

BASES DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN DE ARQUITECTO REDACTOR DE PROYECTO Y DIRECTOR DE LAS OBRAS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE P.O. EN PARCELA Nº 13 DEL SECTOR 32 “POZOALBERO NORTE” EN JEREZ DE LA FRONTERA.

1.- OBJETO

El objeto de las presentes bases es fijar los criterios a seguir en la presentación de ideas y ofertas para la selección de arquitecto redactor de los proyectos básico y de ejecución, así como la dirección de obras de construcción de una promoción de **Viviendas de Protección Oficial y garaje en la parcela nº 13 del sector 32 “Pozoalbero Norte” en Jerez de la Frontera.**

2.- BASES DEL PROCEDIMIENTO

2.1 Se trata de presentar a nivel de estudio previo, propuestas con soluciones arquitectónicas que cumplan o mejoren las condiciones que en estas bases se exponen.

2.2 Podrán presentarse personas físicas, individualmente o agrupadas en equipos, con la titulación reconocida de arquitecto colegiado profesionalmente, dedicadas con exclusividad al ejercicio de la profesión libre que, teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (R. D. Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley) y normativa de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas. Igualmente podrán presentarse sociedades profesionales, constituidas al amparo de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, con el ejercicio de arquitectura como objeto social. En este supuesto y en el de equipo pluridisciplinar deberá estar integrado por, al menos, un arquitecto colegiado y las normas respecto a incompatibilidades deberán ser cumplidas por todos los socios o integrantes del equipo.

No se admitirá presentarse personas interpuestas.

2.3 La presentación de la propuesta representa para el arquitecto el reconocimiento de haber recibido y conocer toda la documentación por la que se rige el procedimiento de selección, en especial, estas bases y el contrato de redacción de proyecto y dirección de obras y la aceptación de los mismos.

2.4 El participante podrá examinar toda la documentación -bases, planos, contratos, etc.- en las oficinas de EMUVIJESA o en el lugar en que se indique. Los gastos de reproducción de documentos correrá a cargo del interesado

2.5 El procedimiento de selección podrá declararse desierto.

3.- CONDICIONES DE PRESENTACIÓN

Las propuestas se presentarán en DOS sobres cerrados, en las Oficinas de la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A. (EMUVIJESA) sitas en Jerez de la Frontera, calle Curtidores nº 1 antes de las **13,00** horas del día **2 de noviembre de 2007**. En cada uno de ellos figurará el nombre del profesional participante y la obra objeto del procedimiento de selección y si se trata del sobre de Referencias Personales o el de Propuesta Técnica, con los contenidos que a continuación se especifican.

3.1 Sobre de referencias personales.

A) Acreditación de la personalidad

- a)** Nombre, domicilio profesional y CIF. aportando, en todo caso, fotocopia del Documento Nacional de Identidad y documento acreditativo de su pertenencia a colegio oficial de arquitectos.
- b)** Se acreditará estar al corriente en sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social o Mutualidad Profesional correspondiente.
- c)** Declaración de no hallarse en circunstancia de incapacidad o incompatibilidad previstas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Anexo I).

B) Referencias Profesionales

- a)** Indicación del nº total de promociones de viviendas proyectadas y ejecutadas bajo su dirección en su vida profesional con indicación de su presupuesto, ubicación y nombre de la propiedad, distinguiendo aquellas actuaciones calificadas como Viviendas de Protección Oficial.
- b)** Enumeración de otras obras proyectadas y/o dirigidas con indicación de su presupuesto, ubicación y nombre de la propiedad.

3.2 Sobre de Propuesta Técnica

A) Oferta económica

La oferta económica consistirá en la propuesta de honorarios por la redacción de los proyectos básicos y de ejecución así como los de dirección de obras, además de toda aquella documentación, proyectos, maquetas y otros que se especifican en el modelo de contrato referido en la base 2.4.

Dicha oferta en ningún caso será superior a los baremos orientativos editados por el Colegio de Arquitectos de Cádiz, con la aplicación de una reducción del veinte por ciento (20%).

B) Programa de presentación

Las propuestas deberán incluir un programa en cuanto a presentación de los proyectos básico y de ejecución debidamente visados. Teniendo en cuanto que el plazo máximo para el proyecto básico será de tres meses desde la firma del contrato y, para el proyecto de ejecución, será de cuatro meses a contar desde la aceptación por EMUVIJESA del proyecto básico. Para todo ello se tendrá en cuenta lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato referido en la base 2.4.

B) Propuesta Técnica

Dicha propuesta se presentará según se detalla en modelo que figura como anexo II, teniendo en cuenta todos los condicionantes impuestos por Emuvijesa y que se detallan en el anexo III.

4.- FORMA DE PAGO.-

El abono al profesional contratado de los honorarios se realizará conforme se establece en la cláusula quinta del contrato mencionado.

