



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO A-02 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 DEL PARQUE TECNOLÓGICO EMPRESARIAL DE ESTA VILLA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, TRAMITACIÓN ORDINARIA Y FORMA CONCURSO.

1.- OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del presente Pliego de Cláusulas la adjudicación, mediante público concurso, de una parcela propiedad del Ayuntamiento de Caudete destinada a la instalación de una estación de servicio dotada de usos afines permitidos por la normativa urbanística de aplicación, y cuyas características descriptivas son las siguientes:

FINCA RESULTANTE: M A 02

1. DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno sita en la U.A 1 del Plan Parcial Modificativo "Parque Tecnológico Empresarial", en término de Caudete, que linda: Norte: Finca Resultante A12 Dotacional y Zona verde A-01; Sur: Finca resultante Calle 1; Este: Zona Verde A-01; Oeste: Finca Resultante A 12 Dotacional.
2. SUPERFICIE: Tiene una superficie edificable de **7.365,21 m²**, a la que corresponde una edificabilidad de 7.365,21 m²/t a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas que para esta Unidad de Ejecución comprende el Plan Parcial.
3. PROPIETARIO: **AYUNTAMIENTO DE CAUDETE**, en cuanto a la totalidad en pleno dominio.
4. TÍTULO: Se adquiere por cesión obligatoria correspondiente al excedente del aprovechamiento urbanístico.
5. FINCA DE LA QUE PROVIENE: Proviene en un 38% de los derechos edificatorios correspondientes al Ayuntamiento en concepto del excedente de aprovechamiento urbanístico. Se adjudicará el restante porcentaje del total de derechos correspondientes al Ayuntamiento en la finca resultante A05 (01).
6. PRECIO: 530.442,42.-Euros, I.V.A. no incluido.
7. INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1.585, Libro 496, Folio 45, Finca 32.042.
8. AFECIONES: La finca objeto de enajenación resulta afecta parcial e inicialmente por el área de afección de la CN-344 "Variante de Caudete" hasta la ejecución de la futura Autovía Murcia/Jumilla/Fuente-La Higuera, por lo que los proyectos e inversiones que se pretendan acometer deberán contar con informe previo y vinculante de la Demarcación Provincial de Carreteras del Estado de Albacete.

La presente finca procede de la cesión obligatoria correspondiente al excedente del aprovechamiento urbanístico derivado del desarrollo de la actuación urbanizadora de la Unidad de Actuación Nº 1 del "Parque Tecnológico Empresarial Caudete".

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

La finca objeto de enajenación se destinará a la instalación de una estación de servicio dotada de servicios afines en los términos establecidos en las normas urbanísticas aplicables a la Unidad de Actuación citada del "Parque Tecnológico Empresarial Caudete" y cuyo contenido es el siguiente:

1.1 GENERALIDADES Y DEFINICIONES

Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del sector de suelo urbanizable correspondiente al Parque Tecnológico Empresarial "Caudete".

Artículo 2 Obligatoriedad

El contenido de estas ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro de su ámbito de aplicación.

Artículo 3 Definiciones

Los diferentes índices y parámetros urbanísticos contenidos en este Plan Parcial (altura máxima, edificabilidad de parcela, coeficiente de ocupación, etc.) se interpretarán de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Caudete.

1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el sector y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

1.2.1 Calificación y condiciones de uso del suelo

Artículo 4 Zonas y sistemas

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas: Edificación Industrial; Red viaria; Zonas verdes de uso y dominio público; Equipamiento dotacional público.

Artículo 5 Uso dominante del sector.

El uso dominante del sector es el industrial, entendiéndose por tal el conjunto de actividades que tienen como finalidad la elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos y servicios. Se permiten todas las categorías de estos usos establecidas en el planeamiento vigente.

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubierto, zonas de almacenado al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc., siempre proporcionados y vinculados al uso industrial.

Artículo 6 Usos compatibles con el dominante

Se consideran compatibles con el uso dominante aquellas actividades que no siendo específicamente industriales complementen tal actividad y no supongan un conflicto para con la misma. De entre ellas podemos destacar las siguientes:

- * Vivienda unifamiliar, cuando se encuentre anexa a la industria y/o instalación terciaria relacionada en el presente artículo, siendo destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación. La superficie de la vivienda no será inferior a 50 m², debiendo constituir un sector de incendio respecto a la industria, contar con acceso independiente y con aislamiento adecuado respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva y peligrosa.

- * Hostelería y restauración, en todas las categorías de estos usos establecidas en el planeamiento vigente.

- * Oficinas financieras, bancos, seguros, comerciales y servicios profesionales y técnicos, en todas las categorías de estos usos establecidas en el planeamiento vigente.

- * Terciario, en todas las categorías de este uso establecidas en el planeamiento vigente.

Artículo 7 Usos prohibidos

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los apartados anteriores.

También quedan excluidas las industrias definidas como de alto grado de peligrosidad recogidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 21 14/1961).

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando recogidas en el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de Organismo competente, en el que se indicará las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, que permitan su emplazamiento dentro del polígono.

En cualquier caso, se prohíbe la instalación en el polígono industrial de industrias peligrosas cuya clasificación se base en la fabricación o manipulación de explosivos y las relacionadas con el empleo de energía nuclear o material radioactivo.

1.2.2 Estudios de Detalle

Artículo 8 Generalidades

Cuando se pretenda introducir la tipología de naves entre medianeras en una manzana donde ya existan, o no, naves aisladas, será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes y ofrezca solución a las medianeras vistas. Asimismo será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalles para introducir la tipología de edificación en hilera o entre medianeras en manzanas completas.



Asimismo, cabe el Estudio de Detalle al objeto de aumentar la altura máxima edificable por necesidades de proceso o almacenamiento y en los supuestos previstos en el artículo 26 de la LRAU.

El ámbito mínimo para la redacción de un Estudio de Detalle será el de una manzana completa. Se podrá introducir la tipología de edificación entre medianeras en las manzanas en las que todas sus parcelas estén sin edificar o en manzanas parcialmente edificadas.

No resultará necesario que la tipología de edificación entre medianeras se extienda a toda la manzana completa, pero sí deberá prever una solución adecuada de integración de ambas tipologías y garantizar que no se generarán medianeras vistas.

Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales y suelos dotacionales que precise sin alterar el destino global del suelo ni aumentar el aprovechamiento urbanístico fijados en esta homologación.

