



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES



**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL  
PROCEDIMIENTO ABIERTO DE ENAJENACIÓN DE  
TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL; EN SUELO  
URBANO, POLÍG. "MEJOSTILLA INDUSTRIAL"; ÁREA  
DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-05-01  
PARCELA C-5B-1 PARA USO INDUSTRIAL-COMERCIAL**

JULIO 2013



## MEMORIA



**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS, PARA EL PROCEDIMIENTO ABIERTO DE ENAJENACIÓN DE TERRENOS, DE PROPIEDAD MUNICIPAL: PARCELA C-5B-1 EN SUELO URBANO POLÍGONO MEJOSTILLA INDUSTRIAL; ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API -05-01 PARA USO INDUSTRIAL COMERCIAL**

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

PARCELA EN SUELO URBANO POLÍGONO MEJOSTILLA INDUSTRIAL; ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API -05-01 PARA USO INDUSTRIAL COMERCIAL y de los usos compatibles previstos en Planeamiento, según se especifica en la cláusula 4 del presente pliego.

**CLÁUSULA 1.- ANTECEDENTES:**

Los terrenos han sido objeto de ordenación EN DESARROLLO DEL PGM ANTERIOR a través de Plan Parcial del sector Mejostilla y de posterior ORDENACIÓN por el vigente Plan General Municipal que es el planeamiento urbanístico de aplicación, y en virtud del Art. 89 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), pertenecen al PATRIMONIO PÚBLICO MUNICIPAL DE SUELO.

Por requerimiento de la Alcaldía se ha dispuesto la enajenación de los terrenos de propiedad municipal que figuran en el encabezamiento.

**CLÁUSULA 2.- OBJETO DEL PLIEGO.-**

El presente Pliego tiene por objeto la enajenación de los terrenos de propiedad municipal, parcela C-5B-1 del polígono Mejostilla Industrial de uso Industrial comercial.

Se da cumplimiento del Art.93 apartado a) de la LSOTEX y se siguen las pautas que marca la precitada ley por lo que se ha dispuesto la enajenación de la parcela de referencia mediante el sistema de PROCEDIMIENTO ABIERTO.

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

**1) DESCRIPCIÓN:**

Parcela de titularidad municipal, norma zonal 7.3 según el vigente PGM.

**2) DESCRIPCIÓN:**

**PARCELA RESULTANTE: C-5B-1**

**USOS: Industrial comercial**

**ADJUDICATARIO: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**



### DESCRIPCIÓN

Superficie: 2.643,76 m<sup>2</sup>

#### Linderos:

Noroeste: en línea de 33,32 m. con resto de finca matriz parcela C-5B-2.

Sureste: en línea de 29,95 m. con parcela I-1-a

Noreste: en línea de 81,94 m. con límites del polígono

Suroeste: en línea de 84,98 m. con c/ Leonardo da Vinci

Edificabilidad: 1208 m<sup>2</sup>, 2 plantas de altura. Sobre la misma se ha de dejar una porción de retranqueo de 16,76 m. con parcela I-1-a, según determinaciones del planeamiento

Ver documentación gráfica anexa.

OBSERVACIONES: Pte Inscripción registral

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

La parcela objeto de enajenación está afectada por: MODIFICACIÓN PGM nº 9:

**MODIFICACIÓN DETALLADA DEL PGM POR CAMBIO DEL USO DE LAS PARCELAS I-1-A, I-1-BY I-1-C DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL AL USO INDUSTRIAL COMERCIAL EN EL AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-05-01 MEJOSTILLA INDUSTRIAL.**

El objeto de la modificación es pasar dichas parcelas al uso INDUSTRIAL/COMERCIAL adquiriendo de esta forma las condiciones particulares del API 05-01 del PGM para dicho uso (industrial-comercial), asumiendo de igual forma las condiciones de altura (dos plantas) ya establecidas para este nuevo uso.

Los parámetros urbanísticos de aplicación se conforman en virtud del precitado documento de Modificación de Plan General Municipal, según documentación anexa:

DENOMINACIÓN	SUP.parcela MÍNIMA	SUP.edificable MÁXIMA	ALTURAS
Parcela C-5B-1	Existente ( 2.643,76 m <sup>2</sup> )	: 1208 m <sup>2</sup>	2 PLANTAS

#### Ámbito y características

Pertencen a este uso las áreas graficadas en el plano de ordenación adjunto con el código C.

#### Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en



función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es el industrial en clase a) en las categorías 2ª y 3ª y terciario comercial en todas sus categorías.

### **Obras admisibles**

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22. del Título I de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres

### **Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas**

1. El espacio libre de edificación en cada parcela dispondrá de tratamiento de pavimentaciones rígidas y jardinería, con presencia de especies arbustivas, en al menos un 30% de la superficie total. Dicha previsión será específicamente contemplada en los proyectos de edificación.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectará como máximo un metro y medio (1,5).
3. Los árboles de gran porte de las parcelas C-1, C-2, y C-3 deberán ser protegidos y conservados por los propietarios de la finca concreta donde se ubiquen. Si por cualquier imponderable se produjera la eliminación de algún ejemplar, deberá reponerse por otro de igual especie y tamaño. Queda prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cables, anuncios o reclamos publicitarios en ellos.

