

NOTAS TECNICAS/ADMINISTRATIVAS ACLARATORIAS AL CONCURSO DE:

"REDACCION DE PROYECTO Y DIRECCION DE LAS OBRAS DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR PARA 67 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, LOCALES Y GARAJES EN LA PARCELA 5D DEL SECTOR SUP ACA 07/802. ALMERÍA."

Expte: AT-02/2023

En relación con distintas cuestiones planteadas referentes al Concurso de referencia y con objeto de unificar criterios en las propuestas técnicas a elaborar por los Concursantes se indica lo siguiente:

1- Pregunta:

La separación entre parcela 5D y 5C se considera lindero y por tanto debe existir un retranqueo según normativa? o se considera a efectos volumétricos que no hay lindero? (por tanto, sí es válida la línea azul de la zonificación (volumen máximo edificable)).

La separación entre ambas parcelas se considera lindero, por lo que de acuerdo con el punto 1 de las Condiciones de la Edificación de la Ordenanza 5.1.2.2 Edificación Abierta, debe retranquearse la edificación respecto a ese lindero una distancia mínima de un tercio de su altura (H/3).

Las únicas construcciones que se podrían disponer sin cumplir con esta condición serían las construcciones auxiliares (art. 6.26 del PGOU/98).

2- Pregunta:

No queda claro según el PPT si la vivienda de 3 dormitorios, con 2 baños (1 completo y otro sin bidé), puede tener el baño completo abriendo exclusivamente al dormitorio principal, o si sólo esto es posible en las viviendas de 4 dormitorios.

Los cuartos de aseo no abrirán directamente a la estancia, cocina o dormitorios. En las viviendas de tres/cuatro dormitorios (y por tanto con 2 baños, o baño y aseo), uno de ellos podrá abrir puerta a un dormitorio; el otro abrirá necesariamente a espacio de circulación.

3- Pregunta:

No queda claro si las viviendas con 3 dormitorios tienen que disponer de baño y aseo o solo aquellas con una superficie útil superior a 65 metros cuadrados.

En las viviendas de más de 65 m2 útiles o en viviendas de tres dormitorios (con superficie inferior), será obligatorio además, disponer un baño adicional o un aseo.

4- Pregunta:

Dotación de Aparcamientos

Deberá efectuarse la dotación de aparcamientos conforme a normativa del Plan Parcial y PGOU vigente. El encaje del número de plazas dependerá de la propuesta de ordenación que realice el concursante. Se considera que dentro de la parcela deben existir 1 plaza de aparcamiento por vivienda. Las plazas de aparcamiento podrán incluirse tanto en planta baja como en planta/s sótano/s. Debe evitarse incluir más elementos (plazas aparcamiento o trasteros) que no puedan vincularse a las viviendas.

5- Pregunta:

Intervención en los espacios libres de la parcela.

La intervención en los espacios libres de la parcela no es determinante del concurso, si bien influirá en la imagen final y las posibilidades de implantación de usos específicos (juegos de niños, piscina, locales de uso comunitario...). En la medida de lo posible, sería deseable que la ordenación y ocupación de la parcela planteada por el concursante posibilite o no impidiese la implantación en un futuro de los mencionados usos específicos.

6- Pregunta: (Administrativo)

En el apartado G del Cuadro de Características de Solvencia Técnica y Profesional se exige, además del "Responsable del Contrato", un "Técnico co-redactor y co-director" (Ingeniero Técnico/Superior Industrial) para la redacción y dirección de obras de instalaciones en usos complementarios al residencial (terciario y garaje). Se solicita que, para evitar confusiones sobre la coautoría de los trabajos dicha figura se denominase Técnico Colaborador.

Se sustituye la denominación de "Técnico co-redactor y co-director" por la de "Técnico Colaborador" que figura en el Apartado G. SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL, manteniendo la exigencia de titulación y experiencia requerida para la redacción de los proyectos y dirección de las obras de instalaciones (salvo telecomunicaciones) en usos complementarios al residencial (terciario y garajes).

Dichos técnicos colaboradores (Ingeniero Técnico/Superior Industrial y Técnico de Grado Superior o Medio con competencia específica en redacción de Proyectos y Dirección de Obra en materia de instalaciones de telecomunicación, al igual que el Arquitecto (responsable del Contrato) deberán aportar el correspondiente DEUC y demás documentación exigida en el Pliego y todos serán incluido en el correspondiente contrato de servicios a suscribir con las tareas y responsabilidades que les corresponden a cada uno de ellos.

