

## CONSULTAS FORMULADAS A 3 DE MARZO DE 2021, EN EL EXPEDIENTE PARA LA CONTRATACION DEL SERVICIO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO BASICO DE (B-130) 54 VPOa, U.E. 307.05, AIXE ONA, OTXARKOAGA, BILBAO

CON-2021-SE-0052

### CONSULTA 1

1. Se trata de encargo de un proyecto básico. Los requisitos programáticos y de arquitectura son algo más libres, de propuesta de calidad arquitectónica como alguna ocasión hemos entendido para desarrollos de proyecto básico, o se pide el tipo de desarrollo/criterio para un proyecto de ejecución, más concreto, conciso?

**RESPUESTA:** el grado de desarrollo es el requerido por las bases del concurso y se debiera adaptar al alcance de los trabajos a contratar (a modo de ejemplo, no procede referir compromisos respecto a proyecto de ejecución y/o de dirección facultativa)

2. En el concurso se solicita Estudio de detalle cara a la definición de las futuras alineaciones y rasantes de la edificación a proponer. La aprobación provisional del PGOU que se llevó a cabo en Diciembre de 2020, ha actualizado las fichas del subámbito OT.01.4 Aixea. No sé en que situación deja esto el planteamiento de concurso, ya que la normativa que se adjunta como información de trabajo ha quedado también obsoleta. Nos ceñimos al planteamiento del PGOU aprobado en Diciembre 2020, en el que se marca la zonificación de espacios libres-parcela residencial, y concretan los parámetros edificatorios (alineaciones, alturas, número de plantas...), amplían la edificabilidad? Entendemos que las alineaciones del PGOU son las obligadas, y nos ceñimos a estos parámetros del PGOU Diciembre 2020?

**RESPUESTA:** sí, el licitador puede exponer en su propuesta técnica el análisis que realiza de la documentación que es base de la convocatoria y realizar sus aportaciones a partir de sus conclusiones

3. Se plantea un entregable tipo informe de 8 páginas A4 o 4 A3. Es posible la combinación de 2 A3 y 4 páginas A4

**RESPUESTA:** sí, es posible combinar formatos y presentar un A3 por cada dos A4

4. Cara a la solvencia técnica. Uno de los socios de la empresa cumple con los requisitos al haber firmado él tanto proyectos de ejecución de viviendas como documentos de planificación urbana. Se cumple la solvencia. No obstante, cara a poder presentarse el resto de socios queremos aclarar estas siguientes dudas:
  1. Si será admitida la colaboración con otros arquitectos en el desarrollo de proyectos y documentos de planificación urbana, sin llegar a firmar. Es decir, haber desarrollado los trabajos, pero no haber firmado los mismos.

Si se obtiene un certificado por parte del arquitecto firmante que así lo avale, se daría por cumplida la solvencia?

2. Equipo de medios humanos:

En el equipo de medios humanos, solo puede aparecer el técnico que cubra los requisitos exigidos en el pliego? No se puede añadir el apoyo de más arquitectos, aunque estos no cumplan con los dos requisitos establecidos en el pliego? Se incluyen en este apartado las empresas con las que se colabora cara a responder a las necesidades de proyecto: ingenierías de instalaciones, estructuras, BIM, topografía (en su caso)?

RESPUESTA: sí, se puede ampliar el equipo mínimo, pero en aquellos trabajos que no pueden ser subcontratados (los recogidos en el punto 21 del anexo-1 (carátula del concurso)), los profesionales adscritos deben verificar los requisitos mínimos de solvencia técnica.

## CONSULTA 2

Hemos observado que entre la documentación anexada con las bases a modo de normativa urbanística de aplicación se encuentra el PGOU 2019, donde se recoge el subámbito OT.01.4 Aixea. Sin embargo, en la web del Ayuntamiento de Bilbao, se puede descargar desde hace un tiempo la aprobación inicial del PGOU 2020 que profundiza más en la definición de la intervención que se pretende llevar a cabo en este subámbito. Entre otras cosas aumenta la edificabilidad, quedan definidas las alineaciones, la ubicación, el número de alturas, el uso como residencial-vivienda libre, la forma de la parcela o la ocupación máxima bajo rasante.

Parece lo razonable ceñirse a esta última versión del PGOU pero, al cambiar algo los parámetros urbanísticos respecto a aquellos utilizados para realizar el encaje preliminar, se nos suscita la duda de si Visesa reconsideraría estudiar los objetivos del concurso en cuanto a nº de viviendas, proporción de viviendas de 3D, 2D y 1D, el criterio de agotar la edificabilidad, la ubicación de aparcamientos en planta baja, etc. O si por el contrario se mantienen estos objetivos a pesar del cambio de marco normativo.

RESPUESTA: en relación con su consulta, sí, el licitador puede exponer en su propuesta técnica el análisis que realiza de la documentación que es base de la convocatoria (como es la existencia de normativa y/o planeamiento más actualizado) y realizar sus aportaciones a partir de sus conclusiones .

## CONSULTA 3

Nos gustaría saber cual es la parcela del proyecto exacta y la información técnica de esta situación.

RESPUESTA: en relación con su consulta, la parcela es la denominada en el nuevo PGOU como subámbito OT.01.4 (Aixea) .

## CONSULTA 4

- En caso de diseñar un patio comunitario en el edificio contaría en la edificabilidad del edificio?

RESPUESTA: El cómputo de la edificabilidad debiera realizarse conforme a lo que, al efecto, determine el planeamiento urbanístico (normas urbanísticas).

- ¿En el parking cuantas parcelas hay por vivienda?

RESPUESTA: El objetivo de VISESA es disponer el mínimo de plazas de garaje posible, sin perjuicio de ello, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos que pueda establecer la normativa y el planeamiento municipal.

