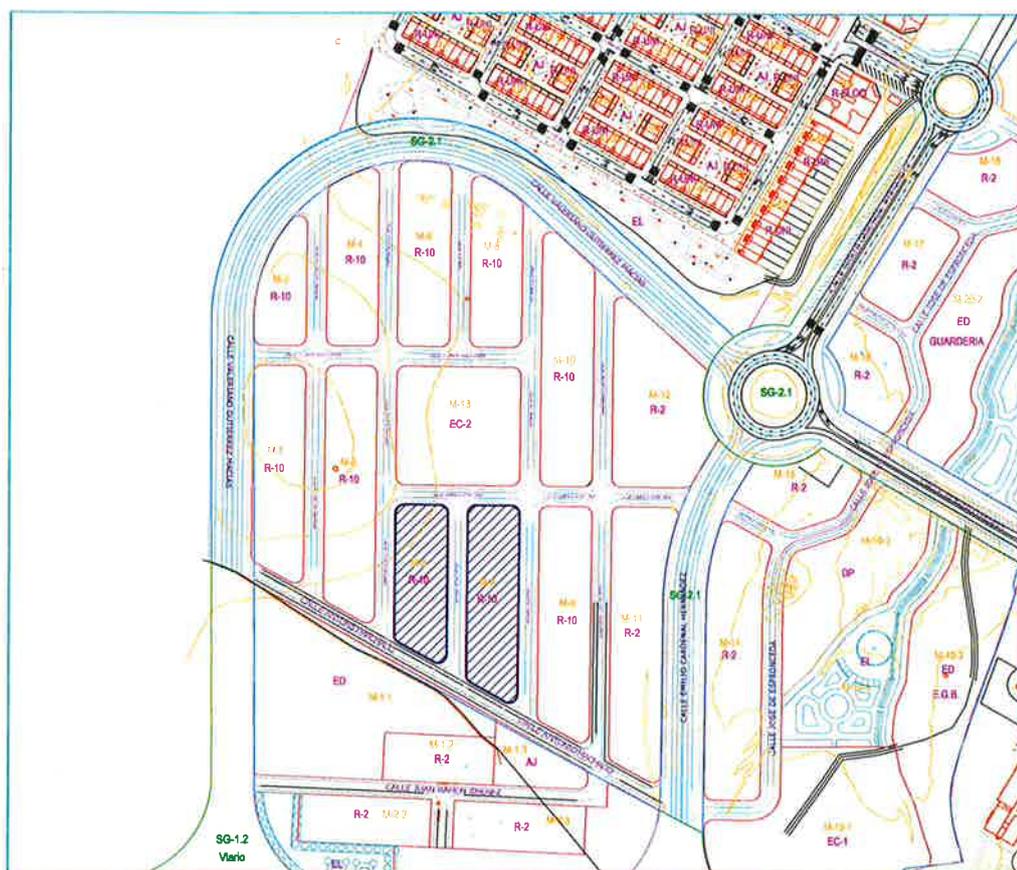




## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES



PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA ENAJENACIÓN  
DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL,  
SITOS EN "RESIDENCIAL RONDA", PARCELAS  
M-5, M-7.

ABRIL 2016



**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS, PARA EL PROCEDIMIENTO ABIERTO DE ENAJENACIÓN DE TERRENOS, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, PARCELAS M5 y M7 DEL SECTOR SUP 2-1 POLIGONO RESIDENCIAL "RESIDENCIAL RONDA" PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN REGIMEN DE VIVIENDA MEDIA.**

El Ayuntamiento de Cáceres, convoca Procedimiento ABIERTO para la enajenación de los terrenos de propiedad municipal:

SECTOR SUP 2-1 POLIGONO RESIDENCIAL "RONDA" PARCELAS M-5y M-7 para la construcción de viviendas de Protección Oficial en régimen de vivienda media.

A estos efectos se entiende que la enajenación es única por cada parcela, habiendo tantas enajenaciones con sus procedimientos de concurso, como parcelas se enajenarán.

**CLÁUSULA 1. -ANTECEDENTES:**

Los terrenos han sido objeto de ordenación EN DESARROLLO DEL P.G.M. ANTERIOR a través de Plan Parcial del sector SUP.2-1 del Polígono Residencial Ronda ,y de posterior Modificación del Plan Parcial ; sin embargo como consecuencia de la aprobación definitiva de la Revisión del PGM ahora las **parcelas se encuentran afectadas por las condiciones particulares en suelo clasificado como urbanizable incorporado: CONDICIONES PARTICULARES del API-12.01 – RESIDENCIAL RONDA** que es el planeamiento urbanístico de aplicación y que más adelante se detallan siendo de aplicación íntegramente el vigente PGM.

Por Resolución de la Ilma. Sra. Alcaldesa-Presidenta, en la ciudad de Cáceres, con fecha 26 de febrero de 2016, resuelve incoar expediente para la enajenación de las parcelas M-5 y M-7 del Sector SUP-2.1 del Polígono Residencial Ronda, mediante el procedimiento de CONCURSO, y con DESTINO a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública; y ello con arreglo a lo determinado en el 52 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, artículos 92 de Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura según la nueva redacción dada por la Ley 10/2015, de 8 de abril; debiendo ajustarse el proceso de enajenación de estas parcelas a las determinaciones que resulten de lo establecido en el apartado 1, del artículo 93, de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura según la nueva redacción dada por la Ley 10/2015, de 8 de abril, artículo 52 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y demás que resultasen de aplicación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 52 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y 92 de Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura según la nueva redacción dada por la Ley 10/2015, de 8 de abril, el **destino que ha de darse a los terrenos cuya enajenación se pretende, es la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública que corresponda; en el presente caso a viviendas de protección oficial en régimen de vivienda media.**



El proceso de enajenación de estas parcelas ha de ajustarse plenamente a lo establecido en el apartado 1, del artículo **93**, de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura según la nueva redacción dada por la Ley 10/2015, de 8 de abril, que dispone que:

1. El suelo de **uso residencial ADQUIRIDO por la Administración en virtud las CESIONES obligatorias de suelo** con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, **podrá enajenarse mediante CONCURSO**. No podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

En el pliego que haya de regir el concurso se establecerán las limitaciones, obligaciones plazos y condiciones que fueren oportunas para asegurar la promoción de las viviendas. El incumplimiento de las mismas será causa de resolución de la enajenación. La Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada cuidará de que dicha causa de resolución sea inscrita en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación del Estado...".

