



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES



PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA ENAJENACIÓN  
DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL,  
SITOS EN "RESIDENCIAL RONDA", PARCELAS  
M-5, M-7, M-10.

NOVIEMBRE 2010

## MEMORIA

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS, PARA EL PROCEDIMIENTO ABIERTO DE ENAJENACIÓN DE TERRENOS, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, PARCELAS M 5, M7 Y M10 DEL AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API 12-01 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:

AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API 12-01  
POLIGONO RESIDENCIAL "RONDA" PARCELAS M-5,M-7 Y M-10 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 2-1y de posterior Modificación del Plan Parcial del sector 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 (L.S.O.T.E.X), y pertenecen al PATRIMONIO PÚBLICO MUNICIPAL DE SUELO.

Con estos antecedentes, y con el fin de dar cumplimiento a la ejecución del Presupuesto de 2010 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 regimenes; habiéndose para el presente caso y en virtud de lo señalado en el artículo 93.a) de la LESOTEX Cáceres, dispuesto la enajenación de la parcela de referencia con destino a la construcción de Viviendas de Protección Oficial y mediante el sistema de PROCEDIMIENTO ABIERTO, en el que se establecen como criterios de valoración de las ofertas que han de servir de base para la adjudicación del contrato de enajenación, los señalados en la cláusula 14 del presente Pliego de Condiciones Técnicas.

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 VIVIENDA MEDIA que recoge el Decreto 14/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009/2012; 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 a) 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 han de destinar a la construcción de viviendas de protección oficial y usos solo derivados del programa de vivienda; excluido el terciario.

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

- SECTOR SUP 2-1 POLIGONO RESIDENCIAL "RONDA"

MANZANA M-5		
USO	Residencial	
TIPOLOGÍA	R-2	
SUPERFICIE	3848 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 98,94 m. y curva de 4,71 m. con calle C-3.
	OESTE	En línea curva de 3,21 m., recta de 88,45 m. y curva de 4,71 m. con calle C-2.
EDIFICABILIDAD	Residencial	3848 m2
	Comercial	0
	Edif. total	3848 m2
Nº viviendas	32	

Cáceres, nº 1  
 Tomo 2356  
 Libro 1301  
 Folio 128  
 Finca 75.223  
 Área 15  
 Anota. 2

**USOS: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RES 10**

**ADJUDICATARIO: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

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

MANZANA M-7		
USO	Residencial	
TOPOLOGIA	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 1.301  
Folio 134  
Finca 75.225  
Inscr. 1ª  
Año: .....

**USOS: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RES 10**

**ADJUDICATARIO: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

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

MANZANA M-10		Cáceres, nº 1
USO	Residencial	Tomo 2356
TIPOLOGIA	R-2	Libro 1301
SUPERFICIE	6219 m2	Folio 143
FORMA	Trapezoidal, con las esquinas curvas.	
LINDEROS	NORTE	En línea curva de 6,91 m. recta de 33,17 m. y curva de 2,52 m. con vial de Sistema general 2-1 zona A.
	SUR	En línea curva de 4,71 m. recta de 24,66 m. y curva de 4,71 m. con Calle T-2
	ESTE	En línea curva de 4,71 m. recta de 145,98 m. y curva de 2,52 m. con Calle C-5.
	OESTE	En línea curva de 4,71 m. recta de 188,17 m. y curva de 6,91 m. con Calle C-4.
EDIFICABILIDAD	Residencial	6219 m2.
	Comercial	0
	Edif. total	6219 m2
Nº viviendas	50	

**USOS: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RES 10**

**ADJUDICATARIO: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

**OBSERVACIONES: Finca registral nº 75.228 Tomo 2356- Libro 1.301. Folio 143 Inscripción 1ª**

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

Las parcelas objeto de enajenación están afectadas por la Normativa Urbanística de aplicación contenida en el P.G.M. vigente, por lo que determina el artº 3.2.7. y 3.2.8. , por la ordenación específica y por las condiciones particulares para la edificación y uso de la ficha del API 12-01 Y DE LA DOCUMENTACION URBANISTICA DE ESTE DOCUMENTO.

Las parcelas se encuentran afectadas por la ordenación establecida en la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP 2-1 con aprobación definitiva de fecha 21 de diciembre de 2006 , incorporada como API 12-01. Se acompaña en el Anexo nº1; 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 al vigente P.G.M.

Las parcelas objeto de enajenación están afectadas por la precitada ordenación específica y por las condiciones particulares para la edificación y uso contenida en el P.G.M. 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.-

AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API 12-01  
POLIGONO RESIDENCIAL "RONDA"

PARCELA M5	UN MILLON TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS. ( 1.003.920€)
PARCELA M7	UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTICINCO EUROS. ( 1.269.125 €)
PARCELA M10	UN MILLON SEISCIENTOS VEINTITRES MIL TRECIENTOS CUARENTAYTRES EUROS. ( 1.623.343 €)

Las señaladas valoraciones de las parcelas 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 MAXIMO DEL 10% de la antedicha valoración, en concordancia con el artº 93.2 de la LESOTEX.

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 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 Procedimiento Abierto 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.

En todo caso y de conformidad con lo establecido en el artículo 39 (2) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, se hace constar que 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, respondiendo este Excmo. Ayuntamiento de cuantos gastos ordinarios demande la urbanización de las parcelas 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 a los adjudicatarios su abono.

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.

#### **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 tres meses contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia para el inicio de las obras. No obstante se podrá prever expresamente en la licencia un plazo superior, sin sobrepasar los 6 meses.

- El plazo estimado de duración de las obras será de 15 meses; sin perjuicio de lo que determine la legislación Autonómica en materia de vivienda que subsidiariamente es de aplicación en el presente pliego. En todo caso el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia de obras deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra, que no será superior a 36 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.

A estos efectos será causa de Resolución del contrato de enajenación, LA DEMORA en el

cumplimiento de cualquiera de los plazos reseñados en esta cláusula en más de TRES MESES.

#### **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 garaje 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 plazo máximo de DOCE MESES a contar desde el otorgamiento de la escritura publica de compraventa, acompañada de la documentación exigida por las disposiciones legales vigentes.

