



# Concello de San Cristovo de Cea

Praza Maior, 1 32130 San Cristovo de Cea (Ourense)  
☎ 988 282 000 Fax: 988 282 008 ✉ [concello@concellodecea.com](mailto:concello@concellodecea.com)  
🌐 [www.concellodecea.com](http://www.concellodecea.com)



## **PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO, CON UN SOLO CRITERIO DE ADJUDICACIÓN, PARA LA TRANSMISIÓN MEDIANTE COMPRAVENTA DE LAS PARCELAS A2-1, A2-2, A2-3, A2-4, A3, A4 E A5, PROPIEDAD DEL CONCELLO DE SAN CRISTOVO DE CEA (OURENSE), INCLUIDAS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DEL CONCELLO DE SAN CRISTOVO DE CEA CON DESTINO A USO INDUSTRIAL Y DEMÁS USOS COMPATIBLES.**

### I.- Objeto del contrato y justificación.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 86 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre de 2011 (en adelante TRLCSP), en los artículos 110 a 114 y 131 a 141 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP) y concordantes de la Ley 5/2011, de 30 de septiembre, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante LPCAG), el objeto de este pliego de cláusulas administrativas particulares es regular la contratación de la transmisión, mediante compraventa, de las parcelas A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3 y C, propiedad del Concello de San Cristovo de Cea, clasificadas urbanísticamente e incluidas en el Polígono Industrial de San Cristovo de Cea.

Dichas parcelas de titularidad del Concello de San Cristovo de Cea merecen la calificación de bienes patrimoniales de las administraciones públicas, encontrándose inscritas con tal carácter en el inventario municipal de bienes.

Cada una de las parcelas objeto de este expediente constituye un lote independiente de forma que los interesados podrán formular oferta para las fincas o solamente para alguna de ellas.

La venta de las parcelas se realizará en concepto de "cuerpo cierto" por lo que no cabrá reclamación alguna por razones de diferencias de superficie, en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción.

La determinación de las condiciones urbanísticas de las parcelas debe entenderse para efectos meramente informativos, por lo que, en todo caso, prevalecerá lo que resulte de la aplicación de la normativa urbanística vigente en el momento de la solicitud y/o concesión de la licencia de obras en las susodichas parcelas. En consecuencia, las posibles variaciones que pudiesen surgir como consecuencia de la aplicación o de la modificación de la ordenación vigente en cada momento, no constituirán causa de impugnación o resolución de la venta, ni de posibles reclamaciones.

Las condiciones físicas y jurídico-urbanísticas de las parcelas objeto de transmisión son las que se relacionan en las fichas que seguidamente se transcriben (cuyo contenido se completa con el anexo de este pliego) y en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Concello de San Cristovo de Cea.

## II.- Tramitación y procedimiento de adjudicación.

La transmisión objeto de este pliego se verificará mediante procedimiento abierto (artículos 156 a 161 del TRLCSP), con un solo criterio de adjudicación (artículo 137 de la LPAP) y en trámite ordinario (artículos 109 y 110 del TRLCSP).

## III.- Naturaleza.

A este contrato le corresponde la calificación jurídica de contrato privado de la administración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 20 del TRLCSP y en el artículo 110 de la LPAP.

## IV.- Tasación de las parcelas a transmitir.

Las parcelas objeto de este expediente de compra-venta fueron valoradas pericialmente en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 114 de la LPAP y 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1372/1986, del 13 de junio (en adelante RBEL), y en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana y en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (R.D. 1492/2011), en las cantidades siguientes:

- Lote 1

<b>Parcela</b>	<b>Superficie Parcela</b>	<b>Precio del suelo</b>	<b>Precio Neto Parcela</b>
<b>A2-1</b>	3.383,82 m2	12,50 €/m2	42.297,75 euros
- Lote 2

<b>Parcela</b>	<b>Superficie Parcela</b>	<b>Precio del suelo</b>	<b>Precio Neto Parcela</b>
<b>A2-2</b>	2.383,77 m2	12,00 €/m2	28.605,24 euros
- Lote 3

<b>Parcela</b>	<b>Superficie Parcela</b>	<b>Precio del suelo</b>	<b>Precio Neto Parcela</b>
<b>A2-3</b>	1.146,22 m2	12,00 €/m2	13.754,64 euros
- Lote 4

<b>Parcela</b>	<b>Superficie Parcela</b>	<b>Precio del suelo</b>	<b>Precio Neto Parcela</b>
<b>A2-4</b>	1.115,74 m2	12,00 €/m2	13.388,88 euros
- Lote 5

<b>Parcela</b>	<b>Superficie Parcela</b>	<b>Precio del suelo</b>	<b>Precio Neto Parcela</b>
<b>A3</b>	4.198,20 m2	12,00 €/m2	50.378,40 euros
- Lote 6

<b>Parcela</b>	<b>Superficie Parcela</b>	<b>Precio del suelo</b>	<b>Precio Neto Parcela</b>
<b>A4</b>	1.685,13 m2	12,00 €/m2	20.221,56 euros
- Lote 7

<b>Parcela</b>	<b>Superficie Parcela</b>	<b>Precio del suelo</b>	<b>Precio Neto Parcela</b>
<b>A5</b>	22.672,52 m2	9,50 €/m2	215.388,94 euros

A los referidos lotes les corresponden las siguientes fichas urbanísticas:

