

LOTS 1/2/3. CONCURS PROJECTES EXP. 10-2020/ ACTUALITZACIÓ 19-06-2020

1. Debido a la prolongación del estado de alarma más allá de la fecha que indicabais en el primer listado de preguntas, ¿se va a retrasar la fecha de entrega?

En la web de la licitación puede encontrar el documento que se colgó el pasado día 08.05.2020 en que se informa que se mantiene el plazo 29/06/2020:

<https://contrataciondelestado.es/wps/wcm/connect/13ddd23d-e333-4a50-926b-2f11f8a742d6/DOC20200508182341NOTA+INFORMATIVA+LEVANTAMIENTO+SUSPENSION.pdf?MOD=AJPRES>

2. Con respecto al dossier A3 que hay que adjuntar en el sobre B, indicáis "Memoria de calidades y cumplimiento de las bases técnicas", ¿podéis especificarnos más a qué os referís con "cumplimiento de las bases técnicas"?

BASES TÉCNICAS DEL CONCURSO DE IDEAS
PARA UN ANTEPROYECTO DE 36 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
CALLE TOUS 1, ESQUINA FORNARIS 34, LA SOLEDAD, PALMA
MALLORCA

Son las bases adjuntas en pdf en la documentación del concurso redactadas por el IBAVI.

Es bastante recomendable echarles un vistazo.

En el cas de presentar-nos al concurs dos arquitectes autònoms independents hem d'adjuntar dins del SOBRE A cadascun dels annexos que integren el sobre per partida doble? És a dir signats independentment per cadascun dels dos?

El que volqueu.

No s'exclourà a ningú per emplenar aquests annexes d'una manera o una altra. Ho podeu fer tots en el mateix full, o un full per cada.

Aquest sobre s'obri una vegada s'ha resolt el concurs.

Els certificats i cartes de compromís de les persones que conformen l'equip s'han d'aportar abans de signar el contracte un cop havent resultat guanyador o dins del sobre A a la hora de presentar les proposicions pel concurs?

Pel concurs només heu d'emplenar els annexes que venen a les bases.

Atesa la situació global, tenim dubtes amb el normal funcionament de correus i no tenim clar si podrien garantir els 10 dies per a rebre la proposta a partir de l'acabament de termini. El dubte que tenim és si aquests 10 dies també son vàlids si s'envien a través de missatger (MRW, Secur, etc). Aquestes grans empreses sí que garanteixen l'enviament abans de 10 dies. És a dir, el mateix 29/06 us enviaríem el comprovant que missatgeria ha recollit la proposta del nostre despatx i la rebreu físicament abans dels 10 dies (ells ens garanteixen 3 dies). Seria vàlid també?

Teniu fins dia 29/06/2020 a les 14:00 per enviar les propostes per missatgeria, correus, etc.

Per favor, recordau que si les enviau a les 14:05 seran excloses.

Una vegada enviada, escriviu un correu amb el comprovant escanejat.

Si els panells tarden més de 10 dies en arribar, es desestimaran perquè immediatament després es reuneix el jurat. Així que assegureu-vos que no arribin tard, com sigui. Enviament urgent, etc.
Esteu tots amb les mateixes condicions.

En relación al Lote 3, estamos preparando la documentación administrativa. En el Sobre A, según bases, hay que incluir el Anexo 1, Deuc, y compromiso Vinculante de seguro. ¿No es necesario incluir el Anexo II? Respecto al compromiso vinculante de suscripción al seguro, ¿hay algun modelo? O solamente con escribirlo nosotros manualmente es suficiente? (firmandolo entiendo) E igualmente, si se entregase el Anexo II, cómo sería el modelo de carta de compromiso? O éste solamente se entrega en caso de resultar adjudicado. Si no hace falta entregarlo, ¿cómo se justifica el equipo técnico en esta fase?

Estas respuestas están publicadas en contrataciondelestado.es Para acceder debéis daros de alta como empresa.

En el sobre A, hay que introducir todo lo que indica el punto 11:
-DEUC
-Compromiso vinculante de seguro
-Anexos adjuntos en pliegos (los que correspondan)

El equipo técnico no se justifica en esta fase, por eso hay un compromiso.

Y por último, debido a que éste Lote tiene el Lote 3.1 y 3.2, ¿cómo se hace a la hora de entregarlo? Hacemos un sobre grande que contenga dos sobres (Lote 3.1 y 3.2) y a su vez dentro de cada sobre hacemos el sobre A y B?

Un sobre grande por lote está bien.
No se descalificará a nadie si el sobre es pequeño.

