

AL AREA DE HACIENDA, FUNCION PUBLICA Y PROMOCION ECONOMICA
Departamento de Patrimonio, del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
VALLADOLID

en
relación con la enajenación mediante subasta de las parcelas FN-3 y FN4,
RESULTANTES DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS en actuación
aislada municipal del Ambito de LAS ERAS, ante la administración convocante, analizado
el pliego de condiciones técnicas publicado

EXPONE:

Que con objeto de aclarar las condiciones urbanísticas y de aprovechamiento de las parcelas FN-3 y FN-4 del Proyecto de Normalización de Fincas en la Actuación Aislada Municipal del Ámbito de "Las Eras" en las calles Eras, Trilla, Sementerá y Mieses del PGOU de Valladolid, cuya licitación para su enajenación por subasta ha sido publicada en el B.O.P. con fecha 20 de Octubre de 2016,

De acuerdo con el Pliego de Condiciones Técnicas de la Licitación que reflejan el régimen urbanístico y edificatorio de las dos parcelas que se enajenan FN-3 y FN-4, ambas tienen idénticas condiciones urbanísticas de uso y edificación cuya transcripción se realiza a continuación:

PARCELA FN-3:



Ayuntamiento de VALLADOLID
CABA CONSISTORIAL
Entrada
AUA/2016/E/71032
11/11/2016, 12:55

AREA UNIFORME 1 (ámbito edificable)
Condiciones de uso: Uso pomenorizado Residencial 2 [R2]
(articulación de usos básicos según arto 370 del PGOU-VA)
Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)
(condiciones según arto 436.1 Del PGOU-VA)
Área de movimiento de la edificación: 12x 55 m.
Altura edificable. 5 plantas (B+IV)
(Condiciones según arto 396.1 del PGOU-VA)



AREA UNIFORME 2 (ámbito edificable)

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

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)

(condiciones según arto 436.1 Del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 22x22 m.

Altura edificable. 13 plantas (B+XII)

(Condiciones según arto 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 arto 374 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Patio Libre (PL)

(condiciones según arto 438 del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación:

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 .

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

De conformidad con los criterios fijados para la enajenación de la parcela, la edificabilidad residencial, coincidente con la edificabilidad materializable, habrá de destinarse necesariamente a vivienda protegida en régimen de precio general, con posibilidad de prever locales en las plantas bajas de las edificaciones destinados a usos terciarios compatibles.

PARCELA FN-4:



AREA UNIFORME 1 (ámbito edificable)

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

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)

(condiciones según arto 436.1 Del PGOU-VA)

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

Altura edificable. 4 plantas (B+III)

(Condiciones según arto 396.1 del PGOU-VA)

AREA UNIFORME 2 (ámbito edificable)

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

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)

(condiciones según arto 436.1 Del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 22x22 m.

Altura edificable. 8 plantas (B+vII)
(Condiciones según arto 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 arto 374 del PGOU-VA)
Condiciones de edificación: Patio Libre (PL)
(condiciones según arto 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.

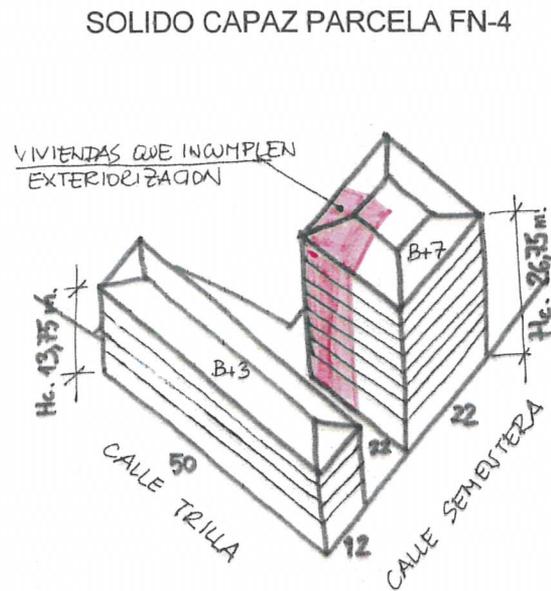
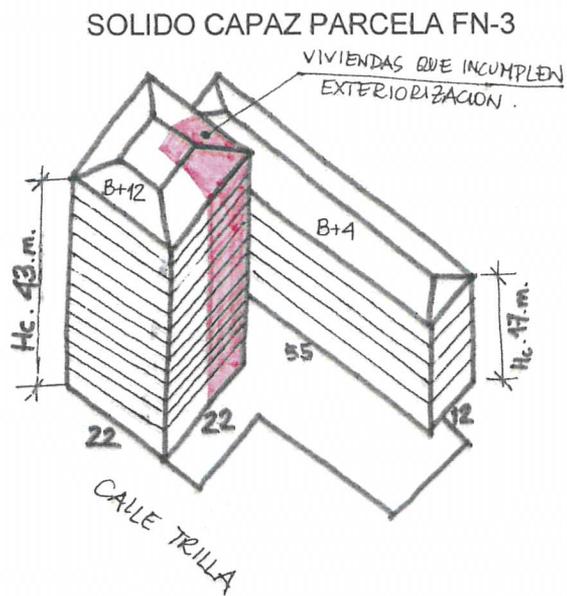
El régimen ordenancístico aplicable es el establecido en la normativa del PGOU-VA.