<b>PARCELA A2-1</b>	
<b>DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENANZA</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	3.383,82 m <sup>2</sup>
<b>Uso global o característico</b>	"Industrial"
<b>Usos permitidos</b>	"Garaje-aparcamiento en categorías 1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> e 3 <sup>a</sup> ; Estación de servicio y/o instalaciones para suministro de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos; Administrativo y de oficinas en categorías 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> ; Comercial en categoría 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> ; Espectáculos públicos o actividades recreativas en categorías 1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup> ."
<b>Tipología</b>	"La tipología prevista es la de edificación abierta aislada, pareada o agrupada en línea."
<b>Condiciones de parcelación</b>	La parcela actual dispone de 3.383,82 m <sup>2</sup> , y un frente de parcela de 61,65 m + 8,35 m + 41,25 m. "La parcela mínima a contemplar en caso de parcelación será de 600m <sup>2</sup> , con un frente mínimo de 15 m; Los proyectos de parcelación se referirán como mínimo a cada una de las manzanas definidas en este plan parcial IN-3; En los proyectos de parcelación se definirá: Las zonas de adosamiento entre edificaciones y los retranqueos obligatorios que serán tanto máximos como mínimos, definiendo la posición exacta de los edificios."
<b>Alineación y rasantes</b>	"Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial."
<b>Retranqueos</b>	"Frontales: Se establece un retranqueo de 7 m con carácter general; Lateral: se permite adosado o en su caso una separación de 3 m; Trasero: de 5 m; Con otras ordenanzas: de 3 m."
<b>Cierres</b>	"Se ajustará a las alineaciones determinadas en los planos de ordenación."
<b>Edificabilidad</b>	"Se fija una edificabilidad sobre parcela neta de 1,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ."
<b>Ocupación</b>	"La determinada por la aplicación de retranqueos mínimos. Como máximo el 75%."
<b>Altura</b>	"La altura máxima de edificación será de B+1P = 10 m. Se admite alturas mayores siempre que se justifique debidamente por razones específicas de uso o necesidad de su implantación por encima de la altura máxima de edificación."
<b>Fondos edificables</b>	"Fondos edificables será el que resulte de los proyectos de parcelación".
<b>Espacios libres</b>	"Los espacios libres en parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamientos o zonas ajardinadas."
<b>Sótanos y Semisótanos</b>	"Se autorizan en las condiciones previstas en el artículo 39º de la normativa del plan parcial."
<b>Vuelos</b>	"No se permiten vuelos sobre las vías públicas. El diseño dentro de las áreas de la parcela es libre."
<b>Letreros</b>	"Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres solicitando permiso municipal."
<b>Potencia eléctrica adscrita</b>	24 Kv Se atenderán solicitudes de aumento de potencia en función de la reserva de kilovatios disponibles por para del Ayuntamiento.

<b>PARCELA A2-2</b>	
<b>DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENANZA</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	2.383,77 m2
<b>Uso global o característico</b>	"Industrial"
<b>Usos permitidos</b>	"Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª e 3ª; Estación de servicio y/o instalaciones para suministro de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos; Administrativo y de oficinas en categorías 1ª y 2ª; Comercial en categoría 1ª y 2ª; Espectáculos públicos o actividades recreativas en categorías 1ª, 2ª y 3ª."
<b>Tipología</b>	"La tipología prevista es la de edificación abierta aislada, pareada o agrupada en línea."
<b>Condiciones de parcelación</b>	La parcela actual dispone de 2.383,77 m2, y un frente de parcela de 42,00 m. "La parcela mínima a contemplar en caso de parcelación será de 600m2, con un frente mínimo de 15 m; Los proyectos de parcelación se referirán como mínimo a cada una de las manzanas definidas en este plan parcial IN-3; En los proyectos de parcelación se definirá: Las zonas de adosamiento entre edificaciones y los retranqueos obligatorios que serán tanto máximos como mínimos, definiendo la posición exacta de los edificios."
<b>Alineación y rasantes</b>	"Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial."
<b>Retranqueos</b>	"Frontales: Se establece un retranqueo de 7 m con carácter general; Lateral: se permite adosado o en su caso una separación de 3 m; Trasero: de 5 m; Con otras ordenanzas: de 3 m."
<b>Cierres</b>	"Se ajustará a las alineaciones determinadas en los planos de ordenación."
<b>Edificabilidad</b>	"Se fija una edificabilidad sobre parcela neta de 1,25m2/m2."
<b>Ocupación</b>	"La determinada por la aplicación de retranqueos mínimos. Como máximo el 75%."
<b>Altura</b>	"La altura máxima de edificación será de B+1P = 10 m. Se admite alturas mayores siempre que se justifique debidamente por razones específicas de uso o necesidad de su implantación por encima de la altura máxima de edificación."
<b>Fondos edificables</b>	"Fondos edificables será el que resulte de los proyectos de parcelación".
<b>Espacios libres</b>	"Los espacios libres en parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamientos o zonas ajardinadas."
<b>Sótanos y Semisótanos</b>	"Se autorizan en las condiciones previstas en el artículo 39º de la normativa del plan parcial."
<b>Vuelos</b>	"No se permiten vuelos sobre las vías públicas. El diseño dentro de las áreas de la parcela es libre."
<b>Letreros</b>	"Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres solicitando permiso municipal."
<b>Potencia eléctrica adscrita</b>	16 Kv Se atenderán solicitudes de aumento de potencia en función de la reserva de kilovatios disponibles por para del Ayuntamiento.

