

## CONSULTAS ADMINISTRATIVAS

**1. Se realiza un desglose del contrato de servicios. Surge una cuestión en relación al importe destinado a la dirección facultativa que entendemos que incluye la Dirección de obra, Dirección de ejecución de obra y Coordinación de SyS, ¿es esto correcto?**

El importe destinado a la Dirección Facultativa engloba todos los servicios incluidos en la cláusula 11.4 del Pliego Técnico.

**2. En las bases se hace referencia al equipo mínimo, que deberá estar compuesto por 4 personas que cumplan cada uno de los distintos perfiles, ¿Podría ocurrir que una misma persona ocupase varios perfiles siempre que pueda acreditar los requisitos exigidos para cada perfil o es estrictamente necesario que sean 4 personas diferentes?**

Los 4 perfiles deben personarse en 4 personas diferentes, no admitiéndose que una misma persona ocupe diferentes perfiles.

**3. Cumpliendo con la condición de contar con cuatro técnicos en el equipo, ¿Se admite que la dirección de ejecución y la coordinación de seguridad y salud pueda ser realizada por la misma persona?**

No, no es posible.

**4. Hay que definir el equipo técnico mínimo (arquitecto, arquitecto técnico, coordinador S+S e ingeniero) en esta fase?**

Sí, es necesario cumplimentarlo acorde al anexo 2.

**5. El hecho de que el proceso esté paralizado no implica su suspensión ¿no?.**

La declaración de estado de alarma derivado del Covid 19 ha conllevado la suspensión de plazos y con ello la licitación está paralizada, por lo que los plazos para presentar proposiciones no comenzarán hasta que se levante el estado de alarma, lo que se publicará en el Perfil del Contratante.

**6. En las Bases del concurso no viene reflejado ningún apartado que haga referencia a la solvencia técnica de empresas de nueva creación, tal y como recoge la LOE. En mi caso particular dispongo sobradamente de la experiencia que se requiere habiendo realizado proyectos y obras de importe muy superior a los 500.000 € desde empresa, pero ya hace más de 5 años. Recientemente me he puesto por mi cuenta y las condiciones que se piden habitualmente para casos de empresas de nueva creación son otras.**

El artículo 90.4 de la Ley 79/2017 de 8 de noviembre LCSP, establece que para contratos no sujetos a regulación armonizada, cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a 5 años, su solvencia técnica se acreditará por uno o varios de los medios que se refieren en las letras b) a i) anteriores (P1), sin que en ningún caso sea aplicable lo establecido en la letra a) relativo a la ejecución de un número determinado de servicios.

Si bien, en el apartado 10.2.2 de las Bases “Solvencia técnica o profesional”, únicamente se exige que los participantes en el concurso de proyectos (si son personas físicas) estén en posesión del título de arquitecto, permitiendo la posibilidad de participar mediante equipos multidisciplinares siempre cuando el equipo esté liderado y dirigido por un

arquitecto, y se admite la posibilidad de que participen personas jurídicas, cuyos fines sociales correspondan con el objeto del concurso, siempre y cuando la dirección del equipo y persona encargada de dirigir los trabajos sea un arquitecto superior. Y después se añade que “ las personas físicas” que vayan a ejecutar el contrato, siendo partícipes de una sociedad mercantil, UTE u otro tipo de unión ( en caso de ser finalistas del concurso) acrediten haber redactado un proyecto de ejecución en los últimos 5 años cuyo presupuesto total de contrata sea de al menos 500.000€ IVA excluido, en un trabajo relativo a edificación de igual o similar naturaleza que el objeto del contrato, en obra nueva o reforma/rehabilitación ( no industrial) o acredite una dirección de obra

Es decir, en ningún momento se exige como requisito de solvencia técnica a empresas de nueva creación que acrediten que la empresa haya prestado servicios por ese importe, sino que el requisito de solvencia, se limita al título de arquitectura para licitadores que sean personas físicas, y a que los fines sociales se correspondan con el objeto del concurso, en caso de personas jurídicas, que a su vez tendrán que encargar la dirección de los trabajos a un arquitecto superior, que cumpla esos requisitos.