De conformidad con los criterios fijados para la enajenación de la parcela, la edificabilidad residencial, coincidente con la edificabilidad materializable, habrá de destinarse necesariamente a vivienda protegida en régimen de precio general, con posibilidad de prever locales en las plantas bajas de las edificaciones destinados a usos terciarios compatibles.

En esta situación, si se aplica el artículo 303 del PGOUVa referente a la exteriorización preceptiva para usos residenciales, sobre el sólido capaz que se podría generar en las áreas uniformes 1 y 2 de ambas parcelas, se llegaría a la conclusión de que en las áreas uniformes denominadas 1 de dichas parcelas se podría cumplir dicha exigencia por tratarse de bloques de viviendas que dan frente o bien a espacio libre público (parcela FN-2) en el caso de la parcela FN-3 o bien a la Calle Trilla en el caso de la parcela FN-4, y con viviendas que necesariamente tienen que ser pasantes con doble orientación dado el fondo de 12 metros del área de movimiento que hace inviable otra configuración.

Sin embargo en las áreas uniformes denominadas 2, cuyo área de movimiento es un cuadrado de 22 m. x 22 m. que conlleva una tipología de torre con cuatro viviendas por planta como las del entorno, la vivienda en cada planta que tiene fachada al interior de la parcela, no tendría frente a espacio público ya que las áreas uniformes denominadas 3 en ambas parcelas son patios libres privados de parcela, por lo que dichos espacios deberían cumplir, por separado o creando una servidumbre registrada, las condiciones establecidas en el apartado 3a), 3b) y 3d) del mencionado artículo 303. Ello es materialmente imposible al menos en cuanto a la exigencia de que el espacio privado, en lo referente a las luces rectas (siempre dentro del límite de propiedad) de las dependencias de las viviendas afectadas, tengan una dimensión igual a la altura de cornisa, que en la parcela FN-3 sería de 43 m. y en la parcela FN-4 de 26,75 m. (en aplicación del artículo 396 del PGOUVa), por lo que esas viviendas incumplirían la exteriorización y no se podrían realizar. Por tanto, la opción viable sería una torre en "L" con tres viviendas por planta (menores de 90 metros útiles) que cumplen la exteriorización pero que, como contrapartida, impide que se materialice la edificabilidad asignada en una cantidad muy importante.

Por otra parte se entiende que las alineaciones de los bloques edificados dentro de las áreas de movimiento son obligatorias cuando dan a espacio público, pero esta cuestión debería confirmarse.



A la vista de cuanto antecede, y dentro del plazo habilitado para la presentación de ofertas, se pone de manifiesto ante la administración actuante la situación advertida, que en conclusión determinaría la imposibilidad de materializar la totalidad de la edificabilidad asignada a cada una de las fincas objeto de subasta y consecuentemente afecta a la valoración de las parcelas y se

SOLICITA:

La admisión a trámite del presente escrito y una vez analizado por los servicios técnicos de ese departamento se acuerden, si procede, las actuaciones necesarias que permitan modificar mediante el instrumento urbanístico preciso la ordenación de cada una de las fincas y el cumplimiento con el art. 303- Exteriorización del vigente PGOU.

Valladolid a 11 de Noviembre de 2016.