



Expte. 3/2018 – CON - Comercio

**RELACIÓN DE CONSULTAS
PLANTEADAS EN EL CONCURSO DE PROYECTOS
PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN AI 34-03
Y LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO MERCADO NORTE**

Conforme a la Base 7ª del Concurso de Proyectos se relacionan para público conocimiento las preguntas y respuestas planteadas y contestadas en el plazo establecido de quince días naturales desde su publicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público:

1. Los 3 paneles DINA 1 serán ¿verticales u horizontales en formato?

Respuesta:

Es indiferente. El formato vertical u horizontal de los paneles será el que el proyectista considere más conveniente para que permita plasmar la mayor información de manera ordenada y adecuada para la mejor comprensión de la propuesta.

2. El presupuesto estimativo de construcción de 8.000.000€ ¿es PEM?

Respuesta:

Se deberá atender a lo recogido en la Base 12.1 e) del Pliego de prescripciones administrativas donde se fija una cifra estimativa de ocho millones de euros para la ejecución de las obras del nuevo edificio, por lo tanto, este importe no incluye las obras de demolición, la urbanización ni el mercado provisional.

3. Pueden ustedes por favor colgar en la página Web del concurso plano digitalizado en dwg del solar o en caso contrario ¿dónde se puede descargar?

Respuesta:

Se adjunta dos archivos con la cartografía base. No obstante, toda la información urbanística y cartografía actual se puede encontrar en el siguiente enlace:
<http://ide.aytoburgos.es/>



4. ¿Podría indicarnos si se contempla en un futuro adjudicarla al proyectista?

Respuesta:

Cuando el Ayuntamiento vaya a acometer las obras convocará un procedimiento para la ejecución de las mismas, así como para la adjudicación de un contrato de servicios para la Dirección Facultativa de las Obras, el cual, de acuerdo con el presupuesto en que se evalúe este contrato, iniciará uno u otro procedimiento en los términos que habilita la Ley de Contratos del Sector Público, donde inexcusablemente deberá existir una licitación pública por lo que no se puede adjudicar directamente al proyectista, todo ello sin perjuicio de que el órgano competente en los términos que permite la legislación, pueda establecer determinados criterios de solvencia técnica o profesional a incluir en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

5. ¿Es una condición excluyente el hecho de no haber participado en proyectos de carácter emblemático o de similar porte en los últimos tres años (aunque sí lo haya sido en años anteriores) para poder concursar?

Respuesta:

La base 5.5 del Concurso de Proyectos junto con la base 5.3 establecen los requisitos mínimos de solvencia técnica o profesional exigidos en este procedimiento, y como señala el artículo 65 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), las Administraciones Públicas no podrán contratar con las personas físicas o jurídicas que no acrediten la solvencia requerida. Por lo tanto, la no acreditación de la solvencia es una condición excluyente para contratar.

En la redacción de la base 5.5 no se expresa su exigencia de forma tan clara como en la Base 5.3, pero de su lectura resulta evidente que se refiere a un medio más que se exige para apreciar la solvencia técnica o profesional de los licitadores, y, en este sentido, su redacción es muy similar a la contenida en el artículo 90.1 a) de la LCSP donde se relacionan los posibles medios que el órgano de contratación puede elegir para acreditar dicha solvencia.

Por todo ello, si no se han realizado servicios o trabajos en "edificaciones de carácter emblemático o significativo" en los últimos tres (3) años como requiere la base 5.5, y sin que por su expresa acotación del plazo se puede extender a más de tres años, el Jurado, que es quien comprobará estos requisitos conforme a la base 11.3.7, y quien debe adoptar la decisión, posiblemente puede resolver que no se reúnen los requisitos de solvencia técnica o profesional exigidos en las Bases de este Concurso de Proyectos.



6. ¿Podría ser el experto en actuaciones en entornos históricos ser la misma persona que el arquitecto director del proyecto, si reúne las condiciones de experiencia?

Respuesta:

Sí, siempre y cuando esa misma persona justifique la titulación y experiencia que acredite la solvencia técnica o profesional y restos de requisitos de la base 5ª publicada.

7. ¿Pueden ustedes indicar la superficie aproximada que se debe destinar al supermercado?

Respuesta:

En el vigente Plan General, el Mercado Norte se encuentra incluido en el Área de Intervención denominada AI-34.03, con la calificación de Sistema General de Equipamiento en la categoría de otros servicios públicos (entre los que se encuentra los mercados de abastos). Atendiendo a los objetivos y observaciones de la ficha AI-34.03 (que se adjunta en el pliego de prescripciones técnicas), se dice expresamente que "se admitirán, en el edificio del mercado, los usos productivos comerciales (categorías PCA3, PCB1, PCB2, PCB3 y PCC), de oficinas y terciario recreativo".

