

## PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

### 0.- ANTECEDENTES

Los terrenos que se pretenden enajenar se localizan en el Área de Ordenación Remitida AOR 402 CLH de Santurtzi.

El planeamiento de rango general en el municipio de Santurtzi es el **Plan General de Ordenación Urbana**, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 140/1998, de 12 de marzo (B.O.B. de 22 de junio de 1998).

Con fecha 8 de febrero de 2000, se suscribió entre la Diputación Foral de Bizkaia, el Ayuntamiento de Santurtzi, la Compañía Logística de Hidrocarburos y la Autoridad Portuaria de Bilbao un **Convenio** para la Nueva Instalación de la Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A acordándose una serie de actuaciones en los terrenos propiedad de CLH próximos y vinculados a las actuales instalaciones.

Mediante Orden Foral 94/2001, de 31 de marzo, se aprobó definitivamente la **Modificación del Plan General** en el ámbito del Área de Ordenación Remitida AOR-402, del Suelo Urbanizable no Programado "CAMPSA" (B.O.B. de 16 de febrero de 2001) que dio lugar a la reclasificación y ampliación del ámbito de la actuación, con una superficie final de 62.340 m<sup>2</sup> de Suelo Urbanizable Programado Residencial.

El desarrollo de ésta modificación se produjo mediante el **Plan Parcial del área AOR 402 C.L.H.** de Santurtzi, Texto Refundido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 23 de julio de 2010 y modificado mediante acuerdo de 4 de octubre de 2013. La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santurtzi, en sesión de fecha 16 de Noviembre de 2010, aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora PAU AOR 402.

Con fecha 1 de Febrero de 2011 se aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación del AOR 402, siendo **tres parcelas** las adjudicadas al Ayuntamiento de Santurtzi. La descripción de la que en la actualidad es objeto de venta se recoge en el apartado siguiente:

### 1.- OBJETO

El objeto del presente contrato lo constituye la opción de compra de la siguiente parcela (se adjunta nota simple del Registro de la Propiedad) como **Anexo 1**, al presente pliego.

## **PARCELA RESIDENCIAL "RC"**

Superficie:	3.556,34 m2
Edificabilidad:	9.551,54 m2
V.P.O.:	9.228,51 m2
Eq. Priv.:	323,03 m2

Límites: Norte: Avenida de Iparraguirre; Sur: Viario V2  
Este: Parcela residencial RB; Oeste: Parcela residencial RD

Se trata de un contrato atípico, de naturaleza civil que si bien no aparece expresamente regulado en el Código Civil, sí se contempla en el art. 14 del Reglamento Hipotecario y ha sido analizado por diversa jurisprudencia.

Nos encontramos ante un precontrato, en el que una parte (en este caso la Administración) concede a otra la facultad de decidir sobre la celebración del contrato principal de compraventa. En el presente pliego se detallan tanto el objeto del contrato como sus condiciones de enajenación.

El precio de la parcela se abonará mediante la entrega de 5 viviendas y sus anejos (5 garajes y 5 trasteros) que esta Administración destinará al realojo de propietarios de otros ámbitos, y cuya valoración se determina en la cláusula 4 de este pliego y el resto, esto es el precio ofertado por el adjudicatario en su proposición, en metálico.

Seleccionado el adjudicatario, abonará el 5% del importe de valoración de la parcela y dispondrá de un plazo máximo, (que será el que el adjudicatario señale en su oferta que en ningún caso podrá superar el de 210 días naturales) para optar por la adquisición. Transcurridos el plazo mencionado, cuyo cómputo se iniciará el día siguiente al de la notificación del acuerdo de adjudicación, y abonado el importe restante hasta alcanzar el 100% del precio ofertado, y depositado aval en garantía de las viviendas a entregar a esta Administración, se elevará el contrato a Escritura Pública.

Si transcurrido el plazo para ejercitar la opción de compra, el comprador opta por no adquirir la parcela o no deposita el precio pendiente de pago y la garantía de entrega de las 5 viviendas y anejos a esta Administración, se resolverá el contrato sin que se devuelva el pago a cuenta y el contrato de opción de compra se entenderá finalizado.

La parcela forma parte del Patrimonio municipal de suelo, integrado por bienes que según el art. 113.b) han sido obtenidos en la ejecución del planeamiento urbanístico, por cesión. Se halla libre de cargas y gravámenes a excepción de la servidumbre de paso bajo rasante destinada a túnel ferroviario, tal y como consta en las notas simples adjuntas a este pliego.

