



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA DE LAS PARCELAS FN-3 Y FN-4 RESULTANTES DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS EN ACTUACIÓN AISLADA MUNICIPAL DEL ÁMBITO DE "LAS ERAS" (EN LAS CALLES ERAS, TRILLA, SEMENTERA Y MIESES)

**1****OBJETO DE LA SUBASTA**

El objeto de la subasta es la enajenación de las parcelas residenciales del ámbito "Las Eras" que se configuran como fincas normalizadas denominadas FN3 y FN4 ,a través de la documentación aprobada inicialmente del proyecto de normalización de fincas de dicho ámbito, constituyendo cada una de ellas un lote separado en la adjudicación, con su correspondiente edificabilidad distribuida en función de sus respectivos volúmenes edificables.

LOTE	PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	DESTINO URBANISTICO
LOTE 1	FN-3	2.074,90	9.250,00	USO RESIDENCIAL Y PATIO LIBRE
LOTE 2	FN-4	1911,20	5.750,00	USO RESIDENCIAL Y PATIO LIBRE

2**OBJETO DEL PLIEGO DE CONDICIONES**

El objeto del presente pliego de condiciones es la regulación de las prescripciones técnicas que habrán de regir el procedimiento de la subasta, con definición de de las características jurídico-reales, de las condiciones y parámetros urbanísticos de las parcelas a enajenar así como el establecimiento de una valoración mínima a efectos de fijar el precio-tipo de licitación al alza de la subasta.

3**DESCRIPCIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS PARCELAS**

Las parcelas a enajenar se corresponden con las fincas normalizadas FN-3 y FN-4 resultantes del PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS EN ACTUACIÓN AISLADA MUNICIPAL DEL ÁMBITO DE "LAS ERAS" EN LAS CALLES ERAS, TRILLA, SEMENTERA Y MIESES (RESTO DE FINCA MATRIZ REGISTRAL 16523).

Ambas parcelas se configuran como entidades prediales individualizadas a través del mencionado Proyecto de Normalización, promovido de oficio y que cuenta con aprobación inicial por acuerdo de 16 de noviembre de 2011 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid.

La descripción, y configuración y régimen urbanístico de las parcelas que constituyen los dos lotes a enajenar son las siguientes:



DESCRIPCIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA

FN-3

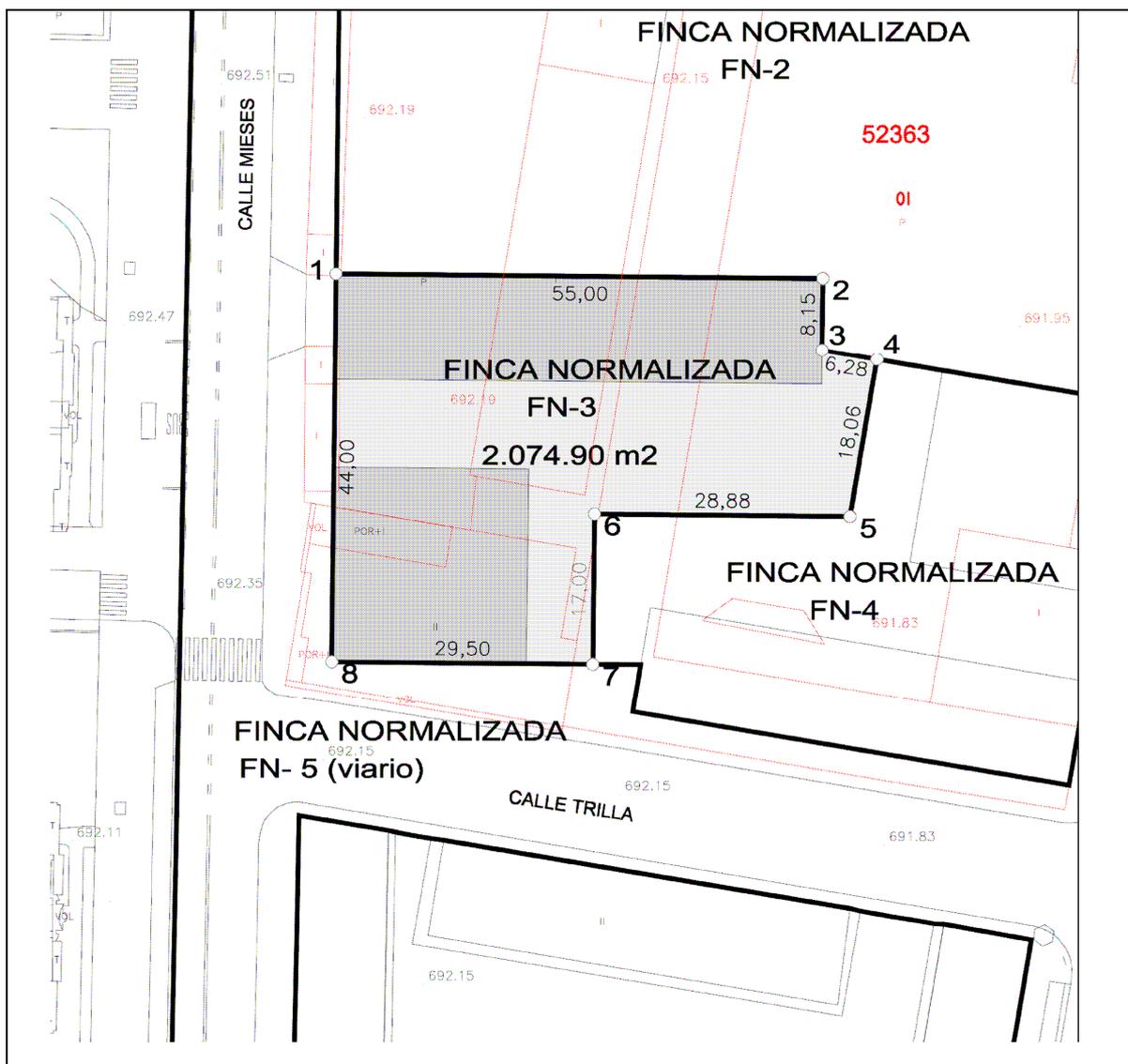
Situación: FINCA, urbana, sita en Valladolid en la unidad de normalización de fincas del ámbito de "Las Eras".

Linderos: Norte: con Finca Normalizada F-2 resultante de la normalización de fincas
Sur: con tramo de calle Trilla perteneciente a la Finca Normalizada F-5 resultante de la normalización de fincas y con Finca Normalizada F-4 resultante de la normalización de fincas
Este: con Finca Normalizada F-2 y con Finca Normalizada F-4 resultante de la normalización de fincas
Oeste. con tramo de calle Mieses perteneciente a la Finca Normalizada F-5 resultante de la normalización de fincas

Superficie: Dos mil setenta y cuatro metros cuadrados y noventa decímetros cuadrados (2.074,90 m²)

Titular: AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID.

Destino: Parcela destinada a uso residencial y a patio libre, con una Urbanístico: edificabilidad asignada de 9.250,00 m².e





VÉRTICE	X	Y
1	355179.3985	4613621.8998
2	355234.3959	4613621.3622
3	355234.3039	4613613.1915
4	355240.4927	4613612.1395
5	355237.4655	4613594.3310
6	355208.5835	4613594.6133
7	355208.4014	4613577.6143
8	355178.9028	4613577.9027

