



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA
EL CONCURSO DE ENAJENACIÓN DE
TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL
EN EL SECTOR MEJOSTILLA DE PROEXSA
(Parcela U-19)

NOVIEMBRE 2010

MEMORIA

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS, PARA EL CONCURSO DE ENAJENACIÓN DE TERRENOS, DE PROPIEDAD MUNICIPAL PARCELA U-19 DEL SECTOR MEJOSTILLA DE PROEXSA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN REGIMEN GENERAL.

El Ayuntamiento de Cáceres, convoca Concurso Público para la enajenación de los terrenos de propiedad municipal:

SECTOR MEJOSTILLA DE PROEXSA. PARCELA U-19 para la construcción de viviendas de Protección Oficial en régimen general.

CLÁUSULA 1. -ANTECEDENTES:

Las terrenos han sido objeto de ordenación a través de Expedientes de Reclasificación de suelo al amparo de la Ley de Fomento de la Vivienda en Extremadura, localización de suelo en virtud de las cesiones obligatorias correspondientes a la participación de la administración en el aprovechamiento urbanístico y que 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.Ex.), las parcelas resultantes de este concurso pertenecen al PATRIMONIO PÚBLICO MUNICIPAL DE SUELO.

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 a cualquier régimen de Protección Oficial; 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.Ex. y se siguen las pautas que marca la precitada ley.

CLÁUSULA 3.- BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN.-

SECTOR MEJOSTILLA (PROEXSA)-

PARCELA RESULTANTE: U-19

USOS: RESIDENCIAL

ADJUDICATARIO: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

DESCRIPCIÓN:

Parcela de forma trapezoidal que linda: al Norte en una recta de 40,57 m. con la calle F; al Sur en una recta de 40 m. con la calle 16; al Este en una recta de 58,33 m. con la calle B y al Oeste en una recta de 65,12 m. con la calle 20.

SUPERFICIE NETA TOTAL DE PARCELA: 2469 M2

EDIFICABILIDAD NETA: 1 M2/M2

EDIFICABILIDAD TOTAL: 2.469 M2

NÚMERO DE VIVIENDAS ESTIMADAS: 17

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Unifamiliar adosada

ALTURA MÁXIMA: Dos plantas

- **OBSERVACIONES: Finca registral nº 66318. Tomo 2156. Libro 1101. Folio 21. Inscripción 1ª**

CLÁUSULA 4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN

Los terrenos se encuentra en Suelo clasificado como Urbano como consecuencia de los expedientes de reclasificación de suelo al amparo de la Ley de fomento de Vivienda en Extremadura. Se acompaña en el Anexo n11; el estado de ordenación detallada, donde se fijan, además, las rasantes de viario y alineaciones.

La parcela 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 07- 01.

CLÁUSULA 5.- VALORACIÓN

SECTOR MEJOSTILLA DE PROEXSA

PARCELA U-19	389.544EUROS (trescientos ochenta y nueve mil quinientos cuarenta y cuatro 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 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 en REGIMEN GENERAL para la ciudad de Cáceres en el momento de la calificación provisional.

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 Viviendas de Protección Oficial en REGIMEN GENERAL; 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 BIOCLIMATICO, que habrá de resumir el conjunto de las soluciones definidas para el comportamiento bioclimático y energético de la edificación.

4. ESTUDIO ECONOMICO 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 aseos, 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 y que es de 428.498 € y de 10PUNTOS al tipo mínimo de licitación que es de 350589,6€

el resto de las ofertas por la fórmula:

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

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, requieran 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



**ANEXO 1°:
CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**SECTOR
MEJOSTILLA DE PROEXSA**

- 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 quedarán 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 Incorporada 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 los 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 07-01 Mejostilla Proexsa
FIGURA DE ORDENACIÓN: Proyecto de Reclasificación	PLANO/HOJA: 5/7

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Proyecto de Reclasificación "La Mejostilla", Proexsa	A.D. 2/02/2000