5.- APERTURA DE SOBRES Y ADJUDICACIÓN

Las proposiciones serán abiertas el día hábil inmediato siguiente al de terminación del plazo de presentación de ofertas a las 12 horas y con carácter público en las oficinas de EMUVIJESA, calle Curtidores nº 1 de Jerez, por una Mesa designada a tal efecto por EMUVIJESA. Si el día hábil siguiente coincidiera en Sábado, se trasladará al primer Lunes siguiente.

La Mesa de contratación estará presidida por el Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, por el Vicepresidente del Consejo. La compondrá además como vocales, el Gerente de la Sociedad, el Director del Departamento Técnico y el Director del Departamento Jurídico que actuará como Secretario.

La Mesa procederá en primer lugar a la apertura de los sobres de referencias personales. Posteriormente se procederá a la apertura de los correspondientes sobres de propuestas técnicas. Se podrán rechazar aquellas propuestas que no cumplan los requisitos exigidos. No obstante el Presidente podrá ordenar, si lo considera conveniente, al Secretario para que se dirija por el medio más idóneo al proponente o proponentes concediéndoles un plazo de tres días para la aportación de los documentos que se estimen necesarios, aclaratorios o complementarios.

Finalizada la apertura, la Mesa trasladará al Departamento Técnico de EMUVIJESA las propuestas aceptadas para que proceda al estudio pormenorizado de las mismas y emita informe y propuesta de selección de arquitecto para la redacción del proyecto de edificación y director de las obras.

Los técnicos de EMUVIJESA podrán dirigirse a los profesionales participantes a fin de que aclaren cuantas dudas se planteen. En dichas propuestas se tendrán en consideración la instrucción técnica para la evaluación y seguimiento de proveedores del sistema de gestión para la calidad de EMUVIJESA, en el que para la contratación se valoran una serie de parámetros: plazos de entregas, criterios técnicos y económicos, prestigio y experiencia, resultados de contratos anteriores.

La Mesa de contratación a la vista de los anteriores informes designará al arquitecto adjudicatario.

EMUVIJESA valorará las propuestas presentadas, según los criterios siguientes:

- 1) Grado de adecuación de la propuesta técnica a las exigencias del programa funcional objeto de la selección.
- 2) Integración de la propuesta en el entorno construido y la trama urbana.
- 3) Viabilidad urbanística.
- 4) Viabilidad económica de la actuación.
- 5) Obtención de una relación entre superficie construida / útil, óptima.
- 6) Funcionalidad y utilidad de las viviendas, anejos y espacios comunes.
- 7) Agotamiento de la edificabilidad de la parcela.
- 8) Cualidades técnicas, de durabilidad con garantía de fácil mantenimiento y reposición.
- 9) Facilidad de ejecución de la edificación propuesta por medios y materiales a emplear.

EMUVIJESA se reserva el derecho de poder introducir modificaciones en la propuesta seleccionada durante la fase de redacción del proyecto de edificación.

6.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO .

Efectuada la adjudicación y dentro del plazo de DIEZ días se suscribirá el contrato de redacción de proyecto y dirección de obra.

ANEXO I

DECLARACIÓN JURADA

- I. Declaro, bajo mi responsabilidad, que ni particularmente ni, en su caso, la sociedad a la que represento, ni ninguna de las personas que la componen, se hallan comprendidas ni les afectan las causas de incompatibilidad, ni las prohibiciones de contratar con las Administraciones establecidas en la Ley de contratos de las Administraciones Públicas y normativa de incompatibilidades de personal al servicio de las Administraciones Públicas.

- II. Así mismo, declara que el o los arquitectos que suscriben la propuesta presentada ejercen la actividad de arquitecto exclusivamente como profesión libre, sin relación laboral o funcional alguna con cualquier entidad.

Y para que así conste y surta efecto, ante EMUVIJESA, hago la declaración precedente a los efectos de presentación de propuesta para la selección de arquitecto redactor de proyecto y director de obras.

En _____ a _____ de _____ de 2.00__

Fdo. _____

D.N.I. _____

ANEXO II

PROPUESTA TÉCNICA – DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

La documentación a presentar por los participantes consistirá en:

- Dossier en formato din A3
- CD conteniendo la información completa del dossier en formato digital

DOSSIER:

Se incluirá tanto la Memoria de la Propuesta como la Documentación Gráfica que contendrá como mínimo:

- La Memoria explicativa y justificativa de la propuesta exponiendo el programa de viviendas, garajes y trasteros, así como locales comerciales, si fuera el caso.
- Relación numérica de las superficies construidas y útiles del programa descrito en el punto anterior.
- Relación entre superficie construida (incluirá zonas comunes) y superficie útil de las viviendas. Agotamiento de la edificabilidad de la parcela.
- Justificación urbanística de la propuesta
- Características constructivas generales y materiales empleados
- Presupuesto aproximado. Se valorará la presentación de estudio de viabilidad económica.

