

CONSULTAS FORMULADAS A 26 DE MARZO DE 2021 EN EL EXPEDIENTE:

Sopelako Loiola sektoreko 73. partzelako 22 BOEren sustapeneko obren (B-131) aholkularitza-zerbitzua emateko, eraikuntza-proiektua idazteko eta obrak zuzendu eta ikuskatzeko kontratuaren lizitazioa.

Licitación del contrato de servicios de consultoría y redacción del proyecto edificatorio y la dirección e inspección de las obras de la promoción (B-131) 22 VPOa en la parcela 73 del sector Loiola de Sopela.

CON-2021-SE-0083

CONSULTA 1.

- El esquema propuesto en las bases ¿es vinculante o queda a criterio del concursante?

RESPUESTA: El esquema propuesto es meramente orientativo y queda a criterio del concursante asumirlo o proponer otro que considere más indicado.

- ¿Alguna de las calles que delimitan la parcela es peatonal?

RESPUESTA: Las calles que delimitan la parcela cuentan con tráfico rodado.

- ¿Se deben presentar los planos del concurso con la carátula de VISESA que nos envían?

RESPUESTA: El licitador tiene libertad para presentar su propuesta técnica dentro de la extensión máxima fijada en el ANEXO I. La carátula de VISESA que acompaña al pliego técnico se empleará por la persona que resulte adjudicataria en el desarrollo del proyecto constructivo.

- ¿Debe aparecer el nombre del licitador en los planos del Concurso? O hay que respetar el anonimato y cómo

RESPUESTA: El nombre del licitador puede aparecer en la propuesta técnica, ya que la apertura del sobre correspondiente no se realiza de forma anónima.

CONSULTA 2.

Me gustaría saber si como BIM Manager, puedo ir en varios grupos a un mismo concurso. por ejemplo las 22vpo en Sopelana

RESPUESTA: en relación con su consulta, varios licitadores pueden proponer para sus respectivos equipos mínimos un mismo Coordinador BIM que reúna las condiciones de solvencia exigidas.

En este supuesto, será necesario que aquellos licitadores presenten adicionalmente un DEUC cumplimentado y suscrito por dicho Coordinador BIM a cuya solvencia recurren .

Caso que alguno de ellos resultase adjudicatario, deberá además de justificar la solvencia de dicho Coordinador, mediante títulos o certificados, presentar el compromiso de éste de poner a su disposición los recursos necesarios y la declaración de haber quedado enterados del contenido de los Pliegos Administrativos y Técnicos para llevar a cabo los trabajos correspondientes conforme a las responsabilidades y tareas detalladas.

CONSULTA 3.

Nos gustaría saber si la superficie máxima edificable de vivienda 2070m² incluyen la superficie edificable de interés público y social (equipamiento) de 190m²c.

RESPUESTA: En respuesta a su solicitud le indicamos la superficie edificable máxima de vivienda es independiente a la superficie edificable de interés público y social. Es decir, dentro de los 2070m² no están incluidos los 190m² correspondientes al equipamiento.

CONSULTA 4.

Nos gustaría saber si fuera de los metros cuadrados edificables que marca la normativa para el edificio de viviendas que requerís, los demás metros cuadrados que quedan fuera de la vivienda (marcados en amarillo en el ejemplo que facilitais), dentro de la parcela serán espacio público o privado? (los terrenos que quedan fuera del edificio pero dentro de la parcela)



RESPUESTA: En relación con su consulta, le indicamos que el espacio exterior de la parcela no ocupado por la edificación será de uso público.

CONSULTA 5.

¿1 Arquitecto técnico, no integrado directamente en la(s) empresa(s) licitador(as), pero en cuya solvencia se basa(n) ésta(s), puede presentarse en 2 ofertas distintas (con 1 arquitecto distinto en cada una de ellas)?

RESPUESTA: varios licitadores pueden proponer para sus respectivos equipos mínimos un mismo Director de Ejecución de la Obra que reúna las condiciones de solvencia exigidas.

En este supuesto, será necesario que aquellos licitadores presenten adicionalmente un DEUC cumplimentado y suscrito por dicho Arquitecto Técnico a cuya solvencia recurren .

