

CONSULTAS FORMULADAS A 6 DE NOVIEMBRE DE 2020, EN EL EXPEDIENTE PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE:

LOTE 1: (G-78) 46 VPOA, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

LOTE 2: (G-79) 24 VPOA EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

CON-2020-SE-0297

LOTE 1: (G-78) 46 VPOA, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 “MUNTO”, ORIO, GIPUZKOA

1. En cuanto a las alineaciones, consultar si la alineación del edificio al este de la parcela está vinculada a la distancia de 2 metros hasta la rampa de garaje, de manera que, si la norma de VPO se requiere de una rampa más ancha que la dibujada en el plano de ordenación, la alineación máxima de edificio se desplaza manteniendo los 2 m respecto a la rampa, o se mantiene el contorno dibujado.

Respuesta:

La alineación no es obligatoria, por lo que no habría que mantener estos 2 m.

- 2- En cuanto a los vuelos, consultar si es posible aglutinar los vuelos, volando, por ejemplo, en toda la longitud de una de las caras, sin sobrepasar el 50% de desarrollo total de fachada por planta.

Respuesta:

Si, se pueden aglutinar todos los vuelos en una fachada. Sería conveniente no aglutinarlos en aquellas fachadas que dan frente a otras fachadas, es mejor aglutinarlas en las fachadas a frente de calle.

- 3- Consultar si el requisito de contar con dos portales es obligatorio o es una recomendación. Si la distribución de las viviendas lo permite ¿se podría reducir a un sólo portal?

Respuesta:

Se puede reducir a un solo portal, siempre y cuando la calidad de las viviendas no se vea repercutida, por lo que dependerá de la solución final adoptada.

- 4 De acuerdo con lo contemplado plan parcial del sector el número máximo de viviendas son 48, si bien en el convenio que se adjunta el número máximo de viviendas son 53, quisiera saber si esto es así

Por otra parte, habla de una servidumbre de uso público en la parcela de 498 m² situada al noroeste (NO) de la parcela, si bien al mirar la ordenación del plan parcial parece ser que esta superficie de estancia está ubicada al noreste (NE) de la parcela, quisiera saber cual es la ubicación correcta de esta superficie.

Respuesta:

En cuanto al número de viviendas, a efectos del concurso se valorará su aumento respecto a las 46 viviendas de partida, teniendo en cuenta también que no es el único parámetro que se va a valorar en el concurso.

En cuanto a la plaza interior, hay una errata en el convenio, esta plaza no se encuentra situada al NO de la parcela, si no como bien apunta usted, se encuentra situada al noreste (NE) de la misma, se trata de la plaza situada en el espacio interior del bloque en forma de L.

5. Trasladar que en la carpeta del Plan Parcial del Sector Munto no se incluye el plano O-6 de alineaciones

Respuesta:

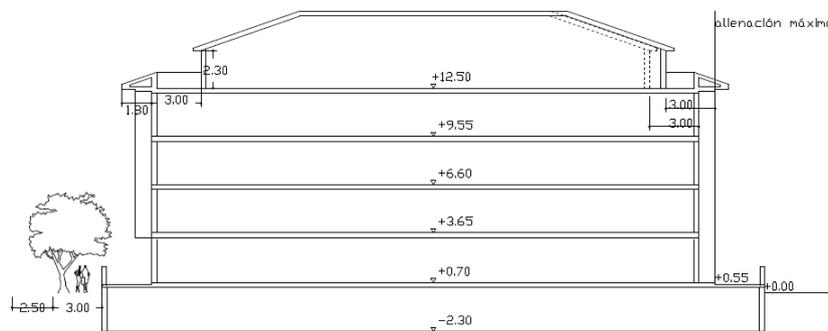
Siendo los planes parciales instrumentos que constituyen disposiciones administrativas, puede consultar a través del Ayuntamiento de Orío, el correspondiente al plan parcial de Munto, y contrastar el plano al que se refiere .

6. Trasladar una nueva consulta relativa a las alineaciones, en este caso a a la alineación de ático.

En el plan Parcial, con la documentación disponible, el retranque de 3 m del ático se refeja únicamente en el plano O-4 Perfiles. En este plano la fachada del ático se retranquea 3 m respecto a la alineación máxima del edificio. Además, en la sección 1 del artículo 24 del Plan Parcial se menciona, en referencia a las alturas, lo siguiente: *"En planta bajo cubierta, a 3 mts. de la línea fina de fachada, la altura al alero desde la terraza será de 2,30 mts."*

Consultamos si el retranqueo de 3 m del ático se considera desde la línea final de fachada o desde la alineación máxima del plano. Es decir, en el caso de que la fachada de edificio estuviera retranqueada respecto a la alineación máxima, ¿el ático debería retranquearse 3 m más desde dicha fachada o la referencia es la alineación máxima?

Adjunto esquema partiendo de la sección del Plan Parcial. Las cotas en el lado izquierdo son las del propio plan, y las de la derecha las referentes a la consulta.



Respuesta:

En primer lugar indicar que las alineaciones a calle son obligatorias. En segundo lugar, si bien la interpretación normativa corresponde al arquitecto/a municipal, entendemos que el retranqueo de 3m es obligatorio.

LOTE 2: (G-79) 24 VPOA EN LA PARCELA AIR-16 GAINZABAL, URRETXU, GIPUZKOA.

1. Alde batetik, eskuragarri jarri duzuen "Estudio de Detalle"-an, eraikinaren perfila behe oina eta 4 solairutan banatuta dago. Bestetik, plegu teknikoetan, trastelekuak "Bajo cubierta" solairuan jar daitezkeela zehazten du. Urretxuko PGOU-a aztertu ondoren, honela dio:

Por su parte, la planta bajo cubierta no se considera como planta adicional en la regulación del perfil de edificación si no supera la altura de 1,80 m en fachada, a excepción de los casos en los que se defina expresamente lo contrario, si bien computará en cualquier caso como edificabilidad física conforme a los criterios establecidos en el artículo anterior.

Honela izanik, eta ondo ulertu badugu, solairu hori eraikinaren perfileko behe oina eta 4 solairuetatik gain gelditzen da, fatxadan 1,80 m-ko altuera gainditzen ez duen bitartean. Fatxadatik barneruntz 35º-ko maldadun estalkia egitea posible izanik, "bajo cubierta" solairuak altuera irabaz dezake.

Gure ondorioak egokiak direla konfirmatu nahiko genuke, proiektuaren planteamendua baldintzatu dezakelako.

Erantzuna:

Jakin ezazu guk ere interpretazio bera egiten dugula, jakinda beti azkenengo interpretazioa udaleko arkitektoari dagokiola.

▪ LOTE 3: (B-129) 24 VIVIENDAS SOCIALES, CALLE CORTES Nº 28-32, BILBAO

1. En el pliego de condiciones se indica, en las condiciones edificatorias de la parcela, pág 28:

"Fondo edificatorio: 12m (plantas altas) y 18m (planta baja y sótanos).

No obstante, para el perfil edificatorio "A", que en principio creemos que sería el que se aplica en la parcela, el PERRI la planta baja la grafía alineada con las plantas altas y no vemos mención en la ficha a esos 18m de fondo de planta que define el pliego.

Nos gustaría confirmar cuál es el fondo correcto para la planta baja. El que aparece en la ficha del PERRI, o el que aparece indicado en pliegos.

Respuesta:

Visesa estima para la promoción lo que se recoge en pliego y esquemas adjuntos, si bien la promoción deberá ajustarse a lo que, al efecto, determine el planeamiento vigente.