

BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO DE VIVERO DE EMPRESAS

1.- OBJETIVOS

Se pretende la construcción de un **nuevo vivero de empresas**, formado por un conjunto de naves moduladas dentro del actual Polígono Industrial de Los Rubiales Fase II de Linares, formando **un espacio común para emprendedores**, a desarrollar sobre la agrupación de 4 parcelas actuales, de titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Linares.



Concretamente se trata de agrupar las Parcelas 6.5.1, 6.5.2, 6.6.1, y 6.6.2 del P.I. LOS RUBIALES II. (*se adjunta plano de situación y emplazamiento en anexo nº 1*) en una sola parcela para albergar la nueva propuesta.

El objetivo es un nuevo espacio empresarial, con imagen unificada, donde albergar naves industriales modulables, con un **diseño exterior y/o organización que personalice la intervención** y marque su **carácter innovador de vivero** para emprendedores, y no sea una simple agrupación de naves industriales.

En este sentido se potenciará, **la imagen de conjunto**, la zona de acceso común, el vallado exterior unificado, y los espacios exteriores propios, a modo de pequeño Parque Empresarial sobre la parcela global resultante.

Se ha de permitir la modulación, de forma que mediante divisiones o particiones interiores de la estructura global común, se organicen, al menos 15, “naves o módulos” con un mínimo de 300-400 m² de superficie construida, de modo que, variando las divisiones interiores, se pueda obtener por los emprendedores superficies de trabajo de 300, 600, 900 m², según sus necesidades.

Cada módulo o nave terminada ha de ser un recinto independiente respecto al conjunto, de modo que tenga su propia distribución, instalaciones, puerta de acceso, oficina, aseo, y contadores. Esta independencia, no obstante, le hará compartir el acceso desde el exterior del viario a través de los espacios delanteros comunes del Parque empresarial en que se ubicará.

	<p style="text-align: center;">BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO</p>	 <p style="text-align: center;">Una manera de hacer Europa</p>
<p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LINARES. Área de Ordenación Territorial</p>		<p style="text-align: right;">Hoja núm. 2</p>

2. UBICACIÓN

La ubicación propuesta para el Proyecto, son las actuales Parcelas 6.5.1/6.5.2/6.6.1/6.6.2, identificación según Plan Parcial del P.I. LOS RUBIALES II de Linares.

Otros Localizadores: **REFERENCIAS CATASTRALES**

PARCELA 6.5.1.- 2757310VH4125N0001EW

PARCELA 6.5.2.- 2757311VH4125N0001SW

PARCELA 6.6.1.- 2757312VH4125N0001ZW

PARCELA 6.6.2.- 2757313VH4125N0001UW

Como ya se ha comentado, dichas parcelas se agregan en una sola para configurar un solar de **8.496,45 m²**, (*según superficies catastrales y del parcelario de EPSA*), donde ubicar el nuevo Vivero de empresas.

Para identificar las parcelas, se aporta plano de PARCELARIO aportado por la EPSA, y un plano de emplazamiento y levantamiento topográfico realizado por la U.T.A.U. del Ayto. de Linares, en **anexo nº 1**.

Se está pendiente de obtener del Registro de la Propiedad, las Notas Simples de dichas parcelas.



Anotar que según el Levantamiento topográfico, existe una diferencia de + 92.84 m², entre la realidad física del terreno y la superficie del parcelario.

3.- PROGRAMA DE NECESIDADES

Para facilitar la comprensión de las necesidades del nuevo PARQUE o VIVERO EMPRESARIAL para emprendedores, dividimos las necesidades entre, el conjunto de la parcela resultante, (a nivel de territorio común de acceso desde el viario), y las edificaciones a proyectar.

1.-PARCELA GLOBAL RESULTANTE.

Sobre la parcela resultante de la agregación de los solares ya indicados, con **8.496,45 m²**, y respetando las Ordenanzas urbanísticas de aplicación (*retranqueos a fachada obligatorios en cada caso, la ocupación y edificabilidad de parcela,...*) se deberá configurar un recinto único a nivel de vallado exterior y acceso desde el viario, con **imagen unificada y personalizada**.

