

REFERENCIA CON-2021-SE-0178:

ASUNTO: ACLARACIÓN A LAS CONSULTAS RECIBIDAS CORRESPONDIENTES A LA LICITACIÓN DE SERVICIO DE CONSULTORÍA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO EDIFICATORIO Y LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE (B-115) 117 VPT, parcela RD-3, UE 1 Zorrotzaurre, BILBAO:

Vitoria-Gasteiz, a 14 de julio de 2021.

En relación con la licitación de referencia, se comunica a los interesados en el mencionado expediente, las aclaraciones realizadas en relación con las siguientes consultas recibidas:

CONSULTA Nº1

¿Como computa la promoción de 156 viviendas que he llevado la dirección conjuntamente con otro técnico? En función de como compute esta promoción, en cuanto a número de viviendas, para llegar a las 117 viviendas, valdría la viviendas unifamiliares?

RESPUESTA Nº1

El Pliego especifica que deberá acreditar haber realizado una Dirección de Ejecución de Obra en un mínimo total de 117 viviendas, con al menos una promoción de 64 viviendas. No se considera necesario que estas labores se hayan realizado en solitario, siendo válido haberlas firmado en dirección conjunta.

El computo para llegar al mínimo total de 117 viviendas puede incluir cualquier tipología de vivienda, colectiva o unifamiliar.

CONSULTA Nº2 y RESPUESTA Nº2 (en rojo)

I.-ALCANCE DE LOS TRABAJOS FACULTATIVOS A CONTRATAR

- En el punto II.01.A - ALCANCE Y DOCUMENTACION (p.2), se menciona una fase de Pre-proyecto / Anteproyecto. Sin embargo, esta fase de Anteproyecto no figura en el punto III.- CALENDARIO Y PLANIFICACION DE LOS TRABAJOS. ¿Queda esa fase de Anteproyecto en las 6 semanas dedicadas a la redacción del Proyecto Básico?
La fase de anteproyecto se encuentra computada en el plazo en la fase de adaptación del proyecto básico existente
- En el punto II.01.B - MEJORAS Y SOBREPRESTACIONES OFERTADAS POR EL LICITADOR, se plantea la verificación de requisitos acústicos, con informe de verificación de los requisitos acústicos en el interior de las viviendas muestreadas, realizado por empresa cualificada en acústica arquitectónica. De cara a poder valorar de forma acertada la mejora planteada, tenemos las siguientes dudas:
 - ¿A qué fase del encargo se aplica esta mejora: proyecto, obra o ambos?
 - ¿Cual sería el alcance del muestreo?

- ¿En su caso, los ensayos acústicas in situ para verificación de la obra ejecutada podrían ser las del programa de control de calidad o deberían ser adicionales?
- Y si deben ser adicionales ¿cual sería el número de ensayos a realizar?

La sobrestación relativa a los requisitos acústicos se plantea la verificación de los requisitos normativos por empresa cualificada en acústica, a incluir en proyecto. En fase de obra se verificarán los resultados en las viviendas del muestreo que considere el estudio, que deben ser las más expuestas a las fuentes de ruido. Estos ensayos pueden ser incluidos en el Programa de Control de Calidad.

V.-CUESTIONES RELATIVAS A LOS TRABAJOS FACULTATIVOS

- En el punto 10 sobre certificación energética, tanto en fase de redacción de proyecto como en fase de obra, se indica que el Equipo Facultativo selecciona al LCCE como OCA para realizar el control externo del CEE. Aun así, entendemos que la contratación y los costes de la verificación serán asumidos por VISESA. ¿Es así?

Los costes relativos a la verificación del CEE son asumidos por VISESA

- En el punto 19, se prevé un plazo de 1 mes para la presentación de los documentos corregidos (revisión 01). Sin embargo, en el apartado II.-ALCANCE DE LOS TRABAJOS FACULTATIVOS se indican 3 semanas. ¿Cual es el plazo correcto?

El plazo para la presentación de los documentos corregidos es de 3 semanas

VII.-CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES TERMICAS

- En el punto 4, se indica que el responsable facultativo de estas instalaciones tomará parte en la Puesta en Marcha de las mismas, aportando, explicando y corrigiendo, en su caso, lo que proceda y que, además, se realizará un control de rendimientos y consumos durante la fase de garantía. De cara a determinar si el proyecto deberá incluir medios particulares de monitorización de las instalaciones (más allá de los dispositivos obligados por normativa), ¿Nos pueden precisar cual sería el alcance requerido para ese control de rendimientos y consumos?