<b>PARCELA A2-3</b>	
<b>DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENANZA</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	1.146,22 m2
<b>Uso global o característico</b>	"Industrial"
<b>Usos permitidos</b>	"Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª e 3ª; Estación de servicio y/o instalaciones para suministro de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos; Administrativo y de oficinas en categorías 1ª y 2ª; Comercial en categoría 1ª y 2ª; Espectáculos públicos o actividades recreativas en categorías 1ª, 2ª y 3ª."
<b>Tipología</b>	"La tipología prevista es la de edificación abierta aislada, pareada o agrupada en línea."
<b>Condiciones de parcelación</b>	La parcela actual dispone de 1.146,22 m2, y un frente de parcela de 21,00 m. "La parcela mínima a contemplar en caso de parcelación será de 600m2, con un frente mínimo de 15 m; Los proyectos de parcelación se referirán como mínimo a cada una de las manzanas definidas en este plan parcial IN-3; En los proyectos de parcelación se definirá: Las zonas de adosamiento entre edificaciones y los retranqueos obligatorios que serán tanto máximos como mínimos, definiendo la posición exacta de los edificios."
<b>Alineación y rasantes</b>	"Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial."
<b>Retranqueos</b>	"Frontales: Se establece un retranqueo de 7 m con carácter general; Lateral: se permite adosado o en su caso una separación de 3 m; Trasero: de 5 m; Con otras ordenanzas: de 3 m."
<b>Cierres</b>	"Se ajustará a las alineaciones determinadas en los planos de ordenación."
<b>Edificabilidad</b>	"Se fija una edificabilidad sobre parcela neta de 1,25m2/m2."
<b>Ocupación</b>	"La determinada por la aplicación de retranqueos mínimos. Como máximo el 75%."
<b>Altura</b>	"La altura máxima de edificación será de B+1P = 10 m. Se admite alturas mayores siempre que se justifique debidamente por razones específicas de uso o necesidad de su implantación por encima de la altura máxima de edificación."
<b>Fondos edificables</b>	"Fondos edificables será el que resulte de los proyectos de parcelación".
<b>Espacios libres</b>	"Los espacios libres en parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamientos o zonas ajardinadas."
<b>Sótanos y Semisótanos</b>	"Se autorizan en las condiciones previstas en el artículo 39º de la normativa del plan parcial."
<b>Vuelos</b>	"No se permiten vuelos sobre las vías públicas. El diseño dentro de las áreas de la parcela es libre."
<b>Letreros</b>	"Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres solicitando permiso municipal."
<b>Potencia eléctrica adscrita</b>	8 Kv Se atenderán solicitudes de aumento de potencia en función de la reserva de kilovatios disponibles por para del Ayuntamiento.

<b>PARCELA A2-4</b>	
<b>DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENANZA</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	1.115,74 m <sup>2</sup>
<b>Uso global o característico</b>	"Industrial"
<b>Usos permitidos</b>	"Garaje-aparcamiento en categorías 1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> e 3 <sup>a</sup> ; Estación de servicio y/o instalaciones para suministro de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos; Administrativo y de oficinas en categorías 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> ; Comercial en categoría 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> ; Espectáculos públicos o actividades recreativas en categorías 1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup> ."
<b>Tipología</b>	"La tipología prevista es la de edificación abierta aislada, pareada o agrupada en línea."
<b>Condiciones de parcelación</b>	La parcela actual dispone de 1.115,74 m <sup>2</sup> , y un frente de parcela de 21,00 m. "La parcela mínima a contemplar en caso de parcelación será de 600m <sup>2</sup> , con un frente mínimo de 15 m; Los proyectos de parcelación se referirán como mínimo a cada una de las manzanas definidas en este plan parcial IN-3; En los proyectos de parcelación se definirá: Las zonas de adosamiento entre edificaciones y los retranqueos obligatorios que serán tanto máximos como mínimos, definiendo la posición exacta de los edificios."
<b>Alineación y rasantes</b>	"Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial."
<b>Retranqueos</b>	"Frontales: Se establece un retranqueo de 7 m con carácter general; Lateral: se permite adosado o en su caso una separación de 3 m; Trasero: de 5 m; Con otras ordenanzas: de 3 m."
<b>Cierres</b>	"Se ajustará a las alineaciones determinadas en los planos de ordenación."
<b>Edificabilidad</b>	"Se fija una edificabilidad sobre parcela neta de 1,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ."
<b>Ocupación</b>	"La determinada por la aplicación de retranqueos mínimos. Como máximo el 75%."
<b>Altura</b>	"La altura máxima de edificación será de B+1P = 10 m. Se admite alturas mayores siempre que se justifique debidamente por razones específicas de uso o necesidad de su implantación por encima de la altura máxima de edificación."
<b>Fondos edificables</b>	"Fondos edificables será el que resulte de los proyectos de parcelación".
<b>Espacios libres</b>	"Los espacios libres en parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamientos o zonas ajardinadas."
<b>Sótanos y Semisótanos</b>	"Se autorizan en las condiciones previstas en el artículo 39º de la normativa del plan parcial."
<b>Vuelos</b>	"No se permiten vuelos sobre las vías públicas. El diseño dentro de las áreas de la parcela es libre."
<b>Letreros</b>	"Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres solicitando permiso municipal."
<b>Potencia eléctrica adscrita</b>	8 Kv Se atenderán solicitudes de aumento de potencia en función de la reserva de kilovatios disponibles por para del Ayuntamiento.