7.- Pregunta:

Retranqueos de la parcela.

Después de consultar el PP del SUP ACA07, no se encuentra acotada la línea de la envolvente del edificio y considerando las diferentes interpretaciones que se pueden derivar de la lectura de la aplicación de la ordenanza de Edificación Abierta del PP (apartado 5.1.2.2) en relación a la separación a linderos, ¿Cuál debe tomarse?.

En relación con el tema indicado, es cierto que no aparece acotada en ningún documento del Plan Parcial la distancia de retranqueo del perímetro exterior máximo envolvente de la edificación respecto a las alineaciones exteriores de la parcela.

Por tanto, hemos solicitado al técnico redactor del Plan Parcial el Plano de Zonificación en formato DWG, que nos ha hecho llegar y hemos medido sobre el mismo esta distancia. El perímetro exterior máximo envolvente de la edificación se retranquea 3 metros de la alineación exterior de la parcela.

Cabe aclarar también que este perímetro es la envolvente máxima que podría ocupar la edificación, si bien las soluciones que finalmente se adopten podrán llegar hasta dicho perímetro o se retranquearán respecto a éste en función de la solución arquitectónica que se adopte y de la aplicación del resto de parámetros urbanísticos que resultan de aplicación a la parcela.

8.- Pregunta:

Sótano.

En el punto 1.6.3. del PPT se dice que "se perseguirá como premisa inicial la coincidencia del perímetro del sótano con la del perímetro estructural de la edificación sobre rasante, con la única excepción justificada por la imposibilidad la totalidad de plazas de garajes exigidas por ordenanzas en el interior de dicho perímetro".

Dado que en este caso es imposible ubicar las 67 plazas de garaje exigidas por el PGOU en un sótano que se ciñera al perímetro de la edificación sobre rasante. ¿Se podría admitir la excepción a la que alude el mencionado punto 1.6.3 o es obligatorio ubicar en superficie las plazas que no quepan en el sótano?

Podría admitirse la excepcionalidad, debiendo en todo caso cumplirse las exigencias de retranqueos impuestas por el plan parcial y por el PGOU vigente. Todo ello con independencia de la posible complejidad estructural que conllevaría una menor puntuación en el apartado correspondiente de la baremación.

9- Pregunta:

Dimensiones aparcamientos

En el apartado 2.4.1.6 del PPT se dice que las dimensiones mínimas del garaje individual serán 5,00 x 2,55. En el apartado 2.5.1.2 "Garajes" hay un cuadro en el que se dice que las plazas serán de 5,00 x 2,50 y el ancho de la calle 4,50 m.

Sin embargo, en el PGOU, en el artículo 5.62 hay un cuadro en el que se dice que si la plaza es de 5,00 x 2,50 el ancho de la calle debe ser de 5,00 metros y para que tenga 4,50 la plaza debe tener unas dimensiones de 5,00 x 3,00.

1.- ¿Cuál es el ancho mínimo que se pide para las plazas de garaje?

2.- ¿Qué ancho mínimo tiene que tener la calle del garaje?

3.- Los anchos anteriores ¿son totalmente libres?, es decir, ¿de cara de pilar a cara de pilar? o de eje de pilar a eje de pilar

Las dimensiones indicadas en el apartado 2.4.1.6 del PPT solo son aplicables a garajes individuales cerrados.

Tal y como se indica al final del PPT en caso de contradicción se cumplirán las condiciones mas restrictivas que sean de aplicación.

La anchos de las plazas se miden de cara a cara de pilar.

10- Pregunta:

Ascensores

En el punto 1.6.1. del PPT se dice que "**se propondrán soluciones iguales o superiores a 4 viviendas por planta y núcleo.....En cualquier caso se evitarán, en la medida de lo posible, soluciones que supongan repercusiones superiores a un ascensor por cada 20 viviendas**"

En este caso, al ser un edificio de baja + 7 plantas, si aplicamos el ratio de 4 viviendas por planta, tendríamos como mínimo 28 viviendas por núcleo. En ese caso ¿se colocaría un solo ascensor o se necesitarían 2?

Realizada consulta a la Comisión Técnica del Concurso, se indica que salvo imposibilidad o condicionante justificado la ratio es de 1 ascensor cada 20 viviendas, por lo que, en el caso de 28 viviendas, aunque se esté por debajo de las exigencias del PGOU, deben colocarse 2 ascensores.

Lo que se comunica para general conocimiento de los interesados.