- ¿La parcela de cada coche que dimensiones tiene que tener?

RESPUESTA: Las dimensiones mínimas serán las establecidas en el planeamiento municipal y en las vigentes ordenanzas de VPO, sin perjuicio de ello, deberán verificarse las dimensiones requeridas por el decreto 68/2000 (accesibilidad).

- ¿Del rectángulo marcado en el plan especial, los balcones o los espacios exteriores podrían volar fuera de él?

RESPUESTA: La referencia a un plan especial parece equivocada (tal vez se referiera al PGOU), sin perjuicio de ello, las condiciones de vuelos serán las que al efecto pueda determinar, en su caso, el planeamiento urbanístico.

## CONSULTA 5

El cómputo de la edificabilidad y los parámetros edificatorios, entendemos que se realizará teniendo en cuenta la aprobación inicial del PGOU de Enero de 2019, ¿es correcto?

RESPUESTA: Debiera ser de aplicación la normativa urbanística que resulte vigente y aplicable a fecha actual y en el ámbito objeto del concurso

Los tendederos, ¿pueden ser no pisables? en el punto 15 letra g y h se refiere a ellos con un tamaño mínimo de 1,5m<sup>2</sup> como elemento exterior junto a la terraza pero nos surge la duda de si se refiere a ellos como elemento construido o hueco.

RESPUESTA: La normativa vigente permite tendederos en hueco, pero el objetivo del concurso es disponerlos con suelo y en continuidad con la terraza.

## CONSULTA 6

En relación al concurso para la redacción del proyecto básico de 54 viviendas en Otxarkoaga, un punto del apartado “Objetivos del Concurso” del pliego técnico indica:

-no disponer locales, ni trasteros y reducir cuartos y elementos comunes al mínimo preciso (por normativa, empresas suministradoras y/u otros objetivos particulares de promoción  
¿Se entiende por tanto que no hay que disponer de trasteros para las viviendas en el edificio?

**RESPUESTA:** Sí ; el objetivo es promover viviendas sin trastero.

## CONSULTA 7

En el Pliego indica que un 60-80% sean de 2 dormitorios, un 10-30 % sean de 3 dormitorios y un 0-20% sean de 1 dormitorio. Pensando en otras licitaciones anteriores en las que hemos intuido que no os interesan especialmente las viviendas de 1 dormitorio, ¿veríais bien una propuesta en la que no haya ninguna habitación de un solo dormitorio?, cumpliendo, por supuesto, el porcentaje indicado de 2 y 3 dormitorios.

**RESPUESTA :** sí, las viviendas de 1 dormitorio no son objetivo prioritario

Vemos en el Pliego que se definen muy claramente las características de las terrazas y tendedores en el punto 15 de los objetivos del concurso. El Decreto es más exigente en este sentido (4 m<sup>2</sup>de terraza+2m<sup>2</sup> de tendadero + espacio para lavadora-secadora), por lo que te pediría que me confirmases, por favor, si es suficiente con lo que indicáis en el pliego.

**RESPUESTA :** los objetivos establecidos en el pliego que rige el concurso deben entenderse en relación a su grado de prelación, tal y como en los mismos se dice :  
en primer lugar, es obligado el cumplimiento normativo de la legislación vigente  
en segundo lugar, están los objetivos particulares de la convocatoria (entre los que está contar con espacio exterior mínimo de 4 m2.), siempre que ello no suponga incumplir con la normativa obligada  
en tercer lugar, están las condiciones generales y otras recomendaciones (por ejemplo, la de cumplir con un decreto que de momento es sólo proyecto y en el que se prevén terrazas de mayor tamaño)

En el Pliego indica que, modificando el encaje de planta que se adjunta a la documentación, la comunicación vertical se resuelva con un solo ascensor. Atendiendo a lo indicado en el Decreto, serían necesarios 2 ascensores. Te agradecería también, si nos puedes confirmar que es suficiente con 1.

RESPUESTA : se puede aplicar el criterio anterior y considerar que disponer un segundo ascensor es una mejora respecto al objetivo mínimo previsto, justificado por la aplicación del proyecto de decreto y/u otras normas o experiencias y toda vez que ello no parece contrario a otros objetivos particulares.

Finalmente vemos que en el Pliego se pide que se agote la edificabilidad y comprobamos que la propuesta gráfica que se adjunta queda muy lejos de agotarla (se podrían construir unos 60 m<sup>2</sup> más por planta). Nos gustaría que nos confirmases, por favor, la voluntad de agotar la edificabilidad

RESPUESTA : Sí, el objetivo es agotar la edificabilidad asignada a la parcela.

## CONSULTA 8

Nos gustaría saber si para participar todos los participantes tienen que cumplir los requisitos para poder participar y firmar el proyecto o solo con un participante que cumpla todos los requisitos valdría.

RESPUESTA: los profesionales que constituyan el equipo facultativo mínimo deben verificar las condiciones de solvencia técnica mínima establecidos en el punto 11 del Anexo-I que rige la convocatoria del concurso.

## CONSULTA 9

Es habitual ver en los edificios de Visesa terrazas y tendedores retranqueados totalmente respecto de la alineación. El nuevo Decreto de Habitabilidad considera que los espacios exteriores abiertos no consumen edificabilidad en ningún caso sin embargo los exteriores cerrados computan al 100% según el PGOU de Bilbao. ¿Atendiendo a estas consideraciones se consideraría más adecuado volar los espacios exteriores para maximizar la superficie útil de las piezas habitables o existe algún otro motivo de peso para retranquear los espacios exteriores?

RESPUESTA : lo más adecuado será lo que optimice la promoción en sus distintos objetivos, dando cumplimiento al planeamiento y a la normativa vigente.