AYUNTAMIENTO DE SOPELA

PROCEDIMIENTO PARA LA COMPRA DE SOLAR, EDIFICIO O LOCAL PARA UBICAR LA COMISARÍA DE LA POLICIA MUNICIPAL

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS

Contenido

1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD 3
2. OBJETO DEL DOCUMENTO 3
3. CARACTERISTICAS MINIMAS DEL INMUEBLE 3
3.1. Compatibilidad de uso 3
3.2. Superficie mínima 4
3.3. Configuración de la edificación (excluido el garaje): 4
3.4. Estado del inmueble: 5
3.5. Otras condiciones: 5
4. Combinación de propuestas: 6
5. Documentación técnica a presentar: 6

1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

Actualmente el Ayuntamiento de Sopela tiene en uso un local en planta baja para albergar las dependencias para la Policía Municipal.

Este local, resulta inadecuado por no cumplir con las necesidades mínimas requeridas por un municipio en crecimiento como es Sopela.

El incremento de la población requiere de la ampliación de la plantilla actual, y el local actual, no puede albergar ni la plantilla necesaria, ni las dependencias asociadas necesarias para dicha plantilla y para el desarrollo adecuado de la actividad.

La ampliación de dicho local es técnicamente inviable, por lo que se precisa, la adquisición, en régimen de compraventa, de un nuevo inmueble, que pudiera ser: un local en planta baja, una edificación, o un solar urbano o urbanizable con edificabilidad pendiente de materializar.

2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente pliego técnico, es la definición de las características técnicas que deberán cumplir, con carácter de condiciones mínimas exigibles, los locales, edificios o solares, para ser admitidos en el procedimiento de licitación.

3. CARACTERISTICAS MINIMAS DEL INMUEBLE

Los inmuebles propuestos deben estar dentro del municipio de Sopela, en áreas urbanas residenciales no Industriales.

3.1. Compatibilidad de uso

→ Deberá estar ubicado en suelo urbano consolidado o en suelo apto para urbanizar, siendo condición indispensable que la gestión urbanística de área o sector en el que se ubica esté finalizada.

→ El uso previsto del inmueble, en el planeamiento en vigor será equipamiento o uso administrativo, debiendo ser posible el cumplimiento de todas las condiciones impuestas por el planeamiento para la instalación del uso.

→ Debe tener opción de guarda de vehículos en área privada, preferiblemente, garaje cerrado.

→ Deberá ser posible su adecuación a lo dispuesto en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, sin necesidad de instalación de elementos (ascensores, plataformas elevadoras, etc.) extraordinarios, salvo para comunicar el sótano con la planta baja.

→ Deberá ser posible la aplicación del CTE sin grandes obras que lo posibiliten, y en concreto el CTE DB SI.

3.2. Superficie mínima.

El programa que se deberá desarrollar en el inmueble es el siguiente:

- Atención al publico
- Jefatura de comisaria
- Zona operativa
- Dependencias generales
- Garaje

La superficie del inmueble deberá cumplir como mínimo con las siguientes determinaciones:

→ Locales: la superficie útil del local, medida sin elementos estructurales en su interior, será de mínimo de 300 m2 en planta baja.

Adicionalmente se requieren 150 m2 de superficie útil de garaje, medida sin elementos estructurales en su interior, que podrá proponerse además de en planta baja, en locales en planta de sótano y semisótano, siempre y cuando sean locales que cumplan con:

- No serán parcelas de garaje que pertenezcan a garajes comunitarios.
- Debe ser posible la conexión física con el local de planta baja propuesto.

En el caso de que la propuesta contemple el uso de garaje en sótano o semisótano, la superficie útil mínima en planta baja deberá ser de 320 m2.

→ Edificios: la superficie útil del edificio, medida sin elementos estructurales en su interior, será de mínimo de 300 m2 de planta baja.

Adicionalmente se requieren 150 m2 de superficie útil de garaje, medida sin elementos estructurales en su interior, que podrá proponerse además de en planta baja, en locales en planta de sótano y semisótano.

→ Solar: la edificabilidad mínima sobre rasante será de 350 m2, con posibilidad de construir sótano para garaje de 150 m2.

3.3.Configuración de la edificación (excluido el garaje):

Se deberán respetar las siguientes condiciones para garantizar la viabilidad de la implantación del programa en el local, edificio o solar.

