

Asunto: "Concurso de Ideas con Intervención de Jurado bajo Lema en dos fases, para la selección de la propuesta que sirva de base para los contratos de servicios de redacción de proyectos, dirección de obras y estudio de seguridad y salud correspondiente al desarrollo del PERI-NAN-02/106 (PGOU-98) relativos a las parcelas R1, R2, R4, R5 Y R6".

Preguntas formuladas y contestadas en la Plataforma de Contratos del Sector Público.
6 de febrero de 2026.

- 1. Buenos días. En el expediente de la licitación aparece como fecha de entrega el 10/02/2026, pero en las bases figura como fecha de entrega de la FASE 1 35 días desde la publicación de la misma. ¿Podría aclarar cuándo es la fecha exacta de entrega de la FASE 1? Muchas gracias**

R. La entrega es el 20/02/2026. Se dice que son 35 días como MINIMO desde la publicación en el DOUE.

- 2. Buenos días. ¿Sería posible disponer de la base cartográfica en formato DWG? Muchas gracias. Saludos.**

R. Buenos días, con el objetivo fundamentalmente de preservar el anonimato, debe seguirse el procedimiento establecido en las bases del Concurso de Ideas (apartado 4 y 7 del Pliego de Condiciones Reguladoras), por ello todas las consultas deben realizar al email establecido al efecto. No se atenderán consultas a través de esta Plataforma.

3. Consultas realizadas a la Secretaría Técnica del Concurso:

Buenas tardes, le mando este correo para realizarle unas consultas sobre el concurso "CONCURSO DE IDEAS CON INTERVENCIÓN DE JURADO BAJO LEMA EN DOS FASES, PARA LA SELECCIÓN DE LA PROPUESTA QUE SIRVA DE BASE PARA LOS CONTRATOS DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS, DIRECCIÓN DE OBRAS Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD CORRESPONDIENTE AL DESARROLLO DEL PERI-NAN-02/106 (PGOU-98) RELATIVOS A LAS PARCELAS R1, R2, R4, R5 Y R6"

CONSULTA 1. ¿Existe alguna preferencia en cuanto a proporción de cantidad de viviendas de 2 dormitorios y 3 dormitorios, o queda a elección del licitador? Normalmente suele establecer en las bases un porcentaje de cada uno y en este caso no aparece.

CONSULTA 2. En las parcelas de superficie inferior a 300 m² (casos de las parcelas R4 y R5), el PGOU 98 no obliga dotarlas de plazas de aparcamientos tal y como se menciona en el artículo 5.9 de las normas

urbanísticas y ordenanzas. En estos casos, ¿se prefiere la existencia de sótano con montacoches, o que no exista aparcamientos para estas viviendas?

CONSULTA 3. En el Pliego de Prescripciones Técnicas, anexo II, apartado 1.2.4. terrazas y porches se menciona: "En cuanto a las terrazas en general, se evitarán espacios cubiertos cuya superficie útil no compute al 100%. La excepción a esta norma deberá justificarse suficientemente, y se someterá a la aprobación expresa del Director del Trabajo. POR MOTIVOS ESTÉTICOS Y DE COMPOSICIÓN PODRÁN PROYECTARSE ESTE TIPO DE ELEMENTOS INDEPENDIENTEMENTE DEL CÁLCULO DE LA SUPERFICIE ÚTIL."

¿A que se refiere este párrafo? Gracias.

R. CONSULTA 1. Dado que se trata de viviendas de alquiler o alquiler con opción a compra, la proporción debe estar entorno al 50%, en cada una las parcelas.

CONSULTA 2.. En aquella parcela en las que dimensionalmente no sea exigible la dotación obligatoria de aparcamientos, se prefiere la que no exista en sótano frente a la utilización del montacoches, teniendo en cuenta además que parte de la promoción se destinaría al alquiler.

CONSULTA 3. Significa que no serán penalizables por ese concepto las propuestas que presenten terrazas cuya superficie no compute al 100%, es decir si se pueden proyectar ese tipo de terrazas.

4. Consultas realizadas a la Secretaría Técnica del Concurso:

Con respecto al "CONCURSO DE IDEAS CON INTERVENCIÓN DE JURADO BAJO LEMA EN DOS FASES, PARA LA SELECCIÓN DE LA PROPUESTA QUE SIRVA DE BASE PARA LOS CONTRATOS DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS, DIRECCIÓN DE OBRAS Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD CORRESPONDIENTE AL DESARROLLO DEL PERI-NAN-02/106 (PGOU-98) RELATIVOS A LAS PARCELAS R1, R2, R4, R5 Y R6", ¿sería posible realizar una propuesta donde se modifique el trazado del viario definido en el PERI?