1.2.3 Parcelaciones

Artículo 9 Generalidades

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Artículo 10 Tipos de parcela industrial

Se establecen tres tipos de parcelas:

- a) Parcela de industria entre medianeras, con superficie de terreno mínima de 1500 m².
La dimensión mínima del frente de parcela será de 15 m.
- b) Parcela de industria aislada, con una superficie de terreno igual o superior a 5.000 m².
La dimensión mínima del frente de parcela será de 40 m.
- c) Parcela de uso terciario, con una superficie de terreno mínima de 2.000 m².
La dimensión mínima del frente de parcela será de 30 m.

Artículo 11 Segregación de parcelas

Una vez conformada la parcelación, se permite la segregación de parcelas cuando la superficie de las resultantes sea superior a la mínima establecida

En cualquier caso se aplicarán a las parcelas resultantes los parámetros de ocupación y edificabilidad de la parcela original, no pudiendo superarlos bajo ningún concepto. Asimismo, se mantendrán los retranqueos frontal y trasero de la parcela original, quedando el resto de las condiciones de edificación y volumen definidas en función del tamaño de las nuevas parcelas.

Todas tendrán contacto directo con la vía pública en un frente no inferior al exigido por estas Ordenanzas en función de las nuevas superficies.

Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización (acometidas a las redes, modificaciones en las aceras para paso de vehículos, etc.) se ejecutarán previa o simultáneamente a la construcción de la parcela por cuenta del solicitante de la licencia correspondiente.

Artículo 12 División horizontal de la propiedad de naves

En las parcelas de uso industrial, tanto las construidas parcialmente como las no edificadas, para las que se proponga o prevea división horizontal de la propiedad, a efectos del aprovechamiento materializado, la superficie a considerar será la máxima.

La división de estas naves deberá cumplir las siguientes condiciones:

*Todo el suelo de la parcela constituirá elemento común de la misma, en régimen de proindiviso en proporción a los componentes (vuelo) de la propiedad horizontal (que constituirán los elementos privativos). Se permitirá la consideración del subsuelo relativo a sótano y semisótano –con las condiciones establecidas en estas Normas- como anejo privativo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal. Junto con la declaración de obra nueva se formulará escritura de División Horizontal que recogerá estas determinaciones.

*Las distintas unidades contarán con acceso independiente.

*Cuando se establezcan calles de circulación interior su anchura mínima será de 10 m. en las de un solo sentido y 12 m. en las de doble sentido.

*Deberán especificarse en Proyecto y señalizarse en la obra las plazas de aparcamiento exigidas por la Ordenanza.

*No podrán existir más accesos desde la vía pública ni más vados que los que correspondan a razón de uno por cada 15 m. de fachada, estando limitada su anchura a un máximo de 5 m. Se podrá ampliar la anchura del vado a razón de un metro por cada 5 metros adicionales de fachada a contar desde el mínimo establecido.

*La solución arquitectónica del conjunto debe ser unitaria o sujetarse a unas condiciones comunes, aprobadas por el Ayuntamiento, que garanticen el tratamiento común de fachadas.

1.2.4. Proyectos de Urbanización

Artículo 13 Generalidades

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en el art. 34 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, así como al cumplimiento de las condiciones impuestas en las Normas Subsidiarias de Caudete.

En todo caso, el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle cada Unidad de Actuación deberá sujetarse a las siguientes normas:

Condiciones de dotación

1.- Son aquellas que regulan las exigencias que deben reunir las dotaciones y servicios de la edificación para posibilitar y favorecer la función o actividad que en ella se desarrolla.

Como norma general, toda edificación deberá reunir los servicios mínimos siguientes: abastecimiento y distribución interior de agua potable, abastecimiento y distribución interior de energía eléctrica e instalación de evacuación de aguas residuales y de aguas pluviales, asimismo dispondrá de acometida de instalación de telefonía.

2.- El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a la red de suministro público ubicada en acera, estando esta conexión provista de llave de corte para su aislamiento de la red en la propia acera.

El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para conseguir el suministro mínimo, según las "Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua", en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto, deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo.

La independencia de fluido quedará asegurada, impidiéndose la mezcla con aguas residuales o de origen distinto al previsto.

Quedará asegurada asimismo la independencia del usuario, de manera que pueda acceder a la red general sin servidumbre, pudiendo seccionar su instalación y permitiendo la instalación de un contador individual.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas, para facilitar su mantenimiento.

3.- El suministro de energía eléctrica se realizará mediante conexión a la red pública, conforme a la reglamentación específica.

La independencia de la instalación eléctrica se garantizará mediante seccionamiento general de la red y seccionamiento parcial de circuitos en aparcamientos, zonas comunes, locales, etc.. Estará asegurada la independencia del suministro de energía eléctrica de cada usuario, de manera que tenga acceso directo a la centralización común, pueda conectar un contador individual y pueda seccionar su instalación.

El trazado de la instalación eléctrica será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, siendo independientes las derivaciones individuales.

Todos los edificios contarán con instalación general de puesta a tierra de las instalaciones y masas metálicas, según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

4.- Los vertidos de aguas residuales a la red general de alcantarillado se someterán a los preceptos contenidos en la "Ordenanza Reguladora de Vertidos a la Red de Alcantarillado" del municipio de Caudete.

Respecto a la conexión de las aguas residuales a la red general de alcantarillado estará en función de las características físico-químicas de las mismas y de las especificaciones de la estación depuradora municipal de manera que se exigirá un sistema de depuración previa cuando dichas aguas residuales no alcancen unos niveles admisibles, según marca la citada ordenanza.

La independencia de la instalación se asegurará mediante: cierre hidráulico a la salida de los aparatos en el interior de los locales, ventilación de las bajantes con el exterior, arquetas accesibles a pie de bajante o, en su defecto, si la red es colgada, se dispondrá de registros en



los puntos de encuentro entre bajante y red horizontal, y por último, mediante pozo general, preferentemente sifónico, en la conexión a la red de alcantarillado.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, especialmente las arquetas de colecciones horizontales.

5.- La evacuación de aguas pluviales recogidas en las cubiertas de las edificaciones se realizará mediante canalizaciones a través de bajantes con vertido obligatorio a la red general de alcantarillado.

Podrá autorizarse también el vertido libre al terreno en la propia parcela si la ocupación de la misma por la edificación, incluida la subterránea, no excediera del 60%, bajo autorización expresa del Ayuntamiento.