01-06-2020

-P. Buenos días, en relación al Lote 1, tenemos una duda muy concreta. Según art. 112 de las NNUU del PGOU, están permitidos al interior de la parcela los cuerpos salientes abiertos (porches y balcones). Si se utiliza una galería abierta lineal para acceso a las viviendas, dicha galería podría volar a partir de los 12 m de fondo máximo edificable, sin sobrepasar el vuelo máximo permitido de 50 cm? (esta galería se ha respondido en otras preguntas que se puede asimilar a porche abierto, por lo tanto, se supone que tendría consideración de cuerpo saliente abierto según el art. 112).

Sin embargo, en una pregunta formulada por un concursante el 24 Abril, que transcribimos, se dice:

Marca la normativa 12m de crujía. Se podría considerar hacia el interior un corredor lineal que sobrepasase esos 12m? No sería superficie construida interior habitable. Y se responde por el IBAVI escuetamente que NO.

Pueden aclararnos, lo más exactamente posible, si con la galería de acceso a las viviendas se puede volar a partir de los 12 m de fondo máximo edificable o no?

RESPUESTA AYUNTAMIENTO PALMA 18/05:

Con respecto al punto 1 ayer martes tuvimos reunión de técnicos y NO estábamos de acuerdo. Es una interpretación, ya que en el PGOU no especifica que un balcón pueda ser una pasarela de acceso. Por tanto, el uso del balcón-pasarela como punto de acceso posterior en fachada no ha sido consensuado con todos los técnicos del Ayto, ya que algunos opinan que en las funciones o definiciones de un balcón no entra el concepto de pasarela, pasillo de acceso, distribuidor, etc.

1ª- Bajo mi punto de vista y mi criterio personal, no veo impedimento para acceder a través de un "balcón corrido" según el art. 113, siempre que se respeten los 2m de distancia con el lindero porque así lo que el Código Civil (2m) y cumpla con Accesibilidad y con el art. 323 (ancho 1.20m) y que no se adose a la medianera como responde la pregunta siguiente. 2ª- No se puede adosar, se ha de cumplir el art. 310.3 (también por DB-SI)

2ª- No se puede adosar, se ha de cumplir el art. 310.3 (también por DB-SI)

Y una segunda respuesta por parte de AYUNTAMIENTO DE PALMA con fecha de 29/05:

-No, no hay ninguna limitación de la longitud de dichos balcones situados en el patio interior, excepto su vuelo que ha de ser máximo 50cm (art. 113 y art. 109.2) y la separación a medianeras según el 93.4 (min. 50cm: idem vuelo)... Se recuerda que también deberá cumplir con las distancias a medianería según el DB-SI del CTE

Recordad que además debéis cumplir todo aquello que se ha mencionado en respuestas anteriores, como la separación de vistas de 2m del código civil.

Obviamente la última actualización es el criterio a aplicar.

me gustaría si se me podía aclarar una cuestión, según lo comentado en las visitas, pues puede que haya malentendido algo.

En el Lote 3, Marratxí, las plazas de aparcamiento del edificio de 12 viviendas, se resolverán en una parcela a parte, y es independiente respecto el concurso. ¿Es así?

Sí

En el edificio de 26 viviendas, las plazas de aparcamiento (13 uds) se ubicarán en este caso, dentro de la parcela objeto y en superficie, y en ningún caso, en una parcela aneja a esta. Entendimos que es lo que indica las bases, pero hoy, tras la visita, hemos entendido otra cosa muy diferente

Dentro de la parcela objeto y en superficie.

Buenos días. referente al LOTE 3. Hemos realizado una consulta a Urbanismo de Marratxí pero nos han pedido que la canalicemos a través vuestra:

Las respuestas dependen del decreto 145/1997 de habitabilidad.

1. Si una estancia habitable: salón, comedor o dormitorio, tienen ventilación a fachada o a un patio de 1ª categoría, ¿puede abrir ventanas a otro patio de 2ª categoría para garantizar la ventilación cruzada?, ¿o este patio secundario también tiene que ser de 1ª?

Las ventanas que dan al patio de 1ª categoría deben cumplir la superficie mínima de iluminación y ventilación. A partir de aquí, podéis hacer lo que os plazca.

2. ¿Una galería abierta corrida de acceso a las viviendas reduce la dimensión de los patios?. Es decir, ¿el patio debe cumplir con sus dimensiones mínimas sin ser invadido por una galería de esas características?

La galería no puede invadir el patio, según el decreto 145/1997 de habitabilidad.