Es más, a tenor de los artículos 10.2 y 13.2 de la LOE, si se contrata como proyectistas y directores de obra, a personas jurídicas, éstas deben designar a un técnico redactor del proyecto o director de obra (persona física con el oportuno título habilitante). Por lo que en el caso de que un arquitecto haya redactado un proyecto o dirigido una obra para una empresa, puede acreditarlo, justificando haber sido designado como técnico redactor o director de obra, por parte de ésta y haber firmado los documentos correspondientes. En consecuencia, lo que deberá acreditarse, a tenor de las bases del concurso, 10.2.2 y 11, es que la persona física que va a dirigir los trabajos del concurso y si resulta ganador, va a prestar el servicio de redacción del proyecto y dirección de obra, haya redactado un proyecto en los últimos 5 años o haya dirigido una obra de las características señaladas, independientemente de si lo ha hecho como persona física contratista o como técnico designado por una persona jurídica.

**7. En el punto 10.2.2. se fijan unos criterios de solvencia técnica o profesional para los concursantes que difieren de los criterios solicitados en el punto 11 para los miembros del equipo. Por ello, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 90.4. de la LCSP, al tratarse de un contrato de no sujeto a regulación armonizada, para los concursantes con una antigüedad inferior a 5 años, ¿será necesaria la acreditación de haber realizado proyectos por el valor indicado en el punto 11 o podrá ser acreditado según alguno de los criterios de la b) a la i) del apartado 1 del art.90?**

En el apartado 10.2.2 de las Bases “ Solvencia técnica o profesional”, únicamente se exige que los participantes en el concurso de proyectos ( si son personas físicas) estén en posesión del título de arquitecto, , permitiendo la posibilidad de participar mediante equipos multidisciplinares siempre cuando el equipo esté liderado y dirigido por un arquitecto, y se admite la posibilidad de que participen personas jurídicas, cuyos fines sociales correspondan con el objeto del concurso, siempre y cuando la dirección del equipo y persona encargada de dirigir los trabajos sea un arquitecto superior. Y después se añade que “las personas físicas” que vayan a ejecutar el contrato, siendo partícipes de una sociedad mercantil, UTE u otro tipo de unión (en caso de ser finalistas del concurso) acrediten haber redactado un proyecto de ejecución en los últimos 5 años cuyo presupuesto total de contrata sea de al menos 500.000€ IVA. Posteriormente la base 11 establece los requisitos y condiciones que debe cumplir el equipo mínimo que debe adscribir el ganador del concurso, de resultar adjudicatario del servicio de redacción de proyecto y dirección de obra

Si bien el artículo 90.4 de la Ley 79/2017 de 8 de noviembre LCSP, establece que para contratos no sujetos a regulación armonizada, cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a 5 años, su solvencia técnica se acreditará por uno o varios de los medios que se refieren en las letras b) a i) anteriores (P1), sin que en ningún caso sea aplicable lo establecido en la letra a) relativo a la ejecución de un número determinado de servicios, en las bases , en ningún momento se exige que “ la empresa” haya prestado servicios por ese importe. El requisito de solvencia, se limita al título de arquitectura para licitadores en el concurso que sean personas físicas, y a que los fines sociales se correspondan con el objeto del concurso, en

caso de personas jurídicas, y a que la “persona física” que vaya a ejecutar la prestación del contrato cumpla esos requisitos de redacción de un proyecto o dirección de la obra de esas características en los últimos 5 años.

En resumen si se presenta una empresa de nueva creación, no se va a exigir que la empresa acredite la redacción de proyecto o dirección de obra en los últimos 5 años de esa naturaleza, pero si se va a exigir, que la persona física que vaya a dirigir los trabajos del concurso de proyectos, y si su propuesta resulta ganadora va a redactar el proyecto y a dirigir las obras, (tanto si se presenta a la licitación como persona física, como si se presenta como designada por una persona jurídica que la adscribe) acredite haber redactado un proyecto o haber dirigido una obra de esas características en los últimos 5 años.

