



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES



**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS  
PARA CONCURSO DE ENAJENACIÓN DE  
TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL,  
EN EL POLÍG. "MONTESOL 2", Parcelas  
M-4.A1, M-4.A2, M-4.A3 (API 11-01).**



# MEMORIA



**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS, PARA EL CONCURSO DE ENAJENACIÓN DE TERRENOS, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, PARCELAS M-4 A.1; M-4 A.2 y M-4 A.3 DEL AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API 11-01 MONTESOL 2, POLIGONO RESIDENCIAL "MONTESOL 2" PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN REGIMEN GENERAL.-**

El Ayuntamiento de Cáceres, convoca Procedimiento ABIERTO para la enajenación mediante CONCURSO de las parcelas de propiedad municipal:

PARCELA M-4.A1  
PARCELA M-4.A2.  
PARCELA M-4.A3.

AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO **API 11-01 MONTESOL 2.**  
POLIGONO RESIDENCIAL "**MONTESOL 2**" para la construcción de viviendas de Protección Oficial en régimen GENERAL.

**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.1-4 .y de posterior Modificación del Plan Parcial ; sin embargo como consecuencia de la aprobación definitiva de la Revisión del PGM ahora las **parcelas se encuentran afectadas por las condiciones particulares en suelo clasificado como urbanizable incorporado: CONDICIONES PARTICULARES del API-11.01 – MONTESOL 2** que es el planeamiento urbanístico de aplicación y que más adelante se detallan siendo de aplicación íntegramente el vigente PGM.

Por Resolución de la Ilma. Sra. Alcaldesa-Presidenta, en la ciudad de Cáceres, con fecha 19 de enero de 2016, resuelve incoar expediente para la enajenación de las parcelas **M.4.A-1, M-4-A-2 y M-4-A-3**, mediante el procedimiento de CONCURSO, y con DESTINO a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública; y ello con arreglo a lo determinado en el 52 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, artículos 92 de Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura según la nueva redacción dada por la Ley 10/2015, de 8 de abril; debiendo ajustarse el proceso de enajenación de estas parcelas



a las determinaciones que resulten de lo establecido en el apartado 1, del artículo 93, de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura según la nueva redacción dada por la Ley 10/2015, de 8 de abril, artículo 52 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y demás que resultasen de aplicación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 52 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y 92 de Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura según la nueva redacción dada por la Ley 10/2015, de 8 de abril, el **destino que ha de darse a los terrenos cuya enajenación se pretende, es la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública que corresponda; en el presente caso a viviendas de protección oficial en régimen general.**

El proceso de enajenación de estas parcelas ha de ajustarse plenamente a lo establecido en el apartado 1, del artículo 93, de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura según la nueva redacción dada por la Ley 10/2015, de 8 de abril, que dispone que:

1. El suelo de **uso residencial ADQUIRIDO por la Administración en virtud las CESIONES obligatorias de suelo** con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, **podrá enajenarse mediante CONCURSO**. No podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, 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. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

En el pliego que haya de regir el concurso se establecerán las limitaciones, obligaciones plazos y condiciones que fueren oportunas para asegurar la promoción de las viviendas. El incumplimiento de las mismas será causa de resolución de la enajenación. La Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada cuidará de que dicha causa de resolución sea inscrita en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación del Estado...".

**Asimismo**, serán de aplicación las limitaciones establecidas en el artículo 52 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana que establece que:

"...Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, 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. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación..."

Con estos antecedentes, y con el fin de dar cumplimiento a la ejecución del Presupuesto de **2016** 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 regímenes; habiéndose para el presente caso y en virtud de lo señalado en el artículo 93.1 de la LESOTEX Cáceres, dispuesto la enajenación de las parcelas de referencia con destino a la construcción de Viviendas de Protección Oficial en REGIMEN GENERAL y mediante el sistema de CONCURSO.

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 en régimen GENERAL que recoge el DECRETO 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013; 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 1) 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 ha de destinar a la construcción de viviendas de protección oficial y usos solo derivados del programa de vivienda; excluido en plantas altas cualquier otro uso y en planta baja se destinará bien a viviendas o a los usos compatibles permitidos por el planemiento ,local comunitario y al local que en su caso se ofrezca ceder al Ayuntamiento.

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

### **PARCELA M-4.A1.**

De forma rectangular de 25m x 42m y tiene una superficie de 1.050m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 2.880 m<sup>2</sup>.

