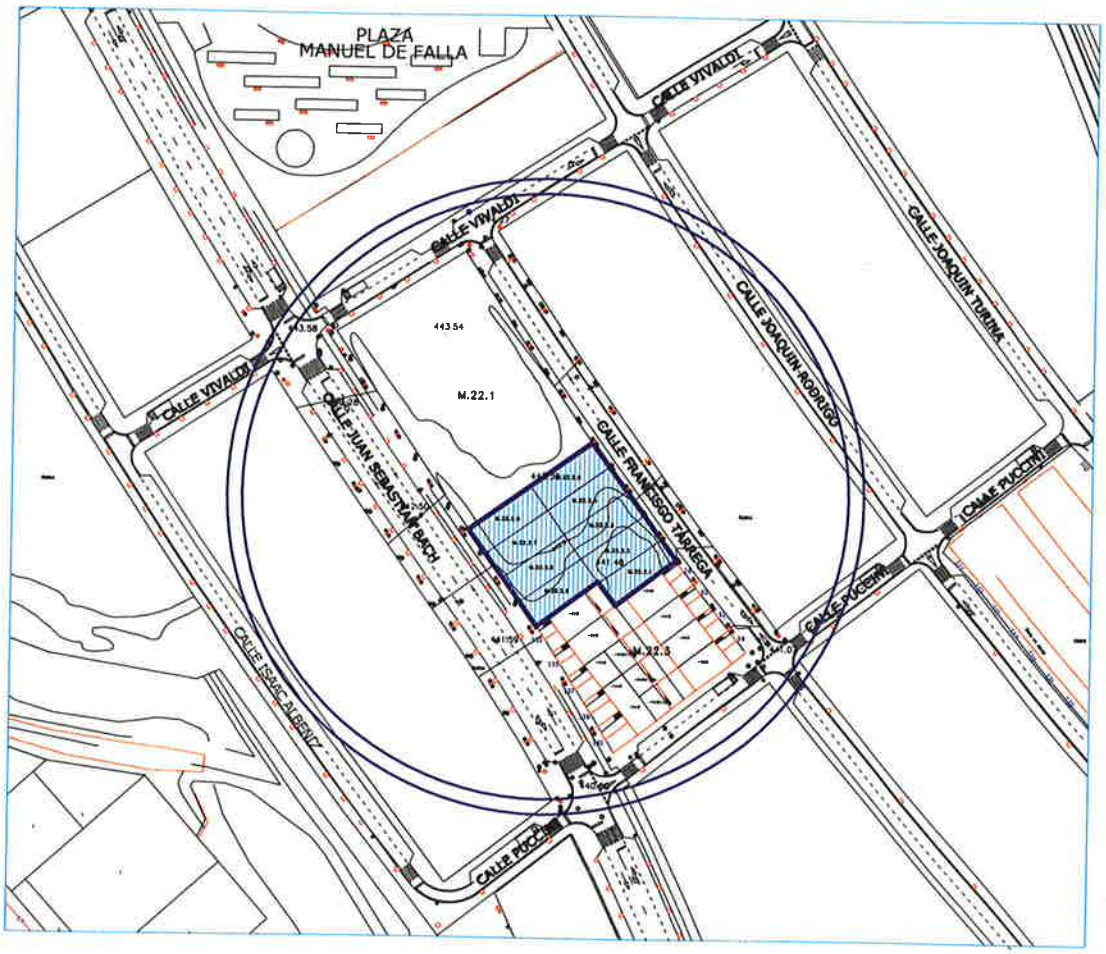
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA CONCURSO DE ENAJENACIÓN DE TERRENOS DE PROP. MUNICIPAL EN EL POLÍGONO RESIDENCIAL "VISTAHERMOSA" PARCELAS M.22.2.1, M.22.2.2, M.22.2.3, M.22.2.4, M.22.2.5, M.22.2.6, M.22.2.7, M.22.2.8 y M.22.2.9

ENERO 2016

MEMORIA

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA VENTA EN SUBASTA PÚBLICA DE 9 PARCELAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE CACERES EN RESIDENCIAL VISTAHERMOSA

