



Código de verificación : e7163452a8d9e17

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=e7163452a8d9e17>



MADRID

políticas de
vivienda

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

Expediente: 052/2026

Denominación: CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE UNA PROMOCIÓN DE 83 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO, "BERROCALES 01".

CONSULTAS TÉCNICAS

CONSULTA Nº 1

"Queríamos confirmar que en esta parcela no hay alineaciones obligatorias sino un área de movimiento definida en la página 11/15 del PPT. Por lo tanto no sería de aplicación el artículo 3.4.4. (1.b) Posición de la edificación de las Normas Pormenorizadas, según el cual la planta baja tendría que estar en al menos un 30% del lindero sobre la alineación oficial."

RESPUESTA Nº 1

El artículo al que hacen referencia, 3.4.4. (1.b) "Posición de la edificación", pertenece al CAPITULO IV "Condiciones particulares de la zona Terciario de oficinas (TO)" y no al CAPITULO II "Condiciones particulares de la zona Residencial Colectiva (RC)".

Al respecto es de aplicación el artículo 3.2.4. "Posición de la edificación (RC)" de las Normas Pormenorizadas del ámbito de ordenación UZPp.02.04. "Desarrollo del Este-Los Berrocales".

CONSULTA Nº 3

"¿podemos deducir de las bases de concurso que solo hay un área de movimiento y no alineaciones obligatorias ya que no se reflejan ni en las normas urbanísticas del plan parcial para esta parcela ni en las específicas del concurso en las que solo se determina esa área de movimiento?"

RESPUESTA Nº 3

Las Normas Pormenorizadas del ámbito de ordenación UZPp.02.04. "Desarrollo del Este - Los Berrocales" sí recoge las condiciones de posición de la edificación, concretamente en el artículo 3.2.4 "Posición de la edificación (RC)".

El apartado 1 de este artículo establece que la edificación se desarrollará dentro del área de movimiento definida en el plano del mismo nombre, y el apartado 2, la tipología edificatoria es la de manzana cerrada o semicerrada con fachadas alineadas a viario. Igualmente, el apartado 4 especifica las condiciones de la disposición de las fachadas exteriores del edificio sobre y a lo largo de la alineación oficial.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : e71634522a8d9e17

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=e71634522a8d9e17>



MADRID

políticas de
vivienda

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

CONSULTA N° 4

"He realizado dos preguntas, en realidad la misma, en vista de la falta de respuesta. Veo que ni se publican como debería ser. Esto es inaceptable. La clave de un concurso es que sea transparente para todos y esta es la plataforma a la que todos (de cualquier país de la union europea) pueden acceder. Es muy fácil hacerlo y no se entiende que no se responda y mucho menos que ni se publiquen las preguntas."

RESPUESTA N° 4

De conformidad con el apartado 7.4 de las bases, en consonancia con el art. 138.4 de la LCSP, los interesados en el procedimiento podrán solicitar información adicional sobre las bases, los pliegos y sobre la documentación complementaria con una antelación mínima de 12 días a la fecha límite fijada para la recepción de propuestas en el anuncio de licitación. Esta información se facilitará hasta 6 días antes del fin del plazo de presentación de propuestas.

CONSULTA N° 5

"La altura permitida, según la ficha de condiciones técnicas, es de VI plantas.

PREGUNTA 1:

¿Se trata de una altura máxima que debe alcanzar necesariamente la edificación, o es posible reducirla, bien parcialmente o en todo el volumen propuesto?

PREGUNTA 2:

¿Es posible plantear una reparcelación dentro de las condiciones que definen las NORMAS PORMENORIZADAS UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES, planteando diferentes edificios dentro de la parcela, siempre que se cumplan las condiciones indicadas?

Consultando los pliegos y las Normas UPPP 0.2.04 y PGOM, no encontramos referencia a la posición de las viviendas en planta baja

PREGUNTA 3:

¿Es posible situar viviendas en planta baja?."

RESPUESTA N° 5

En relación a la primera cuestión planteada, atendiendo al artículo 3.2.8 "Altura de la edificación" del UZPp.02.04. "Desarrollo del Este - Los Berrocales", la altura de la edificación establecida en el plano OP.05 "Áreas de movimiento y alturas" es máxima. Por ende, puede no alcanzarse.

Respecto a la segunda pregunta, no se entiende el planteamiento de una "reparcelación", pues la "reparcelación" es un instrumento de gestión urbanística cuyo objeto es redistribuir la propiedad del suelo dentro de un ámbito de actuación, véase la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es

**MADRID**políticas de
vivienda**emvs**
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

Comunidad de Madrid y Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Si lo que pretende es ubicar varios edificios dentro de una misma parcela estamos ante una cuestión de ordenación pormenorizada, no de gestión. Pueden plantarse varios edificios dentro de la parcela, siempre que se cumplan las condiciones establecidas tanto en la Normas Pormenorizadas del UZPp.02.04. "Desarrollo del Este - Los Berrocales" como en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM).

