



INFORME ARQUITECTO

INFORME TÉCNICO DE PROYECTO PARA LA EJECUCIÓN DE UN PARKING SUBTERRANEO Y URBANIZACIÓN DE LA PLAÇA DE LA LLIBERTAD Y VALORACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA.

En relación al pliego de condiciones técnicas generales y criterios de valoración para la EJECUCIÓN DE UN PARKING SUBTERRANEO EN LA PLAÇA DE LA LLIBERTAD, el Técnico Municipal que suscribe, emite el siguiente INFORME:

En la mesa de contratación de las mencionadas obras se ha procedido a la apertura de la documentación técnica y oferta económica de la única empresa presentada GESTRUMAR 2.001 S.L.

De conformidad con la documentación exigida en el pliego de condiciones técnicas se aporta proyecto de ejecución del parking subterráneo, proyecto de urbanización de la plaza y proyecto de licencia ambiental.

Se estiman necesario introducir correcciones en el proyecto de acuerdo a lo establecido en el punto III.- "Condiciones relativas a la redacción y presentación de los proyectos de ejecución de las obras:"

"Si del informe de los Técnicos Municipales resultase la necesidad de introducir algunas modificaciones en el Proyecto presentado, se comunicarán al Adjudicatario para que manifieste su conformidad, antes de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento."

En concreto, considerando que el proyecto firmado por técnico competente es técnicamente adecuado, se estima necesario introducir las siguientes modificaciones :

1. Ámbito de actuación: el proyecto se emplaza en la zona establecida en el el pliego como área de actuación, **debiendo integrar, el callejón**



INFORME ARQUITECTO

situado al norte del espacio libre, con la urbanización de la plaza, para darle solución de continuidad.

El número de plazas de aparcamiento contemplado en la propuesta es de **333 plazas, superando las 300** que se fijaron como mínimas. No obstante se modificarán las plazas de aparcamiento para minusválidos considerando que para que puedan considerarse adaptadas, las dimensiones mínimas serán de 3,50 m x 5,00 m. En caso de plazas de aparcamiento con acceso compartido, las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 m x 5,00 m, con el espacio de acceso de 1,50 m de anchura abarcando toda la longitud de la plaza. El número de plazas de aparcamiento definitivo no podrá ser inferior a 300.

El espacio de acceso a las plazas de aparcamiento adaptadas estará comunicado con un itinerario de uso público independiente del itinerario del vehículo. Se recuerda que deberá cumplirse la normativa de accesibilidad en edificios de pública concurrencia y en el medio urbano, en este caso tanto en el parking como en el mobiliario urbano que se propone.



De cara a la ejecución e las obras resulta necesaria la previa demolición de lo existente con las previsiones necesarias para la sustitución y **reposición de los servicios e infraestructuras existentes**, dándoles solución a las edificaciones que van o podrán ir conectadas a las mismas por dar fachada. Una vez accesible el solar la realización del oportuno estudio geotécnico, en función de cuyo resultado se producirán las modificaciones necesarias.

- III. Para el cálculo de forjado de la plaza se han considerado las sobrecargas de uso establecidas por el CTE-SE-AE para zonas de



INFORME ARQUITECTO

aglomeración, estadios ect, por lo que es adecuado al uso previsto. No obstante se deberá considerar como carga dinámica en el cálculo el tráfico de vehículos de carga y descarga y vehículos de emergencia.

Se deberá justificar la posibilidad, de acuerdo al Art. 11.9.5, de disponer sobre el 60 % de su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de 60 cm de espesor.

Deberá incluirse en el proyecto la demolición de los elementos existentes en la actualidad, así como incluir Estudio de Seguridad y Salud para las obras que se acometerán.

- IV. Deberá modificarse el acceso peatonal a la plaza por la avenida de la Paz para evitar la inutilización del espacio colindante al solar sito al oeste de la plaza y al que da fachada. El acceso planteado condiciona los accesos al mismos así como el posible servicio que el espacio público comporta para los posibles futuros locales. En todo caso las rasantes planteadas deberán en todo momento asegurar el correcto funcionamieto de los edificios existentes.