Linderos: Norte: Línea recta de 42m con C/ Las Grullas  
Sur: Línea recta de 42m con la parcela M-4.B, destinada a zonas verdes.

Este: Línea recta de 25m con la parcela M-4.A2.

Oeste: Línea recta de 25m con C/ Los Milanos.



Finca Registral nº89.723, inscrita al tomo 2762, libro 1707, folio 91, inscripción 1ª.

**PARCELA M-4.A2..**

De forma rectangular de 25m x 42m y tiene una superficie de 1.050m<sup>2</sup>. y una edificabilidad de 2.880 m<sup>2</sup>.

Linderos: Norte: Línea recta de 42m con C/ Las Grullas  
Sur: Línea recta de 42m con la parcela M-4.B, destinada a zonas verdes.  
Este: Línea recta de 25m con la parcela M-4.A3.  
Oeste: Línea recta de 25m con la parcela M-4.A1.

Finca Registral nº89.724, inscrita al tomo 2762, libro 1707, folio 93, inscripción 1ª.

**PARCELA M-4.A3.**

De forma rectangular de 25m x 42m y tiene una superficie de 1.050m<sup>2</sup>.y una edificabilidad de 2.880 m<sup>2</sup>.

Linderos: Norte: Línea recta de 42m con C/ Las Grullas  
Sur: Línea recta de 42m con la parcela M-4.B, destinada a zonas verdes.  
Este: Línea recta de 25m con C/ Los Cernícalos.  
Oeste: Línea recta de 25m con la parcela M-4.A2.

Finca Registral nº89.725, inscrita al tomo 2762, libro 1707, folio 95, 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 Art 3.2.7. y 3.2.8. de las Normas Urbanísticas , por la ordenación específica y por las condiciones particulares para la edificación y uso de la ficha del API 11-01 MONTESOL 2

## CONDICIONES PARTICULARES del API-11.01 – MONTESOL 2

### ORDENANZA 1. EDIFICACIÓN EN BLOQUE – RESIDENCIAL TIPO 2

#### Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responde a edificación plurifamiliar, abierta o en manzana con patio de manzana.
2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2ª de vivienda colectiva.

#### Obras admisibles

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

#### Parcela mínima

La dimensión de la parcela mínima se establece en quinientos (500) metros cuadrados.

#### Condiciones de parcelación

- a) En cuanto a las dimensiones mínimas del lindero frontal, se establecen las siguientes:
  - Veinte (20) metros, de manera que pueda inscribirse un círculo de quince (15) metros de diámetro.

#### Edificabilidad

Las características cuantitativas del aprovechamiento lucrativo total correspondiente a las manzanas de ordenación colectiva es la que se señala en cuadro siguiente:

Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
M 4.A-1	1.050	2.880
M 4.A-2	1.050	2.880
M 4.A-3	1.050	2.880

#### Ocupación

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



La edificación se situará siguiendo las alineaciones exteriores marcadas en los planos correspondientes con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros, y en una longitud superior a un medio (1/2) de la longitud total de las alineaciones exteriores.

Como consecuencia de la disposición de las rasantes de las calles y la adecuada composición estética de las fachadas las edificaciones podrán separarse entre sí dejando zonas sin edificar en las alineaciones exteriores.

La longitud máxima de las edificaciones sin paso inferior o separación entre ellas será de sesenta metros.

Podrán permitirse retranqueos en la última planta, según las condiciones establecidas por el Plan General.

## 2. Separación a linderos

La separación entre edificaciones deberá tener una longitud mínima de 1,0 por la altura del edificio más alto.

En Las manzanas señaladas consideradas como semicerradas se permitirán aperturas de la manzana con longitud mínima de 0,5 por la altura del edificio más alto.

### **Altura de la edificación**

La altura de la edificación no podrá exceder de cuatro (4) plantas, ni de trece con cincuenta (13,50) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja.

La altura de las edificaciones que se proyecten deberán mantenerse iguales en cada tramo de fachada, siempre que el desnivel del tramo de calle no sea superior a uno con cincuenta (1,50) metros.

La cara inferior del forjado del techo de los semisótanos no podrá sobresalir más de un metro y cincuenta centímetros para que se pueda considerar como tal.

