

CONSULTAS FORMULADAS DEL 6 DE NOVIEMBRE AL 16 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 el Anexo I de las Condiciones Técnicas del programa dice que se requieren 46 plazas, entendiendo 1 por Vivienda. En el PGOU, art.55 “Condiciones de habitabilidad del garaje”, dicta 1.5 plazas de garaje por vivienda, y una por cada 100m² de Local Comercial. ¿Cuál es el ratio a cumplir?

El ratio que debe garantizar el proyecto es el especificado en el Pliego técnico que rige la presente convocatoria: 1 plaza de garaje por vivienda.

- 2.- En el Anexo I de las Condiciones Técnicas del programa no recoge los 400m² destinados a local en planta baja cedidos al ayuntamiento, que aparece en la presentación “Sesión Informativa”. ¿Hay que incluir este local?

Según aparece especificado en el Anexo I Caratula, (página 2) , Si hay que hacer esa previsión de un local de 400 m² en planta baja:

El LOTE 1 , se desarrollará en un único edificio, con dos portales y con ocupación bajo rasante, planta baja, tres planta y ático.....Según convenio de colaboración suscrito entre el Ayuntamiento de Orío y Gobierno Vasco, se cederá al Ayuntamiento de Orío un local en planta baja, sin acondicionar, de 400 m2 para equipamiento público.

- 3. Si para conseguir un mayor número de viviendas, ¿se puede ir a los mínimos de superficie que marcan los criterios de VISESA para viviendas de régimen de alquiler, en lugar de adaptarse a las superficies del programa estimado en el pliego de condiciones técnicas?

Lo criterios que rigen la convocatoria son los definidos en los pliegos técnicos, si bien se facilitan los criterios de diseño de Visesa como orientación.

- 4.- Según el documento de la “Sesión informativa”, el número máximo de viviendas será 53. Según la Ley del Suelo, solo se tendrá en cuenta la edificabilidad, no así el número de viviendas. Entonces, este número (53) ¿se debe mantener?

Si se amplía el número de viviendas por encima de 46, ¿podría ser alguna de un solo dormitorio? ¿Podrían estas viviendas “de exceso” tener orientación exclusiva Norte?

En cuanto al número de viviendas, a efectos del concurso se podrá valorar un aumento respecto a las 46 viviendas de partida, siempre que se cumplan los requisitos de dichas viviendas especificados en los pliegos y teniendo en cuenta que no es el único parámetro que se va a valorar en este concurso.

5.- ¿El aparcabici puede ser un elemento exterior cubierto sobre el suelo del sótano exterior?

Se valorarán todas las propuestas presentadas.

6.- En el Anexo I de las Condiciones Técnicas marca “3 viviendas de tres dormitorios, 41 de dos dormitorios y dos viviendas de movilidad reducida”. En el documento de la “Sesión Informativa”, indica 41 de dos dormitorios y 5 de tres dormitorios. ¿Las viviendas accesibles tienen que tener tres dormitorios? ¿Cuál es el número de viviendas de tres dormitorios?

Dentro de las horquillas de los Criterios especificados, se podrán ajustar ese número según cada propuesta no habiendo un número prefijado.

7.- ¿Se pueden proyectar cubiertas planas para la instalación de paneles fotovoltaicos?

Las propuestas deberán adecuarse a los parámetros normativos establecidos en el planeamiento, con una propuesta que responda a los criterios técnicos especificados en el pliego técnico que rige la presente convocatoria.

8.- Eraikigarritasuna agortu arte etxebizitza gehiago onartzen ote den.

Etxebizitza-kopuruari dagokionez, lehiaketa honetan hasierako 46 etxebizitzaren kopuruaren igoera baloratu ahal izango da, baldin eta baldintza-agirietan zehaztutako etxebizitza horien baldintzak betetzen badira, kontuan hartuta ez dela lehiaketa honetan baloratuko den parametro bakarra.

10. Hala ez bada, behe-oin komertzialak onartuko liratekeen.

Ez, baina ez ahaztu behe-oin Udalarentzako ekipamendu izateko 400 m²ko lokal bat utzi behar dela.

11. Eraikigarritasunak ahalbidetzen badu, gainditu ote daitekeen 60m²-ko azalera bi logelatako bizitzatan.

Lehiaketan parametro asko hartuko dira kontuan, beti babes ofizialeko etxebizitzaren ordenantzak errespetatzen badira.

12.- En los criterios de construcción de Visesa, el apartado 1.A.6. indica lo siguiente: A las plantas de sótano no bajarán en ningún caso las escaleras de las viviendas y se dispondrán únicamente las escaleras requeridas para evacuación. Estas escaleras de evacuación pueden desembocar a alguna zona común del edificio (portal) o han de dar directamente al exterior(plaza)?

Las escaleras de evacuación deberán cumplir los requisitos del DB SI y/o normativa de aplicación vigente.

13.- En relación a la pregunta anterior, el aprovechamiento del garaje ha de ser acorde al ratio de 1 plaza/vivienda, o se valorará su máximo aprovechamiento? Las bases no especifican este apartado.

A efectos de este concurso el ratio de plazas de garajes es de 1 plaza por vivienda.

- 14.- Por último, no hemos detectado ni en el PGOU de Orio ni en las normas urbanísticas ni en los criterios de VISESA que la Planta Baja deba de estar elevada sobre la calle. ¿Podría confirmar esto?

La cota de vivienda de planta baja deberá estar por encima de la cota de la calle.