#### **8. La experiencia del ingeniero y el coordinador de seguridad y salud, ¿cómo se acredita?.**

La del coordinador de seguridad y salud, mediante certificaciones finales o documentación de obra del proceso de edificación, firmadas por él, en concepto de coordinador de seguridad y salud, y la del ingeniero (experiencia mínima de 3 años en supervisión de instalaciones) mediante certificados de buena ejecución, en los que consten el servicio prestado (supervisión de instalaciones), el destinatario y la fecha, o mediante copias de contratos relativos a prestación de servicios de supervisión de instalaciones.

#### **9. Para justificar la experiencia, si el proyecto que se acredita se ha realizado junto con otros arquitectos que no presentan la licitación, ¿cuenta igualmente o como parte proporcional?**

El art. 1 de la LOE prevé que se redacten proyectos parciales o partes que lo complementen redactados por otros técnicos de forma coordinada con el autor. Si hay dos firmantes del proyecto de manera solidaria, que han colaborado conjuntamente, contaría el presupuesto total del proyecto, pero si lo que ha redactado es un proyecto parcial o parte que lo complemente, contaría sólo el presupuesto de esa parte que él haya redactado.

#### **10. Las obras realizadas para acreditar la experiencia, ¿pueden ser de uso residencial?**

Sí, se admite el uso residencial.

## CONSULTAS TÉCNICAS

### 1. En relación a las preguntas acerca de la posibilidad de publicar documentación en formato dwg., pdf., y fotografías:

Se procede a publicar en el Perfil fotografías del estado actual.

Se procede a publicar en el Perfil documentación en formato dwg:

- Plano urbanización y cotas (topográfico original)
- Plano urbanización y cotas (proyecto)
- \*Planos estudio de viabilidad.
- Alzados y secciones del Proyecto de Rehabilitación.
- Planos base anteproyecto.

Se procede a publicar en el Perfil documentación en formato pdf:

- \*Estudio de viabilidad.

\*La documentación relativa al estudio de viabilidad se publica únicamente a título informativo. Los requerimientos que rigen el concurso son los especificados en las bases y el pliego técnico y los planos base de anteproyecto prevalecen sobre los del estudio de viabilidad en todo caso.

### 2. ¿Cuántos boxes son necesarios? En el pliego se especifica que cada uno tendrá 9m2 pero no aparece el número de puestos.

Atendiendo a los planos base de anteproyecto, son necesarios 4 boxes.

### 3. En las bases se dice que la esquina N.O estará destinada a cuarto de aerotermia, sin embargo en los planos base se ha reservado la esquina N.E, ¿hacemos caso a la doc gráfica?

Efectivamente se trata de un error en las bases. Atendiendo a la documentación gráfica, el cuarto de aerotermia se ubica en la esquina N.E.

### 4. Para el acceso a la planta primera del edificio ¿los usuarios de las oficinas pueden utilizar las escaleras y el ascensor de las viviendas?. En el proyecto base es así pero en muchos planes generales el uso distinto al residencial requiere un acceso independiente.

En esta fase de diseño se permite la utilización del ascensor de las viviendas, siendo éste de doble embarque. En relación a las escaleras, el diseño debe incluir unas escaleras independientes de las del portal.

### 5. En la página 8 de las bases aparecen los datos de la edificabilidad de la parcela. La parcela tiene 478 m2 y la edificabilidad sobre rasante es de 0,4m2 (t)/m2(p). Entiendo entonces que la edificabilidad sobre rasante es 191,6m2 (igual que la de bajo rasante)... pero por planta o total? (no sé qué significan las siglas (t) y (p)).

**En la propuesta de básico se ocupan solo en PB 368,47 m2... entiendo que este número se acerca a la edificabilidad total?.**

El proyecto se sitúa en dos parcelas diferenciadas, con parámetros urbanísticos independientes. En la propuesta de planos base de anteproyecto los 368,47 m2 corresponden a la suma de los m2 de ambas parcelas en planta baja.