**Asimismo**, serán de aplicación las limitaciones establecidas en el artículo **52** del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana que establece que:

*"...Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación..."*

Con estos antecedentes, y con el fin de dar cumplimiento a la ejecución del Presupuesto de **2016** y garantizar la puesta en el mercado de suficiente suelo para la construcción de vivienda protegida en función de la demanda existente, el Ayuntamiento de Cáceres opta por la enajenación de solares destinados a vivienda protegida en diversos Sectores de la Ciudad, iniciando los tramites tendentes a la transmisión de diversas parcelas destinadas a la construcción de viviendas protegidas de diversos regímenes; habiéndose para el presente caso y en virtud de lo señalado en el artículo 93.1 de la LESOTEX Cáceres, dispuesto la enajenación de las parcelas de referencia con destino a la construcción de Viviendas de Protección Oficial en REGIMEN DE VIVIENDA MEDIA y mediante el sistema de CONCURSO.

Por último también habrá de hacerse las reservas de viviendas adaptadas que obliga el vigente Reglamento de Accesibilidad.



## **CLÁUSULA 2.- OBJETO DEL PLIEGO.-**

El presente Pliego tiene por objeto la enajenación de los terrenos de propiedad municipal, que siguiendo los criterios básicos de política de vivienda municipal, establece como medida dirigida a incrementar la oferta de Suelo a bajo costo con el fin de facilitar el acceso a viviendas acogidas al régimen de Viviendas de Protección Oficial en régimen de vivienda media. que recoge el DECRETO 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013; de manera que al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas al predicho régimen de protección público, es requisito básico la calificación de la promoción de las viviendas como de Protección Oficial para lo cual el Ayuntamiento limita el precio de salida en la transmisión onerosa de los terrenos.

Se da cumplimiento del Art.93 apartado 1) de la L.S.O.T.E.X. y se siguen las pautas que marca la precitada ley. Indicar que la totalidad de las parcelas se ha de destinar a la construcción de viviendas de protección oficial en regimen de vivienda media y usos compatibles permitidos por el planamiento.



**CLÁUSULA 3.- BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN.-**

- SECTOR SUP 2-1 POLIGONO RESIDENCIAL "RONDA"

MANZANA M-5		
USO	Residencial	
TIPOLOGIA	R-2	
SUPERFICIE	3846 m2	
FORMA	Trapezoidal, con las esquinas curvas.	
LINDEROS	NORTE	En línea curva de 4,71 m., recta de 24,66 m. y curva de 4,71 m. con calle T-2.
	SUR	En línea curva de 3,21 m., recta de 28,11 m. y curva de 6,22 m. con calle T-1.
	ESTE	En línea curva de 6,22 m., recta de 99,94 m. y curva de 4,71 m. con calle C-3.
	OESTE	En línea curva de 3,21 m., recta de 86,45 m. y curva de 4,71 m. con calle C-2.
EDIFICABILIDAD	Residencial	3846 m2
	Comercial	0
	Edif. total	3846 m2
Nº viviendas	32	

Cáceres, nº 1
Tomo <u>2356</u>
Libro <u>1301</u>
Folio <u>128</u>
Finca <u>75.223</u>
Inscrip. <u>1ª</u>
Anota. <u>7</u>

OBSERVACIONES: Finca registral nº 75.223 Tomo 2356- Libro 1.301. Folio 128  
Inscripción 1ª



MANZANA M-7		
USO	Residencial	
TIPOLOGIA	R-2	
SUPERFICIE	4862 m2	
FORMA	Trapezoidal, con las esquinas curvas.	
LINDEROS	NORTE	En línea curva de 4,71 m., recta de 24,66 m. y curva de 4,71 m. con Calle T-2.
	SUR	En línea curva de 3,21 m., recta de 28,11m. y curva de 6,22 m. con calle T-1.
	ESTE	En línea curva de 6,22 m., recta de 127,65 m. y curva de 4,71 m. con calle C-4.
	OESTE	En línea curva de 3,21 m., recta de 114,16m. y curva de 4,71 m. con calle C-3.
EDIFICABILIDAD	Residencial	4862 m2.
	Comercial	0
	Edif.. total	4862 m2.
Nº viviendas	40	

Cáceres, nº 1  
Tomo 2356  
Libro 1301  
Folio 134  
Finca 75.225  
Inscr. 1ª  
Anota. ....

OBSERVACIONES: Finca registral nº 75.225 Tomo 2356- Libro 1.301. Folio 134  
Inscripción 1ª



#### **CLÁUSULA 4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.-**

Las parcelas se encuentran afectadas por la ordenación establecida en el vigente P.G.M. en el ámbito del API 12.01.

En este tipo de áreas, urbanizadas en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.

Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, en nuestro caso la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP 2-1 con aprobación definitiva de fecha 21 de diciembre de 2006. Se acompaña en documentación gráfica el estado de ordenación detallada, donde se fijan, además, las rasantes de viario y alineaciones. Será de aplicación con carácter complementario el Plan Parcial del Sector SUP 2-1 en lo que no se oponga a la Modificación vigente y subsidiariamente el vigente P.G.M. Las referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación del Área de Planeamiento Incorporado y en la documentación adjunta:

#### **Condiciones particulares**

Las condiciones de la ordenanza RESIDENCIAL TIPO-10 Residencial unifamiliar son equiparables a las definidas para la zona 3 EDIFICACION EN VIVIENDA UNIFAMILIAR grado 8 Colonias, del PGM de Cáceres, salvo en lo especificado para la edificabilidad y la ocupación que se registrará por lo especificado en la siguiente tabla y los ED que desarrollaran las parcelas para la citada tipología.

API 12-01							
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD /		Nº VIV	Nº PLANTAS	OCUP.	
		MAXIMA	RESIDENCIAL			SR	BR
M-5	3.846	3.846	3.846	32	2	80%	100%
M-7	4.862	4.862	4.862	40	2	80%	100%

Se permiten áticos

Se permitirán áticos retranqueados de la línea de fachada siempre que no exceda del número máximo de alturas ni de la edificabilidad asignada a la parcela.



