

## **LOTE DE PREGUNTAS 1**

1.- *Según la Ordenanza de Conservación Ambiental, ¿cuál es el grado de ocupación permitido para ampliación de nueva planta?*

2.- *¿Qué condiciones se establecen para la ocupación de bajo cubiertas?*

3.- *¿Qué altura máxima y número de plantas se permite en ampliación de nueva planta?*

4.- *¿Se permiten remotes de altura superior a dos plantas en crujías más allá de la primera crujía? Si es así ¿con qué altura máxima?*

## **RESPUESTA**

Las condiciones de edificación para la Ordenanza de Conservación Ambiental aplicable, son las recogidas en los artículos del 73 al 78 de las Normas Urbanísticas. En concreto, para las cuestiones interesadas en este lote de preguntas, se estará a los artículos 75 (Ocupación de la parcela), 76 (Altura de la edificación) y 77 (Construcciones de la altura máxima de cornisa).

No obstante lo anterior, habrá de tenerse en consideración que el apartado 4 del artículo 69 de las Normas Urbanísticas que regula el *ámbito, aplicación y tipología* de esta Ordenanza, establece:

*“4. Prevalecerá en todo caso lo recogido en las fichas específicas de las edificaciones, si las hubiera, frente a lo establecido en el articulado genérico de esta Ordenanza.”*

Así, las determinaciones urbanísticas recogidas en los artículos mencionados, se subordinan al régimen de Protección Estructural y ficha del Catálogo, y en cualquier caso se estará al informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura por encontrarse la edificación dentro del ámbito del Conjunto Histórico.

El Catálogo del PGOU de Andujar establece, para los inmuebles con protección estructural, las siguientes determinaciones:

### **“4. EDIFICACIONES CON PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

#### **4.1. Determinaciones generales**

1. *La protección estructural se aplica a las edificaciones que se relacionan en el artículo siguiente y se grafían con el código "E" seguido de su número de identificación, en los planos incluidos en el presente Catálogo. Estas edificaciones, sin tener el carácter de piezas únicas, presentan un notable interés histórico y constituyen soluciones arquitectónicas globales o de detalle especialmente satisfactorias tanto exterior como interiormente y cuya desaparición arrastraría la de dichos valores.*

2. *La protección estructural determina el mantenimiento de todas las fachadas, espacios de acceso generales y la cubierta del edificio cuando así lo indique la ficha correspondiente.*

*Se prohíbe cualquier tipo de instalación en las fachadas. Cuando excepcionalmente se indique la posibilidad del vaciado interior generalizado, es decir, la realización de obras de*

reestructuración, se entenderá que sólo es necesario mantener la fachada exterior y sus remates.

3. A efectos de lo señalado en las fichas de las edificaciones con protección estructural, se entiende como elementos componentes de los espacios de acceso generales los siguientes: zaguán o paso de acceso, muros conformadores del mismo, patios, muros de caja de escalera, escaleras y barandillas así como toda la ornamentación de suelos, paredes y techos de estos espacios.

4. En edificios que no sean de vivienda colectiva se considerarán como espacios de acceso los de distribución interior.

5. Cuando existan o queden medianerías vistas en edificios con protección estructural, deberán tratarse éstas como fachadas.”

Las determinaciones específicas son las de la ficha E-17:

**“CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:**

*La actuación deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura.*

*Se permiten obras de reestructuración conservando la fachada, la escalera y el patio. Estos elementos deberán ser restituidos en lo posible a su estado original. Se admiten obras de ampliación en el patio ubicado al fondo de la edificación, con el límite de ocupación marcado por la Ordenanza de Conservación Ambiental. Se admite el aprovechamiento del bajo cubierta siempre que su escalera de acceso no se ubique en la primera crujía.”*

Para el aprovechamiento del “bajo cubierta”, se estará a la definición de esta planta recogida en el artículo 41.1.g) de la Ordenanza Municipal de la Edificación:

*“g) **Bajo cubierta.** Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta de piso y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada, con la inclinación máxima determinada para la cubierta en la zona en la que se ubique, arrancando desde el saliente máximo permitido para el alero.”*

La vertiente de la cubierta no podrá sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación máxima del 40% , no pudiendo exceder la altura en más de 3,50 mts sobre la cara superior del forjado del que arranca (artículos 39 de la OME y 82.4 de las NNUU).

A la vista de lo anteriormente expuesto, y en contestación a las preguntas planteadas:

- Se permite la ocupación del patio trasero con una altura máxima de 2 plantas (B+1+ático o bajo cubierta), sin límite de ocupación en planta baja y del 80% en planta de piso.
- En el cuerpo de edificación principal, no se permiten remotes de altura superior a dos plantas, aparte del aprovechamiento del bajo cubierta con las condiciones antes reproducidas.