En el caso del edificio de viviendas, el proyecto debe incluir el local situado en planta baja y media planta del primer piso de viviendas, tal y como recogen los planos base de anteproyecto.

En la parcela anexa, a la edificabilidad establecida por planeamiento, puede incluirse la superficie ocupada por el anejo trasero del local del edificio Iturritxo si se plantea su derribo.

La ampliación en la parcela anexa al edificio de viviendas tiene una superficie edificada total máxima de 435 m<sup>2</sup> aproximadamente, resultantes de la suma de la edificabilidad disponible en la parcela (191,6 m<sup>2</sup> sobre rasante y otros 191,6 m<sup>2</sup> bajo rasante) y de la edificabilidad del anejo trasero derribado (52 m<sup>2</sup>). Los planos base de anteproyecto efectivamente se acercan a la edificabilidad total.

Las unidades m<sup>2</sup>(t) y m<sup>2</sup>(p) se refieren a metros cuadrados techo por metro cuadrado de parcela.

**6. La planta primera del edificio existente, actualmente ocupada por una vivienda propiedad de GV y otra privada (entendemos por el pliego técnico)... puede ser ocupada por las oficinas (en este caso según el básico propuesto, por el comedor y aseos)? No sabemos si se trata solo de la propuesta del básico o debemos plantearlo así.**

Actualmente la planta primera del edificio de viviendas se compone de una vivienda propiedad de Gobierno Vasco de 97m<sup>2</sup> y dos viviendas particulares, de 50m<sup>2</sup> y 28m<sup>2</sup>.

La superficie en planta primera del edificio de viviendas disponible para el concurso son los 97m<sup>2</sup> de la vivienda del Gobierno Vasco, tal y como se recoge en los planos base de anteproyecto. Las dos viviendas particulares mantendrán su uso actual de vivienda.

El apartado 10 del pliego técnico donde dice:

La superficie a ocupar priorizará la colmatación de la edificabilidad en la parcela colindante al edificio de viviendas, y también integrará el local de planta baja del edificio de viviendas y las dos viviendas del primer piso propiedad del Gobierno Vasco.

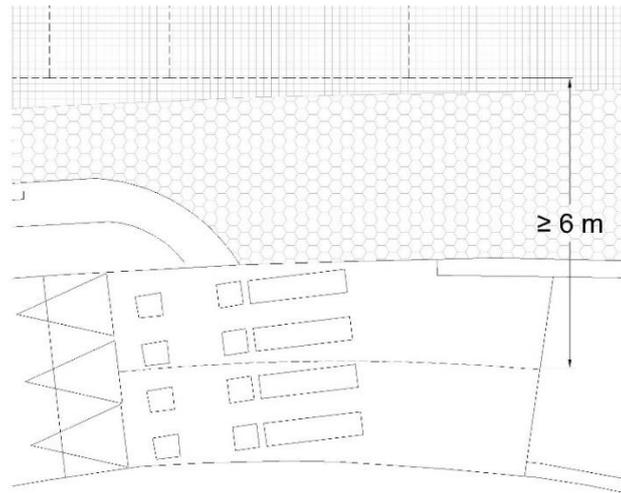
Debe decir:

La superficie a ocupar priorizará la colmatación de la edificabilidad en la parcela colindante al edificio de viviendas, y también integrará el local de planta baja del edificio de viviendas y la vivienda del primer piso propiedad del Gobierno Vasco.

La propuesta planteada por Alokabide en los planos base de anteproyecto no es limitativa; en este sentido debe entenderse que el diseño propuesto puede ser objeto de reconsideración por parte de los equipos. Por ello, no necesariamente la cocina y los baños deben disponerse en planta primera.

**7. No entendemos bien en las bases a qué se refiere con 6m de separación de alineación al eje del vial.**

Se refiere a 6 metros de separación de alineación al punto medio del vial. En la propuesta facilitada se respeta la distancia de 6 metros desde el eje del vial hasta la alineación que corresponde a los aparcamientos. Se facilitan planos en formato .dwg para su comprobación.