**Ático.** Es la última planta de la edificación, incluida dentro de la altura máxima permitida, cuando se cumple la condición de que la superficie ocupada es menor que la de la planta inmediatamente inferior y que la superficie no ocupada se destina a terraza que no podrá ser objeto de acristalamiento o cierre de ninguna clase.

Su altura libre salvo limitaciones superiores de la norma zonal correspondiente será de tres (3) metros como máximo y su fachada estará retranqueada del plano de las fachadas del edificio, exteriores y/o a patio, un mínimo de tres (3) metros.

En el caso de la existencia de ático, la regulación de las construcciones por encima de la altura permitida se refiere al forjado de techo del ático, que es el último del edificio, y la envolvente de planos a treinta grados (30°) o cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales será trazada por el borde de las fachadas retranqueadas, midiéndose la altura máxima de cumbrera desde la cara superior del forjado de techo del ático.

Cuando se proponga ejecutarlos en proyectos de nueva planta que afecten a manzanas o unidades completas, que garanticen la ejecución unitaria y la necesaria uniformidad tipológica. En este caso, el retranqueo que se adopte para la fachada de los áticos será libre, y el mismo para toda la actuación o por frentes completos, de manera que se eviten escalonamientos en las fachadas de los áticos

**Patios Cerrados:**

-Dimensiones. El diámetro mínimo de los patios será de H/3.

Considerando como H la altura del edificio contada desde el nivel del suelo del patio hasta su coronación. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

**Vistas rectas:**

Las vistas rectas tendrán un mínimo de 3 m.

**Patios Abiertos a fachada:**

Los patios abiertos a fachada tendrán un ancho mínimo de 1/3 de la longitud de la fachada de la edificación.

**Cuerpos salientes:**

-Superficie total de la fachada  $\leq$  1/3 superficie total de la fachada.  
-Longitud en la fachada de cada planta  $\leq$  1/3 longitud total de fachada.  
-Vuelo máximo: 5% ancho de calle o espacio libre de la manzana  $\leq$  0,80m.

-Miradores: permitidos.

-Cuerpos salientes abiertos: permitidos

**Retranqueo de la edificación:**

Se admite el retranqueo de las edificaciones con respecto a la alineación oficial de la parcela marcada en el Plano de Red viaria-Alineaciones y rasantes pero habrá de afectar a la manzana o unidades completas, que garanticen la ejecución unitaria y la necesaria uniformidad tipológica. El retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial, caso de producirse tendrá un mínimo de tres metros.



### **Cerramientos:**

Los cerramientos o vallados de las parcelas serán diáfanos o de vegetación y, como máximo, llevarán un murete de fábrica de 0,60m. De alto, pilares de 1,70 m. De alto medidos en cada punto del terreno, separados como mínimo de 2 metros y, entre estos, celosía, reja metálica o de madera, pudiendo completarse el cerramiento solamente con vegetación.

Los cerramientos divisorios de parcelas podrán ser opacos hasta una altura de 2 metros.

### **Uso característico:**

El uso característico es el residencial en su categoría 1ª de vivienda unifamiliar; en régimen de Viviendas de Protección Oficial VIVIENDA MEDIA.

### **Usos compatibles :**

> Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 4ª (*taller doméstico*), en situación 1ª (en la propia vivienda).

> Terciario, en las clases:

- Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª (*oficinas técnicas y de venta*) en categoría 3ª (*despachos profesionales domésticos*), en situación 1ª (en edificio con uso residencial, o en la propia vivienda), en cualquier planta.

**Usos prohibidos :-** Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles en el presente Pliego.

### **Condiciones de parcelación:**

-Parcela mínima: 110 m<sup>2</sup>.

-Ocupación máxima: 80 %.

-Superficie máxima edificable: asignar en Estudio de Detalle o parcelación urbanística a parcelas resultantes. Máxima conjunta de la manzana Inicial.

Será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle cuando se pretenda la redistribución de edificabilidad y/o número de viviendas entre manzanas de uso residencial respetando en todo caso los límites máximos establecidos por el PGM para este sector. En los demás supuestos, la redacción de Estudio de Detalle será optativa. (Redistribuir edificabilidad y número de viviendas tanto entre las manzanas, respetando en todo caso las determinaciones de máximos de edificabilidad y viviendas establecidas en el cuadro anterior; solo cabe la aplicación de lo anterior en el caso de adjudicatarios de más de una manzana que quisiera acogerse a esa regla).

Las parcelas objeto de enajenación están afectadas por la precitada ordenación específica y por las condiciones particulares para la edificación y uso determina el planeamiento vigente. Sin perjuicio de comprobación por cuenta del



oferente de la información urbanística que estime pertinente.

En todo caso los adjudicatarios, deberán ajustarse, en todas las construcciones que se realicen, a las condiciones de utilización y construcción establecidas en las normas urbanísticas que le sean de aplicación, así como a todas las condiciones técnicas y económicas propuestas en el procedimiento abierto de enajenación.

#### **CLÁUSULA 5.- VALORACIÓN.-**

SECTOR SUP 2-1 POLIGONO RESIDENCIAL "RONDA"
--

PARCELA M5	SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS. (694.793€)
PARCELA M7	OCHOCIENTOS SETENTAYCUATRO MIL OCHOCIENTOS UN EUROS. (874.801€)

Las señaladas valoraciones de las parcelas tienen el carácter de tipo de licitación, al que han de ajustarse las ofertas, pudiendo ser mejorado al alza por los licitadores

Así mismo el precio máximo de venta de las viviendas, plazas de garajes y trasteros no podrá superar el módulo vigente de Viviendas de Protección Oficial en régimen VIVIENDA MEDIA, para la ciudad de Cáceres en el momento de la calificación provisional. En dicho importe no está incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, que será repercutido a los adjudicatarios del Concurso de Enajenación, según el tipo que proceda legalmente.

El precio de la venta sobre las parcelas se oferta a CUERPO CIERTO, por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficie, en más o menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.

Asimismo, se hace constar que si las diferencias de superficie pudieran incidir sobre el estado de aprovechamientos, en cualquier caso no se superará la edificabilidad máxima establecida en las bases de este pliego, en lo relativo al aprovechamiento urbanístico en función de la ordenación específica del mismo.

