



Respuestas a las consultas formuladas en relación con el documento de bases generales que ha de regir el contrato de servicios «REDACCION DE PLAN ESPECIAL, PROYECTO BASICO, PROYECTO DE EJECUCION Y DIRECCION FACULTATIVA DE APROXIMADAMENTE 120 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA PARCELA “G.000.7” Nº 51 DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION “AM.05.1” “RIBERAS DE LOIOLA” EN DONOSTIA-SAN SEBASTIAN (GIPUZKOA) CON METODOLOGIA DE TRABAJO BIM Y TENIENDO EN CUENTA PRINCIPIOS DE EDIFICACIÓN AMBIENTALMENTE SOSTENIBLE». Nº EXPEDIENTE 010SV/2021

PREGUNTA	RESPUESTA
<p><i>Para la acreditación de la solvencia económica, el certificado del seguro de responsabilidad civil y los documentos de pago , hay que incluirlos en el sobre nº 2, como se hace con la solvencia técnica con el ANEXO IX donde hay que incluir certificados expedidos por el órgano competente.</i></p>	<p>La documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera, y técnica o profesional se debe presentar por el ganador y premiados a requerimiento del órgano de contratación, tal y como se indica en la base general nº 26. Por tanto, esta documentación no debe incluirse en el Sobre 2. En dicho sobre se debe incluir la documentación que se indica en la página 25, <i>in fine</i> de las bases generales, esto es, Anexo I, Anexo II DEUC, Anexo III adscripción de medios, Anexo IV (en su caso), Anexo V (en su caso) y Anexo VI.</p>
<p><i>Respecto al ANEXO IX, entendemos que en nuestro caso como sociedad proyectista solo debemos incluir la acreditación de la solvencia técnica de la sociedad , no cada uno de los miembros del equipo técnico .¿ Es correcto ?</i></p>	<p>Es el ganador o premiados, la persona física o jurídica que haya presentado el proyecto, quien debe acreditar la solvencia.</p>
<p><i>El DEUC en formato xml , será colgado en la página web de la licitación . ¿ Podrán indicarnos aproximadamente en qué fecha podremos descargarlo?.</i></p>	<p>El 21 de mayo de 2021 se publica el anuncio de licitación en el DOUE y subiremos al perfil el modelo de DEUC.</p>



En el PCAP se habla de un equipo compuesto por un mínimo de 7 personas, y se especifican una serie de perfiles específicos. Pero no se menciona si todos esos perfiles deben recaer en personas distintas, o si una misma persona puede reunir más de un perfil, siempre que cumpla los requisitos de cada uno de ellos, y la legislación lo permita.

Por ejemplo, ¿podría reunir la misma persona a la vez la condición de especialista en planeamiento pormenorizado y Arquitecto responsable de la redacción del Proyecto de ejecución y la Dirección de Obra?

¿O ser el arquitecto responsable a la vez el especialista en BIM?

La referencia a 7 personas como equipo mínimo en el PCAP se refiere en realidad a la **necesidad de contar con 7 perfiles profesionales diferentes**, que son los indicados en la cláusula 13 de las condiciones generales de las bases del concurso. Por lo tanto, como bien se indica, **una misma persona puede cumplir varios perfiles profesionales**, y siempre que cumpla los requisitos exigibles a cada uno de ellos y la legislación lo permita, podría asumir varios roles dentro del equipo. La consecuencia sería que el equipo resultante podría estar formado por menos de 7 personas pero que cumplan los 7 perfiles profesionales exigidos. Esta circunstancia sería válida, dado que no se pretende tener un equipo formado por un nº concreto de personas, sino que el equipo sea capaz de ofrecer los servicios a contratar.

No obstante, se deberá considerar la dedicación necesaria en relación a cada figura en cada una de las fases, para garantizar que es viable que una sola persona asuma de manera simultánea varios roles.

Por lo tanto, y en respuesta a la consulta, **SÍ es posible que una misma persona del equipo ejerza como especialista de planeamiento pormenorizado y redactor del proyecto y director de obra (siempre que cumpla los requisitos exigibles para ser considerada como tal) y TAMBIÉN es posible que el redactor del proyecto y director de obra sea a la vez el especialista BIM.**



En relación al perfil ;– 1 persona especialista en planeamiento pormenorizado. Acreditará haber redactado al menos un documento de planeamiento de ordenación pormenorizada. Se puede considerar que un arquitecto que haya redactado uno o varios estudios de detalles cumplimenta dicha acreditación .