Caso que alguno de ellos resultase adjudicatario, deberá además de justificar la solvencia de dicho Director de ejecución de la Obra mediante títulos o certificados, presentar el compromiso de éste

de poner a su disposición los recursos necesarios y la declaración de haber quedado enterado del contenido de los Pliegos Administrativos y Técnicos para llevar a cabo los trabajos correspondientes, conforme a las responsabilidades y tareas detalladas, junto con los certificados de buena ejecución acreditativos de su experiencia, justificación del seguro de responsabilidad civil y el certificado de colegiación.

CONSULTA 6.

Nos gustaría saber las medidas del espacio de las bicicletas y el espacio de las basuras de la vivienda.

Querríamos saber en el caso de la sala de basuras y el espacio para bicicletas que dimensiones requerirais para estas

RESPUESTA Con relación a su pregunta, le indicamos que el dimensionado de los citados espacios debe realizarse atendiendo a la normativa urbanística y edificatoria en vigor (CTE, etc.) y a los demás objetivos de promoción indicados en los pliegos (proyecto de Decreto de Habitabilidad, etc.).

CONSULTA 7.

Nos gustaría saber si los baños de las viviendas pueden abrirse a la sala de estar, al comedor o a la cocina?

RESPUESTA Con relación a su consulta, le indicamos que la distribución propuesta debe cumplir la normativa de aplicación en vigor (Ordenanzas de Diseño de VPO, Normas Subsidiarias de Sopela, etc.), así como los demás objetivos de promoción especificados en los pliegos (aplicación del proyecto de Decreto de Habitabilidad, funcionalidad de las viviendas, etc.).

CONSULTA 8.

Nos ponemos en contacto con ustedes con el fin de trasladarles un par de dudas que nos han entrado al cumplimentar el DEUC del sobre 1: documentación administrativa.

- Equipo mínimo:
- Arquitecto
- Arquitecto técnico
- Coordinador BIM. En este último punto traslada que puede acreditarse mediante certificado de formación especializada en BIM manager, tc experto BIM, técnico BIM o rol similar, con un mínimo de 200 horas de formación en uno o varios cursos o realización de un expediente de promoción de naturaleza análoga a la licitación redactado íntegramente en BIM.

Duda: más adelante detalla donde incluir la relación detallada de titulación y estudios y en el caso del Coordinador BIM únicamente ponen el certificado de promoción similar. ¿Entendemos que es igual de válido el certificado de formación no?

RESPUESTA: El certificado de formación es un medio válido para acreditar la solvencia técnica exigida al coordinador BIM.

Medidas de gestión medioambiental: se garantizará la aplicación de forma sistemática de buenas prácticas de diseño y redacción de proyectos de edificación ambientalmente sostenible que se acreditarán mediante al menos uno de los siguientes medios:

Los certificados de sistemas de gestión de Ecodiseño conforme a norma ISO14006 o acreditación de la implantación de sistemas de gestión equivalentes que garanticen un diseño y redacción del proyecto ambientalmente sostenible.

Duda: detalla más adelante que en el caso de acreditar por sistema de gestión, se indicará acreditación y fecha de caducidad. En nuestro caso obtuvimos la acreditación pero, tras años manteniéndola y dado que quedó implantado dentro del propio sistema de gestión del estudio la metodología tanto de calidad como de desarrollo de proyectos ambientalmente sostenibles en base a la ISO 14006 y apoyados siempre en la herramienta de Gobierno Vasco, la pregunta es: ¿se consideraría esta forma de trabajo como acreditativa de la implantación de gestión equivalente que detalla el pliego? ¿cómo lo acreditamos? ¿Podría ser mediante autocertificado o certificado de algún cliente que afirme nuestra metodología en sus proyectos?

RESPUESTA: La acreditación de la implantación por parte del licitador de sistemas de gestión de Ecodiseño equivalentes a aquellos conformes a la norma ISO 14006, puede realizarse a través de una declaración responsable acompañada de una memoria en la que se explique la metodología equivalente adoptada. Esta documentación deberá aportarse una vez que la licitadora resulte propuesta como adjudicataria.