PARCELA M,22,2,1
PARCELA M,22,2,2
PARCELA M,22,2,3
PARCELA M,22,2,4
PARCELA M,22,2,5
PARCELA M,22,2,6
PARCELA M,22,2,7
PARCELA M,22,2,8
PARCELA M,22,2,9

A estos efectos se entiende que la enajenación es única por cada parcela, habiendo tantas enajenaciones con sus procedimientos de SUBASTA, 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 SUNP-8 residencial Vistahermosa y forman parte de la parcela resultante M-22.2 del Proyecto de Compensación del Sector SUNP-8 que cuenta con Aprobación Definitiva de 4 de Noviembre de 2005, sobre la misma se podían ejecutar un número máximo de 9 viviendas, y cuenta con una edificabilidad de 1.575,79 m^2

Por Resolución de la Alcaldía de fecha 6 de marzo de 2015, se acordó:

"Disponer que se realicen las actuaciones necesarias para efectuar la DIVISIÓN de la parcela M-22.2, del Proyecto de Compensación del Sector SUP-8, para la enajenación independiente y por el procedimiento de CONCURSO, de cada una de las parcelas resultantes, con destino a la construcción de un máximo de nueve viviendas de protección oficial"

Que de conformidad con lo dispuesto en la citada Resolución, por acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento se acordó, aprobar la rectificación del Inventario Municipal, al objeto de dar de alta en el mismo a la citada parcela; así como su división en nueve parcelas que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes.

Con posterioridad, por medio de oficio de la sección de Patrimonio de

fecha 14/10/2015 se pone en conocimiento, que por parte de la **ALCALDIA** se ha dispuesto que la enajenación de dichas parcelas se efectúe, por procedimiento de **SUBASTA**, y con **DESTINO** a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública; por lo que se insta que por parte de este Servicio se proceda a la elaboración del correspondiente **Pliego de Prescripciones Técnicas** que ha de regir dicha **SUBASTA.**

.-" *Que el destino de los terrenos objeto de enajenación, ha de ajustarse a lo establecido en el artículo 92 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura según la nueva redacción dada por la* ***Ley 10/2015, de 8 de abril,*** *y en consecuencia a la* ***construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública;*** *como así se dispuso además en la Resolución de la Alcaldía de fecha 6 de marzo de 2015.*"

Con estos antecedentes, y con el fin de 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 ; habiéndose para el presente caso y en virtud de lo señalado en el artículo 93.2. de la LSOTEX se ha dispuesto la enajenación de las parcelas de referencia con destino a la construcción de Viviendas de Protección Oficial y mediante el sistema de PROCEDIMIENTO DE SUBASTA sobre las parcelas que se describen a continuación.

CLÁUSULA 2.- <u>OBJETO DEL PLIEGO.-</u>

El presente Pliego tiene por objeto la venta mediante subasta pública de las parcelas municipales según clausula 3ª 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 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016; (de SUPERFICIE ÚTIL mínima > 90 m2 y máxima de <120 m2) 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.93.2. de la L.S.O.T.E.X. y se siguen las pautas que marca la precitada ley, *por ser las parcelas adquiridos por aportación de fincas, son elementos patrimoniales y se rigen por lo así estipulado en el mismo.*

Indicar que la totalidad de las parcelas se ha de destinar a la

construcción de viviendas de protección oficial y usos solo derivados del programa de vivienda; y podrán tener locales de negocios dentro de los usos compatibles con el planeamiento, siempre que sean promociones de uso propio, hasta completar la edificabilidad máxima admitida por el planeamiento.

CLÁUSULA 3.- BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN.-

Lo constituye la venta mediante subasta pública de las siguientes parcelas municipales:

PARCELA RESULTANTE M.22.2.1.

Superficie: 141,84 m2

Linderos: Norte: con la parcela resultante M.22.2.2., en una longitud aproximada de 20,11 metros.

Sur: con vivienda de la calle Francisco Tárrega nº 28, en una longitud aproximada de 20,08 metros.

Este: con la calle Francisco Tárrega, en una longitud aproximada de 6,88 metros.