En relación al concepto “planeamiento pormenorizado”, y en coherencia con [el artículo 59.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo](#), se consideran planes de ordenación pormenorizada los siguientes:

59.2. Planes de ordenación pormenorizada:

a) Planes parciales, que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en sectores determinados en suelo urbanizable sectorizado, cuando así se estableciera por el plan general o el plan de sectorización.

b) Planes especiales de ordenación urbana, que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en áreas determinadas en suelo urbano, cuando así se estableciera por el plan general.

c) Planes especiales, en desarrollo de la ordenación estructural de los planes generales o autónomos respecto a los mismos, que, no alterando la edificabilidad urbanística, tengan cualquiera de los siguientes objetos:

1) Ordenación del litoral.

2) Ordenación de los recintos y conjuntos históricos y artísticos, así como el establecimiento de determinaciones para la conservación, y, en su caso, para la rehabilitación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

3) La protección y mejora del paisaje y del medio natural, y la delimitación y ordenación de los núcleos rurales del término municipal.

4) La protección de la funcionalidad de las infraestructuras y las dotaciones públicas.

5) La conservación y mejora del medio urbano o rural.

6) Las operaciones de mejora y renovación urbana y la creación de dotaciones públicas en suelo urbano.

7) La implantación y definición de infraestructuras, dotaciones y equipamiento, respetando las limitaciones previstas en el artículo 28 en el supuesto de afectar al suelo no urbanizable.

8) Cualquier otro análogo a los anteriores.

Como puede comprobarse, **los estudios de detalle no se consideran planeamiento pormenorizado** en la Ley 2/2006. Este tipo de documentos urbanísticos se recogen en el **artículo 60** de dicha Ley, denominada “**Restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios**”.

Por lo tanto **no puede considerarse que la redacción de uno o varios estudios de detalle cumpla el requisito exigido a la persona especialista en planeamiento pormenorizado, dado que los estudios de detalle no son planeamiento pormenorizado.**



<p><i>En el cuadro de " Compromiso de Adscripción de Medios Materiales " , ANEXO III no aparece en el cuadro el perfil especialista en planeamiento pormenorizado. Eso significa que no es obligatorio en el equipo mínimo o por el contrario aunque no aparezca en el cuadro hay que incluirlo .</i></p>	<p>Se trata de una errata; el equipo mínimo viene definido en la cláusula 13 de las condiciones generales de las Bases del Concurso, y debe incluir necesariamente la persona especialista en planeamiento pormenorizado, tal y como se indica en dicha cláusula.</p> <p>La titulación exigible será la de Arquitecto/a.</p>
<p><i>En cuanto a la solvencia técnica se solicita que se haya realizado un proyecto o una dirección de obra en los últimos 10 años de un trabajo relativo a edificación de igual o similar naturaleza que el objeto del contrato (no industrial) de cuyo importe de adjudicación, IVA excluido, supere 3.000.000,00 €.</i></p> <p><i>¿Se entiende por similar la redacción del proyecto de un hospital o ha de ser necesariamente de un edificio de viviendas?</i></p>	<p>Tal y como se indica, se considera "similar" cualquier edificación no industrial. Por tanto, <u>la redacción del proyecto un hospital que cumpla el resto de requisitos exigidos es válida</u>, dado que se trata de una edificación no industrial.</p>
<p><i>Buenos días,</i></p> <p><i>Quisiéramos saber si, además del arquitecto responsable (que cuenta con la solvencia exigida) y redactor del proyecto, otros arquitectos del equipo podrían firmar el proyecto básico y de ejecución junto al primero, así como compartir la dirección de obra con las proporciones fijadas en la UTE</i></p> <p><i>Atentamente</i></p>	<p>Buenos días,</p> <p>En respuesta a su consulta, le informo que, de acuerdo con la LCSP y el RGLCAP, en caso de UTE es posible acumular la solvencia técnica o profesional y económica y financiera acreditadas por cada una de las empresas integrantes de la UTE si ninguna de ellas acredita por sí misma la exigida en las bases del concurso pero sí entre todas ellas, y además alguna de ellas no acredita un mínimo de solvencia sea esta técnica o profesional o económica y financiera. En consecuencia, es posible que otros arquitectos del equipo firmen el proyecto básico y de ejecución junto con el arquitecto responsable (que cuenta con la solvencia exigida), así como compartir la dirección de obra en las proporciones fijadas en la UTE.</p> <p>Un saludo.</p>



