



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HA DE SERVIR DE BASE EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y EL FORTALECIMIENTO DE LA COMUNIDAD URBANA DENTRO DE LA LINEA 9 DE LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE INTEGRADO (EDUSI) DE JEREZ DE LA FRONTERA 2022.

OBJETO.-

Es objeto del presente Pliego regular las Prescripciones Técnicas que han de servir de base para la adquisición por parte del Ayuntamiento de Jerez, de viviendas usadas o nuevas, situadas en diferentes distritos de la Zona Urbana del Municipio de Jerez con la intención de dotar a la ciudad de un recurso residencial temporal de alquiler social.

BASE 1ª.- Características técnicas mínimas que han de reunir las viviendas:

Deben estar en buen estado de conservación y habitabilidad, de modo que puedan ser ocupadas de inmediato en cuanto se formalice la compraventa, sin más gastos adicionales que los derivados de las contrataciones de los suministros.

1. La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro.
2. La superficie útil mínima será de 40 m2 en caso de un dormitorio, 50 m2 en caso de dos dormitorios, 60m2 en caso de tres y 70m2 en caso de 4 o más, siendo la misma exclusivamente de la vivienda.
3. La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m2 y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m2. Si la cocina es independiente de la estancia tendrá una superficie mínima de 7 m2, que puede dividir en 5 m2 cocina y 2 m2 de lavadero.
4. Los baños y cocinas tendrán los paramentos verticales revestidos con material lavable e impermeable, como mínimo, hasta 1,50 m. de altura desde el suelo. Todos los demás paramentos de la vivienda estarán en buen estado de revestimiento y pintura.
5. Las viviendas deben estar ubicadas sobre rasante.
6. En los edificios de dos plantas sobre rasante (Baja y 1ª) ó (1ª y 2ª), con un número mayor a seis viviendas y aquellos que tengan tres o más plantas, cualquiera que sea el número de viviendas, se dispondrá de ascensor accesible según normativa vigente.

	Código Cifrado de Verificación: EY2R70L0D6U0KG3 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la aplicación: Sistema de Información Municipal	
	Firma	CRISTINA LASERNA DURAN, 45091289L
		FECHA 03/06/2020
 EY2R70L0D6U0KG3		



7. Deben ser viviendas exteriores, entendiéndose por tales, aquellas que dispongan de, al menos, dos piezas principales (salón-dormitorios) con huecos de luz al exterior y no tener dormitorios ciegos (los que no disponen de huecos de luz directos al exterior). Los huecos de ventana dispondrán de carpinterías practicables en buen estado de conservación y uso. Se entiende exterior como la ventilación directa a la vía pública o a patios que como mínimo tenga 3 x 3 m.

8. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables. Esta condición la deberá cumplir también la cocina cuando esta sea independiente. Dormitorios, cocina independiente y baño deberán disponer de puertas de paso en buen estado de uso.

9. El baño que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

10. Las zonas comunes del edificio tendrán que estar en buen estado de conservación y habitabilidad.

11. Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

-Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, de acuerdo con las normas básicas y reglamentos correspondientes. Deberá disponer de sistema de producción de agua caliente.

-Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

12. La superficie útil mínima será de 40 m² en caso de un dormitorio, 50 m² en caso de dos dormitorios, 60m² en caso de tres y 70m² en caso de 4 o más, exclusivos de esta, en caso de tener garaje y/o trastero se consideraran Características Técnicas de las viviendas que serán objeto de puntuación en tanto criterios de adjudicación (Base 9ª Criterios de adjudicación/ II. Características técnicas de la vivienda.).

En caso de que la nota simple aportado por el licitador no se deduzca claramente en el caso de que existan anexos, si forman parte o no de la superficie total de la vivienda los técnicos municipales verificarán, en caso de duda, la superficies tanto de la vivienda como de los anexos para solo tener en cuenta la de la vivienda.

Se entiende por superficie útil la definida en el artículo 6 del Reglamento de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado en el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la

	Código Cifrado de Verificación: EY2R70L0D6U0KG3 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la aplicación: Sistema de Información Municipal		
Firma	CRISTINA LASERNA DURAN, 45091289L	FECHA	03/06/2020
 EY2R70L0D6U0KG3			



Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, esto es:

1. La superficie útil de la vivienda es la proyección horizontal de los espacios cubiertos y cerrados, determinada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, descontando la superficie ocupada en planta por cerramientos y particiones interiores, fijos o móviles, por elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos verticales, así como la superficie de suelo, en la que la altura libre sea inferior a la establecida reglamentariamente.

2. La superficie útil de la vivienda incluye, además de la señalada en el apartado anterior, el 50% de la superficie en proyección horizontal de los espacios exteriores privativos de la vivienda, tales como terrazas, porches, miradores, tendederos u otros, siempre que el menor de sus lados supere 1 metro y sean cubiertos.

BASE 2ª.- Precio de cada una de las unidades en que se descompone el presupuesto y número estimado de las unidades a suministrar

El presupuesto máximo para la presente licitación asciende a 950.000,00.-€, incluidos los gastos de impuestos, es decir, el IVA al tipo que corresponda en el momento de la transmisión únicamente para las viviendas de primera transmisión, los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad y los gastos de notaría, escrituración y copias con cargo a la partida del actual presupuesto de gasto 23-23110-62200- Edificios y otras construcciones-Serv. Grles. Bienestar Social.

Con cargo a dicho importe se abonara por el Ayuntamiento el precio de las viviendas y los impuestos que, en su caso, deriven de la compra (IVA, únicamente para las viviendas nuevas de primera transmisión), los gastos de inscripción de las adquisiciones en el Registro de La Propiedad, así como los gastos de notaría, escrituración y copias.

Se establece una cuantía mínima de 9.000,00.-€ y máxima por vivienda de 60.000,00.-€, no admitiéndose proposiciones económicas, ni por debajo de la primera cantidad ni por encima de la segunda.

Los gastos de notaría, escrituración y copias, serán de cuenta del Ayuntamiento, siendo el Impuesto de Plusvalía a cargo de la parte vendedora.

BASE 3ª.- Contenido del informe de tasación del tasador independiente.

El contenido del informe de tasación será el que establece la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre las normas de valoración de bienes y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

	Código Cifrado de Verificación: EY2R70L0D6U0KG3 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la aplicación: Sistema de Información Municipal	
	Firma	CRISTINA LASERNA DURAN, 45091289L
		FECHA 03/06/2020
 EY2R70L0D6U0KG3		