RESPUESTAS A CONSULTAS RECIBIDAS

Expediente: CONTR 2020 511543

Objeto del contrato: "SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y OBRAS DE NUEVA PLANTA DE SEDE JUDICIAL EN PARCELA SITA EN AVDA. VIRGEN DEL CARMEN, 55, ALGECIRAS, CÁDIZ"

CONSULTA RECIBIDA:
:El cuadro de superficies adjunto indica 26 plazas de Aparcamientos exteriores sobre rasante en las DEPENDENCIAS GENERALES DEL EDIFICIO Y CIRCULACIÓN DE PERSONAL. Sin embargo, en la Descripción de las diferentes áreas funcionales del edificio, en el apartado L.3. Aparcamientos dice que "podrán ubicarse en el interior de la parcela plazas de aparcamiento en superficie exterior de la edificación, siempre que no interfieran con la circulación rodada o con la que el cumplimiento del DB-SI del CTE exija".¿Se entiende que las 26 plazas de aparcamientos son obligatorias? De ser así, como indica "podrán", ¿son necesariamente en superficie o podrían situarse en planta sótano?

RESPUESTA:
El apartado 4. DESCRIPCIÓN DE LAS DIFERENTES ÁREAS FUNCIONALES DEL EDIFICIO,subapartado L. CIRCULACIONES GENERALES DE PERSONAL, desarrolla lo referido a Aparcamientos. Se preverán plazas de aparcamiento en el interior del edificio para vehículos de altos cargos, vehículos oficiales y de servicio y vehículos de personas con discapacidad en el número señalado en el cuadro adjunto.

Además de las anteriores, se preverán plazas de mayores dimensiones para la permanencia en el edificio de los furgones policiales en los que sean trasladadas las personas detenidas a las vistas orales hasta que sean de nuevo devueltas a los centros penitenciarios tras su finalización. No obstante lo anterior, podrán ubicarse en el interior de la parcela plazas de aparcamiento en superficie exterior de la edificación, siempre que no interfieran con la circulación rodada o con la que el cumplimiento del DB-SI del CTE exija.
El cuadro de superficies anexo al Programa Funcional, especifica los requerimientos exigibles en materia de aparcamientos referidos a 1 plaza para furgones policiales y 10 plazas para otros vehículos (altos cargos, vehículos oficiales y de servicio, personas con discapacidad).

Además de ello, las 26 plazas de aparcamientos adicionales (que podrán ubicarse sobre rasante en el interior de la parcela en superficie exterior de la edificación, siempre que no interfieran con la circulación rodada o con la que el cumplimiento del DB-SI del CTE exija) corresponden a una estimación realizada desde una hipótesis de ocupación de la parcela, no se computa su superficie como construida, y así se indica en dicho cuadro.

Cada propuesta determinará el n.º exacto de aparcamientos adicionales y su localización, pudiendo situarse en el interior del edificio, ya sea en sótano o sobre rasante, si bien en este caso repercutirá sobre la superficie total construida del edificio.

CONSULTA RECIBIDA:
En el Anexo II "Recomendaciones Urbanísticas" del Pliego de Prescripciones Técnicas, se refleja que "se establecen coordinadamente con el Ayuntamiento de Algeciras las Recomendaciones Urbanísticas que se describen en el presente Anexo". Dichas recomendaciones establecen diferentes condiciones relativas a las alturas máximas, áreas de ocupación, etc. Sin embargo, en el punto 8, se indica lo siguiente: "Para lo no recogido en los puntos anteriores, será de aplicación la vigente normativa urbanística".

En cuanto a estas Normas Urbanísticas en vigor, se alude en el mencionado Anexo a la existencia de una "Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General", aprobada en noviembre de 2018. Para estar seguros de que se consulta la normativa en vigor, nos gustaría saber si la mencionada "vigente normativa urbanística" corresponde al "Documento IV: Normas Urbanísticas" del Plan General Municipal de Ordenación, accesible desde el sitio web municipal, en la Delegación de Urbanismo (http://www.algeciras.es/es/temas/urbanismo-y-vivienda/delegacion-de-urbanismo/pgou/). O si, por el contrario, existe otro documento con la citada "Modificación de las Normas Urbanísticas" y, si fuera este el caso, dónde podríamos encontrarlo.