Respuestas a las consultas formuladas en relación con el pliego de prescripciones técnicas particulares que ha de regir el contrato de servicios «REDACCION DE PLAN ESPECIAL, PROYECTO BASICO, PROYECTO DE EJECUCION Y DIRECCION FACULTATIVA DE APROXIMADAMENTE 120 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA PARCELA “G.000.7” Nº 51 DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION “AM.05.1” “RIBERAS DE LOIOLA” EN DONOSTIA-SAN SEBASTIAN (GIPUZKOA) CON METODOLOGIA DE TRABAJO BIM Y TENIENDO EN CUENTA PRINCIPIOS DE EDIFICACIÓN AMBIENTALMENTE SOSTENIBLE». Nº EXPEDIENTE 010SV/2021

PREGUNTA	RESPUESTA
<p>1. <i>¿Pueden proponerse cubiertas accesibles para uso y disfrute de los residentes? (Espacio verde en cubierta)</i></p> <p>2. <i>¿Pueden proponerse cubiertas ajardinadas?</i></p> <p>3. <i>Para la integración de accesos rodados a la parcela se prevé la necesidad de suprimir algunas plazas de aparcamiento y arbolado localizadas a lo largo de la calle Beroiz. ¿Existe algún impedimento o condicionante para este propósito?</i></p> <p>4. <i>Se pueden alterar la configuración de los aparcamiento en la calle Beroiz para integrar accesos rodados / garaje en la parcela?</i></p> <p>5. <i>En el Anexo VI, punto 2.2.2 de los Criterios Generales de Diseño recoge que con carácter general el número de viviendas por núcleo de comunicaciones no será menor de 15. ¿Se trata esto de un recomendación o de un parámetro de obligado cumplimiento?</i></p> <p>6. <i>En el caso de plantear patios interiores y/o patios de manzana, ¿será obligatorio localizar los espacios de tendido de ropa abiertos a dichas fachadas tal y como indica el artículo 18 de las Ordenanzas Complementarias de Edificación. Alternativamente, ¿se podrán localizar los tendederos en las fachada con vistas a calles siendo estos debidamente protegidos de vistas?</i></p>	<p>Respuesta 1.- Si bien el planteamiento de espacios exteriores a las viviendas, o con tratamiento verde, puede ser un aporte en cuanto a mejora medioambiental y de disfrute para los usuarios, desde las BB.TT. y en relación a los elementos comunes de la edificación se indica que deberán reducirse al mínimo funcional y normativo. También en lo referente a espacios exteriores. Como criterio de diseño de espacios y soluciones constructivas se indica en varios apartados que primarán aquellos que reduzcan el coste de mantenimiento en la vida útil del edificio. Si bien no hay soluciones excluyentes, se valorarán las soluciones en su conjunto, en función de los criterios que se establecen en las BB.TT.</p> <p>Respuesta 2.- La misma interpretación que en el apartado 1.</p> <p>Respuesta 3.- El Ayuntamiento es el competente en esta materia.</p> <p>Respuesta 4.- El Ayuntamiento es el competente en esta materia.</p> <p>Respuesta 5.- Se trata de un criterio que se ha establecido en base a la experiencia acumulada y tiene su justificación en la repercusión que los gastos de mantenimiento mensuales del ascensor tiene en la cuenta de los usuarios. No es un parámetro de obligado cumplimiento, pero la propuesta debe considerar necesariamente la contención de gastos de mantenimiento, y la repercusión que sobre esos gastos tiene el nº de viviendas por ascensor.</p> <p>Respuesta 6.- Es el Ayuntamiento el competente sobre las Ordenanzas Complementarias de Edificación.</p>



En el punto 12 "Programa y Pautas Generales para la Redacción del Proyecto", página 9, se indica que "los alojamientos adaptados para PMR tendrán 2D y su superficie máxima será también 60m²"

Las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial (B.O.P.V: 03/03/2009 indica en el artículo 5.1 Condiciones exigibles a las viviendas. Composición y programa, que las viviendas de 1 dormitorio tendrán una superficie máxima de 60m² y las viviendas de dos dormitorios tendrán una superficie máxima de 70m².