6.- La evacuación de humos y gases procedentes de combustiones u otros procesos físicos o químicos se realizará a través de chimenea o conducto, quedando prohibido realizar salida libre de humos, aunque pudiera tener un carácter provisional, por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos de ventilación y chimeneas sobrepasarán el nivel de cubierta en, al menos, 1'10 m., si no hubiera obstrucciones en un radio de 8 m; en caso contrario, deberá incrementarse esta altura en función de la altura de la obstrucción y su distancia al conducto, conforme a la Norma NTE-ISV.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fueren precisas cuando se constate que una salida de humos y/o gases cause perjuicio al vecindario o al medio ambiente.

7.- La instalación de telefonía será obligatoria en todo edificio que disponga de más de un local, debiendo estar comunicado cada local con el exterior.

Las canalizaciones de todas las instalaciones discurrirán por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas.

8.- En todo momento el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime oportuno con el fin de minimizar los impactos medio-ambientales y sanitarios.

1.3 *NORMAS DE LA EDIFICACIÓN*

1.3.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Artículo 14 Licencias

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en las Normas Subsidiarias de Caudete.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Artículo 15 Acceso a parcelas

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m, salvo en aquellos supuestos que se cumpla con las condiciones establecidas en el art. 12. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Artículo 16 Niveles y rampas

Se permitirá el acceso mediante superficies inclinadas cuyas pendientes estén incluidas en el rango $\pm 10\%$, entendiéndose como tales aquellas rectas que, perteneciendo a dicha superficie, tienen su origen en el lindero frontal a nivel de acera y son perpendiculares a él.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16 %. Antes de su conexión a vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

Artículo 17 Construcciones en parcelas

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

En todo caso, cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos y otras instalaciones generales de la Actuación, que se ocasione como consecuencia de las obras citadas, deberá quedar subsanado de forma inmediata por el propietario de la parcela, según criterio de los servicios técnicos del Ayuntamiento o la entidad gestora.

Artículo 18 Aparcamientos en el ámbito del Sector

El número total de plazas de aparcamiento será como mínimo de 1 plaza en parcela privada por cada 150 m² construidos. El número de aparcamientos en suelo dotacional público será el 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. Las plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50.

Artículo 19 Aparcamientos en vía pública

Se conformarán aparcamientos en cordón o batería, debiendo observarse el mínimo del 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

Artículo 20 Aparcamiento en el interior de las parcelas.

El número mínimo obligatorio de plazas de aparcamiento a situar en cada parcela industrial será a razón de 1 plaza por cada 150 m² construidos.

En las parcelas cuyo uso sea terciario no se instalarán superficies comerciales si no cumplen una dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m².

En dichas parcelas será preceptiva, acompañando a los proyectos de edificación, la presentación de un estudio de carga y descarga.

Las parcelas destinadas a equipamiento situarán en su interior un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construidos o fracción de la superficie máxima edificable de la parcela.

1.3.2 Condiciones de la edificación

Artículo 21 Cerramientos de parcela

En función de la orografía del terreno original y de las cotas de los viales definitivos de la urbanización, podrán realizarse movimientos de tierra en el interior de parcela destinados a la consecución de una explanada horizontal, siempre y cuando en el límite de parcela con la vía pública no aparezcan muros de más de 2 m de altura. Asimismo, la elevación de cota de parcela no podrá generar muros de más de 2,0 m de altura en los lindes interiores de parcela. Estas plataformas no permitirán que la edificación supere la altura máxima permitida en estas normas respecto a vial, en ninguna de sus fachadas.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras objeto de retranqueos (tipología aislada) se materializarán con un cerramiento tipo que se fije para el polígono, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento de Caudete, pudiendo éste diferenciar entre cerramientos de avenidas ajardinadas y resto de viales si lo considerase adecuado.

Las vallas exteriores de las instalaciones industriales se ajustarán a la alineación oficial. Estas vallas dispondrán de un basamento opaco (hormigón, bloque, ladrillo, etc...) con una altura máxima de 0'60 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'00 metros será de materiales permeables visualmente al 90 % (rejas, mallazos, cristal, etc...).

Cada propietario deberá pavimentar a su cargo la zona de acera correspondiente a todas sus fachadas, en la anchura que no la encuentre pavimentada. Para ello deberá seguir las indicaciones del Ayuntamiento de Caudete, y realiza la pavimentación a la vez que la construcción de la edificación y previa a la puesta en marcha. El objeto es disponer por parte del propietario de los servicios a los que debe acometer a pie de parcela en el frente que se le indique de acuerdo con el proyecto de urbanización, para no tener que realizar demoliciones en las aceras.

Artículo 22 Ordenación de edificios dentro de la misma parcela

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5,00 m. entre edificios con fachadas a vías principales y de 3,00 m. entre edificios con fachadas a vías interiores de parcelas.

Artículo 23 Patios

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de la edificaciones, si éstas tienen locales habitables o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes, con un mínimo de tres metros.

Artículo 24 Semisótanos y sótanos

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a lugares de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, pero en ningún caso podrán ser destinados a locales de trabajo.

Artículo 25 Cubiertas



Se prohíbe la utilización de materiales reflectantes en cubiertas.

1.3.3 Condiciones de volumen

Artículo 26 Ocupación sobre parcela

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no pudiendo superar en ningún caso el porcentaje máximo fijado en las Normas particulares de cada tipología edificatoria.

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta se realizará de acuerdo a los criterios contenidos en las Normas Subsidiarias de Caudete, para cada tipología edificatoria.

Artículo 27 Edificabilidad

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad, determinado por las Normas particulares según la zona, a la superficie total de la parcela.

El cómputo de edificabilidad se realizará de acuerdo a los criterios contenidos en las Normas Subsidiarias de Caudete, para cada tipología edificatoria.

1.3.4 Condiciones higiénicas

Artículo 28 Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (B.O.E. diciembre de 26 de diciembre de 1972) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (B.O.E. 22 de abril de 1975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias, y a lo especificado al respecto en él.

Artículo 29 Aguas residuales

Se exige la conexión directa de la salida de las aguas fecales y residuales industriales al colector de la actuación.

Cuando, para cumplir las condiciones exigidas al efluente, sea necesario un pretratamiento, éste se instalará dentro de la parcela y el efluente será vertido al colector.

