

CONSULTAS ADMINISTRATIVAS

1. Leyendo el documento de preguntas y respuestas, entendemos que en el anexo 2 debemos definir el equipo, rellenando los campos requeridos. ¿Debemos también presentar la documentación acreditativa en la fase de concurso? Me refiero a títulos, certificados de buena ejecución, etc...

Se debe rellenar el anexo 2 pero no aportar la documentación acreditativa. Como recoge el apartado 18 de las bases, es documentación que se requerirá al concursante ganador/a.

CONSULTAS TÉCNICAS

1. Existe en las bases una propuesta muy avanzada a nivel casi de proyecto básico, esa distribución es de carácter orientativo? ¿Qué se pretende? Es hacer una propuesta de mínimas mejoras de lo planteado y tan solo definir con esa distribución calidades, instalaciones, fachada, eficiencia energética? O redistribuir manteniendo las superficies y hacer una nueva propuesta?

Los planos base de anteproyecto publicados son de carácter orientativo. Tal y como recogen los apartados 9 de las bases y el apartado 10 del pliego técnico:

"Los Criterios de Diseño y estimaciones de Necesidades, que se indican seguidamente tienen por objeto definir a los licitadores, el horizonte de necesidades y de preferencias que ALOKABIDE tiene con respecto a la que será su futura delegación en Gipuzkoa; en este sentido debe entenderse que algunas de ellas pueden y deben ser objeto de reconsideración por parte del equipo adjudicatario con el fin de optimizar el funcionamiento de la propuesta, pudiendo, por tanto, en el proceso de redacción del proyecto, proponerse soluciones alternativas a las que se refieren seguidamente."

Con ello, los planos deben considerarse orientativos, pudiendo los equipos proponer modificaciones en la distribución para mejorar el funcionamiento de la propuesta; el alcance de las modificaciones será a criterio de cada equipo. La documentación que se presente incluirá todos los aspectos que los equipos consideren a fin de ser valorados conforme a los criterios recogidos en el apartado 16 de las bases.

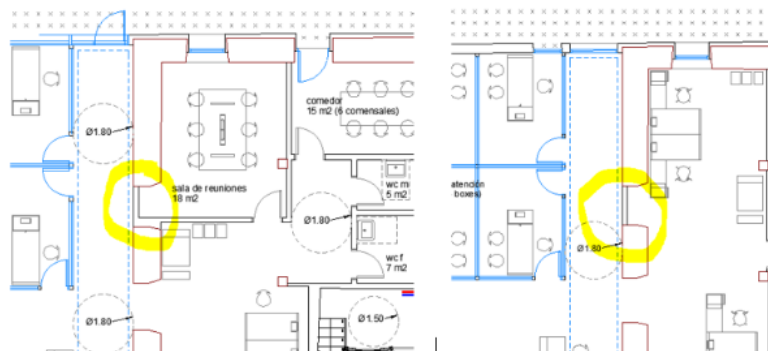
Se ha publicado en el Perfil del Contratante una nota aclaratoria respecto al punto 16 c de las bases.

2. Respecto a la limitación en la intervención de los huecos del edificio existente.

Entendemos que los huecos no se deben tocar en cuanto a dimensiones por las afecciones estructurales que esto podría conllevar. Además para los huecos de fachada entendemos que tampoco pueden modificarse en ningún caso las dimensiones. Para los huecos existentes en el muro medianil, ¿es posible plantear el trasdosado de pladur en alguno de ellos en una de las caras? Para el caso de disponer usos que no puedan estar visualmente conectados. Nos surge esa duda al ver los planos del estudio de viabilidad, en los que siempre se respeta una distancia de 180cm al medianil.

Recordar que la documentación relativa al estudio de viabilidad se publica únicamente a título informativo.

El estudio de viabilidad ya incluye en alguna propuesta el cierre de huecos, por ejemplo:



Si se refiere al cierre de huecos como los ejemplos, sí se permite.

3. En la parcela adyacente se permite por Plan General una altura de PB+2, ¿sería posible en ese caso conectar la planta primera del edificio nuevo y el edificio Iturrirto en la zona de ampliación de oficinas? Con el objetivo de establecer un solo núcleo de comunicaciones, mejorar las relaciones entre el programa del edificio y debilitar lo menos posible la estructura del edificio Iturrirto al colocar una escalera.

Vemos en el anteproyecto, que en ese caso el ascensor de la comunidad de propietarios podría abrirse en planta baja hacia las oficinas y hacia el portal. ¿Eso sería posible?

Los planos base de anteproyecto publicados son de carácter orientativo, acorde a lo recogido en el apartado 9 de las bases y el apartado 10 del pliego técnico. Por tanto, se permiten realizar modificaciones en la distribución a fin de mejorar el funcionamiento de la propuesta.

