RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS FORMULADAS SOBRE EL PLIEGO DE LA LICITACIÓN EXPEDIENTE PIZFB. 1-2025.

1. Se indica que la documentación tendrá que presentarse físicamente. Nos pueden confirmar, ¿si se deberá hacer la presentación de los tres sobres requeridos en el pliego, en papel, o se podrá o deberá entregar algún tipo de documentación de forma digital? En ese caso, ¿deberá estar en algún tipo de formato concreto y/o encriptado?

Respuesta:
De acuerdo con lo indicado en el pliego, la presentación deberá realizarse físicamente, mediante los tres sobres requeridos, en formato papel. No se requiere la entrega adicional en formato digital, salvo que el órgano de asistencia así lo requiera expresamente en algún momento del procedimiento. En caso de que se solicitara documentación digital, se informaría del formato y de las condiciones específicas de presentación.

2. Se indica que CZFB podrá solicitar documentación a terceros propuestos como subarrendatarios, ¿nos pueden indicar qué documentación debe aportarse para la validación de un subarrendatario por parte del CZFB?

Respuesta:
En caso de propuesta de subarriendo, el CZFB podrá solicitar, con carácter previo a su autorización, documentación acreditativa de la actividad que el subarrendatario pretende desarrollar en la parcela. Esta documentación podrá incluir, entre otros , una memoria descriptiva de la actividad prevista y; documentación que permita verificar la adecuación de dicha actividad al objeto del contrato principal y a la normativa vigente.; El CZFB podrá requerir cualquier otra información que considere necesaria para valorar la compatibilidad del subarriendo con los fines del Consorcio.

3. Dado que en el pliego (Anexo VI) no se especifican valores concretos de edificabilidad, ocupación o altura máxima, ¿pueden confirmar qué parámetros urbanísticos son aplicables exactamente a esta parcela con calificación 22-A en el Sector C, ¿y si existe alguna limitación urbanística específica más allá de la normativa general del PGM?

Respuesta:
Los parámetros urbanísticos que son aplicables a esta parcela están detallados en el anexo VI que corresponden a las ordenanzas del plan parcial del polígono industrial de la zona franca de Barcelona de 1968, así como las determinaciones normativas del PGM de 1976. Se ha de tener en cuenta que actualmente está en trámite una modificación puntual del plan parcial referido, ya aprobada inicialmente.

4. ¿Está prevista alguna actuación pendiente de reparcelación, cesión u obligación urbanística sobre el terreno?

Respuesta:
Actualmente no está prevista ninguna actuación pendiente de reparcelación, cesión u otra obligación urbanística sobre la parcela objeto de licitación.

22.05.2025

5. Dado que la parcela parece estar formada por tres fincas registrales independientes, ¿está prevista su agrupación o gestión registral unificada antes de la formalización del contrato de arrendamiento o de la solicitud de licencia? ¿Existe alguna implicación urbanística o administrativa en relación con la posible existencia de una División Horizontal?

Respuesta:
No está prevista la agrupación ni la gestión registral unificada de las fincas, ni con carácter previo a la formalización del contrato de arrendamiento ni con anterioridad a la solicitud de licencia.
En cuanto a la segunda cuestión planteada, necesitamos una mayor concreción para poder ofrecer una respuesta adecuada, teniendo en cuenta que la presente oferta se refiere al arrendamiento de una parcela y no al régimen de propiedad.

6. ¿Existe la posibilidad de habilitar un segundo acceso a la parcela por Carrer Quatre, adicional al que actualmente tiene la parcela por Carrer D, siempre que se respete la normativa urbanística y técnica aplicable? ¿y solicitar un vado continuo en este vial?

Respuesta:
No es posible habilitar un segundo acceso a la parcela por Carrer Quatre. El único acceso permitido es por Carrer D, conforme a la normativa urbanística vigente.

7. ¿Se podría realizar un vado continuo en el vial de acceso a la parcela de Carrer D?

Respuesta:
Sí, es posible la realización de un vado en Carrer D, previa presentación y aprobación del correspondiente proyecto por parte del CZFB.

8. ¿En caso de incluir una propuesta concreta de implantación en la oferta, podrá ésta modificarse posteriormente para adaptarse a necesidades de mercado, siempre que se mantengan los compromisos técnicos y de uso establecidos en la licitación?