Se prohíbe terminantemente el uso de pozos y zanjas filtrantes como método para eliminar efluentes.

Ninguna persona física o jurídica no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector alguno, sin la correspondiente autorización escrita por parte del Ayuntamiento; todos los gastos derivados de la instalación y conexionado de un colector correrán a cargo del propietario.

Las condiciones que se han de establecer para las aguas residuales industriales previa a su vertido a la red de saneamiento general serán las establecidas en la “**Ordenanza de vertidos a la red de alcantarillado**” aprobada por el Ayuntamiento de Caudete.

Los propietarios mantendrán expedito el acceso a los registros del alcantarillado que individualmente y con carácter previo a la evacuación a la red de alcantarillado deberán ejecutar, a fin de que pueda realizarse la observación, medidas, toma de muestras, examen de vertidos y cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza.

En todo caso, será de cumplimiento toda la Normativa legal que, al efecto, sea vigente en el momento de concesión de Licencia y en el desarrollo posterior de la actividad de la empresa.

Artículo 30 Aguas pluviales

Las aguas pluviales de cada parcela se recogerán separadas de las aguas residuales, disponiendo cada parcela de una acometida a la red de aguas pluviales del sector.

Artículo 31 Ruidos

El nivel de ruido exterior permitido en el Polígono Industrial se ajustará a la “**Ordenanza municipal sobre prevención de la contaminación acústica**” aprobada por el Ayuntamiento de Caudete.

Artículo 32 Residuos sólidos

La recogida de residuos sólido se regulará mediante la “**Ordenanza municipal de higiene urbana**”.

Artículo 33 Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

*Ley de Prevención de Riesgos Laborales, de 8 de noviembre de 1995, así como todas aquellas disposiciones complementarias que sobre esta materia se encuentren vigentes.

*Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 21 14/196 I).

*Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos de las disposiciones citadas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

Las actividades industriales dimensionarán sus locales de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas.

La altura mínima libre será de 3'00 m. Las zonas dedicadas a actividades administrativas tendrán una altura libre mínima de 2'50 m.

La dotación de servicios sanitarios será, como mínimo, de un lavabo, retrete y ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción.

Las actividades de producción industrial y almacenaje deberán realizar las operaciones de carga y descarga en el interior del establecimiento. A tal fin deberán disponer de las plazas necesarias para realizar estas operaciones, que, como mínimo, será de una plaza de dimensiones suficientes para un vehículo industrial.

Las actividades industriales cumplirán las exigencias mínimas respecto a iluminación, ventilación, emisiones aéreas de sustancias contaminantes, ruidos y olores de acuerdo a la legislación vigente.

Los residuos sólidos procedentes de la actividad industrial no admisibles por el Servicio Municipal correspondiente, deberán ser almacenados transitoriamente, recogidos, trasladados y depositados o destruidos por cuenta del titular de la actividad, a fin de garantizar unas adecuadas condiciones medioambientales.

1.3.5 Condiciones de seguridad

Artículo 34 Instalaciones de protección contra el fuego

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI/96, Reglamento de protección contra incendios, Reglamento de protección contra incendios en establecimientos industriales, Ley de Prevención de Riesgos Laborales y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

En este sentido, cada parcela dispondrá de acometida independiente a la red general para suministro a la red de incendios interior. Asimismo, cada propietario deberá instalar los medios necesarios para cumplir la reglamentación vigente, independientemente de la presión y caudal disponibles en cada parcela.

1.3.6. Condiciones estéticas

Artículo 35 Generalidades

Se prohíbe en cualquier fachada de una edificación el uso de materiales deleznable u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo y no acordes con las normas del buen construir.

Las empresas titulares quedarán obligadas al buen mantenimiento y conservación de los materiales exteriores.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.

Las edificaciones con frente a las avenidas con mediana central ajardinada, deberán cumplir un elevado estándar de acabado en las fachadas recayentes a las citadas avenidas, procurando ubicar en ellas las actividades comerciales inherentes a las industrias (expositores, oficinas, etc.). Para ello, **deberán ejecutar dichas fachadas con materiales nobles y al menos el 40% de las mismas con acabados en vidrio de adecuado diseño estético**. No se autorizarán los hastiales recayentes a la misma que, en su caso, deberán quedar ocultos.

Tanto las paredes medianeras como los parámetros que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.



Los espacios libres de edificación en los frentes a calle o visibles desde la misma, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamientos convenientemente pavimentados, no pudiéndose en ningún caso destinarse a depósito de material.

En los cerramientos de parcela de lindero exteriores, se recomienda la utilización de especies vegetales de baja altura (setos). Se permitirá cuando sea necesario por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento con una base maciza máxima de 0,60 m. de altura, siendo el resto permeable visualmente.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Los rótulos deberán ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria:

*Señales de localización: Compuestas por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela en el acceso a éstas.

1.4 *NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA*

Artículo 36 Red viaria

Condiciones de edificación:

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Condiciones de volumen:

No se admite ningún volumen, salvo el derivado de aquellos elementos propios de las redes de servicio que deban localizarse en esta zona, siempre y cuando no impidan o desvirtúen su uso característico.

Condiciones de uso:

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.
- Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Dentro de la sección viaria se permitirá la disposición y paso de elementos e instalaciones correspondientes a las redes de servicio.

Artículo 37 Espacios Libres

a) Zonas verdes de dominio público.

Estos espacios se destinarán a esparcimiento y recreo.

Queda prohibida la edificación sobre estas zonas, si bien se permitirá el paso de instalaciones correspondientes a las redes de servicio.

En este sentido, se autoriza la instalación de elementos productores de energía eléctrica en las zonas verdes, previo convenio con el Ayuntamiento de Caudete, al objeto de realizar ensayos y pruebas sobre prototipos y nuevos elementos.

b) Espacios libres de dominio privado.

Son los resultantes de los retranqueos a linderos, en el interior de las parcelas.

Condiciones de edificación:

Sólo se permitirá la construcción de los siguientes elementos:

*Parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados.

*Equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc. En cualquier caso, esta superficie no podrá mermar la destinada a aparcamiento.

Condiciones de uso:

Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

Artículo 38 Parcelas con edificación Industrial

1) **Condiciones generales**

* Composición de parcelas

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes elementos de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación siempre que, en cualquier caso, se cumplan los retranqueos mínimos señalados y se respeten las reservas establecidas para aparcamientos dentro de la parcela así como la edificabilidad máxima.

b) Espacios libres para aparcamiento.

