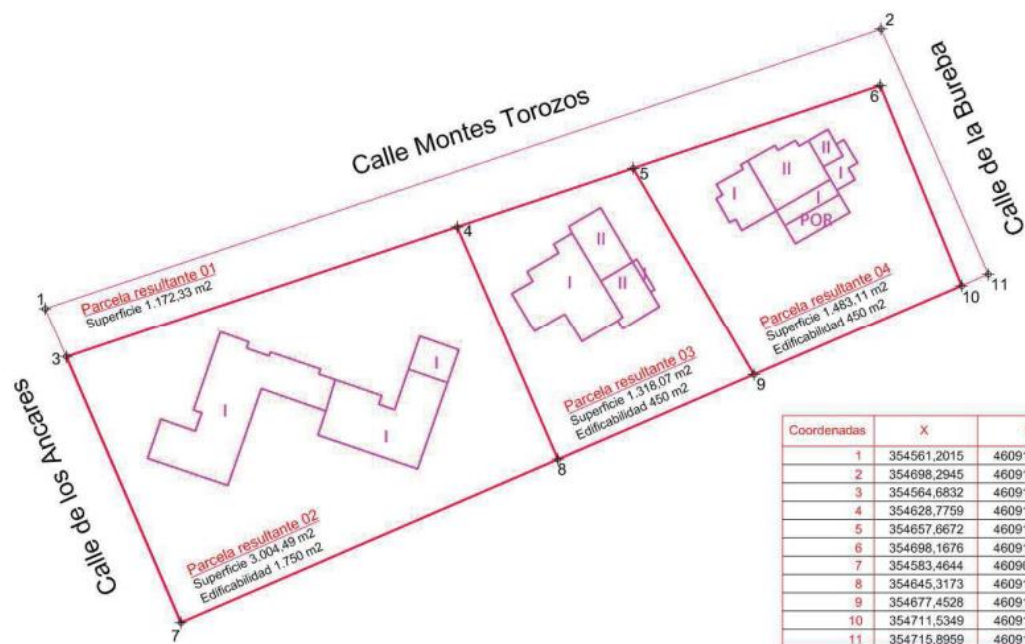


1.- Descripción de las Parcelas.

Catalogación:

- P3 Estructural en la vivienda sita en calle Montes Torozos 6 (RIM 144)
- P4 Protección ambiental en su configuración exterior en la vivienda sita en calle Montes Torozos 8 (RIM 144). Se adjunta a esta valoración la ficha del Catálogo de Arquitectura e Ingeniería (Anexo I).



2.- Valoración.

La enajenación es mediante subasta.

Edificabilidad susceptible de apropiación en cada una de las parcelas:

Parcelas de resultado	Emplazamiento	Condiciones de edificación	Uso pormenorizado	Superficie (m ²)	Edificabilidad máxima (m ²)
PR 02	Montes Torozos, 2-4	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)	3.004,49	1.750
PR 03	Montes Torozos, 6	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)	1.318,07	450
PR 04	Montes Torozos, 8	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)	1.483,11	450
Total				5.805,67	2.650

A partir de la documentación técnica de los proyectos se resumen a continuación los datos básicos:

Parcelas de resultado	Viviendas existentes	Dirección	Superficie construida aproximada (m ²)			Superficie construida catastro (m ²)			Año
			Vivienda	Aparcamiento	Total	Vivienda	Aparcamiento	Total	
PR02	Vivienda 1	Calle Montes Torozos nº 2	240,50	32,50	273	252	65	317	1962
	Vivienda 2	Calle Montes Torozos nº 4	172,50	32,50	205	202		202	1962
PR03	Vivienda 3	Calle Montes Torozos nº 6	308	62	370	350	62	412	1965
PR04	Vivienda 4	Calle Montes Torozos nº 8	313	19	332	230	19	249	1967

Las cuatro viviendas datan de 1962-1965. Los inmuebles se encuentran desocupados y presentan un significativo grado de deterioro en los revestimientos y acabados interiores, así como en el conjunto de las instalaciones que, a todos los efectos, son irrecuperables, dada su obsolescencia en relación con las normas vigentes en la actualidad y antes relacionadas.

Aparentemente la estructura está en buen estado. No se aprecian daños de importancia que afecten a forjados, pilares u otros elementos portantes. Posiblemente requeriría de

refuerzos, difícilmente evaluables en este informe, para dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de estabilidad y seguridad estructural.

A modo de resumen, estructuralmente el edificio no presenta, aparentemente, daños de importancia. Los revestimientos exteriores (tejas cerámicas) están desplazados en algunos casos, provocando con toda seguridad, problemas de humedad en el interior del edificio. Los acabados, carpinterías e instalaciones acusan el abandono que han sufrido las cuatro viviendas, siendo algunos recuperables, aunque otros son irrecuperables dada su obsolescencia normativa.

La Valoración es la siguiente:

Valor del inmueble:

Parcela	Vivienda	V _s (€)	Coste de reposición neto del inmueble C _{RN} (€)	V _s + C _{RN} (€)
PR02	Vivienda 1	757.172,50	83.419,50	893.748,91
	Vivienda 2		53.156,91	
PR03	Vivienda 3	194.701,50	115.405,57	310.107,07
PR04	Vivienda 4	194.701,50	72.502,43	267.203,93
		1.146.575,50	324.484,41	1.471.059,91

Fragmento de la ficha del Catálogo para su identificación en el PGOU:



CATÁLOGO
Firmado por: M^º ESTHER GARCÍA VALIENTIN - DNI 13057211L
Municipio: AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID - Anexo 8 del expediente nº 67/2015
El Ayuntamiento acuerda en sesión ordinaria celebrada el día 4 de febrero de 2016 la aprobación del Documento Completo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, según texto del acuerdo de aprobación del Ayuntamiento de Valladolid.
Fecha y hora: 07.02.2016 a las 10:00h en el Ayuntamiento de Valladolid, Pleno

MENTOS DEL CATÁLOGO DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA

RIM 144

DIRECCIÓN: Calle Montes Torozos nº 2

REFERENCIA CATASTRA 4792502UM5049D

NIVEL DE PROTECCIÓN
P3, P4

AFECCIONES CULTURALES

ÁMBITO CH: NO

AFECTADO POR ENTORNO BIC: NO

BIEN DE INTERÉS CULTURAL: NO

Incoado/Declarado - -

Entorno: NO

DESCRIPCIÓN

Las viviendas fueron proyectadas y construidas por José Antonio Corrales Gutiérrez en 1965 para José María Luelmo y en la actualidad son de titularidad municipal. Muestran las indagaciones espaciales, plásticas y constructivas en el uso del ladrillo cara vista para soluciones domésticas que en esos años interesaban al arquitecto madrileño. El encargo constaba de tres viviendas unifamiliares que fueron resueltas miméticamente adosadas de manera simétrica. De los tres edificios proyectados el primero que se construye es el orientado a poniente el cual, después de más de 50 años se conserva con todos los elementos originales. El situado en el centro no llegó a construirse y el tercero presenta muchas alteraciones en el proyecto.