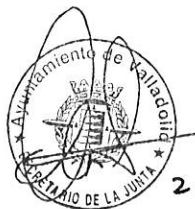




PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE
SUBASTA DE LAS PARCELAS FN-3 Y FN-4 RESULTANTES DEL PROYECTO DE
NORMALIZACIÓN DE FINCAS EN ACTUACIÓN AISLADA MUNICIPAL DEL
ÁMBITO DE "LAS ERAS" (EN LAS CALLES ERAS, TRILLA, SEMENTERA Y MIESES)

JULIO 2012



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, resultantes del PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS EN ACTUACIÓN AISLADA MUNICIPAL DEL ÁMBITO DE "LAS ERAS" (EN LAS CALLES ERAS, TRILLA, SEMENTERA Y MIESES).

Cada una de las parcelas constituye un lote separado a efectos de 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 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 aprobado definitivamente por acuerdo de 17 de diciembre de 2012 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid (BOCyL 17.02.2012).

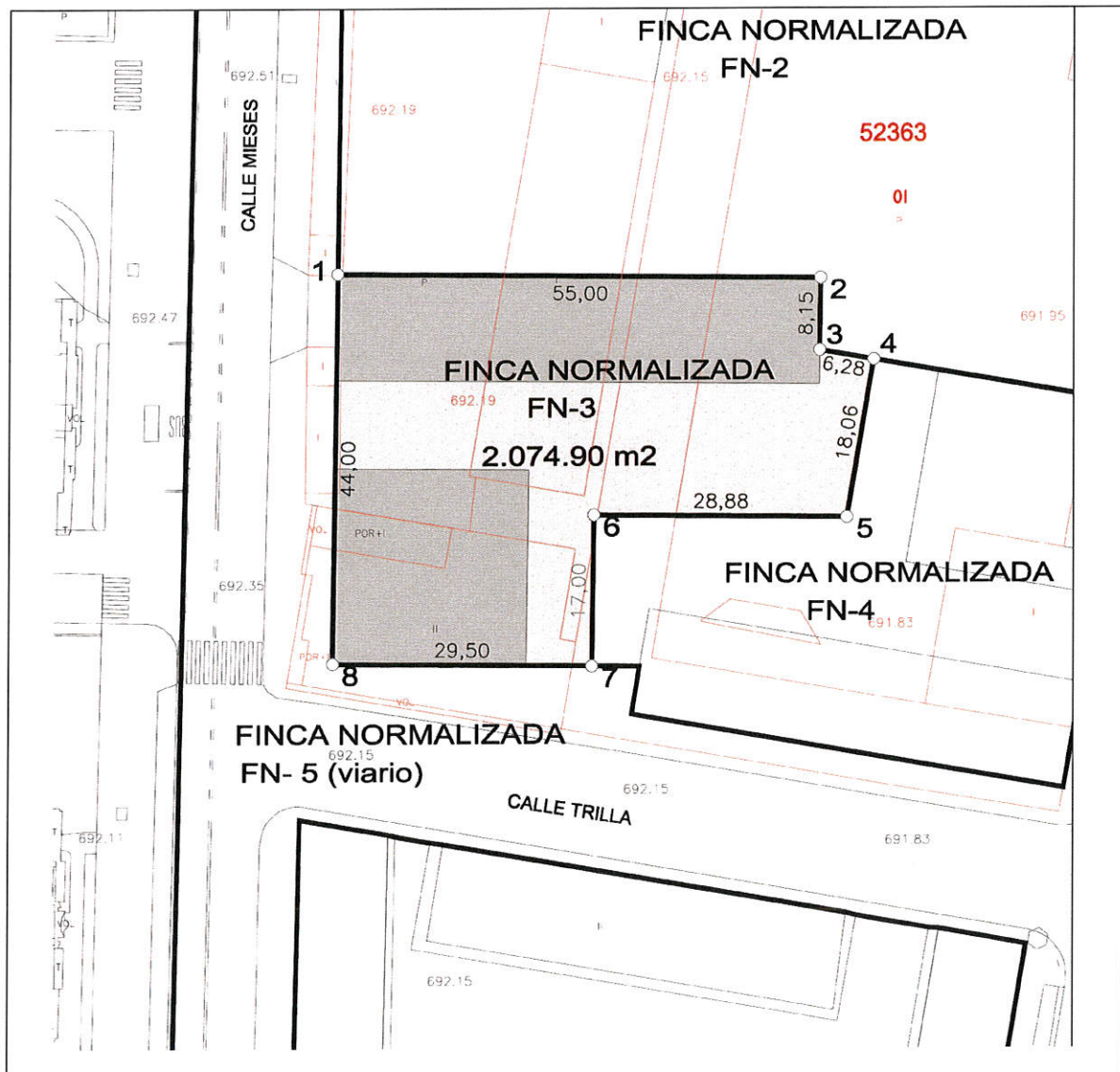
La descripción, y configuración y régimen urbanístico de las parcelas que constituyen los dos lotes a enajenar son las siguientes:



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 Mises 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 m ²)
Titular:	AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID.
Destino Urbanístico:	Parcela destinada a uso residencial y a patio libre, con una edificabilidad asignada de 9.250,00 m ² .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

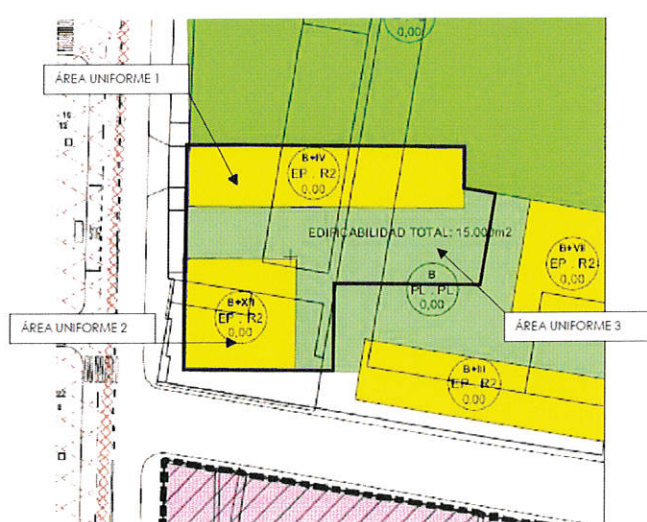
GEORREFERENCIACIÓN (UTM)

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.



ÁREA 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)
(condiciones 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)
(conciaciones 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)
(conciaciones según art. 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 habrá de destinarse necesariamente a vivienda protegida, con un mínimo del 60% en modalidad de vivienda protegida en régimen general, pudiendo destinarse el resto con un máximo del 40% a vivienda protegida en modalidad de vivienda protegida joven con posibilidad de prever locales en las plantas bajas de las edificaciones destinados a usos terciarios compatibles.

A tal efecto la materialización por usos será la siguiente:

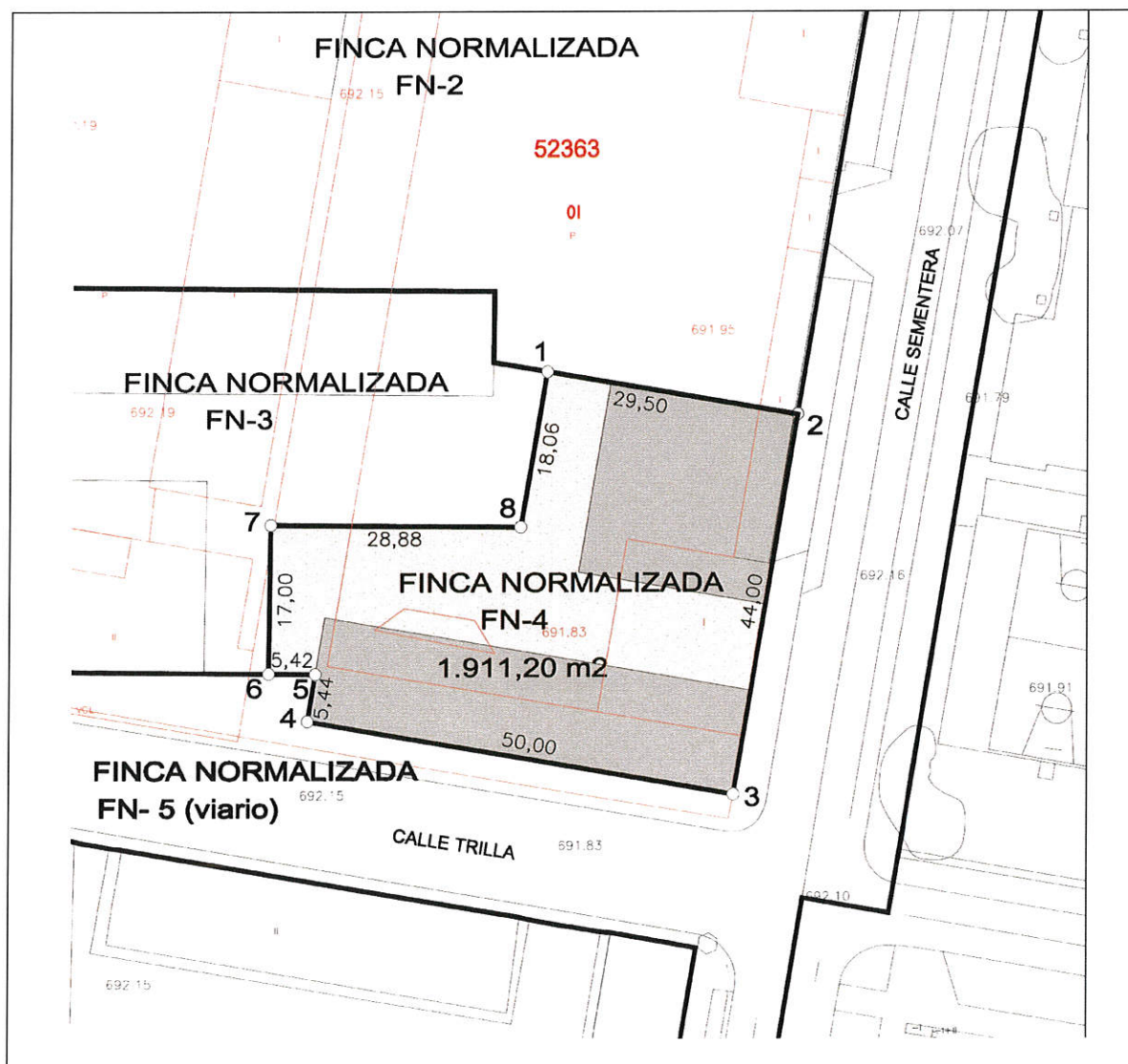
uso	edificabilidad materializable
Vivienda protegida régimen general (mín obligatorio 60%)	5.550 ,00 m2.e (mín.)
Vivienda protegida joven (y posibles usos terciarios compatibles en locales comerciales en plantas bajas de las edificaciones)	3.700,00 m2.e (máx.)
total	9.250,00 m2.e



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 y con Finca Normalizada F-2 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 decímetros cuadrados (1.911,20 m2)
Titular:	AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID.
Destino Urbanístico:	Parcela destinada a uso residencial y a patio libre, con una edificabilidad asignada de 5.750,00 m2.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

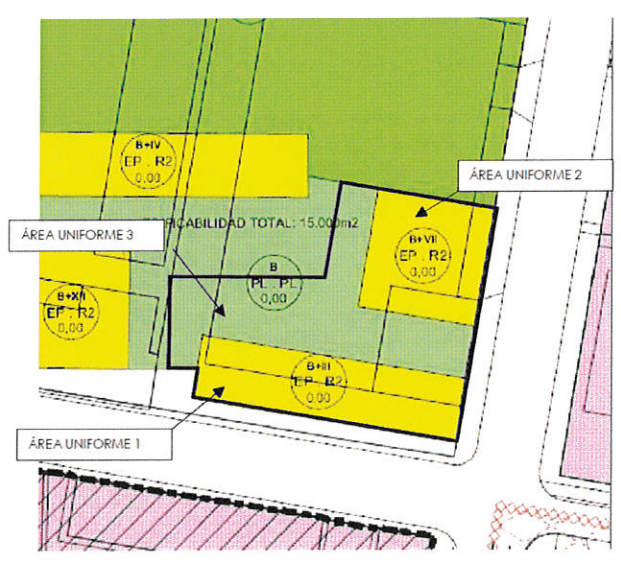
GEORREFERENCIACIÓN (UTM)

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.