<b>PARCELA A3</b>	
<b>DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENANZA</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	4.198,20 m2
<b>Uso global o característico</b>	"Industrial"
<b>Usos permitidos</b>	"Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª e 3ª; Estación de servicio y/o instalaciones para suministro de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos; Administrativo y de oficinas en categorías 1ª y 2ª; Comercial en categoría 1ª y 2ª; Espectáculos públicos o actividades recreativas en categorías 1ª, 2ª y 3ª."
<b>Tipología</b>	"La tipología prevista es la de edificación abierta aislada, pareada o agrupada en línea."
<b>Condiciones de parcelación</b>	La parcela actual dispone de 4.198,20 m2, y un frente de parcela de 74,20 m. "La parcela mínima a contemplar en caso de parcelación será de 600m2, con un frente mínimo de 15 m; Los proyectos de parcelación se referirán como mínimo a cada una de las manzanas definidas en este plan parcial IN-3; En los proyectos de parcelación se definirá: Las zonas de adosamiento entre edificaciones y los retranqueos obligatorios que serán tanto máximos como mínimos, definiendo la posición exacta de los edificios."
<b>Alineación y rasantes</b>	"Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial."
<b>Retranqueos</b>	"Frontales: Se establece un retranqueo de 7 m con carácter general; Lateral: se permite adosado o en su caso una separación de 3 m; Trasero: de 5 m; Con otras ordenanzas: de 3 m."
<b>Cierres</b>	"Se ajustará a las alineaciones determinadas en los planos de ordenación."
<b>Edificabilidad</b>	"Se fija una edificabilidad sobre parcela neta de 1,25m2/m2."
<b>Ocupación</b>	"La determinada por la aplicación de retranqueos mínimos. Como máximo el 75%."
<b>Altura</b>	"La altura máxima de edificación será de B+1P = 10 m. Se admite alturas mayores siempre que se justifique debidamente por razones específicas de uso o necesidad de su implantación por encima de la altura máxima de edificación."
<b>Fondos edificables</b>	"Fondos edificables será el que resulte de los proyectos de parcelación".
<b>Espacios libres</b>	"Los espacios libres en parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamientos o zonas ajardinadas."
<b>Sótanos y Semisótanos</b>	"Se autorizan en las condiciones previstas en el artículo 39º de la normativa del plan parcial."
<b>Vuelos</b>	"No se permiten vuelos sobre las vías públicas. El diseño dentro de las áreas de la parcela es libre."
<b>Letreros</b>	"Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres solicitando permiso municipal."
<b>Potencia eléctrica adscrita</b>	30 Kv Se atenderán solicitudes de aumento de potencia en función de la reserva de kilovatios disponibles por para del Ayuntamiento.

<b>PARCELA A4</b>	
<b>DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENANZA</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	1.685,13 m2
<b>Uso global o característico</b>	"Industrial"
<b>Usos permitidos</b>	"Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª e 3ª; Estación de servicio y/o instalaciones para suministro de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos; Administrativo y de oficinas en categorías 1ª y 2ª; Comercial en categoría 1ª y 2ª; Espectáculos públicos o actividades recreativas en categorías 1ª, 2ª y 3ª."
<b>Tipología</b>	"La tipología prevista es la de edificación abierta aislada, pareada o agrupada en línea."
<b>Condiciones de parcelación</b>	La parcela actual dispone de 1.685,13 m2, y un frente de parcela de 31,80 m. "La parcela mínima a contemplar en caso de parcelación será de 600m2, con un frente mínimo de 15 m; Los proyectos de parcelación se referirán como mínimo a cada una de las manzanas definidas en este plan parcial IN-3; En los proyectos de parcelación se definirá: Las zonas de adosamiento entre edificaciones y los retranqueos obligatorios que serán tanto máximos como mínimos, definiendo la posición exacta de los edificios."
<b>Alineación y rasantes</b>	"Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial."
<b>Retranqueos</b>	"Frontales: Se establece un retranqueo de 7 m con carácter general; Lateral: se permite adosado o en su caso una separación de 3 m; Trasero: de 5 m; Con otras ordenanzas: de 3 m."
<b>Cierres</b>	"Se ajustará a las alineaciones determinadas en los planos de ordenación."
<b>Edificabilidad</b>	"Se fija una edificabilidad sobre parcela neta de 1,25m2/m2."
<b>Ocupación</b>	"La determinada por la aplicación de retranqueos mínimos. Como máximo el 75%."
<b>Altura</b>	"La altura máxima de edificación será de B+1P = 10 m. Se admite alturas mayores siempre que se justifique debidamente por razones específicas de uso o necesidad de su implantación por encima de la altura máxima de edificación."
<b>Fondos edificables</b>	"Fondos edificables será el que resulte de los proyectos de parcelación".
<b>Espacios libres</b>	"Los espacios libres en parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamientos o zonas ajardinadas."
<b>Sótanos y Semisótanos</b>	"Se autorizan en las condiciones previstas en el artículo 39º de la normativa del plan parcial."
<b>Vuelos</b>	"No se permiten vuelos sobre las vías públicas. El diseño dentro de las áreas de la parcela es libre."
<b>Letreros</b>	"Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres solicitando permiso municipal."
<b>Potencia eléctrica adscrita</b>	12 Kv Se atenderán solicitudes de aumento de potencia en función de la reserva de kilovatios disponibles por para del Ayuntamiento.



