



# Suelo Residencial PAGO DE HOYOS - POLÍGONO 10, N.S/N

47012 Valladolid  
VALLADOLID

Ref. 6097303

 Servihabitat

Propiedad:

 côralhomes

# Oportunidad de inversión en Valladolid

## PAGO DE HOYOS - POLÍGONO 10, N.S/N

Promoción de tres parcelas aportadas de uso residencial y comercial en la capital vallisoletana.



### Suelos

- ✓ El activo se compone de tres parcelas, de topografía llana, incluidas en el Plan Parcial del Sector 53 Ciudad Jardín San Isidro de la ciudad de Valladolid.
- ✓ Según la última información disponible, se rige por el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid de 18/08/2003 que clasifica las parcelas como suelo urbanizable sectorizado con uso predominante residencial.
- ✓ El sector cuenta con grandes avances en la gestión urbanística con Plan Parcial aprobado definitivamente y actualmente se está tramitando el proyecto de reparcelación, que cuenta con aprobación inicial de la equidistribución.



### Características Sector

- **Sup. Suelo:** 1.593.278,00 m<sup>2</sup>
- **Sup. Edf. Total:** 487.500,00 m<sup>2</sup>
- **Nº viviendas:** 3.360



### Características Específicas

- **Clasificación:** Urbanizable Sectorizado
- **Uso Predominante:** Residencial Plurifamiliar
- **Uso compatible:** Comercial
- **Superficie parcelas:** 44.768,00 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Total:** 11.652,00 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Viv Libre:** 6.527,00 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Viv Protegida:** 2.795,00 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Comercial:** 2.330,00 m<sup>2</sup>
- **Viviendas Libres:** 57
- **Viviendas Protegidas:** 23
- **% Participación ámbito:** 2,81%
- **Proindiviso:** No
- **Cargas urbanísticas:** A consultar
- **% Obra Urbanización:** A consultar



### Datos Registrales

- **Ref. Catastral:** Varias (A consultar cuadro)
- **Finca registral:** Varias (A consultar cuadro)
- **IDUFIR:** N/D

## INDICADORES DE MERCADO

### VENTA

- Actualmente 3 existen promociones de **vivienda plurifamiliar** de **obra nueva** comercializándose en el municipio con un asking medio de 1.589 €/m<sup>2</sup>.
- Atendiendo a la segunda mano, la oferta en venta representa el 91% del stock total, (venta más renta), anunciado en portales inmobiliarios, y el asking medio es de 1.178 €/m<sup>2</sup>, con predominio de las viviendas con superficie entre 60 m<sup>2</sup> y 120 m<sup>2</sup>.
- La **vivienda de protección oficial**, en régimen general, para la ciudad de Valladolid, establece un valor máximo legal de 1.576,64 €/m<sup>2</sup> útil.
- Respecto a la oferta de segunda mano de **locales comerciales**, representa el 65% del stock total, (venta más renta), anunciado en portales inmobiliarios, y el asking medio es de 859 €/m<sup>2</sup>, con predominio de los locales comerciales con superficie entre 50 m<sup>2</sup> y 150 m<sup>2</sup>. **ALQUILER**
- La oferta en alquiler de **vivienda** representa el 9% del stock total anunciado. El asking medio es de 7,12 €/m<sup>2</sup>/mes con predominio de las viviendas con superficie entre 60 m<sup>2</sup> y 120 m<sup>2</sup>.
- La oferta en alquiler de **locales comerciales** representa el 35% del stock total anunciado. El asking medio es de 6,13 €/m<sup>2</sup>/mes con predominio de locales con superficie entre 50 m<sup>2</sup> y 150 m<sup>2</sup>.

Dirección	Ref. Catastral	Idufir	F.R.
PAGO DE HOYOS - POLÍGONO 10, N.S/N, P.PARC, U.177	47900A010001770000YG	47014000374185	41006
STR. P.P. SECTOR 53 - POLÍGONO 10 - PARCELAS 197-473, N.S/N, P.PARC	47900A010001970000YE	ND	49215
STR. 53 CIUDAD JARDIN SAN ISIDRO, N.POL-10, P.PARC, U.84-487	47900A010000840000YQ	ND	49871

Dirección	Sup. Reg. suelo (m <sup>2</sup> )	Sup. Ed. total (m <sup>2</sup> )	Sup. Ed. Res. Libre (m <sup>2</sup> )	Sup. Ed. Res. Protegida (m <sup>2</sup> )	Sup. Ed. Comercial (m <sup>2</sup> )	Nº viv. Total	Nº viv. Libres	Nº viv. Protegidas
PAGO DE HOYOS - POLÍGONO 10, N.S/N, P.PARC, U.177	10.200,00	2.657,00	1.489,00	637,00	531,00	18	13	5
STR. P.P. SECTOR 53 - POLÍGONO 10 - PARCELAS 197-473, N.S/N, P.PARC	10.200,00	2.657,00	1.489,00	637,00	531,00	18	13	5
STR. 53 CIUDAD JARDIN SAN ISIDRO, N.POL-10, P.PARC, U.84-487	24.368,00	6.338,00	3.549,00	1.521,00	1.268,00	44	31	13

### Plano Catastro



# Atractiva ubicación

El activo se localiza en **Valladolid** que es la capital (297.775 hab. INE 2021) de la provincia de **Valladolid**, en la comunidad autónoma de **Castilla y León**.

