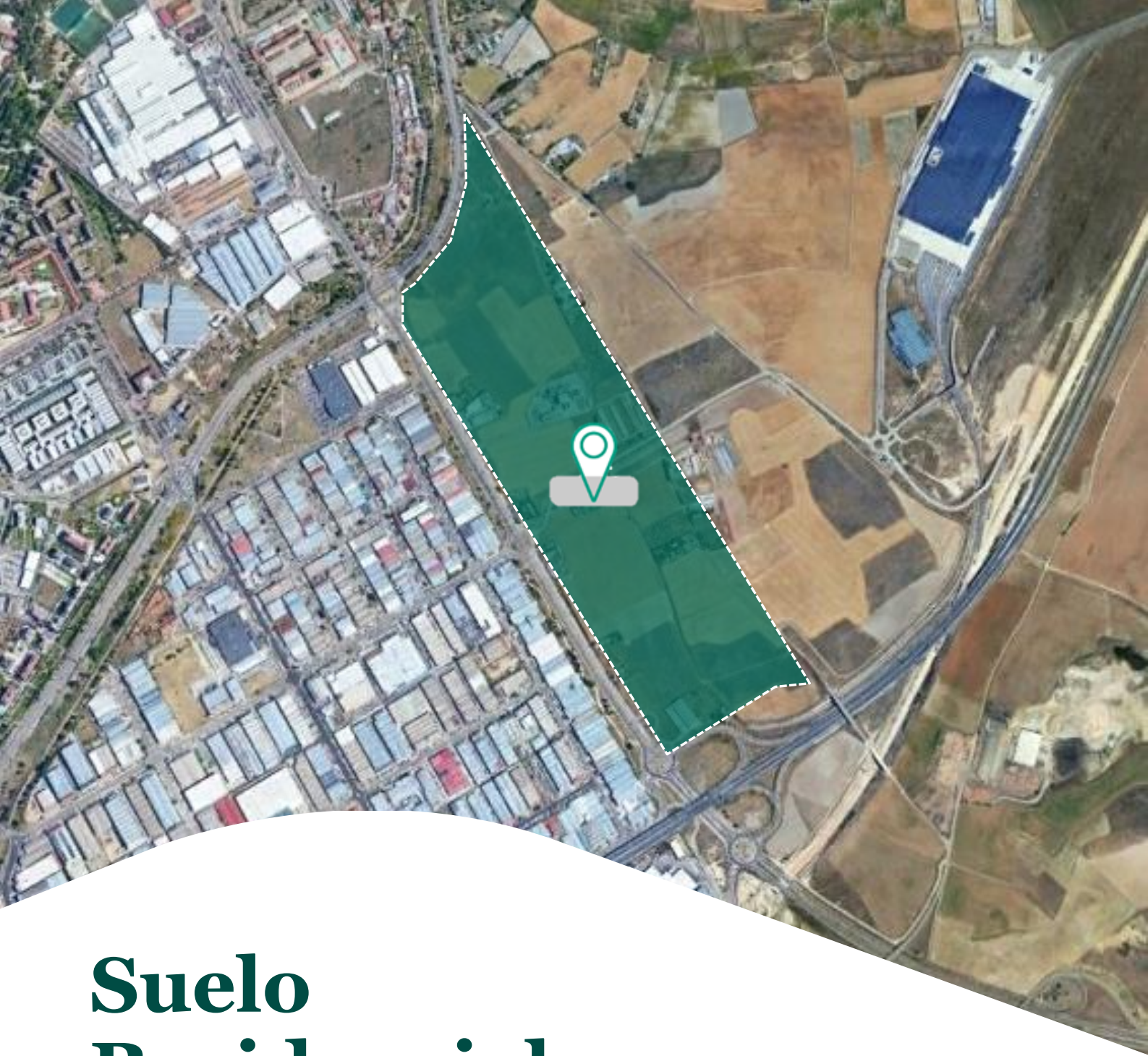




Suelo Residencial

SECTOR “SAN JUAN Y VALDEZOÑO”

47012 Valladolid

VALLADOLID

Ref. 6079195

Propiedad:

 **Servihabitat**

côralhomes

Oportunidad de inversión en Valladolid

SECTOR "SAN JUAN Y VALDEZOÑO"

Cuatro parcelas aportadas al proyecto de reparcelación del Sector San Juan y Valdezoño al sureste de Valladolid.