Por tanto, manteniendo el 51% como uso característico del mercado, el restante 49% podría admitir los usos indicados siguientes:

PCA3: complejos comerciales (conjunto de establecimientos independientes de comercialización minorista proyectados y gestionados unitariamente, que pueden estar integrados en una o varias edificaciones)

PCB1: galerías y pequeños complejos comerciales (conjunto de establecimientos minoristas agrupados en una única manzana bajo una gestión unitaria, con menos de 2.500 m² de superficie de venta)

PCB2: superficies medias (centros de comercialización minorista en los que la superficie está comprendida entre 500 y 2.500 m²)

PCB3: pequeño comercio (centros de comercialización minorista con superficie de venta inferior a 500 m²)

PCC: establecimientos especializados en sectores con características singulares (aquellos que por la naturaleza de los productos expuestos requieren grandes espacios para su venta)

PO: oficinas

PR: terciario recreativo (hay tres categorías: 1) salas de esparcimiento, 2) establecimientos de hostelería y 3) los cibercentros)

Por tanto, la superficie destinada a supermercado y otros usos productivos, será la que resulte de la aplicación de esta regulación y siempre entre los usos admitidos dentro del 49%.



8. ¿Pueden ustedes indicar el número de plazas de aparcamiento que se deben proyectar?

Respuesta:

Según el Plan General vigente, el ámbito está calificado como Uso Dotacional de Servicios Públicos en la categoría de otros servicios públicos (SP-V), entre los que se encuentra el mercado municipal y de abastos, y al que se le aplicarán de forma subsidiaria las condiciones del uso comercial.

Para calcular el número de plazas de aparcamiento, el artículo 34 del Plan General vigente regula la reserva de plazas de aparcamiento para el uso dotacional, entre otros. Por otro lado, y de forma subsidiaria para el uso comercial, el mismo artículo remite que, para los complejos comerciales, se aplicará el estándar definido en la normativa sectorial supramunicipal, que en este caso se refiere al Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Así pues, según el referido artículo 34, para el uso dotacional se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie edificada.

Por otro lado, el D 28/2010, en su artículo 9, regula la dotación mínima de aparcamiento de uso público al servicio del establecimiento comercial, y calcula las plazas de aparcamiento en función del tipo de establecimiento y la superficie de venta.

En este sentido, dado que ambas regulaciones se calculan sobre la superficie edificada y la superficie de venta, no puede anticiparse previamente el número de plazas de aparcamiento necesarias hasta que el proyecto defina o concrete estos parámetros.

9. En caso de que las plazas de aparcamiento se deban calcular según las condiciones del PGOUB, éste establece en su artículo 34 que las plazas para los establecimientos comerciales se calcularán en función de su superficie de venta. ¿Quiere decir por superficie de venta solo la destinada a los puestos de venta o también deberán incluirse toda la superficie del mercado, circulaciones, cafeterías, etc?

Respuesta:

Según el Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León, en su artículo 17, se define el "Concepto de superficie de venta al público" de la siguiente manera:



1. Se considerará superficie de venta al público aquella a la que el público puede acceder para realizar actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, tras mostradores, probadores y líneas de caja.

Dicho concepto incluirá, en los términos establecidos en el apartado anterior, los espacios ocupados por todas las actividades empresariales que sean accesibles al público y cuya titularidad pertenezca al que ejerce la actividad comercial principal del establecimiento.

2. La superficie de venta al público total de un establecimiento comercial colectivo será la suma de las diferentes superficies de venta al público de los establecimientos comerciales individuales que lo componen. A estos efectos, la superficie de venta al público de un establecimiento individual integrado en un colectivo se medirá desde el acceso al público de cada uno de ellos.

3. Para obtener la superficie de venta al público computable de aquellos establecimientos comerciales que requieran grandes espacios para su venta y que se recogen en el apartado segundo del artículo 15, se multiplicará su superficie de venta al público por un índice corrector de 0,30.

10. En caso del cálculo de plazas de aparcamiento para grandes superficies de establecimiento único como sería el caso del supermercado, se refiere a la normativa sectorial supramunicipal. ¿Pueden ustedes indicar el número de plazas de aparcamiento que se deben calcular para el supermercado?

Respuesta:

Como ya se ha indicado previamente, no puede anticiparse previamente el número de plazas de aparcamiento necesarias hasta que el proyecto defina o concrete la superficie edificada y la superficie de venta.

11. ¿Podrían proyectarse dos niveles enterrados destinados a sótano aparcamiento en caso de una elevada magnitud de plazas a proyectar?

Respuesta:

En el artículo 138 del vigente Plan General, en relación a la profundidad para sótanos y semisótanos, se regula que, con independencia de los estudios hidro-gelológicos o geotécnicos que puedan limitarlo, el número de plantas bajo rasante de un edificio no podrá ser superior a cuatro (4) ni la cota del pavimento del sótano más profundo podrá estar a más de quince metros (15 m) bajo la rasante de la acera.