Oeste: con vivienda de la calle Juan Sebastián Bach nº 133, en una longitud aproximada de 7,41 metros.

Uso: Residencial.

Aprovechamiento: tiene una Edificabilidad de 160,40 m2 y un número máximo de viviendas de 1.

PARCELA RESULTANTE M.22.2.2.

Superficie: 157,80 m2

Linderos: Norte: con la parcela resultante M.22.2.3., en una longitud aproximada de 20,16 metros.

Sur: con la parcela M.22.2.1., en una longitud de 20,11 metros.

Este: con la calle Francisco Tárrega, en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Oeste: con vivienda de la calle Juan Sebastián Bach nº 133, en una longitud aproximada de 0,36 metros y con la parcela M.22.2.9. , en una longitud aproximada de 7,48 metros.

Uso: Residencial.

Aprovechamiento: tiene una Edificabilidad de 178,45 m2 y un número máximo de viviendas de 1.

PARCELA RESULTANTE M.22.2.3.

Superficie: 157,71 m2

Linderos: Norte: con la parcela resultante M.22.2.4., en una longitud aproximada de 20,08 metros.

Sur: con la parcela M.22.2.2., en una longitud de 20,16 metros.

Este: con la calle Francisco Tárrega, en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Oeste: con la parcela M.22.2.8. , en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Uso: Residencial.

Aprovechamiento: tiene una Edificabilidad de 178,36 m2 y un número máximo de viviendas de 1.

PARCELA RESULTANTE M.22.2.4.

Superficie: 157,11 m2

Linderos: Norte: con la parcela resultante M.22.2.5., en una longitud aproximada de 20,00 metros.

Sur: con la parcela M.22.2.3., en una longitud de 20,08 metros.

Este: con la calle Francisco Tárrega, en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Oeste: con la parcela M.22.2.7., en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Uso: Residencial.

Aprovechamiento: tiene una Edificabilidad de 177,67 m2 y un número máximo de viviendas de 1.

PARCELA RESULTANTE M.22.2.5.

Superficie: 156,76 m2

Linderos: Norte: con la parcela resultante M.22.1., en una longitud aproximada de 19,99 metros.

Sur: con la parcela M.22.2.4., en una longitud de 20,00 metros.

Este: con la calle Francisco Tárrega, en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Oeste: con la parcela M.22.2.6., en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Uso: Residencial.

Aprovechamiento: tiene una Edificabilidad de 177,27 m2 y un número máximo de viviendas de 1.

PARCELA RESULTANTE M.22.2.6.

Superficie: 156,70 m2

Linderos: Norte: con la parcela resultante M.22.1., en una longitud aproximada de 19,99 metros.

Sur: con la parcela M.22.2.7., en una longitud de 20,00 metros.

Este: con la parcela m.22.2.5., en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Oeste: con la calle Juan Sebastián Bach, en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Uso: Residencial.

Aprovechamiento: tiene una Edificabilidad de 177,20 m2 y un número máximo de viviendas de 1.

PARCELA RESULTANTE M.22.2.7.

Superficie: 156,42 m2

Linderos: Norte: con la parcela resultante M.22.2.6., en una longitud aproximada de 20.00 metros.

Sur: con la parcela M.22.2.8., en una longitud de 19,92 metros.

Este: con la parcela m.22.2.4., en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Oeste: con la calle Juan Sebastián Bach, en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Uso: Residencial.

Aprovechamiento: tiene una Edificabilidad de 176,89 m2 y un número máximo de viviendas de 1.

PARCELA RESULTANTE M.22.2.8.

Superficie: 156,02 m2

Linderos: Norte: con la parcela resultante M.22.2.7., en una longitud aproximada de 19,92 metros.

Sur: con la parcela M.22.2.9., en una longitud de 19,93 metros.

Este: con la parcela m.22.2.3., en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Oeste: con la calle Juan Sebastián Bach, en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Uso: Residencial.

Aprovechamiento: tiene una Edificabilidad de 176,44 m2 y un número máximo de viviendas de 1.

PARCELA RESULTANTE M.22.2.9.