De cara a la cumplimentación del DEUC, (Parte IV (Criterios de selección), punto D (Sistemas de aseguramiento de la calidad y normas de gestión medioambiental)), se indicará "NO" a la pregunta ¿podrá el operador económico presentar certificados...? , explicando en el apartado siguiente que se cuenta con esos sistemas de gestión de Ecodiseño equivalentes .

D: Sistemas de aseguramiento de la calidad y normas de gestión medioambiental

El artículo 62, apartado 2, de la Directiva 2014/24/UE establece los siguientes criterios de selección:

Certificados expedidos por organismos independientes acerca de sistemas o normas de gestión medioambiental

¿Podrá el operador económico presentar certificados expedidos por organismos independientes que acrediten que aplica los sistemas o normas de gestión medioambiental requeridos?

Indique la respuesta

- Sí
 No

Si la respuesta es negativa, sírvase explicar por qué y especificar de qué otros medios de prueba sobre los sistemas o normas de gestión medioambiental se dispone.

-

Adscripción al equipo de una persona experta en la materia

Duda: en el caso de ir por este medio, el técnico especialista debería firmar un DEUC si no pertenece a JAAM

RESPUESTA: El técnico especialista debería firmar un DEUC independiente, al recurrir el licitador a la solvencia de un tercero para conformar el equipo mínimo.

De resultar adjudicatarios, deberán presentar el compromiso suscrito por este tercero de poner a su disposición la solvencia y los recursos necesarios para la ejecución del contrato.

CONSULTA 9.

Quería trasladar una consulta en cuanto a la normativa municipal y su ámbito de aplicación.

En el documento del Plan Parcial del sector de Loiola, en concreto en el punto 4. se recoge que las condiciones para la edificación serán las contenidas en las Normas Subsidiarias, salvo para la zona destinada a VPO, en la que serán de aplicación las ordenanzas de diseño de VPO:

4. Condiciones para la edificación

Las condiciones para la edificación, tanto higiénicas, como de seguridad, como de determinaciones mínimas y de calidad, etc., serán las contenidas en las correspondientes Normas Subsidiarias vigentes del municipio de Sopela, salvo para la zona destinada a vivienda de protección oficial, en la que serán de aplicación las Ordenanzas de Diseño de las Viviendas de Protección oficial, vigentes en el momento de aplicación del presente Plan Parcial.

En las Normas Subsidiarias el artículo 3.1.17 relativo a las escaleras se recoge lo siguiente:

3.1.17.—Escaleras

(...)

Una sola escalera no podrá servir a más de 6 unidades de vivienda por planta.

Siendo este un apartado bastante determinante en cuanto a la consecución de un mayor número de viviendas (valorado s/pliego), nos gustaría saber si este artículo, como parte del apartado 3-NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACION 3.1.—CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO, VOLUMEN, ALTURA Y SITUACION DE EDIFICIOS es de obligado cumplimiento o se considera una condición para la edificación exenta de cumplir las NNSS según artículo 4 del Plan Parcial.

RESPUESTA: En relación con su consulta le indicamos que, según se ha contrastado con los técnicos municipales, no sería de aplicación el condicionante de las NNSS relativo a las escaleras que indica en su consulta.

CONSULTA 10.

URBANIZACIÓN

- LA SEPARACIÓN DE ALINEACIONES A COLINDANTES OBLIGATORIA (5m) ¿DEBE APLICARSE TAMBIÉN A LA ZONA VERDE COLINDANTE? ESTA ZONA VERDE COLINDANTE, ¿SE TRATA DE OTRA PARCELA? ¿YA SE HA REALIZADO LA CESIÓN DEL SUELO?.

RESPUESTA: La zona verde colindante se trata de una parcela independiente, destinada a espacios libres de uso público. Le recordamos que, según el Plan Parcial, se debe mantener una separación a espacios libres de 5m.

- LA SUPERFICIE DEL PLANO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y EL CAD NO COINCIDEN. ¿CUAL ES LA CORRECTA?.