A estos efectos será causa de Resolución de los contratos de enajenación el incumplimiento de la Condición de DESTINO de los terrenos y que es el de construcción de viviendas de Protección Oficial así como el de garaje y trasteros vinculados a las mismas, en Régimen DE Vivienda Media; así como la DEMORA en el cumplimiento del plazo de solicitud de calificación provisional de vivienda protegida, en mas de UN MES o su denegación por causa imputable a el adjudicatario.

#### **CLÁUSULA 9.- OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS.-**

Se acreditará la solvencia económica-financiera, técnica o profesional, mediante cualquiera de las formas y con los medios que se prevén en los Artículos 64, 68 y concordantes de la Ley de Contratos del Sector Público.

#### **CLÁUSULA 10.- CONDICIONES ESPECIALES GENERALES A LAS QUE ESTÁN SOMETIDOS LOS TERRENOS OBJETO DE ENAJENACIÓN.**

##### **10.1.- INTRODUCCIÓN.-**

Hay que notar que en las bases del presente Procedimiento ABIERTO de enajenación, se establecen los criterios para el desarrollo de los enunciados del art. 12 de la Ley 3/2001, de 26 de Abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, para la adopción, en las obras de edificación de vivienda, de soluciones técnicas que comporten medidas de ahorro y eficiencia de energía y agua, mediante el empleo de fórmulas adecuadas de orientación, circulaciones naturales del aire, diseño de elementos de captación y rechazo solar pasivo, igualmente mediante el fomento de la utilización de aquellos materiales autóctonos y no contaminantes siendo recomendables la utilización de fuentes de energías renovables, en especial la solar.

##### **10.2.- DISEÑO DEL EDIFICIO.-**

Los Proyectos plantearán un diseño de las edificaciones equilibrado, con una implantación acorde con las zonas verdes y con el entorno inmediato procurando la calidad ambiental.

Se procurará un diseño de vivienda que admita la adaptación a la diversidad programática múltiple y a las nuevas exigencias del hábitat.

##### **10.3.- DISEÑO ENERGÉTICO DEL EDIFICIO.-**

En aras de conseguir un ahorro energético de los edificios , se procurará un buen diseño bioclimático, aprovechando los sistemas de control climático con fuentes pasivas, como protección contra el sol, y regulación natural de las aportaciones térmicas, lumínicas y acústicas, en función de los

parámetros de confort interior que establece el vigente Código Técnico de la Edificación

#### **10.4.- CONTROL ENERGÉTICO MEDIANTE EL DISEÑO DE LAS INSTALACIONES.**

Se procurará que el diseño y cálculo de las instalaciones deriven en un ahorro energético, como sistemas de control, termostatos, programadores y aparatos de alta eficacia energética. Su funcionamiento responderá a pautas de gestión energética, incorporando un programa de mantenimiento adecuado.

#### **10.5.- CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES EN LOS MATERIALES EMPLEADOS.**

Se seguirá en el proceso de selección de los materiales, aquellos que técnica y económicamente, reduzcan el impacto medioambiental, (fabricación, fase de construcción y utilización del edificio y de construcción), dentro de los objetivos marcados para la consecución de una construcción sostenible en lo referente al consumo energético, transformabilidad, durabilidad y generación de residuos.

#### **CLÁUSULA 11.- PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.-**

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

#### **CLÁUSULA 12.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES; DOCUMENTACIÓN TÉCNICO -URBANÍSTICA A PRESENTAR.-**

**En el supuesto de que una misma persona física o jurídica pretendiese licitar por más de una parcela deberá presentar PLICAS TOTALMENTE INDEPENDIENTES, en lo referente a la Carpeta 2.- Oferta y Documentación Técnico Urbanística.**

Toda la documentación escrita se presentara en formato DIN A4 a una cara con un máximo de 100 hojas. Se encuadernará en dos cuadernillos, uno incluirá los puntos 1, 2, 3, 4 (memoria descriptiva y de calidades, estudio bioclimático y condiciones o mejoras) y otro con el punto 5 estudio económico y financiero que se detalla a continuación.

Toda la documentación se presentara 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 un anteproyecto de la edificación 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 en el apartado de condiciones especiales del Procedimiento Abierto de enajenación sobre los criterios enunciados en el mismo (Puntos 2, 3, 4 y 5 de cláusula 10).

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

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO comprensivo de los costes totales de la promoción, medios de financiación, precios de costes y de enajenación de cada futura unidad registral independiente y documento resumen; así como cuadro de superficies útiles y construidas de cada una de las plantas del edificio con expresión del precio de venta de cada unidad registral independiente.

*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 de los paneles DIN A1 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 13.- LAS OFERTAS SE REALIZARÁN CON LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES.-**

La proposición de los licitadores, se conformará:

- a) Por el precio fijado a los terrenos urbanizados, tiene el carácter de tipo de licitación.
- 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 anteproyectos incluidos en las proposiciones presentadas en el Procedimiento Abierto de Enajenación y desarrollados en los proyectos definitivos a presentar por el adjudicatario, así como la actuación residencial que se proyecte.
- d) A destinar la edificación conforme a las condiciones del Cláusula 8. del Pliego.
- e) 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.
- f) Con el compromiso de inicio de las obras en el plazo de TRES MESES desde la notificación de la concesión de la licencia del proyecto de ejecución ó lo estipulado en la cláusula 7ª.

A estos efectos será causa de Resolución del contrato de enajenación:

\* LA DEMORA en el cumplimiento de cualesquiera de los plazos establecidos en el apartado e) de la presente cláusula en mas de UN MES. Igual consecuencia a efectos de resolución del contrato, tendrá la declaración de caducidad de los expedientes administrativos instruidos para el otorgamiento de las referidas por causas imputables al adjudicatario.

\* LA DEMORA en el cumplimiento del plazo de inicio de las obras establecido en el apartado f) de la presente cláusula, en mas de TRES MESES.

\* LA DEMORA en el cumplimiento de cualquiera de los plazos reseñados en la cláusula 7 del presente Pliego de Condiciones Técnicas en más de TRES MESES.

