación, en este caso, la Junta de Compensación que fue constituida el 14 de noviembre de 2014 es la que asume las funciones propias de la condición de urbanizador.

- Se incluye el compromiso (apartado 6.6 de la Memoria), de constituir garantía del 10% de los gastos de la urbanización, que se deberá presentar en los términos establecidos en los Art. 15.3 del PGOUVA 2020 y 202.4.b) del RUCyL.
- El plazo para cumplir los deberes urbanísticos es el de la ficha en el PGOU del SE.APP.09-02, esto es, de ocho (8) años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.
- Se alude a la monetización del 5 % de aprovechamiento correspondiente a la cesión municipal.

6º.– En cuanto a las determinaciones básicas sobre urbanización del Art.242 RUCyL, el urbanizador se da un plazo máximo de cuatro años para elaborar el proyecto de urbanización correspondiente.

7º.– Consta en el expediente informe técnico municipal favorable de 13 de abril de 2026, y desde el punto de vista jurídico, se informa favorablemente, aunque con las siguientes prescripciones a cumplir para la aprobación definitiva:

- a) En cuanto que no es posible materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en una parcela independiente que permita su destino a alguno de los fines previstos en el artículo 374 del RUCyL, debe proponerse su sustitución por su equivalente en efectivo, de acuerdo con los artículos 48 y 438 del RUCyL, y, por tanto, en el documento final del proyecto debe incluirse un anexo de monetización con la valoración de los aprovechamientos cedidos para ser tramitado en forma de convenio, en expediente separado.
- b) En cuanto al proyecto, en sí, debe corregirse lo siguiente:
 - El pozo existente aparece situado en la finca F04 en las páginas 22 y 33 de la memoria. Sin embargo, aparece en la finca F02 en la página 32. Deberá corregirse.
 - El arbolado existente aparece situado en la finca F04 en las páginas 22 y 33 de la memoria. Sin embargo, aparece en la finca F02 en la página 31. Deberá corregirse.
 - La ficha de la finca F02 en la página 7 tiene un error en linderos: «Fondo, calle Purificación número 1 (F02)»: La finca F02 no puede lindar consigo misma. Deberá corregirse.
- c) Particularmente, debe entenderse corregido el proyecto que ahora se aprueba inicialmente en lo siguiente:
 - En el anexo relativo a la documentación catastral y registral consta nota simple registral en la que figura como titular de una finca la mercantil Zaratán, S.L. Sin embargo, la ficha catastral identifica como titular a Coliseum Empresas Estratégicas, S.L. A este respecto, debe recordarse que, conforme al principio de legitimación registral recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, se presume que los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el correspondiente asiento registral. Frente a ello, el Catastro tiene una finalidad esencialmente administrativa y tributaria, de modo que sus datos no acreditan plenamente la propiedad ni prevalecen sobre los registrales en caso de contradicción.

En consecuencia, debe prevalecer la titularidad registral, y se corrige, en este punto, el proyecto que ahora se aprueba inicialmente, atribuyendo la titularidad dominical de la parcela inicial F01 a Zaratán, S.L. Deberá, también, entenderse rectificadas la Memoria en los apartados correspondientes (6.3, 6.4, 7.3 y 7.7, entre otros), así como en todas las tablas, relaciones de propietarios y referencias de titularidad contenidas en el documento.

Todo ello, sin perjuicio de que durante la tramitación del expediente y, especialmente, en el periodo de información pública y presentación de alegaciones, pueda aportarse documentación registral o título suficiente que acredite una modificación de la titularidad a favor de Coliseum Empresas Estratégicas, S.L.

8º.– Una vez aprobado inicialmente se someterá a información pública por plazo de un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, y notificación individualizada a los titulares registrales.

9º.– 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, corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística.

En su virtud, SE ACUERDA:

Primero.– Aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación SE.APP.09.02 «Valle Esgueva», incorporado al expediente como Anexo V, con su versión para publicación y con la siguiente identificación digital (carpeta 6. Anexo V), todo ello con las prescripciones a cumplir para la aprobación definitiva y la corrección sobre titularidad expresadas en el expositivo séptimo de este acuerdo.

Segundo.– Proceder al archivo del expediente 12289/18 sobre proyecto de actuación U.A. 13-A, Avenida Valle de Esgueva, según lo expuesto.

Tercero.– Practicar el preceptivo trámite de información pública en la forma y plazos legales.»

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 con cita previa), 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 o en cualquiera de los otros mencionados en el artículo 16.4 de la LPACAP en el mismo plazo antes mencionado.

Valladolid, 9 de junio de 2026.

El Alcalde,

P.D. El Concejal Delegado
del Área de Urbanismo y Vivienda,
(Dto. 5251 de 3 de julio de 2023)

Fdo.: JOSE IGNACIO ZARANDONA FERNÁNDEZ