IDENTIFICACIÓN DE PARCELA



RESPUESTA: La definición geométrica de la parcela se establece en el topográfico aportado en CAD.

- EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA SE APRECIA UNA ZONA LIBRE DE EDIFICACIÓN Y FUERA DE LA PARCELA, QUE SE CEDE COMO ESPACIO PÚBLICO. ENTENDEMOS QUE SE PUEDE INTERVENIR O PROPONER ALGÚN TIPO DE PLANTEAMIENTO SI CON ELLO SE CONSIDERA UNA MEJORA DE LA PROPUESTA, A FIN DAR CONTINUIDAD A LAS ZONAS VERDES Y/O GENERAR ESPACIOS QUE SE CONSIDEREN POR LOS LICITANTES COMO MÁS ADECUADOS.

RESPUESTA: El licitador podrá realizar las propuestas que considere más adecuadas para mejorar el funcionamiento de los espacios libres de la parcela, que serán cedidos como espacio público.

EN RELACIÓN AL BORRADOR DE DECRETO DE HABITABILIDAD

-LA SUPERFICIE MÁXIMA PARA VIVIENDAS DE UN DORMITORIO ES DE 40 M² (+TENEDERO+TERRAZA), MIENTRAS QUE SEGÚN LAS NNSS DE SOPELANA LA SUPERFICIE DE VIVIENDA MÍNIMA ES DE 50M². ¿QUÉ SUPERFICIE MÍNIMA DEBEMOS CONSIDERAR EN VIVIENDAS DE 1 DORMITORIO?.

RESPUESTA: En caso de contradicción entre las NNSS y el Proyecto Decreto de Habitabilidad, deberán aplicarse los criterios de la normativa vigente. En cualquier caso, le indicamos que la superficie máxima de vivienda según el Proyecto de Decreto para viviendas de un dormitorio es de 60m² (Anexo IV, A.2).

- LA SUPERFICIE MÍNIMA PARA ASEOS EN VIVIENDAS DE UN DORMITORIO ES DE 2,5 M², SEGÚN LAS NNSS DE SOPELANA LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ASEO ES DE 3 M², Y SEGÚN

V.P.O. LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ASEO ES DE 3,5 M² ¿QUÉ SUPERFICIE MÍNIMA DE ASEO DEBEMOS CONSIDERAR EN VIVIENDAS DE 1 DORMITORIO?.

RESPUESTA: Se deberá considerar el valor más restrictivo. Se recuerda que el cumplimiento de las Ordenanzas de Diseño de VPO es un requisito indispensable para la obtención de la Calificación de las Viviendas de Protección Oficial.

- CONTEMPLA LA POSIBILIDAD DE PROYECTAR VIVIENDAS CON UNA “ESTANCIA ÚNICA SIN COMPARTIMENTAR AGRUPANDO E+C+K+H” ¿ES VIABLE PARA ESTA PROMOCIÓN PLANTEAR VIVIENDAS DE 1D DE ESTE TIPO?.

RESPUESTA: La agrupación E+C+K+H no es objetivo de promoción de VISESA.

- NO COMPUTA COMO SUPERFICIE ÚTIL DE VIVIENDA LOS ESPACIOS COMO TERRAZAS Y TENEDEROS. ¿QUÉ CRITERIO DEBEMOS USAR PARA EL CÓMPUTO DE SUPERFICIES Y EL AGOTAMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD EN ESTA PROMOCIÓN?.

RESPUESTA: Se deberá considerar lo establecido por las NNSS. Se recuerda que el cumplimiento del Proyecto de Decreto de Habitabilidad es subsidiario al cumplimiento de las NNSS y de las Ordenanzas de Diseño de VPO en vigor.

- EN VISTA DE QUE EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PLANTA PARA UNA SOLA ESCALERA ES DE 6 SEGÚN NNSS DE SOPELA, ¿QUÉ SE VALORA, AUMENTAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS DE LA PROMOCIÓN O MANTENER UN SOLO NÚCLEO?.

RESPUESTA: Según consulta remitida al Ayuntamiento, no es de aplicación la limitación de 6 viviendas por escalera, por lo que su cumplimiento no será valorado.