**8. Dicen las bases que en planta baja se pueden variar los acabados, se pueden variar también los huecos (dimensiones de las ventanas) Entendemos que es estructural y está así el alzado del edificio Alokabide y no se puede, pero por si acaso saber si podríamos abrir una puerta más amplia.**

En el edificio de viviendas únicamente se permite modificar los acabados de planta baja. No se admiten modificaciones de huecos. En este sentido, recalcar que las dimensiones de los huecos de referencia en planta baja son los que determina el Proyecto de Ejecución de la Rehabilitación.

Destacar que el acceso secundario mencionado en la consulta y presente en los planos base de anteproyecto no debe entenderse como “acceso principal” o “entrada principal” a las oficinas. Aclarar que el “acceso principal” o “entrada principal” a las oficinas, es el que el acceso a la zona de recepción, como se recoge en el apartado 10 del pliego técnico.

**9. Dentro del PEM 1.100.000 Euros + IVA necesitamos saber si va incluido el Amueblamiento interior de la oficina. Temas de carpintería interior, mesas muebles sillas etc. Es decir todo el interiorismo va incluido en el presupuesto o podríamos proponer diseños de mesas etc... sin que entrara dentro de esos 1,1 M Euros?.**

En el presupuesto de ejecución material indicado en las bases no deben entenderse como incluidos conceptos como mobiliario (mesas, muebles, sillas, etc...) ni mamparas en el caso de carpintería interior.

**10. Actualmente el edificio Iturritxo se ajusta al medianil de ambas parcelas y el anteproyecto de oficinas presentado como base para el concurso se ajusta también a esta alineación en planta baja. La parcela objeto del concurso por normativa admite B+3 alturas, ¿existe algún retranqueo entre ambos edificios ya sea en planta baja o plantas alzadas? o por el contrario ¿se puede considerar el nuevo edificio como ampliación del existente (tanto en planta baja como en primera) sin respetar retranqueos?. El plan parece que sólo hace referencia a los retranqueos respecto del vial pero no especifica entre edificios.**

Sí, debe considerarse el nuevo edificio como ampliación del existente sin que haya servidumbres y/o retranqueos entre ellas.

**11. ¿Se puede modificar la fachada de la primera planta correspondiente al programa de oficinas? Es decir, en la fachada noroeste se pueden alterar los huecos existentes convirtiendo la ventana en paso hacia la futura cubierta contigua?**

No se admiten modificaciones de huecos.

**12. En relación a la consulta sobre las Normas Urbanísticas de Donostia-San Sebastián se adjunta enlace de consulta:**

[https://www.donostia.eus/info/ciudadano/urbanismo\\_planos.nsf/vowebContenidosId/NT00000B46?OpenDocument&idioma=cas&id=A423010377686&cat=Plan%20General%20de%20Ordenaci%F3n%20Urbana&doc=D](https://www.donostia.eus/info/ciudadano/urbanismo_planos.nsf/vowebContenidosId/NT00000B46?OpenDocument&idioma=cas&id=A423010377686&cat=Plan%20General%20de%20Ordenaci%F3n%20Urbana&doc=D)

Son de aplicación las Normas Urbanísticas Generales y las Normas Urbanísticas Particulares del barrio Ategorrieta-Ulia (AU.02 Ulia Barren).

**13. En relación al cómputo de la edificabilidad de porches.**

No es un uso público. Los porches computarán el 50% de su superficie.

**14. En las normas urbanísticas indica, para para la tipología a.40 residencial de bajo desarrollo, que la disposición de vuelos y retranqueos es en principio libre, respetado las condiciones de retiro. Podemos entender que se permite realizar un porche respetando la distancia de 3 metros al límite de parcela y que este computaría al 50% a efectos de edificabilidad?**

Respetando las condiciones de retiro a vial público de 3 metros se permite incluir un porche computando el 50% de su superficie.

Itziar Oñate Martínez-Olascoaga  
Kontratazioaren aholkulari juridikoa  
Asesora Jurídica de Contratación