\*No ejecutar la edificación con arreglo al anteproyecto incluido en la proposición presentada en el Procedimiento Abierto de Enajenación y desarrollados en los proyectos definitivos a presentar por el adjudicatario, así como la actuación residencial que se proyecte.

Tanto en este como en los otros supuestos en que de conformidad con lo establecido en este Pliego o en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el presente Procedimiento Abierto de Enajenación, se produzca la Resolución del contrato por incumplimiento, esta producirá la REVERSION de la propiedad del Suelo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres y la misma en su caso, alcanzará al suelo vendido, a la obra de urbanización realizada y a la edificación que se hubiese construido sobre él; debiendo abonarse tan solo por el Ayuntamiento el 80% del precio percibido por la enajenación del suelo, reteniéndose en consecuencia, como cláusula de penalización el veinte por ciento del importe de la compraventa.

La obra que se hubiera construido se valorara de común acuerdo, una vez que haya constancia de

las certificaciones de su ejecución, en caso de desacuerdo, ambas partes designarán, conjuntamente, un perito que efectúe la valoración.

#### **CLÁUSULA 14.- CRITERIOS DE VALORACIÓN PONDERADA PARA LA ADJUDICACIÓN.-**

Se establecen como criterios de valoración de las ofertas que han de servir de base para la adjudicación del procedimiento ABIERTO de enajenación objeto de este Pliego, los que a continuación se indican por orden decreciente de importancia y con la ponderación que al efecto se señala:

##### **A.- SOLUCION ARQUITECTÓNICA, CONSTRUCTIVA Y TÉCNICA EN GENERAL**

**-----HASTA 30PUNTOS.**

La mejor solución de proyecto y calidad arquitectónica, urbanística y funcional con especial atención a: La definición de características y calidades de elementos constructivos, acabados e instalaciones, teniendo en cuenta la utilización de soluciones constructivas adecuadas que simplifiquen el mantenimiento del edificio y su menor envejecimiento.

Validez, calidad, adaptación al medio del diseño propuesto sobre las bases de la cláusula 10.2  
Se valorará especialmente lo siguiente:

-La mejor relación de superficie útil/superficie construida referida al espacio ocupado por las viviendas y accesos a las mismas.

- La funcionalidad de las viviendas y anejos vinculados .
- diseño arquitectónico.

-Utilización en todas las puertas interiores de las viviendas de ancho libre igual o superior a 0.80 metros (hoja 0.825, en caso de existencia de 2 ascos, se admite uno con ancho inferior)

- mejoras en materia de accesibilidad y habitabilidad según la vigente reglamentación.

-La definición de características y calidades de elementos constructivos, acabados e instalaciones, teniendo en cuenta la utilización de soluciones constructivas adecuadas.

- Innovación y sostenibilidad .

- Entorno: Integración del edificio con su entorno inmediato.

Urbanización interior y tratamiento de los espacios libres de parcela

##### **B.- DISEÑO ENERGÉTICO DEL EDIFICIO..... Hasta 30 Puntos**

Se valorará la solución de habitabilidad de las viviendas y soleamiento de las mismas, la estética del conjunto, la solución adoptada para los espacios comunes y nivel de acabado, sobre las bases de la cláusula 10.3.

Se valorará especialmente lo siguiente:

- Orientación: Elección de un tipo de orientación del edificio para conseguir un rendimiento más sostenible (ahorro energético, incidencia solar ventilación natural, etc.).

-Ventilación natural: Se tendrán en cuenta conceptos como la ventilación cruzada para una climatización interior pasiva.

- Iluminación natural: Recursos constructivos que permitan una mayor optimización de la incidencia solar dentro del edificio.

- Inercia térmica: Recursos constructivos en el diseño que permitan aprovechar la inercia térmica de ciertos materiales

**C.- OFERTA ECONOMICA AL ALTA SOBRE EL TIPO ----- HASTA 20PUNTOS.**

**Recibirá 20 PUNTOS** la oferta económica que se realice por la cantidad límite máxima legal a la que se puede ofertar conforme a lo señalado en la cláusula 5 del Pliego de Condiciones Técnicas como tipo máximo y que es

1.104.312€ parcela M5

1396038 €parcela M7

1785677€ parcela M10

**y 10PUNTOS para el tipo mínimo** que es de

903528 parcela M5

1142212,5 parcela M7

1461008,7 parcela M10

**el resto de las ofertas por la fórmula:**

$$Puntuación oferta X = (oferta-tipo mínimo) \times 20 / (tipo máximo-tipo mínimo)$$

**D.- CONTROL ENERGETICO EN EL DISEÑO DE LAS INSTALACIONES**

..... **Hasta 10 Puntos**

Control energético en el diseño de las instalaciones y criterios medioambientales sobre las bases de la cláusula 10.4

Se valorará especialmente lo siguiente:

-Eficacia energética: Integración de aparatos de bajo consumo energético, así como equipos de alumbrado eficientes.

-Captación de agua: Sistemas de captación de aguas pluviales para utilizarlas para finalidades diversas.

- Aguas grises: Reutilización de agua mediante la reconducción y depuración de aguas grises para diferentes usos.

-Ahorro de agua: Incorporación de sistemas de ahorro de agua para reducir su consumo.

-Residuos domésticos: Sistemas de selección/clasificación de los residuos domésticos.

-Domótica: Sistemas y aparatos de control automatizado de las instalaciones y otros recursos

Asimismo se tendrán en cuenta las dotaciones extras de la edificación e instalaciones no obligatorias que se proyecten, en particular aquellas que tengan relación con la mejora en la respuesta bioclimática y reducción de consumos energéticos, incluida el agua. Balance energético del edificio de acuerdo a la propuesta planteada.sobre las bases de la cláusula 10.4

**E.- CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES EN LOS MATERIALES EMPLEADOS**

..... **Hasta 10 Puntos**

Sobre las bases de la cláusula 10.5

Se valorará especialmente los criterios usados en lo que se refiere al impacto de los materiales empleados en su construcción:

- Durabilidad/bajo mantenimiento: Incorporación de materiales de alta durabilidad y que, por tanto, requieren un mínimo mantenimiento.
- Baja toxicidad: Incorporación de materiales de baja toxicidad.
- Baja emisión/impacto: Incorporación de materiales de bajo impacto ambiental.
- Recursos renovables: Incorporación de materiales que provienen de recursos renovables.
- Materiales reciclados: Incorporación de materiales y componentes fabricados con materia prima reciclable.