La superficie libre destinada a plazas de aparcamiento previstas dentro de cada parcela será suficiente para albergar las plazas de aparcamiento que le correspondan a razón de 1 por cada 150 m² de superficie edificada. Podrá utilizarse para ellos la zona de retranqueos y estarán debidamente señalizados y pavimentados. En las parcelas cuyo uso sea terciario no se instalarán superficies comerciales si no cumplen una dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m².

c) Construcciones accesorias

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

* Edificaciones en parcelas.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a guardar los retranqueos establecidos para cada categoría.

b) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será fijada en las condiciones particulares de estas Normas para cada categoría industrial, salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y los Servicios Técnicos Municipales así lo estimen.

2) Condiciones particulares en la industria aislada

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 5.000 m²

Ancho mínimo de fachada: 40 m

Condiciones de edificación:

Tipología: Edificación aislada. (Bloque exento)

Retranqueos:

A vía pública 10 m.

A fondo de parcela 5 m

A linderos laterales 5 m

Ocupación máxima: 80 %, salvo las restricciones impuestas por retranqueos obligatorios

Condiciones de volumen

Edificabilidad neta máxima: 1 m²/m²s

Altura máxima: 3 plantas. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 14 m y

la altura máxima de 17 m, admitiéndose alturas mayores sin aumentar el número de plantas permitido para

instalaciones especiales que requieran mayor disponibilidad de altura.

Mediante Estudio de Detalle se podrá superar la altura máxima establecida con carácter general, basándose en las necesidades propias de los procesos fabriles implicados. En estos casos, será de aplicación el computo de edificabilidad definido en el art. 26.

3) Condiciones particulares en la industria adosada

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 1.500 m²

Ancho mínimo de fachada: 15 m

Condiciones de edificación:

Tipología: Edificación adosada (Bloque adosado).

Retranqueos:

A vía pública 10 m. excepto las edificaciones subterráneas que pueden llegar a la alineación de vial.

A fondo de parcela 0 m.

A linderos laterales 0 m.

Ocupación máxima: 100 %, salvo las restricciones impuestas por retranqueos obligatorios a la alineación de vial



Condiciones de volumen

Edificabilidad neta máxima: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
Altura máxima: 3 plantas. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 14 m y la altura máxima de 17 m, admitiéndose alturas mayores sin aumentar el número de plantas permitido para instalaciones especiales que requieran mayor disponibilidad de altura.

Mediante Estudio de Detalle se podrá superar la altura máxima establecida con carácter general, basándose en las necesidades propias de los procesos fabriles implicados. En estos casos, será de aplicación el computo de edificabilidad definido en el art. 26.

4) Condiciones particulares en parcela de uso terciario

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 2.000 m^2
Ancho mínimo de fachada: 30 m

Condiciones de edificación:

Tipología: Edificación aislada. (Bloque exento)

Retranqueos:

A vía pública 10 m.
A fondo de parcela 5 m
A linderos laterales 5 m
Ocupación máxima: 80 %, salvo las restricciones impuestas por retranqueos obligatorios

Condiciones de volumen

Edificabilidad neta máxima: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
Altura máxima: 3 plantas. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 14 m y la altura máxima de 17 m, admitiéndose alturas mayores sin aumentar el número de plantas permitido para instalaciones especiales que requieran mayor disponibilidad de altura.

Mediante Estudio de Detalle se podrá superar la altura máxima establecida con carácter general, basándose en las necesidades propias de los procesos fabriles implicados. En estos casos, será de aplicación el computo de edificabilidad definido en el art. 26.

5) Condiciones particulares en el equipamiento público

Condiciones de edificación:

Tipología: Edificación aislada

Retranqueos:

A vía pública 10 m. excepto las edificaciones subterráneas que pueden llegar a la alineación de vial.
A fondo de parcela 5 m
A linderos laterales 5 m
Ocupación máxima: 80 %, salvo las restricciones impuestas por retranqueos obligatorios a la alineación de vial

Condiciones de volumen

Edificabilidad neta máxima: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
Altura máxima: La necesaria para el uso requerido con un máximo de 2 plantas

6) Condiciones particulares en la zona reservada a infraestructuras de la línea aérea de alta tensión.

En la zona destinada al paso de la línea aérea de alta tensión no se permite ningún otro tipo de actuación que no sea el paso de esta línea, ni la construcción de ninguna edificación. Sí se permite la construcción bajo su vuelo de balsas de riego sin ningún tipo de edificación sobre rasante.

Para la construcción de viales bajo la misma, se deberá mantener la altura mínima de la línea a rasante que marca el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, es decir, $6,3+(U/100)$ metros con un mínimo de 7 m.

Artículo 39 Aplicación general de las normas de cada zona

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

NOTA.- AFECCIONES: La finca objeto de enajenación resulta afecta parcial e inicialmente por el área de afección de la CN-344 “Variante de Caudete” hasta la ejecución de la futura Autovía Murcia/Jumilla/Fuente-La Higuera, por lo que los proyectos e inversiones que se pretendan acometer deberán contar con informe previo y vinculante de la Demarcación Provincial de Carreteras del Estado de Albacete.

3.- LICITADORES

Podrán contratar con el Ayuntamiento de Caudete las personas físicas y jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el art. 20 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante T.R.L.C.A.P.), las cuáles deberán asumir necesariamente la causa esencial de este contrato.

4.- TIPO DE LICITACIÓN Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

1.-El tipo de licitación, según valoración pericial efectuada por el técnico municipal es de 83,54 euros m², IVA incluido, ascendiendo a un total de SEISCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO, IVA incluido (**615.289,64.-Euros, I.V.A. incluido**).

El tipo de licitación podrá ser mejorado al alza por los licitadores, no estimándose correcta la proposición económica que contenga formulación comparativa con las otras presentadas.

2.- Las proposiciones para tomar parte en la presente contratación se presentarán en la Secretaría del M.I. Ayuntamiento de Caudete, de 9 a 14 horas.

3.- El plazo de presentación de proposiciones será de veintiséis días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio del concurso en el Boletín Oficial de la Provincia de Albacete y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

En el supuesto de que el último día del plazo previsto para la presentación de ofertas coincidiera con sábado o festivo, dicho plazo se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente inclusive. La presentación de ofertas podrá realizarse en las dependencias municipales o por correo dentro del indicado plazo.