## **LOTE DE PREGUNTAS 2**

*1.- Nos gustaría saber si hay posibilidades de iluminar y ventilar las estancias por los huecos laterales que vienen dibujados en los muros medianeros y que en el edificio aparentemente estaban cerrados*

*2.- ¿Habría posibilidad de que nos esquematizaseis por donde transcurre el pasadizo que al que pudimos acceder por debajo del edificio*

*3.- Se solicita la puesta en valor del trazado de galería en plata sótano. A tal efecto ¿sería posible disponer de algún plano que refleje el trazado de la galería que hay que poner en valor?*

## **RESPUESTA**

Se adjunta documentación gráfica en la que se da respuesta a estas cuestiones.

## **LOTE DE PREGUNTAS 3**

*1.- ¿Se va a concretar algo más el programa de necesidades?*

*2.- ¿Con qué tipos de equipamientos cuenta el Ayto. de Andujar, con qué carencias de usos cuenta el municipio?*

## **RESPUESTA**

Una información completa sobre los equipamientos del municipio se recoge en los documentos de Información Urbanística y Diagnóstico del PGOU, que podrán ser consultados en la Oficina de Urbanismo de este Ayuntamiento.

En relación al programa de necesidades para el edificio, se recuerda que el Pliego solo concreta **un uso Socio-Cultural, a nivel de equipamiento de ciudad y de barrio**, condición a la que habrán de ajustarse las propuestas presentadas. No obstante ello, y a título meramente informativo, interesa indicar lo siguiente:

\* La edificación se enclava en una zona infradotada de equipamientos, tanto pertenecientes al Sistema Local (equipamientos de barrio), como al Sistema General (equipamientos de ciudad). Es por ello que el programa de necesidades contempla dar respuesta a estas dos necesidades: habilitar un espacio para la convivencia vecinal, e implantar un equipamiento de ciudad que ayude a la revitalización de la zona.

\* Como EQUIPAMIENTO DE BARRIO: No existe ningún otro local público para uso dotacional, por lo que la edificación debería poder cobijar un amplio abanico de actividades, incluso compartiendo espacios de suficiente versatilidad: sede de reunión

de asociación de vecinos, biblioteca, local de ensayo, talleres, dependencias administrativas, sala de exposiciones, etc.

\* Como EQUIPAMIENTO DE CIUDAD: Los espacios socioculturales del municipio se concentran en la zona más céntrica, fundamentalmente al Palacio de los Niños de Don Gome (museo, oficinas, aulas y actividades al aire libre), Casa de la Cultura (exposiciones, biblioteca y talleres) y Teatro Principal (sala escénica, exposiciones y locales de ensayos). El nuevo equipamiento de ciudad que se propone en el Palacio del Ecijano, deberá contemplar actividades que consigan revitalizar la zona atrayendo participantes desde otras partes del municipio, y a la vez complementar los equipamientos de ciudad existentes. Así, y a título no limitativo: archivo / centro de Investigación, aulas, locales para asociaciones culturales y profesionales, etc.

#### **LOTE DE PREGUNTAS 4**

*1.- ¿Tenemos calendario de fechas?*

#### **RESPUESTA**

Al igual que el resto de la información relacionada con este concurso, los plazos de inicio y finalización de cada una de las fases se irán indicando en el perfil del contratante de la página web del Ayuntamiento de Andujar.

#### **LOTE DE PREGUNTAS 5**

*1.- Respecto el tema de accesibilidad, si bien la escalera existente en la segunda crujía está protegida, posiblemente no cumple el DB-SAU, se puede modificar las dimensiones de huella y tabica para cumplir la normativa?*

*2.- Actualmente el palacio cuenta con un escalón en la entrada que imposibilita entrar a cota +0.00, es posible la eliminación del actual peldaño para salvar la barrera arquitectónica?*

#### **RESPUESTA**

El Pliego que rige el concurso contempla que el trabajo se desarrollará a nivel de definición de anteproyecto arquitectónico. No obstante ello, habrá de tenerse en consideración que el premio consiste en la adjudicación del proyecto, por lo que las propuestas presentadas deberán poder ser desarrolladas cumpliendo la normativa de aplicación, y de acuerdo con la protección del edificio que obliga, entre otros, a la conservación de la fachada y escaleras.

A juicio de este Ayuntamiento, la eliminación del peldaño de entrada no incumpliría la obligación de conservar la fachada. En cuanto al reajuste de las dimensiones de huella y tabica de la escalera principal, habrá que considerar si con ello se da respuesta a la obligación de “conservar la escalera” recogida en la ficha, y la

justificación de un posible incumplimiento puntual del CTE –o cualquier otra legislación sectorial- por razones histórico-artísticas.

## **LOTE DE PREGUNTAS 6**

*1.- Si bien el concurso está convocado como un concurso de ideas, el nivel de definición de las propuestas será de anteproyecto o superior?, en la documentación a aportar en A3 hay un límite de páginas en memoria y número de planos?*

### **RESPUESTA**

El Pliego recoge como “*documentación del trabajo*” un nivel de definición de anteproyecto arquitectónico, con los apartados recogidos en el mismo, y sin límite de páginas en cuanto a la Memoria ni número de planos. El nivel de definición de ANTEPROYECTO, debe entenderse como mínimo, no valorándose ni favorable ni desfavorablemente el hecho de presentar el trabajo con un grado de definición mayor.