Tenemos una duda que es la siguiente: tal y como se expone en las bases, el ganador contará con un mes para la realización del proyecto básico y ejecución. En cuanto a esto tenemos dos cuestiones:

-¿ese plazo comenzaría a contar desde el fallo del concurso? ¿o desde la firma del contrato?

Obviamente desde la firma del contrato

-¿la entrega tendría que ser en catalán o en castellano?

Como quieras

03-06-2020

LOTE 1: tenemos dos cuestiones:

- La edificabilidad de la parcela que hay que respetar es la total -contando con que el edificio se mantenga en todos sus niveles en la huella indicada- o además cada una de las 3 plantas debe estar por debajo de esos topes? Es decir, puede utilizarse parte de la edificabilidad de planta baja en planta segunda siempre y cuando se respeten las condiciones de alineación y vuelos máximos?

**Con fecha del 22/05/2020 publicamos la respuesta a esta pregunta, que dice así:
NOS DA LA SENSACIÓN QUE EN GENERAL OS ESTÁIS LIANDO CON LA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA, CUANDO EN REALIDAD ESTA PARCELA EN CONCRETO
SE RIGE POR PROFUNDIDAD EDIFICABLE, Y LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA
ORIENTATIVA CALCULADA EN LAS BASES ES A EFECTOS DE CÁLCULO DEL PEC
MÁXIMO.**

-¿Es obligatorio contar con tendedero en cada vivienda de 2 m2 en las viviendas de 1d y de 3 m2 en las viviendas de 3d según art 297?

Sí

LOTE 3. Para la reserva del aparcamiento en superficie, es necesario agotar los primeros 17,20 metros de fachada de la calle Juli Ramis? Si se consiguen las 11 plazas demandadas ocupando menos frente de la parcela, es posible hacerlo? Por ejemplo, ocupar 15 metros. de frente.

**Los 17.20m son los correspondientes a las 13 plazas previstas para 26 viviendas.
Si solo hacéis 22 VPP, obviamente el aparcamiento se puede reducir
proporcionalmente.**

TODOS LOS LOTES. Existe alguna normativa sectorial en relación a las VPP y las dimensiones de sus estancias?

**Las normas de VPP se publicaron el 17/04 en la plataforma
contrataciondelestado.es donde os habéis descargado la documentación.
Las dimensiones de las estancias dependen del Decreto 145/1997 de habitabilidad.**

04-06-2020

Buenos días,

Se podría sustituir el tendedero de cada vivienda, en caso de que fuese obligatorio, por un cuarto colectivo-lavandería. En caso de respuesta afirmativa, ¿se podría poner en cubierta al aire libre?. O si se plantea una secadora por vivienda, ¿se podría eliminar el tendedero?

En relación a los lotes 1 y 2 de Palma, NO. Porque no nos van a conceder licencia municipal de obras.

En la actualización del 22/05/2020 se resolvió esta duda respecto el LOTE 3.

<http://www.caib.es/govern/sac/fitxa.do?codi=4175318&coduo=1364&lang=ca>

Dado que se ha hecho una rectificación tan importante en el lote 3 que compete al número de viviendas, ¿se podría solicitar una prórroga para el lote 3?

NO.

Se trata de un error material subsanado 30 días antes de la fecha límite de presentación de las propuestas que no altera el contenido de la misma, puesto que el enunciado se mantiene en ambas bases en 26 VPP.

Por un lado, el número mínimo de viviendas se ha indicado en las bases desde la buena voluntad hacia los concursantes para evitar situaciones que se han producido en convocatorias anteriores en las que algunos equipos han presentado propuestas con el 50% de las viviendas solicitadas y se han descartado en la primera ronda.

Por otro, la publicación de dicha corrección se ha publicado 30 días antes de la fecha límite de presentación de las propuestas, por lo que consideramos que el tiempo es suficiente para modificar la propuesta quien lo considere necesario.

Buenas tardes, la duda es con respecto al LOTE 1 y es la siguiente:

¿Si se retranquea el bloque respecto a la alineación oficial, puede aumentarse por tanto el cuerpo volado en planta primera y segunda (es decir, el límite del vuelo es 40cm. sobre respecto a la alineación oficial -independientemente de que la edificación se retranquee respecto a dicha alineación- o es de 40cm. respecto al límite del cuerpo edificado? O dicho de otro modo, independientemente de lo que retranqueemos el bloque respecto a alineación oficial, ¿el vuelo tiene que ser de 40cm. ya que es relativo al límite de la línea edificada y no a la alineación oficial?