Superficie: 153,08 m2

Linderos: Norte: con la parcela resultante M.22.2.8., en una longitud aproximada de 19,93 metros.

Sur: con vivienda de la calle Juan Sebastián Bach nº 133, en una longitud de 20,14 metros.

Este: con la parcela m.22.2.2., en una longitud aproximada de 7,48 metros.

Oeste: con la calle Juan Sebastián Bach, en una longitud aproximada de 7,84 metros.

Uso: Residencial.

Aprovechamiento: tiene una Edificabilidad de 173,11 m2 y un número máximo de viviendas de 1

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 la ordenación específica y por las condiciones particulares para la edificación y uso de la ficha del la UZI 32-01. En estas condiciones, es de aplicación el Plan Parcial del Residencial Vistahermosa (de aplicación en la UZI 32-01 como área de planeamiento y el Estudio de Detalle en la manzana 22) A este respecto, se incorporan los ámbitos de UZI, Suelo Urbanizable Incorporado, ámbitos donde el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas de planeamiento de desarrollo aprobado del suelo urbanizable inmediatamente antecedente, así como su gestión, y que se encuentran en ejecución; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones

PARAMETROS URBANISTICOS PRINCIPALES:
Residencial unifamiliar: Norma Zonal 3 de la Revisión

Tipología y uso característico

La tipología edificatoria responde EXCLUSIVAMENTE a edificación Residencial unifamiliar .

Obras admisibles

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

Parcela mínima

LA EXISTENTE EN RELACIÓN AL PRESENTE PLIEGO.

Edificabilidad:

Nº PARCELA	**SUPERFICIE PARCELAS (m^2)**	**SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURA (m^2 Y Nº P)**	
PARCELA M,22,2,1	141,84	160.4	2
PARCELA M,22,2,2	157,80	178.45	2
PARCELA M,22,2,3	157,51	178.36	2
PARCELA M,22,2,4	157,11	177.67	2
PARCELA M,22,2,5	156,76	177.27	2
PARCELA M,22,2,6	156,70	177.20	2
PARCELA M,22,2,7	156,42	176.89	2
PARCELA M,22,2,8	156,02	176.44	2
PARCELA M,22,2,9	153,08	173.11	2

Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación podrá llegar al 100%

sobre y bajo rasante SEGUN EL ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 22: Determina la posición de la fachada a calle de la manzana 22

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.- <u>VALORACIÓN.-</u>

El precio de partida para la subasta es el siguiente:

Nº PARCELA	**SUPERFICIE PARCELAS (m^2)**	**VALOR PARCELA (€)**
PARCELA M,22,2,1	141,84	26.373
PARCELA M,22,2,2	157,80	28.472
PARCELA M,22,2,3	157,51	28.461
PARCELA M,22,2,4	157,11	28.381
PARCELA M,22,2,5	156,76	28.335
PARCELA M,22,2,6	156,70	28.327
PARCELA M,22,2,7	156,42	28.290
PARCELA M,22,2,8	156,02	28.238
PARCELA M,22,2,9	153,08	27.851

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 de 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.

CLAUSULA 6.- URBANIZACIÓN.- Las parcelas se enajenan en concepto de urbanizadas, excluidas por tanto de gastos de urbanización general del polígono; No existen cargas registradas.

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

Asimismo habrá de tenerse en cuenta lo señalado en el informe emitido con fecha 29 de diciembre de 2015, por el Jefe del Servicio de Infraestructura, que figura como ANEXO I, al presente pliego, y que como tal forma parte del mismo; siendo en consecuencia todas las obras que en su caso fuese necesario realizar para las acometidas de los distintos servicios de cuenta de los adjudicatarios.

CLÁUSULA 7.- CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

El adjudicatario de la parcela vendrá obligado a:

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

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

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

6.4 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 máximo para el **inicio de las obras será de CUATRO MESES (122 días**) contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia al proyecto de ejecución.