#### RESIDUOS:

- Criterios usados en lo que se refiere a la gestión de los residuos de construcción generados: Criterios de construcción.

Los citados criterios de valoración de las ofertas que han de servir de base para la adjudicación del Procedimiento Abierto de Enajenación, podrán alcanzar una baremación máxima de 100 puntos; haciendo constar a estos efectos que estando ante un procedimiento de concurso no podrá existir empate en la puntuación final otorgada a los distintos licitadores.

Haciéndose constar que conforme a los criterios señalados en los apartados A, B, D, Y E de la presente cláusula, habrá de obtenerse una puntuación mínima de la mitad de la puntuación máxima total a obtener en los precitados apartados; no pudiendo adjudicarse el contrato de enajenación a una proposición que alcance una puntuación inferior a la señalada; procediendo en todo caso la declaración de desierto el Procedimiento Abierto de Enajenación si ninguna de las proposiciones presentadas alcanzase la citada puntuación mínima.

*Indicar que todos los criterios puntuables habrán de ser ejecutados por el adjudicatario de las obras en la ejecución de las mismas.*

La suma total de las puntuaciones de los distintos criterios será el orden de la propuesta que realizará la mesa de contratación.

Cáceres, Noviembre de 2010  
EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Fdo. Javier Ruiz García

**ANEXO 1º:  
CONDICIONES URBANÍSTICAS**

consolidado.

2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en el nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, con las siglas API.
3. Cada API cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

#### **Artículo 3.2.7. Contenido de las Fichas de Ordenación de las API (E)**

1. Las fichas de Ordenación de las API contienen las condiciones particulares de cada una de estas áreas.
2. La ficha de condiciones particulares establece:
  - a) En los epígrafes "Planeamiento básico del área" y "Desarrollos y/o modificaciones", la referencia precisa del planeamiento, o planeamientos sucesivos en su caso, que confaman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.
  - b) La casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume.
  - c) Se incorpora tras la ficha un resumen de las Condiciones Particulares de aplicación en cada API, así como un plano resumen de la ordenación del mismo.

#### **Artículo 3.2.8. Régimen urbanístico de las API (E)**

1. 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, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación del Área de Planeamiento Incorporado y en la documentación adjunta, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican, tanto en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" como en la documentación adjunta.
2. A efectos de una interpretación de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedaron suficientemente explicitados, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.
3. Cuando la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" o en la documentación adjunta.
5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos, en función de cada

tipología edificatoria original, expresamente referida en las observaciones de la ficha y en la documentación recogida para el API correspondiente.

6. Las parcelas destinadas a usos dotacionales se acogerán asimismo, al régimen definido por el mencionado plano nº 5 y el Título IV de las Normas Urbanísticas del presente Plan General y a las determinaciones establecidas en la documentación del API correspondiente.
7. La edificabilidad que figure en las condiciones del planeamiento que se incorpora tiene carácter vinculante.

#### **Artículo 3.2.9. Fichero de las API (D)**

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado se recogen en el documento de "Normas Urbanísticas, Fichas", Tomo II.

### **SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)**

#### **Artículo 3.2.10. Ámbito y características (E)**

Se definen tres tipos de actuaciones para cuya regulación se establecen ámbitos de áreas de planeamiento específico (APE):

1. Ámbitos de suelo urbano no consolidado en las que el Plan General establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada.
2. Ámbitos en que el Plan General prevé incrementos de edificabilidad sobre la realmente existente en suelo urbano consolidado, que se delimitan para la identificación de los mismos como unidades de actuación continuas o discontinuas para la obtención de las dotaciones correspondientes a dicho incremento. Estos ámbitos se consideran por tanto suelo urbano no consolidado por el aumento de edificabilidad concedido.
3. Ámbitos en que el Plan General prevé en suelo urbano, consolidado a priori, la obtención de una dotación, a través de una transferencia de aprovechamiento, que se delimitan por tanto para efectuar una pequeña reparcelación o normalización de fincas. Estos ámbitos se consideran por tanto suelo urbano no consolidado hasta la ejecución de la dotación correspondiente.

Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000 con las siglas APE.

El régimen normativo concreto de las APE, en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano nº 5, por lo que cuentan con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas, con el contenido que se especifica a continuación.

#### **Artículo 3.2.11. Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE (E)**

1. La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

FICHA DE ORDENACIÓN		
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO		API 12-01 Residencial Ronda
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Parcial	PLANO/HOJA: 5/12

**PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SECTOR 2.1 (RESIDENCIAL RONDA) Plan Parcial	A.D. 12/06/2002

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Modificación Plan Parcial	A.D. 17/02/2004
	Modificación Plan Parcial 2	A.I. 05/10/2006
	Estudio de Detalle, Manzana 1	A.D. 23/02/2007
	Estudio de Detalle Manzana 19-1:	A.D. 17/11/2005
	Estudio de Detalle Manzana 3	A.D. 23/09/2004
	Estudio de Detalle Manzana 4	A.D. 21/10/2004
	Estudio de Detalle Manzana 6	A.I. 17/09/2004
	Estudio de Detalle Manzana 8	A.D. 03/05/2005
	Estudio de Detalle Manzana 11, 12 y 18	A.D. 27/05/2005
	Estudio de Detalle Manzana 17	A.I. 22/09/2006

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

--

**CONDICIONES PARTICULARES DEL API 12-01. RESIDENCIAL RONDA****Ámbito y características**

Pertencen a este API 12-01 las áreas grafadas en el plano de ordenación adjunto con los códigos 5.1, 3.8, 7.3 y 4.

