



PLIEGO DE CLAUSULAS TECNICAS QUE REGIRA EL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION DE PARCELAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DE USO INDUSTRIAL SITUADAS EN EL POLIGONO INDUSTRIAL “TIERRA DE BARROS” Y EN EL POLIGONO INDUSTRIAL “LAS PICADAS II”

1.- OBJETO Y CALIFICACION

Constituye el objeto del contrato la enajenación, de las parcelas de propiedad municipal, situadas en el Polígono Industrial “Tierra de Barros” y en el Polígono Industrial “Las Picadas II” que se describen a continuación.

2.- VALORACION DEL SUELO. TIPO DE LICITACION

Para realizar la presente valoración se recurrirá al método de comparación por considerar que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 21 de la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

En particular, con fecha 5 de mayo de 2009 el Ayuntamiento de Almendralejo enajenó por concurso 15 parcelas en el Polígono Industrial “Las Picadas II” con un precio medio de remate de 43’39 Euros/m².

Por otra parte, las condiciones de ubicación, proximidad al casco y comunicación con el entorno, de los bienes a comparar son semejantes; además, en ambos casos se trata de suelo con uso industrial y las urbanizaciones de los dos polígonos se han realizado con condiciones y calidades similares.

Como se ha dicho en el apartado anterior se procede a valorar el suelo por el método de comparación para lo cual partiremos del precio medio de remate de las parcelas del Polígono Industrial “Las Picadas II” enajenadas por el Ayuntamiento de Almendralejo con fecha 5 de mayo de 2009, es decir 43’39 Euros/m². Las condiciones urbanísticas de volumen para parcelas de más de 600 metros cuadrados de “Las Picadas II” son:

Edificabilidad máxima	8 m ³ /m ²
Ocupación	75%
Retranqueo obligatorio	5 metros

Aplicando las condiciones anteriores la unidad de volumen edificable tiene un valor de 5’42375 Euros/m³, para una ocupación máxima del 75 %.

Las condiciones urbanísticas de volumen aplicables en el polígono industrial “Tierra de Barros” son:

Edificabilidad máxima	1’6 m ² /m ²
Ocupación	80%
Altura máxima	9 metros

Estas condiciones una vez homogeneizadas con las del polígono industrial “Las Picadas” se traducen en:

Edificabilidad máxima	7’2 m ³ /m ²
-----------------------	------------------------------------



AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Ocupación	80%
Retranqueo obligatorio	Libre

Aplicando el precio de la unidad de volumen edificable de “Las Picadas II” en el polígono industrial “Tierra de Barros” se obtiene un precio de la unidad de superficie de:
 $5'42375 \text{ Euros/m}^3 \times 7'2 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 39'051 \text{ Euros/m}^2$

El precio anterior debe corregirse por la diferente ocupación permitida, 75% en “Las Picadas II” y 80% en “Tierra de Barros”, por tanto:
 $39'051 \text{ Euros/m}^2 \times (80/75) = 41'6544 \text{ Euros/m}^2$

De acuerdo con el cálculo anterior, el tipo unitario de licitación, mejorable al alza, se establece en la siguiente cantidad:

- Parcelas situadas en el Polígono Industrial “Tierra de Barros”: **42 €/m²**
- Parcelas situadas en el Polígono Industrial “Las Picadas”: **44 €/m²**

3.- PRECIO TIPO DE LAS PARCELAS A ENAJENAR.