- 15- La cubierta del semisótano entre la alineación del garaje y la alineación de la vivienda de planta baja, ¿se puede plantear alguna parte de uso privado de las viviendas de planta baja para que tengan terraza, tal como se pide en el pliego técnico?

Las premisas de diseño son las descritas en el pliego técnico. En referencia a terrazas sobre garajes de uso privativo (no deseable), se entiende opción adecuada la que garantice un mantenimiento mínimo de esos espacios y preferiblemente de gestión comunitaria.

- 16- ¿Hay que diseñar en el concurso la plaza interior o sólo resolver los accesos y cotas?

La plaza interior es objeto de desarrollo en el futuro proyecto, por ello se entiende deseable una definición de dicho espacio.

- 17.- en relación con el expediente indicado y una vez analizada las respuestas a las consultas (a 6 de noviembre) respecto al lote 1 (G-78) 46 VPOA, EN LA PARCELA PR-2 DEL SECTOR 8 "MUNTO", ORIO, GIPUZKOA,

creemos que la respuesta a la consulta nº 6 es errónea.

En dicha respuesta se dice "*entendemos que el retranqueo de 3m es obligatorio*" cuando el Plan Parcial del sector 8 "Munto" deja esta opción abierta:

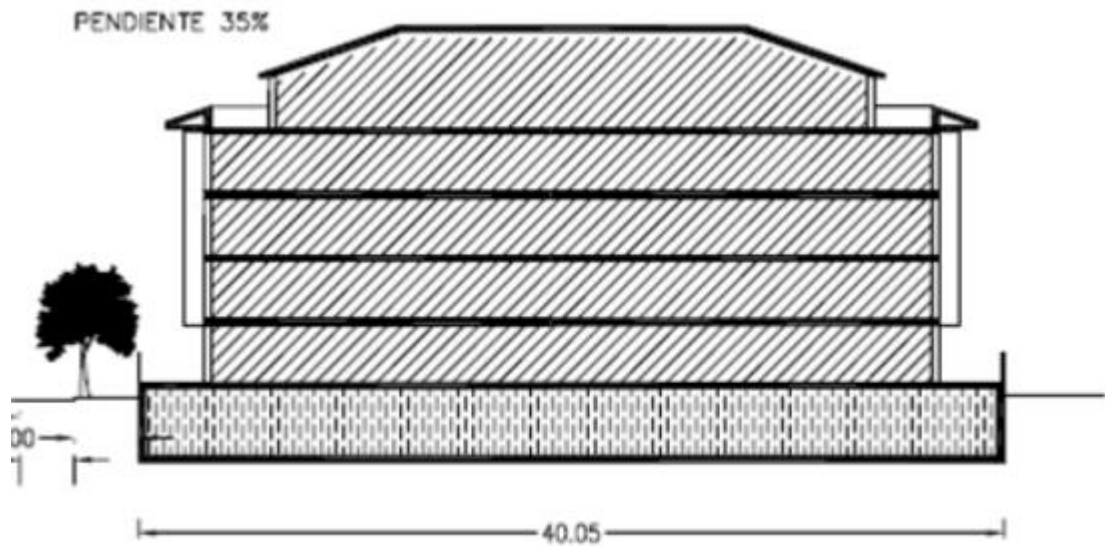
"Se permitirá que se produzca una discontinuidad en el plano inclinado de la cubierta entre el arranque del alero y la culminación en el gailur tal y como se refleja en los planos de perfiles."

El uso del verbo en futuro imperfecto deja la posibilidad de que se permita o no la posibilidad de hacer uso del plano de perfiles. Entendemos, por tanto, que la cubierta puede ser inclinada desde el borde del alero.

Otra cuestión es que este retranqueo sea exigible por parte de VISESA como condición inicial de diseño en el concurso.

En relación con su consulta respecto al retranqueo, una vez consultada a la arquitecta municipal del Ayuntamiento de Orio, es obligatorio.

Tal y como se puede ver en el gráfico adjunto, la sección del alero y de cubierta no son continuas.



ADMINISTRATIVAS GENERALES A LOS 3 LOTES

18. La solvencia económica y técnica, se exige al arquitecto (proyectista y director de obra) y al Arquitecto técnico (director de la ejecución de la obra). Al rellenar el DEUC en la parte IV "Criterios de selección" solo se puede declarar las solvencias de uno de los componentes del equipo mínimo exigido.

Nuestra consulta es la siguiente, debemos presentar un DEUC por cada integrante del equipo mínimo exigido aunque el Arquitecto Técnico este integrado en la empresa o es suficiente en este caso, solo con presentar el DEUC del Arquitecto.

Efectivamente, el apartado B. Solvencia Económica y financiera, de la Parte IV del DEUC, no permite incluir importes separados para los seguros de responsabilidad civil exigidos tanto a Proyectista y Director de la Obra, (250.000 euros) y Director de Ejecución de la Obra (150.000 euros).

Por ello, en este caso que el Arquitecto Técnico está integrado en la empresa licitadora, deberán indicar en el DEUC la cifra del seguro del Proyectista, e incluir una declaración responsable del importe del seguro del Director de ejecución de la obra .

Pueden unir esta declaración escaneada al DEUC de la empresa o cargarla en la bandeja de "Documentación Adicional, si procede" de la plataforma de licitación electrónica.

La presentación de DEUC separados sólo procede en los casos que se recurre a la solvencia de un tercero, o que se licita en UTE.