**RESIDENCIAL TIPO 2****Condiciones particulares**

Las condiciones de la ordenanza RESIDENCIAL TIPO-2 Residencial colectivo son equiparables a las definidas para la zona 5 grado 1 EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO TRADICIONAL del PGM de Cáceres, salvo en lo especificado para la edificabilidad y la de ocupación que se regirá por lo especificado la siguiente tabla y los ED que desarrollan para las parcelas para la citada tipología.

API 12-01							
MANZANA 5.1	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (		Nº VIV	Nº PLANTAS	OCUP. PLANTA	
		MÁXIMA	RESIDENCIAL			SR	BR
M-11	7.156	8.398,16	8.398,16	88	3	80%	100%
M-12	7.258	10.542,84	10.542,84	84	3	80%	100%
M-14	7.635	11.473,99	11.473,99	108	3	80%	100%
M-15	3.324	6.600,00	4.600,00	39	3	80%	100%
M-16	3.324	5.000,00	4.600,00	39	3	80%	100%
M-17	2.957	3.000,00	3.000,00	24	3	80%	100%
M-18	2.948	4.911,00	3.575,35	32	3	80%	100%

Se permiten áticos

**RESIDENCIAL TIPO 10****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 regirá por lo especificado en la siguiente tabla y los ED que desarrollan las parcelas para la citada tipología.

API 12-01							
MANZANA 3.B	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (		Nº VIV	Nº PLANTAS	OCUP. PLANTA	
		MAXIMA	RESIDENCIAL			SR	BR
M-1	5.410	3.600	3.600	18	2	80%	100%
M-2	2.702	1.800	1.800	8	2	80%	100%
M-3	6.426	6.426	6.426	51	2	80%	100%
M-4	4.407	4.407	4.407	35	2	80%	100%
M-5	3.846	3.846	3.846	32	2	80%	100%
M-6	4.743	4.743	4.743	36	2	80%	100%
M-7	4.862	4.862	4.862	40	2	80%	100%
M-8	4.168	4.168	4.168	30	2	80%	100%
M-9	5.878	6.316	6.316	40	2	80%	100%
M-10	6.219	6.219	6.219	30	2	80%	100%

Se permiten áticos

#### EQUIPAMIENTO COMERCIAL

##### Condiciones particulares

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO COMERCIAL, son equiparables a las definidas para la zona 7 ACTIVIDADES ECONÓMICAS grados 3 pequeña y medio comercio y grado 4 grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones del PGM de Cáceres, salvo en lo relativo a edificabilidad y ocupación que se regirá por lo especificado en la siguiente tabla y los ED que desarrollan las parcelas para la citada tipología.

API 12-01					
MANZANA 7.3Y4	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (	TITULARIDAD	Nº PLANTAS	OCUP. PLANTA
M-13	16.032	7.880	PV	2	80%
M-19.1	6.087	400	PV	2	80%

#### EQUIPAMIENTO SOCIAL GENÉRICO

##### Condiciones particulares

Las condiciones de la ordenanza EQUIPAMIENTO SOCIAL GENÉRICO son equiparables a las definidas para la CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO del PGM de Cáceres, salvo en lo relativo a edificabilidad y ocupación que se regirá por lo especificado en la siguiente tabla y los ED que desarrollan para las parcelas para la citada tipología.

API 12-01					
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (	TITULARIDAD	Nº PLANTAS	OCUP. PLANTA
M-21.1	4.374	3.493	PV	2	80%
M-21.2	965	770	PV	2	80%
M-21.3	595	474	PV	2	80%

La identificación de las parcelas resultantes se remite al Proyecto de Reparcelación del ámbito.

## CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

### Artículo 8.3.1. Ámbito y características (E)

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo la edificación en suelo urbano (...), Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 3.
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 3, se distinguen siete grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 respectivamente.

### Artículo 8.3.2. Tipología y uso característico (E)

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada, tanto pareada como en hilera, o agrupada, en función de las condiciones de posición de la edificación según los grados, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías:

#### ADOSADA ALTA DENSIDAD

- Grado 1, niveles a y b

#### ADOSADA

- Grado 2
- Grado 3

#### AISLADA, PAREADA Y/O AGRUPADA

- Grado 4

#### AISLADA

- Grado 5
- Grado 6
- Grado 7

#### COLONIAS

- Grado 8

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar.
3. El grado 8 recoge aquellos conjuntos que, por su origen conjunto o por sus características morfológicas y tipológicas, deben ser objeto de un tratamiento especial. Los conjuntos afectados son los siguientes:
  1. Unifamiliares de la pedanía de Valdesator.
  2. Unifamiliares del núcleo de Rincón de Ballesteros.
  3. Unifamiliares de la antigua trama de casas populares de la barriada de San Blás.
  4. Unifamiliares de la antigua área de reparto SJ-6, en la barriada de San Justo.
  5. Unifamiliares de la antigua trama de casa populares ES-5, en la barriada Espíritu Santo.
  6. Unifamiliares de la antigua trama de casas populares de la barriada de "Las Trescientas".
  7. Unifamiliares de la antigua área de reparto M4-1, en Mejostilla.

8. Unifamiliares de la antigua área de reparto T-5, Temis.
9. Unifamiliares de la antigua área de reparto ES-6, en la barriada Espíritu Santo.
10. Unifamiliares de la antigua área de reparto AB-7, en la barriada de la Abundancia.

#### SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

##### **Artículo 8.3.3. Obras admisibles (D)**

Todas las incluidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las presentes Normas. En los grados 1 a 4 y en el grado 8, las obras de nueva edificación se regularán conforme al artículo 8.3.4, "Condiciones especiales de las obras en los grados 1 a 4 y en el grado 8".