¿Podrían confirmar que las viviendas adaptadas con dos dormitorios deben tener una superficie máxima de 60m² y no de 70m²? A la luz de las superficies máximas de referencia para viviendas VPO de dos dormitorios y teniendo en cuenta la necesidad mayor de superficie para las viviendas adaptadas, parece lógico pensar que pudiera tratarse de un error en la redacción de las bases.

Tal y como indica el objeto del contrato, se trata de una promoción de **alojamientos dotacionales**, no de viviendas, que se promoverá sobre una parcela equipamental.

En cuanto a **la normativa técnica de aplicación**, está recogida el punto 4 de la 1ª parte del pliego de bases técnicas (página 9/154).

4 NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, el Plan Parcial del Área "AM.05 Riberas de Loiola" y sus posteriores modificaciones, así como las correspondientes Ordenanzas Municipales son los documentos urbanísticos de referencia a considerar en el estudio de esta parcela.

Según la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, los Alojamientos Dotacionales están calificados como Equipamiento comunitario en áreas de uso predominantemente residencial. Las promociones de Alojamientos Dotacionales serán siempre de titularidad pública. Por su carácter dotacional, estos alojamientos no tienen la consideración de vivienda, motivo por el cual no les resultan de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. No obstante, a efectos de aplicación de la Normativa Técnica de obligado cumplimiento se equipará en su uso al Residencial Privado.

Se seguirán las determinaciones establecidas en la Disposición Adicional Tercera del Decreto 39/2008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (B.O.P.V. 28/03/2008) en lo referente a los alojamientos dotacionales y se tenderá al máximo cumplimiento de la Orden 12 de febrero de 2009, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial (B.O.P.V. 03/03/2009) con las condiciones de diseño indicadas en el Apartado 5.

Las soluciones propuestas tendrán en cuenta los criterios de sostenibilidad impulsados desde el Decreto 254/2020, de 10 de noviembre, sobre la Sostenibilidad Energética del Sector Público de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como de la Ley 4/2019, de 21 de febrero de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En concreto, y en respuesta a la consulta realizada, las características de los alojamientos dotacionales están reguladas en la **disposición adicional tercera del DECRETO 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo**, que dice lo siguiente en relación a las superficies máximas:

1.- En cuanto a su diseño:

a) La superficie útil de cada unidad de alojamiento no podrá ser inferior a 25 m² útiles ni superior a 60 m² útiles.

Cualquier alojamiento que exceda los 60m² útiles incumpliría esta condición y por lo tanto no es admisible.



Buenos días

Tenemos algunas dudas sobre el programa de necesidades

1 Los apartamentos de 1 dormitorio tienen que tener 8 módulos de cocina ?

2 En los portales , o portal existe control de accesos ?

3 Existen limitaciones de alturas a construir en la parcela ?

4 Las zonas libres de edificación de la parcela deben estar valladas ?

Respuesta 1.- Sí, tal y como se indica en el pliego de bases técnicas, en el apartado relativo a COCINA del punto 5.3 CALIDAD, FUNCIONALIDAD Y ORGANIZACIÓN RACIONAL EN LA RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA DE NECESIDADES (página 14/154) todas las cocinas dispondrán, al menos, de espacio para 8 módulos como equipamiento de las mismas.

Respuesta 2.- El mismo control de accesos que existiría en un portal de un edificio de viviendas.

Respuesta 3.- Tal y como se recoge en los pliegos, el uso característico de la parcela en la actualidad es "Equipamiento deportivo". La ordenación pormenorizada de la parcela se realizará mediante el plan especial a redactar, y como tal, la volumetría de la edificación a promover es un aspecto sin definir y que será objeto de valoración en las propuestas.

