
**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO
ABIERTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA 36-B DEL PLAN PARCIAL CARRERA
DEL CABALLO DESTINADA A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL**

1.-ANTECEDENTES

El presente Pliego Técnico tiene por objeto la determinación de las condiciones técnicas, y entre ellas las urbanísticas, que inciden sobre el objeto de concurso.

Al encontrarse la finca objeto sometida por determinación urbanística al régimen de vivienda protegida la aplicación del marco correspondiente conforma sustancialmente los condicionantes de concurso.

2.- OBJETO

El objeto del presente procedimiento resulta la parcela 36-B del Plan Parcial Carrera del Caballo perteneciente al Patrimonio Municipal del Exmo. Ayuntamiento de Córdoba con destino a Viviendas de Protección Oficial.

Resulta de titularidad municipal en virtud de las cesiones por aplicación legal correspondientes al 10% del aprovechamiento del sector CC.

DESCRIPCION

La descripción registral de la finca resulta la siguiente:

URBANA: solar en término de Córdoba con una superficie de dos mil doscientos ochenta y un metros con cuatro decímetros cuadrados (2.281,04 m²).

Linda al Norte con terrenos ubicados fuera del ámbito de la Fase 2 del Plan Parcial CC; al Sur con vial de nueva creación identificado con la letra A y finca resultante número 58 de espacios libres de uso público-Cañada Real Soriana; al Este con finca resultante número 58 de espacios libres de uso público-Cañada Real Soriana y terrenos ubicados fuera del ámbito de la Fase 2 del Plan Parcial CC; y al Oeste con la finca matriz parcela 36 A.

Se le atribuye a esta finca una edificabilidad de mil doscientos cuatro metros con setenta y siete decímetros cuadrados techo (1.204,77 m²t).

Ordenanza de aplicación: En esta manzana es de aplicación la ordenanza Ciudad Jardín Carrera del Caballo VPO (CC-CJ-VPO).

USO: Residencial.

NUMERO DE VIVIENDAS: mínimo 12 y máximo 14 viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (VPO).

INSCRIPCIÓN REGISTRAL			
TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA
2.630	1.515	168	83.658

3.- CLAUSULAS

3.1 .- MARCO URBANISTICO DE APLICACION

La Parcela 36 PP Carrera del Caballo se conforma en desarrollo del Plan Parcial Carrera del Caballo aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento en Pleno del 6.04.06. Acuerdo publicado en el BOP Nº 180 ANUNCIO 9100.

El Plan Parcial Carrera del Caballo califica la parcela bajo la ordenanza Ciudad Jardín Carrera del Caballo VPO (**CC-CJ-VPO**). El texto completo de la ordenanza de aplicación se incluye como Anexo 1. Este mismo documento la destina a Viviendas de Protección Oficial.

A continuación se trasladan las principales determinaciones de la ordenanza de aplicación:

CUADRO RESUMEN PARAMETROS URBANISTICOS PARCELA 36-B PP CC	
SUPERFICIE	2.281,04 m ²
ORDENANZA	CC CJ-VPO
EDIFICABILIDAD	1.204,77 m ² t
OCUPACION	50%
ALTURA MAXIMA	PB+1+ático
ALINEACIONES	El retranqueo obligatorio de la edificación a lindero de fachada será como mínimo de 3 metros, a lindero privado será al menos de 6. La separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será como mínimo igual a la altura de la edificación mayor, no contabilizando a estos efectos la planta de ático retranqueada
NUMERO DE VIVIENDAS	Mínimo 12, máximo 14
CUOTA ENTIDAD DE CONSERVACION	0,70616%

Resultan igualmente de aplicación lo dispuesto en los títulos duodécimo (Regulación de Usos), Decimotercero Capítulo Segundo, Normas Generales de Edificación correspondientes al planeamiento general.

3.2.- PRECIO DE LICITACIÓN

La valoración del solar objeto se realiza según la aplicación de la legislación vigente en materia de vivienda protegida. Este marco normativo establece el precio máximo de venta de las viviendas, garajes y anexos vinculados a realizar por el adjudicatario teniendo en cuenta la categoría otorgada al municipio de Córdoba y el programa de vivienda al que se destina.

En correspondencia con el marco legal expuesto se propone la implantación del programa de vivienda protegida de régimen municipal y autonómico con una reserva de al menos dos viviendas destinadas a regímenes de especial protección.

CRITERIOS DE VALORACION

El precio base de licitación de los suelos destinados a la promoción de vivienda protegida se determina a partir del Módulo Básico Nacional en función del ámbito territorial según lo dispuesto al efecto en la siguiente legislación:

Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula en Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

El artículo 3 de la Orden VIV/1952/2009 establece al municipio de Córdoba como Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior del **grupo C**.