La parcela tiene definidos sus parámetros urbanísticos en la ficha que se adjunta en **el anexo 2**.

Según establece la Ley 2/2006 en su artículo 111, los patrimonios públicos de suelo tienen las siguientes finalidades legales:

- a) Regular el mercado de suelo.
- b) Regular el mercado de la vivienda.
- c) Facilitar el desarrollo territorial y urbanístico mediante la consecución de suelo para actuaciones de iniciativa pública y, en particular, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Todos los ayuntamientos están legalmente obligados a constituir, mantener y gestionar patrimonios públicos de suelo.

El art. 115 del mismo texto legal establece que:

Los bienes no destinados a dotaciones públicas y los recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y al costeamiento de obras de urbanización en áreas y sectores residenciales con presencia, en todo o en parte de los mismos, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública para su desarrollo en régimen de ejecución pública. Además se podrán destinar a:

- a) Adquisición de la propiedad de los bienes y derechos sujetos a áreas de reserva municipal de suelo y a áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto.
- b) Obras de rehabilitación o construcción de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas.
- c) Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas de fomento o interés público.
- d) Rehabilitación del patrimonio histórico y cultural.
- e) Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos municipales.

En este sentido el valor obtenido por la enajenación de la parcela deberá destinarse según lo dispuesto en los preceptos legales señalados.

Asimismo el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en su art. 39 relativo al destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Otros destinos posibles establece que:

Con carácter adicional, los bienes de cualquier naturaleza que formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo no estén destinados a dotaciones de carácter público y la totalidad de los recursos integrantes de dicho Patrimonio Municipal de Suelo podrá ser destinados a los siguientes fines:

- a. Adquisición de la propiedad de los bienes y derechos incluidos en áreas de reserva municipal de suelo, de acuerdo con el procedimiento del artículo 120, así como los incluidos en áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 125, ambos referidos a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
- b. Obras de rehabilitación, renovación o mejora de infraestructuras de carácter público, de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas. Se entenderán por infraestructuras y dotaciones públicas las establecidas en los artículos 54 y 57 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Se entenderá por zona degradada, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, aquellos ámbitos de suelo urbano objeto de regeneración y rehabilitación señalados por el planeamiento urbanístico, tal como se dispone en el artículo 50.2.h de la citada Ley.
- c. Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas declaradas de fomento o de interés público, previo desarrollo reglamentario por parte del Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Industria y Comercio, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional décima de la Ley 2/2006, para el establecimiento de sus características, régimen jurídico y resto de determinaciones.
- d. Obras de rehabilitación, recuperación y mejora del patrimonio histórico y cultural, cuando dichos bienes hubieren sido así declarados bien por los Departamentos competentes en materia de Cultura de la Diputación Foral o del Gobierno Vasco o bien hubieren sido incluidos en el catálogo municipal.
- e. Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos de titularidad municipal, entendiéndose por tales aquellos de servicio y dominio público.

El art. 116 dispone que la transmisión de la propiedad de los patrimonios públicos de suelo se realizará mediante concurso.

## **2.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA MUNICIPAL Y CARGAS**

### **PARCELA DE RESULTADO RC**

**Inscripción:** inscrita en el Registro de la Propiedad de Santurtzi. Tomo 1420 Libro 764, Folio 170 Alta 1. Se adjunta nota simple (**Anexo 1**).

Finca urbana sita en el término municipal de Santurtzi, adopta una forma rectangular, situada al norte de la unidad.

Ocupa una superficie de tres mil quinientos cincuenta y seis metros cuadrados y treinta y cuatro decímetros cuadrados.

Linda al norte con la avenida de Iparraguirre; al sur, con el viario "V2" destinada a viales rodados; al este, con parcela resultante "RB" adjudicada al Ayuntamiento de Santurtzi y destinada a V.P.O. y al oeste con parcela resultante "RD", adjudicada a la Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. y destinada al uso residencial de V.P.O, adjudicadas por virtud del presente proyecto de reparcelación.

Esta finca de uso residencial de vivienda de protección oficial

Tiene una cuota de participación del 0 % del total de las parcelas con aprovechamiento y que su cuota teórica de financiación ascendería a la cantidad 0 Euros, puesto que forma parte del 20% de cesión libre de cargas al Ayuntamiento, en virtud del Convenio de 8 de febrero de 2000.