##### **Artículo 8.3.4. Condiciones especiales de las obras en los grados 1 a 4 y en el grado 8 (D)**

###### GRADOS 1 A 4

- En los citados grados, en función de la tipología original de la edificación existente, la renovación de la misma se deberá producir, de forma individual para cada parcela (edificaciones aisladas); por hileras, en el caso de que las edificaciones estén realizadas por manzanas (edificaciones adosadas); o por grupos (edificaciones pareadas o agrupadas). La tipología de las nuevas edificaciones será libre, debiendo cumplir todas las condiciones que para cada uno de los grados se exponen en la sección segunda de este Capítulo.
- Cuando se trate de conjuntos que se hayan originado a través de un proyecto unitario, con elementos comunes como garajes o espacios dotacionales privados, la renovación deberá producirse colectivamente para todo el conjunto a través de un Estudio de Detalle, manteniéndose los citados espacios comunes, como no reparcelables. El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable, por la superficie de parcela mínima establecida en el grado correspondiente de la presente ordenanza.

###### GRADO 8

- El Ayuntamiento podrá formular un Estudio de Detalle con el fin de regular las condiciones arquitectónicas, tipológicas, estéticas, etc., de los conjuntos 1 a 5.
- En tanto no se redacte el citado Estudio de Detalle de los conjuntos enunciados, se permiten las obras tendentes a la conservación del edificio proyectado y construido en origen que define al conjunto de características unitarias y homogéneas, cumpliendo las condiciones que se regulan en esta ordenanza y gráficamente para cada uno de los parámetros, en cuanto a posición, volumen y composición. En el supuesto de obras de nueva planta, reforma o ampliación, el correspondiente proyecto deberá justificar su adecuación al conjunto, respetando sus características tipológicas originales.
- En lo que respecta a los conjuntos 5 a 10, se regulan para todas las obras de forma idéntica a los conjuntos anteriores, salvo cuando se quiera realizar la sustitución de la totalidad del conjunto, en cuyo caso pasarán a regularse como las edificaciones incluidas en la norma zonal 6, de conservación de aprovechamiento. La regulación de obra nueva para este caso es la del artículo 8.6.3, apartado 3.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

**Artículo 8.3.5. Parcela mínima (D)**

1. Se consideran como parcela mínima aquellas parcelas existentes en las que concurren las circunstancias siguientes:
  - a) La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y tal que su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 4.3.3, en su apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
  - b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 4.3.3, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales.
3. Las ordenaciones y edificaciones existentes aprobadas con arreglo a planeamientos anteriores se respetarán con los parámetros con los que fueron construidas en su día.

**Artículo 8.3.6. Condiciones de parcelación (D)**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:
  - Grado 1: Niveles a y b: Cien (100) metros cuadrados.
  - Grado 2: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados
  - Grado 3: Ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados
  - Grado 4: Trescientos (300) metros cuadrados
  - Grado 5: Quinientos (500) metros cuadrados
  - Grado 6: Mil (1000) metros cuadrados
  - Grado 7: Dos mil quinientos (2500) metros cuadrados
  - Grado 8: Se respetará la parcelación existente, prohibiéndose la agregación y segregación de parcelas, salvo en el caso en que el Estudio de Detalle redactado para la totalidad del conjunto lo justifique.
- b) En cuanto a las dimensiones mínimas del lindero frontal, se establecen para cada grado las siguientes:
  - Grado 1: Niveles a y b: Seis (6) metros
  - Grado 2: Ocho (8) metros
  - Grado 3: Ocho (8) metros
  - Grado 4: Diez (10) metros
  - Grado 5: Quince (15) metros
  - Grado 6: Veinte (20) metros

- Grado 7: Veinte (20) metros
  - Grado 8: El existente en cada caso.
- c) No será de aplicación la dimensión mínima de linderos frontal de parcela, para aquellas en las que concurren las siguientes circunstancias:
- En parcelas aisladas no reparcelables, cuyas colindantes estén consolidadas por la edificación, que en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, no cumplan con la condición de dimensión mínima de linderos frontal, pero tengan una superficie superior a la mínima según su grado, se podrán promover ordenaciones conjuntas de vivienda unifamiliar, mediante un Estudio de Detalle, que podrá ser tramitado simultáneamente con el Proyecto de Edificación.
  - El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable, por la superficie de parcela mínima establecida en el grado correspondiente de la presente ordenanza.
  - Las parcelas resultantes donde se localice cada vivienda unifamiliar tendrán una dimensión igual o superior al ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela mínima establecida en el grado correspondiente.
  - Deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a las parcelas resultantes.

#### **Artículo 8.3.7. Edificabilidad (E)**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- Grado 1: Nivel a: Uno con dos (1,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.  
Nivel b: Uno con cinco (1,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 2: Un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
- Grado 3: Cero con setenta y cinco (0,75) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 4: Cero con siete (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 5: Cero con cuatro (0,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 6: Cero con cuarenta y cinco (0,45) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 7: Cero con trece (0,13) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 8: Se regula según lo descrito en el artículo 8.3.8 "Condiciones de edificabilidad del grado 8".

En el grado 2, se permite el aprovechamiento bajo cubierta existente, no computando a efectos de edificabilidad máxima.

#### **Artículo 8.3.8. Condiciones de edificabilidad del grado 8 (D)**

Las condiciones de edificabilidad máxima del grado 8 serán, según el conjunto de que se trate, las siguientes:

1. Unifamiliares de la pedanía de Valdesalor. Se mantienen las condiciones de ocupación especificadas en el plano de alineaciones para la edificación principal sobre cada parcela, así como de las auxiliares en el interior de la misma, y se podrá edificar una planta completa de superficie igual a la existente, sobre las edificaciones principales que en la actualidad tengan una única planta.