- ¿SE PERMITE UBICAR PLAZAS AL AIRE LIBRE EN ESTA PROMOCIÓN? ¿SI TODAS LAS PLAZAS DEL SÓTANO SON VINCULADAS A LAS VIVIENDAS ES EXIGIBLE OTRO ACCESO INDEPENDIENTE DESDE EL EXTERIOR O BASTA CON BAJAR EL NÚCLEO DEL PORTAL?.

RESPUESTA: Las plazas de aparcamiento, tanto vinculadas como no vinculadas, deberán ser interiores. Por seguridad, se deberán establecer soluciones que impidan el acceso a las viviendas a los usuarios de las plazas no vinculadas. En ningún caso se dispondrá de un ascensor adicional como solución (ver Criterio de Diseño de Visesa 1.A.8).

TENEDEROS

- ¿LA SUPERFICIE DEL TENEDERO PISABLE PUEDE ESTAR INCLUIDA EN LOS 4 M² DE TERRAZA O DEBE SER INDEPENDIENTE?.

RESPUESTA: Le recordamos que, según el Proyecto de Decreto, la superficie de 4 m² se refiere a espacio exterior vividero.

CONTADORES ELÉCTRICOS

- ¿SE PERMITE UBICAR EL CUARTO EN EL SÓTANO TAL Y COMO PERMITE EL R.E.B.T.?.

RESPUESTA: En lo relativo a la ubicación de los contadores eléctricos, se tendrá en cuenta la normativa específica de la compañía distribuidora, que complementa la normativa del sector. En

este sentido, el cuarto de contadores eléctricos se situará bien en el portal o bien con acceso directo desde la vía pública.

CUARTO DE BICICLETAS

- ¿SE PERMITE UBICAR EN SÓTANO EL CUARTO DE BICICLETAS TAL Y COMO PERMITE EL PROYECTO DE DECRETO DE HABITABILIDAD?.

RESPUESTA: Desde el punto de vista de los objetivos de promoción, no hay inconveniente en ubicar el cuarto de bicis en sótano.

CONSULTA 11.

1. **Reserva de aparcamientos:** 1 plaza de aparcamiento vinculada por vivienda y 2 plazas de aparcamiento no vinculadas.

En los Criterios de diseño de VISESA indica que estarán dentro de la geometría de la edificación:

C. GARAJES

- C.1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento vinculada por vivienda y tantas unidades libres (no vinculadas) como sean requeridas por el mercado y/o la dotación urbanística dentro de la geometría de la edificación y en el mínimo de sótanos posibles
- C.2. La disposición de los garajes será tal que permita que todas las plazas (vinculadas y libres) sean de superficie útil inferior a 30 m².

En el Anexo I – Proyecto-Obra para mejora post-venta se indican los criterios de buena praxis a adoptar en las plazas-forjados sobre sótanos:

URBANIZACIÓN / PLAZAS-FORJADOS SOBRE SÓTANOS

- En la colocación de mobiliario urbano, no cortar impermeabilizaciones ó hacer anclajes que puedan deteriorar las láminas.
- Pensar en la continuidad de las superficies, intentando minimizar puntos críticos.
- Especial atención a pendientes.
- Subir las telas en los puntos de encuentro con elementos singulares, con holgura sobre lo mínimo
- Juntas de dilatación de pavimentos, para evitar fisuras que produzcan filtraciones de agua a sótanos.

En caso de no poder resolver las plazas dentro de la geometría del sótano, cual sería el orden de prioridad en cuanto a la valoración positiva de la propuesta óptima:

- Que se resuelvan las plazas no vinculadas en el exterior? Que se resuelvan incluso algunas plazas vinculadas en el exterior?
- Que la huella de sótano sea mayor que la huella de la edificación sobre rasante? (En este caso se adoptarán las medidas definidas en el Anexo I).

RESPUESTA: Las plazas de aparcamiento deberán resolverse en el interior. En caso de que la huella de sótano deba ser mayor que la huella de edificación sobre rasante, se deberán plantear soluciones constructivas que minimicen el riesgo de humedades en sótano, como las indicadas por el licitador.