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

<p>Se deberán respetar las líneas de edificación grafadas sobre las manzanas de uso residencial unifamiliar, y utilizar los espacios libres disponibles para uso privado de la urbanización.</p> <p>El número de viviendas máximo en edificación residencial colectiva o unifamiliar, se estima que puede ser alterado entre las diversas manzanas, siempre que no se supere el número máximo que permitía la Reclasificación.</p> <p>En la parcela de equipamiento social genérico E-S ubicada al sureste de la ordenación, se permite la edificación en tres plantas</p>
--

CONDICIONES PARTICULARES del API-07.01 – LA MEJOSTILLA (PROEXSA)**ORDENANZA 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA****Ámbito y características**

Pertenece a esta ordenanza las parcelas grafadas en el plano anejo a la ficha del API-07-01 con el código "U.1"

Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responderá a edificación adosada, en hilera entre medianeras, con la proporción de (1) unidad de vivienda por cada ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie de parcela
2. Su uso característico es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar

Obras admisibles

Todas las incluidas en los artículos 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24, del Título I de las presentes Normas.

Parcela mínima

La dimensión de la parcela mínima se establece en ciento veinte (120) metros cuadrados.

Condiciones de parcelación

En cuanto a las dimensiones mínimas del lindero frontal se establece en seis (6) metros, de manera que pueda inscribirse un círculo de seis (6) metros de diámetro en la parcela.

Edificabilidad

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo (1m²/m²s).

Ocupación

La ocupación máxima de la parcela o podrá superar el 50% de la superficie de parcela sobre y bajo rasante.

Posición de la edificación

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".
Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de 3 metros y se adosarán a medianeras.
2. Separación a linderos
No se establece separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes.

Altura de la edificación

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas, ni de siete con cincuenta (7,50) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja.
No se permiten las plantas bajo cubierta o áticos.

Plazas de aparcamiento

Se estará a lo regulado en el artículo 8.3.12 del Plan General para los grados 1 a 7 de la Norma Zonal 3, Edificación en Vivienda Unifamiliar.

Cerramientos

Las parcelas edificadas solo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de dos (2).

Condiciones estéticas

Se remite a la establecida en el artículo 8.3.14 del Plan General. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

Usos compatibles

Las establecidas como tales en el artículo 8.3.15 del Plan General.

Usos prohibidos

Los no incluidos como característicos o compatibles.

ORDENANZA 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MANZANA**Ámbito y características**

Pertencen a esta ordenanza las parcelas grafiodas en el plano anejo a la ficha del API-07-01 con el código "U.2".

Tipología y uso característico

1. El tipo de edificación de estas manzanas es una tipología de vivienda unifamiliar, con garaje-aparcamiento comunitario en semisótano o sótano, en parcela individual y desde la que se accede a un jardín interior en el patio de manzana.
2. Dicho sótano o semisótano tendrá como mínimo un acceso desde el viario de uso público, al igual que el jardín del patio de manzana que será de uso exclusivamente comunitario.
3. Estas manzanas no podrán ser objeto de parcelación debiendo realizarse un proyecto unitario para cada una de ellas.
4. Su uso característico es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar

Obras admisibles

Todas las incluidas en los artículos 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24. del Título I de las presentes Normas.

Condiciones de parcelación

- a) La fachada interior de la edificación al patio de manzana estará situada a una distancia máxima de dieciséis (16) metros medidos desde la fachada principal.
- b) Cada parcela individual tendrá un fondo máximo de veinticinco (25) metros y una fachada mínima de seis (6) metros.
- c) La continuidad de la fachada perimetral de la manzana podrá interrumpirse en un máximo de tres puntos por manzana para remitir los accesos comunes a garajes y al espacio central. La dimensión de dichos accesos será de al menos ocho (8) metros de anchura y podrá realizarse en toda su altura o solamente en Planta Baja con una altura mínima de tres con cincuenta (3.50) metros libres.

Edificabilidad

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar el resto de condiciones que se definen en la presente ordenanza.

Ocupación

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 pedanías de Valdesalor y el núcleo de Rincón de Ballesteros se seguirán, específicamente, las siguientes condiciones:

1. Se define la fachada mínima en 6 m. medidas 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 alicotados 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 éstos 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 doméstico), 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 característica*).

Artículo 8.3.16. Usos prohibidos (E)

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