<b>PARCELA A5</b>	
<b>DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENANZA</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	22.672,52 m <sup>2</sup>
<b>Uso global o característico</b>	"Industrial"
<b>Usos permitidos</b>	"Garaje-aparcamiento en categorías 1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> e 3 <sup>a</sup> ; Estación de servicio y/o instalaciones para suministración de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos; Administrativo y de oficinas en categorías 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> ; Comercial en categoría 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> ; Espectáculos públicos o actividades recreativas en categorías 1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup> ."
<b>Tipología</b>	"La tipología prevista es la de edificación abierta aislada, pareada o agrupada en línea."
<b>Condiciones de parcelación</b>	La parcela actual dispone de 22.672,52 m <sup>2</sup> , y un frente de parcela de 92,35 m + 142,10 m + 11,70 m + 75,70 m + 11,80 m + 233,50 m. "La parcela mínima a contemplar en caso de parcelación será de 600m <sup>2</sup> , con un frente mínimo de 15 m; Los proyectos de parcelación se referirán como mínimo a cada una de las manzanas definidas en este plan parcial IN-3; En los proyectos de parcelación se definirá: Las zonas de adosamiento entre edificaciones y los retranqueos obligatorios que serán tanto máximos como mínimos, definiendo la posición exacta de los edificios."
<b>Alineación y rasantes</b>	"Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial."
<b>Retranqueos</b>	"Frontales: Se establece un retranqueo de 7 m con carácter general; Lateral: se permite adosado o en su caso una separación de 3 m; Trasero: de 5 m; Con otras ordenanzas: de 3 m."
<b>Cierres</b>	"Se ajustará a las alineaciones determinadas en los planos de ordenación."
<b>Edificabilidad</b>	"Se fija una edificabilidad sobre parcela neta de 1,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ."
<b>Ocupación</b>	"La determinada por la aplicación de retranqueos mínimos. Como máximo el 75%."
<b>Altura</b>	"La altura máxima de edificación será de B+1P = 10 m. Se admite alturas mayores siempre que se justifique debidamente por razones específicas de uso o necesidad de su implantación por encima de la altura máxima de edificación."
<b>Fondos edificables</b>	"Fondos edificables será el que resulte de los proyectos de parcelación".
<b>Espacios libres</b>	"Los espacios libres en parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamientos o zonas ajardinadas."
<b>Sótanos y Semisótanos</b>	"Se autorizan en las condiciones previstas en el artículo 39º de la normativa del plan parcial."
<b>Vuelos</b>	"No se permiten vuelos sobre las vías públicas. El diseño dentro de las áreas de la parcela es libre."
<b>Letreros</b>	"Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres solicitando permiso municipal."
<b>Potencia eléctrica adscrita</b>	100 Kv Se atenderán solicitudes de aumento de potencia en función de la reserva de kilovatios disponibles por para del Ayuntamiento.

#### V.- Necesidad para satisfacer.

La venta de las parcelas encuentra su justificación en el cumplimiento de los fines establecidos en el Plan Especial para la Creación de Suelo Industrial de San Cristovo de Cea y en su proyecto de urbanización.

#### VI.- Garantías.

Se constituirá una garantía provisional del 10% del precio ofertado por cada lote, que se incorporará al sobre de la oferta económica, mediante aval bancario, o transferencia a la siguiente cuenta bancaria de titularidad municipal: Banco Pastor, Sucursal Cea ES13 0238 8253 1006 6000 0271. Responderá de la oferta presentada que resulte adjudicataria hasta el momento de constituir la garantía definitiva.

La garantía provisional será substituida por la garantía definitiva a constituir por el adjudicatario, será del 10% (IVA excluido) del precio neto de adquisición de cada parcela o parcelas correspondientes, al amparo de lo dispuesto en el artículo 95.1 del TRLCSP.

La garantía definitiva responderá del cumplimiento de las obligaciones del comprador hasta la formalización del contrato, autorizándose su cancelación por la Alcaldía del Concello de San Cristovo de Cea, previo informe favorable de la Secretaría - Intervención, una vez firmada la escritura pública de compraventa.

#### VII.- Condiciones de los licitadores.

Podrán participar en la licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, acrediten su solvencia económico-financiera y no se encuentren incurso en ninguna de las causas de prohibición para contratar con el sector público del artículo 60 del TRLCSP.

Podrán asimismo, presentar proposiciones las uniones de empresarios que se constituyesen temporalmente de conformidad con el artículo 59 del TRLCSP. Cada uno de los empresarios que componen la agrupación, deberá acreditar su capacidad de obrar y su solvencia económico-financiera, con la presentación de la documentación a la que hacen referencia las cláusulas siguientes, debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato ostentará la plena representación ante la administración y que asume el compromiso de constituirse en unión temporal de empresas. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la Unión.

#### VIII.- Documentación para presentar.

Las proposiciones serán secretas y se presentarán en 2 sobres cerrados o libros separados y firmados por los licitadores o persona que los represente:

##### **Sobre núm. 1.**

Llevará la mención "Documentación administrativa del procedimiento abierto para la contratación de la transmisión, mediante compraventa, de las parcelas A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3 y C, propiedad del Concello de San Cristovo de Cea, incluidas en el Polígono Industrial del Concello de San Cristovo de Cea con destino a uso industrial y demás usos compatibles", con la firma del licitador o persona que lo represente e indicación del nombre y apellidos o razón social de la empresa.

El sobre deberá contener, conforme a lo dispuesto en el artículo 146 del TRLCSP, una declaración jurada del licitador indicativa de disponer de la capacidad de obrar necesaria para la ejecución del contrato, de no encontrarse incurso en prohibición de contratar del artículo 60 del TRLCSP, con indicación expresa de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social y de disponer de solvencia económico financiera.