R. No, no es posible modificar el viario del PERI, la urbanización ya está ejecutada.

5. Buenas tardes, en muchas de las consultas formuladas respondéis:

"Buenos días, con el objetivo fundamentalmente de preservar el anonimato, debe seguirse el procedimiento establecido en las bases del Concurso de Ideas (apartador 4 y 7 del Pliego de Condiciones Reguladoras), por ello todas las consultas deben realizar al email establecido al efecto. No se atenderán consultas a través de sta Plataforma.

Un saludo."

¿La formulación de consultas a través de esta plataforma (Contratación del Estado), no preserva el anonimato?

El uso de la plataforma de Contratación del Estado para formular consultas, tiene la ventaja que recopila toda la información de las respuestas por parte del órgano de contratación haciéndola accesible al conjunto de los interesados.

En todo caso, si decidís que solo seguiréis respondiendo a las consultas al email establecido, ¿a través de qué medio y cómo publicaréis toda la información que surge de las respuestas a las solicitudes de información y consultas para que sea extensiva y este disponible al resto de interesados?

R. No, la Plataforma no preserva el anonimato, aparece nombre de usuario.

Las consultas se realizan en la forma establecida en las bases del Concurso. Las consultas realizadas son remitidas por la Secretaría Técnica del Concurso a la Empresa Municipal, la cual, tras consultar con la Gerencia Municipal de Urbanismo las cuestiones técnicas emite respuesta que se publica en esta Plataforma para general conocimiento y difusión de los concursantes. Con ese criterio han sido respondidas las cuestiones remitidas por la Secretaría Técnica del Concurso los días 2 y 10 de diciembre, en donde aparecen las cuestiones técnicas solicitadas y las respuestas a las mismas.

6. Buenas tardes, en muchas de las consultas formuladas respondéis:

"Buenos días, con el objetivo fundamentalmente de preservar el anonimato, debe seguirse el procedimiento establecido en las bases del Concurso de Ideas (apartador 4 y 7 del Pliego de Condiciones Regulatorias), por ello todas las consultas deben realizar al email establecido al efecto. No se atenderán consultas a través de esta Plataforma.

Un saludo."

¿La formulación de consultas a través de esta plataforma (Contratación del Estado) no preserva el anonimato?

El uso de la plataforma de Contratación del Estado, para formular consultas, tiene la ventaja que recopila toda la información de las respuestas por parte del órgano de contratación haciéndola accesible de manera dinámica al conjunto de interesados.

En todo caso, si decidís que solo seguiréis respondiendo a las consultas al email establecido, ¿a través de qué medio y cómo publicaréis toda la información que surge de las respuestas a las solicitudes de información y consultas para que sea extensiva y este disponible al resto de interesados?

Recordaros que el órganos de contratación está obligado a difundir esta información, como en cualquier procedimiento sujeto a licitación y concurso público.

Un cordial saludo.

R. Buenos días, tal y como se ha iniciado en la cuestión anterior Las consultas se realizan en la forma establecida en las bases del Concurso. Las consultas realizadas son remitidas por la Secretaría Técnica del Concurso a la Empresa Municipal, la cual, tras consultar con la Gerencia Municipal de Urbanismo las cuestiones técnicas emite respuesta que se publica en esta Plataforma para general conocimiento y difusión de los concursantes. Con ese criterio han sido respondidas las cuestiones remitidas por la Secretaría Técnica del Concurso los días 2 y 10 de diciembre, en donde aparecen las cuestiones técnicas solicitadas y las respuestas a las mismas. Con ello se cumple la obligación de difundir la información a todos los interesados.

7. Consultas realizadas a la Secretaría Técnica del Concurso:

1. EXENCIÓN DE APARCAMIENTOS EN PARCELAS R4 Y R5

Pregunta: El apartado 9.1 de la Memoria del PERI establece que para las parcelas residenciales rigen las condiciones de la Ordenanza "Ma" del PGOU, excepto en edificabilidad y altura. Dado que el Artículo 5.9.1

del PGOU exige de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento a las parcelas con superficie inferior a 300 m², y considerando que las parcelas R4 (151 m²) y R5 (184 m²) se encuentran por debajo de dicho umbral: ¿Se confirma que estas dos parcelas (R4 y R5) están exentas de la obligación de construir aparcamientos bajo rasante, permitiendo así destinar la planta baja a otros usos permitidos y evitar la construcción de rampas o montacoches?