- V. Deberá modificarse el acceso y salida del aparcamiento considerando que su actual emplazamiento interfiere en el considerable tráfico de la Avenida de la Paz, así como en la circulación de los pasos peatonales dispuestos en dicha intersección. Como solución posible se propone la entrada por la avenida de la paz y la salida por la calle Tibí. No obstante podrá plantearse otras alternativas justificadas en un estudio del tráfico existente.

En las rampas de acceso y salida del aparcamiento deberá disponerse de un espacio de incorporación de 4,5 m de profundidad como



INFORME ARQUITECTO

mínimo y una pendiente de 5% como máximo de acuerdo al citado documento DB SU-7.

Se deberá disponer en el parking un recorrido peatonal conforme a lo establecido por el CTE-DB SU-7.

VI. En referencia a la adecuación del sótano para uso como parking, para la obtención de la oportuna **licencia ambiental**, su adecuación a la Normativa vigente y la adecuación de las medidas de protección contra incendios se estará a lo establecido en el informe de la ingeniero municipal.

VII. No podrán utilizarse los bancos dispuestos en la plaza como salida de evacuación de humos ya que las chimeneas de ventilación deberán la altura mínima establecida en el código técnico y en la Ley 2/2006 de 5 de mayo de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

VIII. En cuanto al quiosco deberá cumplir lo establecido en el PGOUM que en su artículo 9.10.4 establece que para espacios libres de más de 1.000 m² se podrán disponer quioscos o módulos de mantenimiento con una superficie máxima de 25 m² por unidad y una unidad máxima cada 1.000 m² o fracción superior a 500 m².

De acuerdo a dicho artículo **el escenario no podrá constituir una edificación** por lo que no podrá ser cubierto ni cerrado. Las sillas que aparecen grafiadas en planos se entiende que no forman parte del mobiliario urbano de la plaza, aunque deberá concretarse este extremo y si están o no incluidas en el presupuesto.

IX. Deberá incluirse en las mediciones y presupuestos descompuestos, justificación de precios.



INFORME ARQUITECTO

No se entra a analizar las mediciones y presupuestos pero si a valora el presupuesto de ejecución material final que incrementado con gastos generales(13%), beneficio industrial(6%) y honorarios técnicos(8%) es de 4.073.919,99 € para la ejecución del parking, con una superficie construida de 8.808,55 m² y de 1.018.480,02 € para la urbanización del espacio libre con una superficie de 5.228 m². Con estos datos se analiza la adecuación del presupuesto total a la obra a realizar para la posterior materialización del Convenio. (5.092.400'01 €)

El presupuesto total por m² de obra de parking ejecutada es de 462,50 € y para la urbanización de espacio libre de 194,81 €.

El CTAA establece para edificación un módulo base de ejecución material de 475 €/m², que debe ser reducido en un 40% para uso aparcamiento subterráneo, es decir el módulo obtenido será 285 €/m², que deberá ser incrementado en 13%+6%+(honorarios arquitecto(15,6€/m²x 8808 m²)3,4 %+honorar ingeniero (5,2% x 19,6%pem) 1,20 %+aparejador (Seguridad y Salud 1,45%pem+ Dirección de Obra (0,33x 3,4 %)1,12%)2,57%, obteniendo un módulo de 359 €/m².

La diferencia entre el módulo estimado por el colegio de 359 €/m² y el presentado de 462 €/m² se entiende asumible considerando que se destinará a disponer las instalaciones y actuaciones necesarias para la obtención de licencia ambiental y la puesta en funcionamiento del aparcamiento.

Es asumible, pero donde están los cálculos que dicen que además de asumible es el precio justo. No existe valoración real.

En cuanto al coste de la urbanización de la plaza se estima lo siguiente. En la medición y presupuesto se incluye el quiosco y escenario, alumbrado público, instalación de riego, fuente y capítulo de seguridad y salud; sin embargo no se ha incluido juegos infantiles,



INFORME ARQUITECTO

jardinería y sustitución o adecuación de las infraestructuras existentes que dan servicio a los edificios y solares colindantes, que deberán ser asumidas dentro del presupuesto de ejecución presentado para poder estimar dicho presupuesto como correcto.