## **Sobre núm. 2.**

Que llevará la mención "Oferta de compra del procedimiento abierto para la contratación de la transmisión, mediante compraventa, de las parcelas A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3 y C, propiedad del Concello de San Cristovo de Cea, incluidas en el Polígono Industrial del Concello de San Cristovo de Cea con destino a uso industrial y demás usos compatibles", con la firma del licitador o persona que lo represente e indicación del nombre y apellidos o razón social de la empresa, que incluirá la plica conforme al siguiente modelo:

*"D./D.ª..., con domicilio en..., calle..., núm. ... con DNI núm. ..., mayor de edad, en nombre propio (o en representación de la empresa..., con domicilio en..., calle... núm. ...), una vez conocidas las condiciones exigidas para participar del procedimiento abierto para la contratación de la transmisión, mediante compraventa, de las parcelas A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3 y C, propiedad del Concello de San Cristovo de Cea, incluidas en el Polígono Industrial del Concello de San Cristovo de Cea con destino a uso industrial y demás usos compatibles mediante el presente documento formula oferta en firme para la adquisición de los siguientes lotes:*

*Lote núm. .... Parcela núm. ...., por importe de ..... € (IVA incluido), correspondiendo al importe neto la cantidad de .... € y al IVA aplicable la cantidad de ..... €*

*Lote núm. ....*

*En caso de resultar adjudicatario el ofertante se compromete:*

- 1.- Constituir la garantía provisional establecida en el presente pliego.*
- 2.- A abonar al Concello de San Cristovo de Cea en el plazo de un mes desde la notificación de la adjudicación del contrato y antes de la firma de la escritura pública de compraventa mediante ingreso en la c/c: ES13 0238 8253 1006 6000 0271 el importe correspondiente al 30% del precio neto del contrato y a abonar la cantidad restante a la fecha de firma de la escritura de compraventa .*
- 3.- A abonar al Concello de San Cristovo de Cea, después de la adjudicación del contrato y antes de la firma de la escritura pública de compraventa mediante ingreso en la c/c: ES13 0238 8253 1006 6000 0271 el importe íntegro del IVA aplicable conforme con la oferta formulada.*
- 4.- A asumir por su cuenta todos los costes (tributos, precios públicos y demás gastos de tramitación, incluidos los de otorgamiento de la escritura pública y de inscripción de ella en el Registro de la Propiedad) que sean consecuencia del negocio jurídico traslativo del dominio y de los necesarios para la transferencia de la titularidad de las parcelas adjudicadas.*
- 5.- A renunciar a cualquier indemnización que pudiese corresponderle por diferencias de cabida en las parcelas adquiridas respecto de las determinaciones contenidas en las bases aprobadas.*
- 6.- A renunciar a cualquier indemnización que pudiese corresponderle por variación de las condiciones jurídico-urbanísticas aplicables a las parcelas adquiridas respecto de las reflejadas en las bases aprobadas y en su anexo.*

*Lugar, fecha y firma del licitador."*

- En este sobre se incluirá la acreditación de la constitución de la garantía provisional.

Los sobres se presentarán cerrados en el Registro del Concello de San Cristovo de Cea, y podrán estar lacrados o precintados. Podrán igualmente enviarse por correo en las condiciones previstas en el artículo 80.4 del RGLCAP.

La presentación de las proposiciones determina la aceptación incondicionada por los licitadores del contenido de la totalidad de las cláusulas de este pliego y de su anexo, sin ninguna excepción, conforme al artículo 145.1 del TRLCSP. En caso de discrepancia, las determinaciones de este pliego prevalecerán sobre las consignadas en el anexo.

#### IX.- Mesa de contratación y órgano de contratación.

De conformidad con lo previsto en la D.A. 2 del TRLCSP la Mesa de Contratación estará constituida del siguiente modo:

**- Presidente:**

El Alcalde-Presidente del Concello de San Cristovo de Cea, don José Luís Valladares Fernández.

**- Vocales:**

El Secretario-Interventor del Concello de San Cristovo de Cea, don Santiago Mansilla Vázquez.

El Primer Teniente de Alcalde del Concello de San Cristovo de Cea, don Celso Luís Garriga Rodríguez.

La Segunda Teniente de Alcalde del Concello de San Cristovo de Cea, doña María del Pilar García Tizón.

La Arquitecta redactora del proyecto de urbanización del Polígono Industrial de San Cristovo de Cea, doña María del Rosario Dacal Rodríguez.

**- Secretario:**

El Funcionario de la corporación municipal de San Cristovo de Cea, don José Antonio Fernández Gómez.

Para los efectos de esta licitación ostentará la condición de órgano de contratación, conforme con lo dispuesto en la D.A. 2ª del TRLCSP y en las bases de ejecución del presupuesto, la corporación municipal.

#### X.- Presentación de documentación.

La presentación de la documentación administrativa y de la oferta de compra se realizará en el registro general del Concello de San Cristovo de Cea, en días y horas de oficina, hasta las 14:00 horas del decimoquinto (15) día hábil, a contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el BOP de Ourense. Si el último día del plazo de presentación de la documentación coincidiese día inhábil, se entenderá prorrogado el susodicho plazo al primer día hábil siguiente. El anuncio de licitación se publicará igualmente en el BOP de Ourense y las bases íntegras en el perfil del contratante ([www. depourense.es](http://www.depourense.es)) y en la página web municipal ([www.concellodecea.com](http://www.concellodecea.com)).

La documentación podrá igualmente remitirse por correo, en las condiciones previstas en el artículo 80.4 del RGLCAP.

Los licitadores podrán solicitar del órgano de contratación, dentro de los tres primeros días del plazo de presentación de proposiciones y documentación, cuanta información adicional y documentación complementaria estimen necesaria para la presentación de sus ofertas, debiendo facilitársele con al menos seis días de antelación a la finalización del plazo de presentación de ofertas (artículo 92.1 del RGLCAP, en relación con el artículo 158.2 del TRLCSP).

## XI.- Calificación de la documentación general y apertura de proposiciones.

El siguiente día hábil, a aquel en que finalice el plazo de presentación de proposiciones, se constituirá la mesa de contratación para la calificación de los documentos presentados en tiempo y forma en el sobre núm. 1, formalizándose el acta correspondiente. Si no existiesen deficiencias que corregir, la apertura del sobre número 2 se efectuará el mismo día, a las 12:00 horas, en el Edificio Multiusos del Concello de San Cristovo de Cea, sito en la Rúa San Lourenzo – 32130 – Cea.