Nosotros entendemos que no podéis retranquear todo el bloque, porque la alineación a vial es obligatoria, aunque se puedan realizar retranqueos puntuales. No obstante, si no estáis de acuerdo, las consultas relativas al PGOU deben realizarse al Ayuntamiento de Palma, que es la administración que concede las licencias.

Os recomendamos que consultéis las respuestas publicadas en ibavi.es y en plataformadecontrataciondelestado.es

08-06-2020

Buenas tardes. Seria posible que nos facilitaran el entorno inmediato de las parcelas vecinas en formato de dibujo autocad tal y como tenemos las propias parcelas?

NO

09-06-2020

Con respecto al LOTE 1:

Nos encontramos con una duda a la hora de definir el acceso de vehículo a parcelas. Según el artículo 334.11 del PGOU, se dice que la anchura mínima de los accesos para un sólo sentido de circulación, que dé a calles de menos de ocho (8) metros de ancho -el caso de la calle Fornaris-, será cuatro (4) metros y de dos coma ochenta (2'80) metros en viales de anchura superior.

El siguiente punto del artículo, regula que los locales cuya capacidad excede de cincuenta (50) vehículos o mil quinientos (1.500) m2 de superficie total, o bien aquellos cuyo tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos tenga una longitud superior a cuarenta (40) metros, deberán tener como mínimo dos accesos de dos coma ochenta (2'80) metros de ancho mínimo cada uno, señalizados o balizados de forma que en cada uno se establezca un sentido único de circulación o bien un solo acceso de un ancho no inferior a cinco (5) metros para la circulación en doble sentido.

A tenor de esta información, el artículo no dice cual es la anchura mínima para doble sentido de circulación en el acceso a garajes de doble sentido en aparcamientos con menos de 50 vehículos, menos de 1500m2 y menos de 40m. de longitud de tramo de acceso... ¿Entendemos por tanto que el acceso se considera un carril de circulación y rige por tanto el ancho mínimo del art. 334.5 que regula dicho ancho mín. para doble sentido en 4,50m.?

La normativa es muy clara al respecto.

Si no hay indicación sobre casos por debajo de 1.500m2, es que no hay que aplicar la de >1.500.

Buenas tardes, la consulta es en relación a los tres lotes. Los lavaderos tendedores pueden separarse, integrando el lavadero en la cocina y el tendedero en la azotea de los edificios?

Se pueden separar, pero en el interior de la vivienda

10-06-2020

Buenas tardes, en las viviendas adaptadas de dos dormitorios, es necesario que los dos dormitorios dobles sean adaptados, o se puede integrar uno adaptado y otro doble pero no adaptado, cumpliendo en el resto de los espacios comunes de la vivienda las exigencias de adaptados? Muchas gracias

Los dos deben ser adaptados, es decir, que debe poder inscribirse los círculos de 150cm. No obstante, el segundo puede tener una sola cama, aunque la superficie sea >10M2.

Buenos días, en el caso de habilitar un montacargas para vehículos en lugar de rampa en el lote 2_2, sería necesario dejar los 4 metros previos a su acceso? Muchas gracias.

Entendemos que te refieres a 4 m de profundidad, para acceder con el coche a la parcela sin ocupar la vía pública.

Sí

En caso contrario, consultar las repuestas publicadas en

LOT 1. CONCURS PROJECTES EXP. 10-2020/ ACTUALITZACIÓ 22-05-2020

11-06-2020

En los bloques de PB+1, ¿podría invadirse el límite de edificación hacia patio interior para ubicar una escalera exterior sin cubierta y sin cerramientos laterales?

NO

Necesito saber cual es la altura máxima permitida para la parcela del lote 1. También, saber cual es la altura de planta. Parece que en las preguntas de otros compañeros publicadas, algunos hablan de 3,2m por planta, pero otros dicen que se regularía por el artículo 19 del peri, según volumetría específica, que sería una altura de 4 metros en planta baja y una altura de 3m en el resto de plantas.

Ver respuestas publicadas con fecha 08/05/2020 'Respostes Ajuntament Palma'

Por otro lado, y como he visto que habéis respondido en las preguntas, el vuelo se mira según la tabla zonas B. Para entrar en esta tabla en la columna adecuada necesito saber a qué columna pertenece, 2ba, etc... Para poder conocer el vuelo.

Ver respuestas publicadas con fecha 08/05/2020 'Respostes Ajuntament Palma'

<http://www.caib.es/govern/sac/fitxa.do?codi=4175318&coduo=1364&lang=ca>