12. ¿Pueden incluir algún archivo en formato CAD del edificio existente y sus aledaños? Sería una información de gran valor tener un levantamiento topográfico de las calles más próximas.

Respuesta:

En el siguiente enlace se ha añadido más información que le puede ser de utilidad:

<http://www.aytoburgos.es/comercio-y-consumo/comercio/anuncios-y-convocatorias/documentacion-concurso-proyectos-para-mercado-norte>

No obstante, toda la información urbanística y cartografía actual se puede encontrar en el siguiente enlace: <http://ide.aytoburgos.es/>

13. Se indica que el nuevo proyecto podrá cambiar la forma geométrica y posición en planta del mercado actual. En cuyo caso entendemos que es posible salirse del perímetro del edificio existente ¿pueden ustedes indicarnos que retranqueos mínimos hay que considerar respecto de la edificaciones colindantes que disponen de ventanas hacia la parcela?

Respuesta:

En la ficha del Área de Intervención AI-34.03 que se adjunta como Anexo I al pliego de prescripciones técnicas, en el apartado de "objetivos y observaciones" se dice lo siguiente: "Intervención en el actual edificio del mercado norte y espacios circundantes, según la delimitación del plano de ordenación. Se propone la reestructuración del edificio existente, incluso la posibilidad de sustitución. En cualquier caso, la intervención incluirá la ordenación de los espacios no edificados, estableciendo un carácter de estancia con su diseño y amueblamiento urbano, sin perjuicio de su acondicionamiento bajo rasante para circulación y aparcamiento de vehículos. Se admitirán, en el edificio del mercado, los usos productivos comerciales (categorías PCA3, PCB1, PCB2, PCB3 y PCC) de oficinas y terciario recreativo. En caso de sustitución del edificio será preceptivo un estudio de detalle con los siguientes parámetros urbanísticos: podrán proponerse modificaciones de la configuración geométrica y alineaciones del ámbito calificado como equipamiento, más allá de los límites de la parcela catastral; altura máxima 15 ml; podrá alcanzarse la superficie construible preexistente".

Por otra parte, el artículo 73 del vigente Plan General titulado "condiciones de ordenación para los equipamientos" recoge que, la ordenación para edificaciones de nueva planta se realizará mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que establecerá, justificadamente, sus propios parámetros de ordenación detallada.



Por tanto, si es posible salirse del perímetro existente y, por otra parte, los retranqueos, al tratarse de un parámetro de ordenación detallada, deberán regularse y justificarse en el Estudio de Detalle que se redacte.

14. Pueden indicarnos que computa para el cálculo de la edificabilidad máxima total de 11.000m², por ejemplo ¿computaría el uso aparcamiento enterrado?

Respuesta:

El artículo 135 del vigente Plan General titulado "Cómputo de la superficie edificada" regula las superficies construidas que no computan, entre las que se encuentra las plantas destinadas a aparcamiento dotacional obligatorio y las plantas de garaje situadas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública, en cualquier tipología y uso.

15. ¿Cual es la superficie construible preexistente que se podría alcanzar con el nuevo proyecto y su correspondiente estudio de detalle?

Respuesta:

En la ficha del Área de Intervención AI-34.03 que se adjunta como Anexo I al pliego de prescripciones técnicas, se permite una edificabilidad máxima no lucrativa total de 11.000 m², cifra que aproximadamente coincide con la superficie construida total del actual edificio.

16. ¿Pueden ustedes facilitar planos o más información del aparcamiento público de Plaza de España para poder evaluar su conexión con el posible aparcamiento del mercado?

Respuesta:

En el Archivo Municipal se puede consultar el documento titulado "Aparcamiento subterráneo de la Plaza de España. Proyecto: Viales y Estacionamientos, S.A. VYESA. Encargado por: Estacionamientos Burgaleses, S.A (EBURSA)", con las signaturas AD-2218/1 a AD-2222/1, en la página web se colgarán los planos de dicho proyecto.



17. En las indicaciones para la urbanización de la parcela se indica la supresión de la Calle Hortelanos al tráfico rodado excepto accesos puntuales. En ese caso si no existe calle como tal ¿hasta donde podría situarse la edificación?

Respuesta:

Como ya se ha indicado, el artículo 73 del vigente Plan General titulado "condiciones de ordenación para los equipamientos" recoge que, la ordenación para edificaciones de nueva planta se realizará mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que establecerá, justificadamente, sus propios parámetros de ordenación detallada.

Por tanto, la posición de la edificación es uno de los parámetros de ordenación detallada que deberá regularse y justificarse en el Estudio de Detalle que se redacte.

Burgos, 4 de octubre de 2018

EL JEFE DE LA SECCIÓN DE COMERCIO Y CONSUMO

Fdo. Roberto López Alonso