Se hace constar que de conformidad con lo establecido en el artículo 52 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana los terrenos objeto de enajenación, no podrán ser adjudicados en las sucesivas transmisiones, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate conforme a su legislación reguladora.



## **CLÁUSULA 6.- URBANIZACIÓN.-**

Las parcelas se enajenan en concepto de urbanizadas, excluidas por tanto de gastos de urbanización general del polígono; No existen cargas registradas.

En todo caso los adjudicatarios, deberán realizar a su cargo la urbanización interior de las parcelas de forma simultánea a la ejecución de las obras de edificación; así como a realizar igualmente a su cargo, las acometidas provisionales y definitivas de las redes que afecten a las parcelas.

*Asimismo habrá de tenerse en cuenta lo señalado en el informe emitido con fecha 16 de Marzo de 2016, por el Jefe del Servicio de Infraestructura, que figura como ANEXO I, al presente pliego, y que como tal forma parte del mismo; siendo en consecuencia todas las obras que en su caso fuese necesario realizar para las acometidas de los distintos servicios de cuenta de los adjudicatarios.*

Las parcelas se enajenan en concepto de urbanizadas, excluidas por tanto de gastos de urbanización general del polígono; No existen cargas registradas.

## **CLÁUSULA 7.- CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN.-**

El adjudicatario de la parcela vendrá obligado a:

7.1 Redacción de Proyecto: el licitador deberá redactar y presentar al Ayuntamiento de Cáceres los Proyectos técnicos en el plazo de 4 meses desde la adjudicación del contrato, para que la entidad local dé su Visto Bueno.

7.2 Presentación del Proyecto al Departamento de Vivienda de la Junta de Extremadura: una vez dado el Visto Bueno por el Ayuntamiento, el adjudicatario deberá presentar los Proyectos al Departamento de Vivienda para su calificación provisional en el plazo de de 15 días hábiles.

7.3 Licencia de obras y edificación: obtenida la Calificación Provisional, el adjudicatario deberá solicitar licencia de obras en el plazo de 15 días hábiles.

7.4 Los plazos para la ejecución de las obras serán los siguientes:

- El plazo máximo para el **inicio de las obras será de CUATRO MESES (122 días)** contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia al proyecto de ejecución; o el que resulte de la oferta de los adjudicatarios y aprobada por el Ayuntamiento en los acuerdos de adjudicación.

- El plazo estimado de **duración** de las obras será de **18** meses.

- Las obras **no podrán estar suspendidas** por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución, rigen también, el resto de apartados del art. 182 de la Ley 15/2001.

## **CLÁUSULA 8.- DESTINO DE LOS TERRENOS OBJETO DE ENAJENACIÓN.-**



El destino de los terrenos objeto de enajenación es la construcción de viviendas de Protección Oficial así como el de garajes y trasteros vinculados a las mismas, habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente, o arrendamiento en su caso, sin que pueda destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso, todo ello según la legislación vigente de V.P.O. ; quedando obligado en todo caso los adjudicatarios a obtener la financiación cualificada correspondiente y a solicitar ante el organismo competente la CALIFICACION PROVISIONAL de viviendas protegidas.

En el caso de ser denegada y firme en vía administrativa la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial, quedará automáticamente resuelta la adjudicación a favor del adjudicatario de este Concurso.

Queda establecido y se reconoce a favor del Ayuntamiento de Cáceres el derecho a la resolución de pleno derecho de la venta del suelo, en cualquiera de los casos expresamente previstos con tal efecto en el presente Pliego, ante el incumplimiento o inobservancia del adjudicatario o de quien de éste trajera causa.

## **CLÁUSULA 9.- PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.-**

El plazo para la presentación de proposiciones será de **TREINTA Y CINCO DÍAS NATURALES**.

## **CLÁUSULA 10 - CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES; DOCUMENTACIÓN TÉCNICO -URBANÍSTICA A PRESENTAR.-**

En el **SOBRE B**, relativo a "Documentación relativa a los criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor"; se incluirán de conformidad con lo señalado en el apartado B) de la cláusula 15 del Pliego de cláusulas administrativas particulares, los siguientes **DOCUMENTOS**; los cuales en el supuesto de que una misma persona física o jurídica pretendiese licitar por más de una parcela, habrán de presentarse en **PLICAS** totalmente inepedientes.

### **Oferta y Documentación Técnico Urbanística.**

*Toda la documentación GRAFICA y escrita se presentara en formato DIN A3 a una cara con un máximo de 10 hojas. Se encuadernará en dos cuadernillos, uno incluirá los puntos 1, 2, 3, 4 (memoria descriptiva y de calidades, estudio bioclimático y Programa*



de la Promoción y Estudio de Viabilidad) en 5 hojas como máximo y otro con LOS PLANOS MINIMOS QUE SE DESCRIBEN en el apartado numero5 y en 5 hojas como máximo

Toda la documentación se presentará también en soporte informático CD—ROM (formato Excel para Cálculos económicos o Cuadros de superficies y formato DXF o DWG compatible como mínimo con Autocad 2000 para planos ó superior).

Se presentará una documentación con el siguiente contenido

#### DATOS DE LA PARTIDA.-

##### Datos Generales:

- Situación.
- Emplazamiento.
- Superficie del solar. Análisis de alineaciones y rasantes.
- Contenido General del Proyecto.
- N° de viviendas, Plazas de Garaje, Locales comerciales, oficinas etc., en régimen de coexistencia de usos si lo permitiera la normativa urbanística.

##### Desglose de las características funcionales por usos:

- \* De las viviendas (viviendas 3 dormitorios; 2 dormitorios etc...)
- \* De los locales comerciales (locales, superficie etc...)
- \* De cualquier otro uso (de los garajes, trasteros, instalaciones etc.)