Sí existe un número cerrado en cuanto a los paneles resumen en formato DIN A1, que deberán ser 2.

## **LOTE DE PREGUNTAS 7.**

*1.- Presupuesto justificado por capítulos: debido a la complejidad de los trabajos a realizar y no contar con catas, ensayos en cimentación y demás datos que puedan ser determinantes a la hora de proponer soluciones, que nivel de desarrollo se pide para justificar el presupuesto por capítulos?*

### **RESPUESTA**

Deberá estimarse el presupuesto por capítulos, con un grado de definición suficiente que permita evaluar por parte del Jurado la viabilidad técnica y económica de la propuesta.

## **LOTE DE PREGUNTAS 8**

*1.- La disponibilidad económica contenida en las bases establece un PEM de obras estimado en 500.000 €. ¿Existiría la posibilidad de un planteamiento por fases de la ejecución de la obra que incluyamos en nuestra propuesta, previendo una ampliación del presupuesto para fases posteriores?*

### **RESPUESTA**

El Presupuesto de Ejecución Material recogido en el Pliego es estimado, y por tanto podrá ser superado en la propuesta a concurso, contemplándose la actuación en una o varias fases. En cualquier caso, habrá que presentar *Memoria justificativa del*

presupuesto estimado por capítulos, siendo este aspecto baremable dentro del apartado de viabilidad técnica y económica.

## **LOTE DE PREGUNTAS 9**

*1.- Según la ordenanza que afecta al inmueble, las cubiertas tienen que ser inclinadas y de teja cerámica curva, sería posible la utilización de un material distinto y solución diferente para resolver la cubierta, podría ser objeto de un estudio de detalle valorar otros materiales y soluciones distintas a cubierta inclinada?*

*2.- Analizada la normativa urbanística que afecta a la intervención, y sus condiciones estéticas, el art. 82 acerca de las Cubiertas indica lo siguiente:*

*"En los edificios con altura máxima señalada de dos (2) plantas sólo será autorizada la cubierta inclinada, con posibilidad de realizar azotea a partir de la segunda crujía de la edificación, con superficie no superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la cubierta y sin superar los treinta (30) metros cuadrados por vivienda."*

*En nuestro caso, el destino del edificio como uso de equipamiento exclusivo, no de carácter residencial, en el que se permiten las obras de reestructuración y dado que sólo se conserva la línea de cornisa y cubierta de escalera ¿se permitiría mediante la elaboración de un Estudio de Detalle, con las condiciones definidas en el art. 66.2, plantear una propuesta de volúmenes con disposición libre de las cubiertas sin limitación en cuanto a su disposición inclinadas y/o planas?*

## **RESPUESTA**

La Ordenanza de aplicación al inmueble (Conservación Ambiental), determina como regla general que para edificios con altura máxima de 2 plantas sólo será autorizada la cubierta inclinada de teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto similar, con posibilidad de realizar azotea a partir de la segunda crujía, sin superar los 30 M2 por vivienda. Esta disposición es aplicable a cualquier edificación bajo este régimen urbanístico, con independencia de que se destine al uso característico (residencial) o compatible (equipamiento, entre otros).

No obstante ello, habrá de tenerse en consideración que los apartados 4 y 5 del artículo 69 de las Normas Urbanísticas que regula el *ámbito, aplicación y tipología* de esta Ordenanza, establecen:

*"4. Prevalecerá en todo caso lo recogido en las fichas específicas de las edificaciones, si las hubiera, frente a lo establecido en el articulado genérico de esta Ordenanza.*

*5. En cuanto a condiciones estéticas, o cualquier otra que no afecten al aprovechamiento o uso de la edificación, se estará al criterio de la Comisión Mixta de Estética y Patrimonio."*

Así, la regla general transcrita respecto a las cubiertas se subordina al régimen de Protección Estructural y ficha del Catálogo, al criterio de la Comisión Mixta de

Estética y Patrimonio, y en cualquier caso al informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura por encontrarse la edificación dentro del ámbito del Conjunto Histórico.

A la vista de lo expuesto, y en contestación a las preguntas planteadas, SÍ cabría proponer otras soluciones para la cubierta, tanto en lo referido al material de cubrición como al sistema constructivo. En cuanto a la tramitación de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de las cubiertas, NO será necesario si no se alteran las determinaciones contenidas en el PGOU.

## **LOTE DE PREGUNTAS 10**

*1.- ¿Es posible disponer de una foto aérea de la edificación y parcelas colindantes realizada con dron o similar?*

### **RESPUESTA**

Este Ayuntamiento no dispone de fotos aéreas específicas del edificio o parcelas colindantes realizadas con dron o similar.