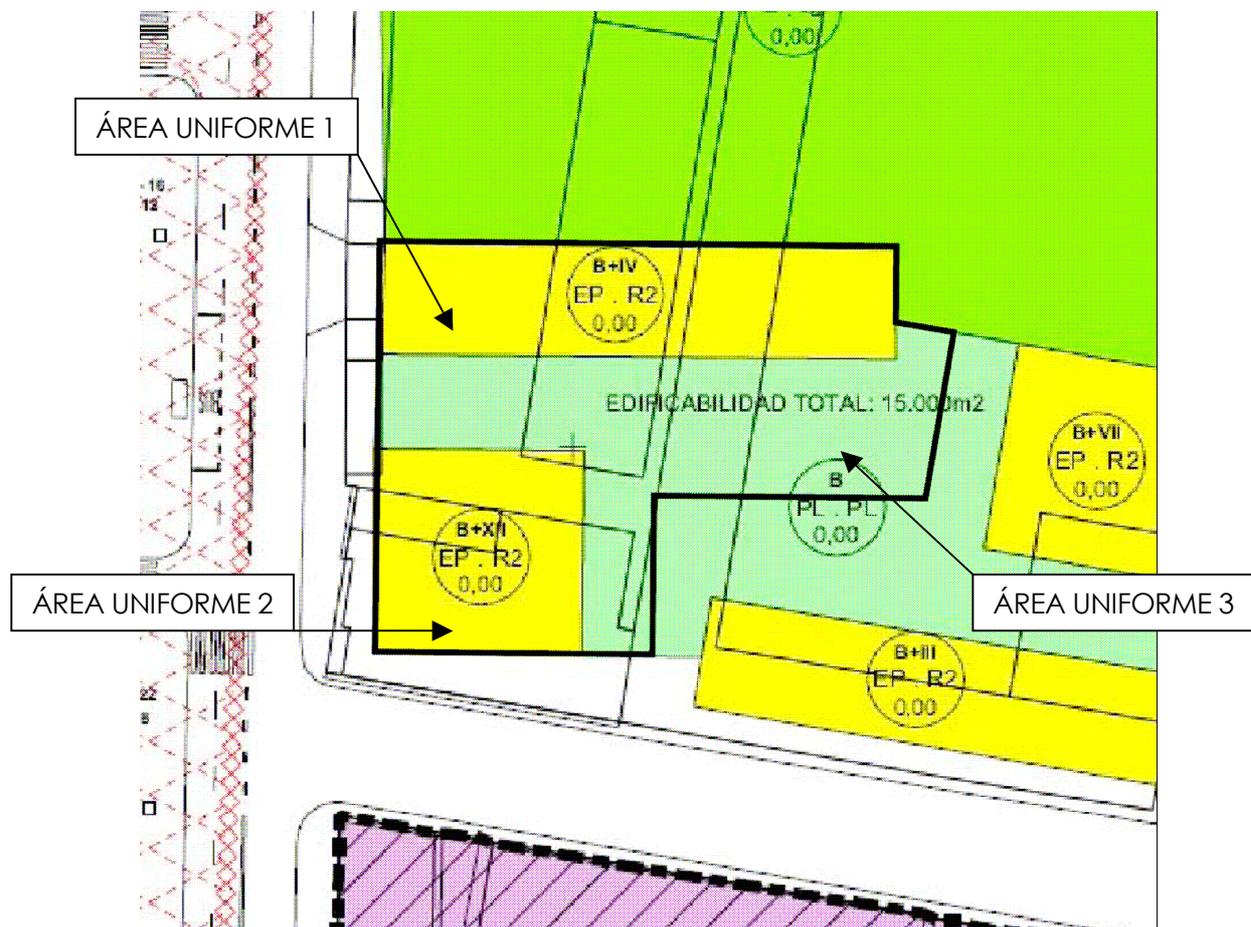
GEORREFERENCIACIÓN (UTM)

RÉGIMEN URBANÍSTICO Y EDIFICATORIO DE LA PARCELA

FN-3

El régimen urbanístico de la parcela se define a través del planeamiento general del municipio integrado por el PGOU-VA de 2004, aprobado definitivamente por Orden de Consejería de Fomento FOM/1084/2003, de 18 de agosto (B.O.P. de Valladolid, 27 de febrero de 2004) tras su adaptación a la LUCyL.