El alcance concreto del control de rendimientos y consumos será definido en el documento que se prepare al efecto para la obtención de los fines perseguidos

- En el punto 5 se menciona el uso de bomba de calor con apoyo de paneles fotovoltaicos para la producción de ACS, con posibilidad de incremento de la superficie de paneles para autoconsumo o compensación de la factura eléctrica. Por otra parte, en el punto 6, para la calefacción, se plantean radiadores de agua. Finalmente, en el punto 8, se indica que se estudiará la necesidad de que el sistema cuente con una acometida de gas natural de apoyo en caso de ser necesario por la potencia necesaria. En base a ello, interpretamos que, en principio, toda la producción de calor (calefacción y ACS) está centralizada en un sistema de bombas de calor aerotérmicas con apoyo fotovoltaico y que, en caso de no poder alcanzar la potencia suficiente (o para limar los picos de potencia en invierno o por temperatura del ACS), se podría suplementar con un sistema de calderas de condensación. ¿Es correcta nuestra interpretación?

El sistema de calefacción se desarrollará en la fase de proyecto en base al estudio de las distintas opciones que se planteen, pudiendo plantearse la que se considere como óptima desde la fase de concurso

- En el punto 7, se indica que deberá prever en el edificio la inclusión de un Centro de Transformación Eléctrica, para el uso particular de la futura Comunidad de Propietarios. ¿Debe entenderse que este C.T. es adicional a las dos unidades que ya vienen reflejadas en la parcela RD-3 según el Proyecto de Urbanización?

Los Centros de Transformación que vienen recogidos en el Proyecto de Urbanización son los que debe prever el proyecto

ANEXO I.-CONDICIONES PARTICULARES

- ANTECEDENTES, PLANEAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA:
 - En la p.20, figura una superficie edificable de 1.257m² cuando el PEOU señala 1.057m². Entendemos que se trata de error y que el dato correcto es el del PEOU. ¿Es así?
El dato correcto respecto a las edificabilidades es el que marque el Planeamiento en vigor
 - La calificación provisional se concede en base a una versión del proyecto básico de octubre de 2019. La consulta urbanística también se realiza en base a una versión del Proyecto Básico de septiembre de 2019. Sin embargo, el Proyecto Básico que se adjunta es de febrero de 2020 (revisión 05). ¿Pueden indicarnos las modificaciones introducidas en el proyecto entre los documentos de septiembre-octubre de 2019 y el documento de febrero de 2020?
La solicitud de calificación provisional se realizó en base al proyecto de 2019, solicitándose aclaraciones y modificaciones al mismo hasta la obtención de la calificación en febrero de 2021. El proyecto aportado corresponde al texto refundido con las modificaciones requeridas.
- OBJETIVOS GENERALES:
 - En el punto 2, se indica que se valorarán las mejoras que se propongan en los siguientes parámetros (optimizándose la superficie de los elementos comunes): superficies útiles totales por usos / número de viviendas y anexos resultantes. Sin embargo, en el punto 7 de los OBJETIVOS DEL PROGRAMA, se indica que no se prevé, ni se valora, el posible incremento en el número de viviendas y anejos por encima de los totales previstos, siendo posible y valorable, en todo caso, la posible mejora en cuanto a aprovechamientos y superficies útiles. ¿Cuál de estos dos criterios de valoración es el correcto? ¿Se valorará el incremento del número de viviendas?
No se prevé un aumento del número de viviendas resultantes, pero si se valorará una posible optimización que genere un aumento de las superficies útiles
- OBJETIVOS DEL PROGRAMA:
 - De la misma forma que en los OBJETIVOS GENERALES, el punto 1.a.-PROGRAMA GENERAL prevé 117 viviendas, o mayor número resultante tras la adaptación del Proyecto Básico. Sin embargo, en el punto 7 de los OBJETIVOS DEL PROGRAMA, se indica que no se prevé, ni se valora, el posible incremento en el número de viviendas y anejos por encima de los totales previstos, siendo posible y valorable, en todo caso, la posible mejora en cuanto a aprovechamientos y superficies útiles. ¿Cuál de estos dos criterios de valoración es el correcto? ¿Se valorará el incremento del número de viviendas?
No se prevé un aumento del número de viviendas resultantes, pero si se valorará una posible optimización que genere un aumento de las superficies útiles