#### PROGRAMA A DESARROLLAR:

- Distribución de las viviendas por tipos, cuadro de superficies útiles y construidas.
- Distribución del resto de usos por tipos, cuadro de superficies útiles y construidas.
- Coeficiente de reparto, superficie construida/útil por cada uso específico.
- Justificación pormenorizada del cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos y ordenanzas de aplicación.
- Justificación a nivel de diseño del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en los aspectos esenciales a nivel de Diseño.
- \* Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en la Comunidad Autónoma.
- \* Cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.
- Memoria Técnica y de calidades constructivas, con reflejo de las soluciones adoptadas

1. MEMORIA DESCRIPTIVA de las obras justificativas de las soluciones adoptadas y exposición de los aspectos fundamentales de las mismas

2. MEMORIA DE CALIDADES con definición de la clase y calidad de los materiales, elementos constructivos, acabados e instalaciones, de forma que queden perfectamente identificados. La relación incluida en la memoria de calidades será la que sirva para la redacción del Proyecto de ejecución objeto de calificación



provisional, no admitiéndose modificación alguna salvo caso de fuerza mayor estimada por el Ayuntamiento de Cáceres, y en dicho caso, la modificación que podrá admitirse lo será de un elemento por otro de idénticas características, técnicas y económicas.

3. ESTUDIO BIOCLIMATICO, que habrá de resumir el conjunto de las soluciones definidas para el comportamiento bioclimático y energético de la edificación.

4. Programa de la Promoción y Estudio de Viabilidad.

Consistente en una breve memoria que habrá de contemplar los aspectos más significativos del desarrollo de la promoción, tales como:

4.1.1. Motivación en su conjunto de la oferta presentada y razones por las que a juicio del licitador, su oferta debería ser considerada.

4.1.2. Criterios seguidos para estimar las partidas de gastos, así como el calendario previsto de ingresos. En este caso, el valor estimado del suelo hará referencia exclusivamente al precio fijado como tipo de licitación

4.1.3. Programa de viviendas, en el que de forma resumida, se reflejen los siguientes datos.

≥ Número de viviendas, plazas de garaje y trasteros con indicación, para cada tipo de su superficie útil y construida a efectos de calificación.

> Superficie construida y útil, sobre y bajo rasante, referida a los distintos elementos de la promoción, viviendas, plazas de garaje, trasteros, elementos comunes, otros usos, etc., con estimación del coste unitario de ejecución, excluido el coste de repercusión de suelo.

≥ Si se previese la urbanización interior de la parcela deberá indicarse la superficie urbanizada y el coste unitario previsto.

≥ Si se proyectasen locales comerciales u otras edificaciones no sujetas al régimen de precios máximos de venta, deberán indicarse igualmente los datos de superficies (útiles y construidas) y precios unitarios de venta y coste, excluido el coste de repercusión de suelo.

4.1.4. Balance tanto económico, de ingresos y gastos, como financiero, de cobros y pagos de las promociones a desarrollar, con detalle de los conceptos o partidas que lo integran, **excluido en todo caso el valor de repercusión de suelo; es decir el precio de la oferta económica del licitador nunca puede aparecer en el estudio económico y sin embargo se valorará el resto de los parámetros intervinientes, tales como costes de**



**ejecución adecuados, beneficio industrial ponderado, gastos financieros asumibles**  
**...etc..**

5. PLANOS:

- Solar con alineaciones y rasante (E 1/500).
- Planta Sótano: Usos y Superficies (1/200 o 1/100).
- Planta Baja: Usos y Superficies (1/200 o 1/100).
- Planta TIPO: Usos y Superficies (1/200 o 1/100).
- Planta cubierta: Usos y Superficies (1/200 o 1/100).
- Conjunto de alzados (1/200 o 1/100).
- Secciones longitudinales y transversales (1/200 o 1/100).
- Otros documentos que se estimen convenientes aportar.

La documentación gráfica DIN A3 contendrá:  
Los planos de plantas, secciones y alzados, acotados y a escala. Cada planta incluirá la superficie total útil y construida. En las plantas sótano y baja, se indicará además de la superficie total útil y construida, la útil y construida que corresponde a los distintos usos (garajes, trasteros, locales, cuartos de instalaciones etc.). Desarrollo de las tipologías de las viviendas. Cuadro de superficies útiles y construidas de cada una de las plantas del Edificio.

**CLÁUSULA 11.- LAS OFERTAS SE REALIZARÁN CON LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES.-**

La proposición de los licitadores, se conformará:

- a) Por el precio fijado a los terrenos urbanizados, teniendo en cuenta el tipo de licitación y de las condiciones de la cláusula 5 del pliego.
- b) Con el compromiso de las condiciones particulares del Cláusula 7 del Pliego.
- c) Con el compromiso de ejecución de las edificaciones con arreglo a los estudios memoria y planos incluidos en las proposiciones presentadas en el Concurso de Enajenación y desarrollados en los proyectos definitivos a presentar por los adjudicatarios, así como las actuaciones residenciales que se proyecten.
- d) A destinar las edificaciones conforme a las condiciones de la Cláusula 8. del Pliego.
- e) Con el compromiso de inicio de las obras en el plazo de CUATRO meses (122 días) desde la notificación de la concesión de la licencia de obras al proyecto de ejecución.

Siendo la mejora del plazo de inicio de las obras uno de los criterios de adjudicación del concurso, y teniendo en cuenta que el plazo máximo para iniciar las obras es de 4 meses (122 días) desde la obtención de la licencia al proyecto de ejecución, la mejora en el plazo se referirá al momento temporal de inicio al que se compromete el licitador. En consecuencia el plazo de inicio de las obras final será el que se apruebe en el



acuerdo de adjudicación conforme a la oferta del adjudicatario.