Esta parcela tiene una EDIFICABILIDAD REAL de 9.551,54 metros cuadrados techo, lo que supone una EDIFICABILIDAD PONDERADA de 9.965,33 metros cuadrados techo ponderado o Unidades de Aprovechamiento, que deberán materializarse en un edificio que sea conforme a la ordenación definitivamente aprobada.

#### **Titularidad.**

Adjudicada en pleno dominio al Ayuntamiento de Santurtzi, con una cuota de participación en la parcela del 100 por ciento, en virtud del Proyecto de Reparcelación del Area de Ordenación AOR-402 de Santurtzi, redactado de conformidad a la normativa legal de aplicación y a los términos del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Santurtzi, la Diputación Foral de Bizkaia, la Autoridad Portuaria y la Compañía Logística de Hidrocarburos S.A. a título de cesión obligatoria

#### **CARGAS.**

##### **Túnel ferroviario.**

No obstante, y según Certificación del Director de la Autoridad Portuaria de Bilbao de fecha 4 de octubre de 2013, en la realidad extrarregistral esta finca está gravada por una servidumbre de paso en un túnel ferroviario que presenta una sección para doble vía constituida por una base plana con una bóveda aproximadamente circular de 9 metros de diámetro, y 9,5 metros en curva, y cuyo centro está situado a dos con dieciocho metros de altura y dos con cuarenta y ocho metros en curva. Dispone de un revestimiento de hormigón parcialmente armado de un metro de espesor en su bóveda y hastiales.

El túnel transcurre bajo la avenida Iparraguirre con una alineación recta de sesenta y ocho con treinta y siete metros de longitud y dirección ESTE-OSTE para, en su entrada, girar a la derecha en una curva de radio de ciento cuarenta y cinco con treinta y nueve metros y una longitud de sesenta y ocho con treinta y un metros. A continuación el trazado gira ligeramente hacia la izquierda con un radio de cuatrocientos cincuenta y seis con ochenta y cuatro metros y un desarrollo de treinta con veinticuatro metros, y seguido presenta un tramo recto de diecinueve con treinta y dos metros de longitud. A partir de ese punto se desarrollan una sucesión de curvas hacia la derecha de radios ciento sesenta y seis con cuarenta y cuatro metros, trescientos setenta con veinte metros y doscientos treinta con treinta y un metros y longitudes 41,58 m., 50,07 m. y 49,39 m., respectivamente, y el túnel se subdivide en dos ramales, que vuelven a pasar bajo la avenida Iparraguirre, saliendo del ámbito del sector AOR-402 CLH. El ramal norte mantiene la misma sección tipo considerada y presenta una curva a la derecha de radio aproximado de ciento cincuenta metros. El ramal sur presenta una curva a la derecha de un radio de trescientos quince con noventa y cinco metros y su sección tipo, para una vía única, es de cinco con cincuenta metros de anchura, formada por una bóveda aproximadamente circular de cinco con cincuenta metros de diámetro sobre unos hastiales verticales de tres con veinticinco metros de altura.

Las coordenadas UTM y definición geométrica de las alineaciones que conforman el eje del túnel, facilitadas por la Autoridad Portuaria de Bilbao, son las siguientes:

ALINEACION ANTERIOR	COORDENADAS UTM		ALINEACION POSTERIOR
	X	Y	
	496.585,9008	4.798.118,7798	RECTA
RECTA	486.517,5874	4.798.121,6896	CURVA R=145,39
CURVA R=145,39	496.452,5629	4.798.140,4565	CURVA R=-456,84
CURVA R=-456,84	496.426,2691	4.798.155,3894	RECTA
RECTA	496.409,1802	4.798.164,3910	CURVA R=166,44
CURVA R=166,44	496.374,6937	4.798.187,4403	CURVA R=370,20
CURVA R=370,20	496.337,8473	4.798.221,2789	CURVA R=230,31
CURVA R=230,31	496.308,9051	4.798.261,1876	R=150,00 (R. Norte) R=315,95 (R. Sur)
CURVA R=150,00	496.299,1200	4.798.343,7150	Ramal Norte
CURVA R=315,95	496.277,9622	4.798.325,3968	Ramal Sur

*Nota: Sistema de coordenadas ETRS89*

Según consta en el certificado citado, “la ejecución del proyecto de edificación conforme a las señaladas consideraciones permite compatibilizar la infraestructura ferroviaria preexistente para el servicio del puerto de Bilbao con la gestión urbanística del ámbito de conformidad con el planeamiento municipal

y con la reparcelación”. En todo caso, la existencia de dicha servidumbre afecta a la parcela residencial de tal forma que las soluciones constructivas de las edificaciones deberán respetar los condicionantes que imponga el órgano competente para garantizar el servicio ferroviario existente, el órgano ambiental competente para mitigar la transmisión de ruidos y vibraciones a los edificios o el Ayuntamiento de Santurtzi, condiciones todas ellas que figurarán en la licencia de edificación, y deberán garantizar la uniformidad de las tensiones transmitidas al terreno, ejecutándose por medio de losas o emparrillados.