RESPUESTA:
En relación con la pregunta formulada sobre la Normativa urbanística de aplicación en la parcela, se reitera lo señalado en el Anexo II "Recomendaciones Urbanísticas" del Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido precisa los aspectos necesarios para definir volumétricamente el edificio que se pretende.

Dichas recomendaciones establecen las condiciones relativas a alturas máximas, ocupación, etc., necesarias para definir la volumetría del nuevo edificio, de forma que se preserve la visión de la bahía desde la coronación del talud al tiempo que pueda darse respuesta adecuada a las necesidades funcionales establecidas en el Anexo I del PPT.

La referencia que es objeto de consulta y que textualmente se reproduce, "Para lo no recogido en los puntos anteriores, será de aplicación la vigente normativa urbanística", pretende aludir a aquellos aspectos normativos no recogidos expresamente en el Anexo por no afectar a la volumetría, tales como ordenanzas municipales, y cuyo contenido no ha sido detallado por su menor relevancia para conformar la propuesta técnica que se pretende en la fase de licitación.
La vigente normativa urbanística será de aplicación para la ejecución del contrato en el momento de su desarrollo.

CONSULTA RECIBIDA:

Las condiciones de ocupación y edificabilidad ¿son inamovibles? En ese escenario, encajar en 13,60m tres plantas (baja más dos) de altura de planta 4,50m sin elementos sobresalientes se antoja complicado con lo que encajar la edificabilidad indicada es prácticamente imposible. Al menos se lograría llegar a encajes aproximados si se pudiera incrementar el número de plantas de la zona norte, asumiendo su impacto visual, ya existente con las tres plantas adicionales planteadas.

RESPUESTA:
Se formula la pregunta de si son inamovibles las condiciones de ocupación y edificabilidad que se señalan en el Anexo II del Pliego de Prescripciones Técnicas, *Recomendaciones Urbanísticas*, pregunta motivada por hallar dificultad para conformar una propuesta técnica que dé respuesta a los requerimientos funcionales expuestos en el Anexo I del PPT y cumplir dichas recomendaciones urbanísticas.

Las condiciones de ocupación y edificabilidad de la parcela han sido definidas con carácter previo a la licitación, de forma coordinada con el Ayuntamiento de Algeciras, para alcanzar el objetivo de preservar las vistas de la bahía desde la Plaza Marqués de Verboom y dar respuesta a las necesidades de la sede judicial.

Efectivamente, el Cuadro resumen del Anexo II arroja una superficie construida sobre rasante apenas superior a la máxima resultante de aplicar las condiciones de ocupación que se detallan en el Anexo II, si bien, la superficie construida sobre rasante es una estimación, y así se indica en el punto 6 del Anexo II en el que se señala:

..., se han estimado superficies útiles para las dependencias que exijan las instalaciones del edificio, si bien los valores deberán determinarse a lo largo del desarrollo del proyecto.

*Siendo la **superficie total útil neta** la suma de todas ellas, no incluye la de los espacios de circulación interna, a excepción de las expresamente mencionadas en el cuadro, tales como Vestíbulos o Antesalas. La **superficie total útil** se ha determinado incrementando la superficie total útil neta en un 15%, estimativo de la repercusión de sus espacios de circulación interna.*

*La **superficie total construida** se ha determinado incrementando la **superficie total útil** en un 25%.*

*Ambos porcentajes, 15 % y 25%, son, pues, estimativos. De la aplicación de dichos porcentajes de forma acumulativa resulta que el coeficiente **superficie total construida/superficie total útil neta** del programa funcional estimado alcanza un valor de 1,4375.*

La propuesta a desarrollar será tanto más eficaz cuanto menor sea dicho coeficiente, esto es, que alcance una menor superficie construida para el cumplimiento estricto de las superficies útiles, como respuesta a los requerimientos funcionales. Se procurará su reducción con una adecuada propuesta que permita conjugar calidad arquitectónica con funcionalidad y eficacia, lo que redundará en la sostenibilidad del mantenimiento futuro del edificio.

El coeficiente resultante de la propuesta técnica que se presente jugará, por tanto, un importante papel en la viabilidad urbanística de la actuación, con independencia de que puedan arbitrarse soluciones arquitectónicas compatibles con las condiciones expuestas en los puntos 1-5 del referido Anexo II.