	<p style="text-align: center;">BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO</p>	 <p style="text-align: center;">Una manera de hacer Europa</p>
<p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LINARES. Área de Ordenación Territorial</p>		<p style="text-align: right;">Hoja núm. 3</p>

Sobre dicha parcela global, se recomienda crear un espacio al aire libre delantero, que sirva de conexión con el viario y de distribución interior para llegar a los distintos módulos de naves que componen las edificaciones a construir para naves de emprendedores.

En este sentido se recomienda, aprovechar las Ordenanzas para compactar las lindes laterales y traseras con edificación, dejando el espacio vacío en la zona de fachada a calle delantera para configurar esa “plazoleta” de acceso a los módulos de naves.

Inicialmente se pretende que, exista una logística de control y acceso común, similar al de un parque empresarial, al igual que una señalética, diseño e imagen propia e identificativa.

2.-MODULO DE NAVE TIPO



Sobre la superficie ocupable de parcela, se pretende edificar **un edificio o conjunto de edificios modulados**, aprovechando al máximo la edificabilidad asignada, con estructura portante y cubierta común, cuya planta y morfología permita dividir en recintos autónomos de entre 300-400 m2 de superficie construida, de modo que, variando las divisiones interiores, se pueda obtener por los emprendedores superficies de trabajo de 300, 600, 900 m2... según sus necesidades.

El diseño en planta del edificio ha de permitir que se organicen, al menos 15, “naves o módulos tipo” independientes de entre 300-400 m2 de superficie construida orientativa (*se podrá justificar superficies mayores moduladas según decisión del proyectista*).

Cada Módulo tipo ha de configurar **un recinto autónomo** y completo a todos los efectos, tanto de funcionamiento como de cumplimiento de normativa, especialmente el C.T.E., y el Rgto. de Seguridad Contra Incendios de Establecimiento Industriales (R.D. 2267/2004 de 3 diciembre).

Cada módulo de nave tipo estará compuesto por un recinto diáfano de la superficie indicada, en el cual existirá un cuerpo de oficina de unos 12 m2 de sup. construida, y, como mínimo, un aseo adaptado (ducha, inodoro y lavabo).

Cada nave tipo dispondrá (*como base de partida*) de portón de acceso propio y automatizado, contador divisionario para suministros, instalación eléctrica y de iluminación completa, red de agua y saneamiento, instalación de ventilación, instalación de telecomunicaciones para la oficina, instalación de climatización para la oficina, instalación de protección contra incendios, señalética, y el resto de instalaciones y

	<p style="text-align: center;">BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO</p>	 <p style="text-align: center;">Una manera de hacer Europa</p>
<p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LINARES. Área de Ordenación Territorial</p>		<p style="text-align: right;">Hoja núm. 4</p>

requerimientos necesarios según normativa de aplicación, para su puesta en marcha inmediata una vez construida, y tramitados lo permisos oportunos.

Se tenderá a utilizar materiales prefabricados, de bajo o nulo, coste de mantenimiento, y sistemas constructivos industrializados que sean eficientes, y permitan reducir tiempos de ejecución de obra, rentabilizando la inversión y minimizando costes.

Se potenciará **el diseño del conjunto** y se personalizará la intervención, de modo, que tenga imagen propia y diferenciable del entorno, con los materiales antes indicados.

Anotar que, el modulo de nave tipo se proyectará, para un **USO INDUSTRIAL-COMERCIAL GENERICO**, dado que se desconoce el uso definitivo de cada inmueble, el cual una vez ocupado por una Empresa debiera ser objeto de adecuación específica o comprobación de su aptitudes para el nuevo uso real y concreto al que se destine.

Con este criterio de partida, la densidad de carga de fuego ponderada y corregida (Qs) para la zona diáfana del modulo tipo, se propone (*salvo mejor criterio del Técnico proyectista*) para una **HIPÓTESIS DE ARTÍCULOS METÁLICOS**, aplicando el apartado 3.2.2 del anexo I del Reglamento de Seguridad de Estb. Industriales.