Las parcelas se encuentran ubicadas dentro del **Pago de Hoyos - Polígono 10, s/n**, en un área de ensanche de la ciudad, junto a áreas de nuevo desarrollo y próximo al Polígono San Cristóbal. El entorno tiene una antigüedad superior a los 20 años y su grado de consolidación es pequeño y mínimo.

La tendencia poblacional, en los últimos cinco años se ha mantenido estable, en -1%. Las transacciones de viviendas muestran un promedio en el último quinquenio de 2.484 viviendas/año.

La provincia de Valladolid, experimento un incremento interanual del +51% y un promedio de 1.509 viviendas iniciadas libres/año y un crecimiento, también del +51%, con un promedio de 927 viviendas terminadas libres /año. El esfuerzo de compra de vivienda en Castilla y León se sitúa en 5,5; dos puntos por debajo de la media nacional.

## Comunicaciones



Cercano a la **VA-30** autovía Ronda Exterior de Valladolid, y **VA-140** une los pueblos a orillas del Esgueva con la capital.



Líneas de **autobús interurbano y urbano**. Estación de **tren** Valladolid – Universidad.

## Servicios urbanos y puntos de interés



**Sanitario:** Hospital Clínico Valladolid. Centro de Salud Pilarica Circular.



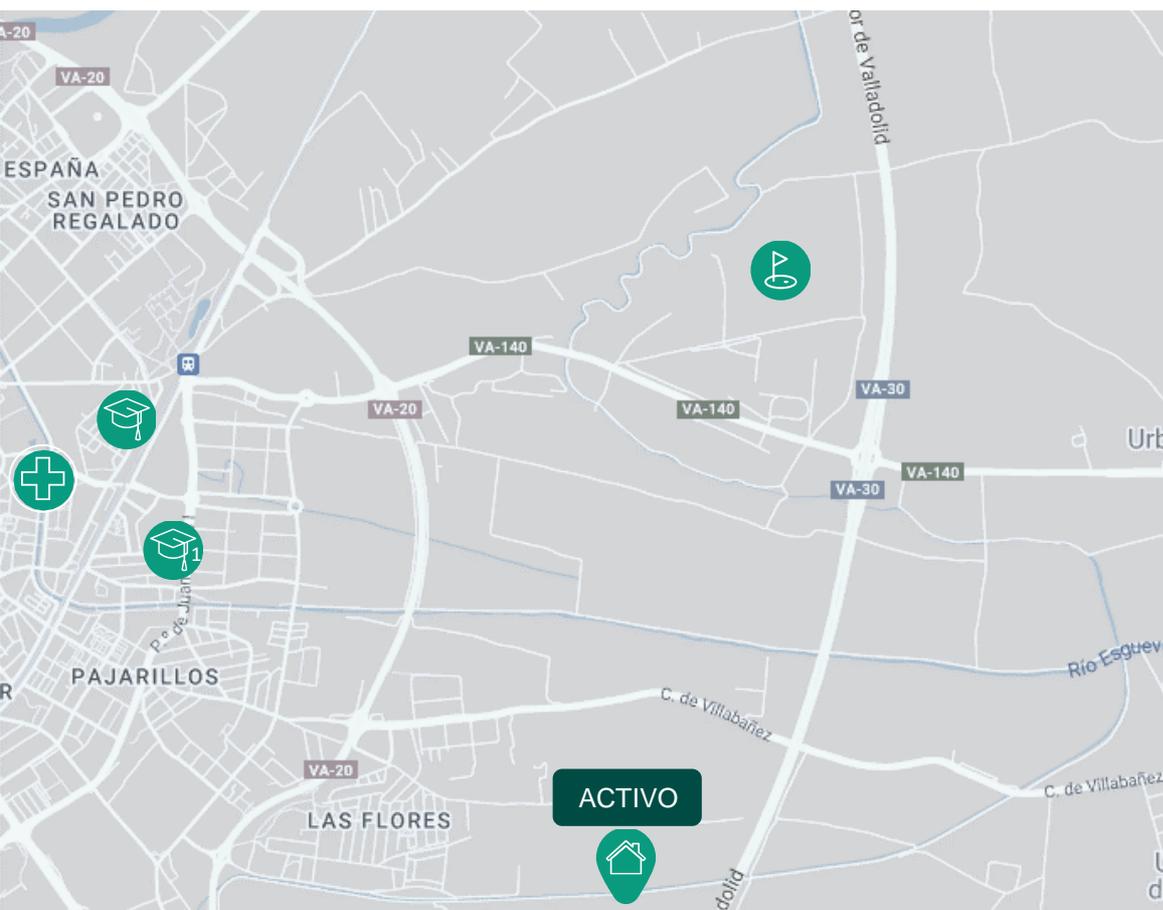
**Educativo:** Universidad de Valladolid. CEIP Antonio Machado. IES Diego de Praves.



**Comercial:** Asociación de Empresarios Polígono de San Cristóbal.



**Zonas verdes:** Vereda de los Santos. Vistas Valladolid Este.



EL ACTIVO



Hospital Clínico Valladolid



Escuela de Golf de Castilla y León



Universidad de Valladolid



CEIP Antonio Machado

ACTIVO

# Galería de imágenes



Más información:

**[inversores.servihabitat.com/es](https://inversores.servihabitat.com/es)**  
**942 049 000**

Encuentra tu delegado comercial en:

[www.servihabitat.com/es/delegados-directorio](https://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.