

CONSULTAS FORMULADAS HASTA 8 DE ABRIL DE 2021 EN EL EXPEDIENTE:

Sopelako Loiola sektoreko 73. partzelako 22 BOEren sustapeneko obren (B-131) aholkularitza-zerbitzua emateko, eraikuntza-proiektua idazteko eta obrak zuzendu eta ikuskatzeko kontratuaren lizitazioa.

Licitación del contrato de servicios de consultoría y redacción del proyecto edificatorio y la dirección e inspección de las obras de la promoción (B-131) 22 VPOa en la parcela 73 del sector Loiola de Sopela.

CON-2021-SE-0083

CONSULTA 13.

Querriamos saber si la escalera principal de la vivienda tendría que ser obligatoria, en caso de hacer cubierta plana, subir a la cubierta o podría hacerse por una escalera secundaria, ya que la cubierta sólo sería habilitada para mantenimiento.

RESPUESTA: Si bien la solución concreta de acceso a la cubierta para su mantenimiento queda a criterio del licitador, se valorará positivamente la facilidad de mantenimiento del inmueble a lo largo de su vida útil, así como el resto de objetivos de promoción señalados en los pliegos.

CONSULTA 14.

En las NN.SS, Art. 3.1.9/2 y 5, se indica que “Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación”

Además, en el Art. 3.1.11 se indica: “En el número de las plantas que computan a efectos de superficie se incluirán los sótanos y semisótanos cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto”.

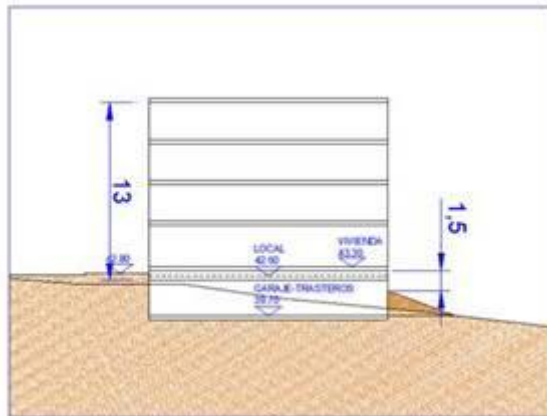
Vemos que en la propuesta de distribución que se adjunta, se plantea un sótano que en su fachada este queda visto en su totalidad (debido al descenso del terreno en esa zona)

¿Se ha consultado esta cuestión con el Ayuntamiento?

¿Se puede considerar planta sótano, y por tanto, que no compute edificabilidad?

RESPUESTA: Con relación a su consulta le indicamos que, según se ha contrastado con el Ayuntamiento, la planta sótano no puede sobresalir más de 1,5 m. medidos desde el terreno modificado, en contacto con la edificación.

En cualquier caso, se recuerda que el esquema propuesto tiene un carácter orientativo y que la solución propuesta deberá cumplir con la normativa urbanística en vigor. En el citado esquema, se plantea un relleno de tierras contra la fachada señalada para el cumplimiento de los citados artículos (además del artículo 1.18 del Plan Parcial de Loiola). Indicamos con una trama dicho relleno para su mejor visualización:



CONSULTA 15.

Querríamos saber en caso de las viviendas de 3 habitaciones según el decreto de habitabilidad debería tener dos baños dicha vivienda. Se podría optar por hacer un baño y un aseo?

RESPUESTA: En relación con su consulta le indicamos que se ha de cumplir con la dotación y equipación mínima determinada en las Ordenanzas de Diseño de VPO. En su artículo 5.1. se establece que “en viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario”.

CONSULTA 16.

Acreditación de la Solvencia Técnica:

- Redacción del proyecto básico, de ejecución y Dirección de obra: haber redactado proyecto de ejecución y/o haber realizado la dirección de obra de un mínimo total de 30 viviendas, con al menos una promoción mayor de 15 viviendas.

Consulta: queremos confirmar si podemos incluir, en la justificación de la Solvencia Técnica, el proyecto de ejecución de 198 apartamentos en régimen de hotel-apartamento, en como uso “asimilable” a vivienda.

RESPUESTA: Entendiendo asimilable el proyecto de equipamiento de 198 apartamentos al producto de alojamientos dotacionales, y siendo éste validable al de Vivienda, entendemos que SI se da por justificada la solvencia requerida.

Medios personales:

- Un coordinador BIM. Deberá acreditar disponer de formación especializada en BIM manager, Técnico experto BIM, Técnico BIM, Coordinador BIM o rol similar, con un mínimo de 200 horas de formación en uno o varios cursos complementarios, o realización de un expediente de promoción de naturaleza análoga a la licitación redactado íntegramente en BIM.

Uno de los integrantes del equipo técnico ha realizado un curso de 80 horas complementado con 4 semanas de prácticas y, a su vez, ha realizado, durante los años 2015-2017 (3 años), el diseño completo (desde la fase de diseño conceptual al proyecto ejecutivo y los “shopdrawings” (planos de detalle de obra) de 3 estaciones de metro mediante la metodología de trabajo colaborativa BIM, por medio del software REVIT, en un grado de detalle LOD 350 en arquitectura, LOD 350 en MEP y LOD 300 en estructuras. Así mismo, ha participado en la coordinación del modelo BIM del equipo de arquitectura, instalaciones y estructuras y las visualizaciones mediante softwares integrados de interferencias entre los modelos de distintas disciplinas.