### **Plazas de aparcamiento**

Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de garaje cubierta o descubierta con la dotación señalada en el artículo 8.5.10 del Plan General para la edificación en bloque abierto

### **Cerramientos y Condiciones estéticas**

Las zonas límite de las manzanas libres de edificación por separación o apertura entre las edificaciones en contacto con otras áreas públicas, deberán ser señaladas con cerramientos adecuados, diferente tratamiento del pavimento, etc. de forma que quede suficientemente delimitada la condición pública o privada del suelo.

### **Usos compatibles**

Los establecidos como tales para el grado 1 del artículo 8.5.11 del Plan General.

### **Usos prohibidos**

Los no incluidos como característicos o compatibles.

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 concurso de enajenación.

### **CLÁUSULA 5.- VALORACIÓN.-**

AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API 11-01 MONTESOL 2.  
POLIGONO RESIDENCIAL "...MONTESOL 2."

PARCELA M-4.A1	TRESCIENTOS OCHENTAYSEISMIL CIENTO CUARENTAY UN EUROS. ( 386.141 €)
PARCELA M-4.A2	TRESCIENTOSSESENTAYNUEVEMIL TRESIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS. (369.352 €.)
PARCELA M-4.A3	TRESCIENTOS OCHENTAYSEISMIL CIENTO CUARENTAY UN EUROS. ( 386.141 €)

Las señaladas valoraciones de las parcelas tienen el carácter de tipo de licitación, al que han de ajustarse las ofertas, pudiendo ser mejorado al alza por los licitadores

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 régimen GENERAL, 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 Concurso 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.

Se hace constar que de conformidad con lo establecido en el artículo 52 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 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; 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 3 de febrero de 2016, 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.-**

El adjudicatario de la parcela vendrá obligado a:

7.1 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.

7.2 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 de 15 días hábiles.



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

7.4 Los plazos para la ejecución de las obras 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; o el que resulte de la oferta de los adjudicatarios y aprobada por el Ayuntamiento en los acuerdos 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.- 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 garajes 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 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 será de **TREINTA Y CINCO DÍAS NATURALES**.

### **CLÁUSULA 10 - 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**; los cuales en el supuesto de que una misma persona física o jurídica pretendiese licitar por más de una parcela, habrán de presentarse en **PLICAS totalmente independientes**.

#### **Oferta y Documentación Técnico Urbanística.**

Toda la documentación **GRAFICA** y escrita se presentara 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 bioclimatico 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

#### **DATOS DE LA PARTIDA.-**

Datos Generales:

- Situación.
- Emplazamiento.
- Superficie del solar. Análisis de alineaciones y rasantes.
- Contenido General del Proyecto.

- Nº 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:

útiles y - Distribución de las viviendas por tipos, cuadro de superficies construidas.

útiles y - Distribución del resto de usos por tipos, cuadro de superficies construidas.

específico. - Coeficiente de reparto, superficie construida/útil por cada uso

- 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.

las soluciones - Memoria Técnica y de calidades constructivas, con reflejo de adoptadas

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. Programa de la Promoción 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. Programa de viviendas, en el que de forma resumida, se reflejen los siguientes datos.

≥ Número de viviendas, plazas de garaje y trasteros con indicación, para cada tipo de su superficie útil y construida a efectos de calificación.

> Superficie construida y útil, sobre y bajo rasante, referida a los distintos elementos de la promoción, viviendas, plazas de garaje, trasteros, elementos comunes, otros usos, etc., con estimación del coste unitario de ejecución, excluido el coste de repercusión de suelo.

≥ Si se previese la urbanización interior de la parcela deberá indicarse la superficie urbanizada y el coste unitario previsto.

≥ Si se proyectasen locales comerciales u otras edificaciones no sujetas al régimen de precios máximos de venta, deberán indicarse igualmente los datos de superficies (útiles y construidas) y precios unitarios de venta y coste, excluido el coste de repercusión de suelo.

4.1.4. 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.). Desarrollo de las tipologías de las viviendas. Cuadro de superficies útiles y construidas de cada una de las plantas del Edificio.

#### **CLÁUSULA 11.- 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 particulares 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 Concurso de Enajenación y desarrollados en los proyectos definitivos a presentar por los adjudicatarios, así como las actuaciones residenciales que se proyecten.

d) A destinar las edificaciones conforme a las condiciones de la Cláusula 8. del Pliego.