**Cáceres, 31 DE MARZO de 2016.  
EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO**



**Fdo. Javier Ruiz García**

ANEXO:



Excmo. Ayuntamiento de Cáceres

Área de Innovación, Fomento, Desarrollo  
Tecnológico y Medio Ambiente.  
Servicio de Infraestructuras

## INFORME TÉCNICO

REG/SALIDA: 253/18i

ASUNTO: SERVICIOS EXISTENTES EN MANZANA

Destinatario/a:

M-5 Y M-7 SUP S.1 RESIDENCIAL RONDA

SECCION DE PATRIMONIO

Nº/EXPTE: PAT-ENA-0004-2016

P/REF: 333 / 2016

FECHA: 16 / 03 /2016

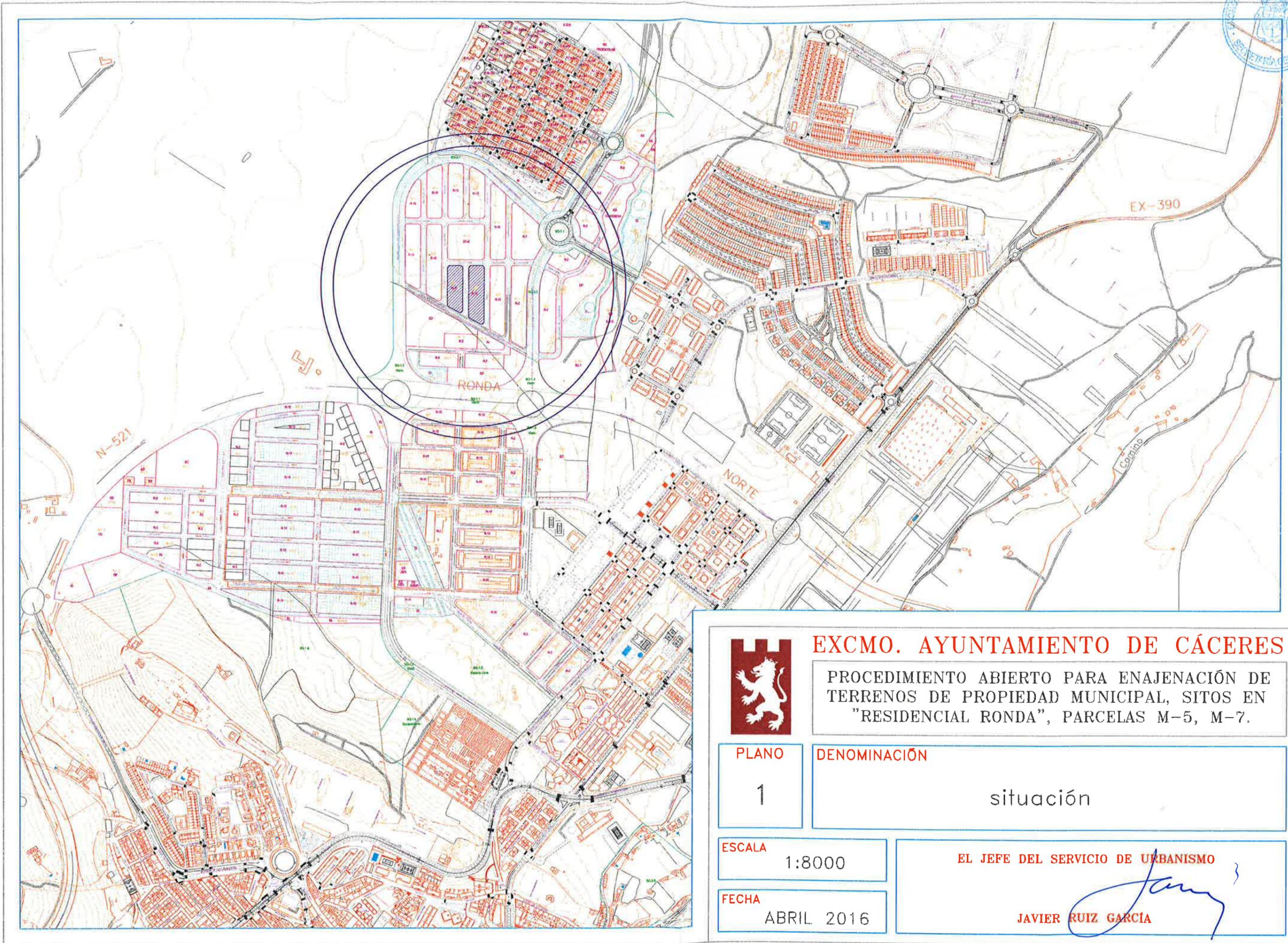
Vista la petición de informe en relación con la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas M-5 y M-7 del SUP 2.1 Residencial Ronda, el que suscribe informa, en materia de su competencia, lo siguiente:

- Ambos solares cuentan con acceso por vía pavimentada, acceso peatonal, encintado de aceras y dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. Además, cuentan con red de gas canalizado así como red de telecomunicaciones a pie de parcela.
- Es de señalar que la parcelación final puede no coincidir con la previsión realizada para la ejecución de las obras de urbanización, por lo que las acometidas de los distintos servicios pueden no coincidir exactamente con las necesidades de las parcelas actuales y pueden precisar obras de ajuste en cada subparcela resultante.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de Infraestructuras

Fdo : Francisco Plaza Salazar



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITOS EN "RESIDENCIAL RONDA", PARCELAS M-5, M-7.