- Plano de implantación en el solar
- Plano de planta de espacios privados
- Planos esquemáticos de plantas
- Planos de alzados
- Plano a escala conveniente de la vivienda tipo o más repetida
- Se valorará la presentación de planos con vistas en 3.D

CD-ROM:

El contenido de la información digital coincidirá con la información contenida en el dossier, tanto la documentación escrita como la gráfica que irá acompañada de la correspondiente escala. Los planos podrán ir en formatos y escalas libres (no necesariamente en el A3 del dossier por motivos de espacio). Se presentará en formato pdf.

ANEXO III

CONDICIONANTES DE LA PROPUESTA

Al tratarse de una promoción de viviendas cuyo destino será el de VENTA en régimen general, dentro del programa de viviendas de protección oficial, hay que tener en cuenta las directrices técnicas iniciales que a continuación se detallan y que no se deben entender con carácter exhaustivo o cerradas.

En principio y teniendo en cuenta que siempre se plantearán condiciones singulares que modifiquen los tipos de viviendas, el programa se contemplará con viviendas de tres dormitorios, salón-comedor, cocina y un cuarto de baño y aseo o dos cuartos de baño, que completarán una superficie útil aproximada de 80 m². Se evitarán las viviendas tipo dúplex y las de un dormitorio.

Es necesario que la relación de superficie construida total entre superficie útil neta de viviendas sea menor al parámetro 1,25, con el fin de reducir al mínimo los costes totales de construcción, agotando la edificabilidad de la parcela.

En general se evitarán en lo posible materiales con mantenimiento costoso o que sean novedosos y no contrastados técnicamente. Se cuidarán especialmente las cubiertas y fachadas con el fin de evitar humedades. Los balcones y terrazas, se estudiarán de tal manera que compute al máximo su superficie útil.

Las soluciones que se presenten tendrán en cuenta lo siguiente:

- Posibilidad de tender la ropa desde la misma vivienda (patinillos) sin utilizar azotea o lavadero y que estén reservados a las vistas.
- A las personas que van a ocuparlas les preocupa mucho la seguridad e intimidad por lo que la ubicación de accesos y portales ha de estar muy definida y "compartimentada".
- Al ser familias con poco poder adquisitivo, el mantenimiento de las zonas comunes ha de reducirse al mínimo posible.

Por parte de los organismos supervisores del proyecto y edificación se hace especial hincapié en el cumplimiento de: eliminación de barreras arquitectónicas, normas de instalaciones audiovisuales, cumplimiento de reglamentos de instalaciones de agua y baja tensión, así como normativa de contra-

incendios y evacuaciones en garajes. Por tanto se consultará con todos los organismos o empresas responsables y competentes para que no se produzcan situaciones delicadas o irreversibles a posteriori.

En principio no se preverán locales comerciales salvo que por conformación de la edificación existan espacios sobrantes o residuales.

Obviamente, se deberá cumplir con toda la normativa sobre Viviendas de Protección Oficial y sus anejos, Código Técnico de la Edificación, Planeamiento Urbanístico General y Particular de Jerez de la Frontera y normativa y legislación vigente de aplicación.

Es obligatorio tener en cuenta la construcción en planta sótano o semisótano de un garaje con el mismo número de aparcamientos para vehículos que número de viviendas. La ventilación de este garaje es oportuno que se realice de forma natural sin elementos mecánicos. Opcionalmente podrán proyectarse trasteros.

- Datos de parcela y urbanísticos:

- Parcela número 13 del Plan Parcial.
- Área de Planeamiento: Pozoalbero.
- Plan Parcial: Sector 32.

- Superficie: 7.901,00 m².
- Calificación Urbanística: Residencial.
- Edificabilidad máxima: 14.215,00 m² techo.
- Superficie de ocupación: 30%.
- Número de plantas sobre rasante: VI (baja + 5). Máximo 20 m.
- Tipología: Colectiva Bloque vertical.
- Morfología: Manzana cerrada, abierta o semiabierta. Dimensión mínima entre volúmenes de edificación o en patio de manzana, igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación.
- Derechos urbanísticos adjudicados: 12.608,71 uu.a.
- Alineaciones: Variables. Preferiblemente a fachada, pero debe existir entre la fachada y el eje de la calle (o la mitad entre alineaciones opuestas), al menos la mitad de la altura de la edificación.
- Dado el importante volumen admitido en esta parcela, se procurará su fraccionamiento de manera que no se produzcan pantallas con la edificación.

Se acompaña archivo en soporte informático conteniendo planos: Del conjunto de la unidad de ejecución con las parcelas resultantes. De la parcela objeto del estudio. De la parcela acotada.