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, 3 de febrero 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



# INFORME TÉCNICO

REG/SALIDA: 632/648

ASUNTO: ENAJENACION DE PARCELAS M4A  
EN POLIGONO MONTESOL 2  
Nº/EXPTE: PAT - ENA - 0002 - 2012  
P/REF: 1033/ 12  
FECHA.: 11/ 06 /2012

Destinatario/a:  
SECCION DE PATRIMONIO

En relación con la petición de informe para la enajenación de las parcelas M-4-A1, M-4-A2 y M-4-A3 y vista la documentación aportada, el que suscribe informa, en materia de su competencia, lo siguiente:

- Las tres parcelas se encuentran urbanizadas y cuentan a pie de parcela, cada una de ellas, con los servicios necesarios según la Disposición Preliminar de la ley 15/2001 para tener la consideración de solar.
- En cuanto a las condiciones a imponer a dichas parcelas, se señala lo siguiente:
  - La rasante actual de las parcelas se encuentra por debajo de la de los espacios públicos adyacentes (calle Las Grullas al norte y parcela de Espacios Libres al Sur), existiendo unos sumideros de aguas pluviales a cota del terreno actual.
  - La rasante final de las parcelas deberá ser coincidente con la línea que una las rasantes de estos dos espacios señalados, debiendo reubicar los sumideros señalados a la cota final resultante y rellenando con material compactado los posible vacíos resultantes.
  - Se incluirá expresamente la prohibición de accesos a las parcela a través de la parcela de Espacios Libres.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de Infraestructuras

*Diligencia, para hacer constar que, visitadas las parcelas con fecha 2/2/16 se encuentran en las mismas circunstancias que en la fecha del anterior informe, por lo que se ratifica el contenido en él.*

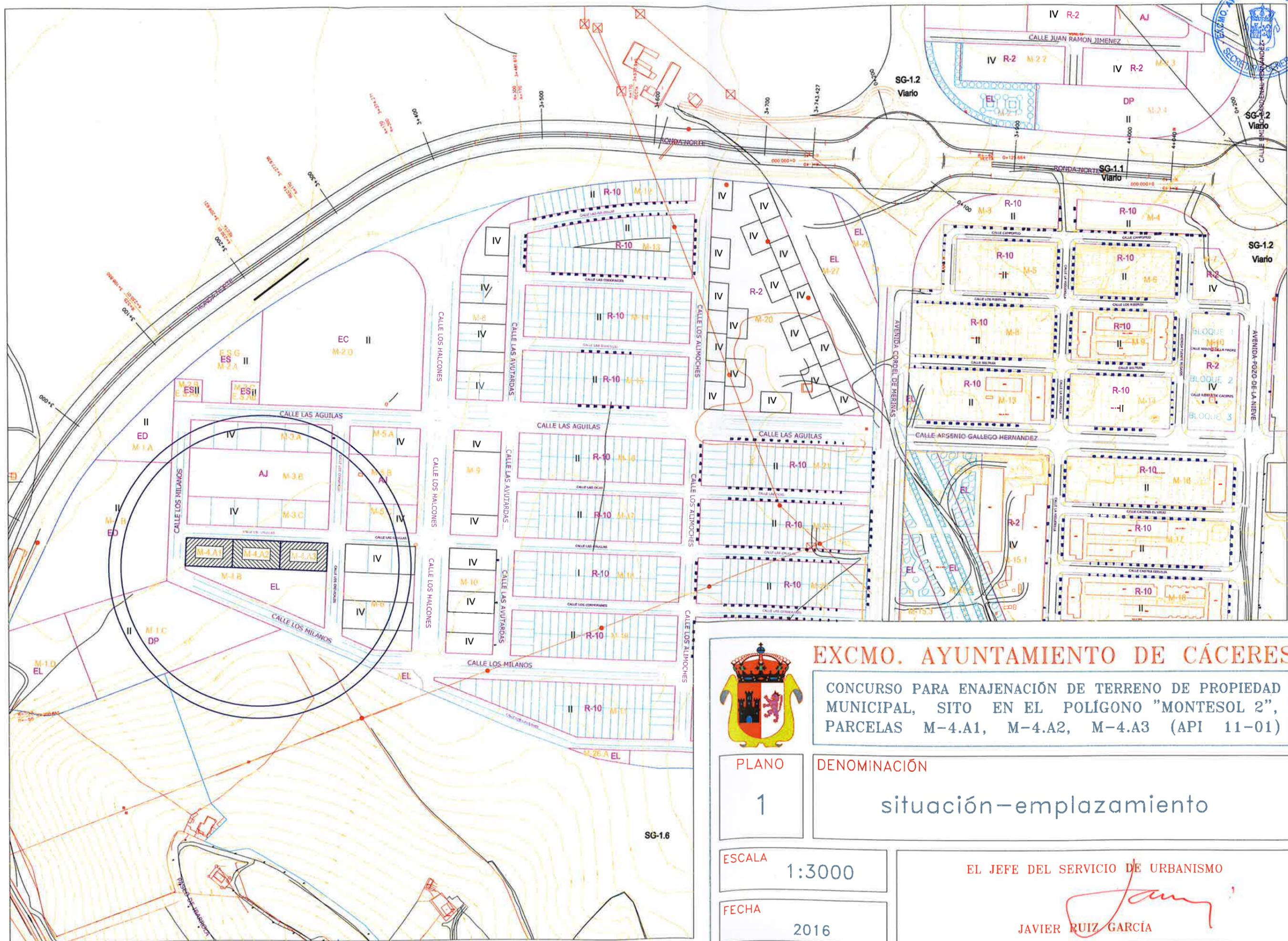
Excmo. Ayuntamiento de Cáceres  
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003  
Tel: 927 255800  
[www.ayto-caceres.es](http://www.ayto-caceres.es)