### **Parcela mínima**

Cada parcela indicada en el presente API se podrá subdividir en subparcelas con las siguientes condiciones:

- a) superficie superior a mil (1000) metros cuadrados
- b) diámetro de la circunferencia inscribible diez (10) metros
- c) longitud de frente de parcela superior a diez (10) metros

### **Condiciones de parcelación**

La edificación se dispondrá dentro de la alineación marcada en plano de Alineaciones admitiéndose libremente retranqueos.

### **Edificabilidad**

La superficie máxima edificable es la señalada, para cada una de las parcelas, en el cuadro adjunto:

### **Ocupación**

1. la ocupación sobre rasante será la resultante de la aplicación del



- régimen de alineaciones y retranqueos determinados por la ordenación.
2. Bajo rasante podrán construirse hasta dos (2) plantas sótano.

### Altura de la edificación

Se permiten dos plantas con carácter general.

### Usos compatibles

Los usos compatibles del USO INDUSTRIAL COMERCIAL son equiparables a los definidos para la Zona 7 ACTIVIDADES ECONÓMICAS, en los siguientes grados:

- 7.2, Industria pequeña y mediana, (en este caso el uso característico se entenderá sólo como industrial clase a), categorías 2ª y 3ª, siendo aplicables el resto de usos compatibles);
- 7.3, Pequeño y medio comercio;
- 7.4, Grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones
- En la parcela C4 será de aplicación además la Norma Zonal 7 grado 5, terciario hotelero, con la compatibilidad específica de la clase dotacional e) Infraestructuras, en su tipo Estación de Servicio.

### Usos prohibidos

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

La parcela objeto de enajenación está afectada por la precitada ordenación específica y por las condiciones particulares para la edificación y uso contenida en el PGM vigente. Sin perjuicio de comprobación por cuenta del oferente de la información urbanística que estime pertinente.

En todo caso el adjudicatario, deberá 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.-

ENAJENACIÓN POLIGONO MEJOSTILLA INDUSTRIAL

Parcela C-5B-1	247.019 € (doscientos cuarenta y siete mil diecinueve euros)
----------------	--------------------------------------------------------------

La señalada valoración de la parcela tiene el carácter de tipo de licitación, al que han de ajustarse las ofertas, pudiendo ser mejorado al alza por los licitadores, CON UN MÁXIMO DEL 10% Y A LA BAJA CON UN MÁXIMO DEL 10% de la antedicha valoración, en concordancia con el Art 93.2 de la LESOTEX.



El precio de la venta sobre la parcela 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.

#### **CLÁUSULA 6.- URBANIZACIÓN.-**

La parcela se enajena en concepto de urbanizada, excluida por tanto de gastos de urbanización general del polígono, respondiendo este Excmo. Ayuntamiento de cuantos gastos ordinarios demande la urbanización de la parcela hasta el momento de la recepción definitiva de la totalidad de las obras según lo especificado en el proyecto de Urbanización y Modificados, si los hubiere, que cuenten con autorización municipal. En otras situaciones o circunstancias, los terrenos se adquieren a cuerpo cierto y corresponderá al adjudicatario su abono.

En todo caso el adjudicatario, deberá realizar a su cargo la urbanización interior de la parcela 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 la parcela.

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

Se establece la condición de que la edificación no se iniciará hasta tanto no esté concluida la urbanización, no obstante, podrá optarse por la edificación y urbanización simultánea, siempre que se establezcan las garantías del punto 2 del Art. 157 de la Ley 15/2001 de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Los plazos para la ejecución de las obras, en aplicación del punto 2 del Art. 182 de la precitada Ley serán los siguientes:

- El plazo 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 del adjudicatario y aprobada por el Ayuntamiento en el acuerdo 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.- PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.-**

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



## CLÁUSULA 9.- 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:

### Oferta y Documentación Técnico Urbanística.

Toda la documentación GRÁFICA y ESCRITA se presentará 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 bioclimática 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

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

- Desglose de las características funcionales
- Cuadro de superficies útiles y constructivas
- Justificación pormenorizada del cumplimiento de todos los parámetro urbanísticos y ordenanzas de aplicación
- Justificación a nivel de diseño, de proyecto básico, del Código Técnico de la Edificación:

\* Normas técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad Autónoma.

**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 bioclimática y energético de la edificación.





#### 4. PROGRAMA DE LA PROMOCION 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. 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.).

#### **CLÁUSULA 10.- 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 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 Procedimiento Abierto de Enajenación y desarrollados en los proyectos



definitivos a presentar por el adjudicatario.

d) Con el compromiso de solicitar la licencia de obras al Proyecto Básico en un plazo de tres meses desde la formalización de la escritura de compraventa; de tres meses para la presentación del Proyecto de Ejecución desde la notificación de la Licencia de Obras.

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.

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Fdo. Javier Ruiz García



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Pliego de Condiciones Técnicas y sus anexos, para tomar parte en el procedimiento abierto convocado para la enajenación de terrenos de propiedad municipal: Parcela C-5B-1 en Área de Suelo Urbano Polígono Mejostilla Industrial; Área de Planeamiento Incorporado API-105-01, para USO INDUSTRIAL COMERCIAL, ha sido aprobado por Resolución de la Alcaldía de fecha 18 de septiembre de 2013.

Cáceres a 19 de septiembre de 2013  
EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo.: Manuel Aunión Segador



# PLANOS