→ La fachada principal debe dar a vial rodado que permita circulación de vehículos y disponga de aparcamientos a menos de 20 metros de cualquier esquina del local, edificio o solar.

→ El local, edificio o edificio realizable en solares presentará como mínimo un frente de fachada a espacio exterior en un mínimo de 20 metros, siendo posible la apertura en la fachada, de huecos para ventanas y puertas.

→ En el caso de que el inmueble propuesto sea un local o un edificio

- No deberán existir discontinuidades de cota en las plantas.
- En relación con la proporción de planta, tomada la envolvente máxima y convertido a rectángulo (alineado con los ejes que resulten dar la mayor longitud del rectángulo), deberá respetarse que el lado corto sea igual o mayor a un 1/3 del lado largo.
- La superficie debe ser continua, sin discontinuidades. En dicha continuidad se permitirá como máximo un estrechamiento puntual, respetando siempre como mínimo un ancho de 2,5 metros en dicho estrechamiento, y no pudiendo darse dichos estrechamientos en más de 3,5 metros lineales, medidos en el eje del paso.
- No se podrán proponer dos locales cercanos, si no están unidos entre sí.
- Deberá ser posible inscribir dentro de la edificación resultante, con la salvedad única de la estructura del edificio, 4 círculos no superpuestos de un diámetro de 5 metros.
- Deberá tener una altura libre de planta, medida desde el suelo terminado a la cara baja de forjado, de 3 metros.

3.4. Estado del inmueble:

→ Deberán garantizarse las siguientes condiciones:

- Local o edificio. Presentarán buenas condiciones de conservación, seguridad, estanqueidad, consolidación estructural e higiene, sin necesidad de obras más allá de las necesarias para la adecuación del mismo al uso pretendido.
- Terreno edificable. Condición de solar, sin cargas de urbanización, con acometidas a pie de parcela, sin tierras contaminadas, ni edificación a demoler.

3.5. Otras condiciones:

→ En caso de edificios protegidos, el grado de protección no dificultará la implantación del programa.

→ No deberá estar dentro del catálogo de suelos contaminados.

→ El inmueble deberá estar libre de cargas, gravámenes y/o deudas de cualquier índole, que no puedan ser liquidadas previa firma de las escrituras de compraventa.

No se admitirán inmuebles que se encuentren incursos en procedimientos judiciales, tales como embargos, herencias u otros.

No se admitirán inmuebles que tenga cedido el derecho de superficie, o tengan arrendamientos en vigor que no puedan ser liquidados o resueltos en 10 días hábiles desde la notificación de la propuesta de adjudicación de la licitación.

4. Combinación de propuestas:

Se podrán presentar propuestas resultantes de varias combinaciones diferentes entre locales, edificios y/o solares (locales de varias propiedades diferentes, propuesta de edificio y local, varios solares, etc..). En tales casos deberá cumplirse:

→ Los requisitos expresados deberán ser cumplidos por el conjunto de la propuesta, entendiéndose como una única edificación o local.

→ Las propiedades que formen parte de la combinación propuesta no podrán presentarse en otra oferta de manera independiente o junto con otras combinaciones.

→ No obstante, una misma persona o entidad sí podrá presentar todas las ofertas que desee, siempre y cuando se ofrezcan locales, edificios y/o terrenos diferentes.

5. Documentación técnica a presentar:

→ Dirección Postal y numero/s fijo/s del/los inmueble/s presentados.

→ En el caso de locales y edificaciones:

- Plano a escala mínima 1/100, con acotaciones interiores y exteriores, donde deberá aparecer todas las partes del local.
- Fotografías de las fachadas y de cada una de las estancias. Las fotografías deberán responder al estado actual del inmueble

→ En el caso de solares vacantes:

- Plano a escala mínima 1/500.
- Fotografías del solar. Las fotografías deberán estar fechadas en fecha posterior a la publicación del pliego de licitación.

→ En el caso de combinación de solar y edificaciones:

- Deberán hacerse entrega de la documentación referida tanto a locales y edificios, y a solares.

PROYECTOS Y DESARROLLOS XORTU S.L.

Firmado digitalmente por PROYECTOS Y DESARROLLOS XORTU S.L.
Nombre de reconocimiento (DN): cn=PROYECTOS Y DESARROLLOS XORTU S.L., o=Proyectos y desarrollos Xortu S.L., ou, email=info@xortu.com, c=<n
Fecha: 2022.06.06 10:16:16 +02'00'