### **Urbanización interior.**

La parcela se encuentra libre de cargas de urbanización a excepción de la urbanización interior. A estos efectos, junto con la solicitud de licencia de edificación, el adjudicatario deberá definir las obras de conexión con la urbanización existente resolviendo los encuentros de la urbanización con el entorno, y ejecutar las obras precisas garantizando además la accesibilidad a la plataforma a cota alta (27,15/27,75).

### **Autorizaciones ambientales.**

Considerando que la parcela se encuentra incluida en emplazamiento incluido en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, con el código 48082-00026 por haber soportado una actividad potencialmente contaminante del suelo, la adjudicataria estará obligada, con anterioridad a la solicitud de licencia de edificación, a efectuar a su cargo todos los trámites y obtener las autorizaciones precisas previstas en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y en la normativa de desarrollo.

Se adjunta como **Anexo nº 3** Resolución emitida por el Gobierno Vasco de autorización de excavación tramitada por la Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. y Declaración de Calidad del suelo.

## **3.- PARÁMETROS DE LA PARCELA MUNICIPAL**

Las determinaciones urbanísticas de aplicación son:

- Las del vigente Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, aprobado definitivamente con fecha 12 de marzo de 1998 por la Diputación Foral de Bizkaia, y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia de 22 de junio de 1998.
- La modificación puntual aprobada mediante Orden Foral 94/2001, de 31 de marzo, (B.O.B. de 16 de febrero de 2001) que dio lugar a la reclasificación y ampliación del ámbito de la

actuación, con una superficie final de 62.340 m<sup>2</sup> de Suelo Urbanizable Programado Residencial.

- **Plan Parcial del área AOR 402 C.L.H.** de Santurtzi, Texto Refundido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 23 de julio de 2010 y modificado mediante acuerdo de 4 de octubre de 2013.

**Descripción:**

Parcela de uso residencial de Vivienda de Protección Oficial para edificación en bloque abierto.

**Límites:**

Norte: Avenida Iparragirre.

Sur: Viario V2

Este: Parcela residencial "RB"

Oeste: Parcela residencial "RD"

**Superficie de parcela:**

3.556,34 m<sup>2</sup>

**Ordenación:**

Alineaciones máximas en plantas sobre rasante según plano de alineaciones.

Alineaciones máximas en plantas bajo rasante según plano de alineaciones.

**Parámetros edificatorios:**

Superficie máxima residencial edificable: 9.228,51 m<sup>2</sup>

Superficie mínima equipamientos privados edificable: 323,03 m<sup>2</sup>

Uso predominante: Vivienda de Protección Oficial.

Aprovechamiento urbanístico máximo: 9.965,33 U.A.

Número máximo de plantas sobre rasante: PB+8+BC.

A efectos de contabilización del número de alturas destinadas a la edificación residencial computable, tendrá consideración de PB la correspondiente al techo de la planta comercial de equipamientos privados contada desde la Avenida Iparragirre, en la que se ubica el Equipamiento Privado en un fondo máximo de 20 metros, teniendo consideración de planta bajo rasante el espacio situado detrás de esta alineación, según documentación gráfica.

**4.- VALORACIÓN DE LA PARCELA Y DE LAS VIVIENDAS Y ANEJOS A ENTREGAR A ESTA ADMINISTRACIÓN.**

En informe emitido por la arquitecta, Directora del Área de Urbanismo y Medio Ambiente, figura la valoración de la parcela que asciende al importe total de 2.763.545,58 € sin IVA.

Parte del precio propuesto se abonará mediante la entrega de 5 viviendas de 60 m2 con sus anejos anejos (parcelas de garaje y trasteros). Así, la adjudicataria, si ejercita el derecho de compra, deberá abonar a esta Administración el importe resultante de restar al precio ofertado, el valor estimado de los inmuebles a entregar, 653.759 € sin I.V.A. Al importe resultante se le deberá incrementar el IVA correspondiente (21%).