Respuesta:
Se podrá plantear una modificación, siempre que se respeten los compromisos técnicos, de uso y de destino establecidos en la licitación.

9. ¿Se puede confirmar que no existen servidumbres activas sobre la parcela, ya sean de paso, instalaciones subterráneas u otros condicionantes que puedan afectar a la implantación o desarrollo de la nave?

Respuesta:
No existen servidumbres conocidas sobre la parcela (de paso, instalaciones subterráneas u otros condicionantes.

10. ¿Es necesario aprobación previa de ZF del Proyecto básico/Proyecto Ejecutivo para la solicitud de Licencias urbanísticas? En caso afirmativo, ¿cuáles son los plazos de revisión previstos?

Respuesta:
Sí, es necesaria la validación de los proyectos por parte del departamento de Mantenimiento, Obras y Proyectos de Consorcio de la Zona Franca. El plazo máximo estimado para dicha validación es de 3 meses.

11. ¿Puede justificarse la solvencia económica a través de una sociedad distinta a la licitadora mediante compromiso firme?

Respuesta:
Sí, es posible acreditar la solvencia económica mediante una entidad distinta de la licitadora, siempre que exista un compromiso firme de la misma, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

12. ¿En qué momento del procedimiento debe formalizarse la garantía provisional de dos mensualidades exigida en el pliego? ¿Debe presentarse materialmente junto con la oferta o únicamente acreditarse su constitución antes del acto de adjudicación?

Respuesta:
No es necesario presentarla junto con la oferta. Se debe entregar en el momento que se le proponga como adjudicatario y previo a la adjudicación.

13. ¿Las garantías se actualizan en función de la revisión del canon a los 10 años o sólo con el IPC anual?

Respuesta:
Las garantías se actualizarán únicamente en la revisión extraordinaria a los 10 años, teniendo en cuenta la renta resultante de dicha revisión.

14. ¿Pueden indicar a qué clausula se refieren con la 7?, indicada en la cláusula 15.2 del pliego, y cómo funciona la actualización de la fianza y garantía complementaria?

Respuesta:
Se refiere a la cláusula 8.7 del pliego. Es un error material.

15. ¿Podrán realizarse modificaciones no sustanciales en el modelo de contrato de arrendamiento propuesto en el pliego como anexo IV, para posibles ajustes requeridos entre las partes?

Respuesta:
Podrán admitirse ajustes o modificaciones de carácter no sustancial, siempre que no afecten a los elementos esenciales del contrato. Las mismas deberán ser acordadas entre ambas partes.

16. ¿Qué metodología o fuentes concretas se utilizarán para determinar la renta de mercado en la revisión extraordinaria a los 10 años? ¿Existe algún benchmark predefinido (por zona, uso, tasaciones, etc.) para calcular dicha actualización? ¿La actualización de la renta podrá realizarse a la baja?

Respuesta:
La determinación de la renta de mercado en la revisión extraordinaria prevista a los 10 años se realizará mediante dictamen emitido por un experto independiente, de acuerdo con los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), que anualmente elabora el informe de referencia de las rentas aplicables a las parcelas del Polígono Industrial de la Zona Franca.
No existe un benchmark predefinido. La determinación se basa exclusivamente en el criterio del experto independiente según estándares RICS y la situación del mercado en ese momento.
Sí. La revisión extraordinaria puede implicar tanto un incremento como una disminución de la renta, en función del resultado del dictamen del experto.

17. ¿Existen restricciones específicas para la cimentación o ejecución por condiciones del subsuelo detectadas en estudios previos? ¿Se puede confirmar que no existen cimentaciones preexistentes ni servicios afectados en el interior de la parcela? ¿Se ha ejecutado ya la remediación ambiental correspondiente y se puede confirmar la inexistencia de contaminación pendiente?

Respuesta:
No se disponen de estudio geotécnicos específicos de esta parcela. Sólo puede garantizarse el derribo hasta cota 0, sin que ello implique que no se hayan llevado a cabo el desmontaje de las cimentaciones, aunque no puede asegurarse. No hay servicios afectados en el interior, si bien puede quedar alguna instalación fuera de servicio del edificio anterior. La situación medioambiental se detalla en el informe de suelos referido en el pliego. De dicho informe se concluye que la parcela es apta para uso industrial.

18. ¿Qué acometidas de servicios existen actualmente en la parcela (abastecimiento, saneamiento pluvial y fecal, gas, electricidad, telecomunicaciones)? ¿Se pueden solicitar nuevas acometidas a través de petición formal por correo electrónico?