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

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

CLÁUSULA 8.- DESTINO DE LOS TERRENOS OBJETO DE ENAJENACIÓN; RESOLUCIÓN Y SANCIONES.-

El destino de los terrenos objeto de enajenación es la construcción de vivienda de Protección Oficial así como el de garaje y trastero vinculado a la misma; asi como local no vinculado si se desea hasta completar el techo de edificación que permite el planeamiento; habrá de dedicarse a domicilio habitual y permanente, o arrendamiento en su caso, sin que pueda destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso, todo ello según la legislación vigente de V.P.O. ; quedando obligado en todo caso los adjudicatarios a obtener la financiación cualificada correspondiente y a solicitar ante el organismo competente la CALIFICACION PROVISIONAL de viviendas protegidas.

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

Queda establecido y se reconoce a favor del Ayuntamiento de Cáceres el derecho a la resolución de pleno derecho de la venta del suelo, en cualquiera de los casos expresamente previstos con tal efecto

en el presente Pliego, ante el incumplimiento o inobservancia del adjudicatario o de quien de éste trajera causa.

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

El plazo para la presentación de proposiciones dentro del plazo de VEINTIOCHO días naturales, contados desde el siguiente a la publicación del anuncio de subasta .

Cáceres, Enero de 2016.
EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Fdo. Javier Ruiz García

Anexo 1

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres

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

I N F O R M E T É C N I C O

REG/SALIDA: 1423/900

ASUNTO: SERVICIOS EXISTENTES EN MANZANA M-22-2 SUNP – 8 VISTAHERMOSA

Nº/EXPTE: PAT-ENA-0001-2015

P/REF: 2226 / 2015

FECHA: 29 / 12 /2015

Destinatario/a:

SECCION DE PATRIMONIO

Vista la petición de informe en relación con la dotación de servicios urbanísticos de la parcela M-2-2 y su división en 9 subparcelas del SUNP – 8 Residencial Vistahermosa, el que suscribe informa, en materia de su competencia, lo siguiente:

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

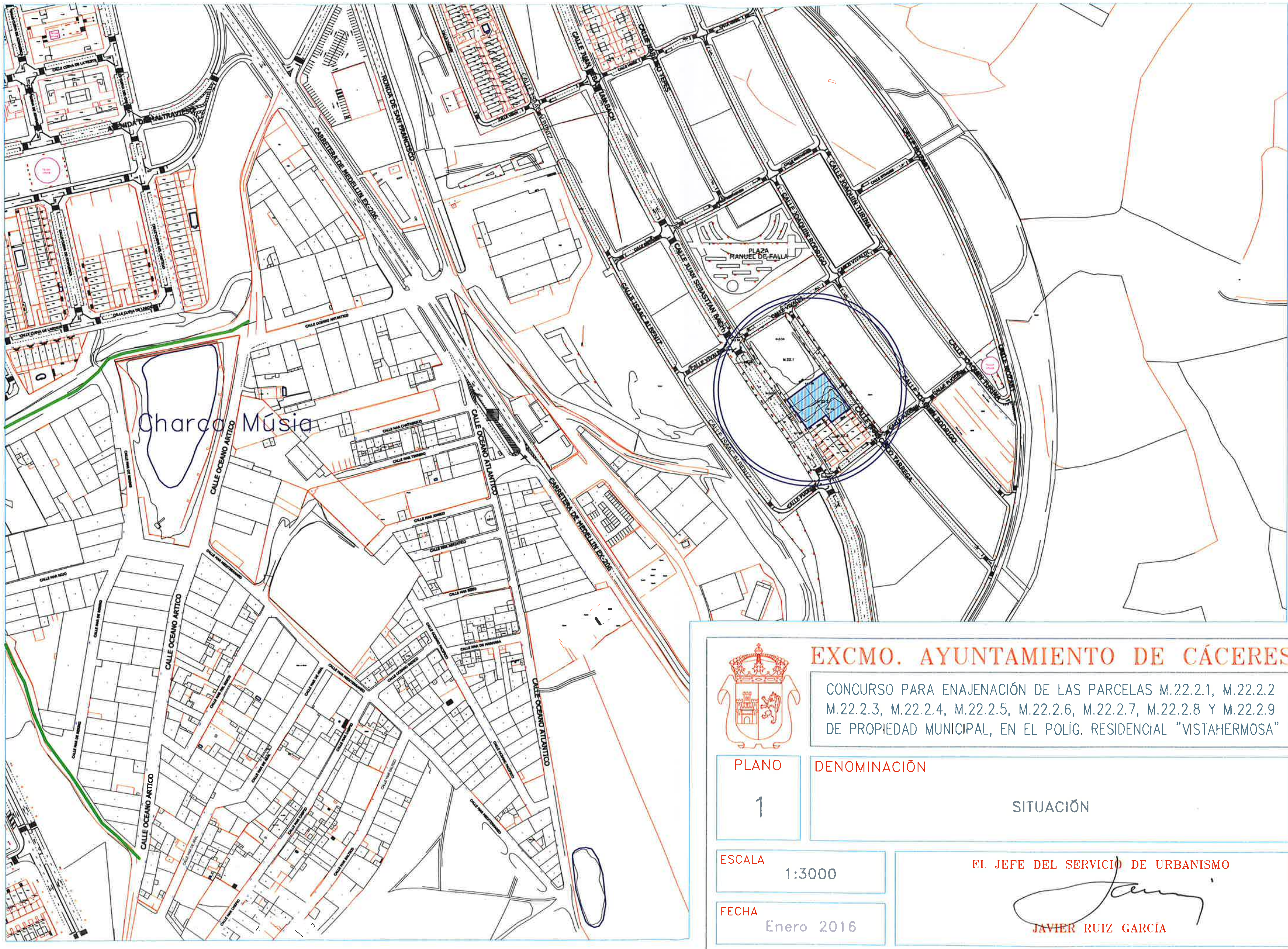
Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de Infraestructuras