Para verificar la integridad de esta copia de este documento electrónico, pulse en la siguiente dirección: <a href="http://sede.ayto-caceres.es/verificacoinformacion?cve=ANxQa%2F6T8YU8w8404A8w">http://sede.ayto-caceres.es/verificacoinformacion?cve=ANxQa%2F6T8YU8w8404A8w</a>	
FIRMANTE - FECHA FIRMA	CÓDIGO DE VERIFICACIÓN ELECTRÓNICA
0599825X Plaza Salazar Francisco De Asís - 11/08/2012 09:25:34	

*El Jefe del Servicio de Infraestructuras*



# PLANOS



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

**CONCURSO PARA ENAJENACIÓN DE TERRENO DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITO EN EL POLÍGONO "MONTESOL 2", PARCELAS M-4.A1, M-4.A2, M-4.A3 (API 11-01)**

PLANO  
**1**

DENOMINACIÓN  
**situación-emplazamiento**

ESCALA  
**1:3000**

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

FECHA  
**2016**

*Javier Ruiz García*  
**JAVIER RUIZ GARCÍA**



.-RASANTES INDICATIVAS SEGÚN PROYECTO DE URBANIZACIÓN  
(SE CONSIDERARÁN COMO DEFINITIVAS LAS  
RASANTES DEL TERRENO URBANIZADO)



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

CONCURSO PARA ENAJENACIÓN DE TERRENO DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITO EN EL POLÍGONO "MONTESOL 2", PARCELA M-4.A1 (API 11-01).