Se pretenden enajenar VEINTE parcelas con la siguiente valoración:

A) POLIGONO INDUSTRIAL TIERRA DE BARROS

MANZANA 17

PARCELA	Superficie (m ²)	Valor (€)
A-17	650	27.300
B-17	650	27.300
C-17	994,50	41.769
D-17	994,50	41.769
E-17	1.560	65.520
F-17	1.560	65.520
G-17	650	27.300
H-17	393,90	16.543,80
I-17	393,90	16.543,80
J-17	393,90	16.543,80
K-17	393,90	16.543,80
L-17	393,90	16.543,80
M-17	393,90	16.543,80
N-17	393,90	16.543,80
O-17	393,90	16.543,80
P-17	393,90	16.543,80
Q-17	393,90	16.543,80



AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

MANZANA 13

PARCELA	Superficie (m ²)	Valor (€)
K-13	936,75	39.343,50
L-13	975	40.824

B) POLIGONO INDUSTRIAL LAS PICADAS II

PARCELA	Superficie (m ²)	Valor (€)
G	2.701	118.844

En el precio tipo no está incluido el impuesto sobre el valor añadido (IVA), que será repercutido al adjudicatario

Almendralejo, 10 de marzo de 2016
EL JEFE DE LA SECCION DE URBANISMO

Fdo. Jorge Jiménez Retamal



ANEXO 1: RELACION DE PARCELAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “TIERRA DE BARROS” DE ALMENDRALEJO OBJETO DE ENAJENACION

CONDICIONES URBANISTICAS

Las condiciones urbanísticas de las parcelas recogidas en el presente anexo de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo son las siguientes:

- Parcela mínima: 250 m².
- Tipologías: AS, PA, HI, BQ.
- Ocupación: 80%.
- Retranqueos: libres
- Altura máxima: 9 metros.
- N.º mínimo de plantas: 1.
- N.º máximo de plantas: 2.
- Edificabilidad: máxima 1,6 m²/m².
- Usos permitidos: Industrial II y III. Entre los usos permitidos se incluye el garaje y estacionamiento de maquinaria agrícola.

Las parcelas objeto de la enajenación son las siguientes agrupadas por manzanas:

MANZANA 13

Parcela K-13: De forma rectangular, con superficie de 936.75 m², y 25 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con Calle Sancho; izquierda, con parcela J13; y al fondo, con parcela L13

Valor: 39.343,50 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 100 kw.

Referencia Catastral: 4060428QC2846S0001JZ

Información Registral:

Parcela L-13: De forma rectangular, con superficie de 975 m², 25 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Cabezo Gordo. Linda, derecha entrando, con parcela MN13; izquierda, con Calle Sancho; y al fondo, con parcela K13

Valor: 40.824 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 100 kw.

Referencia Catastral: 4060443QC2846S0001YZ

Información Registral:

MANZANA 17

Parcela A-17: De forma rectangular, con superficie de 650 m², y 16,66 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Cabezo Gordo. Linda, derecha entrando, con parcela B17; izquierda, con zona verde; y al fondo, con parcelas Q17 y P17.

Valor: 27.300 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 81,2 kw.



AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela B-17: De forma rectangular, con superficie de 650 m², y 16,66 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Cabezo Gordo. Linda, derecha entrando, con parcela G17; izquierda, con parcela A17; y al fondo, con parcelas N17, O17 y P17.

Valor: 27.300 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 81,2 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela G-17: De forma rectangular, con superficie de 650 m², y 16,66 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Cabezo Gordo. Linda, derecha entrando, con parcela C17; izquierda, con parcela B17; y al fondo, con parcelas M17 y N17.

Valor: 27.300 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 81,2 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela C-17: De forma rectangular, con superficie de 994,50 m², y 25,50 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Cabezo Gordo. Linda, derecha entrando, con parcela D17; izquierda, con parcela B17; y al fondo, con parcelas J17, K17, L17 y M17

Valor: 41.769 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 100 kw.

Referencia Catastral: 3962156QC2836S0001OJ

Información Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al Tomo 2540, Libro 911, Folio 139, Finca 52.543

Parcela D-17: De forma rectangular, con superficie de 994,50 m², y 25,50 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Cabezo Gordo. Linda, derecha entrando, con parcela E17; izquierda, con parcela C17; y al fondo, con parcelas H17, I17 y J17

Valor: 41.769 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 100 kw.

