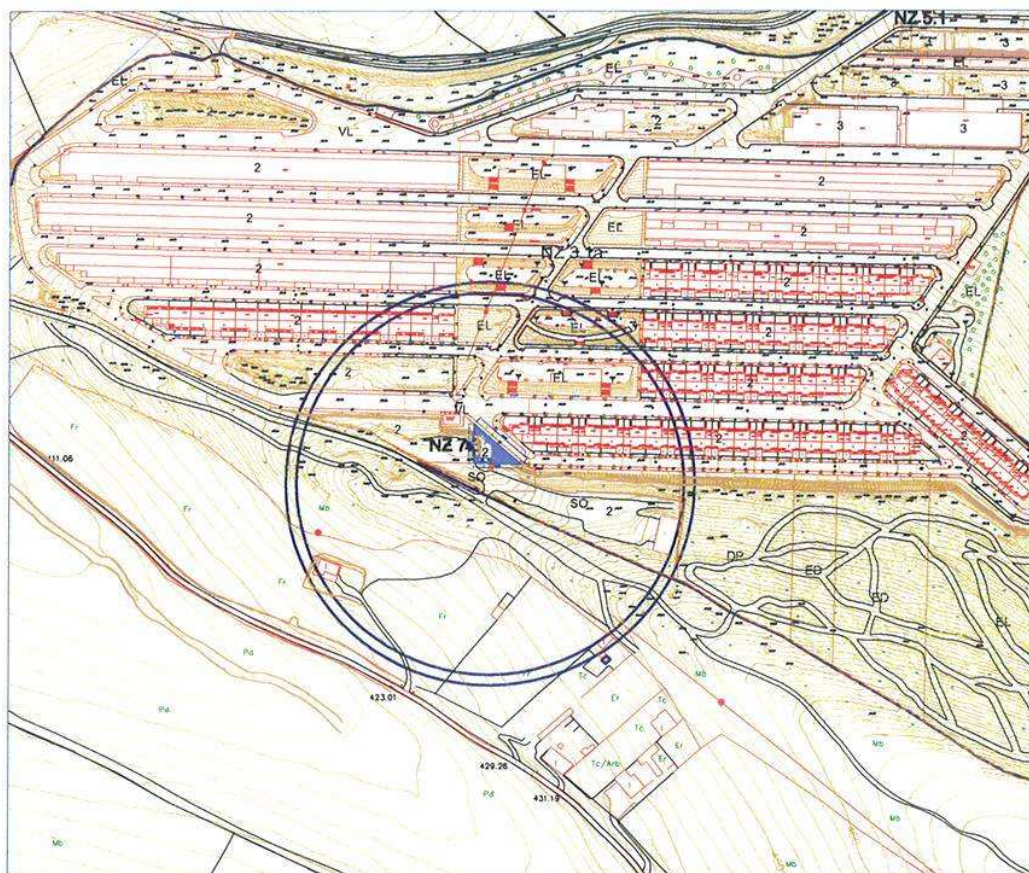




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES



**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA
CONCURSO DE ENAJENACIÓN DE TERRENO
DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITO EN EL
POLÍGONO RESIDENCIAL "UNIVERSIDAD"
PARCELA N°8A (uso terciario-comercial).**

JUNIO 2013



MEMORIA



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS, PARA EL PROCEDIMIENTO ABIERTO DE ENAJENACIÓN DE TERRENOS, DE PROPIEDAD MUNICIPAL: PARCELA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO POLIGONO RESIDENCIAL UNIVERSIDAD PARA EQUIPAMIENTO TERCIARIO COMERCIAL

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

POLIGONO RESIDENCIAL UNIVERSIDAD para la construcción de EQUIPAMIENTO TERCIARIO COMERCIAL y de los usos compatibles previstos en Planeamiento, según se especifica en la cláusula 4 del presente pliego.