Cuando las proposiciones se envíen por correo deberán remitirse a la dirección indicada en el párrafo anterior y cumplirán los requisitos señalados en el artículo 80.4 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante R.G.L.C.A.P.), debiendo justificarse la fecha y hora de la imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar en el mismo día al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el que se consigne el número de expediente, título completo del suministro y nombre del licitador. **Sin la concurrencia de ambos requisitos** no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación o en la invitación que se efectúe. A efectos de justificar que el envío por correo se hace dentro de la fecha y hora señaladas para la admisión de proposiciones, se admitirá como medio de prueba, que en el fax o telegrama se haga referencia al número del certificado del envío hecho por correo.

Transcurridos los diez días naturales siguientes desde la recepción de la comunicación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida, y podrá procederse por la Mesa de Contratación a la apertura de las plicas efectivamente presentadas en plazo.



La presentación de proposiciones supone, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de las Cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

5.- PROPOSICIÓN DEL INTERESADO

5.1.- Las proposiciones, que serán secretas, constarán de tres sobres cerrados, en cada uno de los cuales figurará el nombre del proponente y la inscripción "Proposición para tomar parte en el concurso convocado por el Ayuntamiento de Caudete, para la enajenación de la parcela descrita en la Cláusula 1ª del presente Pliego sita en la Unidad de Actuación Nª1 del "Parque Tecnológico Empresarial Caudete".

SOBRE A. DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA CONTENIDO:

DOCUMENTACION GENERAL:

1º. **INDICE** relativo a la documentación aportada

2º. **HOJA RESUMEN DE DATOS DEL LICITADOR A EFECTOS DE NOTIFICACION** - en la que conste la dirección completa del licitador a estos efectos, incluyendo número teléfono, fax, dirección de correo electrónico y persona de contacto.

3º. **Documentos que acrediten la personalidad del adjudicatario.** Si el adjudicatario fuese persona jurídica la personalidad se acreditará mediante la presentación de la escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito sea exigible según la legislación mercantil aplicable. Si dicho requisito no fuere exigible, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

Para los adjudicatarios individuales será obligatoria la presentación de la fotocopia legitimada notarialmente o compulsada por el órgano administrativo competente, del D.N.I. o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente. art. 79.2.a) TRLCAP y 21 RGLCAP.

4º. **Documentos que acrediten, en su caso, la representación.** Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder bastante al efecto, previamente bastantado por un abogado colegiado y fotocopia legitimada notarialmente o compulsada por el Órgano Administrativo competente, de su D.N.I. o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente (art. 79.2 a) TRLCAP y 21 del RGLCAP). Si la empresa fuera persona jurídica el poder deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el art. 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

5º. **Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresarios, en su caso.** Cuando dos o más empresas acudan a una licitación constituyendo una unión temporal, cada uno de los empresarios que la componen deberá acreditar su personalidad, capacidad y solvencia debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en Unión Temporal, caso de resultar adjudicatarios (art. 24 RGLCAP). El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las Empresas componentes de la Unión.

6º. **Declaración responsable de no estar incurso la empresa en las prohibiciones para contratar,** conforme a los artículos 15 a 20 TRLCAP. Dicha declaración responsable comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado, con la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y con el

Ayuntamiento de Caudete y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. (art. 79.2.b) TRLCAP).

7º. Documento acreditativo de la garantía provisional, a favor del Ayuntamiento de Caudete por importe equivalente al 2 por 100 del precio tipo de licitación de los bienes. Si la garantía se constituye en Aval o Seguro de Caucción se incorporará en el **sobre A**. Si se constituye en metálico o valores, deberá depositarse en la Caja de la Corporación debiendo aportar el resguardo acreditativo en el **sobre A**.

En el caso de uniones temporales de empresarios las garantías provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas participantes siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal.

8º. Documentos que acrediten la solvencia, económica, financiera y técnica de conformidad con lo establecido en los artículos 16 y 19 del Real Decreto Legislativo 2/2002, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

9º. Especialidades en la documentación que han de presentar los empresarios extranjeros: Los empresarios extranjeros deberán presentar la documentación señalada anteriormente teniendo en cuenta las especialidades y la documentación específica exigida por la normativa vigente.

En el supuesto de que se planteen incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato se entenderá que el licitador renuncia al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle y que se somete a la jurisdicción española (Art. 79.2.d TRLCAP).

SOBRE B. REFERENCIAS TÉCNICAS.

CONTENIDO: Contendrá el Documento-Informe de la Actividad a Instalar, debidamente cumplimentado y los documentos acreditativos de las circunstancias a tener en cuenta en la valoración del concurso, a excepción de la oferta económica, y que son los siguientes:

- Viabilidad económica, financiera y técnica del proyecto empresarial que se ubique en la parcela, que podrá avalarse por los documentos considerados oportunos por el licitador.
- Volumen de inversión.
- Reducción en la ejecución del proyecto de las obras e inicio de la actividad sobre el plazo indicado en la cláusula 9ª del presente pliego.
- Relación entre superficie de parcela y superficie destinada a la actividad.

DOCUMENTO-INFORME DE LA ACTIVIDAD A INSTALAR.

1) ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PROYECTO
DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD A
DESARROLLAR: _____

PERSONAL: _____

PRODUCTOS O SERVICIOS A DESARROLLAR: _____

MERCADOS: _____

Cualquier otro aspecto que considere necesario para la comprensión de la actividad a desarrollar (aseguramiento de la calidad, publicidad, marca comercial):



2) TIPO DE PROYECTO

Creación de nueva empresa	
Traslado total de las instalaciones	
Traslado parcial de las instalaciones	
Otro (describir)	

3) INVERSION Y FINANCIACION

Se acompañará Informe de viabilidad técnica, económica y financiera de la actividad a instalar, así como los datos que se solicitan en el cuadro siguiente:

DATOS DE INVERSION FIJA	
Terrenos	Euros
Edificios e instalaciones	Euros
Maquinaria	Euros
Mobiliario y equipamiento	Euros
Otros	Euros
TOTAL INVERSION FIJA	
FINANCIACION DE LA INVERSION FIJA	
% de autofinanciación	
% de financiación ajena	

Caudete, a ____ de _____ de 200__

Fdo.:

SOBRE C. PROPUESTA ECONÓMICA.