Por último, respecto a la duda de poder de situar viviendas en planta baja, se aclara que sí es posible ubicar viviendas en la planta baja del edificio siempre y cuando se cumplan las condiciones de habitabilidad, salubridad, higiénicas y de seguridad establecidas en el PGOUM y en el CTE.

CONSULTA Nº 6

"En el apartado 6.8 de las Bases Reguladoras, relativo a la acreditación de la solvencia técnica y/o profesional, se establece textualmente que se exige "haber redactado y firmado el proyecto de ejecución y la dirección de obra de un mismo edificio de tipología residencial vivienda colectiva de nueva planta de al menos 35 viviendas"

Para el cumplimiento de esta solvencia técnica, ¿sería admisible aportar la suma de varios proyectos de edificios de vivienda colectiva cuya cantidad total alcance o supere las 35 viviendas exigidas, o es requisito estricto y excluyente que dicha experiencia provenga de un único edificio que cuente, por sí solo, con al menos 35 viviendas?"

RESPUESTA Nº 6

*"Se exige como solvencia técnica mínima para participar haber redactado y firmado el proyecto de ejecución y la dirección de obra **de un mismo edificio** de tipología residencial vivienda colectiva de nueva planta de al menos 35 viviendas, (...)", apartado 6.8 de las Bases, en el mismo texto está reflejado que la solvencia técnica se acreditará mediante la redacción del proyecto de ejecución y la dirección de obra de al menos 35 viviendas, en un único edificio (mismo edificio).*

CONSULTA Nº 7

"En el caso de presentarse una persona física con titulación habilitante de arquitecto, junto con una persona física sin título habilitante, es posible incluir a esta segunda persona como coautor, o se deberá incluir como colaborador? Gracias."

RESPUESTA Nº 7

Según el apartado 6.1 de las Bases *"Las personas físicas deberán poseer la titulación de arquitecto"*.

En el apartado 6.3 de las bases se indica que *"Quienes reúnan las condiciones requeridas podrán participar individualmente o formando equipos en régimen de uniones temporales de empresas, que podrán ser multidisciplinares siempre y cuando el titular sea un arquitecto."*

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : e71634522a8d9e17

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=e71634522a8d9e17>



Código de verificación : e71634522a8d9e17

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=e71634522a8d9e17>



MADRID

políticas de
vivienda

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

Para ser coautor, y por tanto participando en UTE, es necesario el título de arquitecto.

CONSULTA N° 8

"Hola, para cumplir la solvencia técnica mínima debemos tener redactado un proyecto de más de 35 viviendas (residencial colectivo), pero puede estar la obra en ejecución?. Es decir, es necesario que esté terminado al completo la dirección de obra?."

RESPUESTA N° 8

El cómputo del plazo establecido en las Bases se computa desde la fecha del Certificado Final de Obra, por tanto, no se contempla la posibilidad de acreditar la solvencia mediante una obra en ejecución.

CONSULTA N° 9

"Para justificar la redacción y ejecución de viviendas en países de la unión europea vale con el certificado del cliente? Lo comento porque es estos países no se hay certificado final de obra como tal, ni visado.."

RESPUESTA N° 9

La solvencia deberá acreditarse a través del documento o acto equivalente al Certificado Final de Obra vigente en España, que acredite oficialmente la autoría del proyecto, la finalización de las obras y su aptitud para su uso.

CONSULTA N° 10

"Se van a facilitar los planos de la parcela. Gracias"

RESPUESTA N° 10

Entre la documentación técnica publicada se encuentra un levantamiento topográfico de la parcela.

CONSULTA N° 11

"Buenos días, sobre este párrafo de los pliegos: "para cumplir solvencia: Los proyectos de obras deberán referirse a edificios ubicados en la Unión Europea, como consecuencia de la importancia de la normativa aplicable a los mismos. Las obras a realizar diseñadas en el proyecto, deben cumplir la normativa proveniente de directivas europeas que no sería exigible ni aplicable en otros países. En consecuencia, para la ejecución del contrato es imprescindible que los profesionales que intervengan en el mismo tengan conocimiento y experiencia en trabajos similares dentro de la Unión Europea.". El matiz es en que en países de la UE no hay un CFO firmado por el arquitecto/a aunque haya hecho la dirección de obra, tampoco hay visado del mismo. ¿Se les ha dado el caso en otros contratos? ¿cómo se tiene que justificar en estos casos?, una declaración responsable del cliente?."

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : e71634522a8d9e17

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=e71634522a8d9e17>



MADRID

políticas de
vivienda

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

RESPUESTA N° 11

Ver la respuesta número 9.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es