Se permite adaptar la forma de la estructura común en uno o varios edificios, para permitir diseñar algunos módulos terminados de mayor medida que el modulo tipo de 300-400 m2., siempre rentabilizando al máximo la edificabilidad asignada



4.- NORMATIVA URBANISTICA Y EDIFICABILIDAD

Para la redacción del Proyecto se tendrá en cuenta las Ordenanzas Municipales del vigente P.G.O.U. de Linares, y las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector Rubiales II aprobado definitivamente el 14/02/2002.

Consultado dicho plan Parcial las parcelas objeto del Proyecto están clasificadas como:

- ▶ Parcelas 6.5.1 y 6.5.2: suelo URBANO consolidado, uso industrial GRADO 2.
- ▶ Parcelas 6.6.1, y 6.6.2: suelo URBANO consolidado, uso industrial GRADO 3.*

Resumidamente se recuerda que, según dicho Plan Parcial, para uso industrial Grado 2, las ordenanzas de aplicación, son :

	<p style="text-align: center;">BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO</p>	 <p style="text-align: center;">Una manera de hacer Europa</p>
<p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LINARES. Área de Ordenación Territorial</p>		<p style="text-align: right;">Hoja núm. 5</p>

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Alineación exterior.

La alineación exterior, que es señalada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES, deberá materializarse con elementos de cerramiento, tales como verjas o setos, con una altura máxima de dos (2) metros..

2.2. Separación a linderos.

Las construcciones e instalaciones se separarán como mínimo seis (6) metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales y trasero.

Las parcelas con frente a dos vías, se separarán como mínimo seis (6) metros de los linderos de fachada exterior, pudiendo adosarse a los restantes.

La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará como mínimo, sobre la línea de retranqueo a seis (6) metros de la alineación exterior señalada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES .



2.3. Ocupación.

La superficie de parcela ocupada por edificaciones no sobrepasará el 70% de la superficie total de la misma.

2.4. Altura.

La altura máxima de las construcciones e instalaciones será de dos (2) plantas con un máximo de diez (10) metros, medidos hasta la intersección de la cara superior del último forjado con el plano de fachada del edificio.

Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.) se podrá autorizar una altura superior de la planta de los edificios.

	<p style="text-align: center;">BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO</p>	 <p style="text-align: center;">Una manera de hacer Europa</p>
<p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LINARES. Área de Ordenación Territorial</p>		<p style="text-align: right;">Hoja núm. 6</p>

2.5. Edificabilidad.

La edificabilidad neta correspondiente a esta subzona será de 0,70 metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo (0,70 m²/m²s).

Se permiten entreplantas para uso de oficinas con superficie máxima del 10% de la superficie global de la parcela, no computándose a efectos de edificabilidad.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1. El decoro de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean equiparables a los de las fachadas.

3.2. Además, las parcelas con frente al viario grafiado en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio como viario de Sistema General, teniendo en cuenta su componente de imagen publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramas significativas de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en el correspondiente proyecto, con especial atención asimismo a los espacios libres de parcela.

3.3. Se prohíben cuerpos de edificación salientes por fuera de Línea de Edificación (o retranqueo mínimo) grafiada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES.



3.4. Los cerramientos exteriores de las parcelas dispondrán de un zócalo de hasta cincuenta (50) centímetros de altura de obra de fábrica, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos hasta un límite de dos (2) metros de altura.

3.5. Los cerramientos caen espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura.

3.6. En todo caso se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1 El uso determinado de la subzona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven de la Ley de Protección Ambiental (ley 7/1994 de 18 de Mayo) y de las condiciones generales de calidad e higiene, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas, en el Plan General de Linares y en cualquiera otras disposiciones municipales, autonómicas o estatales.

	<p style="text-align: center;">BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO</p>	 <p style="text-align: center;">Una manera de hacer Europa</p>
<p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LINARES. Área de Ordenación Territorial</p>		<p style="text-align: right;">Hoja núm. 7</p>

4.2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio.
- Oficinas, sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo.
- SIPS.
- Centros de Transformación Eléctrica.