En la ordenación prevista por el PGOU-VA la parcela se clasifica como suelo urbano consolidado, estableciendo su ordenación detallada en la que se pormenoriza la calificación de cada zona definiendo tres áreas uniformes con sus correspondientes condiciones de uso y edificación.





AREA UNIFORME 1 (ámbito edificable)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Residencial 2 (R2)
(articulación de usos básicos según art. 370 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)
(coniciones según art. 436.1 Del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 12x 55 m.

Altura edificable. 5 plantas (B+IV)
(Condiciones según art. 396.1 del PGOU-VA)

AREA UNIFORME 2 (ámbito edificable)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Residencial 2 (R2)
(articulación de usos básicos según art. 370 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)
(coniciones según art. 436.1 Del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 22x22 m.

Altura edificable. 13 plantas (B+XII)
(Condiciones según art. 396.1 del PGOU-VA)

AREA UNIFORME 3 (espacio intersticial entre edificaciones)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Patio Libre (PL)
(articulación de usos básicos según art. 374 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Patio Libre (PL)
(coniciones según art. 438 del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 22x22 m.

Altura edificable. Planta baja (B)

La edificabilidad total asignada a la parcela según el Proyecto de Normalización es de 9.250,00 m².e a materializar en las áreas uniformes 1 y 2 .

De conformidad con los criterios fijados para la enajenación de la parcela, la edificabilidad conferida habrá de materializarse de acuerdo con la siguiente distribución por régimen de viviendas.

uso	edificabilidad materializable
Vivienda protegida (mín 60%)	5.550 ,00 m ² .e (mín.)
Vivienda libre (máx. 40%)	3.700,00 m ² .e (máx.)
total	9.250,00 m ² .e