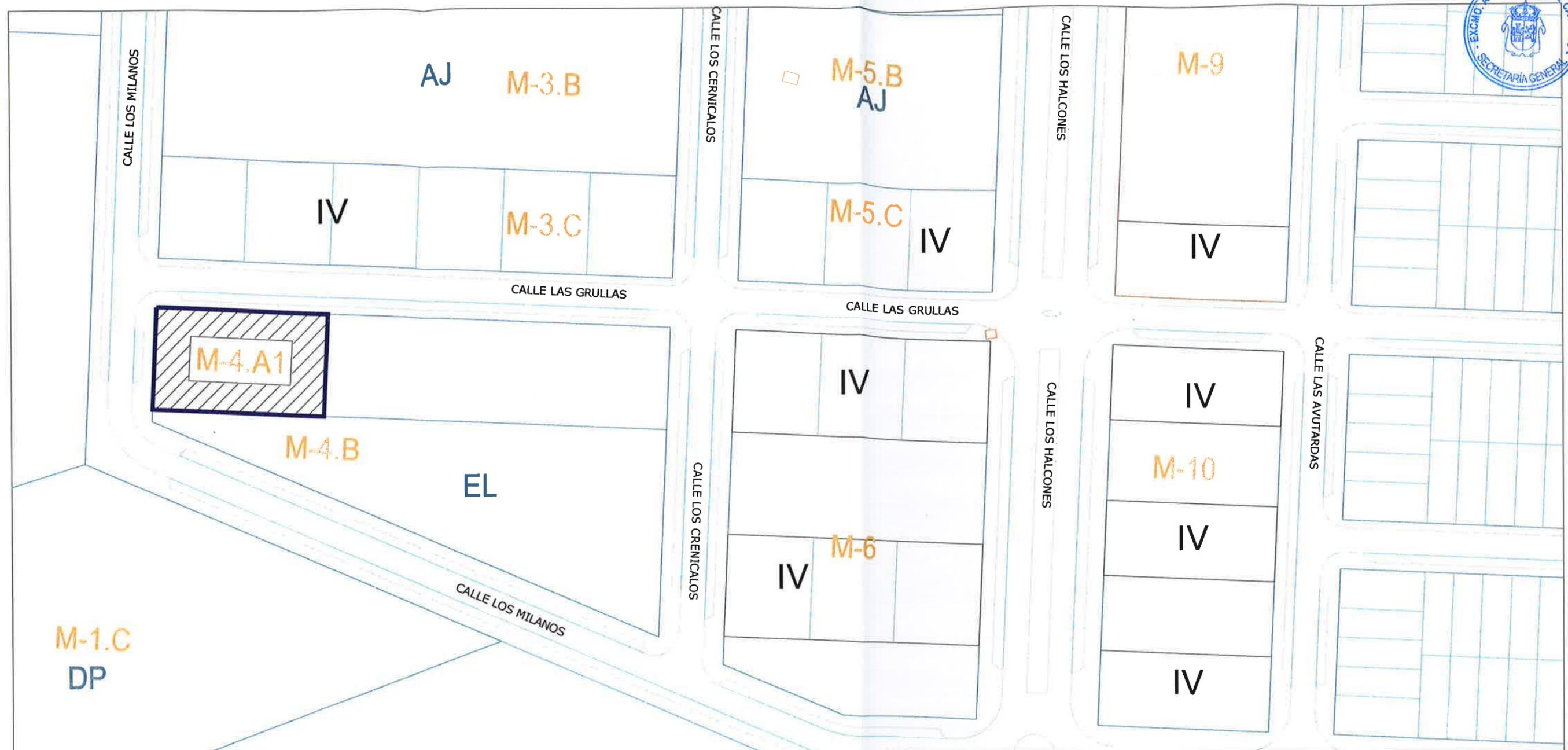
PLANO  
**2**

DENOMINACIÓN  
cotas, alineaciones y rasantes

ESCALA  
**1:1000**

FECHA  
**2016**

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO  
*Javier Ruiz Garcia*  
JAVIER RUIZ GARCIA



Sup. parcela	= 1050m <sup>2</sup>
Sup. máx. edificable	= 2880m <sup>2</sup>
Alturas	= 4plantas



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

CONCURSO PARA ENAJENACIÓN DE TERRENO DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITO EN EL POLÍGONO "MONTESOL 2", PARCELA M-4.A1 (API 11-01).

PLANO	DENOMINACIÓN
3	superficies y parámetros urbanísticos

ESCALA 1:1000

FECHA 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO  
*Javier Ruiz García*  
 JAVIER RUIZ GARCÍA



.-RASANTES INDICATIVAS SEGÚN PROYECTO DE URBANIZACIÓN  
(SE CONSIDERARÁN COMO DEFINITIVAS LAS  
RASANTES DEL TERRENO URBANIZADO)



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

CONCURSO PARA ENAJENACIÓN DE TERRENO DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITO EN EL POLÍGONO "MONTESOL 2", PARCELA M-4.A2 (API 11-01).