ÁREA 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)
(condiciones 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 pomenorizado Residencial 2 (R2)
(articulación de usos básicos según art. 370 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)
(conciones 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 pomenorizado Patio Libre (PL)
(articulación de usos básicos según art. 374 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Patio Libre (PL)
(conciones 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 .

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 habrá de destinarse necesariamente a vivienda protegida, con un mínimo del 60% en modalidad de vivienda protegida en régimen general, pudiendo destinarse el resto con un máximo del 40% a vivienda protegida en modalidad de vivienda protegida joven con posibilidad de prever locales en las plantas bajas de las edificaciones destinados a usos terciarios compatibles.

A tal efecto la materialización por usos será la siguiente:

uso	edificabilidad materializable
Vivienda protegida régimen general (mín obligatorio 60%)	3.450 ,00 m ² .e (mín.)
Vivienda protegida joven y posibles usos terciarios compatibles en locales comerciales de las plantas bajas de las edificaciones.	2.300,00 m ² .e (máx.)
total	5.750 ,00 m ² .e


4
TRANSMISIÓN. CARGAS Y AFECCIONES

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

Obligaciones del Ayuntamiento:

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 así como las existentes sobre la parcela colindante FN-2. La intervención municipal incluirá la retirada de escombros y explanado de cada parcela desde cota de rasante (+0,00).
2. en un plazo máximo de veinticuatro meses desde el otorgamiento de título de transmisión se procederá al tratamiento de la parcela colindante FN-2 como espacio libre ajardinado. La caracterización y tratamiento del espacio libre se definirá a través del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Obligaciones del Adjudicatario:

Será a cargo de cada adjudicatario, como promotor de la actuación edificatoria que se ejecute sobre cada uno de los lotes a enajenar, el tratamiento de pavimentación, en sus respectivos frentes de parcela a las calles Mieses 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 referencia de cada una de las parcelas a enajenar es la siguiente:

Valor de parcela FN-3..... 3.387.553,50 euros
--

Valor de parcela FN-4..... 2.105.776,50 euros
--

Dichas cantidades no incluyen impuestos.

La valoración de las parcelas a efectos de fijación del precio-tipo de licitación se efectúa considerando una hipótesis de materialización íntegra de la edificabilidad en usos básicos de vivienda protegida con una distribución del 60% en vivienda de régimen general y del 40% restante en vivienda protegida joven, cuyos valores de repercusión están sujetos a un procedimiento reglamentariamente tasado.



En todo caso, el planeamiento prevé también la posibilidad de destinar parte de los aprovechamientos a uso comercial en los locales de las plantas bajas de las edificaciones, no estando dichos aprovechamientos sujetos al precio tasado de la vivienda protegida.

Así pues, al ser factibles otras hipótesis de materialización de la edificabilidad diferentes a la contemplada en la valoración efectuada, en el sentido de prever cierto aprovechamiento comercial en plantas bajas, cabría admitir variación al alza sobre el precio-tipo de licitación de las parcelas, siendo precisamente esta circunstancia la que justifica y permite la aplicación del procedimiento de subasta para la enajenación de las mismas en función del aprovechamiento terciario que cada licitador considere oportuno materializar.

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 11 de julio de 2012

EL TÉCNICO-ECONOMISTA

Daniel López-San Vicente



EL TÉCNICO-ARQUITECTO

Luis Álvarez Aller

Ayuntamiento de Valladolid

JUNTA DE GOBIERNO

Aprobado en sesión **ordinaria** del día **2 NOV. 2012**

Consta de **diez páginas** útiles, correlativamente numerados/as, en los/as que se ha estampillado el sello de Secretario de la Junta con mi rúbrica.

Valladolid: **2 NOV. 2012**

EL SECRETARIO DE LA JUNTA