Referencia Catastral: 3962155QC2836S0001MJ

Información Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al Tomo 2540, Libro 911, Folio 141, Finca 52.544

Parcela E-17: De forma rectangular, con superficie de 1.560,00 m², y 39 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Sancho. Linda, derecha entrando, con parcela F17; izquierda, con Calle Cabezo Gordo; y al fondo, con parcela D17.

Valor: 65.520 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 100 kw.

Referencia Catastral: 3962154QC2836S0001FJ

Información Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al Tomo 2540, Libro 911, Folio 143, Finca 52.545



AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Parcela F-17: De forma rectangular, con superficie de 1.560,00 m², y 39 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle Sancho. Linda, derecha entrando, con Calle El Morgaño; izquierda, con parcela E17; y al fondo, con parcela H17

Valor: 65.520 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 100 kw.

Referencia Catastral: 3962153QC2836S0001TJ

Información Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al Tomo 2540, Libro 911, Folio 145, Finca 52.546

Parcela H-17: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela I17; izquierda, con parcela F17; y al fondo, con parcelas D17.

Valor: 16.543,80 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela I-17: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela J17; izquierda, con parcela H17; y al fondo, con parcelas D17.

Valor: 16.543,80 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela J-17: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela K17; izquierda, con parcela I17; y al fondo, con parcelas D17 y C17.

Valor: 16.543,80 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela K-17: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela L17; izquierda, con parcela J17; y al fondo, con parcelas C17.

Valor: 16.543,80 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela L-17: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela M17; izquierda, con parcela K17; y al fondo, con parcelas C17.

Valor: 16.543,80 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.



AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela M-17: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela N17; izquierda, con parcela L17; y al fondo, con parcelas G17 y C17.

Valor: 16.543,80 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela N-17: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela O17; izquierda, con parcela M17; y al fondo, con parcelas B17 y G17.

Valor: 16.543,80 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela O-17: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela P17; izquierda, con parcela N17; y al fondo, con parcelas B17.

Valor: 16.543,80 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela P-17: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con parcela Q17; izquierda, con parcela O17; y al fondo, con parcelas A17 y B17.

Valor: 16.543,80 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo

Parcela Q-17: De forma rectangular, con superficie de 393,90 m², y 10,10 metros lineales de fachada; a la que se accede desde Calle El Morgaño. Linda, derecha entrando, con zona verde; izquierda, con parcela P17; y al fondo, con parcelas A17.

Valor: 16.543,80 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 48,7 kw.

Referencia Catastral:

Información Registral: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Almendralejo



ANEXO 2: RELACION DE PARCELAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “LAS PICADAS II” DE ALMENDRALEJO OBJETO DE ENAJENACION

CONDICIONES URBANISTICAS

Las condiciones urbanísticas de las parcelas recogidas en el presente anexo de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo son las siguientes:

- Parcela mínima: 450 m².
- Fachada mínima: 10 m
- Tipologías: AS, PA, HI, BQ.
- Ocupación: 75 %.
- Retranqueos en fachada: 5 m
- Retranqueos a otros linderos: 0 m
- Altura máxima: Sin definir
- N.º mínimo de plantas: Sin definir
- N.º máximo de plantas: Sin definir
- Edificabilidad: máxima 8 m³/m²
- Usos permitidos: Industrial II y III.

La parcela objeto de la enajenación es la siguiente:

Parcela G: De forma rectangular, con superficie de 2.701 m²;; a la que se accede desde Calle Tomás Bote Romero. Linda, derecha entrando, con parcela F; izquierda, con parcela H; y al fondo, con parcela de Hofolding Investment, S. L.

Valor: 118.844 €.

Solar, con una potencia eléctrica máxima asignada en baja tensión de 81 kw.

Referencia Catastral: 5059617QC2855N0001XM

Información Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al Tomo 2481, Libro 874, Folio 77, Finca 50.380.

Almendralejo, 10 de marzo de 2016

EL JEFE DE LA SECCION DE URBANISMO

Fdo. Jorge Jiménez Retamal