Fdo.: Francisco Plaza Salazar

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

PLANOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

CONCURSO PARA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M.22.2.1, M.22.2.2 M.22.2.3, M.22.2.4, M.22.2.5, M.22.2.6, M.22.2.7, M.22.2.8 Y M.22.2.9 DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN EL POLÍG. RESIDENCIAL "VISTAHERMOSA"

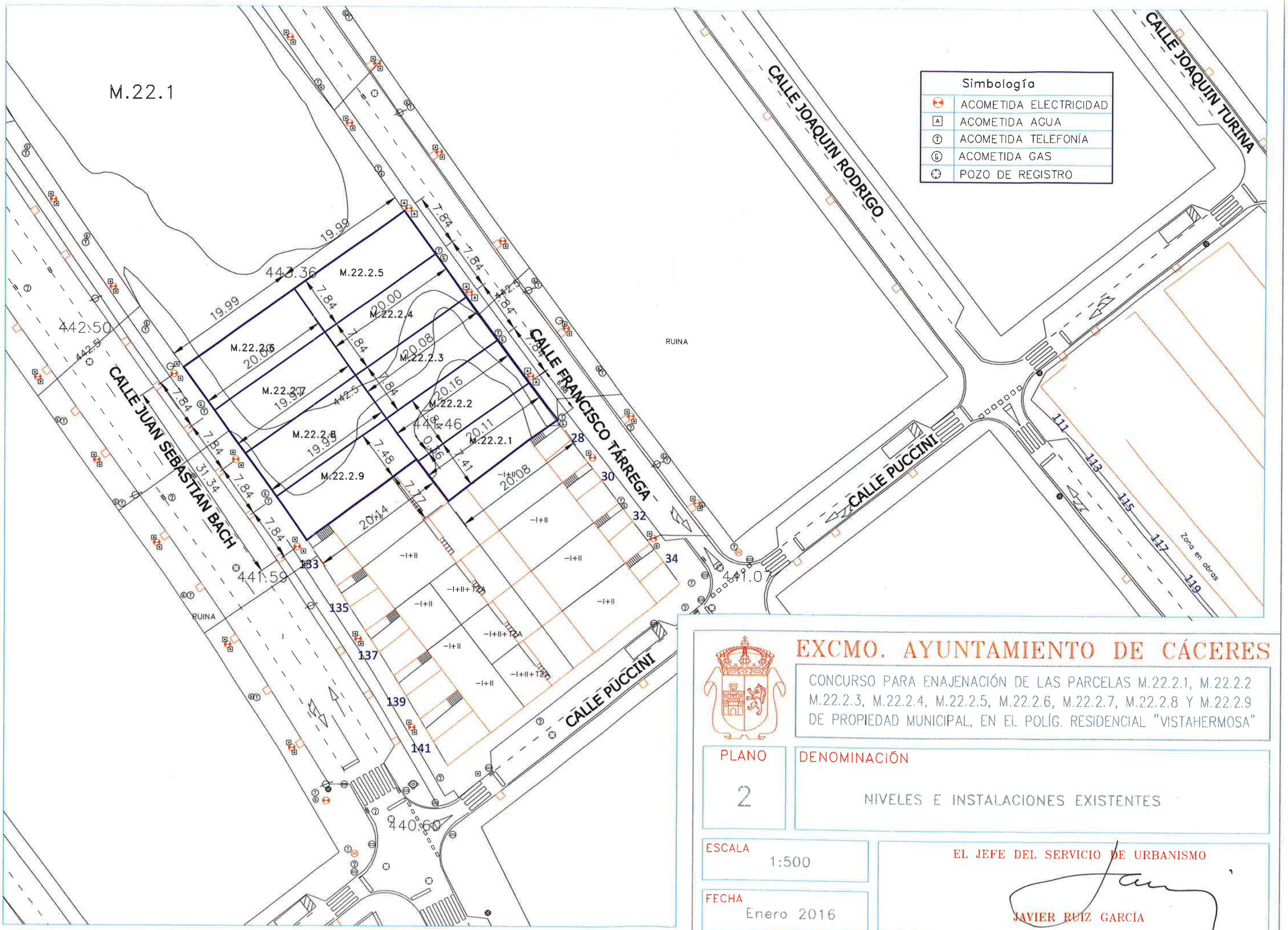
PLANO	DENOMINACIÓN
1	SITUACIÓN

ESCALA 1:3000

FECHA Enero 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

JAVIER RUIZ GARCIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

CONCURSO PARA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M.22.2.1, M.22.2.2 M.22.2.3, M.22.2.4, M.22.2.5, M.22.2.6, M.22.2.7, M.22.2.8 Y M.22.2.9 DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN EL POLÍG. RESIDENCIAL "VISTAHERMOSA"

PLANO

2

DENOMINACIÓN

NIVELES E INSTALACIONES EXISTENTES

ESCALA

1:500

FECHA

Enero 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

JAVIER RUIZ GARCÍA

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Alturas
M.22.2.1	141.84m2	160.40m2	2
M.22.2.2	157.80m2	178.45m2	2
M.22.2.3	157.71m2	178.36m2	2
M.22.2.4	157.11m2	177.67m2	2