CONTENIDO: El sobre C se presentará cerrado y contendrá la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña.

Dicha oferta deberá contener **claramente el precio ofertado** para la adquisición de la finca pretendida, **así como el desglose del IVA correspondiente**. El precio mínimo de licitación será de 83,54.-euros/m², IVA incluido, es decir, SEISCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO, IVA incluido **(615.289,64.-Euros, I.V.A. incluido)**.

MODELO DE PROPOSICIÓN

Don, con domicilio en, y con NIF núm....., en nombre propio (o en representacióncomo acreditado por.....) enterado de la convocatoria del concurso, anunciada en el BOP núm.....de fecha....., tomo parte en la misma comprometiéndome a la adquisición de la parcela **A(02)** del Parque Tecnológico Empresarial, propiedad del Ayuntamiento de Caudete, por el precio de euros (en letra y número) IVA incluido, con arreglo al Pliego de Cláusulas Administrativas que acepto íntegramente, haciendo constar que no estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el art. 20 del TRLCAP.

(Lugar, fecha y firma de los proponentes).

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición, cualquiera que sea el número de dependencias donde ésta pueda ser presentada. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en

agrupación temporal con otras, si lo ha hecho individualmente. La contravención de este principio dará lugar automáticamente a la desestimación de todas las por él presentadas.

6.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios objetivos que han de servir de base para la adjudicación del contrato, con la ponderación atribuida a los mismos, son los siguientes:

- Mejor oferta económica. Este criterio se valorará con un máximo de sesenta (60) puntos.
 - a) Al licitador cuya oferta de adquisición coincida con el precio de licitación se le otorgarán cero (0) puntos.
 - b) Al licitador cuya oferta de adquisición contenga el precio más alto de entre las ofertas admitidas se le otorgará la máxima puntuación de setenta (60) puntos.
 - c) Los restantes licitadores obtendrán una puntuación proporcional entre el precio ofertado y la oferta con precio más alto admitida.
- Viabilidad económica, financiera y técnica del proyecto empresarial que se ubique en la parcela. Este criterio se valorará con un máximo de diez (10) puntos.
 - a) Al proyecto empresarial presentado cuya viabilidad económica, financiera y técnica resulte juzgada como óptima se le otorgarán diez (10) puntos.
 - b) Los restantes proyectos empresariales obtendrán la puntuación proporcional correspondiente a las respectivas valoraciones económica, financiera y técnica.
- Volumen de inversión. Este criterio se valorará con un máximo de diez (10) puntos.
 - a) Al licitador cuyo proyecto requiera una mayor inversión para su implementación se le otorgarán diez (10) puntos.
 - b) Los restantes licitadores obtendrán la puntuación proporcional correspondiente a las respectivas inversiones.
- Reducción del plazo indicado en la Cláusula novena del presente Pliego para la presentación de la solicitud y documentación necesaria para el otorgamiento de Licencia de obras. Este criterio se valorará con un máximo de cinco (5) puntos.
 - a) Al licitador que mayor reducción de plazo oferte se le otorgarán cinco (5) puntos.
 - b) Los restantes licitadores obtendrán la puntuación proporcional correspondiente a los plazos ofertados.
- Relación entre superficie de la parcela y superficie destinada a la actividad. Este criterio se valorará con un máximo de cinco (5) puntos.
 - a) Al licitador cuyo proyecto de actividad implique una mayor relación entre la superficie de parcela y la superficie destinada a la propuesta de actividad a implementar se le otorgarán cinco (5) puntos.
 - b) Los restantes licitadores obtendrán la puntuación proporcional correspondiente a las respectivas relaciones entre la superficie de la parcela y la superficie destinada a las propuestas de actividades a implementar.
- Oferta de biocombustibles. Este criterio se valorará con un máximo de diez (10) puntos.
 - a) Al licitador cuyo proyecto incorpore una mayor oferta de biocombustibles de le otorgarán diez (10) puntos.
 - b) Los restantes licitadores obtendrán la puntuación proporcional correspondiente a la oferta de biocombustibles que incorporen los respectivos proyectos.

7.- MESA DE CONTRATACIÓN Y APERTURA DE PLICAS

La Mesa de Contratación estará integrada, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional 9ª del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por los siguientes componentes:

- Presidente: el Alcalde o Concejala en quien delegue.
- Los vocales: la Concejala Delegada de Obras y Urbanismo; el Concejala de Hacienda; un representante de cada uno de los Grupos Políticos de la Corporación; el Arquitecto Municipal, el Secretario de la Corporación y el Interventor municipal.
- Secretario: un funcionario designado por la Alcaldía.



Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros. Los acuerdos de la Mesa requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

La Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en los sobres A) y B). A los efectos de la expresada calificación, el presidente ordenará la apertura de los sobres, con exclusión del relativo a la proposición económica, y el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos. Si la Mesa observare defectos materiales en la documentación presentada lo comunicará verbalmente a los interesados, además se harán públicas a través de anuncios del órgano de contratación y concederá un plazo no superior a tres días para que el licitador subsane el error.

La Mesa, una vez calificada la documentación a que se refiere el artículo 79.2 de la Ley y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección de las mismas, a que hace referencia el artículo 11 del RGLCAP, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

A los efectos establecidos en los artículos 15 a 20 del TRLCAP, el órgano y la Mesa de Contratación podrán recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días sin que puedan presentarse después de declaradas admitidas las ofertas conforme a lo dispuesto en el artículo 83.6 del RGLCAP.

En el acto público de apertura de proposiciones, que se comunicará personalmente a las licitadores, se notificará los admitidos o excluidos. Seguidamente la Mesa procederá a la apertura del sobre C) de las proposiciones admitidas que contiene la propuesta económica. La Mesa evaluará las proposiciones mediante los criterios de valoración que se recogen por orden decreciente de importancia y ponderación en el apartado anterior del presente Pliego, y formulará la propuesta que estime pertinente al órgano de contratación. La Mesa de Contratación podrá solicitar, antes de formular la propuesta, los informes técnicos que considere necesario que tengan relación con el objeto del contrato.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 88 del TRLCAP, elevará las proposiciones presentadas junto con el acta y la propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

8.- FIANZA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

Los licitadores deberán constituir, obligatoriamente, para poder participar en el concurso fianza provisional equivalente al 2% del tipo inicial de licitación. La fianza responderá en los términos previstos en la legislación administrativa contractual.