2. Unifamiliares del núcleo de Rincón de Ballesteros. Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas especificadas en el plano de alineaciones para la edificación principal sobre cada parcela, así como para las edificaciones auxiliares en el interior de la misma.
3. Unifamiliares de la antigua trama de casas populares barriada de San Blas. La edificabilidad máxima será la que resulta de las condiciones que gráficamente se recogen, tanto de ocupación como de número de plantas.
4. Unifamiliares de la antigua área de reparto SJ-6, en la barriada de San Justo. Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas de la edificación principal existente sobre cada parcela.
5. Unifamiliares de la antigua trama de casa populares ES-5, en la barriada Espíritu Santo. La edificabilidad máxima será la que resulta de las condiciones que gráficamente se recogen, tanto de ocupación como de número de plantas.
6. Unifamiliares de la antigua trama de casas populares de la barriada de "Las Trescientas". Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas de la edificación principal existente sobre cada parcela.
7. Unifamiliares de la antigua área de reparto M4-1, en Mejostilla. Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas de la edificación principal existente sobre cada parcela individual, así como las relativas a las zonas comunes existentes.
8. Unifamiliares de la antigua área de reparto T-5, Temis. Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas de la edificación principal existente sobre cada parcela individual, así como las relativas a las zonas comunes existentes.
9. Unifamiliares de la antigua área de reparto ES-6, en la barriada Espíritu Santo. Para la renovación excepcional de alguna edificación, o para la edificación de parcelas vacantes, se regularán conforme a las condiciones de edificabilidad del Grado unifamiliar 3.1, nivel b.
10. Unifamiliares de la antigua área de reparto AB-7. Se mantienen las condiciones de ocupación y número de plantas de la edificación principal existente sobre cada parcela.

#### **Artículo 8.3.9. Ocupación (D)**

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación, tanto bajo como sobre rasante. No obstante, dichas ocupaciones sobre y bajo rasante podrán ser no coincidentes en proyección, como máximo en un 20%:

- Grado 1: Setenta por ciento (70%)
- Grado 2: Cincuenta por ciento (50%)
- Grado 3: Cuarenta por ciento (40%)
- Grado 4: Treinta y cinco por ciento (35%)
- Grado 5: Veinte por ciento (20%)
- Grado 6: Treinta por ciento (30%)
- Grado 7: Diez por ciento (10%)
- Grado 8: La existente para la edificación principal y las auxiliares en cada caso.

Se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la topografía

del terreno (viarios con desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso, como máximo será de ciento noventa (190) centímetros medidos a cara inferior de forjado de techo.

#### Artículo 8.3.10. Posición de la edificación (D)

##### 1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial será superior a los siguientes valores:

- Grado 1: Nivel a: Tres (3) metros mínimo  
Nivel b: sin retranqueo.
- Grado 2: Tres (3) metros mínimo
- Grado 3: Cuatro (4) metros mínimo
- Grado 4: Tres (3) metros mínimo
- Grado 5: Tres (3) metros mínimo
- Grado 6: Ocho (8) metros mínimo
- Grado 7: Cinco (5) metros mínimo
- Grado 8: La existente en la edificación principal en cada caso. Los Estudios de Detalle que se redacten podrán definir otros retranqueos para las construcciones auxiliares que determinen como edificables.

##### 2. Separación a linderos

La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será:

- Grado 1: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero.
- Grado 2: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero, y en el caso de disponer de edificación adosada, un mínimo de tres (3) metros, respecto al lindero opuesto al que se adose la edificación.
- Grado 3: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero. En el caso de disponer de edificación adosada, un mínimo de tres (3) metros, respecto al lindero opuesto al que se adose la edificación.
- Grado 4: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero. En el caso de disponer de edificación pareada o agrupada, un mínimo de tres (3) metros, respecto a los linderos opuestos a los que se adose la edificación.
- Grado 5: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero y a los laterales.
- Grado 6: Un mínimo de cuatro (4) metros respecto al lindero testero y a los laterales.
- Grado 7: Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero y a los laterales.
- Grado 8: La existente en la edificación principal en cada caso. Los Estudios de Detalle que se redacten podrán definir otros retranqueos para las construcciones auxiliares que determinen como edificables.

En los grados 1, 2, 3 y 4, la edificación aislada se autorizará siempre que se cumplan las separaciones mínimas a linderos laterales, salvo cuando existan parcelas consolidadas por edificaciones que presenten medianeras cuya desaparición no esté contemplada en el Plan, en

cuyo caso se deberán cubrir dichas medianeras con las nuevas edificaciones.

No se permitirá la creación de nuevas medianeras salvo cuando responda a proyecto conjunto o medie acuerdo entre colindantes, autorizándose la carga mediante inscripción registral.

En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de ochenta (80) metros lineales.

#### **Artículo 8.3.11. Altura de la edificación (D)**

En los grados 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, la altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas, ni de siete (7,00) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja, salvo para el grado 6, que será de seis con cincuenta (6,50) metros a cornisa, y de dos con cincuenta (2,50) metros de altura máxima de cumbrera sobre el forjado superior. No obstante, si existiera algún caso particular, como pueda ser la existencia de áticos en algún conjunto incluido en estos grados, se indicará gráficamente.

En el grado 8, salvo que el Estudio de Detalle correspondiente disponga lo contrario y sea aceptada la solución que se adopte por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, será como máximo de una (1) o dos (2) plantas, según se indique gráficamente.

#### **Artículo 8.3.12. Plazas de aparcamiento (D)**

Será obligatoria la disposición de al menos una (1) plaza de aparcamiento, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta. En esta norma zonal se admite el uso de garaje en planta baja, no computando a efectos de edificabilidad los primeros veinte (20) metros destinados a este uso.

Para el grado 8 la disposición de esta plaza de aparcamiento será obligatoria cuando la configuración del conjunto lo permita.

#### **Artículo 8.3.13. Cerramientos (D)**

La altura máxima del cerramiento de fábrica será de dos con cincuenta (2,50) metros, a excepción del cerramiento frontal y el de los laterales, en la distancia fijada por el retranqueo mínimo, donde no podrá rebasar un (1) metro de altura, autorizándose a sobrepasar ésta con elementos diáfanos, o setos vegetales.

#### **Artículo 8.3.14. Condiciones estéticas (D)**

En el grado 8, se consideran características estéticas básicas a respetar en el Estudio de Detalle correspondiente, la disposición de volúmenes de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de los huecos y la solución de cornisas y cubiertas. El Estudio de Detalle deberá poner en valor aquellos elementos que considere más valiosos de cada conjunto, permitiendo al mismo tiempo la ampliación de las edificaciones, sin que ello suponga la pérdida de la unidad del conjunto.