2. USO DE MONTACOCHE (EN CASO DE NO EXENCIÓN)

Pregunta: En el supuesto de que la dotación de aparcamiento fuera exigible también para las parcelas R4 y R5 a pesar de sus reducidas dimensiones, y considerando la dificultad técnica de inscribir rampas normativas: ¿Se permite el uso exclusivo de montacoches (plataforma elevadora) para el acceso de vehículos, prescindiendo de la rampa de acceso, en virtud de la excepción contemplada para parcelas de características morfológicas singulares?

3. MEDICIÓN DE ALTURAS Y VOLÚMENES TÉCNICOS

Pregunta: Las alturas máximas indicadas en el Plano de Zonificación del PERI (por ejemplo, 10.50 m para PB+2 en R4/R5), ¿se consideran medidas hasta la cara superior del forjado de la última planta (altura de cornisa)? ¿Se permite superar dicha cota máxima con los elementos técnicos y construcciones auxiliares (casetones de escalera, ascensores, pérgolas ligeras, paneles solares) permitidos por el Artículo 6.35 del PGOU, o la altura del PERI es un límite absoluto para cualquier elemento constructivo?

4. PLANTAS ÁTICO Y RETRANQUEOS

Pregunta: El Artículo 11.144 del PGOU (aplicable por defecto según el PERI) permite la construcción de una planta ático retranqueada 3 metros si se cumplen ciertas condiciones. Dado que el PERI fija alturas máximas específicas (ej. B+2 para R4), ¿se permite la construcción de una planta ático adicional retranqueada por encima de esa altura fijada por el PERI, o la altura del PERI (B+2) incluye ya cualquier posible volumen, incluidos los áticos?

R.

1. EXENCIÓN DE APARCAMIENTOS EN PARCELAS R4 Y R5

Estar parcelas por su dimensión superficial (inferir a 300M2) no tienen la obligación de dotación obligatoria de aparcamiento en el interior de la parcela, ello no impide, si el concursante lo considera conveniente, efectuar en su propuesta la referida dotación.

2. USO DE MONTACOCHE (EN CASO DE NO EXENCIÓN)

El uso del montacoches debe evitarse salvo justificación por condicionantes de parcela. Podría utilizarse justificadamente, incluso en parcelas con exigencia de dotación obligatoria por los motivos expuestos en el art. 2.5.1.2. "Garajes" del PPT del Concurso.

3. MEDICIÓN DE ALTURAS Y VOLÚMENES TÉCNICOS

Sobre las alturas indicadas en el Plano de Zonificación se permiten las construcciones indicadas en el art. 6.35 del PGOU con las limitaciones allí indicadas.

4. PLANTAS ÁTICO Y RETRANQUEOS

La ordenanza de aplicación de las parcelas es la de ordenación en Manzana regulada en el capítulo decimotercero del PGOU. Para los áticos será de aplicación lo especificado en el art. 11.144 del PGOU y no está permitidos salvo que la altura máxima sea de PB+1. En PB+2, no son autorizables salvo lo indicado en dicho artículo.

8. Consultas realizadas a la Secretaría Técnica del Concurso:

5. CRITERIOS DE CÓMPUTO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA (FASE 1)

Pregunta: Para la verificación del cumplimiento de la edificabilidad máxima en la Fase 1: ¿Debemos aplicar los criterios de cómputo del Artículo 6.28 del PGOU (que excluye soportales diáfanos de uso comunitario y computa al 50% los espacios cubiertos abiertos), o debemos computar el 100% de toda superficie cubierta independientemente de su cerramiento, tal como se sugiere en el Anexo II del PPT?

6. INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO Y URBANIZACIÓN EXTERIOR (FASE 1)

Pregunta: El Artículo 9 del PCA solicita para la Fase 1 una "propuesta global de ordenación del conjunto de las parcelas" y el Objeto del concurso menciona la integración en la trama urbana. Sin embargo, el punto 1.5 del Anexo II del PPT indica que, salvo autorización expresa, no se contemplarán obras de urbanización fuera de los límites de la parcela. ¿Se permite o se valora positivamente que la propuesta de la Fase 1 incluya planteamientos de diseño o reurbanización del espacio público intersticial (acerados, pavimentos, mobiliario urbano entre las parcelas) para garantizar la coherencia del conjunto, o la intervención debe limitarse estrictamente al interior del perímetro de las parcelas R1-R6?