Considerando que, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.3 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, el precio máximo para la transmisión onerosa de la parcela, no podrá exceder de los límites porcentuales establecidos como máximo en el artículo 7.1, el incremento del precio de venta de la parcela a ofertar, se admite y pondera exclusivamente en relación con la edificabilidad equipamental privada estableciéndose además, un límite máximo. La superficie de este equipamiento es de 323,03 m2, y el incremento máximo ponderable se establece en la cantidad de 1000 €/m2 (**112.504,88 € I.V.A. excluido**).

Por tanto para que las ofertas sean admitidas a la licitación deberán plasmar un precio mínimo de **2.109.786,58 € I.V.A. excluido** y el precio máximo ponderable se establece en **2.222.291,46 I.V.A. excluido**.

El abono de los gastos notariales y registrales correrán de cuenta de la adjudicataria.

#### **5.- CUMPLIMIENTO POR EL ADJUDICATARIO DE LA NORMATIVA RELATIVA A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL**

La adquirente del solar deberá someterse estrictamente al cumplimiento de la normativa actual o la que resulte en materia de viviendas de protección oficial, Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y demás normativa de desarrollo en la materia en vigor y que resulte de aplicación.

A este respecto, estará obligada a tramitar la calificación de las viviendas, respetar los precios de enajenación determinados en el contrato (que en ningún caso podrán rebasar los previstos en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo y la Orden de 3 de noviembre de 2010 o normas que las sustituyan), enajenar las mismas a las personas interesadas inscritas en el Registro de

Solicitantes de Vivienda, así como a cumplir con todos los requisitos restantes previstos en dicha normativa.

La incidencia en los precios de venta de las viviendas que pudiera derivarse de la modificación de la normativa reguladora de las Viviendas de Protección Oficial, en ningún caso podrá repercutirse a esta Administración excluyéndose por tanto reclamación alguna por tal concepto.

## **6.- PAGO, ENTREGA DE LAS VIVIENDAS A DESTINAR A REALOJOS. OTROS PAGOS DEL ADJUDICATARIO.**

La enajenación de la parcela se abonará parcialmente en metálico, y en la parte restante, mediante permuta, entregándose a la Administración los bienes que en este apartado se especifican.

### **Pago en metálico.**

1º) Primer pago: El 5% del valor de la parcela (138.177,28 € + 21 % de I.V.A.) antes de la firma del contrato de opción de compra.

Este importe quedará en todo caso en poder de la Administración. Si el adjudicatario no formaliza el contrato de opción de compra o no ejercita dicha opción esta cantidad no será reintegrada bajo ningún concepto. Si el adjudicatario ejercita la opción de compra deberá abonar el precio restante de conformidad con lo se indica a continuación.

El pago se efectuará en metálico mediante ingreso en la Tesorería Municipal y si se realiza, en cualquier entidad bancaria, deberá acreditarse el abono mediante la presentación del correspondiente documento justificativo, en el departamento indicado.

2º) El importe restante, hasta alcanzar el 100% del precio ofertado, en el plazo máximo de DOSCIENTOS DIEZ DÍAS NATURALES contado desde la formalización del contrato de opción de compra, haciendolo coincidir con la firma de la escritura de compraventa.

Si el plazo finaliza en día inhábil, se pospondrá hasta el siguiente día hábil.

### **Entrega de las viviendas a destinar a realojos.**

Una vez ejecutada la edificación la promotora estará obligada a entregar a esta Administración 5 viviendas con sus anejos correspondientes. Las

viviendas deberán cumplir las especificaciones y extremos previstos en la normativa de diseño de Viviendas de Protección Oficial.

En garantía de entrega de dichos inmuebles el adjudicatario deberá, con anterioridad a la firma de las Escrituras de compra-venta, presentar aval o fianza por importe equivalente al valor de dichos elementos, esto es 653.759 € más I.V.A.

Una vez entregados los mismos, se procederá a la devolución de la garantía correspondiente.

La falta de entrega dará lugar a la incautación de la garantía depositada.

### **Escrituras Públicas.**

En la Escritura Pública de compraventa se hará constar todas las cargas y afecciones que gravan la parcela objeto de enajenación en virtud del régimen jurídico establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el de Condiciones Técnicas.

Una copia de estos Pliegos, del contrato de adjudicación y de la oferta presentada se incorporará como Anexo a las Escrituras y formarán parte integrante de las mismas.

Todos los gastos que se generen como consecuencia de la formalización de las Escrituras Públicas y de su inscripción en el Registro de la Propiedad serán por cuenta del adjudicatario.