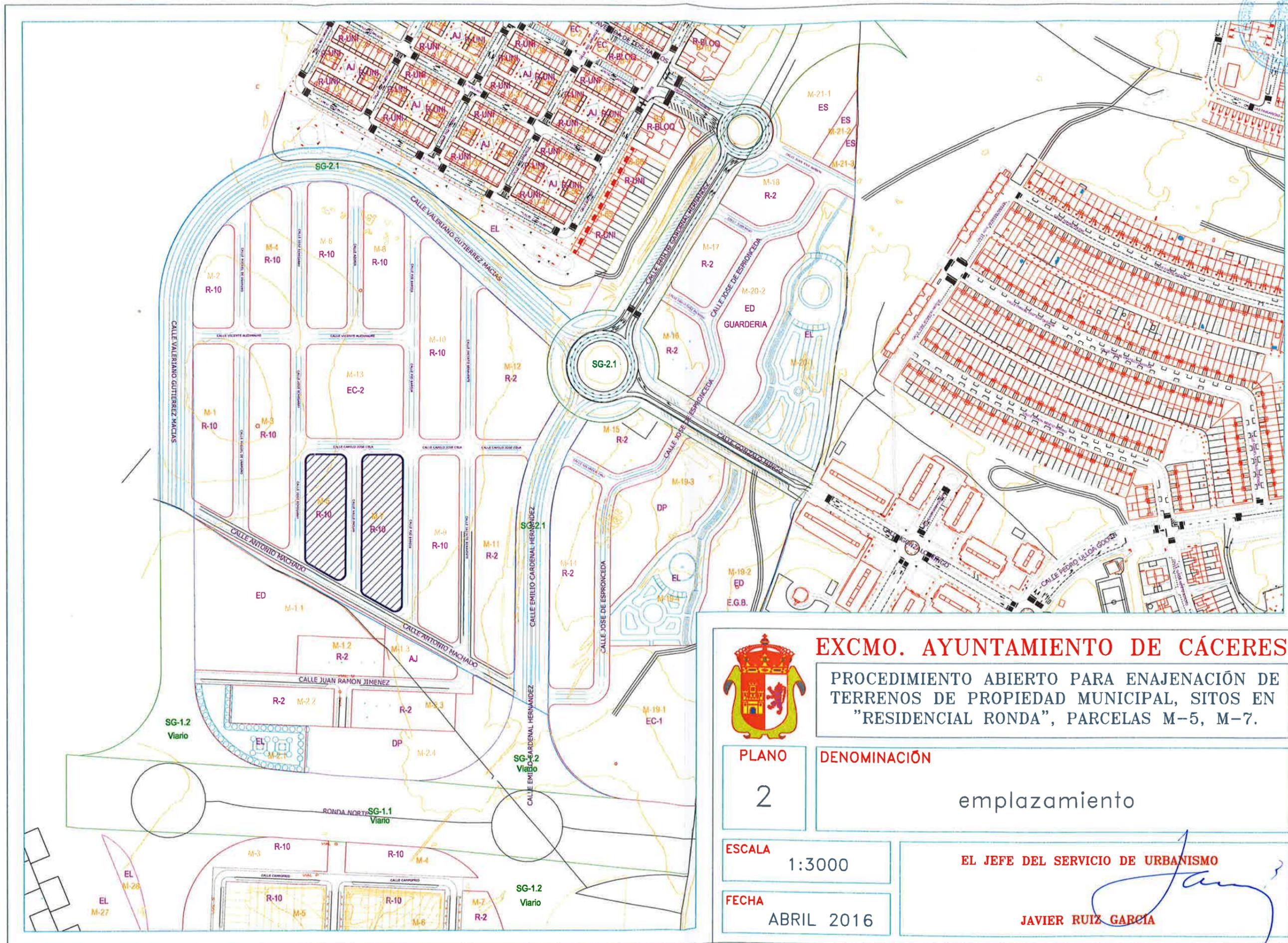
**PLANO**  
1

**DENOMINACIÓN**  
situación

**ESCALA**  
1:8000

**FECHA**  
ABRIL 2016

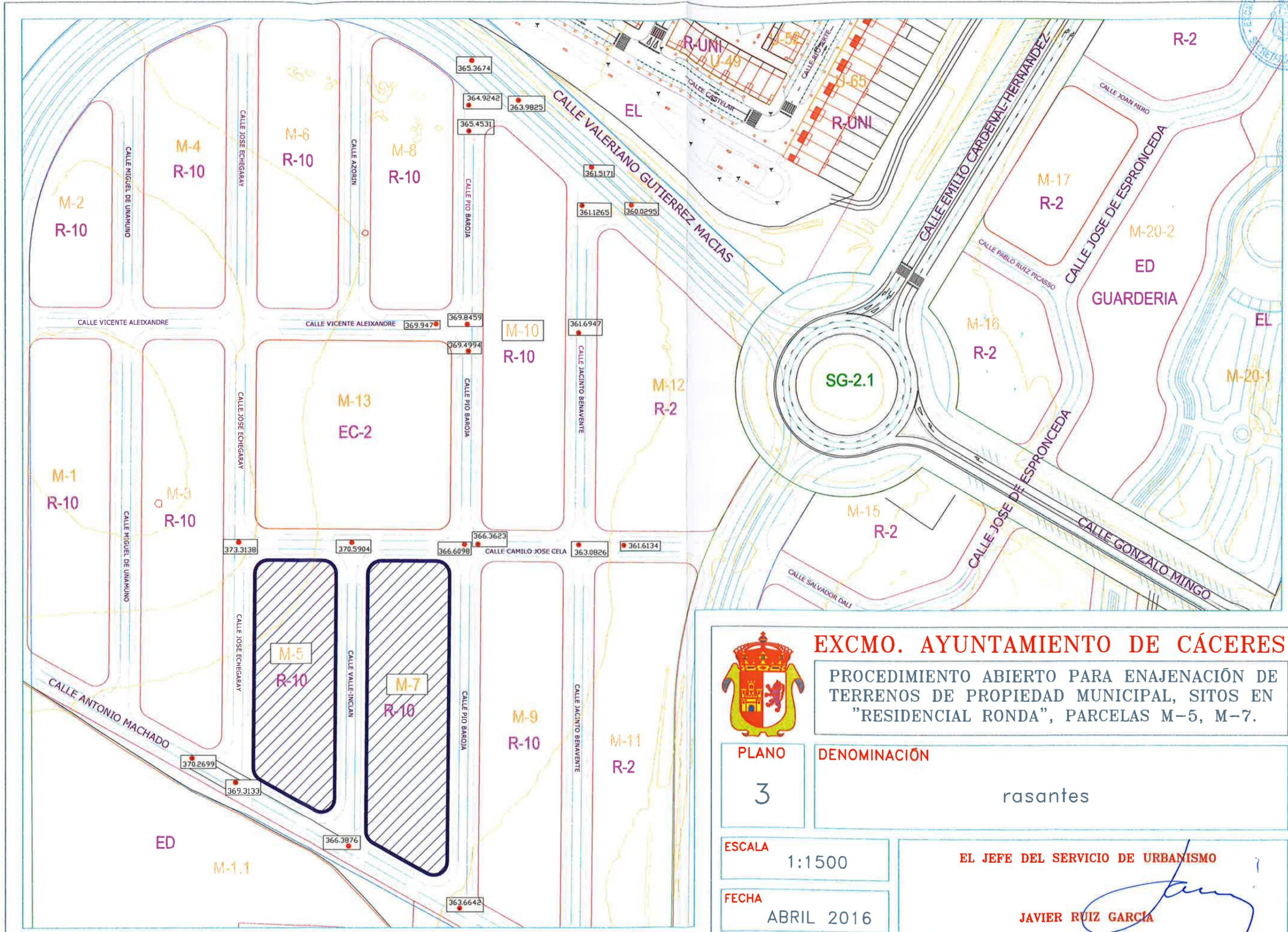
**EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO**  
  
**JAVIER RUIZ GARCÍA**



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITOS EN "RESIDENCIAL RONDA", PARCELAS M-5, M-7.