CLÁUSULA 1. - ANTECEDENTES:

Los terrenos han sido objeto de ordenación EN DESARROLLO DEL P.G.M. ANTERIOR a través del Proyecto de Reclasificación Residencial Universidad y de posterior ORDENACIÓN por el vigente Plan General Municipal que es el planeamiento urbanístico de aplicación, y en virtud del Art. 89 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (L.S.O.T.E.X), pertenecen al PATRIMONIO PÚBLICO MUNICIPAL DE SUELO.

Por requerimiento de la Concejalía de Patrimonio según oficio de fecha--se ha dispuesto la enajenación de los terrenos de propiedad municipal: parcela de uso terciario comercial en el polígono RESIDENCIAL UNIVERSIDAD de Cáceres.

CLÁUSULA 2. - OBJETO DEL PLIEGO. -

El presente Pliego tiene por objeto la enajenación de los terrenos de propiedad municipal, parcela 8-A del polígono RESIDENCIAL UNIVERSIDAD de uso terciario comercial.

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 por lo que se ha dispuesto la enajenación de la parcela de referencia mediante el sistema de PROCEDIMIENTO ABIERTO.

CLÁUSULA 3.- BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN.-

1) DESCRIPCION:



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

2) DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

PARCELA RESULTANTE: 8-A

USOS: terciario comercial

ADJUDICATARIO: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

DESCRIPCIÓN: Se trata de parcela de formatriangular. Cuya forma, superficie y linderos se describen a continuación:

Superficie: 292,74 m².

Linderos: Noreste, , en línea recta de 34,52 con viario.

Sur: en línea recta de 26.56 con parcela de equipamiento 5B

Oeste: en línea recta de 22.06 con parcela 8B

Ver documentación gráfica anexa.

OBSERVACIONES: Finca registral nº 68.425 Tomo 2204- Libro 1149 Folio 164
Inscripción 1ª

CLÁUSULA 4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.-

La parcela objeto de enajenación está afectada por la Normativa Urbanística de aplicación contenida en el P.G.M. vigente, Los parámetros urbanísticos de aplicación se conforman en virtud del vigente Plan General Municipal, según documentación anexa:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

EQUIPAMIENTO TERCIARIO GENÉRICO

Ámbito, tipología y uso característico

Pertencen a esta norma zonal las áreas grafadas en el plano nº 5 de

"Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 7.

su uso característico - Grado 3: Pequeño y medio comercio.



Tipología y uso característico :Terciario en clase a) comercial en las categorías 1º y 2º.

Condiciones de parcela, edificabilidad y altura

Se definen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima
- superficie edificable máxima
- altura máxima :La altura máxima será de ocho (8) metros y 2 plantas.

DENOMINACIÓN	SUP.parcela	SUP.edificable	ALTURAS
Parcela 8-A	Existente(292,74	219,550 m2	2plantas y

Obras admisibles

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

. Posición de la edificación: RETRANQUEOS.

Por determinación del planeamiento del que procede, 3m tanto desde la alineación a vial como del lindero de equipamiento social.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de la ciudad. Se podrán destinar a aparcamiento, zonas verdes o ambas.

Ocupación

SEGÚN DOCUMENTACION GRAFICA:47%; RESULTADO DE RETRANQUEOS OBLIGATORIOS.

la ocupación bajo rasante será la misma que sobre rasante.

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. Queda prohibido utilizarlos como locales de

trabajo independientes.

. Plazas de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

Se estará a lo dispuesto para el uso comercial y hotelero, en cada una de sus categorías.

Tipología y uso característico

Clase a) **Comercial:** Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, o al por mayor, en su caso.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías.

- Categoría 1ª. *Pequeño comercio:* Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- Categoría 2ª. *Mediano comercio:* Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario

USOS COMPATIBLES:

- Terciario, en las clases:

- Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª (*compartido con otros usos*).
- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, (*establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión*), en situación 2ª y 3ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
- Dotacional, en las clases:
 - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.
- **Usos prohibidos**

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

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

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

CLÁUSULA 5.- VALORACIÓN.-

POLIGONO RESIDENCIAL UNIVERSIDAD

PARCELA 8-A	69.202.EUROS.(SESENTAYNUEVEMIL DOSCIENTOS DOS €)
-------------	--

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

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

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

CLÁUSULA 6.- URBANIZACIÓN.-

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

En todo caso el adjudicatario, deberá realizar a su cargo la urbanización interior de la parcela de forma simultánea a la ejecución de las obras de edificación; así como a realizar igualmente a su cargo, las acometidas provisionales y definitivas de las redes que afecten a la parcela.