4.3. Cada parcela deberá disponer de una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de una plaza por cada 122 metros cuadrados de techo edificado.

Para GRADO 3 son similares, sólo indicar la particularidad que, en este caso, el RETRANQUEO DELANTERO se amplía a **9 mts.*

5.- DOCUMENTACION APORTADA



Para la redacción del Proyecto se aporta Plano de situación, Estudio Geotécnico del Terreno, y Levantamiento topográfico recientes.

6.- HONORARIOS DE LICITACION

Los honorarios de licitación para redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de la Obra de "CONSTRUCCIÓN DEL VIVERO DE EMPRESAS, serán de 41.322,32 € y 8.677 ,68 € en concepto de IVA, lo supone un importe total de **50.000 €**, estando incluido en dicha retribución:

- ▶ Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de la Obra de "CONSTRUCCIÓN DE VIVERO DE EMPRESAS.
- ▶ Redacción de los Proyectos de Instalaciones, documentación para su legalización en los organismos competentes y certificación de proyecto de las mismas
- ▶ Redacción del Estudio de Seguridad y Salud.
- ▶ Plan de Control de Calidad.
- ▶ Estudio de Gestión de Residuos.

7.- DOCUMENTACION A REDACTAR Y NO NECESIDAD DE VISADO

	<p style="text-align: center;">BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO</p>	 <p style="text-align: center;">Una manera de hacer Europa</p>
<p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LINARES. Área de Ordenación Territorial</p>		<p style="text-align: right;">Hoja núm. 8</p>

El documento a redactar atenderá en todo momento a los indicado al respecto por el R.D. Legislativo 3/2011 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (art. 123 otros) y RD 1098/2001.

En líneas generales, el documento de Proyecto ha de contener:

Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de los terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

El pliego de prescripciones técnicas particulares donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, de la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad y de las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista.

Un presupuesto integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.

Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.

El Estudio de Seguridad y Salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.



El Estudio de la Gestión de Residuos.

El visado colegial del Proyecto se considera que, **NO es necesario**, según R.D. 1000/2010 de 5 de Agosto (BOE 190 de 06/08/2010) que indica en su Artículo 4:

"Artículo 4. Excepciones a los casos de visado obligatorio.

1. Cuando en aplicación de la normativa sobre contratación pública, alguno de los trabajos previstos en el artículo 2 sea objeto de informe de la oficina de supervisión de proyectos, u órgano equivalente, de la Administración Pública competente, no será necesaria la previa obtención del visado colegial. Dicho informe bastará a efectos del cumplimiento de la obligación de obtención del visado colegial.

2. Asimismo, las Administraciones Públicas contratantes podrán eximir de la obligación de visado a los trabajos objeto de un contrato del sector público que no se encuentren en el supuesto del apartado anterior, cuando a través de sus procesos de contratación, de conformidad con las normas que los regulan, realicen la

	<p style="text-align: center;">BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO</p>	 <p style="text-align: center;">Una manera de hacer Europa</p>
<p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LINARES. Área de Ordenación Territorial</p>		<p style="text-align: right;">Hoja núm. 9</p>

comprobación de la identidad y habilitación profesional del autor del trabajo y de la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable.

8.- PLAZOS

Se establecen los siguientes plazos, fijados a partir del día siguiente a la firma del contrato con el adjudicatario:

► Una vez formalizado el contrato, el adjudicatario deberá presentar en el plazo de **15 días** un Avance del proyecto.

► Una vez se obtenga el visto bueno de este Ayuntamiento a dicho avance de proyecto y en el plazo de **7 días**, se presentarán 2 ejemplares del Proyecto BASICO (*compuesto por Memoria básica descriptiva y justificativa de la propuesta, cuadro de superficies, estimación de presupuesto, planos de planta alzados y secciones básicas*), así como su recopilación informática en CD-ROM, incluyendo las observaciones que la Corporación haya sugerido.