Por lo tanto, no existen limitaciones de alturas, si bien, evidentemente, se valorará la propuesta que se realice en este sentido en relación a los criterios de valoración establecidos en los pliegos, tales como implantación y relación con el entorno, resolución del programa de necesidades ...

Respuesta 4.-No es necesario disponer de vallado perimetral en la parcela siempre que el edificio y su entorno garanticen las condiciones de seguridad exigidas en los pliegos.



Buenos días, referente al concurso de apartamentos en Riberas de Loyola.

1 -¿Podemos superar la edificabilidad indicada de 8374 m2 ?. Si se toma la cifra de 120 aptos. con superficies utiles de 60 y 42 m2 utiles los de 2 y 3 dormitorios y los espacios comunes mínimos necesarios para escaleras, accesos, etc se superan con creces estas cifras?

2.- ¿El número de apartamentos puede ser menos de 120?

Gracias.

Respuesta 1.- La edificabilidad orientativa es la indicada en el pliego de bases técnicas (página 5/254) es la siguiente:

- Edificabilidad física de la parcela sobre rasante:
 - Como orientación se estima necesaria una superficie de 7.281,77m² + 15% sobre rasante
- Edificabilidad física de la parcela bajo rasante:
 - La necesaria para la obtención de 1 plaza de aparcamiento vinculado a cada alojamiento

Tal y como se indica **es orientativa** y el parámetro concreto se determinará en el Plan Especial a definir. Puede considerarse cierta holgura en relación a esa edificabilidad si con ello la propuesta mejora, y no se excluirán las propuestas que superen esa horquilla de referencia, pero también debe tenerse en cuenta que se valorará de manera positiva que **las propuestas se ajusten lo máximo posible** a los objetivos y programa de necesidades expuestos en los pliegos.

En relación a la estimación realizada en la propia consulta sobre las superficies útiles, **las superficies mínimas de los alojamientos de 1D y 2D no están determinadas en los pliegos**, y por tanto se debe estar a la normativa de aplicación y a las condiciones exigibles a cada estancia. En este sentido, las características de los alojamientos dotacionales están reguladas en la disposición adicional tercera del DECRETO 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, que dice lo siguiente en relación a las **superficies máximas**:

En cuanto a **la normativa técnica de aplicación**, está recogida el punto 4 de la 1ª parte del pliego de bases técnicas (página 9/154).

4 NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, el Plan Parcial del Área "AM.05 Riberas de Loyola" y sus posteriores modificaciones, así como las correspondientes Ordenanzas Municipales son los documentos urbanísticos de referencia a considerar en el estudio de esta parcela.

Según la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, los Alojamientos Dotacionales están calificados como Equipamiento comunitario en áreas de uso predominantemente residencial. Las promociones de Alojamientos Dotacionales serán siempre de titularidad pública. Por su carácter dotacional, estos alojamientos no tienen la consideración de vivienda, motivo por el cual no les resultan de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. No obstante, a efectos de aplicación de la Normativa Técnica de obligado cumplimiento se equiparára en su uso al Residencial Privado.

Se seguirán las determinaciones establecidas en la Disposición Adicional Tercera del Decreto 39/2008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (B.O.P.V. 28/03/2008) en lo referente a los alojamientos dotacionales y se tenderá al máximo cumplimiento de la Orden 12 de febrero de 2009, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial (B.O.P.V. 03/03/2009) con las condiciones de diseño indicadas en el Apartado 5.

Las soluciones propuestas tendrán en cuenta los criterios de sostenibilidad impulsados desde el Decreto 254/2020, de 10 de noviembre, sobre la Sostenibilidad Energética del Sector Público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como de la Ley 4/2019, de 21 de febrero de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Por lo tanto, las superficies totales de cada tipología, que deberán ser de 1D y 2D (no se admite la tipología de 3D), dependerán de la propuesta concreta que se haga y nada impide que sean inferiores a esa estimación de superficies que se indica en la consulta. Del mismo modo, las superficies de los



LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA
GARRAIO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES
Dirección de Servicios

	<p>espacios destinados a accesos, comunicaciones verticales etc también dependerán de la propuesta concreta.</p>
--	--