CLÁUSULA 7.- CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN.-

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

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

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



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

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

CLÁUSULA 8.- PLAZOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.-

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

CLÁUSULA 9.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES; DOCUMENTACIÓN TÉCNICO -URBANÍSTICA A PRESENTAR.-

En el **SOBRE B**, relativo a "Documentación relativa a los criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor"; se incluirán de conformidad con lo señalado en el apartado B) de la cláusula 15 del Pliego de cláusulas administrativas particulares, los siguientes DOCUMENTOS:

Oferta y Documentación Técnico Urbanística.

Toda la documentación GRAFICA y ESCRITA se presentará en formato DIN A3 a una cara con un máximo de 10 hojas. Se encuadernará en dos cuadernillos, uno incluirá los puntos 1, 2, 3, 4 (memoria descriptiva y de calidades, estudio bioclimático y Programa de la Promoción y Estudio de Viabilidad) en 5 hojas como máximo y otro con LOS PLANOS MINIMOS QUE SE DESCRIBEN en el apartado numero5 y en 5 hojas como máximo

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

Se presentará una documentación con el siguiente contenido

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

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

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

2. MEMORIA DE CALIDADES con definición de la clase y calidad de los materiales, elementos constructivos, acabados e instalaciones, de forma que queden perfectamente identificados. La relación incluida en la memoria de calidades será la que sirva para la redacción del Proyecto de ejecución objeto de calificación provisional, no admitiéndose modificación alguna salvo caso de fuerza mayor estimada por el Ayuntamiento de Cáceres, y en dicho caso, la modificación que podrá admitirse lo será de un elemento por otro de idénticas características, técnicas y económicas.

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

4. PROGRAMA DE LA PROMOCION Y ESTUDIO DE VIABILIDAD.

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

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

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

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

5. PLANOS:

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

La documentación gráfica DIN A3 contendrá:

Los planos de plantas, secciones y alzados, acotados y a escala. Cada planta incluirá la superficie total útil y construida. En las plantas sótano y baja, se indicará además de la superficie total útil y construida, la útil y construida que corresponde a los distintos usos (garajes, trasteros, locales, cuartos de instalaciones etc.).

CLÁUSULA 10.- LAS OFERTAS SE REALIZARÁN CON LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES.-

La proposición de los licitadores, se conformará:

- a) Por el precio fijado a los terrenos urbanizados, teniendo en cuenta el tipo de licitación y de las condiciones de la Cláusula 5 del Pliego.
- b) Con el compromiso de las condiciones del Cláusula 7 del Pliego.
- c) Con el compromiso de ejecución de las edificaciones con arreglo a los estudios memoria y planos incluidos en las proposiciones presentadas en el Procedimiento Abierto de Enajenación y desarrollados en los proyectos definitivos a presentar por el adjudicatario.
- d) Con el compromiso de solicitar la licencia de obras al Proyecto Básico en un plazo de tres meses desde la formalización de la escritura de compraventa; de tres meses para la presentación del Proyecto de Ejecución desde la notificación de la Licencia de Obras.
- e) Con el compromiso de inicio de las obras en el plazo de CUATRO meses (122 días) desde la notificación de la concesión de la licencia de obras al proyecto de ejecución.

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

Cáceres, JUNIO DE 2013.
EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO


Fdo. Javier Ruiz García



PLANOS



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Pliego de Condiciones Técnicas, que ha de regir la Enajenación mediante Concurso de Terreno de Propiedad Municipal: Parcela 8-A en suelo urbano consolidado-Polígono Residencial Universidad, para equipamiento terciario comercial, de la Ciudad de Cáceres, ha sido aprobado por Resolución de la Alcaldía de fecha 26 de junio de 2013.

Cáceres, a 26 de junio de 2013
EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Manuel Auzión Segador