Respuesta:
La parcela dispone de todos los servicios, pero no de las acometidas (a excepción del alcantarillado) que deberán ser solicitadas por el arrendatario a cada compañía de servicios en función de las prestaciones que requiera de cada una de ellas.

19. ¿Se conoce cuál es la potencia eléctrica mínima asignada a la parcela y la disponible actualmente en cada uno de los centros de transformación?

Respuesta:
Este dato deben consultarlo con la distribuidora de la zona.

20. ¿Cómo se llevará a cabo el control de cumplimiento de la memoria descriptiva técnica presentada en la oferta? En caso de resultar adjudicatario, ¿qué elementos de la propuesta se considerarán vinculantes durante la ejecución del proyecto?

Respuesta:
El control se realizará mediante reuniones, informes, certificaciones y visitas a la obra tanto en la fase de proyecto como en la de ejecución. La propuesta presentada será vinculante en su totalidad.

21. ¿Se ha realizado control arqueológico de la parcela durante el proceso de demolición? ¿Existe resolución de Cultura de la Generalitat en relación con dicho proceso?

Respuesta:
No se ha realizado.

22. Para la evaluación de la calidad de la propuesta arquitectónica, ¿debe de presentarse una definición gráfica y concreta de la misma? (Planos generales) o ¿únicamente requieren principios de diseño? En caso de presentar la propuesta gráfica de diseño, ¿puede hacerse en formato diferente al A4 definido? ¿Dicha documentación gráfica computaría en la extensión de la propuesta técnica?

Respuesta:
No es obligatoria la presentación gráfica concreta. En caso de incluirla, puede utilizarse un formato distinto al A4 y dicha documentación no computará en la extensión de la propuesta técnica.

23. ¿Pueden indicarnos cómo se valora detalladamente la propuesta técnica y los puntos asignados a cada una de las tres areas incluidas - Sostenibilidad, Innovación y Otras? ¿Tienen todos los ítems dentro de cada apartado (por ejemplo, los 5 puntos de sostenibilidad indicados) el mismo peso - 4ptos cada uno? ¿Se asigna la puntuación en base al número de medidas propuestas, su impacto en huella de carbono, la inversión realizada u otros criterios internos?

Respuesta:
La distribución de los puntos será proporcional.
La asignación de la puntuación será en función del grado de calidad y desarrollo del contenido y de la información.
- 0 a 15% Propuesta inadecuada o claramente insuficiente.
- 16% a 44% Propuesta básica, poco desarrollada, incompleta o genérica.
- 45% a 75% Propuesta adecuada, suficientemente concisa y relevante, con margen de mejora.
- 76% a 100% Propuesta sobresaliente, relevante, clara y/o con un alto nivel de detalle.

24. ¿Se ha de conferir algún tipo de tratamiento especial a las fachadas del proyecto propuesto según den a parcelas colidantes o viales rodados de acceso?

Respuesta:
Sí, se recomienda conferir un tratamiento específico y cualitativo a las fachadas del proyecto, diferenciándolas según su orientación y visibilidad, con el objetivo de garantizar una integración armónica con el entorno y reforzar la identidad de la Zona Franca como referente tecnológico y urbano.

En concreto:

1. Fachadas orientadas a viales rodados de acceso o espacios públicos. Estas fachadas deben recibir un tratamiento arquitectónico cuidado, con una imagen contemporánea y de calidad, dado su papel representativo. Se valorará:

    - El uso de materiales duraderos y sostenibles.
    - La coherencia con la estética de un entorno metropolitano moderno y abierto. Este criterio responde al objetivo estratégico de adaptar el ámbito público de la Zona Franca a los estándares del entorno urbano y de promover espacios atractivos.

2. Fachadas en contacto con parcelas colindantes. Aunque pueden admitir un tratamiento más funcional, se recomienda evitar la imagen de cerramiento o excesiva opacidad. Debería fomentarse una solución que garantice la coherencia formal y la continuidad visual del conjunto, contribuyendo a una percepción positiva del polígono como espacio de innovación.
3. Criterios generales de diseño

    - Fomentar la visibilidad de la actividad tecnológica y sostenible dentro del polígono.
    - Potenciar una arquitectura industrial alineada con los valores de la Industria 4.0.