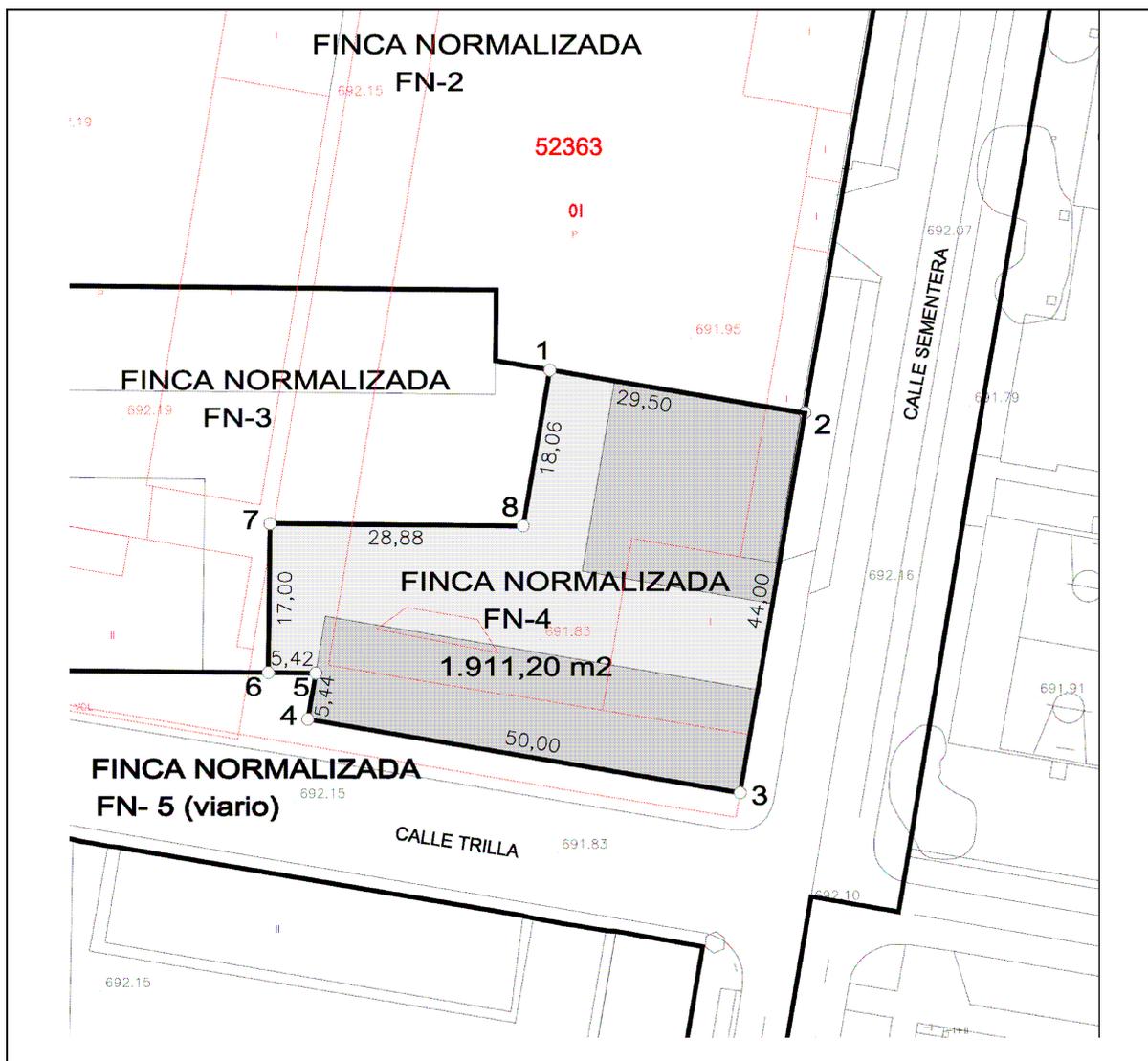
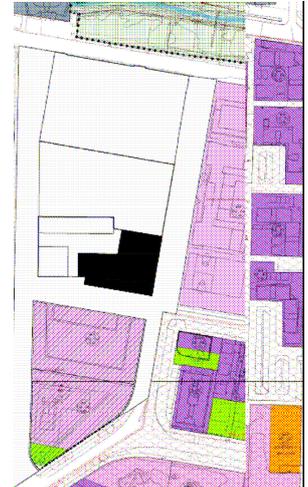
El régimen ordenancístico aplicable es el establecido en la normativa del PGOU-VA



DESCRIPCIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA

FN-4

Situación:	FINCA, urbana, sita en Valladolid en la unidad de normalización de fincas del ámbito de "Las Eras.
Linderos:	Norte: con Finca Normalizada F-3 resultante de la normalización de fincas Sur: con calle Trilla perteneciente a la Finca Normalizada F-5 resultante de la normalización de fincas Este: con tramo de calle Sementera perteneciente a la Finca Normalizada F-5 resultante de la normalización de fincas Oeste: con calle Trilla perteneciente a la Finca Normalizada F-5 resultante de la normalización de fincas y con Finca Normalizada F-3 resultante de la normalización de fincas
Superficie:	Mil novecientos once metros cuadrados y veinte décimos cuadrados (1.911,20 m ²)
Titular:	AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID.
Destino Urbanístico:	Parcela destinada a uso residencial y a patio libre, con una edificabilidad asignada de 5.750,00 m ² e





VÉRTICE	X	Y
1	355240.4927	4613612.1395
2	355269.5756	4613607.1959
3	355262.2020	4613563.8184
4	355212.9091	4613572.1975
5	355213.8209	4613577.5613
6	355208.4014	4613577.6143
7	355208.5835	4613594.6133
8	355237.4655	4613594.3310