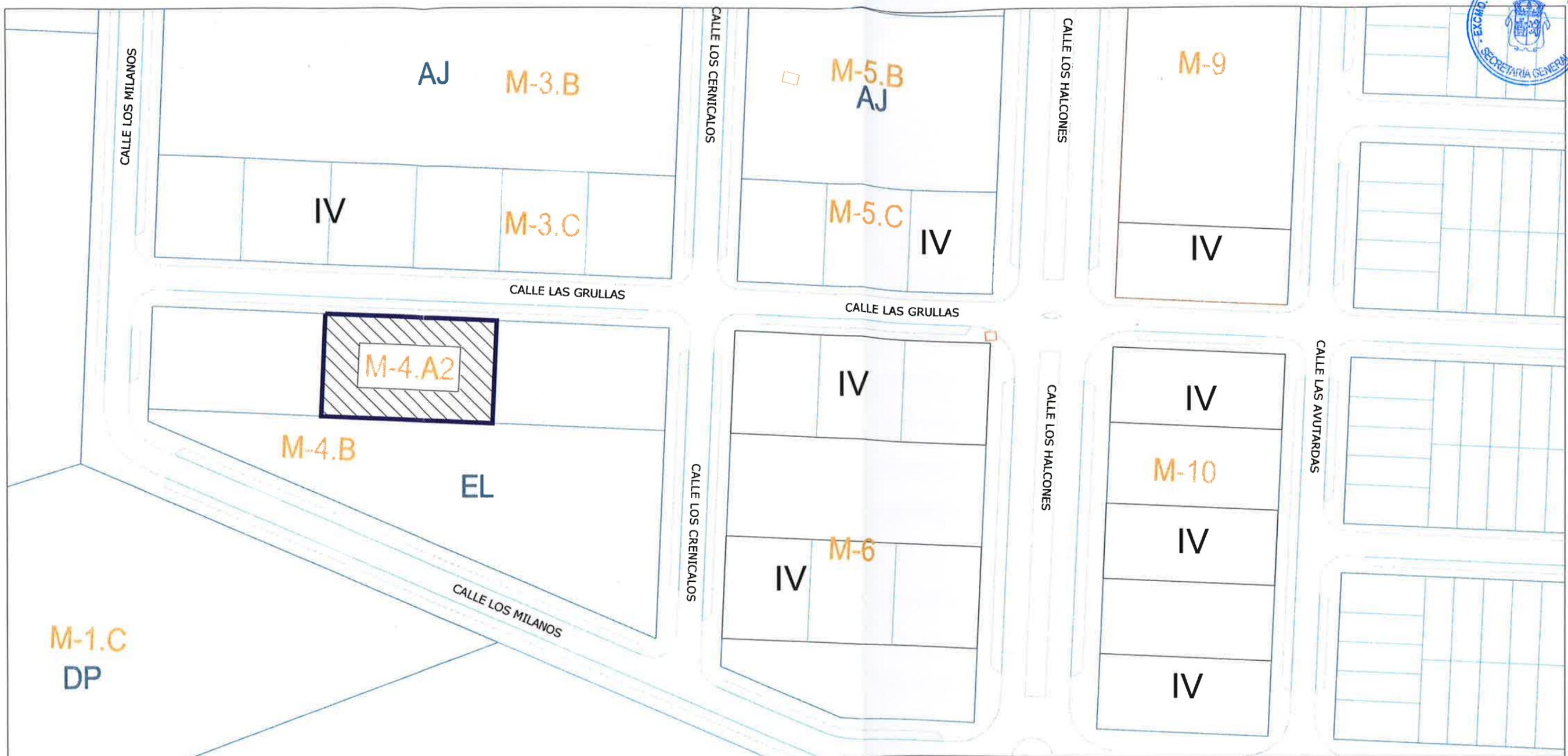
PLANO  
**2**

DENOMINACIÓN  
cotas, alineaciones y rasantes

ESCALA  
**1:1000**

FECHA  
**2016**

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO  
*Javier Ruiz García*  
JAVIER RUIZ GARCÍA



Sup. parcela	= 1050m2
Sup. máx. edificable	= 2880m2
Alturas	= 4plantas



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

CONCURSO PARA ENAJENACIÓN DE TERRENO DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITO EN EL POLÍGONO "MONTESOL 2", PARCELA M-4.A2 (API 11-01).

PLANO  
**3**

DENOMINACIÓN  
superficies y parámetros urbanísticos

ESCALA  
1:1000

FECHA  
2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO  
*Javier Ruiz García*  
JAVIER RUIZ GARCÍA



.-RASANTES INDICATIVAS SEGÚN PROYECTO DE URBANIZACIÓN  
(SE CONSIDERARÁN COMO DEFINITIVAS LAS  
RASANTES DEL TERRENO URBANIZADO)



### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

CONCURSO PARA ENAJENACIÓN DE TERRENO DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITO EN EL POLÍGONO "MONTESOL 2", PARCELA M-4.A3 (API 11-01).