En otro caso, la mesa de contratación, si observase defectos u omisiones enmendables en la documentación presentada, se lo comunicará verbalmente a los interesados. Sin perjuicio de lo anterior, las circunstancias deberán hacerse públicas a través de anuncios del órgano de contratación, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para la corrección o rectificación de los defectos u omisiones ante la mesa de contratación, procediéndose a la apertura en acto público del sobre núm. 2 el quinto día hábil posterior al del vencimiento del plazo de presentación de proposiciones, a las 12:00 horas, en el Edificio Multiusos del Concello de San Cristovo de Cea, sito en la Rúa San Lourenzo, 32130 – Cea.

En el supuesto de envío de documentación por correo que haga imposible la calificación de la documentación y la apertura de proposiciones en las fechas señaladas, el secretario de la mesa de contratación comunicará a los licitadores, con la mayor brevedad posible, las nuevas fechas fijadas para tales actos.

## XII.- Criterios base para la adjudicación y admisibilidad de variantes.

A los efectos de la adjudicación de este expediente se tendrá en cuenta exclusivamente el precio ofertado, adjudicándose el contrato a aquel licitador que en cada lote oferte el mayor precio garantizado. En caso de empate se realizará un sorteo, en el propio acto público de apertura del sobre 2, para la determinación del adjudicatario.

No obstante lo anterior, se considerarán inadmisibles y serán rechazadas todas las ofertas cuyo importe no iguale, al menos, el valor de tasación de la parcela correspondiente reflejado en la cláusula IV de este pliego y las que propongan un aplazamiento de pago.

Se hace constar expresamente la inadmisibilidad de variantes o alternativas en las proposiciones por tratarse de un contrato con un objeto perfectamente determinado.

## XIII.- Adjudicación y formalización del contrato.

La mesa de contratación, previa solicitud y análisis, en su caso, de los informes, técnicos o jurídicos, que estime pertinentes relacionados con el objeto del contrato, presentará las proposiciones con el acta correspondiente y la propuesta que estime pertinente el órgano de contratación para la adjudicación del contrato.

Vista la propuesta de la mesa, el órgano de contratación clasificará las ofertas presentadas y admisibles por orden decreciente, en atención a los criterios de adjudicación y requerirá al licitador que presentara la oferta económicamente más ventajosa para el Concello, para que dentro de los diez días hábiles siguientes al de la recepción de dicho requerimiento aporte la siguiente documentación:

1. Aquella que acredite la personalidad del empresario, mediante DNI o documento que lo substituya.

Los que acudan a la licitación en representación de otro, así como en los casos que el licitador sea una sociedad o persona jurídica, deberán presentar también escritura de poder para el efecto, validada por el secretario del Concello, y acreditar su personalidad mediante el DNI. La capacidad de obrar de las personas jurídicas se

acreditará bien mediante la escritura de constitución y de modificación, si es el caso, inscritas en el Registro Mercantil, bien mediante escritura o documento de constitución, modificación, estatutos o acto fundacional, inscrito, si es el caso, en el correspondiente registro oficial.

2. Justificantes de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por la legislación vigente, presentados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 73 del TRLCSP.

3. Acreditación de la solvencia económica y financiera a través de cualquiera de los medios señalados en el artículo 75 del TRLCSP.

4. Justificante de constitución de la garantía definitiva.

La documentación relacionada en los apartados anteriores se presentará en original o fotocopia debidamente compulsada.

De no cumplimentarse dicho requerimiento en tiempo y forma, se entenderá que la oferta fue retirada, recabándose la documentación indicada del siguiente licitador de conformidad con el orden de clasificación de las ofertas. Cumplido el requerimiento y en el plazo máximo de cinco días hábiles, el órgano de contratación dictará resolución motivada adjudicando el contrato, sin que pueda declararse desierto el expediente cuando exista alguna oferta admisible (artículo 151.3 del TRLCSP).

No obstante lo anterior y antes de la adjudicación, el órgano de contratación podrá, mediante resolución motivada, renunciar a la celebración del contrato o desistir del procedimiento, en los términos regulados en el artículo 155 del TRLCSP.

La adjudicación será notificada a los licitadores y publicada en el perfil del contratante ([www.depourense.es](http://www.depourense.es)) y en la página web del Concello de San Cristovo de Cea ([www.concellodecea.com](http://www.concellodecea.com)).

La formalización del contrato en escritura pública, se materializará dentro del plazo improrrogable de 2 meses contados desde el siguiente al de la recepción de la notificación por el adjudicatario del acuerdo de adjudicación, siempre que tengan acusado recibo de dicha adjudicación la totalidad de los licitadores participantes en el procedimiento, y siempre que se tenga efectuada la parcelación catastral y/o registral de cada uno de los lotes adjudicados por parte del Concello. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 del TRLCSP, la formalización se publicará, en todo caso, en el perfil del contratante y en el BOP de Ourense.

Dentro del plazo de un mes al que hace referencia el párrafo anterior, el adjudicatario deberá abonar al Concello mediante ingreso en la cuenta corriente nº: ES13 0238 8253 1006 6000 0271 el 30% del precio neto ofertado por la compra de las parcelas adjudicadas, el importe íntegro del IVA que grave la operación y los costes de los anuncios preceptivos de licitación y adjudicación hasta el importe máximo de 5.000 €. El incumplimiento de esta obligación dará lugar, previos los trámites oportunos con audiencia al adjudicatario y en su caso a su avalista o asegurador, a la resolución de la adjudicación del contrato por incumplimiento del adjudicatario con la consiguiente incautación de la garantía constituida.