Tal y como recoge el documento "RESPUESTAS A PREGUNTAS 1" publicado con fecha 15 de mayo, las propuestas no deben modificar los huecos previstos en el Proyecto de Rehabilitación acorde a lo especificado en las preguntas técnicas 8 y 11.

Respondiendo a la pregunta sobre el ascensor, la respuesta de la pregunta técnica 4 del documento "RESPUESTAS A PREGUNTAS 1" aclara que,

"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".

Con ello, el diseño que los participantes incluyan como propuesta deberá respetar las premisas publicadas en el Perfil del Contratante (bases, pliego técnico, consultas, aclaraciones...) así como la normativa de aplicación.

4. Me gustaría consultarle respecto al muro de piedra existente que linda con el vial de acceso a las viviendas de detrás. Entiendo que ese muro es propiedad de dichas viviendas y por lo tanto no se puede actuar sobre él. ¿Es así? Para realizar la planta sótano será necesario en cualquier caso hacer un muro de contención. Mi consulta es si debemos hacer para ello un muro adosado al existente, y si el prolongarlo en altura hasta planta baja contaría como superficie construida a efectos de edificabilidad. Esquema adjunto:



El muro de piedra del perímetro debe mantenerse en su estado actual.

En relación al muro de contención, efectivamente debe adosarse al existente, tal como muestran en el esquema. En este sentido, el muro no computa como superficie construida.

5. Me ha quedado claro respecto a la planta sótano, pero en planta primera, ¿Podemos seguir adosando el nuevo muro al existente de piedra sin que consuma edificabilidad?

El muro de contención si no forma parte de ningún recinto cerrado no computa edificabilidad. Es decir, si se define como un muro de contención no vinculado al edificio construido.

6. Entendemos que el presupuesto máximo (PEM) de 1.100.000 € será destinado a la construcción de la nueva edificación en la parcela colindante al edificio Iturritxo, y a toda intervención que se haga en la planta baja y primera del edificio Iturritxo (demolición de algún elemento si lo hubiera, tabiquería, acabados, todas las instalaciones de ambas plantas instalaciones, etc...).

El presupuesto corresponde a la construcción completa de las obras, incluyendo la edificación de la parcela colindante y toda intervención que se realice en la planta baja del edificio de viviendas y la media planta del primer piso del edificio Iturritxo. En el caso de que la propuesta incluya la edificabilidad del anejo trasero, debe incluirse en el presupuesto el derribo del mismo (52m²). Tened en cuenta que el estado del edificio previo al inicio de obras será el definido por el Proyecto de Rehabilitación publicado.

Se exceptúan los siguientes elementos como recoge la pregunta técnica 9 respondida en el Perfil con fecha 15 de mayo:

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.

7. En relación a la posibilidad de ocupar puntualmente el sótano en el edificio existente, si el núcleo de comunicaciones de ubicase dentro de éste.

El edificio de viviendas no tiene sótano. No se permite realizar propuestas que requieran intervenciones bajo el edificio de viviendas.

8. En relación a la posibilidad de ocupar puntualmente la primera planta en el edificio del anexo, si el núcleo de comunicaciones de ubicase dentro de éste.

Se entiende que la duda reside en el punto 7 de las bases donde dice “El proyecto se desarrolla tanto en el edificio de viviendas existente denominado “Iturritxo”, ocupando completamente la planta baja y la mitad de la primera planta del edificio, así como en una edificación anexa nueva, construida en la parcela colindante, desarrollada en dos plantas: planta baja sobre rasante y planta sótano”, aclarar que:

El proyecto publicado como planos base anteproyecto tiene carácter orientativo. Por ello, no necesariamente la edificación anexa nueva debe desarrollarse únicamente en dos plantas (planta baja sobre rasante y planta sótano) siempre que se respete la normativa de aplicación (edificabilidad, perfil, alturas, retiros...).

El diseño que los participantes incluyan como propuesta deberá respetar las premisas publicadas en el Perfil del Contratante (bases, pliego técnico, consultas, aclaraciones...) así como la normativa de aplicación.

9. Respecto a la apertura de huecos en planta primera seguimos teniendo dudas. ¿Es una cuestión de normativa de Donosti? Si es cuestión de normativa, nos podríais decir cuál para poder revisarlo? No modificaríamos los huecos, ni el aspecto del edificio, sino abriríamos solamente como han hecho en Planta baja, una puerta en vez de tener una ventana.

Los huecos no se pueden alterar por decisión técnica interna de Alokabide. Los huecos deben ser los que determina el Proyecto de Rehabilitación, no admitiéndose la apertura de puertas en ventanas. Tal y como recoge el documento "RESPUESTAS A PREGUNTAS 1" publicado con fecha 15 de mayo, no se admiten modificaciones de huecos en Planta Primera acorde a lo especificado en la preguntas técnica 11.

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