La Disposición adicional segunda del RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 establece la cuantía del Módulo Básico Estatal (MBE) en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil. El coeficiente relativo entre superficie construida y útil se ha pormenorizado tras un estudio de proyectos realizados en el mismo ámbito y bajo la misma calificación. (1,20 m²c/m²u).

La legislación en materia de vivienda protegida establece la máxima repercusión del suelo en función del precio máximo para cada uno de los programas establecidos. Art. 10 RD2066/2008.

Vivienda Protegida de Régimen Municipal y Autonómico

Municipio de precio máximo superior grupo C 1.743,40€ por m² útil MBE x coeficiente 2,00 + 15%

Fuente: Consejería de Obras Públicas y Vivienda

REGIMENES A IMPLANTAR

En correspondencia con el marco legal expuesto se propone la implantación general del programa de Iniciativa Municipal y Autonómica ponderándose en el concurso la inclusión de vivienda destinada a programas cuyos destinatarios tengan unos ingresos no superiores a 2,5 veces el IPREM según los regímenes siguientes:

- Régimen Especial en Venta (artículos 25 a 27 Orden de 7 de julio de 2009)
- Régimen Especial en Alquiler de Renta Básica (artículos 37 a 39 Orden de 7 de julio de 2009)
- Régimen Especial en Alquiler con opción a Compra (artículos 40 a 42 Orden de 7 de julio de 2009)
- Viviendas para Jóvenes (artículos 49 a 52 Orden de 7 de julio de 2009)

Dada la ordenanza de aplicación y la ubicación del solar no se establece la viabilidad económica de implantación de usos no vinculados. Este hecho imposibilita la aplicación del criterio de adjudicación mediante oferta económica, no obstante se considerarán el resto de criterios lo que permite un amplio espectro para la valoración. Dada la finalidad de realización de vivienda protegida se establece la obligatoriedad de destinar la totalidad del aprovechamiento a éste uso.

PROGRAMA	TECHO	PRECIO MAX 2013	REPERCUSION VIVIENDA		
			15%	1,20	TOTAL
Iniciativa Municipal y Autonómica	1.119,77 m ² t	1.743,40 €(m ² útil)	261,51 €	217,92 €	244.020,28 €
Régimen especial y Vivienda Joven	85 m ²	1.263,97 €(m ² útil)	189,59 €	158,00€	13.430,00€

TOTAL 257.450,28 €

El precio de licitación resulta fijo y se establece en **257.450,28 € (sin IVA)**

Las ofertas se realizarán mediante el modelo elaborado al efecto y se corresponderán fielmente con la propuesta técnica presentada.

Resulta obligatoria la vinculación del número de viviendas y el programa funcional de cada una de ellas a los programas asignados en la propuesta debiendo justificar el cumplimiento de los parámetros de superficies correspondientes en virtud de la aplicación de la normativa de aplicación en materia de vivienda protegida.

En la valoración del precio base de licitación no se han incluido los usos susceptibles de implantarse bajo rasante o en espacios libres de parcela de uso privativo susceptibles de rendimiento económico. No

obstante estos usos, de proponerse, habrán de reflejarse en la propuesta arquitectónica y en el estudio de viabilidad de la propuesta.

En este estudio de viabilidad económica de la promoción se reflejará el precio máximo de venta de la vivienda protegida en sus distintos programas y de los usos vinculados que resulte de aplicación.

3.3.- RESERVA DE VIVIENDAS

En aplicación de las condiciones para la adjudicación "*Reserva de viviendas*" se valorará el número de viviendas destinado a programas en régimen de alquiler, con o sin opción a compra así como otras fórmulas que faciliten el acceso a la vivienda de sectores de la población a los que se refiere el Plan Andaluz de vivienda y suelo. Asimismo se valorará el número de viviendas adaptadas que superen el mínimo establecido.

3.4.- REDUCCION EN EL PRECIO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS

El criterio "*Reducción en el precio de venta de las viviendas*" se aplicará con respecto al precio máximo de venta según cada uno de los programas mediante la aplicación a la totalidad de las viviendas proyectadas de un porcentaje que será múltiplo de 0,5%. En los casos de viviendas en régimen de alquiler se tomará el correspondiente precio máximo y resultará de aplicación a los contratos de alquiler.

3.5.- PROPUESTA ARQUITECTONICA

La propuesta técnica reflejará la solución arquitectónica propuesta a nivel de estudio previo. El concursante se compromete a ejecutar la edificación en los términos reflejados en la propuesta que resulta objeto de valoración en los términos previstos en las bases del concurso. Así se atenderá al número y tamaño de viviendas de conformidad a la normativa de aplicación.