Las solicitudes de licencias para obras de nueva planta o reforma vendrán acompañadas, además, por dos fotos que recojan el estado actual del enclave sobre el que se pretende intervenir y su relación con el tramo de calle en el que se localiza la actuación. El remate en cornisa o alero

se adaptará al de las edificaciones existentes en la manzana. Se respetarán los materiales, texturas, acabados y colores que presenten los edificios existentes en la manzana, prohibiéndose los restantes.

En el caso específico de las pedanía de Valdesalar y el núcleo de Rincón de Ballesteros se seguirán, específicamente, las siguientes condiciones:

1. Se define la fachada mínima en 6 m, medidos según la luz libre de ésta. Las alineaciones exteriores que no presenten edificación deberán concretarse mediante tapias de fábrica revocada con pintura a la cal o impermeabilizante en tonalidades blancas. La altura total de éstas será de 3 m, sobre el punto más elevado de la rasante, debiendo presentar continuidad en su coronación con la colindante.
2. En caso de rasante variable a lo largo del frente de fachada, se establecerán los mismos criterios para estos cerramientos que para las alturas, según las Condiciones Generales de la Edificación.
3. Las dimensiones, proporciones y disposición de los huecos respetarán los criterios y pautas de las edificaciones existentes. Las barandillas de protección serán de cerajería y presentarán dominante compositiva vertical con diseños análogos a los existentes en la manzana.
4. En el acabado de fachadas se emplearán revocos a la cal o similares prohibiéndose materiales no tradicionales en el poblado como por ejemplo los alicatados cerámicos al exterior o el uso de colores no tradicionales.
5. La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales en el poblado, desechándose soluciones de cubierta horizontal.
6. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento, chapa galvanizada sin lacar en origen y las soluciones similares, así como el ladrillo a cara vista y el empleo de revestimientos vitrificados en fachadas.
7. No se alterará el orden y proporción común que presenten los edificios del entorno existentes en la manzana.
8. En los patios resultantes de la alineación interior, podrán realizarse construcciones auxiliares, con las siguientes condiciones:
  - a) Se adaptarán a las alineaciones interiores indicadas gráficamente. Cuando en una determinada parcela no se indiquen éstas, sólo podrán edificarse tras la aprobación de un Estudio de Detalle para el núcleo.
  - b) La altura libre sobre la rasante de patio será como máximo de 3 m.
  - c) No existirá vínculo físico fijo ni provisional entre estas construcciones y la vivienda.
9. Las actuaciones se ajustarán al ámbito total de la parcela sobre la que se sitúen, teniendo éstas la obligación de ajustar a las Normas presentes la edificación que se pretenda mantener.
10. Se mantendrán los porches existentes.

### SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

#### Artículo 8.3.15. Usos compatibles (E)

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria en general en categoría 4ª (taller doméstica), en situación 1ª (en la propia vivienda).
  - Clase c): Servicios empresariales, en situación 3ª (en edificio exento).

- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª (*pequeño comercio y mediano comercio*), en situación 3ª (*en edificio exclusivo*).
  - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª (*oficinas técnicas y de venta*), en situación 3ª (*en edificio exclusivo*); y en categoría 3ª (*despachos profesionales domésticos*), en situación 1ª (*en edificio con uso residencial, o en la propia vivienda*), en cualquier planta.
  - Clase c): Hotelero, en situación 3ª (*en edificio exclusivo*).
  - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III (*establecimientos y salas de reunión*), en situación 3ª (*en edificio exclusivo*).
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3ª (*edificio exclusivo*).
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª (*en edificio con uso residencial u otros distintos del característico*).

#### Artículo 8.3.16. Usos prohibidos (E)

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

**MANZANA- M-5**

RESIDENCIAL TIPO 10.	
SUPERFICIE	3,846 m <sup>2</sup>
OCUPACION SOBRE RASANTE	80%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	3,846,00 m <sup>2</sup>
SUP. MAX. EDIF. USO RESIDENC.	3,846,00 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA	2 plantas
NUMERO DE VIVIENDAS	32 viviendas
OBSERVACIONES	

**MANZANA- M-6**

RESIDENCIAL TIPO 10.	
SUPERFICIE	4,743 m <sup>2</sup>
OCUPACION SOBRE RASANTE	80%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	4,743,00 m <sup>2</sup>
SUP. MAX. EDIF. USO RESIDENC.	4,743,00 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA	2 plantas
NUMERO DE VIVIENDAS	36 viviendas
OBSERVACIONES	



**MANZANA- M-7**

RESIDENCIAL TIPO 10.	
SUPERFICIE	4.862 m2
OCUPACION SOBRE RASANTE	80%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	4.862,00 m2
SUP. MAX. EDIF. USO RESIDENC.	4.862,00 m2
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	1 m2/m2
ALTURA MAXIMA	2 plantas
NUMERO DE VIVIENDAS	40 viviendas
OBSERVACIONES	

**MANZANA- M-8**

RESIDENCIAL TIPO 10.	
SUPERFICIE	4.168 m2
OCUPACION SOBRE RASANTE	80%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	4.168,00 m2
SUP. MAX. EDIF. USO RESIDENC.	4.168,00 m2
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	1 m2/m2
ALTURA MAXIMA	2 plantas
NUMERO DE VIVIENDAS	30 viviendas
OBSERVACIONES	

5 OCT. 2009

**MANZANA- M-9**

RESIDENCIAL TIPO 10.	
SUPERFICIE	5.878 m <sup>2</sup>
OCUPACION SOBRE RASANTE	80%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	6.316,01 m <sup>2</sup>
SUP. MAX. EDIF. USO RESIDENC.	6.316,01 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	1,07451684 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA	2 plantas
NUMERO DE VIVIENDAS	47 viviendas
OBSERVACIONES	

**MANZANA-M-10**

RESIDENCIAL TIPO 10.	
SUPERFICIE	6.219 m <sup>2</sup>
OCUPACION SOBRE RASANTE	80%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	6.219,00 m <sup>2</sup>
SUP. MAX. EDIF. USO RESIDENC.	6.219,00 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA	2 plantas
NUMERO DE VIVIENDAS	50 viviendas
OBSERVACIONES	