2. **Número de viviendas y superficie útil.:**

En los Pliegos técnicos se indica:

- 8. La promoción deberá como mínimo agotar el programa estimado. A efectos del presente concurso, se valora la posible mejora en cuanto a aprovechamientos y superficies útiles de vivienda. En cuanto a número de viviendas, también se valora su incremento, siempre que se mantenga un mínimo del 20% sobre el total de viviendas de 3D y del 50% de viviendas de 2D.

Queremos consultar cual es el orden de prioridad en la valoración positiva de la propuesta: mayor superficie útil de vivienda ó mayor número de viviendas.

RESPUESTA: En lo relativo al aprovechamiento lucrativo del proyecto, se asignará una mayor puntuación aquellas propuestas que consigan un incremento en el número de viviendas. En cualquier caso, la valoración global de la propuesta se realizará teniendo en cuenta otros múltiples factores indicados en la licitación.

3. Solvencia Técnica:

- Artículo 90 de la LCSP, apartado/s: 1.f) **Medidas de gestión medioambiental**

Criterios de selección:

Se garantizará la aplicación de forma sistemática de buenas prácticas de diseño y redacción de proyectos de edificación ambientalmente sostenible. Dichas prácticas se acreditarán, mediante al menos uno de los siguientes medios:

- Los certificados de sistemas de gestión de Ecodiseño conforme a la norma ISO 14.006 o acreditación de la implantación de sistemas de gestión equivalentes que garanticen un diseño y redacción de proyecto ambientalmente sostenible.
- Adscripción al equipo de una persona experta en materia de edificación ambientalmente sostenible. Se entenderá como tal aquella persona en posesión de un postgrado universitario, máster oficial universitario o máster título propio, o doctorado en materias relacionadas con la eficiencia energética y/o la edificación y construcción sostenible. También se entenderá como tal aquella persona que acredite conocimiento relativo a metodologías de evaluación del grado de sostenibilidad de la edificación, debiendo estar en posesión de un título que le habilite como evaluadora o certificadora del grado de sostenibilidad del edificio mediante una herramienta de certificación de edificios sostenibles.

A presentar por los licitadores en el DEUC:

- En caso de acreditación por sistemas de gestión, se indicará en la Parte IV (Criterios de selección), punto D (Sistemas de aseguramiento de la calidad y normas de gestión medioambiental).
- En caso de acreditación mediante la adscripción de una persona experta al equipo se indicará en el apartado "Personal Técnico y organismos técnicos de control de calidad" y asimismo, se incluirá relación detallada de titulación y estudios en el apartado "Títulos de estudios y profesionales" (Parte IV. C Capacidad técnica y profesional).

Una integrante de nuestro equipo técnico, (arquitecto), tiene un Master en investigación en Eficiencia Energética y Sostenibilidad en Industria, transporte, Edificación y urbanismo. Se trata de un Máster de una duración de 1 año, impartido por la EHU UPV. (60 creditos).

Queremos confirmar si esta titulación es válida y suficiente para justificar la solvencia en este aspecto.

RESPUESTA: Entendemos que el título al que se refiere cumple el nivel de solvencia exigido al tratarse de un postgrado universitario en materias relacionadas con la eficiencia energética y/o la edificación y construcción sostenible.

CONSULTA 12.

Queríamos saber en el caso del local para materiales y uso Alokabide, con superficie mayor de 7m2, con punto de luz. Si se refiere a entrada desde fuera del portal de las viviendas o necesita un acceso desde el portal, y en el caso de punto de luz si se refiere a ventana al exterior.

RESPUESTA: El acceso al local para materiales no tiene por qué realizarse desde el interior del portal.

El punto de luz al que se hace referencia se trata de un punto de luz eléctrico.

Se recuerda a los licitadores, que de acuerdo con el apartado **30.- Plazo de solicitud de información adicional sobre los pliegos, de la Carátula del pliego de condiciones administrativas**, los interesados en el procedimiento de licitación deberán solicitar información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria con una antelación de 5 días antes de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

Las consultas deberán formularse a través de concursos@visesa.eus, indicando en el Asunto el número de expediente de esta licitación.