Se valorará la propuesta presentada según la calidad arquitectónica teniendo en cuenta especialmente los siguientes aspectos debiendo garantizar en todo caso la viabilidad económica, técnica y funcional de la propuesta.

- La cualidad formal y espacial. Se adaptará la implantación a las características topográficas y urbanísticas del solar minimizando el impacto de los movimientos de tierras proyectados.
- Mejor adecuación al entorno urbano donde se implanta.
- Se valorará la adaptación de la propuesta a criterios de eficiencia energética en base a las condiciones de soleamiento, de menor transmisión térmica, ventilación natural, aprovechamiento de los espacios libres mediante el apoyo de la vegetación en el control de las condiciones higrométricas.
- La cualidad en el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda protegida y la sectorial de especial incidencia en la edificación (accesibilidad, antiincendios, sostenibilidad...)
- Se prestará especial atención a la ordenación de las zonas libres de la parcela en relación con el esquema espacial y funcional propuesto.

La propuesta arquitectónica relativa a cada uno de los anteriores aspectos a valorar se justificará expresamente suponiendo compromiso contractual de realización material a justificar en el procedimiento de otorgamiento de licencia.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se aportará una carpeta tamaño A-3. En cada plano, suscrito por el promotor y el arquitecto autor, figurarán sus nombres, el objeto del concurso, la escala de representación gráfica y el contenido del mismo. Se reflejará el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

Desarrollará los siguientes aspectos:

- Planta general de ordenación de la parcela. Cumplimiento básico de los parámetros urbanísticos de aplicación. Tratamiento e instalaciones de los espacios libres. Esquema funcional. Ocupación bajo y sobre rasante.
- Plantas de distribución. Diferenciando claramente los usos protegidos, los distintos programas de vivienda, los usos vinculados y no vinculados. Se incluirá en cada una de ellas el cuadro de superficies útiles y construidas pormenorizado. (por viviendas, usos y plantas)
- Alzados, secciones y vistas más representativas de la propuesta.

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Encuadrada en formato A-4. En el encabezamiento o pie de página figurará el objeto de concurso así como el nombre del licitador.

Desarrollará los siguientes aspectos:

- Adecuación a las normas urbanísticas de aplicación.
- Cuadro de superficies pormenorizado incluyendo:
- Número de viviendas, garajes, trasteros, locales proyectados.
- Superficies útiles privativas de cada uso.
- Superficies construidas según los criterios de la ordenanza de aplicación.
- Justificación del cumplimiento de los programas de vivienda protegida propuestos.
- Justificación de la cualidad arquitectónica y funcional propuesta.
- Memoria de calidades materiales a emplear que contribuyan a una mayor durabilidad y un mejor mantenimiento, propuestas de eficiencia energética en relación con el marco normativo de aplicación, dotación de instalaciones o preinstalaciones. Dotaciones complementarias en zonas comunes. (jardinería, mobiliario urbano)

Tanto la documentación gráfica como la escrita se presentará en soporte informático de fácil reproducción para facilitar su análisis por la mesa de contratación.

4.- ANEXOS

- Modelo de presentación de oferta.
- Ordenanza CJ-VPO PP CC y Art. 17.3 PP CC
- Situación. Plan Parcial Carrera del Caballo.
- Información urbanística de carácter arqueológico.
- Planimetría.
- Información catastral.

Pedro Luis Rueda Gómez Arquitecto

ANEXO 1

MODELO DE PRESENTACION DE OFERTA
(estas cantidades no incluyen IVA)

Programa VPO	Numero viviendas	Porcentaje reducción	TOTAL
Iniciativa Municipal y Autonómica	< = 13	Múltiplo de 0,5% (0,5%, 1,0%, 1,5%...)	
Alquiler Adaptada a minusválidos sobre el mínimo obligatorio Sectores con dificultad especial según "Plan Andaluz de Vivienda y Suelo"	> = 1		

ANEXO 2
SITUACION PARCELA 36 PLAN PARCIAL CARRERA DEL CABALLO
DELIMITACIÓN PARCELA 36-B



SERVICIO DE PATRIMONIO Y CONTRATACION
Oficina de Patrimonio

ANEXO 3

ORDENANZA CIUDAD JARDIN CARRERA DEL CABALLO

14.4.- ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACION CIUDAD JARDIN CARRERA DEL CABALLO (CC-CJ-VPO).

Artículo 14.4.1. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las manzanas representadas en el plano de Parcelario de este Plan Parcial con la denominación CC-CJ-VPO.

Artículo 14.4.2. Condiciones de la Ordenación

1. Parcelación

Parcela mínima : 1.500 m² suelo

2. Fachada mínima admisible

La fachada principal a viario público de las parcelas, tendrá la siguiente longitud mínima: 30 m

3. Techo máximo edificable:

El techo máximo edificable viene limitado para cada manzana, estando recogido en plano O-2 y en el anexo 17.4 de la memoria.

4. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima por parcela será: 50 % en planta sobre rasante.

5. Disposición de la superficie edificable

La superficie total de techo edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte de esta superficie a edificaciones auxiliares. Para la implantación de los cuerpos edificatorios, se crearán plataformas horizontales de tal manera que queden garantizados los accesos desde los viales, y siempre que el desnivel relativo entre dichas plataformas sea menor de 1,5 metros

La disposición de la superficie edificable vendrá limitada por:

a) El techo edificable máximo permitido y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la zona.

b) Excepcionalmente se permitirá un mayor nivel de ocupación en plantas de sótano con destino a garaje, si la tipología edificatoria empleada y la necesidad de cumplir con las reservas de aparcamientos por usos establecidas en la presente Normativa, así lo justificasen.

Artículo 14.4.3. Condiciones de edificación

1. Separación de linderos.

a) Retranqueos de la alineación:

El retranqueo obligatorio de la edificación a lindero de fachada será como mínimo de 3 metros.

Además del retranqueo anterior, la planta baja podrá retranquearse 3 metros respecto a las plantas altas, conformando soportales. La altura y la luz mínima de paso entre pilares será de 3 metros.

b) Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será como mínimo de 6 metros. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

2. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

Será como mínimo igual a la altura de la edificación mayor, no contabilizando a estos efectos la planta de ático retranqueada.

3. Altura de la edificación.

La altura máxima y nº máximo de plantas serán las siguientes:

Nº máximo de plantas

Altura máxima de la edificación

CC-CJ-VPO

PB+1+ático

9,5 m.

La planta de ático estará retranqueada un mínimo de 2,50 metros respecto de la alineación de fachada de la planta inferior

4. Vuelo de cuerpos salientes.

- a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0,05 del ancho del vial, con un tope máximo de 1,00 m. En viales y espacios públicos de más de 20 m se permitirá un vuelo máximo de 1,50 m.
- b) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo a correspondiente a la vía o tramo de vía de menos anchura.
- c) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1 m.
- d) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el Artículo 13.2.22 de las Ordenanzas del PGOU.

5. Ordenanzas de vallas.

a) Solar sin edificar:

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

b) Parcelas edificadas.

1. Vallas alineadas a vial:

Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

2. Vallas medianeras:

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

6. Aparcamientos.

Los aparcamientos obligatorios en el interior de las manzanas, a razón de uno por vivienda, podrán localizarse sobre rasante, pudiendo ir descubiertos, excepto en la manzana 46, en la que al menos en un número no inferior a 38 deberán ir cubiertos.

Artículo 14.4.4. Regulación de usos

Solo se admiten los usos siguientes:

a) Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar

b) Usos compatibles:

- Terciario (Excepto grupo c) de Recreativo).
- Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

17.3. Cumplimiento del Art. 7.1.3.3 del P.G.O.U. Previsión de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 7.1.3.3 "Uno de los principales objetivos del Plan es acercar la oferta residencial a la demanda ciudadana de "Vivienda de Protección Oficial" en cualquiera de sus modalidades. En este sentido el Plan se plantea en su programa de obligación de realizar el equivalente a menos a una media de 25% de las viviendas de cada sector, cumpliendo las características económicas que determinan dichas modalidades de la Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.)".

Nº máximo de viviendas del P.P. CC	881 viviendas
Nº viviendas de V.P.O. (881x0,25)	221 viviendas

En el Plan Parcial se ha fijado un número máximo de 259 viviendas de Protección Oficial, estando repartidas en cuatro manzanas, situadas en el Noreste del sector. Son las siguientes:

...

Manzana 36	30 viviendas
------------	--------------

...

Estas manzanas se han previsto con ordenanza CC-CJ, con tipología plurifamiliar y con altura máxima de 2 plantas + ático retranqueado.

Se ha fijado también un valor mínimo de viviendas de P.O., de tal manera nunca pueda ser menor de 211, ya que en este caso, el número total de viviendas del Plan Parcial sería de 833, con lo que le deberían corresponder (833x0,25) 209 VPO, valor que se cumple, al fijar un mínimo de 211, viniendo este parámetro desglosado por manzana y especificado en planos, tal como sigue:

...

Manzana 36	25 viviendas
------------	--------------

...



SERVICIO DE PATRIMONIO Y CONTRATACION
Oficina de Patrimonio

ANEXO 4
INFORMACION URBANÍSTICA DE CARÁCTER ARQUEOLOGICO
PARCELA 36 PLAN PARCIAL CARRERA DEL CABALLO



SERVICIO DE PATRIMONIO Y CONTRATACION
Oficina de Patrimonio