7. Pregunta. Se puede incrementar la altura de número de plantas y metros sobre el límite establecido por el PERI mediante un Estudio de detalle?
8. Pregunta. Se pueden hacer transferencias de edificabilidades entre una parcela y otra?
9. Pregunta. En el sobre 2 se indica que la documentación a presentar son las 20 páginas de la memoria + 10 páginas del estudio económico, mientras que en el sobre 1 indica que sólo se incorporen las 10 páginas de la memoria. Confirmar criterio

R.

5. CRITERIOS DE CÁMPUTO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA (FASE 1)

El cómputo de las superficies construidas se realiza aplicando los criterios establecidos en el PGOU, en particular el Art. 6.28 del PGOU.

Las superficies útiles se computan aplicando criterios de VPO:

6. INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO Y URBANIZACIÓN EXTERIOR (FASE 1)

NO hay que actuar en el acondicionamiento u reorganización del espacio público ya urbanizado.

7. Pregunta

¿Se puede incrementar la altura de número de plantas y metros sobre el límite establecido por el PERI mediante un Estudio de detalle?

NO

8. Pregunta

¿Se pueden hacer transferencias de edificabilidades entre una parcela y otra?

NO

9. Pregunta DOCUMENTACION A PRESENTAR

Según lo indicado en la Cláusula 9 del Pliego de Condiciones Regulatoras del Concurso
SOBRE 1: PANELES.

SOBRE 2: Documentación en CD o memoria USB y copia en papel del dossier escrito. (Que incluye Memoria escrita con un máximo de 20 páginas y Estudio económico con un máximo de 10 páginas. Total 30 páginas máximo.

9. Consultas realizadas a la Secretaría Técnica del Concurso:

Buenos días:

1. ¿Cuántos sótanos se permiten realizar?
 2. ¿Se puede utilizar el espacio del viario del entorno de las parcelas para ubicar parte de las plazas de aparcamiento requeridas?
 3. ¿Se permite ubicar plazas de aparcamiento en planta baja dentro del perímetro de la parcela?
- Saludos

R.

1. ¿Cuántos sótanos se permiten realizar?

Lo ideal sería responder a la dotación obligatoria en 1 sótano, el número de sótanos dependerá de la propuesta que realice el concursante.

2. ¿Se puede utilizar el espacio del viario del entorno de las parcelas para ubicar parte de las plazas de aparcamiento requeridas?

La dotación obligatoria debe solucionarse en el interior de la parcela.

3. ¿Se permite ubicar plazas de aparcamiento en planta baja dentro del perímetro de la parcela?
Si las condiciones de uso no lo impiden, pueden ubicarse en planta baja de la parcela.

10. Consultas realizadas a la Secretaría Técnica del Concurso:

Buenos días

Estamos evaluando, presentarnos con un grupo de compañeros al concurso y nos surgen las siguientes dudas :

* En el enunciado , se indican las manzanas R1, R2, R4, R5 Y R6 , entendemos que la R3 , no forma parte del concurso , es correcto ?

* Si son 8 premios.. 10.000 euros por manzana ,? , y 5 anteproyectos ? los 3 premios restantes , a que corresponden ?

* Hay que presentar un panel A1 por cada manzana.. como la R4 Y R5 , son muy pequeñas , con respecto a la R1 , se podrían presentar en un solo panel A1?

Muchas gracias por aclararnos las dudas.

R.

** En el enunciado, se indican las manzanas R1, R2, R4, R5 Y R6 , entendemos que la R3 , no forma parte del concurso , es correcto ?*

De toda la documentación se desprende que la parcela R· NO es objeto del concurso.

** Si son 8 premios. 10.000 euros por manzana ,? , y 5 anteproyectos ? los 3 premios restantes, a que corresponden ?*

Se premian las 8 mejores propuestas a criterio del Jurado.

** Hay que presentar un panel A1 por cada manzana.. como la R4 Y R5 , son muy pequeñas , con respecto a la R1 , se podrían presentar en un solo panel A1?*

Hay que realizar la ordenación de TODAS las parcelas en la forma indicada en las Bases del Concurso, La forma de presentación y contenido de los paneles depende de cada concursante.