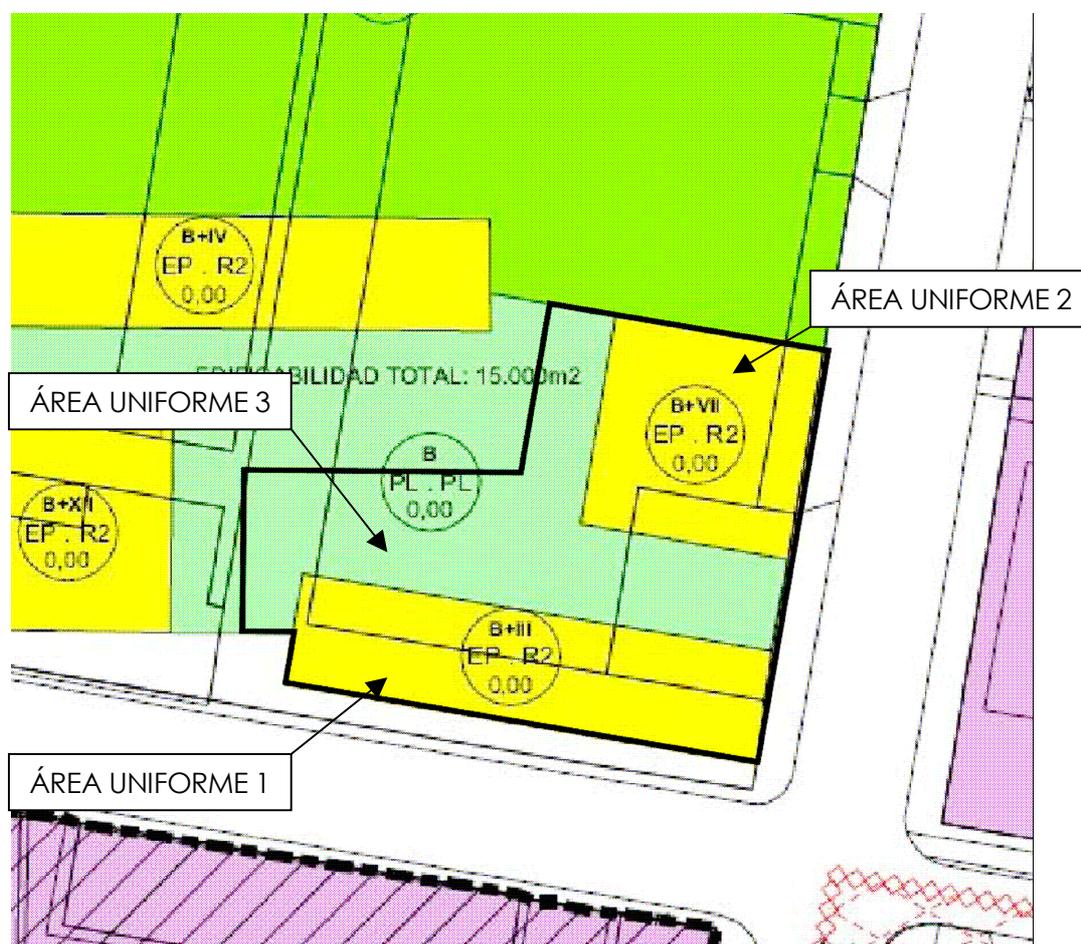
GEORREFERENCIACIÓN (UTM)

RÉGIMEN URBANÍSTICO Y EDIFICATORIO
DE LA PARCELA

FN-4

El régimen urbanístico de la parcela se define a través del planeamiento general del municipio integrado por el PGOU-VA de 2004, aprobado definitivamente por Orden de Consejería de Fomento FOM/1084/2003, de 18 de agosto (B.O.P. de Valladolid, 27 de febrero de 2004) tras su adaptación a la LUCyL.

En la ordenación prevista por el PGOU-VA la parcela se clasifica como suelo urbano consolidado, estableciendo su ordenación detallada en la que se pormenoriza la calificación de cada zona definiendo tres áreas uniformes con sus correspondientes condiciones de uso y edificación.