En el caso de resultar adjudicatario deberá constituir una garantía definitiva equivalente al 4% del precio del remate.

Las citadas fianzas podrán constituirse por cualquiera de los modos señalados en los artículos 35 y 36 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

A aquellos licitadores que no resulten adjudicatarios, tras el acto de adjudicación definitiva, se procederá a la devolución de oficio por el Ayuntamiento de las cantidades ingresadas en concepto de garantía.

9.- CAUSA Y CONDICIÓN RESOLUTORIA DE LA COMPRAVENTA

La causa esencial de la celebración del presente contrato es incrementar el tejido industrial y los servicios del Parque Tecnológico Empresarial "Caudete", ofreciendo la opción de obtener parcela para las empresas, que cumpliendo las condiciones establecidas en la Cláusula 2ª del presente Pliego, que deseen instalarse en este Parque Tecnológico Empresarial.

La empresa deberá:

- 1) Presentar solicitud de licencia de obras en el Ayuntamiento de Caudete, acompañada de los proyectos reglamentarios, en el plazo máximo de NUEVE MESES a contar desde la firma de la escritura de compraventa.
- 2) Obtener de licencia de primera ocupación e iniciar la actividad en el plazo que establezca la licencia correspondiente, sin perjuicio de las prórrogas que procedan de acuerdo con la normativa vigente.
- 3) Mantener el uso y destino de la actividad durante el plazo de CINCO años, desde su inicio.
- 4) Aceptar expresamente la integración, en su día, en la Entidad Urbanística de Conservación o entidad equivalente que, en su caso, se constituya con la específica finalidad del mantenimiento de la actuación o del establecimiento de servicios comunes en beneficio de los propietarios. La parcela quedará afectada al sostenimiento económico de la Entidad Urbanística de Conservación o entidad equivalente en un porcentaje inicial a determinar en proporción a la superficie que la misma represente dentro de la Unidad de Actuación N° 1, y que resultará modificado en función del desarrollo de las diferentes fases del Parque Tecnológico Empresarial, alcanzando carácter definitivo con la total ejecución de las Unidades de Actuación del Sector.

En el supuesto de inicio de la edificación por el adjudicatario con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización, aquél deberá solicitar de este Ayuntamiento autorización relativa al desarrollo de la edificación de manera conjunta con la urbanización.

Dada la causa esencial del contrato manifestada en las cláusulas anteriores, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente pliego tendrá el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa, conforme a los arts. 1.124 y 1.504 del Código Civil, 11 de la **Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946** y 59 del Reglamento Hipotecario de 1947, facultando al Ayuntamiento para la reversión de los terrenos, con reintegro de las cantidades satisfechas por el comprador, sin derecho a interés de demora alguno, considerando esto último como penalización del incumplimiento del deber de instalación. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las cantidades derivadas de los daños y perjuicios que en su caso se hubieran irrogado al Ayuntamiento de Caudete.

10.- FORMA DE PAGO. OTROS GASTOS.

El comprador se compromete al pago del precio de una sola vez, que se abonará en el momento anterior a la elevación de la adjudicación a escritura pública, mediante ingreso en cualquiera de las cuentas bancarias de titularidad municipal. La fecha máxima de ingreso será de 10 días a contar de la fecha de notificación del acuerdo de adjudicación.

En caso de incumplimiento de dicha obligación, no se perfeccionará el contrato de compraventa, sin perjuicio de la incautación de la garantía en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios. Junto al precio de enajenación deberá procederse por el adjudicatario al abono de los anuncios de licitación, que serán por su cuenta.

11.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

El contrato de compraventa deberá elevarse a escritura pública en el plazo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo de adjudicación del contrato, siendo los costes a cargo del adjudicatario.

Acordada la adjudicación del contrato, ésta le será notificada al adjudicatario, quien dispondrá del plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación para aportar en las dependencias municipales la siguiente documentación:

1º.- Documentación acreditativa de la constitución de la **garantía definitiva** por un importe del 4% del importe del precio de remate, en cualquiera de las formas admitidas en los art. 36 del RDL 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y 55 a 58 del RD 1098/2001.

Todos los documentos en que se constituya la garantía definitiva deberán ser conformados y fiscalizados por la intervención municipal tras lo cual se unirán al expediente.



2º.- Documento acreditativo del pago de la **tasa** por anuncios que sean exigidos para la celebración de este contrato.

3º.- Documento acreditativo del abono del **precio de adjudicación, más el IVA** correspondiente.

4º.- En caso de que el contrato se adjudique a la **Unión de Empresas** deberán acreditar la constitución de la misma, mediante Escritura Pública.

5º.-Obligaciones **tributarias y de seguridad social:**

Certificaciones administrativas acreditativa de encontrarse al corriente de las obligaciones tributarias y de seguridad social en los términos previstos en la cláusula 5ª del presente Pliego y de conformidad con lo previsto en los artículos 13 y 14 RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato en el plazo señalado en la presente cláusula, el Ayuntamiento de Caudete podrá acordar la resolución del mismo de acuerdo con lo establecido en el art. 54.3 del RDL 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En este supuesto, el Ayuntamiento de Caudete podrá optar entre adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes, por orden de calificación de sus ofertas o convocar nueva licitación.

12.- OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS

La adjudicación de la finca se efectúa por el Ayuntamiento exclusivamente como propietario de la misma, sin que ello suponga implícitamente el otorgamiento cualesquiera de otras autorizaciones, permisos o licencias municipales exigidas por la legislación vigente, cuya obtención es responsabilidad exclusiva del adjudicatario. Por ello, la presente enajenación no prejuzga la actividad municipal preceptiva en los procedimientos administrativos necesarios para el otorgamiento de las autorizaciones exigidas por la legislación vigente.

13.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO

13.1. La naturaleza jurídica del presente contrato, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.3 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, es de carácter privado, siendo por tanto su régimen jurídico el regulado en el artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En este sentido, y tratándose de una compraventa, regirán en cuanto a su preparación y adjudicación, las normas de la legislación patrimonial de aplicación a la Administración Local.

13.2. En todo lo no previsto en este pliego regirá, en sus respectivos ámbitos de aplicación, el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, así como las normas de Derecho privado.

Caudete, a 9 de mayo de 2007

EL ALCALDE,