- En relación con el punto 1.a.iii, ¿Se valorará el incremento de las plazas de aparcamiento no vinculadas?
El aumento de plazas de garaje no vinculadas no se prevé como mejora en cuanto a aprovechamientos, salvo que de la misma se genere una superficie útil computable de ese uso mayor que la establecida en la Calificación de VPO
- En relación con el punto 1.b-PROGRAMA DE VIVIENDAS, ¿Se establece un porcentaje mínimo de viviendas de 3 dormitorios?
Los porcentajes mínimos y máximos de cada tipología de vivienda en función de la calificación y el régimen de uso vienen indicados en los criterios de diseño de Visesa
- En relación con el punto 1.c.iii, ¿Se prevé un único local de limpieza para toda la promoción? o ¿Debe preverse un local por bloque, por portal?
La propuesta debe cumplir la normativa vigente, quedando la conveniencia de incluir en la propuesta del resto de espacios a desarrollar a criterio de cada licitador
- En relación con el punto 1.d, entendemos que el número de portales y la organización de las viviendas en torno a esos portales son orientativos y pueden ser objeto de modificación. ¿Es así?
Si, pueden ser objeto de modificación
- El punto 1.e.iii establece que en viviendas de 2 dormitorios, las cocinas podrán estar integradas en la estancia de Salón-Comedor. Sin embargo, el punto 4 de los OBJETIVOS PARTICULARES DE CALIDAD ARQUITECTÓNICA Y CONSTRUCTIVA establece que las cocinas estarán, en todos los casos, a excepción de las viviendas reservadas a personas con movilidad reducida, en dependencia diferenciada de la estancia de Salón-Comedor. ¿Cuál es el criterio que se aplica para las viviendas de 2 dormitorios no adaptadas?
En las viviendas de dos dormitorios no adaptadas, de acuerdo a las Ordenanzas de Diseño de VPO, pueden resolverse con único espacio cocina-estar-comedor
- El punto 9 indica que no se propondrán incrementos en la superficie comercial. ¿Debe entenderse que la superficie comercial no superará los 763,79m² del Proyecto Básico? o ¿Debe entenderse que la superficie comercial no superará los 1057m² de aprovechamiento establecidos por el PEOU?
No se propondrán incrementos de superficie respecto a la superficie máxima marcada por el PEOU
- OBJETIVOS PARTICULARES DE CALIDAD ARQUITECTÓNICA Y CONSTRUCTIVA:
 - En relación con el punto 4, ¿Debe entenderse que los tenderos deberán disponer de forma obligada de superficie pisable, aunque no lo imponga el planeamiento?
Los tenderos deberán cumplir con la normativa aplicable, pudiendo plantearse distintas soluciones
- PRESUPUESTO Y COSTE MAXIMO:
 - En el punto 4, se indica un PEM máximo de obra de 10.737.000,00€. Sin embargo, el Proyecto Básico que se aporta (de finales de 2019), establece un PEM de 12.410.203,21€. El nuevo objetivo supone por lo tanto una reducción del 13,5% con respecto al Proyecto Básico, en un mercado con fuerte alza estos últimos años y con evolución incierta de cara al futuro. A mayores, el Proyecto Básico prevé, a la espera de datos geotécnicos que lo confirmen, una cimentación superficial con zapatas aisladas en soportes y zapatas corridas en muros, apoyadas directamente en roca. Por lo tanto, en caso de no encontrarse con un escenario tan favorable, se produciría inevitablemente un

incremento del coste. ¿Cuáles son los elementos de valoración o aspectos particulares que considera VISESA para plantear esta sustancial reducción de coste con respecto al Proyecto Básico?

El PEM máximo marcado por el Pliego es el estándar de coste para las promociones de VISESA a partir de las superficies de cada uso y los costes unitarios. El proyecto básico desarrollado particulariza los posibles costes de esta promoción en función de las características esperadas de la misma, morfología, geotecnia, etc.

Lo que se comunica a todos los posibles licitadores interesados en el presente expediente.

Iván Estévez Monje
Secretario de la Mesa de Contratación