11. Consultas realizadas a la Secretaría Técnica del Concurso:

1. Sobre el Programa Funcional y Usos en Planta Baja: El pliego menciona la "posibilidad de implantación" de uso terciario. Teniendo en cuenta la alta ponderación de la viabilidad económica (35 puntos) y la problemática recurrente de los locales vacíos en este tipo de promociones, ¿se valoraría positivamente la sustitución de la superficie comercial por uso residencial en planta baja (siempre que la normativa urbanística lo permita) o por espacios de uso comunitario para los residentes?

2. Sobre Instalaciones y Eficiencia Energética (ACS y Climatización):Sustitución de Solar Térmica: El PPT exige instalación solar térmica. ¿Se admite como solución alternativa la aerotermia de alta eficiencia, justificando la contribución renovable equivalente conforme al CTE-HE4? El objetivo sería reducir los costes de mantenimiento comunitario y simplificar la gestión de las instalaciones.

Alcance de la Climatización: ¿Se valora positivamente la entrega de las viviendas con la instalación de climatización (calefacción y refrigeración) totalmente ejecutada, o se considera suficiente y preferible (por control de costes) la preinstalación de conductos hasta cubierta?

3. Sobre Normativa Urbanística y Decreto Ley 1/2025: En relación con la reciente aprobación del Decreto Ley 1/2025 y las medidas para la reactivación del suelo:

Densidad y Edificabilidad: ¿Se valorará positivamente una propuesta que contemple el aumento del número de viviendas y de la edificabilidad amparándose en dicho Decreto?

Instrumento de Planeamiento: En caso de que dicho aumento implique una modificación de la altura máxima permitida, ¿se consideraría justificada la propuesta de redacción de un Estudio de Detalle para la nueva fijación de alineaciones y rasantes?

R.

1.- Para la distribución de los distintos usos en Planta Baja, Es competencia y responsabilidad del licitador realizar una propuesta cumpliendo con las exigencias del pliego y de su análisis desde el punto de vista urbanístico y de viabilidad económica.

2.- Si se admite y de hecho es lo que se está utilizando en las promociones de Almería XXI la aerotermia.

Las viviendas se entregarían con preinstalación de climatización.

3.- Densidad y Edificabilidad: La edificabilidad y nº de viviendas está fijada por el PERI aprobado. El número de viviendas podría incrementarse en aplicación del articulado previsto en el PGOU vigente (3 apartamentos equivaldrían a 2 viviendas en las condiciones establecidas.)

Instrumento e Planeamiento: No se considera justificada la redacción de un estudio de detalle para modificar alineaciones, rasantes y alturas. La propuesta ha de cumplir el PERI aprobado.

12. Consultas realizadas a la Secretaría Técnica del Concurso:

4. Sobre la Distribución de Dotaciones (Accesibilidad y Aparcamiento): Vivienda Accesible (Cupo 4%): ¿Es admisible concentrar la totalidad de la reserva de viviendas accesibles en la parcela R1, o deben distribuirse proporcionalmente entre todas las parcelas?

Plazas de Aparcamiento:

¿Se valora positivamente alcanzar un ratio de una plaza de aparcamiento por vivienda?

¿Es viable urbanística y funcionalmente concentrar la dotación total de aparcamientos en la parcela R1, liberando el resto de parcelas?

5. Sobre el Alcance de la Documentación (Fase 1 vs. Fase 2): Dado que la Fase 1 solicita una propuesta global y desarrollo a nivel de anteproyecto:

¿Qué nivel de definición se exige para la planimetría de las 5 parcelas en esta primera fase para evitar un exceso documental no requerido?

¿Es suficiente con presentar plantas generales y alzados esquemáticos, o se requiere el desarrollo de secciones constructivas detalladas en esta fase inicial?

R.

4. - Vivienda Accesible (Cupo 4%). concentrar la totalidad de la reserva de viviendas accesibles en la parcela R1

NO. Cada parcela resolverá en función del nº de viviendas propuesto la dotación de viviendas a personas con movilidad y de reserva.

- Plazas de Aparcamiento

Es deseable tener un ratio de 1 plaza de aparcamiento por vivienda proyecta en aquellas parcelas que, por su forma y dimensiones, sea exigible la dotación obligatoria de aparcamiento.

NO se considera adecuado concentrar todas las plazas de aparcamiento en la parcela R1, debe resolverse para cada parcela en la cual la dotación obligatoria sea exigible.