<b>PLANO</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>
2	emplazamiento
<b>ESCALA</b>	<b>EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO</b>
1:3000	<i>Javier Ruiz García</i>
<b>FECHA</b>	<b>JAVIER RUIZ GARCÍA</b>
ABRIL 2016	



### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITOS EN "RESIDENCIAL RONDA", PARCELAS M-5, M-7.

PLANO	DENOMINACIÓN
3	rasantes

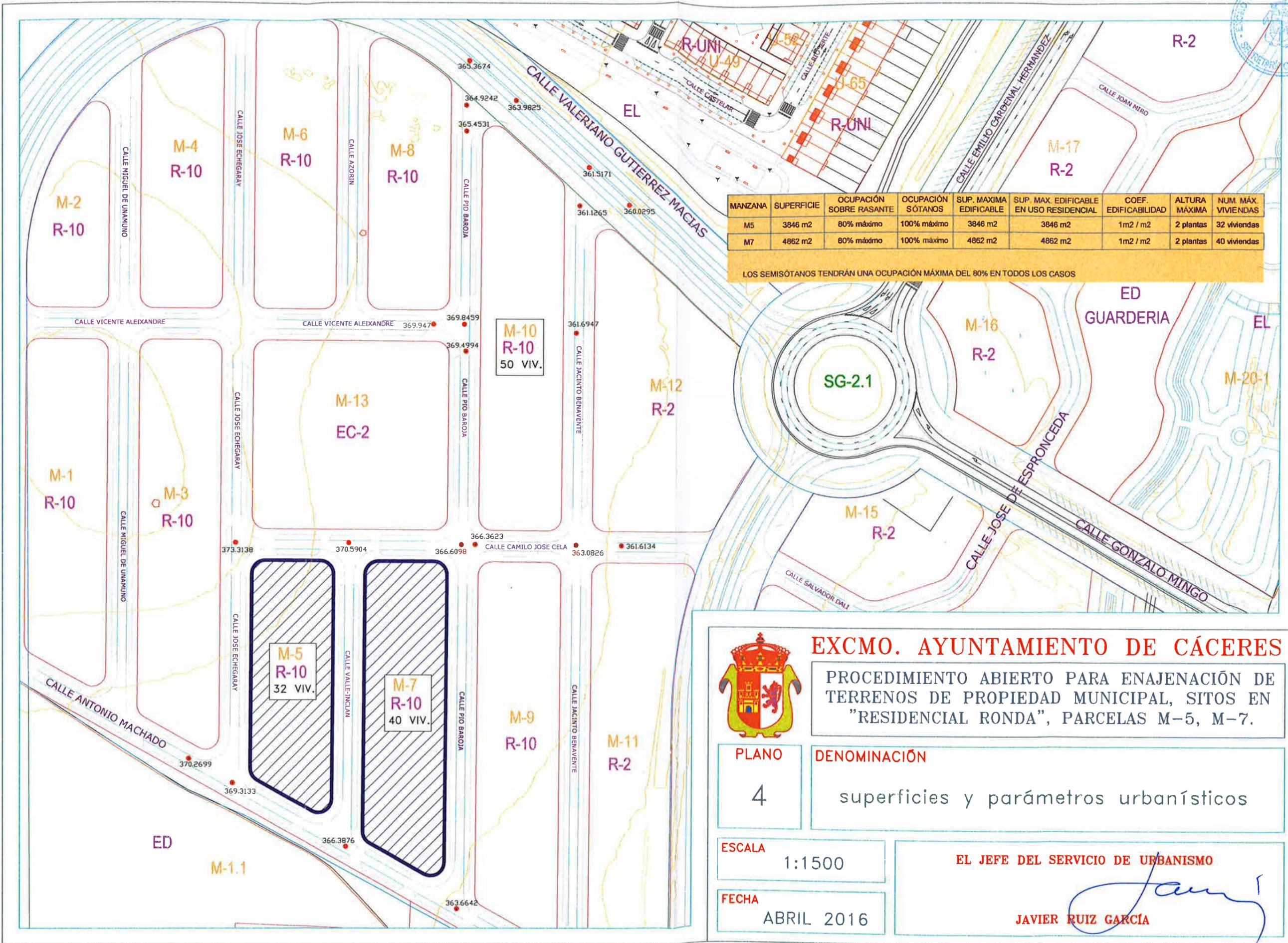
ESCALA 1:1500

FECHA ABRIL 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

*Javier Ruiz García*

JAVIER RUIZ GARCÍA



MANZANA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	OCUPACIÓN SÓTANOS	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	SUP. MÁX. EDIFICABLE EN USO RESIDENCIAL	COEF. EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA	NUM. MÁX. VIVIENDAS
M5	3846 m2	80% máximo	100% máximo	3846 m2	3846 m2	1m2 / m2	2 plantas	32 viviendas
M7	4862 m2	80% máximo	100% máximo	4862 m2	4862 m2	1m2 / m2	2 plantas	40 viviendas

LOS SEMISÓTANOS TENDRÁN UNA OCUPACIÓN MÁXIMA DEL 80% EN TODOS LOS CASOS



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITOS EN "RESIDENCIAL RONDA", PARCELAS M-5, M-7.

PLANO  
4

DENOMINACIÓN  
superficies y parámetros urbanísticos

ESCALA  
1:1500

FECHA  
ABRIL 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO  
*Javier Ruiz García*  
JAVIER RUIZ GARCÍA



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Pliego de Condiciones Técnicas que ha de regir la enajenación de las **PARCELAS M-5 y M-7 del SUP 2-1 (API-12.01), RESIDENCIAL “RONDA”** de la Ciudad de CÁCERES, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN DE **VIVIENDA MEDIA**, ha sido aprobado por Resolución de la Alcaldía de fecha 19 de mayo de 2016.

Cáceres, a 20 de mayo de 2016,  
EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo. Juan Miguel González Palacios