Suelos

- ✓ La parcelas de suelo urbanizable delimitado están situadas al sureste del casco urbano de la ciudad de Valladolid para la construcción de viviendas plurifamiliares libres y protegidas y terciario comercial.
- ✓ Según los últimos datos disponibles, las parcelas se encuentran incluidas en el Plan Parcial Sector 26 "San Juan y Valdezoño" aprobado definitivamente el 7 de septiembre de 2010, cuyo Plan de Actuación de aprobó el 28 de febrero de 2018.
- ✓ A nivel de gestión urbanística, queda pendiente tramitación del proyecto de reparcelación y se encuentran pendientes de ejecución las obras de urbanización.



Características Sector

- **Superficie Sector:** 665.549,00 m²
- **Superficie Edificable:** 350.538,00 m²
- **Sistema de Gestión:** Compensación



Características Específicas

- **Clasificación:** Urbanizable sectorizado
- **Uso Predominante:** Residencial Plurifamiliar
- **Uso compatible:** Comercial
- **Superficie parcelas:** 66.977,87 m² (*)
- **Aprovechamiento SR:** - m²
- **Edificabilidad Total:** 13.436,00 m²
- **Edificabilidad Viv Libre:** 7.380,00 m²
- **Edificabilidad Viv Protegida:** 2.881,00 m²
- **Edificabilidad comercial:** 3.175,00 m²
- **Nº Viviendas Libres:** 57
- **Nº Viviendas Protegidas:** 37
- **% Participación ámbito:** 4,39 %
- **Proindiviso:** Sí
- **Cargas urbanísticas:** A consultar
- **% Obra edificación** 0%

(*) Superficie Registral



Datos Registrales

- **Ref. Catastral:** Varias (A consultar Cuadro)
- **Finca registral:** Varias (A consultar Cuadro)
- **IDUFIR:** No disponible

INDICADORES DE MERCADO

VENTA

- La oferta de viviendas **plurifamiliares** no presenta viviendas de obra nueva en la zona. La oferta de segunda mano tiene un asking medio de 1.450,00 €/m².
- La **vivienda protegida** presenta unos valores de venta para VPO R. Especial de 1.478,10 €/ m² útil, VPO R. General 1.576,64 €/ m² útil , VPO Concertado 1.773,72 €/ m² útil. A Valladolid capital le corresponde el ATPM 1ªB.
- La oferta de **locales** tiene un asking entre 1.130 y 1.500 €/m², con superficies entre 60 y 120 m².

ALQUILER

- La oferta en alquiler de **plurifamiliares** representa el 17 % del stock anunciado en portales inmobiliarios. Asking medio se sitúa en 6,95 €/m²/mes.
- La oferta de **locales** es inferior a la oferta en venta representa el 14 % del stock anunciado en portales inmobiliarios. Asking medio de oferta está en 7,00 €/m²/mes.

Dirección	Ref. Catastral	Finca Registral	Sup. Registral. (m ²)	Sup. Catastral (m ²)	Sup. Edificable (m ²)	% Proindiviso
STR. 26 – PARC.465	47900A010004650000YG	34233	12.612,63	6.589	978	53,97
STR. 26 – PARC.163	47900A010001630000YI	34235	20.083,37	19.563	5.259	100,00
STR. 26 – PARC.166	47900A010001660000YS	35665	9.658,00	9.344	2.529	100,00
STR. 26 – PARC.467	47900A010004670000YP	34237	24.623,87	9.118	1.798	47,39

* Existen importantes discrepancias entre la superficie catastral y la registral. Actualmente dos de las parcelas catastrales dan error (F.R: 34235 y F.R: 34665) puesto que el Proyecto de Reparcelación ya se encuentra catastrado con las parcelas resultantes.