5. Sobre el Alcance de la Documentación (Fase 1 vs. Fase 2): Dado que la Fase 1 solicita una propuesta global y desarrollo a nivel de anteproyecto:

La documentación exigible a presentar en la Fase 1 figura en el Pliego, Cada concursante tiene libertad para presentar aquella planimetría, secciones, plantas, alzados que considere convenientes para definir la propuesta.

13. Consulta realizada a la Secretaría Técnica del Concurso:

Buenos días,

La memoria del PERI no está completa. faltan muchas páginas en el scan.

Por favor envía copia del documento completo.

Saludos,

R. Dentro de los anexos al Pliego hay un documento comprimido archivo zip, una vez descomprimido hay un pdf denominado PERI-NAN-2-COMPLETO.pdf, que es el PERI completo.

14. Consulta realizada a la Secretaría Técnica del Concurso:

En aquellas parcelas en las que, conforme a la normativa urbanística de aplicación, sea posible la disposición de una planta ático, y considerando la necesidad de ubicar viviendas dentro del programa funcional, ¿existe alguna preferencia respecto a su localización, ya sea con preferencia a ubicar las viviendas en planta baja o en dicha planta ático, sobrepasando la altura establecida por el PERI-NAN-02/106?

R. No existe preferencia en cuanto a su localización debiendo cumplirse el programa funcional. Solamente se permitirá la construcción de una planta ático cuando sea conforme a la normativa urbanística de aplicación.

15. Consulta realizada a la Secretaría Técnica del Concurso:

1. En las fichas individuales de las parcelas R1, R2 y R6 se observa que en el epígrafe coste estimado aparece una valoración de terciario sobre rasante. ¿Este uso debe entenderse como opcional u obligatorio?

2. Dada la discordancia en la normativa de los aparcamientos entre el artículo 5.62 de las normas del PGOU y las de Almería XXI relativa a los garajes en cuanto a la medida de plazas y al ancho de calles, rogamos que se nos aclare si en determinados casos podríamos aplicar con carácter minoritario criterios del PGOU menos exigentes (automóviles ligeros) dada la dificultad que la irregularidad de los solares representa.

3. En cuanto a los accesos al garaje que requiere la parcela R1, la normativa de Almería XXI prescribe para menos de 100 plazas, que es el caso, una sola rampa de 4 metros. Pero el artículo 5.62 de las normas del PGOU para los garajes de 2.000 a 5.000 metros cuadrados requiere una doble rampa de 3 metros en cada dirección. Sin embargo, este artículo no precisa si son metros contruidos o útiles, y tampoco indica qué metros cuadrados deben contabilizarse. Entendemos, en principio que, igual que se excluyen las escaleras de acceso y ascensores, ¿podrían deducirse la superficie de trasteros y rampa de acceso? Rogamos que se nos confirmen los criterios a seguir.

4. Por otro lado, solicitamos que se nos indiquen en las parcelas las cotas de referencia del terreno como en anteriores concursos.

R.

Cuestión 1. En dichas parcelas en Otros Usos: Se indica que existe posibilidad de implantación de uso terciario en parte o totalidad de la planta baja. Por tanto es opcional y dependerá de la propuesta del licitador.

Cuestión 2. Tal y como se indica al final del Anexo II Condiciones de diseño: NOTA: EN CUALQUIER CASO, SE RESPETARÁN LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LAS ORDENANZAS MUNICIPALES Y NORMATIVA URBANISTICA Y ESPECIFICA DE VPO SI ESTAS FUESEN SUPERIORES O MAS ERICTAS A LOS MÍNIMOS INDICADOS EN LAS PRESENTES NORMAS DE DISEÑO. IGUALMENTE, LA NORMATIVA URBANISTICA

VIGENTE PREVALECE EN CASO DE CONTRAINDICACIONES CON LO ESTABLECIDO EN LAS PRESENTES NORMAS DE DISEÑO.

Por tanto, dado que además se van a construir viviendas protegidas hay que aplicar las condiciones mas restrictivas en este caso las dimensiones indicadas en los criterios y normas de diseño para la redacción de proyectos de edificación.

Cuestión 3. La superficie a computar para la aplicación del artículo 5.62 del PGOU es la superficie construida destinada a aparcamiento y rampas de acceso excluidos otros usos como trasteros, cuartos de instalaciones,

Cuestión 4. Las cotas de referencia de las parcelas se deducen de los planos del Proyecto de Urbanización aportado en la Documentación Técnica del Concurso.