M.22.2.5	156.76m2	177.27m2	2
M.22.2.6	156.70m2	177.20m2	2
M.22.2.7	156.42m2	176.89m2	2
M.22.2.8	156.02m2	176.44m2	2
M.22.2.9	153.08m2	173.11m2	2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

CONCURSO PARA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS M.22.2.1, M.22.2.2 M.22.2.3, M.22.2.4, M.22.2.5, M.22.2.6, M.22.2.7, M.22.2.8 Y M.22.2.9 DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN EL POLÍG. RESIDENCIAL "VISTAHERMOSA"

PLANO
3

DENOMINACIÓN
SUPERFICIES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ESCALA
1:300

FECHA
Enero 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

JAVIER RUIZ GARCÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Pliego de Condiciones Técnicas para concurso de enajenación mediante subasta de terrenos de propiedad municipal, parcelas M-22.2.1, M-22.2.2, M-22.2.3, M-22.2.4, M-22.2.5, M-22.2.6, M-22.2.7, M-22.2.8 Y M-22.2.9, del Sector SUNP-8 (Vistahermosa), para la construcción de viviendas acogidas al régimen de viviendas de protección oficial, vivienda media, ha sido aprobado por Resolución de la Alcaldía de fecha 15 de febrero de 2016.

Cáceres, a 16 de febrero de 2016
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Juan Miguel González Palacios