Plano de Ordenación



Atractiva ubicación

El activo se localiza en el municipio de **Valladolid** (297 775 hab. INE 2021), de nombre de provincia homónima, comunidad autónoma de **Castilla y León**. Se ubica en la zona sur de la ciudad de Valladolid, con un casco antiguo de conjunto renacentista.

Se encuentra en una zona residencial destinada a primera residencia, en los alrededores del Polígono de San Cristóbal. La tendencia poblacional, en comparación con el año anterior se ha mantenido estable en un +0,3%. Durante el primer semestre de 2021 las transacciones de viviendas aumentaron en torno a un +7%, respecto la mismo periodo del año anterior.

En la provincia de Valladolid, en los últimos 5 años, las viviendas iniciadas aumentaron considerablemente en un +78%, y las viviendas terminadas ascendieron en un +60%. El esfuerzo inmobiliario para la adquisición de vivienda, en Castilla y León se sitúa en 5,5, por debajo de la media nacional.

Comunicaciones



Junto a la **VA-20** carretera de circunvalación de la ciudad de Valladolid.



Líneas 18 y M7 de **autobús interurbano y urbano**. Estación de tren Valladolid – Campo Grande.

Servicios urbanos y puntos de interés



Sanitario: Hospital Universitario Río Hortega. Centros Salud: San Isidro Pajarillos y Delicias II.



Educativo: CEIP: Pablo Picasso y Zambrana. IES: Ramón y Cajal y Delicias.



Comercial: Asociación de Empresarios Polígono de San Cristóbal.



Zonas verdes: Parques: Don Bosco, Fuente De la Salud Valladolid y de Canterac.



ACTIVO



EL ACTIVO



IES Ramón y Cajal



IES Delicias



Polígono Industrial San Cristóbal



Hospital Universitario Río Hortega

Galería de imágenes



Más información:

inversores.servihabitat.com/es
942 049 000

Encuentra tu delegado comercial en:

www.servihabitat.com/es/delegados-directorio

Comercializa:



Este documento se ha confeccionado con finalidades meramente comerciales. Contiene información sobre un activo inmobiliario que se propone como objeto de potencial transacción de compraventa.

La presente información es no divulgable e intransferible. Todos los derechos reservados. En particular se prohíbe su reproducción divulgación y comunicación o acceso a terceros no autorizados, ni en su totalidad ni en parte, en ningún momento, sin el previo consentimiento de Servihabitat, manifestado por escrito. El destinatario se compromete a mantener permanentemente de manera no divulgable e intransferible toda la información contenida que no sea de dominio público. Servihabitat no se responsabiliza del uso que hagan terceros de las informaciones contenidas en dicho documento.

Se advierte de que la información que contiene puede tener variaciones a lo largo del desarrollo de la promoción inmobiliaria o contener elementos que no coincidan exactamente e íntegramente con la promoción inmobiliaria en comercialización por lo cual no constituye oferta ni tiene efecto contractual alguno. Este es un documento informativo que contiene previsiones y estimaciones que pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa.

Servihabitat declina expresamente toda la responsabilidad de las manifestaciones, expresas o implícitas, contenidas en el presente documento no divulgable e intransferible, por las omisiones del mismo, o por cualquiera otras comunicaciones orales o escritas hechas a cualquier parte interesada. Ningún empleado de Servihabitat tiene autoridad para representar o dar ninguna garantía en relación con los activos. Servihabitat no tiene obligación legal hacia ninguna parte interesada en la compra del activo, hasta que se haya aceptado una oferta y se haya suscrito un acuerdo de intenciones.

Bajo ninguna circunstancia, los potenciales compradores interesados deberán dirigirse directamente a la Propiedad. Con el fin de recibir información completa sobre el objeto publicitado, póngase en contacto a través de los medios indicados al final del documento.