### **Gastos de publicidad.**

El adjudicatario deberá abonar los gastos de anuncios y publicidad del presente contrato. A estos efectos, antes de la firma del contrato de opción de compra el adjudicatario deberá constituir en la Tesorería municipal un depósito por importe de 2.500 euros para hacer frente a los gastos de los anuncios de licitación en prensa y boletines oficiales. Una vez se reciban las facturas se efectuará la correspondiente liquidación, reintegrándole en su caso, el importe que exceda del gasto realmente producido. Este abono se efectuará con independencia de que se ejercite o no la opción de compra.

## **7.- CONDICIONES ESPECIALES GENERALES A LAS QUE ESTA SOMETIDO EL TERRENO OBJETO DE ENAJENACIÓN**

### **7.1 Diseño del edificio**

El proyecto planteará un diseño de la edificación equilibrado, con una implantación acorde con las zonas verdes y con el entorno inmediato procurando la calidad ambiental.

Se procurará un diseño de vivienda que admita la adaptación a la diversidad programática múltiple y a las nuevas exigencias del hábitat y a la demanda del municipio, y con materiales de fachada que garanticen un mínimo mantenimiento.

### **7.2 Diseño energético del edificio, control energético mediante el diseño de las instalaciones y criterios medioambientales en los materiales**

En aras de conseguir un ahorro energético del edificio, se procurará un buen diseño bioclimático, aprovechando los sistemas de control climático con fuentes pasivas, como protección contra el sol, y regulación natural de las aportaciones térmicas, lumínicas y acústicas, en función de los parámetros de confort interior que establece el Código Técnico de la Edificación.

Se procurará que el diseño y cálculo de las instalaciones deriven en un ahorro energético, como sistemas de control, termostatos, programadores y aparatos de alta eficacia energética. Su funcionamiento responderá a pautas de gestión energética, incorporando un programa de mantenimiento adecuado.

Se seguirá en el proceso de selección de materiales, aquellos que técnica y económicamente, reduzcan el impacto medioambiental (fabricación, fase de construcción y utilización del edificio y de construcción), dentro de los objetivos marcados para la consecución de una construcción sostenible en lo referente al consumo energético, transformabilidad, durabilidad y generación de residuos.

## **8.- DEBERES DEL ADJUDICATARIO**

El licitador que resulte adjudicatario estará obligado:

- 1) A abonar los gastos de licitación que se originen A estos efectos deberá constituir en la Tesorería municipal un depósito por importe de 2.500 euros para hacer frente a los gastos de los anuncios de licitación en prensa y boletines oficiales.
- 2) A abonar todos los gastos notariales, registrales, fiscales u otros que se generen con motivo de la compraventa y entrega de inmuebles a esta Administración, así como de su correspondiente formalización en escritura pública.
- 3) A abonar el precio de adjudicación conforme a las condiciones establecidas en este pliego y en la oferta presentada.
- 4) A tramitar y abonar todos los gastos derivados de la calificación y enajenación de las viviendas.

- 5) A realizar los trámites y abonar todos los gastos que tanto de dicha tramitación como de las autorizaciones precisas, para la ejecución de la obra se requieran, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y normativa de desarrollo.
- 6) Comparecer en el lugar, día y hora que se le señale al efecto, designado por este Ayuntamiento ante la Notaría que por turno corresponda, para formalizar la adjudicación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.
- 7) A cumplir los plazos señalados en el contrato.
- 8) A tramitar todas las autorizaciones sectoriales preceptivas.
- 9) A ejecutar y concluir el plan de excavación de la parcela.

#### **9.- PLAZOS MÁXIMOS DE DESARROLLO DE LA PROMOCIÓN**

Para solicitar la licencia de obras de edificación con el proyecto de ejecución: **6 meses como máximo contados desde la firma de la Escritura de enajenación.**

Para comenzar las obras de edificación y presentar toda la documentación y autorizaciones sectoriales necesarias para la formalización del Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de Obra: **2 meses como máximo, desde la notificación de la concesión de la licencia de obras.**

Para finalizar la edificación y solicitar la licencia de primera utilización del edificio y licencia de apertura de los garajes presentando toda la documentación preceptiva para su tramitación: **24 meses como máximo, contados a partir de la suscripción del Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de Obra.**

#### **10.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

A estos efectos será causa de resolución del contrato:

- La falta de PAGO del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego, con pérdida de la cantidad entregada a cuenta por el adjudicatario.