Consulta: queremos consultar si se considera suficiente el curso de 80 horas + 4 semanas de prácticas y por otro lado, respecto al proyecto, dada su complejidad, si se aceptaría esta tipología para su justificación.

RESPUESTA: En referencia a la formación, si se justifica que durante las 4 semanas de prácticas ejerció una labor formativa superior a 120 horas en Bim si se daría por aceptado. En referencia al proyecto, si bien no se duda de la complejidad de un edificio de esa naturaleza, no se entiende asimilable al uso de vivienda y los requerimientos específicos de un edificio de uso residencial.

CONSULTA 17.

Queríamos saber en la cubierta para no superar los 15 metros de cumbrera y haciéndola plana, el espacio que queda entre la subida de la escalera y la cumbrera es de 1,7 metros, y en este caso daría cabezada en la escalera ya que no se puede superar los 15 metros. La cabezada al ser un espacio de paso restringido solo para mantenimiento no habría problema?

RESPUESTA: Respecto a su consulta, la altura libre debe cumplir los requerimientos normativos específicos, considerando las excepciones que permita, en su caso, la normativa municipal.

CONSULTA 18.

En cuanto a la edificabilidad residencial establecida para esta promoción de 2.070 m², necesitamos saber si computan las superficies sobre rasante que no son vivienda, es decir, núcleos de comunicaciones, portal, locales de instalaciones, basura, bicicletas y otros servicios ubicados en planta baja, y patinillos. El artículo 3.1.7. “Forma de medir la superficie construida” de las NNSS de Sopelana no lo define.

RESPUESTA: Para el computo de edificabilidades y criterios se aplicarán los criterios establecidos en las ORDENANZAS REGULADORAS del Texto del Plan Parcial publicado en el BOB nº 65. Jueves, 07/04/2016, así como, en lo no especificado, lo determinado en las NNSS de Sopela.

Por otro lado, en cuanto a los huecos en fachada, nos gustaría saber si VISESA permite para esta promoción que los huecos lleguen hasta el suelo, o por debajo de 1,10m de alto, colocando vidrios fijos inferiores, o si únicamente pueden llegar hasta el suelo los huecos de las balconeras para salir a terrazas/tendederos, teniendo que configurarse el resto de huecos a partir de 1,10m de altura.

RESPUESTA: No esta no permitido hacer huecos de fachadas verticales, las balconeras de salida deben ser las mínimas necesarias para garantizar un correcto uso.

CONSULTA 19.

1.- Es necesaria la formación de una UTE entre Arquitecto y Aparejador para la presentación de la propuesta? En caso positivo, el resto de integrantes del equipo técnico deben formar parte de la UTE .

RESPUESTA: Recordamos que el equipo mínimo ha de estar compuesto por proyectista-director de obra+ director de ejecución de obra+coordinador BIM, por lo que de cara a la presentación de proposiciones en esta licitación, pueden darse los siguientes supuestos:

- Puede presentar oferta una empresa en la que estén integrados Arquitecto y Arquitecto Técnico o Aparejador y Coordinador BIM .
- también pueden presentar oferta el Arquitecto y el Arquitecto Técnico o Aparejador y el coordinador BIM (o las empresas en que cada uno estuvieran prestando servicios) unidos en unión temporal del empresas. El resto de integrantes del equipo que no sean equipo mínimo no tienen por qué formar parte de la UTE.
- o puede presentar oferta uno o dos de los miembros del equipo mínimo exigido unidos en cualquiera de las opciones anteriores, recurriendo al tercero para completar la solvencia , a través de subcontratación. El licitador adjudicatario , quien asumiría a todos los efectos la completa responsabilidad por el trabajo del otro miembro del equipo subcontratado.

2.- ¿Esta estipulado algún límite de oferta económica para "baja temeraria"?

RESPUESTA: Las condiciones figuran en la cláusula 17 del Anexo I - Carátula del PCAP:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas.

3.- ¿Que dedicación hay que suponerle al apartado de "posventa"?

RESPUESTA: La dedicación estimada figura en la cláusula 5 de del Anexo I - Carátula del PCAP

(personal adscrito trabajo)	1ª FASE (% dedicación anual)	2ª FASE (% dedicación anual)	3ª FASE (% dedicación anual)
Proyectista y Director de Obra	18%	18%	5%
Director Ejecución de Obra	7%	45%	5%

Colaboradores	45%	5%	2%
Ayudantes	30%	5%	2%

Se recuerda a los licitadores, que de acuerdo con el apartado **30.- Plazo de solicitud de información adicional sobre los pliegos, de la Carátula del pliego de condiciones administrativas**, los interesados en el procedimiento de licitación deberán solicitar información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria con una antelación de 5 días antes de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

Las consultas deberán formularse a través de concursos@visesa.eus, indicando en el Asunto el número de expediente de esta licitación.