De acuerdo al proyecto presentado y conforme a los honorarios incluidos se asumirá por el concursante la dirección de obra y coordinación de seguridad y salud.

En lo referente a variaciones presupuestarias y en todo lo no contemplado en el presente informe se estará a lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

A falta de comprobar las mediciones de proyecto que se entienden como correctamente realizadas por el Projectista, acerca de la documentación presentada y a efectos de incoherencias o carencias entre las mismas primará la documentación gráfica sobre las demás.

En lo no contemplado en el presente informe se estará a lo establecido en los informes específicos de los técnicos municipales que se adjuntan.

La valoración tanto del proyecto presentado como de la contraprestación que se ofrece, que se analizará en este informe, se exponen a continuación:

A) El proyecto se valora de 0 a 70 puntos de acuerdo a los siguientes criterios:

-Calidad técnica del proyecto 22 puntos



INFORME ARQUITECTO

-Adecuación funcional y calidad de materiales, valorando la accesibilidad de la plaza y considerando como más idóneo el proyecto más accesible desde cualquier punto, la adecuada integración del espacio con los accesos a las edificaciones existentes, la inclusión de elementos como agua, luz ect, así como la originalidad y el carácter contemporáneo de la propuesta 23 puntos

El proponente plantea un plazo de ejecución de 21 meses por lo que la valoración es

-Plazo de ejecución de las obras, considerando como plazo máximo de ejecución 30 meses y mínimo de 18 meses, repartiendo entre estos dos baremos la puntuación total 7,5 puntos

B) Contenido Cuantitativo de la Contraprestación

Se presenta en el sobre C oferta económica que propone:

-Como bienes a entregar el aparcamiento y plaza pública, lo cual asciende a un presupuesto de ejecución material de 5.092.400 Euros, IVA no incluido.

- Se propone aportar al Ayuntamiento la cantidad de 490.000 Euros, IVA no incluido para contribuir a los gastos de urbanización canjeando esta cantidad por techo edificable en suelo industrial.

A este respecto el técnico que suscribe entiende, que si bien esta propuesta puede ser considerada y valorada por el pleno, de cara a la fijación de la contraprestación, no es objeto del contrato y por tanto no valorable en este informe.

De la propuesta presentada, se entiende que la minoración en la cantidad de suelo a transmitir por el Ayuntamiento por valorar el m² de techo a 93,04 €/m², parte de la adjudicación de 60.000m² a cambio de una valoración de los bienes entregados por GESTRUMAR 2001 S.L. de



INFORME ARQUITECTO

5.582.400 €, sin IVA, incluyendo la aportación económica para contribuir a los gastos de urbanización.

Como ya se ha expuesto, de acuerdo con lo establecido en el contrato, si se considerara únicamente la cantidad correspondiente a la ejecución del parking y la plaza, es decir 5.092.400 €, IVA no incluido y si no se manifiesta lo contrario por parte de la promotora, se entiende que la valoración por m² es conforme a lo emitido en el informe técnico de valoración, es decir 92,04 €/m².

Por tanto la cantidad de techo a permutar, es de 55.328 m².

No se puntúa por tanto, dentro de este apartado la minoración en la cantidad de suelo a transmitir por el Ayuntamiento, ni tampoco otras mejoras por no haber sido incluidas en el proyecto, ni en la propuesta económica, siendo la puntuación total de 52,5 sobre 100.

Si bien el plazo de cómputo para la ejecución de las obras se iniciará a partir de la firma del acta de replanteo, el plazo para la presentación del proyecto modificado que deberá estar visado, será de 90 días a partir de la finalización de los procedimientos y trámites oportunos que permitan llevar a término el objeto del contrato que es la permuta, pudiéndose presentar previamente el proyecto de demolición de lo existente de forma separada y si fuesen necesarios estos trabajos anteriormente para la redacción del proyecto de ejecución.

Lo que se informa a los efectos oportunos, y para que conste se expide el presente en Ibi a 10 de marzo de 2008.



ARQUITECTO MUNICIPAL