#### XIV.- Pagos.

El pago se efectuará en la forma que se indica a continuación:

A la firma de la escritura pública de compraventa, el adjudicatario, deberá acreditar el desembolso a favor del Concello –conforme con lo dispuesto en la cláusula anterior- del 30% del precio neto de la compraventa más el importe íntegro del IVA que

grave la operación, y los costes derivados de los anuncios relativos durante el proceso de adjudicación.

Además el adjudicatario acreditará también el abono del 70% restante del precio presentado en el momento de otorgamiento de la escritura de compraventa, el precio de los anuncios relativos al procedimiento, hasta un máximo de 5.000 euros. Dicho precio le será notificado al adjudicatario previamente a la firma de dicha escritura.

El pago de dichas cantidades, se realizará aportando el adjudicatario en el acto de la firma, acreditación fidedigna de la formalización del ingreso correspondiente en la cuenta bancaria del Concello número ES13 0238 8253 1006 6000 0271, sirviendo dicha escritura de compraventa como eficaz carta de pago del importe realizado.

Si por causas imputables a los/al adjudicatarios/o, no se llegase a otorgar la escritura pública de compraventa en el plazo establecido al efecto, se incoará expediente de resolución de la adjudicación del contrato por incumplimiento del contratista con incautación de la garantía definitiva constituida.

La escritura pública de compraventa contendrá una cláusula de reserva de dominio a favor del Concello hasta que el adjudicatario realice el pago total del precio ofertado por la/las parcela/s indicadas en este pliego, conteniendo además una cláusula penal por la que si no se realiza el pago del 70%, en el plazo establecido, el adjudicatario y comprador perderá automáticamente a favor del Concello, como cláusula penal, el 30% entregado como primer pago del precio, quedando resuelto el contrato.

#### XV.- Obligaciones de las partes.

El adjudicatario de la/las parcelas tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Acudir a la firma de la escritura pública en la fecha y ante el notario que, al efecto, se le comunique por el Concello y pagar los importes ofertados en la subasta según las condiciones establecidas en este pliego.
- b) Subrogarse íntegramente en los derechos y cargas que el Concello tenga atribuidos por la propiedad del polígono industrial, en el momento de la firma de la escritura pública, tal como así determina el artículo 8 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística de Galicia. Igualmente de las servidumbres impuestas por las instalaciones eléctricas y de los demás servicios referidos al Polígono Industrial, que se incluirán en el documento de compraventa.
- c) Pagar los importes de los anuncios de licitación y adjudicación y cuantos gastos puedan ocasionarse con motivo de los trámites preparatorios de los contratos, hasta un máximo de 5.000 euros.
- d) Satisfacer al notario y al registrador todos los honorarios pertinentes por el otorgamiento e inscripción de las escrituras públicas derivadas de este expediente.
- e) Pagar todos los tributos correspondientes, sean del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia y Locales, a partir de la fecha de escritura de compraventa.
- f) Las demás que resulten de estas bases y de la legislación aplicable.

El incumplimiento de las obligaciones reseñadas producirá los efectos determinados en este pliego.

Serán obligaciones del Concello de San Cristovo de Cea:

- a) 1.- Entregar la propiedad de la/las parcela/s adjudicadas.

- b) 2.- Colaborar con el/los adjudicatario/s, aportando datos e información precisa para la redacción de los proyectos y documentos necesarios para cumplir las condiciones contractuales.
- c) 3.- Controlar el cumplimiento de las condiciones establecidas en este pliego.
- d) 4.- Las demás que resulten de estas bases y de la legislación aplicable.

#### XVI.- Cómputo de plazos.

Conforme con lo dispuesto en la D.A. 12ª del TRLCSP, todos los plazos que se señalen en días se entienden naturales, a no ser que expresamente se haga constar que se trata de días hábiles.

#### XVII.- Gastos.

Los gastos que se deriven de los trámites de preparación, adjudicación y formalización del contrato, incluidos los de inserción de publicidad en boletines oficiales, serán por cuenta del comprador o compradores en los términos reflejados en este pliego.

#### XVIII.- Exposición al público de estos pliegos.

Durante el plazo de presentación de documentación y proposiciones pueden examinarse los pliegos en la Secretaría Municipal y formular las alegaciones o reclamaciones que se consideren oportunas; la presentación de eventuales reclamaciones no producirá *per se* la paralización del expediente.

#### XIX.- Normativa aplicable.

En todo lo no previsto en este pliego habrá que atenerse, en cuanto a la preparación y adjudicación del contrato, a lo dispuesto en la LPAP, en la LPCAG y en sus disposiciones de desarrollo, supletoriamente, a lo dispuesto en el TRLCSP y en las restantes normas de derecho administrativo.

En cuanto a los efectos y extinción del contrato, se atenderán a lo dispuesto en la LPAP, en la LPCAG y en sus disposiciones de desarrollo y en las normas de derecho privado.

#### XX.- Foro jurisdiccional.

En cuanto a la preparación y a la adjudicación del contrato, siendo estos actos separables, el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, será el competente para resolver las impugnaciones que puedan formularse en relación con aquellos.

En canto a los efectos y a la extinción del contrato, el orden jurisdiccional competente para resolver las controversias que surjan entre las partes será el orden jurisdiccional civil.

Todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse en el marco de este contrato se tramitarán ante los órganos jurisdiccionales con sede en la ciudad de Ourense, entendiéndose que los licitadores renuncian a su propio foro, si fuese distinto del anterior.

San Cristovo de Cea, 2 de febrero de 2018.  
El Alcalde-Presidente,

Fdo.: José Luís Valladares Fernández.-