AREA UNIFORME 1 (ámbito edificable)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Residencial 2 (R2)
(articulación de usos básicos según art. 370 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)
(coniciones según art. 436.1 Del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 12x 50 m.

Altura edificable. 4 plantas (B+III)
(Condiciones según art. 396.1 del PGOU-VA)

AREA UNIFORME 2 (ámbito edificable)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Residencial 2 (R2)
(articulación de usos básicos según art. 370 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)
(coniciones según art. 436.1 Del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 22x22 m.

Altura edificable. 8 plantas (B+vII)
(Condiciones según art. 396.1 del PGOU-VA)

AREA UNIFORME 3 (espacio intersticial entre edificaciones)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Patio Libre (PL)
(articulación de usos básicos según art. 374 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Patio Libre (PL)
(coniciones según art. 438 del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 22x22 m

Altura edificable. Planta baja (B)

La edificabilidad total asignada a la parcela según el Proyecto de Normalización es de 5.750,00 m².e a materializar en las áreas uniformes 1 y 2 .

De conformidad con los criterios fijados para la enajenación de la parcela, la edificabilidad conferida habrá de materializarse de acuerdo con la siguiente distribución por régimen de viviendas.

uso	edificabilidad materializable
Vivienda protegida (mín 60%)	3.450 ,00 m ² .e (mín.)
Vivienda libre (máx. 40%)	2.300,00 m ² .e (máx.)
total	5.750,00 m ² .e

El régimen ordenancístico aplicable es el establecido en la normativa del PGOU-VA.



4

TRANSMISIÓN. CARGAS Y AFECCIONES

La transmisión de cada una de las parcelas a su adjudicatario se efectuará libre de cargas reales.

Las parcelas se enajenan sin edificaciones ni ocupantes y aptas para su edificación con arreglo a las determinaciones del planeamiento.

A tal fin el Ayuntamiento de Valladolid acometerá y costeará con cargo a sus presupuestos las siguientes actuaciones en los plazos que se indican:

1. en un plazo máximo de doce meses desde el otorgamiento de título de transmisión se procederá a la demolición de las edificaciones existentes en las dos parcelas a enajenar FN3 y FN-4 y así como las existentes sobre la parcela colindante FN-2. La intervención municipal incluirá la retirada de escombros y explanado.
2. en un plazo máximo de veinticuatro meses desde el otorgamiento de título de transmisión se procederá al tratamiento como de la parcela colindante FN-2 como espacio libre ajardinado.

Serán a cargo de las promociones que se ejecuten sobre cada uno de los lotes a enajenar el tratamiento de pavimentación, en sus respectivos frentes de parcela a las calles Miseses y Trilla, de las superficies anejas al viario configuradas entre el intradós del acerado actual y la nueva alineación prevista por el planeamiento. Dicho tratamiento de pavimentación se definirá como un capítulo específico en el Proyecto de Edificación correspondiente.

5

VALORACIÓN DE LAS PARCELAS

De acuerdo con el informe específico emitido por los servicios técnicos municipales que se adjunta como anexo, la valoración de cada una de las parcelas a enajenar es la siguiente:

Valor de parcela FN-3.....4.408.235,50 euros

Valor de parcela FN-4..... 2.740.254,50 euros

Dichas cantidades no incluyen impuestos.



6

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

Por tratarse de un procedimiento de enajenación mediante subasta, el criterio de valoración de las ofertas que se presenten se circunscribe exclusivamente a la cuantía económica de cada oferta, procediendo a la adjudicación de cada lote a favor del licitador oferente de una mayor alza sobre el respectivo precio-tipo de licitación, de conformidad con lo establecido en el pliego de condiciones administrativas.

Valladolid, a 16 de noviembre de 2011

EL TÉCNICO-ECONOMISTA

EL TÉCNICO-ARQUITECTO

Daniel López-San Vicente

Luis Alvarez Aller