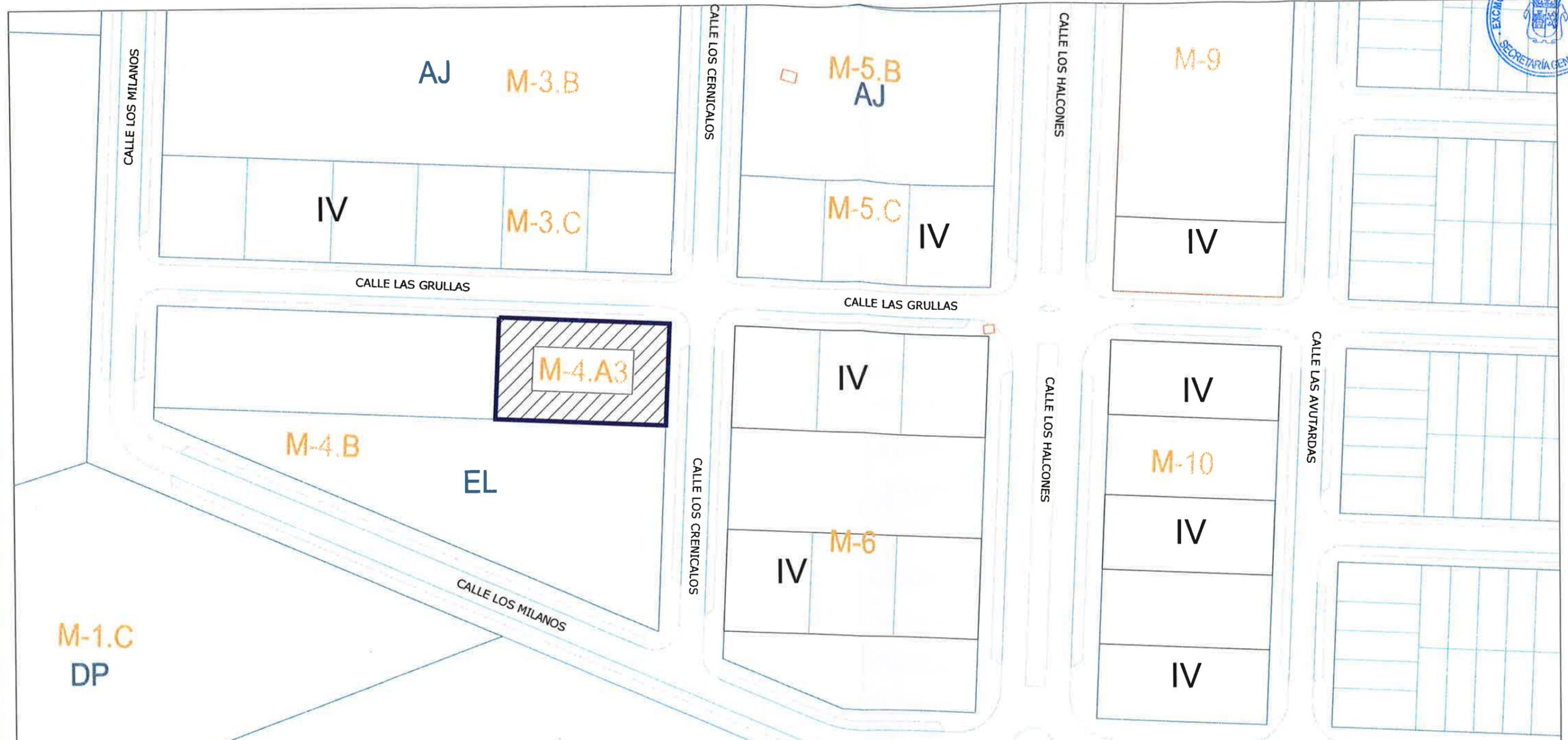
PLANO  
**2**

DENOMINACIÓN  
cotas, alineaciones y rasantes

ESCALA  
**1:1000**

FECHA  
**2016**

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO  
  
JAVIER RUIZ GARCÍA



Sup. parcela	= 1050m <sup>2</sup>
Sup. máx. edificable	= 2880m <sup>2</sup>
Alturas	= 4plantas



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**

CONCURSO PARA ENAJENACIÓN DE TERRENO DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITO EN EL POLÍGONO "MONTESOL 2", PARCELA M-4.A3 (API 11-01).

PLANO  
**3**

DENOMINACIÓN  
superficies y parámetros urbanísticos

ESCALA  
1:1000

FECHA  
2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO  
*Javier Ruiz García*  
JAVIER RUIZ GARCÍA



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Pliego de Condiciones Técnicas, que ha de regir el procedimiento mediante concurso para la Enajenación de terrenos de propiedad municipal, parcelas M-4.A1, M-4.A2 y M-4.A3, del API.11.01, Montesol 2, para la construcción de viviendas acogidas al régimen de viviendas de protección oficial en régimen general, ha sido aprobado por Resolución de la Alcaldía de fecha 19 de febrero de 2016.

Cáceres, a 22 de febrero de 2016

EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Juan Miguel González Palacios