► Una vez entregado, será supervisado por el Ayuntamiento, y se le comunicarán al adjudicatario las correcciones que se consideren oportunas. El proyecto de EJECUCION corregido deberá ser entregado en el plazo de **21 días** desde la comunicación de dichas correcciones.

Durante el período de elaboración del proyecto, por los Servicios municipales, se prestará al facultativo cuanta ayuda precise, a fin de conseguir una mayor eficacia y rapidez en su terminación.

Los días se entenderán días naturales.

Si en el plazo fijado no se hubiese entregado al Ayuntamiento el correspondiente proyecto, éste podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades diarias en la proporción de 0,12 € por cada 601,01 € del precio del contrato.

Linares, 21 de ENERO de 2015



BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE
REDACCIÓN DE PROYECTO



UNIÓN EUROPEA
Fondo Europeo de
Desarrollo Regional

Una manera de hacer Europa

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LINARES. Área de Ordenación Territorial

Hoja núm. 10

1.- ANEXO DE PLANIMETRIA

DELINEACIÓN: J. RAFAEL JIMÉNEZ

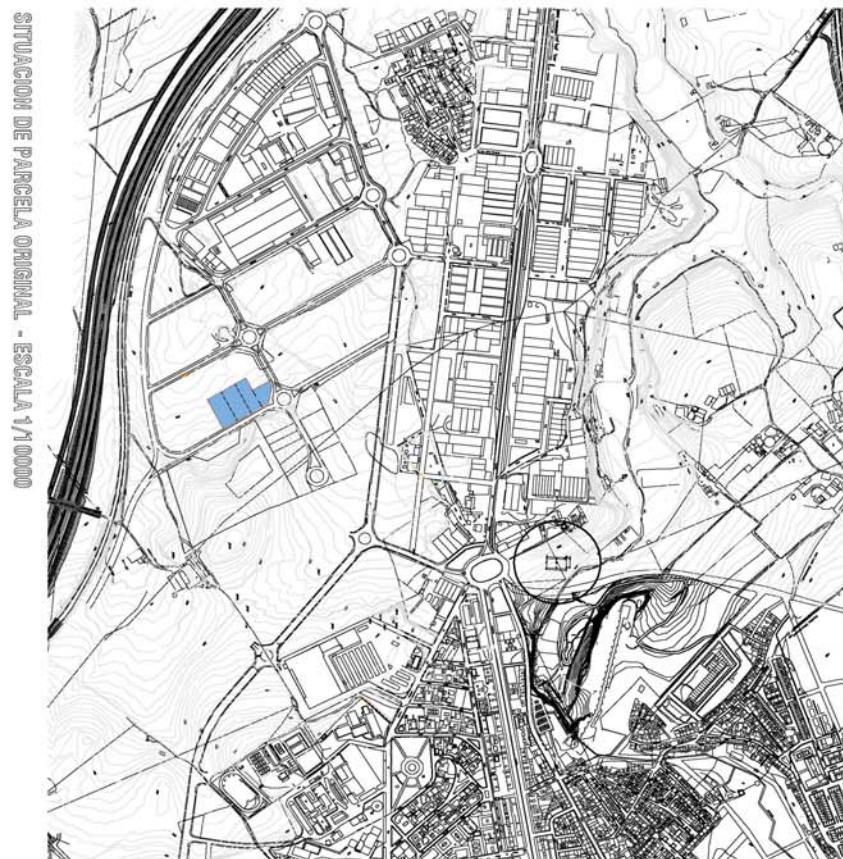


ESTADO ACTUAL DE PARCELAS MUNICIPALES EN EL POLÍGONO LOS RURALES II DE LINARES, JAÉN



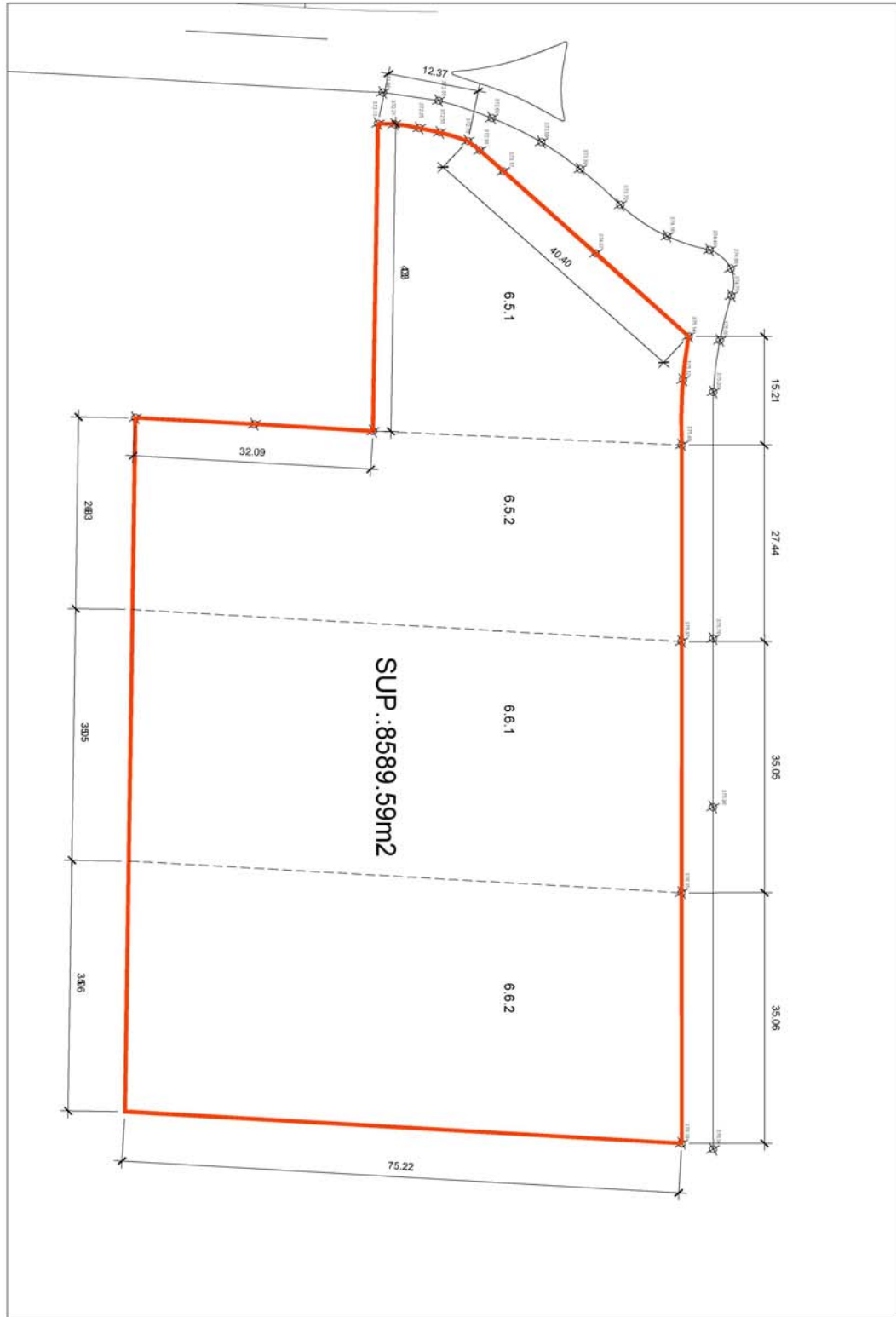
U.T.A.U
ESCALA: VARIA

BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO DE VIVERO DE EMPRESAS



DELINEACIÓN: J. RAFAEL JIMÉNEZ

BASES TÉCNICAS PARA CONTRATO DE SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO DE VIVERO DE EMPRESAS



ESTADO ACTUAL DE PARCELAS MUNICIPALES EN EL POLÍGONO LOS RUBIALES II DE LINARES, JAÉN



U.T.A.U
ESCALA: 1:500